

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조은애 소유물건(2025타경2676)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
김범석

감정평가서번호: D3250728001

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.

감정평가사사무소 대응

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김용식

(인)

감정평가액	칠천사백만원정(W74,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조은애 (2025타경2676)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.30	2025.07.29 ~ 2025.07.30	2025.08.25

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	1개호	구분건물	1개호	-	74,000,000
	이	하	여	백		
합 계					W74,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 북구 덕천동 소재 지하철 “덕천역” 남서측 인근에 위치하는 세아 리츠빌 제6층 제603호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 실지조사 및 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 30일로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 07월 30일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙 제5조에 의한 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법의 적용

#### 1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거 하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된방법” 이라한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액” 이라한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

마. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 다만 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

### 3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.
- 2) 본건은 현장조사시 내부출입이 곤란하였는 바, 건축물현황도, 외부관찰 및 평가전례 등에 의거 위치를 확인하였으니, 경매 진행 및 응찰시 본건의 위치 등을 재확인하여 진행하시기 바람.
- 3) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상황, 관리상태 및 구조 등을 재확인하여 진행하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 비준가격

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 북구 구포동 552		
건물명	세아리츠빌		
용도	공동주택(다세대주택-도시형생활주택),제2종근린생활시설	사용승인일	2012.07.12
구조 등	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상8층		

평가대상	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계(㎡)	대지권면적 (㎡)	용도 (집합건축물 대상)
기호 1	6/603	35.66	10.757	46.417	13.27	제2종 근린생활 시설 (사무소)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지 (북구)	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	단가 (전유면적/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
A	구포동 1***	유*****/ 상가동	7/***	52.8	1,704,545	90,000,000	2024.09.24 (2005.06.15)

#### (2) 비교사례의 선정

대상과 물적 및 위치적 유사성 등이 있는 거래사례 "A"를 선정하였음.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없  
음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

대상물건의 가격변동추이를 반영할 수 있는 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 지역별 자본수익률(부산, 집합상가)” 를 활용하여 산정하였음.(기준시점 지수 미발표시 최근지수 적용)

시점수정치
집합상가
지역 : 부산 (24.09.24~25.07.30)
2024년 03분기 : 0.13
2024년 04분기 : -0.16
2025년 01분기 : -0.16
2025년 02분기 : -0.04
2025년 03분기 : -0.04 (2025년 02분기 자료)
$(1+0.0013*7/92)*(1-0.0016)*(1-0.0016)*(1-0.0004)*(1-0.0004*30/91) \approx 0.99637$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

[기호1/거래사례A]

조건	구분 세부항목	격차율		비교 내용
		사례	본건	
외부 요인	가로의 폭, 구조 등(차량통행의 편의성 등)	1.00	1.16	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등 외부요인에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	고객의 유동성과의 적합성			
	상가의 성숙도, 명성 및 배후지 크기			
	행정상의 규제정도			
건물 요인	시공, 설계 및 설비상태	1.00	1.05	본건은 사례대비 노후도 등에서 우세함.
	관리상태 등 노후도			
	규모 및 층수			
	전체 공실율			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용 (고객 접근성 등)	1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용 (고객 접근성 등)			
	평형별 효용			
	점포의 유형			
	전용률(전용면적 / 공급면적)			
	관리상태(내부 마감재, 수선유지상태 등)			
	부지에 대한 지분면적			
누계		1.00	1.218	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

거래사레가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(m <sup>2</sup> )	산출가액	비준가격(원)
90,000,000	1.00	0.99637	1.218	35.66 / 52.8	73,766,276	74,000,000

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 유사부동산 시세 수준

전유면적당 @2,000,000원/m<sup>2</sup>~@2,100,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 조사됨.

#### 2. 인근 평가전례

(출처: KAPA HUB PLUS 협회감정평가정보)

기호	소재지 (북구)	건물명/동	층/호수	평가 목적	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	평가액 (천원)	단가(원) (전유면적/m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인일)
#1	구포동 1***	유*****/ 상가동	4/***	담보	530.384 9	891,000	1,679,912	2024.01.26. (2005.06.15)
#2	구포동 1***	유*****/ 상가동	5/***	담보	33.478	50,000	1,493,518	2021.09.06. (2005.06.15)
#3	구포동 5**	세*****/-	6/***	경매	35.66	74,000	2,075,154	2024.01.16. (2012.07.12)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액(원) : 74,000,000원(약@2,080,000원/m<sup>2</sup>, 전유면적기준)

### 2. 결정 의견

거래사례비교법에 의한 비준가격은 인근 평가전례 및 실거래가격수준 등에 비추어 그 합리성이 인정되는 바, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

입 면 번 호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1  (1)	부산광역시 북구 구포동	552 세아리츠 빌	대	철근콘크리트구조 스라브지붕 8층	271							
	[도로명주소] 부산광역시 북구 낙동대로 1766번길 30											
	부산광역시 북구 구포동	552		(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호					35.66	35.66	74,000,000	비준가격
			1 소유권대시권			13.27						
					132,700							
					-----							
					2,710,000							
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,000,000 37,000,000					
	합 계			이 하	여	백	₩74,000,000.-					

# 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 지하철"덕천역"남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 구포시장 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 인근에 버스정류장, 지하철(덕천역) 등이 소재하는 등 제반교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 지상8층 건내 제6층 제603호로서,  
외벽:치장석붙임,물탈위페인팅 등 ,  
창호:샷시 창 등.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 "제2종근린생활시설(사무소)"로서, 현장조사시 폐문부재로 내부확인은 하지 못하였음.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, "공동주택(다세대주택-도시형생활주택), 제2종근린생활시설" 부지로

# 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) |          |

이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 7미터 내외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 110m 최고높이 155m) 등.

