감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 성수영 소유물건(2025타경22261)

의 뢰 인 : 부산지방법원 사법보좌관 허민

감정평가서번호 : AN250714-01



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 안단테

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 찬 용

감정평가액	이천일백만원정(₩21,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	성수영 (2025타경22261)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.22	2025.07.22	2025.07.24

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 1개호x-4 이	구분건물	1 1개호x-4 여	- 백	21,000,000
	합 계					₩21,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 중구 보수동2가 [도로명주소] 부산광역시 중구 흑교로87번길 3-1	38-1 흑교 아파트	주택 및 주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				현칭 '흑교맨션'
				1층	570.94			
				2층~4층	각층 575.14			
				5층	511.67			
				지하	283.83			
(1)	부산광역시 중구 보수동2가	38-1	대	일반상업지역	740.2			
1				(내) 철근콩크리트조 1층 조표13018호	1 19평2홉x-4	15.87	21,000,000	공유자 '성수영'지분
				(1)소유권 ---------- 대지권	60 1 740 2x------x- 2,239 4	4.96		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	14,700,000	
						건 물 :	6,300,000	
	합 계						**₩21,000,000.-**	
			이 하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 중구 보수동1가 소재 '보수초등학교' 북서측 인근에 위치하는 흑교아파트(현칭 '흑교맨션') 제1층 제조표13018호(현칭 '106호')에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 소재지		부산광역시 중구 보수동2가 38-1 [도로명주소 : 부산광역시 중구 흑교로87번길 3-1]					
건물명,층,호수		흑교아파트(현칭 '흑교맨션') 제1층 제조표13018호(현칭 '106호')					
건물의 구조 및 층수		철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				사용승인일	1976.04.20
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (전유+공용) (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
기호	층,호수					공부	현황
1	1층 조표13018호	15.87 (19평2홉 x 1/4)	-	15.87	4.96 (740.2x 60/2,239x 1/4)	공동주택	공동주택

3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 22일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 기간 및 내용

대상물건에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 7월 22일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 현황, 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였습니다.

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

6. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

7. 기타사항

. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 관련공부에 의거 확인하였으며, 평가 대상물건은 공유지분으로서 대상지분('성수영' 지분)의 위치 및 경계 확인이 어려운 바, 전체면적을 기준으로 소유지분비율을 적용하여 감정평가하였습니다.

. 대상물건은 현장조사시 점유인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가능하여 동 건물의 동류형 물건, 인근 유사물건, 관련 공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 향후 경매 진행 및 응찰시 대상물건의 내부구조, 관리상태, 내부수리 여부 등에 대해 확인하신 후 진행하시기 바랍니다.

. 대상물건은 일반적인 거래관행상 건물의 구분소유권과 대지사용권이 일체로 거래되고 있어 토지와 건물 배분가액을 산출하는 것이 곤란하나, 귀 요청에 의거 토지부분과 건물부분 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

(1) 근거 법령

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

(2) 감정평가에 관한 규칙

1) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건 기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 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 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

2) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
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

3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]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 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

4) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건은 시장성이 높아 거래가 상대적으로 활발한 편인 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

. 대상물건의 비준가액은 인근지역내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정 및 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용성, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 참작하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정개요

산식 : 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

2. 참고 가격자료

(1) 대상물건 평가사례

소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	비고
부산광역시 중구 보수동2가 38-1	흑교아파트 제1층 제조표13018호	15.87 (19평2홉 x1/4)	21,000,000	1,323,251	경매	2025.05.27 / 1976.04.20	현칭 '106호'

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 유사물건 거래사례

기호	소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일	비고
A	부산광역시 중구 부평동2가 47-6외	현칭 '금성아파트' 제4층 제40*호	39.67	68,000,000	1,714,142	2024.12.30 1975.11.05	
B	부산광역시 중구 부평동2가 77	부평아파트 제5층 제61*호	76.03	125,000,000	1,644,088	2024.04.01 1975.08.09	
C	부산광역시 중구 부평동2가 77	부평아파트 제2층 제20*호	64.13	114,500,000	1,785,436	2024.01.11 1975.08.09	

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

(3) 인근 유사물건 평가사례

기호	소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
ㄱ	부산광역시 중구 부평동2가 77	부평아파트 제4층 제50*호	68.10	126,000,000	1,850,220	공매	2025.06.18 1975.08.09
ㄴ	부산광역시 중구 부평동2가 77	부평아파트 제2층 제21*호	128.92	299,000,000	2,319,268	취득 처분	2025.04.01 1975.08.09
ㄷ	부산광역시 중구 보수동3가 46-1	보수종합시장 제4층 제40*호	80.08	206,000,000	2,572,428	일반 거래	2024.02.29 1981.07.09

