

감정평가서

건명	신정훈 소유물건(2025타경1338)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표
감정서번호	금정250416-6105-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

금정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
목 승 혜 (인)

감정평가액	일억육천육백만원정(₩166,000,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계
소유자 (대상업체명)	신정훈 (2025타경1338)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.04.26	2025.04.21 ~ 2025.04.26
		작성일	2025. 04. 26

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	166,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩166,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '부산지방법원 서부지원' 남서측 인근에
위하는 플러스시네마 1동 421호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적에 위한
감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.
04.26.일자로 함.

4. 감정평가방법

본건은 집합건물로 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란
하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물
부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후
인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합
리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 평가조건 및 그 밖의 사항

- 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의
구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매
매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성
되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란
하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 강서구 명지동 3586-4외 (도로명주소 : 강서구 명지국제8로10번길 38)				
건물명, 층, 호수	플러스시네마 제1동 4층 421호				
용도	체력단련장	사용승인일		2021.04.30	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	63.8	54.2064	118.0064	17.207	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	명지동 3586-4외	플러스시네마 제1동	2/222	63.8	17.207	170,000	KAIS 등기부	2023.12.15
								2021.04.30

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률(분기/연간)을 활용하여 산정하였음.
- 분기별 부산광역시 비주거용 집합상가 자본수익률

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2025년	-0.16	-0.16	-	-
2024년	0	0.1	0.13	-0.16
2023년	-	-	-	0.11

집합상가

지역 : 부산 (23.12.15~25.04.26)

2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0
2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13
2024년 04분기 : -0.16 2025년 01분기 : -0.16
2025년 02분기 : -0.16 (2025년 01분기 자료)

$$(1+0.0011*17/92)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016)*(1-0.0016*26/90) \approx 0.99884$$

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	세 부 항 목	사 례	대 상	비 고
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물로 외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물로 건물요인 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 최고층수 등			
개별적 요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.980		

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	비준가격
170,000,000	1.00	0.99884	0.980	63.8 /63.8	166,406,744	166,000,000

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 매매가는 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약 2,600,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음
------	---

2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부 KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
명지동 3586-4외	플러스시네마 주건축물제1동	1/134	42.18	11.379	550,000,000 @13,039,355	2024.11.08 (2021.04.30)
명지동 3586-2	플러스존1 제1동	6/603	121.1	53.5995	145,000,000 @1,197,357	2024.10.18 (2018.04.20)
명지동 3586-4외	플러스시네마 주건축물제1동	1/106	52.91	14.27	500,000,000 @9,450,009	2024.07.10 (2021.04.30)
명지동 3586-4외	플러스시네마 주건축물제1동	1/107	52.91	14.27	400,000,000 @7,560,007	2024.07.10 (2021.04.30)
명지동 3586-4외	플러스시네마 주건축물제1동	1/105	52.91	14.27	500,000,000 @9,450,009	2024.07.10 (2021.04.30)
명지동 3589-8	대명프라자	3/301	115.71	34.9873	258,000,000 @2,229,712	2024.01.12 (2019.01.18)
명지동 3586-4외	플러스시네마 주건축물제1동	1/122	63.8	17.207	170,000,000 @2,664,576	2023.12.15 (2021.04.30)
명지동 3586-4외	플러스시네마 주건축물제1동	2/222	63.8	17.207	170,000,000 @2,664,576	2023.12.15 (2021.04.30)
명지동 3586-4외	플러스존1 제1동	5/504	176.26	69.0744	325,000,000 @1,843,867	2023.11.27 (2018.04.20)
명지동 3589-9	플러스시티주건축물 1동	4/404	100.89	25.9805	195,000,000 @1,932,798	2023.04.18 (2019.08.06)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (낙찰가) (낙찰가율%)	기준시점 (낙찰일)
명지동 3586-4외	플러스시네마 1동	6/606	76.16	20.54	경매	225,000,000 -	2024.10.15 -
명지동외 3586-4	플러스시네마 1동	2/208	78.65	21.21	경매	349,000,000 -	2024.10.15 -
명지동 3586-2	플러스존1동	5/5**	12*. **	5*. **	담보	292,000,000 -	2024.05.13 -
명지동 3586-2	플러스존1동	2/210	55.89	24.74	경매	173,000,000 -	2024.04.15 -
명지동 3586-4외	플러스시네마 1동	7/706	76.16	20.54	경매	280,000,000 -	2024.03.06 -
명지동 3586-2	플러스존1동	3/308	90.20	39.92	경매	249,000,000 -	2024.03.05 -
명지동 3586-4외	플러스시네마 1동	4/421 (본건)	63.80	17.207	경매	176,000,000 -	2021.05.21 -
명지동 3586-2	플러스존1동	2/206	136.67	60.4908	경매	618,000,000 (215,600,000) (35%)	2023.06.16 (2025.02.06)