### (9) 공부와의 차이

-

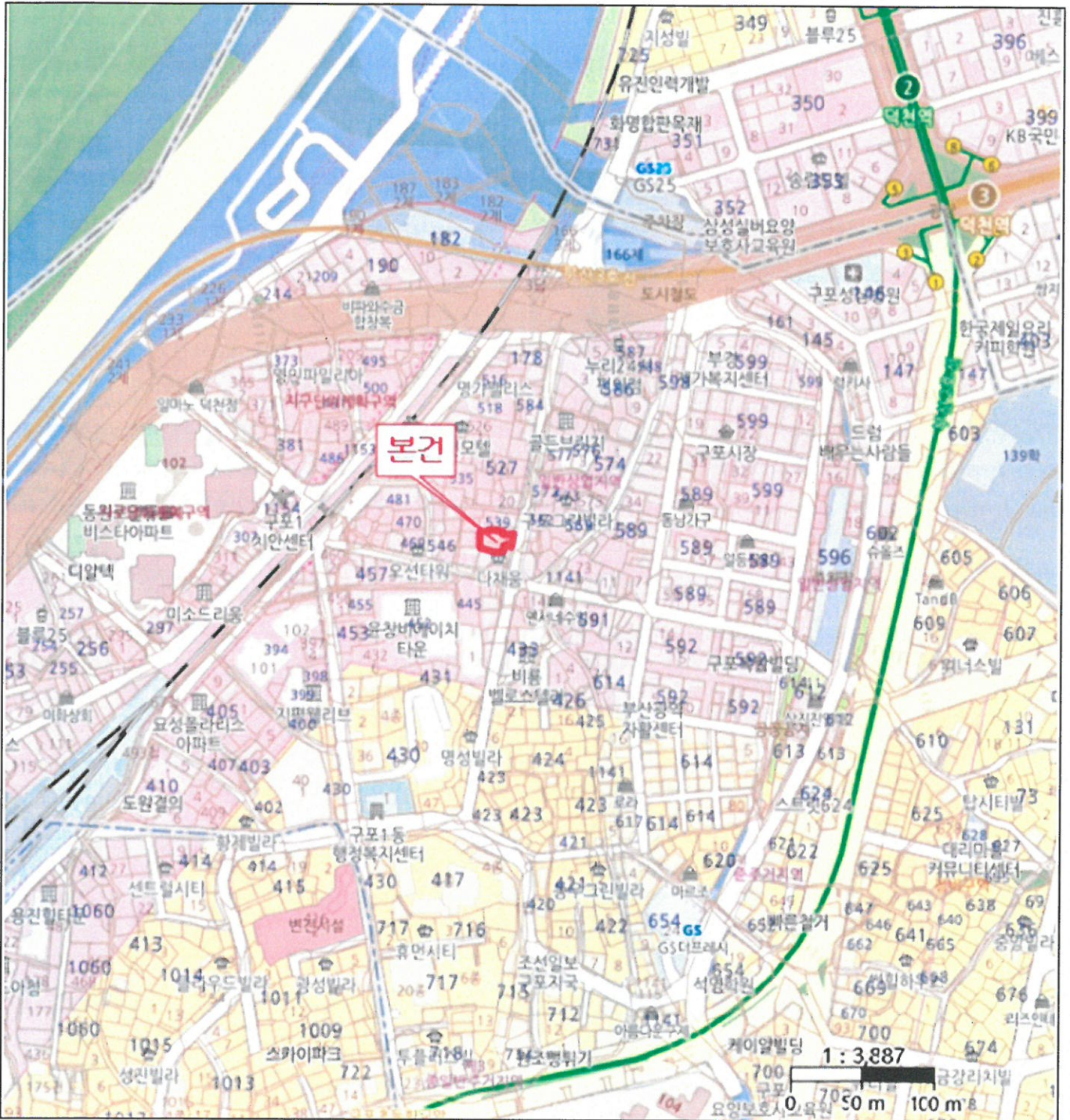
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