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 인근 유사물건 가격수준

이용상황	가격수준(전유면적당 단가) (원/㎡)	비고
공동주택	1,500,000 ~ 2,000,000	
가격수준에 관한 의견	층, 향, 위치, 내부수리 여부 등 개별적인 상황에 따라 상이할 수 있음.	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 비교거래사례 선정

상기 거래사례 중에서 대상물건의 인근지역 내에 소재하고 대상물건과 가치형성요인 등이 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 거래사례(C)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
						사용승인일	
C	부산광역시 중구 보수동2가 38-1	부평아파트 제2층 제20*호	64.13	114,500,000	1,785,436	2024.01.11 1975.08.09	

(2) 사정보정

상기 비교거래사례는 실거래 신고된 사례로서, 인근 유사물건의 정상적인 가치수준 대비 적정한 가격수준으로 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(3) 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 매매가격지수

구 분	2023년 12월	2025년 6월
부산광역시 중구 아파트	102.7	99.8

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1	C	부산광역시 중구 아파트 (2024.01.11 ~ 2025.07.22)	0.97176	99.8 / 102.7 ≒ 0.97176

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

◎ 대상물건(1)/거래사례(C)

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	0.90	대상물건은 비교사례 대비 대중교통의 편의성, 상업,업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.85	대상물건은 비교사례 대비 층별효용, 위치별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율 계		0.765	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 물건	비교 사례	비교거래 사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	C	1,785,436	1.00	0.97176	0.765	1,327,287	15.87	21,064,045	21,000,000

※결정금액은 산정금액의 10만원 단위에서 반올림 하였음.

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(대상물건의 평가사례, 인근 유사물건의 거래사례 및 평가사례, 가격수준) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작할 시 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되고, 거래가 상대적으로 활발하여 시장성이 높은 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

대상 물건	소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	부산광역시 중구 보수동2가 38-1	흑교아파트 제1층 제조표13018호 (현칭 '106호')	15.87 (19평2홉x1/4)	4.96 (740.2x60/2,239 x1/4)	21,000,000	1,323,251

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

대상물건은 부산광역시 중구 보수동1가 소재 '보수초등학교' 북서측 인근에 위치하고, 부근은 공동주택, 주상용 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 1호선 동대신역이 소재하여 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 제1층 제조표13018호(현칭 '106호')로서, 1976년 04월 20일에 사용승인 되었음.
┌외벽: 적타일 붙임 및 시멘트모르타르위 페인팅 마감
|내벽: 벽지마감 등
└창호: 새시창임.

(4) 이용상태

공동주택임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 75m, 최고높이 105m)<건축법>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

