감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최성실 소유물건(2025타경21597)

의 뢰 인: 부산지방법원 사법보좌관 임성환

감정평가서번호: 광원25-03-01-07



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.

감 정 평 가 사 정 희 성 (인)

감정평가액	이억칠천육백만원정(₩276,000,000.-)				
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 임성환	감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	부산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	최성실 (2025타경21597)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간		작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.19 ~ 2025.03.19		2025.03.21

감정평가내용	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	1 이	구분건물	1 하	- 여	276,000,000 백
	합 계					₩276,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

光苑 광원감정평가사사무소 KWANG-WON Appraisal Co.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 도시철도1호선 '두실역' 동측 인근에 위치하고 있는 성원맨투로빌 10층 1005호로서, 부산지방법원의 경매 목적의 감정 평가임.

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 및 실지조사 실시기간

가. 본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 03월 19일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

나. 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사기간은 2025년 03월 19일임.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 대지사용권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(대지사용권)를 일체로 하여 가격이 형성되는 바 건물(구분소유권)과 토지(대사용권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가 명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바람.

다. 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

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 177-19 외 3필지 [도로명주소] 부산광역시 금정구 중앙대로 1926			
건물명	성원맨투로빌 10층 1005호			
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	2004.10.13
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (지하주차장면적 :17.87㎡제외)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	84.82	19.66	104.48	11.39

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래가액 / 전유단가 (㎡/원)	거래시점	사용승인일
#1	구서동 177-19 외 3필지	성원 맨투로빌	*/*04	84.94	240,000,000 / 2,825,523	2024.07.15	2004.10.13
#2 선정	구서동 177-19 외 3필지	성원 맨투로빌	**/**08	82.66	289,000,000 / 3,496,249	2023.06.17	2004.10.13

나. 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 비교적 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 가치형성요인의 비교 가능성이 높다고 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 판단됨. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

5. 시점수정보정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사, 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 동부산권 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 하였음.

나. 시점수정치의 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 (2023년 06월 17일) 가격지수	91.0
대상물건의 기준시점 (2025년 03월 19일) 가격지수	86.3
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	86.3/ 91.0≒0.94835

※ 거래시점 : 2023년 05월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2025년 02월 지수를 적용 함

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

6. 가치 형성요인 비교

- 기호1 : 비교사례 #2

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지내부요인 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 비교사례 대비 층별효용도 등 호별요인 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000	0.980	-

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	289,000,000	1.00	0.94835	0.98	84.82 / 82.66	275,610,283 / 276,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	전유면적당 가격수준	비 고
본건 인근	-	아파트	3,000,000~3,500,000원/㎡ 수준	-

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원) / 전유단가(㎡/원)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
a	구서동 177-19 외 3필지	성원 맨투로빌	**/**03	84.82	289,000,000 / 3,407,215	법원 경매	2025.01.10 / 2004.10.13
b	구서동 177-19 외 3필지	성원 맨투로빌	**/**08	82.66	290,000,000 / 3,508,347	법원 경매	2021.03.25 / 2004.10.13

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	구서동 177-19 외 3필지	성원 맨투로빌	10/1005	84.82	11.39	276,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 금정구 구서동 맨투로빌	177-19 성원	아파트 오피스텔 업무시설 및	철근콘크리트구조 슬라브지붕 20층				
	[도로명주소] 부산광역시 금정구 중앙대로 1926		제1,2종 근린 생활시설	지하2층	749.78			
				지하1층	1,549.98			
				1층	182.46			
				2층	1,265.28			
				3층	709.52			
				4층	937.09			
				5~10층	각층 936.95			
				11~19층	각층 936.54			
				20층	794.65			
(1)	동소	177-19	대	일반상업	145.8			
(2)	동소	177-20	대	일반상업	498.8			
(3)	동소	177-21	대	일반상업	320.2			
(4)	동소	177-27	대	일반상업	940.3			
1				(내) 철근콘크리트구조 10층 1005호	84.82	84.82	276,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 104.48㎡)
				(1)~(4).소유권 대지권	1,139	11.39		
					186,910			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	110,400,000	
						건 물 :	165,600,000	
	합 계						₩276,000,000.-	
				이 하	여	백		

광원감정평가사사무소
KWANG-WON Appraisal Co.

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 금정구 구서동 소재 '부산도시철도1호선 두실역' 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성된 주상지대로서, 주거환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도1호선 두실역이 소재하여 제반교통사정은 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 20층건내 10층 1005호로서,
외 벽 : 자연석 붙임 및 몰탈 위 수성페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지마감 등,
참 호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 및 위생설비, 화재경보 및 옥내소화설비, 공동현관기설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별식난방설비 등이 되어있음.

