



감정평가사 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	광원26-04-03-02
평가금액	302,000,000 원
평가기관 / 평가자	광원감정평가사사무소 / 정희성
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	광원감정평가사사무소 / 정희성	eyJhbGciOiJFUzI1NiIs	2026-04-14 13:53:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가사 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 골든시티오피스텔 제지하2층
제지2-101호 외 소재 물건
(2025-10504-101)

의뢰인: 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정평가서번호: 광원26-04-03-02

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

광원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정희성

감정평가액	삼억이백만원정 (₩302,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	엠애프트너인터내셔널주식회사 (2025-16564-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.04.10	2026.04.10 ~ 2026.04.10	2026.04.14		
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	3 이	구분건물	3 하 여	- 백	302,000,000
	합 계					₩302,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 서구 부민동 소재 '동아대학교 부민캠퍼스' 남동측 인근에 위치하고 있는 골든시티오피스텔 지하2층 지2-101호 외 2개호로서, 한국자산관리공사 부산지역본부의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나 본건은 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음..

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026년 04월 10일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 종교시설 등의 용도로 3개호(지2-101호, 지2-102호, 지2-103호)로 분할(2018.05.21.)되었으나, 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 외부관찰, 본건 감정평가전례 및 탐문조사 등에 의하면 본건 3개호는 벽체 등으로 구분이 되어 있지 않은 상태로 일체로 창고로 이용 중인 것으로 조사되었으니 입찰진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.

나. 본건의 임대관계는 미상임.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 중구 부평동4가 52-3 [도로명주소] 부산광역시 중구 보수대로 82			
건물명	골든시티오피스텔 지하2층 지2-101호 외 2개호			
용도	종교시설, 전용복도	사용승인일	1991.01.08	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (지하주차장면적 제외)	계약면적(㎡) (전유+공용)	대지권면적(㎡)
1.2. 지하2층 지2-101호	281.33	69.899	351.229	31.30
3.4. 지하2층 지2-103호	125.29	31.13	156.42	13.94
5.6. 지하2층 지2-102호	247.33	61.451	308.781	27.518

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래가액	거래시점	사용승인일
					전유단가 (㎡/원)		
#1	부평동4가 2-2	대근 하버빌	101/3/30*	328.43	355,000,000	2025.01.18	2004.08.17
					1,080,900		
#2 (선정)	부평동4가 52-3	골든시티 오피스텔	-/*/-	568.3	900,000,000	2022.06.02	1991.01.08
					1,583,670		
#3	보수동3가 46-1	보수종합 시장	-/지하1층 /7*	24.52	25,000,000	2022.05.27	1981.07.09
					1,019,575		

나. 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 비교적 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 가치형성요인의 비교 가능성이 높은 것으로 판단되는 거래사례 (#2) 을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

5. 시점수정보정치의 산정

가. 한국부동산원에서 조사, 발표하는 자본수익률로서, 상업용부동산 임대동향조사 지역별 자본수익률을 집합상가 표본에 의하여 산정하였음.

나. 시점수정치의 산정

【지역별 자본수익률 - 집합상가, 부산광역시】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-	0.73	0.81	-0.32
2023년	-0.02	-0.07	0.1	0.11
2024년	0	0.1	0.13	-0.16
2025년	-0.16	-0.04	-0.06	-0.06
2026년	-0.16			

【시점수정치 산출】(부산광역시 상업용 부동산 자본수익률 - 집합상가)

기 호	지 역 (산정기간)	유형	시점수정치
1~3	부산광역시 (2022.06.02. ~ 2026.04.10.)	집합상가	$(1+0.0073*29/91)*(1+0.0081)*(1-0.0032)*(1-0.002)*$ $(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*($ $1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016)*(1-0.0004)*(1-0.0$ $006)*(1-0.0006)*(1-0.0006*100/92) \div 1.00343$

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

6. 가치 형성요인 비교

- 기호1.2 및 5.6 : 비교사례 #2

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로 의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.30	본건은 거래사례 대비 층별효용도 등 개별요인 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.300	-