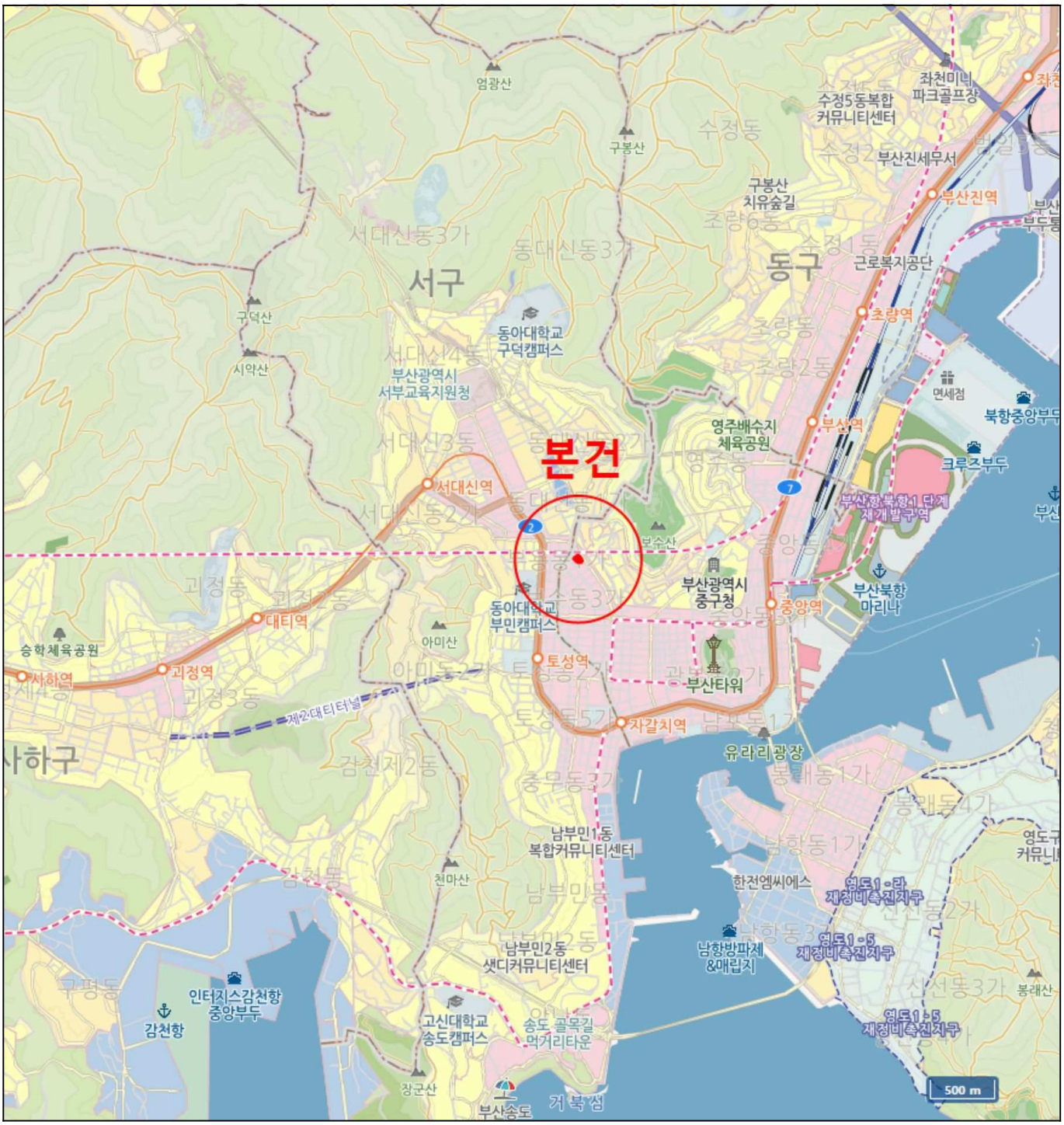
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상
2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ-7 참조.

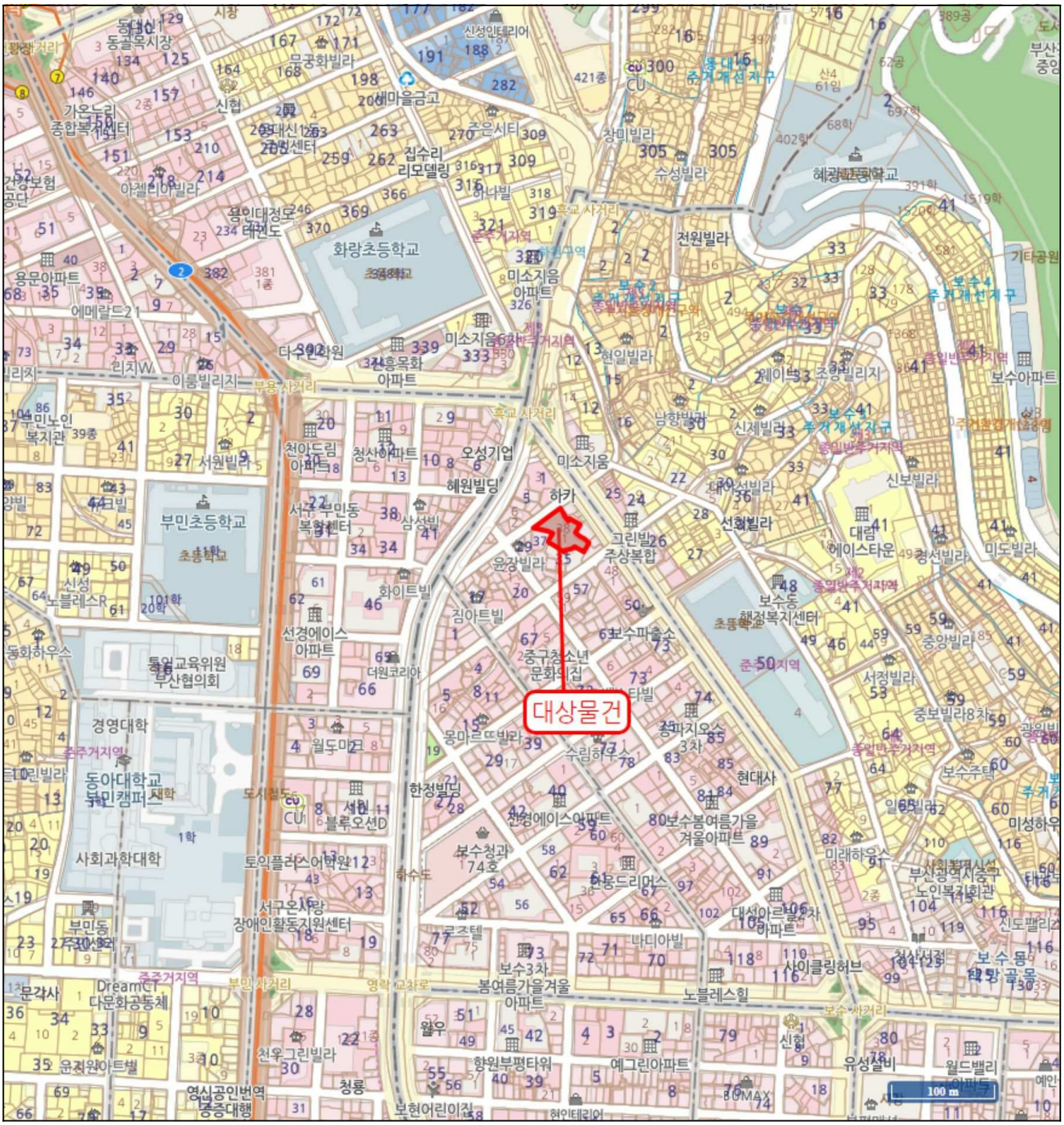
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 중구 보수동2가 38-1 흑교아파트 1층 조표13018호(현칭 '106호')



