

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	망 조정옥의 상속인 조명균 소유물건 (2025타경717)
감정의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
평가서번호	RS202504-720-00939



1. 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
2. 본 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치([]시장가치 외의 가치로 []감정평가조건을 붙여)로 감정평가 한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



류선감정평가사사무소
RyuSeon Private Appraisal office

TEL (051) 241-8882 FAX (051) 241-8838



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
류병선

류

병

선



감정평가액	사역팔백만원정 (₩408,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 조정옥의 상속인 조명균 (2025타경717)		감정평가조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.21.	2025.04.21.	2025.04.22.	
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	408,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩408,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“별 지 참조”

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 덕천동 소재 “덕성초등학교” 남서측 인근에 위치하는 아남프라자 제1층 제12호 외 2개호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가임.

2 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 2025.04.21.을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사(현장조사)를 실시한 날짜는 2025.04.21.임.

3. 기타 사항

(1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 『집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침』에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표상에 병기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건 기호(1~3)은 벽체구분 없이 한 개호로 이용중이며, 표식은 후면 복도측 벽면에 구분호별이 아닌 통합호별인 “12~14호”로 기재되어 있으나, 구조상 외벽이 존재하고 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 경계벽 철거된 것이 일시적인 것으로 구획 경계벽 복원이 용이하며, 경계벽 복원시 과도한 비용이 소요될 것으로 보이지 않으며, 도면에 의한 통로확보 가능하여 개별 호의 단독 효용가치가 있는 것으로 보이며, 경매대상으로의 구분소유권 객체가 될 수 있는 것으로 판단하여 평가하였음.

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

(1) 감정평가방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

- 1) **원가방식**: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 2) **비교방식**: 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) **수익방식**: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

(2) 구분건물 평가방법

- 1) **거래사례비교법**: 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **원가법**: 대상물건 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) **수익환원법**: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- (3) 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건 별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용하였음.

3. 감정평가에 적용할 감정평가방법의 결정 및 의견

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법에 의한 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 관련 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

$$\text{비준가액} = \frac{\text{거래사례가액}}{\text{가치형성요인비교}} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{면적비교}$$

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 북구 덕천동 397-1 [도로명주소: 부산광역시 북구 금곡대로8번길 33]					
건물명, 동, 층, 호수	아남프라자 제1층 제12호 외 2개호					
건물의 구조 및 층수	철골철근콘크리트조 평지붕 지하6층 지상20층	용도지역	일반상업지역			
주용도	공동주택, 근린생활시설, 의원, 판매시설, 운동시설	사용승인일자	2000.04.12.			
대지면적/연면적	5,492.3㎡/63,412.81㎡	건물규모	동	세대/호		
			1개동	207호/516세대		
기호	동/층/호수	면적			소유권 대지권(㎡)	용도
		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡) (전유+공용)		
(1)	1/12	17.89	39.901 (주차장포함)	57.791	3.87	판매시설
(2)	1/13	15.04	33.5444 (주차장포함)	48.5844	3.87	판매시설
(3)	1/14	15.04	33.5444 (주차장포함)	48.5844	3.87	판매시설

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

사례	소재지 (북구)	건물명,동,층,호	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인일
①	덕천동 397-1	아남프라자 1층 90호	17.60	4.528	150,000,000	2022.12.13
					@8,522,727	2000.04.12
②	덕천동 397-1	아남프라자 1층 93호	19.84	5.105	140,000,000	2021.09.07
					@7,056,451	2000.04.12
③	덕천동 355-4	덕천역 이즈카운티 103동 1층 106호	58.0	5.573	450,000,000	2024.03.27
					@7,758,620	2019.10.29
④	덕천동 372-1	부영벽산파라빌 상가동 1층 107호	24.75	45.717	230,000,000	2022.04.16
					@9,292,929	2005.05.17

(2) 비교사례의 선정

상기의 참고자료 중 대상물건과 같은건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 위치별 효용도 및 제반입지조건이 비교적 유사한 거래사례인 “거래사례(1)” 을 선정함.

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

사례	소재지 (북구)	건물명,동,층,호	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인일
①	덕천동 397-1	아남프라자 1층 90호	17.60	4.528	150,000,000	2022.12.13.
					@8,522,727	2000.04.12.

