감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 손덕희 소유물건(2026타경1153)

의 뢰 인 : 부산지방법원
사법보좌관 주정렬

감정서번호 : BS2604-014

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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

BS2604-014

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김재용 (인)

감정평가액	**이억일천육백만원정 (₩216,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손덕희 (2026타경1153)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 04. 28	2026. 04. 28	2026. 04. 29

평가내용	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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	216,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩216,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	모티더베스트빌 제15층 제1505호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	부산광역시 동구 수정동 [도로명주소] 부산광역시 동구 수정동로 16번길 9	248-36 547-14 모티더 베스트빌	공동주택 업무시설 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층 지하1층 1층 2층 ~ 9층 각 10층 ~ 16층 각	 371.96 456.22 542.2 520.24			
1	상동	248-36	대	일반상업지역	827.2			
2	상동	547-14	대	일반상업지역	402			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1505호 소유권 1,2.x ------ 대지권	49.4653 10.9145 1,229.2 x---- 1,229.2	49.4653 10.9145	216,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 78.7458㎡
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 86,400,000 129,600,000	
	합 계						**₩216,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동구 수정동 소재 '동구청' 북동측 인근에 위치하는 '모티더베스트빌' 15층 1505호에 대한 부산지방법원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

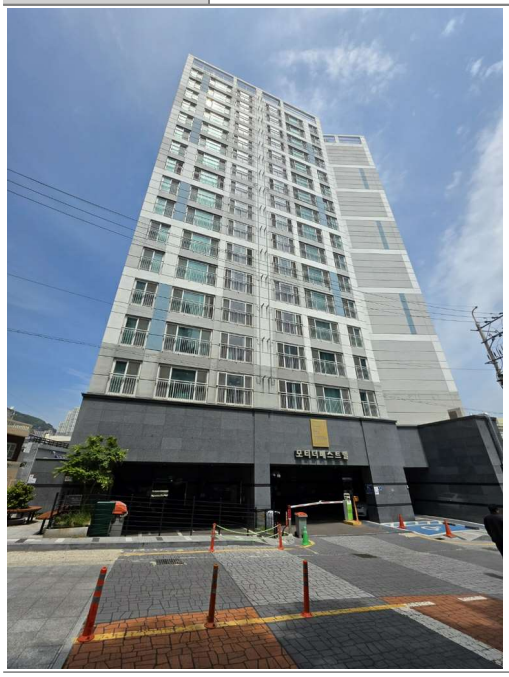
본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호
도로명주소	부산광역시 동구 수정동로16번길 9 (수정동)



주용도	공동주택,업무시설,제2종근린생활시설 12호 / 97세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2020.12.02	
건물규모	층수	지하 1층 / 지상 16층
	연면적	8,807.46 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	15/1505	아파트	49.4653	29.2805	78.7458	10.9145	62.82
합계 (1개호)			49.4653	29.2805	78.7458	10.9145	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	수정동 248-36외	9/90*	공동주택 (아파트)	51.5556	82.9265	215,000,000 (@4,170,000)	2026.02.28 (2020.12.02)	-
#2	수정동 248-36외	11/110*	공동주택 (아파트)	51.5556	82.9265	220,000,000 (@4,270,000)	2025.04.02 (2020.12.02)	-
#3	수정동 248-36외	9/90*	공동주택 (아파트)	51.5556	82.9265	216,000,000 (@4,190,000)	2025.06.25 (2020.12.02)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">부산
중부산권
동구
아파트</td><td rowspan="4">-0.300%
(0.99700)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.02.28/
2026.04.28</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2026.01</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.03</td><td>99.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.7 - 100.0) / 100.0
≒ 0.997</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.05	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	15/ 1505	49.4653	#1	4,170,000	1.000	0.99700	1.050	4,370,000	216,163,361	216,000,000
합계		49.4653	-	-	-	-	-	-	-	216,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	4,500,000 선 내외	-