위 치 도

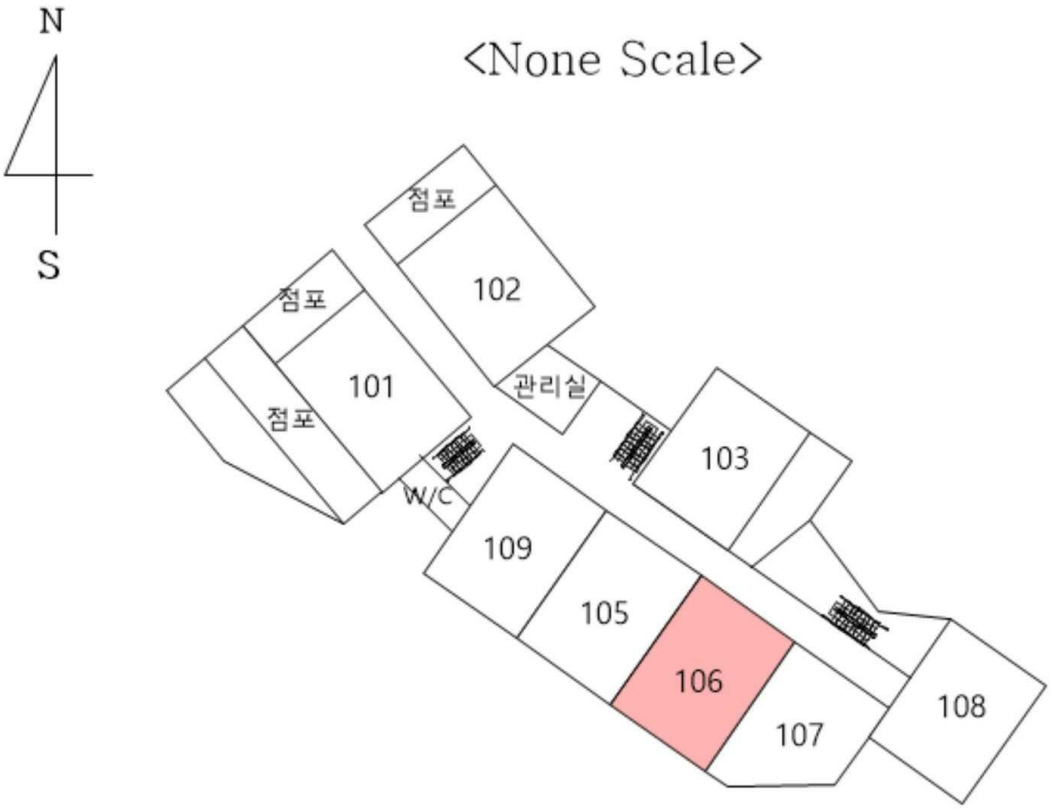
소 재 지	부산광역시 중구 보수동2가 38-1 흑교아파트 1층 조표13018호(현칭 '106호')



호 별 배 치 도

흑교아파트 제1층 호별배치도

<None Scale>



대상물건(흑교아파트 1층 조표13018호(현칭 ' 106호))







1