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

- 기호3.4 : 비교사례 #2

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.27	본건은 거래사례 대비 층별효용도 및 구조 등 개별요인 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.270	-

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)
						적용가격(원)
1.2	900,000,000	1.00	1.00343	0.30	281.33 / 568.3	134,118,669
						134,000,000
3.4	900,000,000	1.00	1.00343	0.27	125.29 / 568.3	53,756,639
						54,000,000
5.6	900,000,000	1.00	1.00343	0.30	247.33 / 586.3	114,289,872
						114,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	전유면적당 가격수준	비 고
본건 인근	-	창고시설 (지하2층)	450,000원 ~ 500,000원/㎡ 수준	-

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가 목적	기준시점
					전유단가(㎡/원)		사용승인일
a	부평동4가 2-2	대근 하버빌타운	-/3/30*	328.43	375,000,000	담보	2025.11.03
					1,086,990		2004.08.17
b	부평동4가 45	향원 부평타워	-/3/30*	160.99	230,000,000	담보	2025.04.03
					1,428,660		1997.10.29
c	부민동1가 2-3	대광 오피스텔	-/지1층 /10*호	340.555	352,000,000	법원 경매	2024.08.23
					1,033,606		1991.08.17

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1.2	부평동4가 52-3	골든시티 오피스텔	지2/지2-101	281.33	31.30	134,000,000
3.4			지2/지2-103	125.29	13.94	54,000,000
5.6			지2/지2-102	247.33	27.518	114,000,000
합 계						302,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(1) 1.2 3,4 5.6	부산광역시 중구 부평동4가	52-3 골든시티 오피스텔	근린 생화시설, 업무시설, 종교시설	철골철근콘크리트 슬라브지붕 14층			134,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 351.229㎡)		
	[도로명주소] 부산광역시 중구 보수대로 82			1층 2~3층 4~12층 13층 14층 지하1층 지하2층 지하3층	771.88 각층 785.96 각층 804.10 801.82 675.20 803.20 865.91 757.90					
	동소	52-3	대	일반상업	1,024.3					
				(내) 철근콘크리트조						
			지하2층	지2-101호	281.33	281.33				
				(1). 소유권	31,300					
				대지권	1,024,300	31.3				
				(내) 철근콘크리트조						
			지하2층	지2-103호	125.29	125.29				
				(1). 소유권	13,940					
				대지권	1,024,300	13.94				
				(내) 철근콘크리트조						
			지하2층	지2-102호	247.33	247.33				
				(1). 소유권	27,518					
				대지권	1,024,300	27.518				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계						₩302,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 서구 부민동 소재 ‘동아대학교 부민캠퍼스’ 남동측 인근에 위치하며, 부근은 업무시설 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 업무, 상업 복합지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 도시철도1호선 토성역이 소재하는 등 제반 교통 사정 편리함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철골철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 건물 내 지하2층 지2-101호 외 2개호로서,

외벽 : 화강석 붙임 등,

내벽 : 몰탈 위 페인팅 등,

창호 : 샷시창 등 구조임.

이용상태 : 3개호가 벽체 구분없이 일체로 창고로 이용 중인 것으로 보여짐.

4. 위생,냉난방시설등

공동 위생설비, 공동 배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

임접지와 등고, 평탄한 사다리에 유사한 부정형의 토지로서, 업무시설 등 부지로 이용 중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

북측 및 서측으로 광대로와, 남측으로 소로와 각각 접하며, 지하주차장 설비 되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