# 위치도



소재지	부산광역시 북구 구포동 552 세아리츠빌 6층 603호
-----	--------------------------------



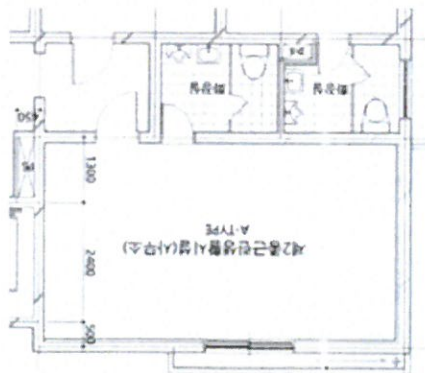
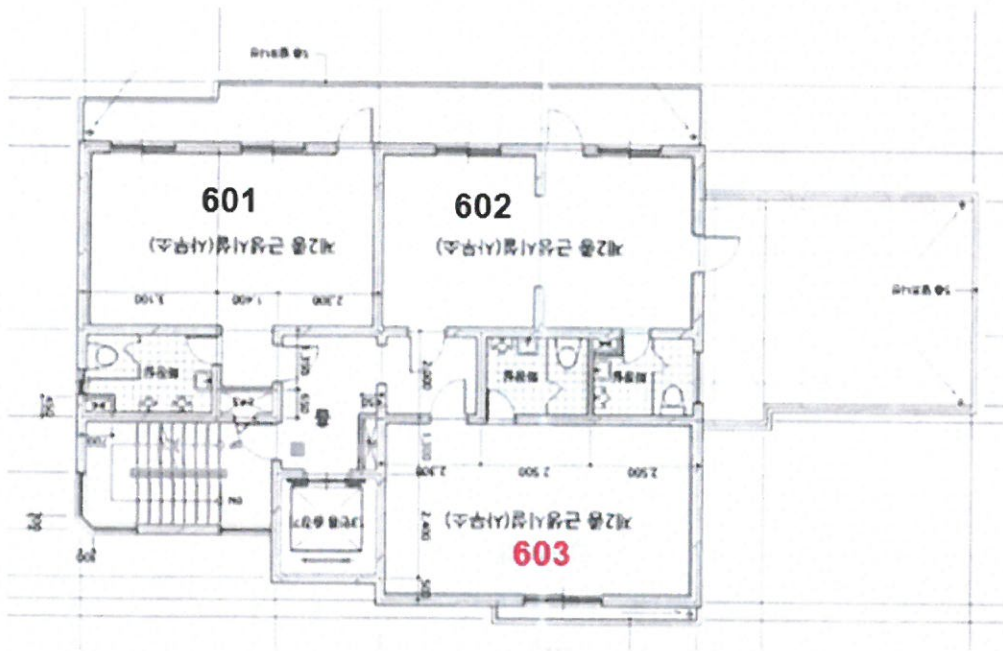
# 내부구조도



소재지

부산광역시 북구 구포동 552 세아리츠빌 6층 603호

## 제6층 호별배치도



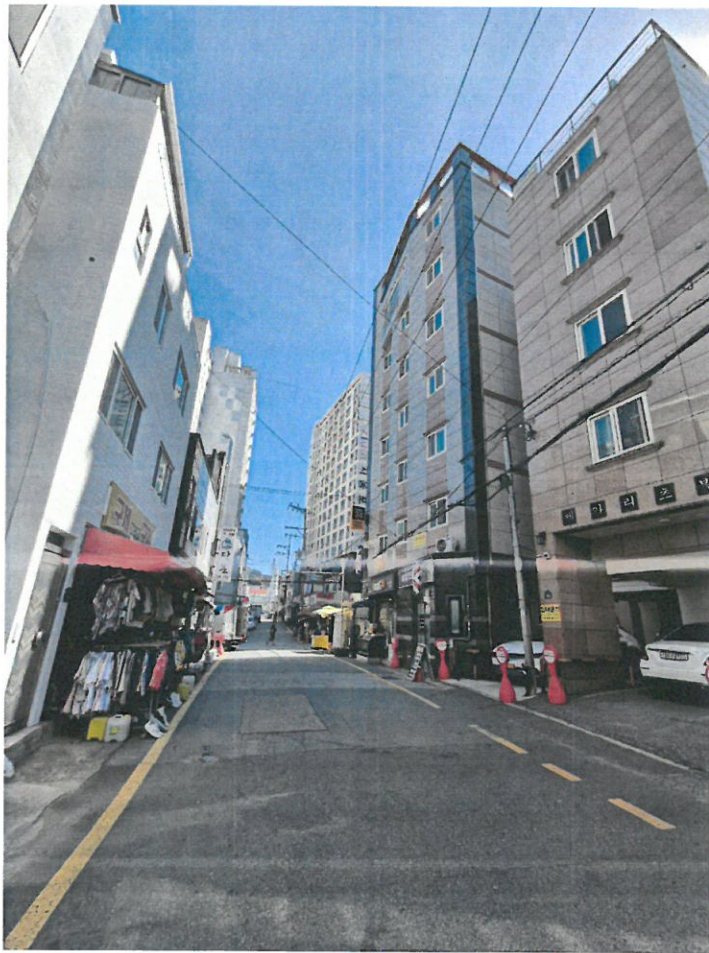
<본건 603호 평면도>

# 사 진 용 지



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 주위환경

# 사 진 용 지



1층 전경

# 사 진 용 지



공동출입문