4. 『상가/근린상가』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	강서구		명지동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	57.43%	38.73%	43	29.25%	15
6개월 평균	51.55%	37.49%	24	28.86%	10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 166,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 실거래 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 강서구 명지동 소재 '부산지방법원 서부지원' 남서측 인근에 위하는 플러스시네마 1동 421호로서, 주변은 근린생활시설 및 대단위 아파트 단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 내 4층 421호로서(사용승인일:2021.04.30),
외벽 : 외장재 붙임 및 강화유리 마감 등,
내벽 : 콘크리트 노출 등 마감,
바닥 : 대리석 깔기 및 콘크리트 노출 마감 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 체력단련장으로 등재되어 있으며 현황 공실상태임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 에스컬레이터 설비 등이 되어 있음.

(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)

2필지 일단의 가장형의 토지로서, 인접지와 등고평탄하며, 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복3차선 및 동측으로 왕복 8차선 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(기호1) 도시지역, 일반상업지역(2024-01-10), 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접합) 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례> 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역)

(기호2) 도시지역, 일반상업지역(2024-01-10), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2024-01-10)(대로 2-107호)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접합) 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례> 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역)

(9) 공부와의 차이

없 음.

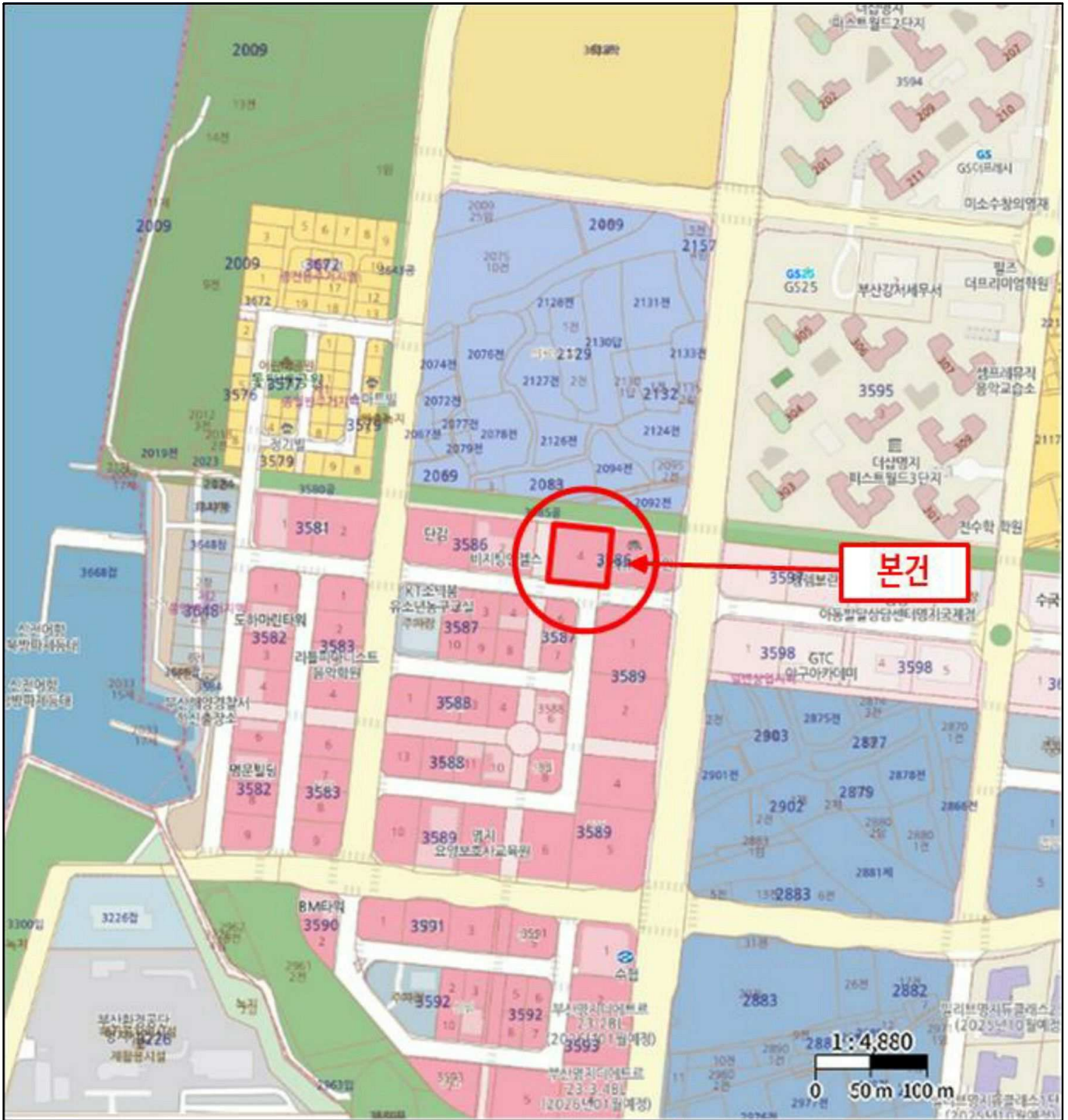
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임,
기 타 : 없 음.