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	수정동 248-36외 모티더베스트빌 11/110*	공동주택 (아파트)	49.4936	78.7598	230,000,000 (@4,650,000)	2025.06.03 (2020.12.02)	법원경매
(2)	수정동 248-36외 모티더베스트빌 15/150*	공동주택 (아파트)	51.5556	82.9265	264,000,000 (@5,120,000)	2025.07.28 (2020.12.02)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	부산 동구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	4,511,000,000	3,764,968,000	83.5	34	13	38.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	모티더베스트빌 15층 1505호	49.4653	10.9145	216,000,000
합계		49.4653	10.9145	216,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 동구 수정동 소재 '부산광역시 동구청' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 시장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 부산도시철도 1호선 '부산진역' 및 시내버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 내 15층 1505호로서,
(사용승인일:2020.12.02)
외벽 : 하부 화강석 붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽 : -,
창호 : 샷시 창호임.
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 공동현관설비, 기계식주차설비 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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

일단의 부정형의 토지로 공동주택, 업무시설, 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 폭 약 6미터, 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

수정동 248-36 :일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 70m, 최고높이 100m)<건축법>,
교육환경보호구역(2025-02-12)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(경남여자고등학교))<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(수정초등학교))<교육환경 보호에 관한 법률>,
중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도심 일원 중점경관관리구역)
수정동 547-14 :일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 70m, 최고높이 100m)<건축법>,
교육환경보호구역(2025-02-12)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(경남여자고등학교))<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(수정초등학교))<교육환경 보호에 관한 법률>,
중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도심 일원 중점경관관리구역)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

