

감정평가서

건명	박지은 소유물건(2025타경100112)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
감정서번호	WS250114-01



우성감정평가사사무소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동, 부산은행 연산동금융센터)
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
문양환

문양환



감정평가액	구역팔천팔백만원정 (₩988,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박지은 (2025타경100112)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.21	2025.01.21	2025.01.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	988,000,000
	합 계					₩988,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 '구포시장' 서측 인근에 위치하는 이음 골든브릿지 201호, 202호에 대한 부산지방법원 서부지원의 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

부산광역시 북구 구포동 582, 581 이음 골든브릿지 제2층 제201호, 제202호
(사용승인일 : 2021.11.10)

3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

- 1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 01월 21일**로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 01월 21일임.

6. 감정평가방법

(1) 감정평가의 방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제②항 단서규정에 의거하여 주된 방법에 의한 평가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2) 기호(1) 201호와 기호(2) 202호 2개호실은 복도에서 볼때, 현황 벽체 구분없이 하나의 공간으로 사용되는 것으로 사료되므로 경매진행 및 입찰시 재확인하시기 바람.

또한, 경계벽 등의 물리적 복원이 가능하고 경제적으로 그 비용이 과도하지 않을 것으로 추정되는 바, 구분소유권의 객체로서 감정평가하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

본건은 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인분석 등의 과정을 거쳐서 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'을 적용함.

2. 대상물건의 개요

가. 대상 물건의 기본적 사항

물건 소재지		부산광역시 북구 구포동 582, 581 [도로명주소] 부산광역시 북구 낙동대로1766번길 11					
건물명·동·호수		이음 골든브릿지 제2층 제201호, 제202호					
건물의 구조 및 용도		철근콘크리트구조 평슬래브지붕 20층 오피스텔 및 아파트 및 제2종근린생활시설			건물의 사용승인일	2021.11.10	
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (전유+공용) (㎡)	용 도	
기호	층·호수					공부	현황
1	제2층 제201호	11.6263	70.4142	33.0841	103.4983	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	공실
2	제2층 제202호	14.1575	85.6073	40.4360	126.0433	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	공실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 및 본건 거래사례와 거래사례의 선정

1) 인근 및 본건 거래사례

부산광역시 북구

(단가: 원/m², 거래금액: 원)

기호	소재지	전유 면적(m ²)	거래금액	전유면적당 단가	거래시점	비 고
ㄱ 선정	구포동 582 이음골든브릿지 1층 101호	40.32	500,000,000	12,400,793	2022.01.25	2021.11.10. 제2종근린 생활시설
ㄴ	구포동 430-32 201호	36.67	105,000,000	2,863,376	2020.05.04	2004.05.31 사무소
ㄷ	덕천동 385-15 골드빌 201호	101.81	280,000,000	2,750,220	2023.07.12	2012.12.26. 소매점
본건 (1)	구포동 582 이음골든브릿지 2층 201호	70.4142	670,000,000	9,515,126	2022.10.11	등기사항 전부증명서
본건 (2)	구포동 582 이음골든브릿지 2층 202호	85.6073	820,100,000	9,578,622	2022.10.11	등기사항 전부증명서

2) 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 제반 가치 형성요인이 유사하고, 같은 건물의 1층의 거래사례인 기호(ㄱ)을 비교거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,
- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내의 유사물건과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말함.
- 2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 비주거용 집합상가가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 집합상가 자본수익률'을 활용하여 시점수정치를 산정함.
- 3) 시점수정치의 산정

년도	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11
2024년	0.0	0.1	0.13	-
비 고	$(1+0.0066*66/90)*(1+0.0073)*(1+0.0081)*(1-0.0032)*(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1+0.0013*113/92) \approx \mathbf{1.02046}$			

※ 2024년 4분기 자료가 미고시되어 2024년 3분기 자료를 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교 : 기호(1),(2)와 거래사례(ㄱ) 비교

구분	세부항목	격차율	비고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	사례와 본건은 같은 건물인바 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	1.00	사례와 본건은 같은 건물인바 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	0.50	본건은 2층, 사례는 1층으로 상가로의 층별효용도와 향별, 위치별효용도 등 종합적으로 보아 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	대등함.
누계		0.500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정함.

기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	500,000,000	1.000	1.02046	0.500	70.4142/40.32	446,000,000
2	500,000,000	1.000	1.02046	0.500	85.6073/40.32	542,000,000

※ 본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림하였음.