(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 4필 일단의 부정형 토지로서, 아파트 부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 광대로와, 남측 및 북측으로 각각 약 8미터, 5미터 폭의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

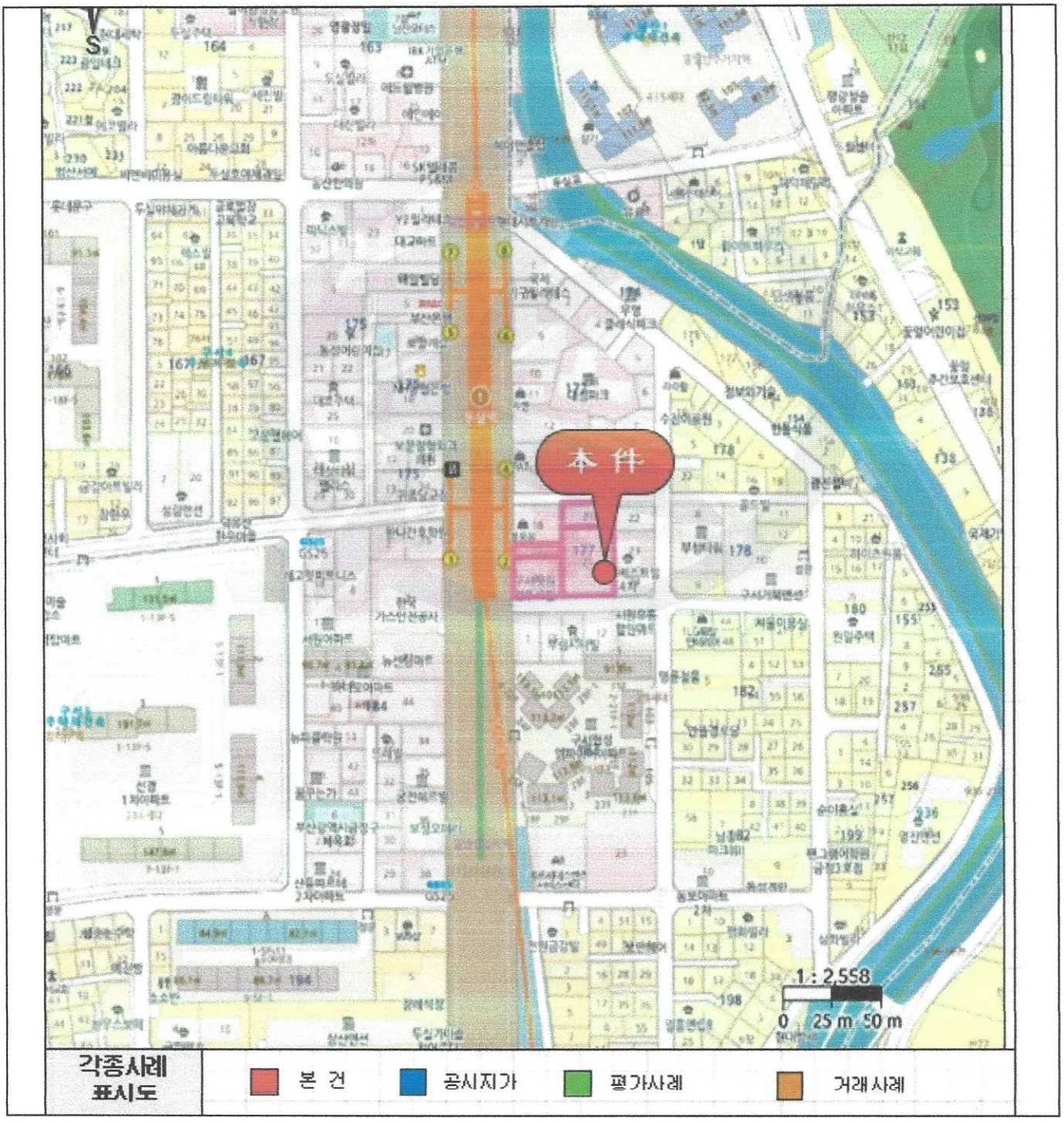
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

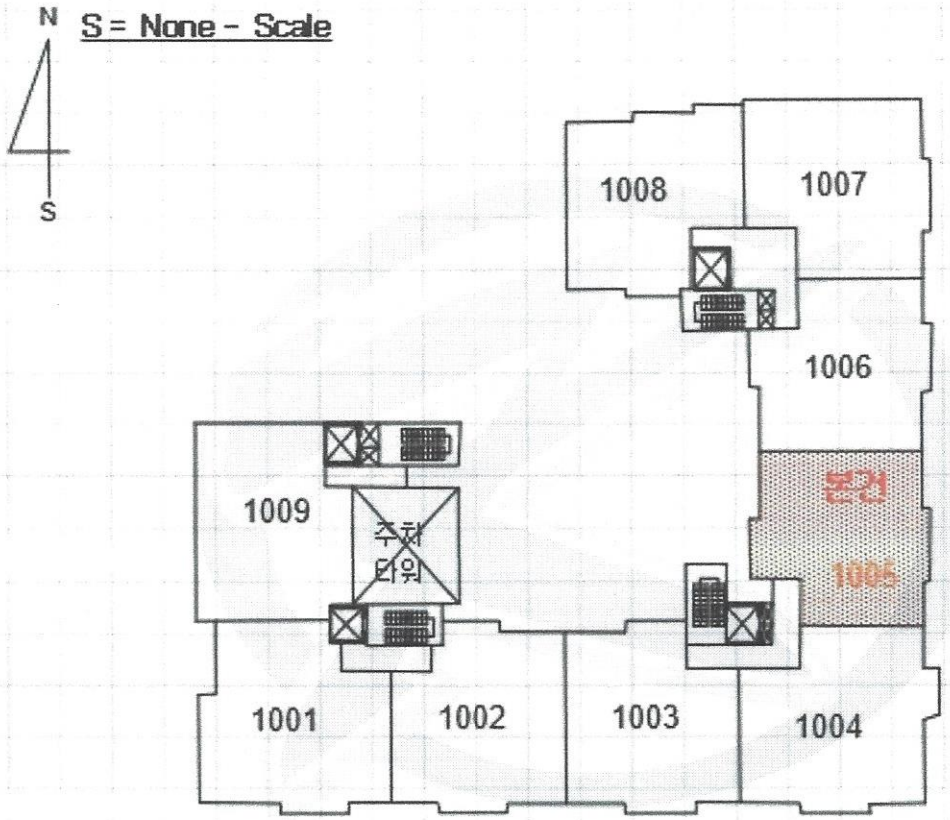
임대관계 : 미 상.
기 타 : 없 음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 177-19 성원맨투로빌 10층 1005호