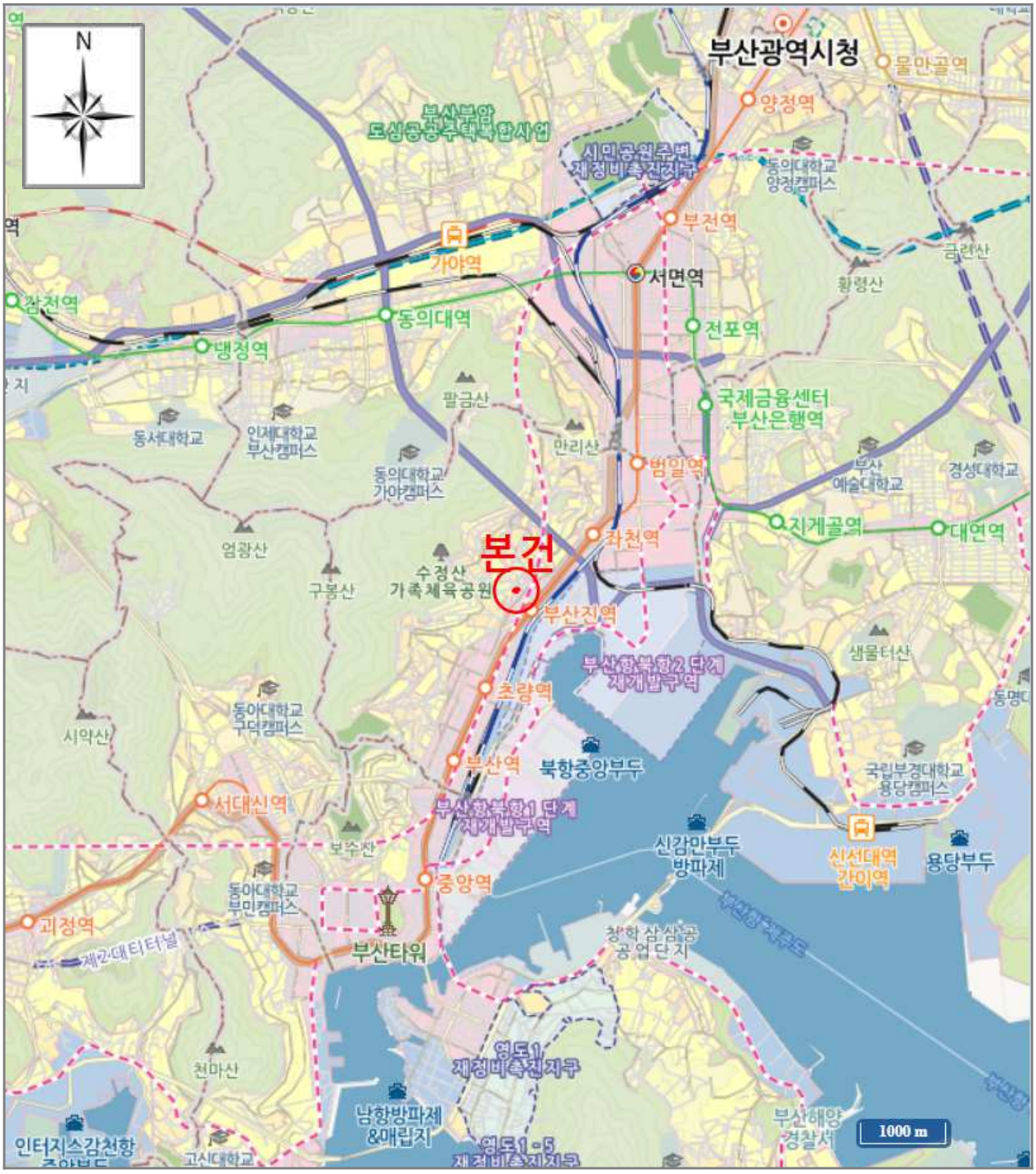
구분건물 감정평가요항표

(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	**(9) 공부와의 차이**	**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	

2) 기　　타 : -.

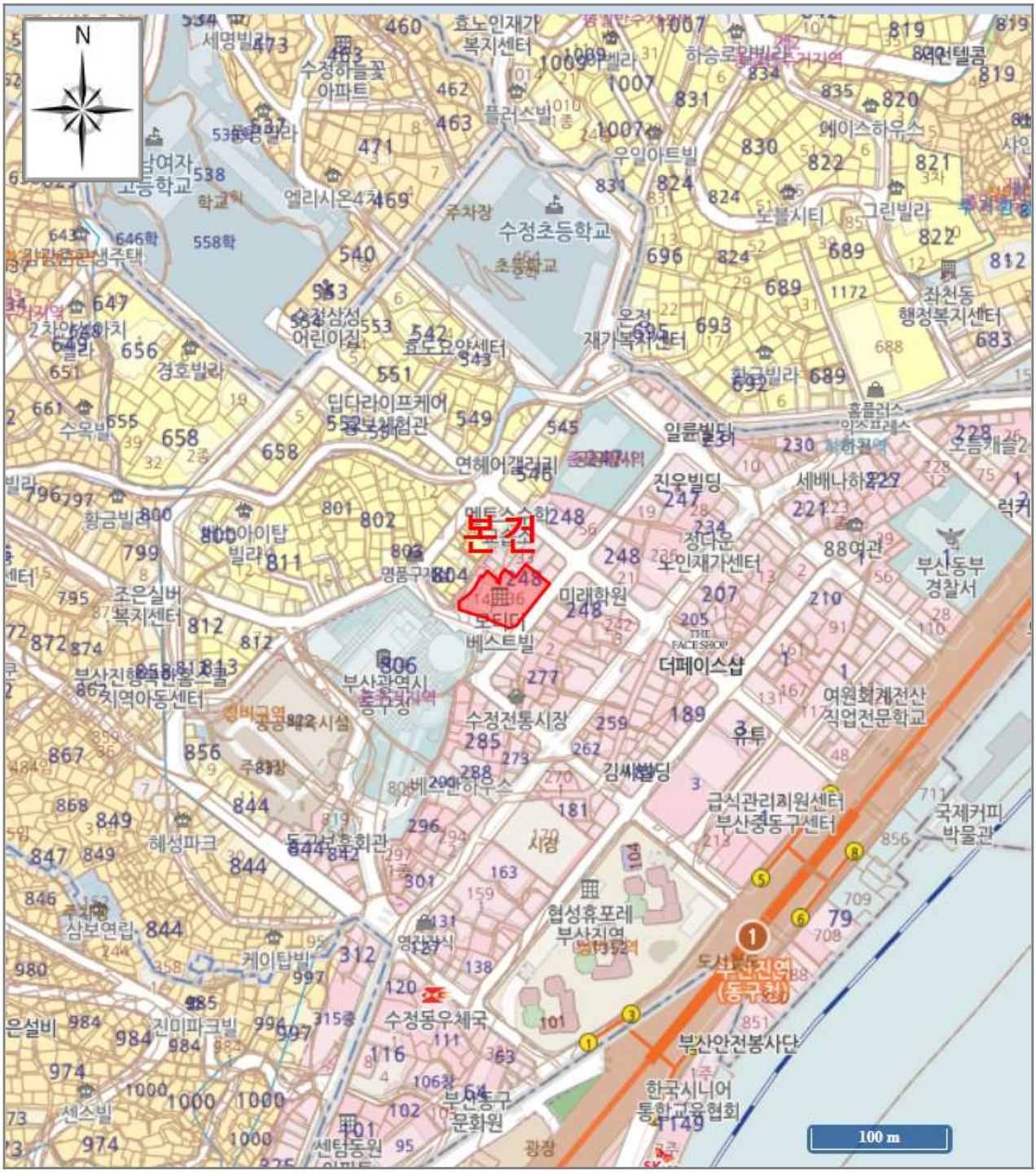
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호