-

구분건물 감정평가요항표

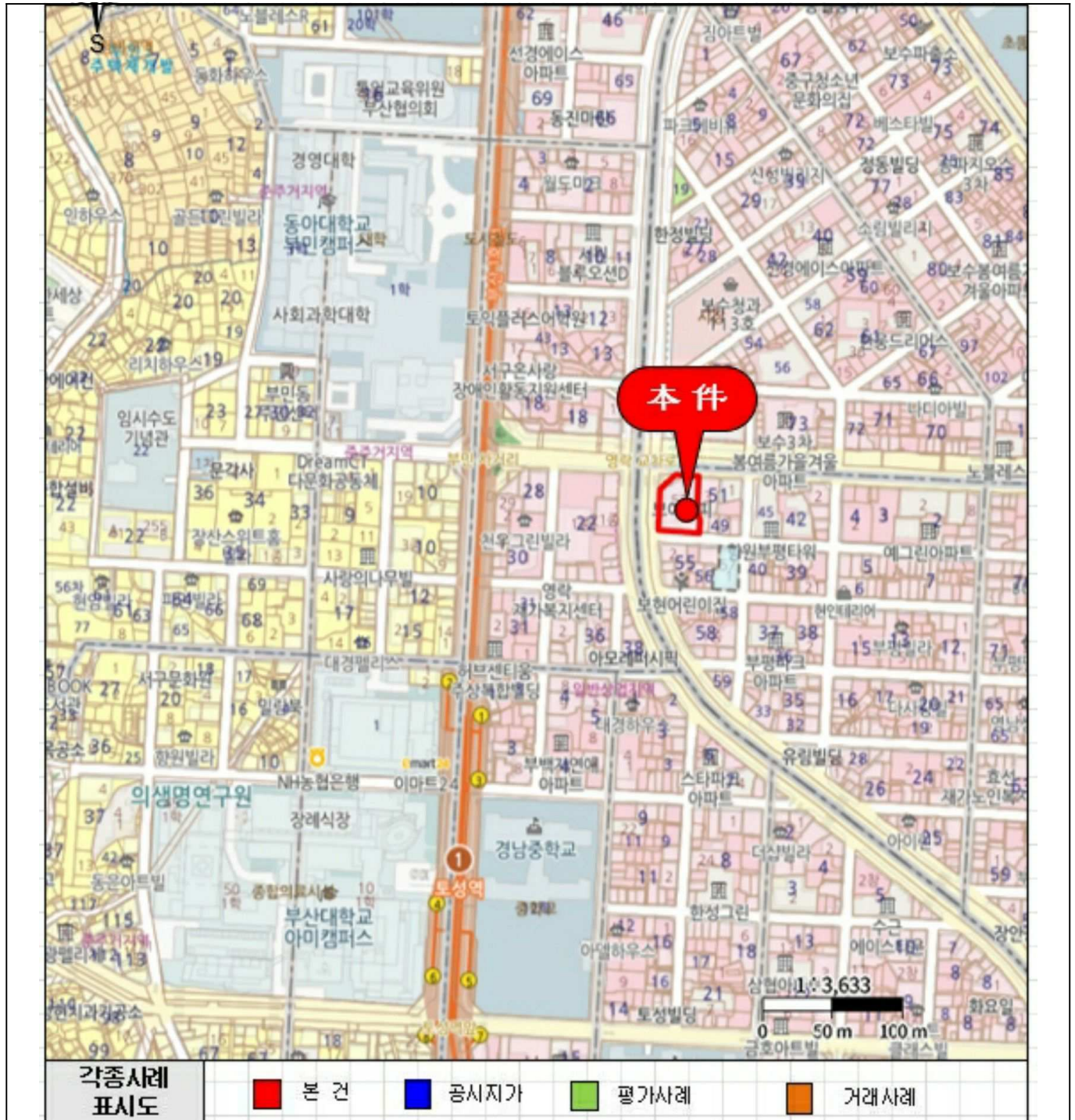
1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
8. 공부와의 차이 공부상 종교시설이나, 현황은 창고 등으로 사용 중인 것으로 보여짐. 9. 임대관계 및 기타 임대관계 : 미상임. 기타사항 : 없음.		