4. 사정보정

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, 본 건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(2) 국토교통부장관이 조사 발표하는 주거지역 지가변동률과 한국부동산원이 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 적용하지 않고, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 상업용부동산(집합상가) 자본수익률’을 참작하여 아래와 같이 시점수정하되, 기준시점의 매매가격지수 미발표시 발표된 시점까지의 가격지수를 연장적용함.

(3) 부산광역시 상업용부동산(집합상가) 자본수익률(분기/연간)

[자료출처: 한국부동산원 R-ONE부동산통계정보시스템]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32	2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11
2024년	0	0.1	0.13	-0.16	2025년	-0.16	-	-	-

※ 2025년1분기 이후 자본수익률은 미고시 상태이므로 2024년4분기 자본수익률을 연장적용하였음.

(4) 시점수정치 산출

기 간	자본수익변동률(%)	산출근거
기호(1~3)/사례① 2022.12.13. ~ 2025.04.21.	-0.0025% (0.99750)	$(1-0.0032 \times 19/92) \times (1-0.002) \times (1-0.0007) \times (1+0.001) \times (1+0.0011) \times (1+0) \times (1+0.001) \times (1+0.0013) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016 \times 111/92)$ ≒ 0.99750

6. 가치형성요인의 비교

• 기호(1~3)/사례①

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 같은 건물에 소재하는바, 대중교통의 편의성, 상업시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
	단지내 주차의 편리성		
단지 내부요인	건물전체의 공실률	1.00	본건과 사례는 같은 건물에 소재하는바, 건물의 사용연수, 건물의 규모 및 최고 층수 등 제반 단지 내부요인은 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수		
개별적 요인	층별 효용 및 향별 효용	1.00	본건과 사례는 층별효용 및 위치별 효용 등 제반 개별적 요인은 대등한편임.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		시산가액(원)
					본건	사례	전유면적당 단가
(1)	150,000,000	1.000	0.99750	1.000	17.89	17.60	152,000,000
							@8,496,366원/㎡
(2)	150,000,000	1.000	0.99750	1.000	15.04	17.60	128,000,000
							@8,510,638원/㎡
(3)	150,000,000	1.000	0.99750	1.000	15.04	17.60	128,000,000
							@8,510,638원/㎡

※비준가액은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

V 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

유사 부동산 가격수준 (근린생활시설)	인근 동유형 및 유사물건은 입지조건, 건물의 구조, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있음. 1층 전면(전유면적기준): @7,000,000~10,000,000원/㎡ 내외
-------------------------	--

2. 인근 유사물건의 평가사례

(부산광역시 북구)

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	소재지	건물명,동,층,호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
				전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
(A)	덕천동 397-1	아남프라자 1층 12호 (본건)	17.89	131,000,000	2022.02.15	담보
				@7,322,527	2000.04.12	

기호	소재지	건물명, 동, 층, 호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		기준시점	평가목적
				전유면적단가(원/㎡)		사용승인일	
(B)	덕천동 397-1	아남프라자 1층 13,14호 (본건)	각 15.04	각 110,000,000		2022.02.15	담보
				각 @7,313,830		2000.04.12	
(C)	덕천동 357-12	포레나부산덕천 502동 1층 9호	50.44	544,000,000		2022.03.15	시가참고
				@10,785,091		-	
(D)	덕천동 359-1	한화 포레나부산덕천2차 401동 1층 13호	64.91	651,000,000		2023.06.20	시가참고
				@10,029,271		-	

3. 근린생활시설 경매 낙찰통계

[출처:부동산태인]

용도	기간	부산광역시		북구		덕천동	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
근린 생활시설	1년간 평균	57.74%	341	61.52%	38	77.78%	2
	6개월 평균	55.39%	200	63.55%	25	77.78%	2

VI 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	동,층,호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제1층 제12호	17.89	3.87	152,000,000
(2)	제1층 제13호	15.04	3.87	128,000,000
(3)	제1층 제14호	15.04	3.87	128,000,000
합 계				₩408,000,000.-

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		
(2)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제13층	15.04	15.04	128,000,000	비준가액 집합건축물 대상상: 48.5844㎡ (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	3.87	3.87		
				대지권	5,492.3x----- 5,492.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		35,840,000	
					건 물 :		92,160,000	
(3)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제14층	15.04	15.04	128,000,000	비준가액 집합건축물 대상상: 48.5844㎡ (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	3.87	3.87		
				대지권	5,492.3x----- 5,492.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		35,840,000	
					건 물 :		92,160,000	
합 계				이 하	여	백	₩408,000,000.-	