위치도



소재지 부산광역시 강서구 명지동 3586-4 플러스시네마 1동 4층 421호



건 물 개 황 도



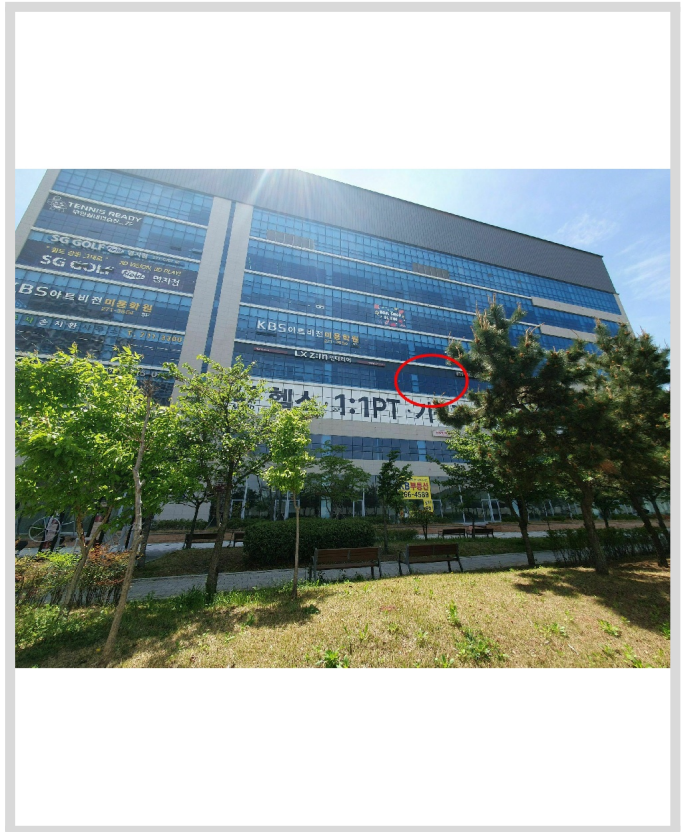
[플러스시네마 1동 4층 호별배치도]

Non - scale





- ()



- ()