위 치 도

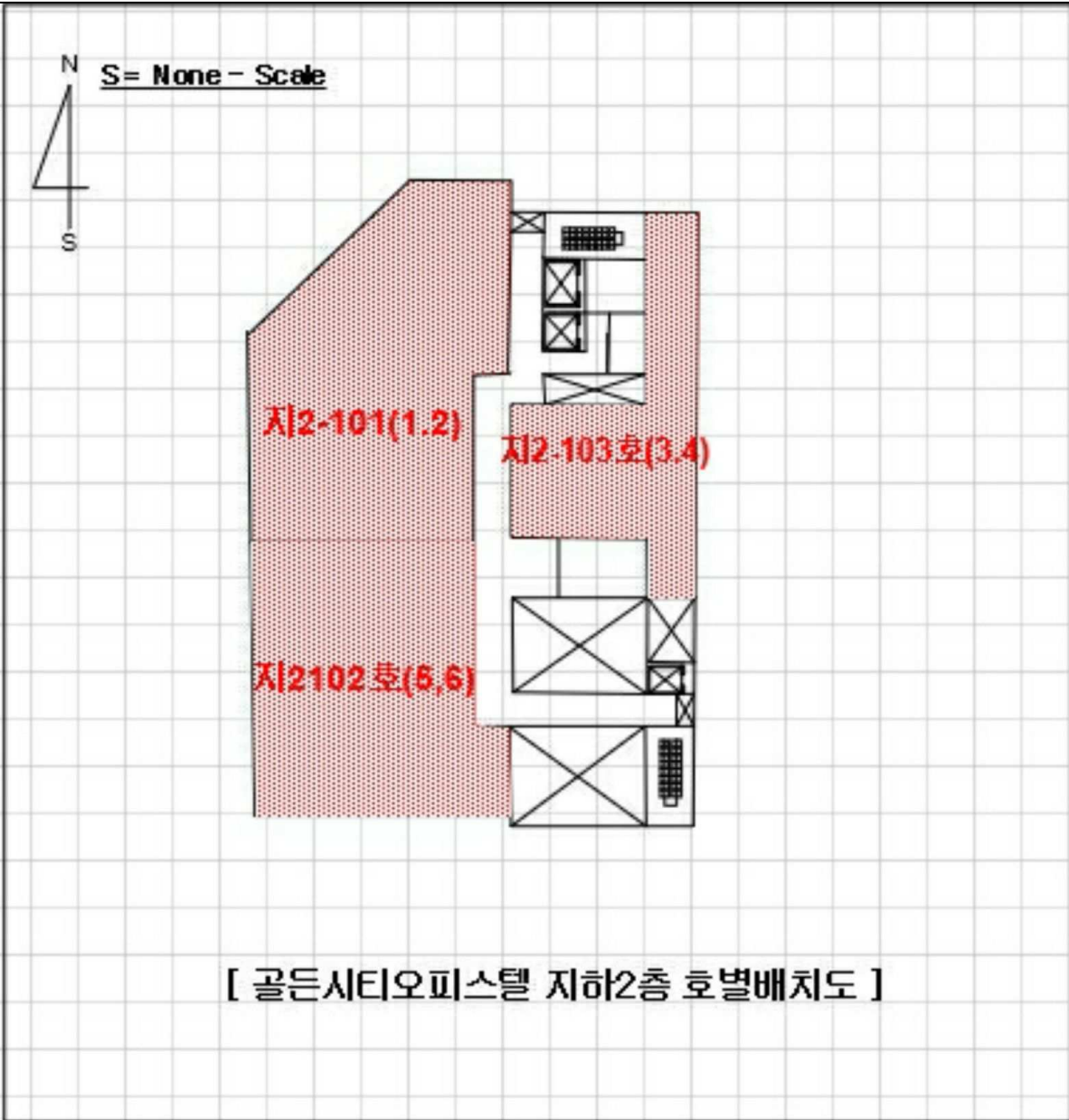


소 재 지

부산광역시 중구 부평동4가 52-3 골든시티오피스텔 제2하2층 제2-101호외



호별배치도



임 대 내 역				
구 분	임차인	보증금	월세	비고
		미상	미상	-



()





1.2