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 덕천동 소재 “덕성초등학교” 남서측 인근에 위치하는 아남프라자 제1층 제12호 외 2개호로서, 주변은 공동주택, 오피스텔, 판매시설, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 상가지대로서, 주위환경 및 제반입지조건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 2·3호선 “덕천역” 이 소재하는바, 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 평지붕 지하6층 지상20층 건물(사용승인일: 2000.04.12.) 내 제1층 제12호 외 2개호로서,

외벽 : 알루미늄복합판넬 및 몰탈위 페인팅 마감.

내벽 : 페인팅 마감 등.

창호 : 강화유리창임.

(4) 이용상태

기호(1~3): 공부상 판매시설이며, 현황 3개호가 벽체구분 없이 한 개호(상호명:Laundry zon)로 이용중임.

(5) 설비내역

공동위생설비, 급배수시설, 화재탐지 및 경보시설, 소화전설비, 승강기설비, 에스컬레이터 설비 등이 되어있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 가장형 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 공동주택(아파트) 및 판매시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 노폭 약 15미터 내외, 북동측 및 남동측, 남서측으로 노폭 약 6-8미터 내외 도로에 4면이 접하며, 주차시설 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 105m 최고높이 145m)〈건축법〉, 상대보호구역(덕성초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미 상 임.

2) 기 타: 본건 기호(1~3)은 벽체구분 없이 한 개호로 이용중이며, 표식은 후면 북도측 벽면에 구분호별이 아닌 통합호별인 "12~14호" 로 기재되어 있으나, 구조상 외벽이 존재하고 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 경계벽 철거된 것이 일시적인 것으로 구획 경계벽 복원이 용이하며, 경계벽 복원시 과도한 비용이 소요될 것으로 보이지 않으며, 도면에 의한 통로확보 가능하여 개별 호의 단독 효용가치가 있는 것으로 보이는바, 경매대상으로의 구분소유권 객체가 될 수 있는 것으로 판단하여 평가하였음.

광역 위치도



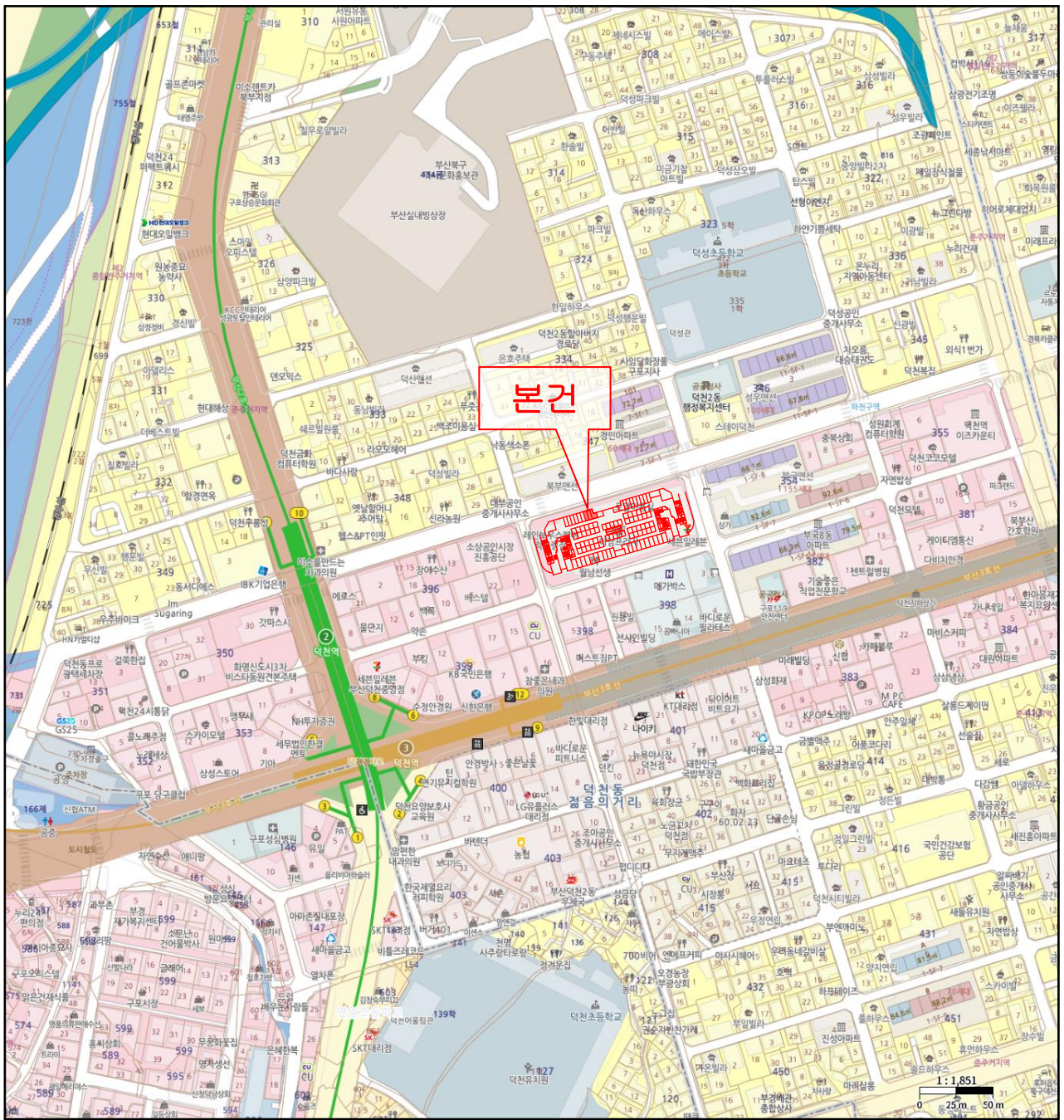
소재지	부산광역시 북구 덕천동 397-1 아남프라자 제1층 제12호 외 2개호
-----	--