8. 참고 : 그 밖의 사항

1) 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	가격수준 (전유면적(㎡)당 단가)	비 고
상가 2층	3,000,000 ~ 6,000,000 정도내외 호가	주변 탐문 등
가격수준에 관한 의견	본 건물은 1,2층 상업용, 3층부터 주거용 오피스텔 건물로서 인근 동류형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 다소 있는 것으로 조사됨.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 및 본건의 감정평가전례

북구 구포동 582외 이음골든브릿지

(단가: 원/m², 감정평가액: 원)

기호	층·호	전유면적 (m ²)	감정평가액 (원)	전유 면적당 단가(원)	기준시점	평가목적
a	1층 101호	40.32	416,000,000	10,317,460	2021.11.10	담보
본건 (1)	2층 201호	70.4142	431,000,000	6,121,289	2022.10.04	담보
			667,000,000	9,473,086	2023.02.15	법원경매
본건 (2)	2층 202호	85.6073	525,000,000	6,132,461	2022.10.04	담보
			810,000,000	9,461,511	2023.02.15	법원경매

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고 적정시되며, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	층·호별	전유면적 (m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)
1	제2층 제201호	70.4142	446,000,000	6,334,327
2	제2층 제202호	85.6073	542,000,000	6,331,036
계		156.0215	988,000,000	-

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 ‘구포시장’ 서측 인근에 위치하는 이음 골든브릿지 201호, 202호로서, 부근일대는 공동주택, 주거용 오피스텔, 시장, 각종 근린생활시설, 숙박시설 등으로 형성되고 있는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

차량출입 자유로우며 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 2,3호선 덕천역이 소재하여 일반대중교통사정은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 20층 건내 2층 201호, 202호로서,
외벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽·바닥·천정 등 : 콘크리트 마감 등,
창호 : 하이샷시 및 시스템창호임.

(4) 이용상태

기호(1),(2) 모두 제2종근린생활시설로 현황 공실임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 소화전·화재경보기 등과 승강기설비 등이 설비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

인접지와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 부정형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 8m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역에 속함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 : 기호(1) 201호와 기호(2) 202호 2개호실은 복도에서 볼때, 현황 벽체 구분없이 하나의 공간으로 사용되는 것으로 사료되므로 경매진행 및 입찰시 재확인하시기 바람. 또한, 경계벽 등의 물리적 복원이 가능하고 경제적으로 그 비용이 과도하지 않을 것으로 추정되는 바, 구분소유권의 객체로서 감정평가하였으니 참고하시기 바람.

광역 위치도



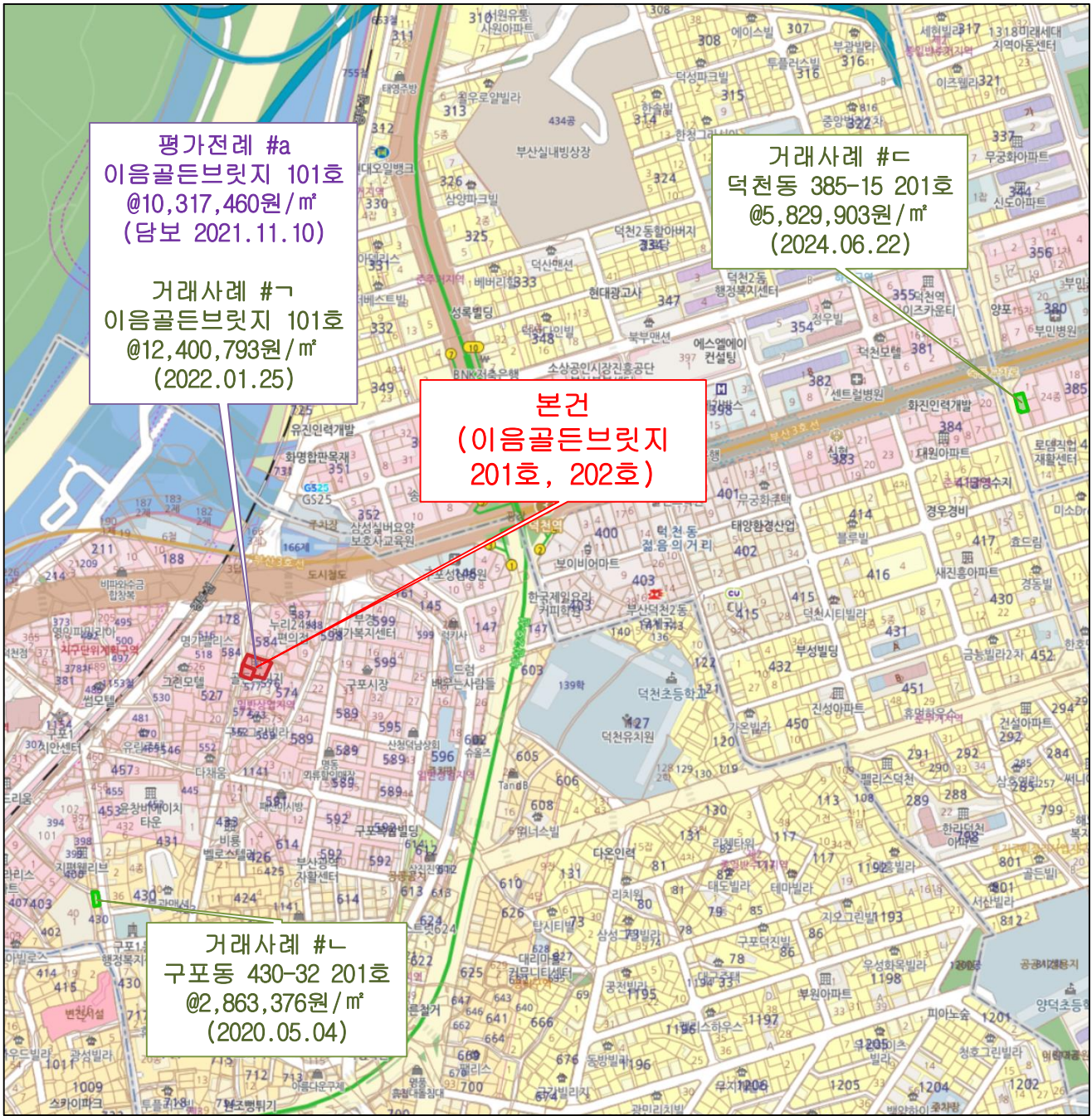
소재지	부산광역시 북구 구포동 582 외 이름 골든브릿지 제2층 제201호 외
-----	--