호별배치도

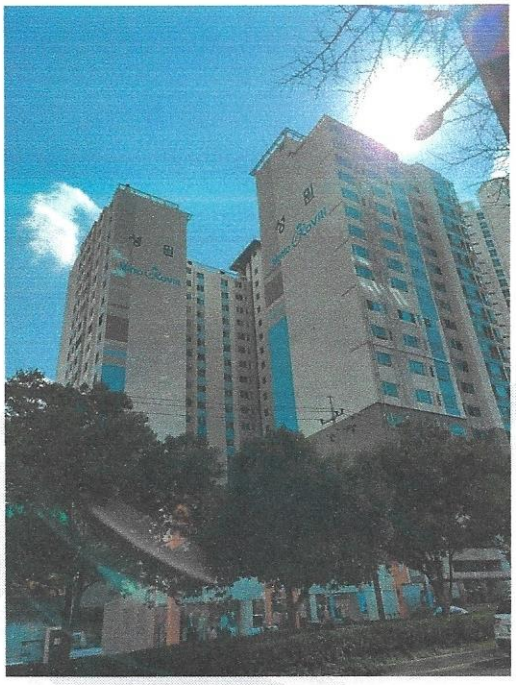


[성원맨투로빌 10층 호별배치도]

임 대 내 역

구 분	임차인	보증금	월세	비고
		미상	미상	-

사 진 용 지

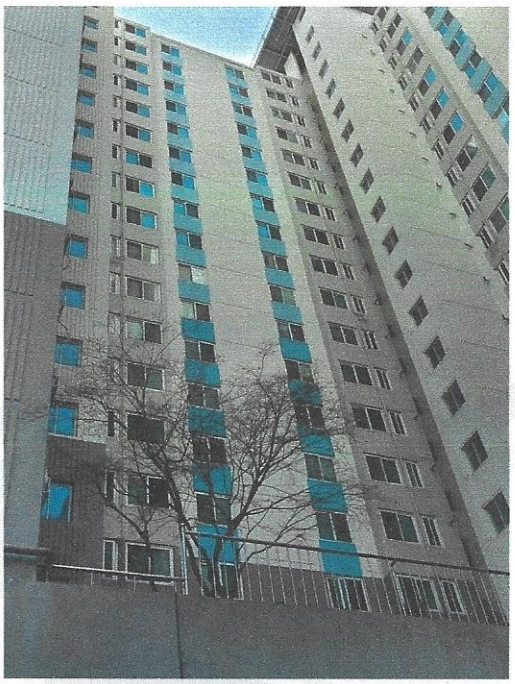


본건 전경(북서에서 남동으로)



본건 전경(남동에서 북서로)

사 진 용 지



본건 전경(5호 라인)

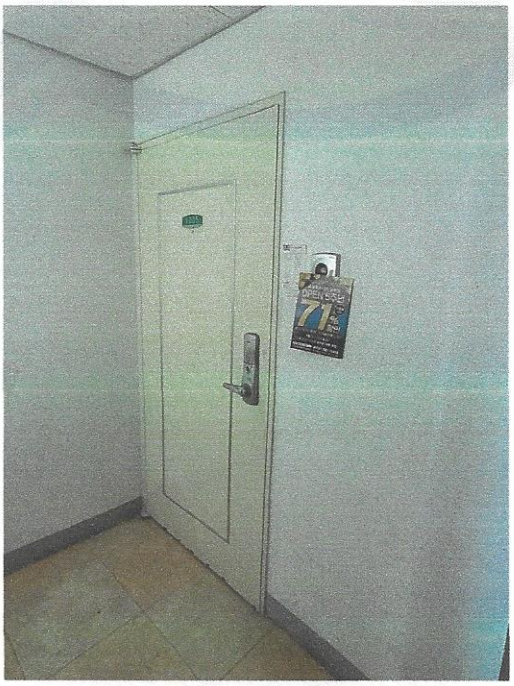


공동 현관기

사 진 용 지



1층 주차장 입구



본건 출입문