위 치 도

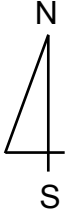


소재지 부산광역시 북구 덕천동 397-1
아남프라자 제1층 제12호 외 2개호

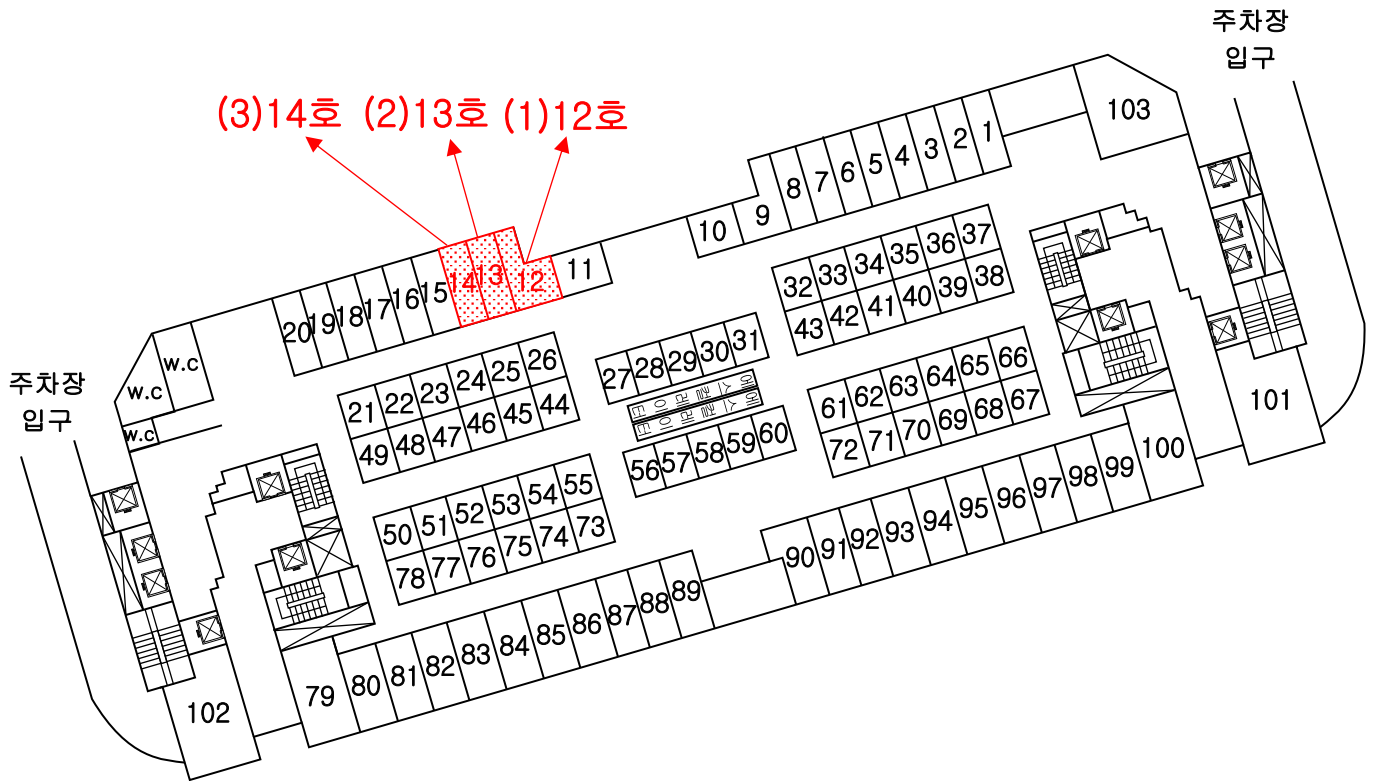


건물개황도

(None Scale)



[아남프라자 제1층 호별배치도]



사 진 용 지