상 세 위 치 도



소재지 부산광역시 북구 구포동 582 외
이름 골든브릿지 제2층 제201호 외



평가전례 #a
이름골든브릿지 101호
@10,317,460원/㎡
(담보 2021.11.10)

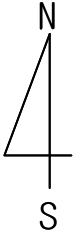
거래사례 #ㄱ
이름골든브릿지 101호
@12,400,793원/㎡
(2022.01.25)

본건
(이름골든브릿지
201호, 202호)

거래사례 #ㄷ
덕천동 385-15 201호
@5,829,903원/㎡
(2024.06.22)

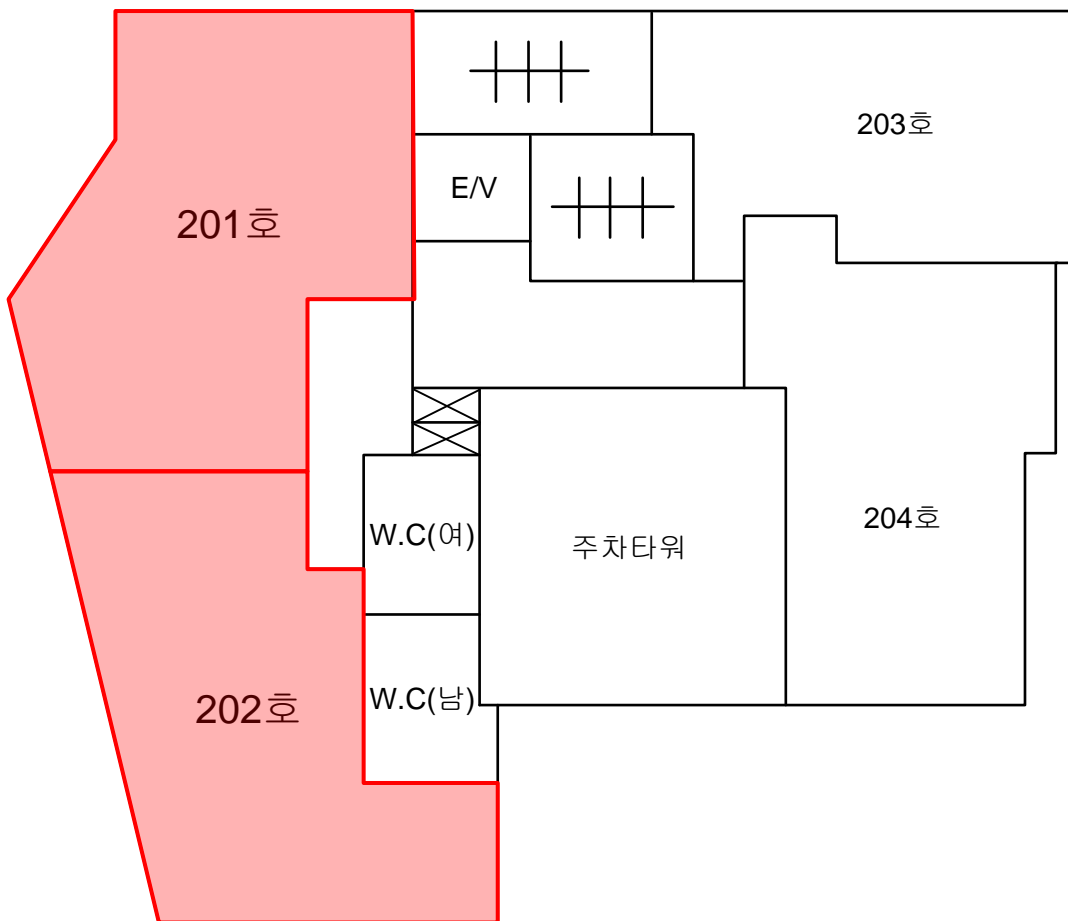
거래사례 #ㄴ
구포동 430-32 201호
@2,863,376원/㎡
(2020.05.04)

호 별 배 치 도



None Scale

이음 골든브릿지 제2층 제201호 외









(1) 2 201



(2) 2 202



(1), (2)



(1), (2)