상 세 위 치 도

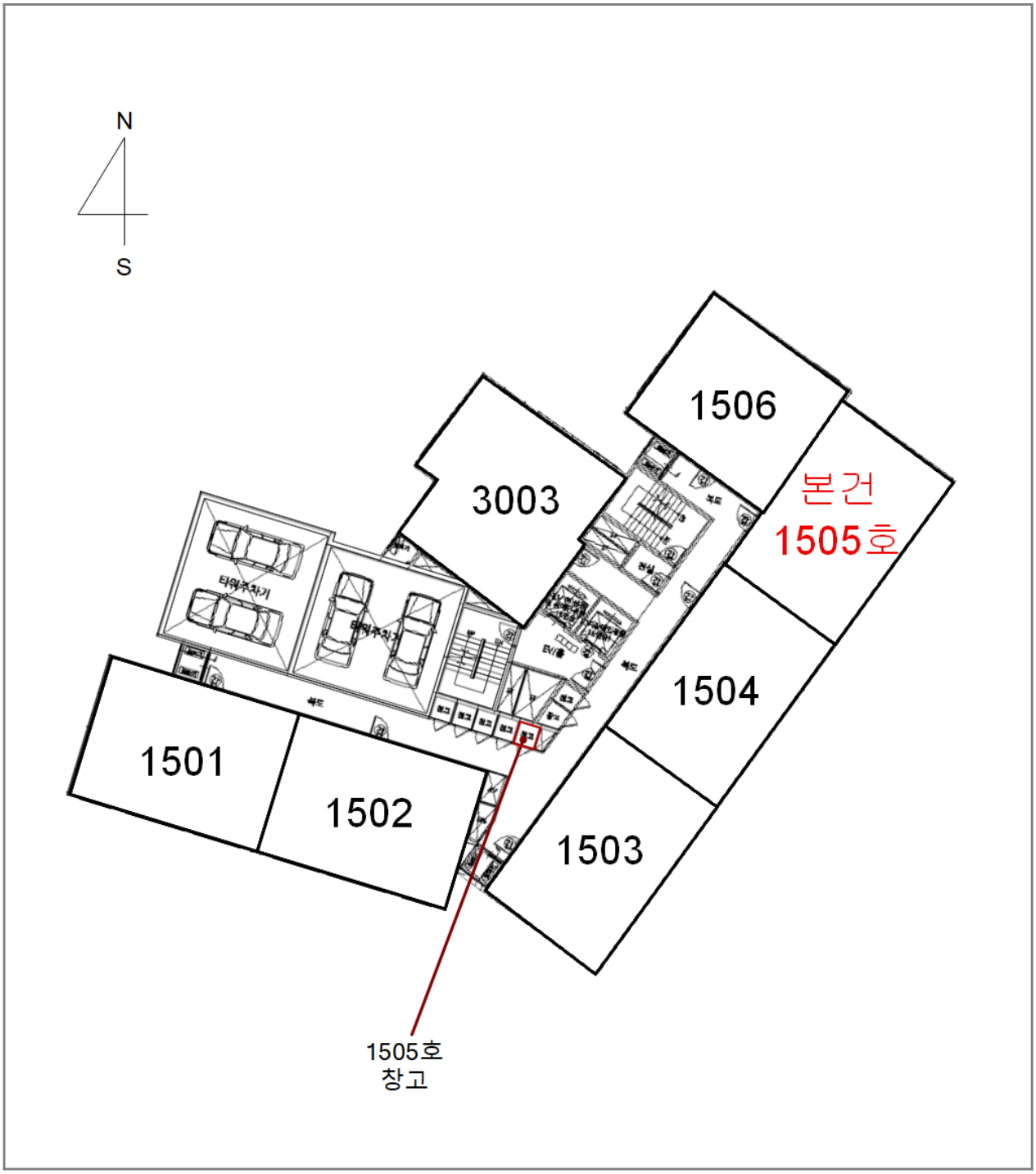
소 재 지	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호 별 배 치 도