[본건 전경 (남서 → 북동)]

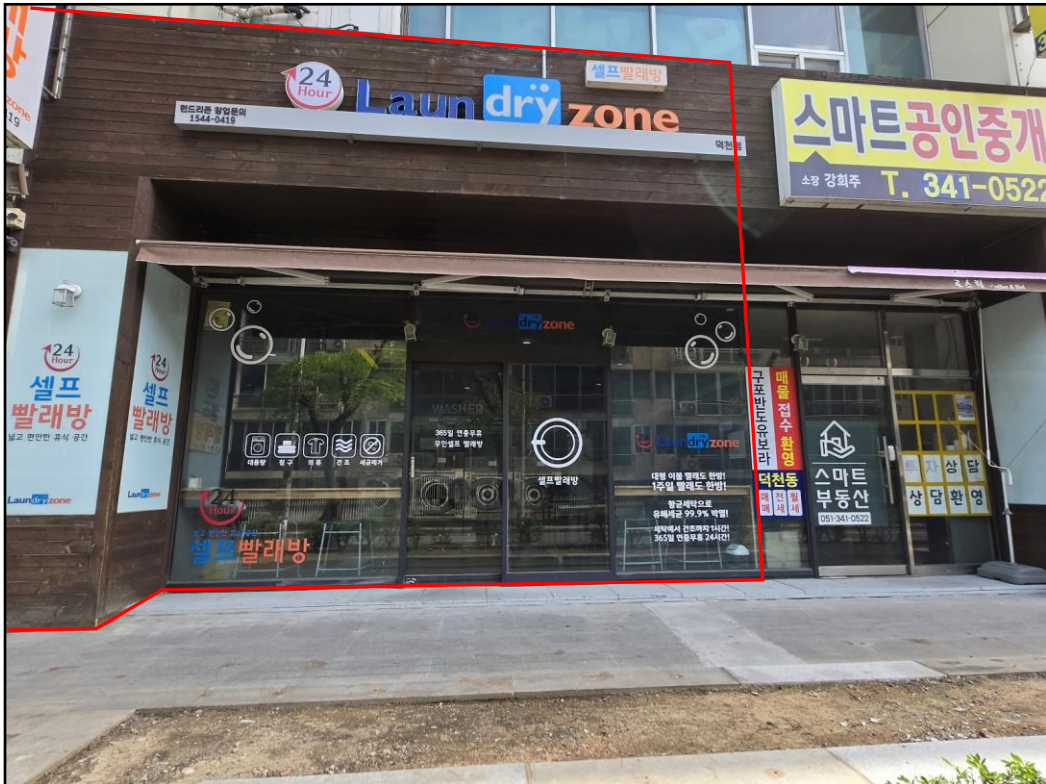


[본건 전경 (북동 → 남서)]

사 진 용 지



[본건 외부 전경 (북 → 남)]



[기호(1~3): 본건 전경]

사 진 용 지



[기호(1~3): 본건(12~14호) 내부]



[기호(1~3): 본건(12~14호) 내부]