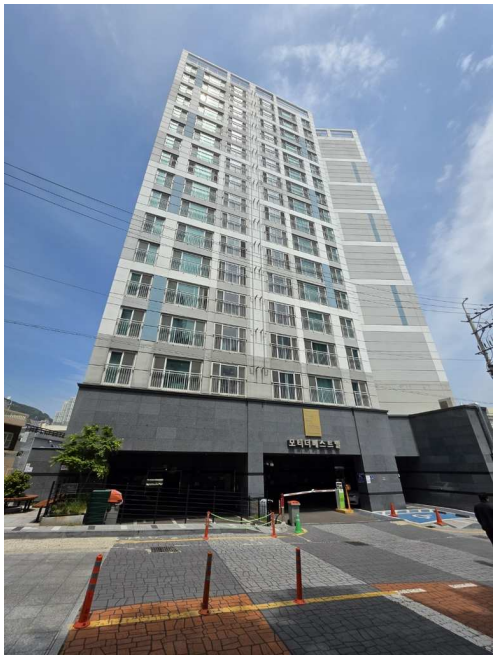
소 재 지	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호



BS2604-014

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호



본건전경

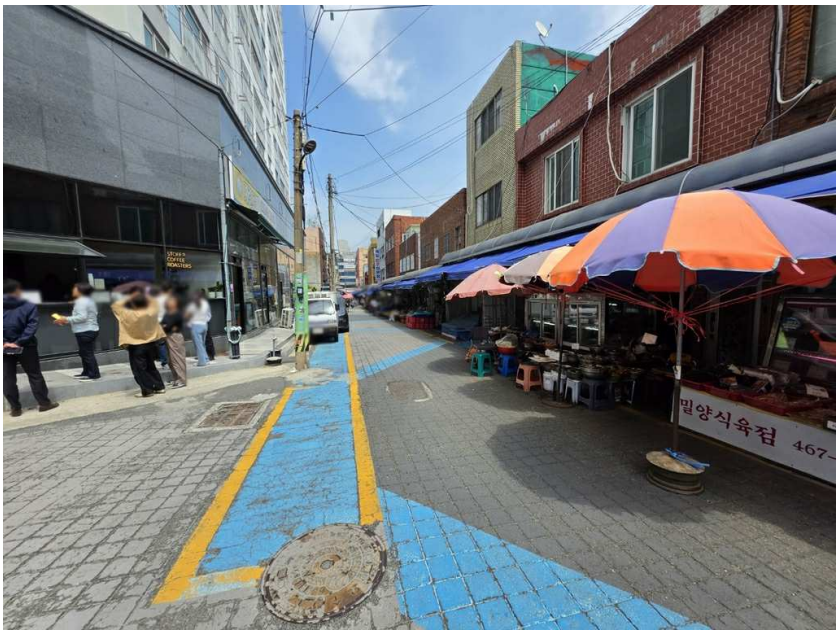


남서측 인접도로

BS2604-014

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호



남동측 인접도로

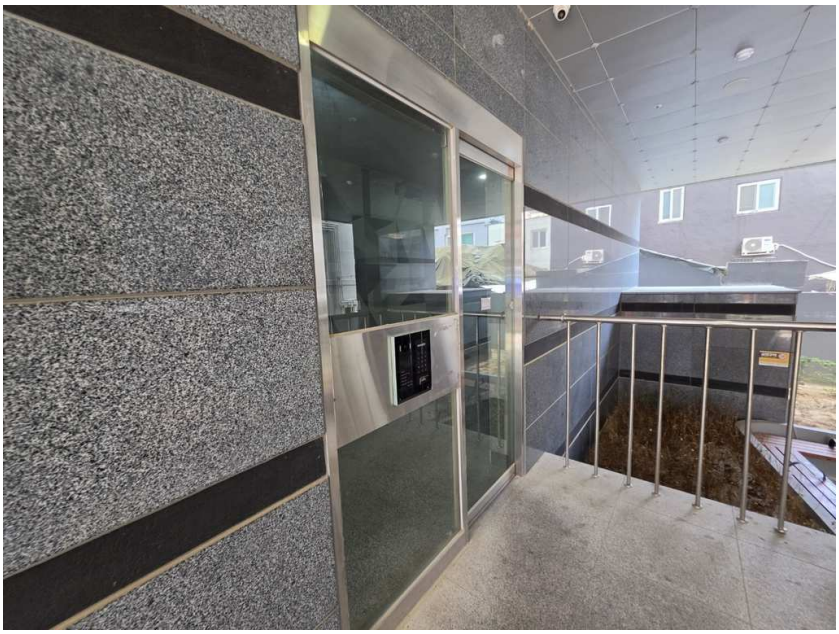


기계식주차 설비

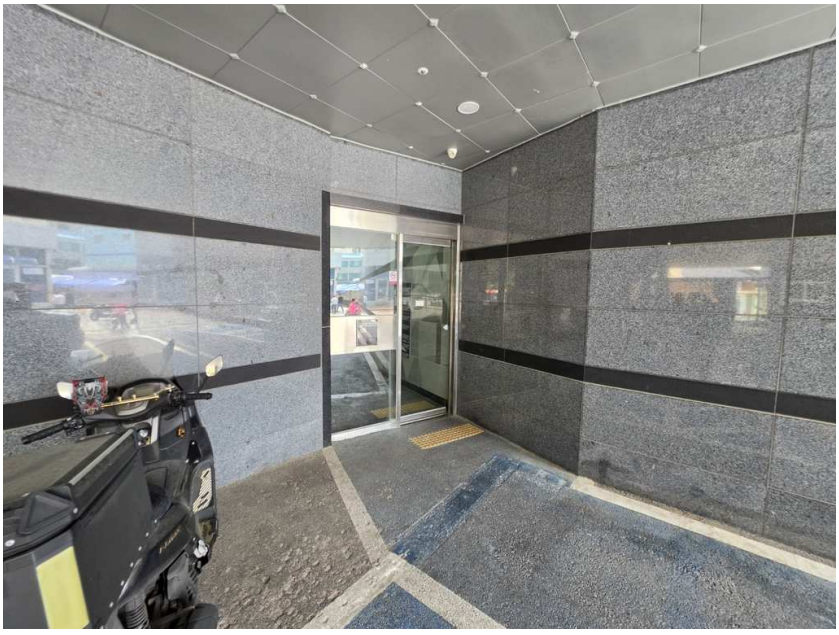
BS2604-014

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호



공동현관 1



공동현관 2

BS2604-014

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호



승강기 설비

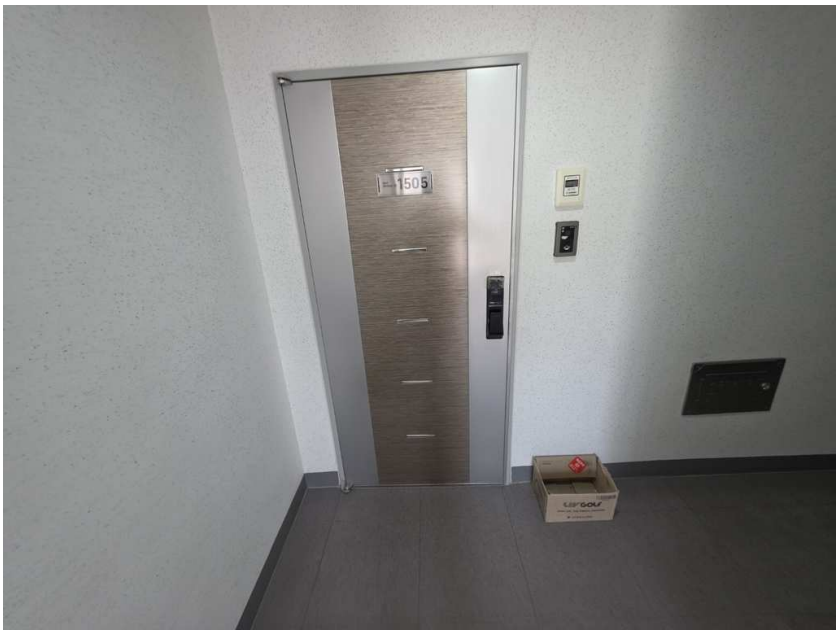


15층 복도

BS2604-014

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 동구 수정동 248-36외 모티더베스트빌 15층 1505호



1505호 출입구



1505호 창고