감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	망 이동욱 소유물건(2025타경732)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:	A250917-02



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.

보은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 유 소 희  (인)

감정평가액	**칠천구백만원정(₩79,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	망 이동욱 (2025타경732)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.09.19	2025.09.19 ~ 2025.09.19	2025.09.24

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	1개호 이	구분건물	1개호 여	- 백	79,000,000
합 계					₩79,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 장 은 진  (인)

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
1	부산광역시 남구 용당동 [도로명주소] 부산광역시 남구 신선로337번길 86-14	253, 263 신선맨션 제가동	공동주택 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1층~4층 5층 지하	 각 261.36 130.68 130.68			
(1)	동 소	253	대	자연녹지지역 제2종일반주거지역	1,336			
(2)	동 소	263	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	787 58.71	 58.71	79,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 70.164㎡
				(1)소유권대지권	4,661 ---------- 212,300	46.61		
				(2)소유권대지권	4,661 ---------- 212,300			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,300,000 23,700,000	
	합 계						**₩79,000,000.-**	
			이 하		여	백		

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 19일을 기준시점으로 함.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2025년 09월 19일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

3. 구분건물의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="5">부산광역시 남구 용당동 253, 263
(도로명주소 : 부산광역시 남구 신선로337번길 86-14)</td></tr>
<tr><td>건물명, 층, 호수</td><td colspan="5">신선맨션 제가동 제1층 제104호</td></tr>
<tr><td>용 도</td><td colspan="2">공동주택(아파트)</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">1991.03.19</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면 적</td><td>전유면적
(㎡)</td><td>공용면적
(㎡)</td><td>합계면적
(㎡)</td><td>대지권면적
(㎡)</td><td>공시가격
(2025년)</td></tr>
<tr><td>58.71</td><td>11.454</td><td>70.164</td><td>46.61</td><td>46,600,000</td></tr>
</table>

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

평가대상은 부산광역시 남구 용당동 소재 '용당초등학교' 남서측 인근에 위치하는 신선맨션 제가동 제1층 제104호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 평가조건 및 그 밖의 사항

1) 평가대상은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권대지권은 불가분의 관계에 있고 거래관행도 일괄로 이루어지고 있으나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 평가명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 평가대상은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

평가대상 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제16조에 의거 유사한 이용가치를 지닌 유사구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 다른 평가방법에 의한 시산가액과 비교 검토는 하지 아니함.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 및 선택

(자료출처: 등기부, 감정평가정보체계 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	용도 (사용승인일)
A	부산광역시 남구 용당동 253 외 신선맨션 제나동 제3층 제30*호 (전유면적: 53.85㎡)	2025.05.16	68,000,000 (약 @1,263,000/㎡)	공동주택 (아파트) (1991.03.19)
B	부산광역시 남구 용당동 253 외 신선맨션 제나동 제2층 제20*호 (전유면적: 53.85㎡)	2024.10.05	77,000,000 (약 @1,430,000/㎡)	공동주택 (아파트) (1991.03.19)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	용도 (사용승인일)
C	부산광역시 남구 용당동 253 외 신선맨션 제나동 제1층 제10*호 (전유면적: 53.85㎡)	2024.04.01	87,500,000 (약 @1,625,000/㎡)	공동주택 (아파트) (1991.03.19)
D	부산광역시 남구 용당동 253 외 신선맨션 제가동 제4층 제40*호 (전유면적: 58.71㎡)	2022.08.06	80,000,000 (약 @1,363,000/㎡)	공동주택 (아파트) (1991.03.19)
E	부산광역시 남구 용당동 253 외 신선맨션 제나동 제2층 제20*호 (전유면적: 53.85㎡)	2022.02.25	70,000,000 (약 @1,300,000/㎡)	공동주택 (아파트) (1991.03.19)

※ 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례 '기호(B)'를 선택함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함.
- 월별 부산광역시 중부산권 남구 아파트 매매가격지수.

계산식
2024.10.05 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 100.64 2025.09.19 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.55 시점수정치 : 99.55/100.64≒0.98917

(4) 지역요인 비교

평가대상 물건은 거래사례와 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	평가대상물건은 위치별 효용(동별)에서 우등하나 층별효용 등에서 열등하여 전체적인 호별요인 열등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		0.950	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 산정액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)
B	1,430,000	1.00	0.98917	1.00	0.950	1,343,787	58.71	78,893,734

(7) 평가대상 물건의 평가액 결정

① 인근지역 평가사례

(자료출처:한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	평가액(원)	용도 (사용승인일)
1	소송평가	부산광역시 남구 용당동 253 외 신선맨션 제가동 제1층 제10*호 (전유면적: 58.71㎡)	2023.05.31	79,000,000 (약 @1,346,000/㎡)	공동주택 (아파트) (1991.03.19)

② 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준	조사처
평가대상 물건 및 인근 유사 구분건물	@1,200,000원/㎡ ~ @1,500,000원/㎡ 내외임.	인근 부동산 중개업소

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 감정평가액 결정

대상물건의 감정평가액은 상기 산정액과 유사물건의 평가사례, 시세수준, 평가목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

일련번호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)	비고
1	1,343,787	58.71	78,893,734	79,000,000	-
합 계				79,000,000	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 79,000,000원

2. 결정의견

평가대상 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례비교법에 의한 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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

평가대상 물건은 부산광역시 남구 용당동 소재 '용당초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 단독주택, 학교, 아파트, 공장 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량접근 가능하고, 인근에 시내 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상5층 건물 내 제1층 제104호로서, 현상은 보통임.
- 외 벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
- 창 호 : 샷시창 등.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재경보설비, 소화기 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남동하향 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 등의

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)

건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

평가대상 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1) : 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-06)(부경대학교(용당캠퍼스))<교육환경 보호에 관한 법률>
(2) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-06)(부경대학교(용당캠퍼스))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기 타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 용당동 일대

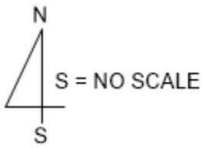


위 치 도

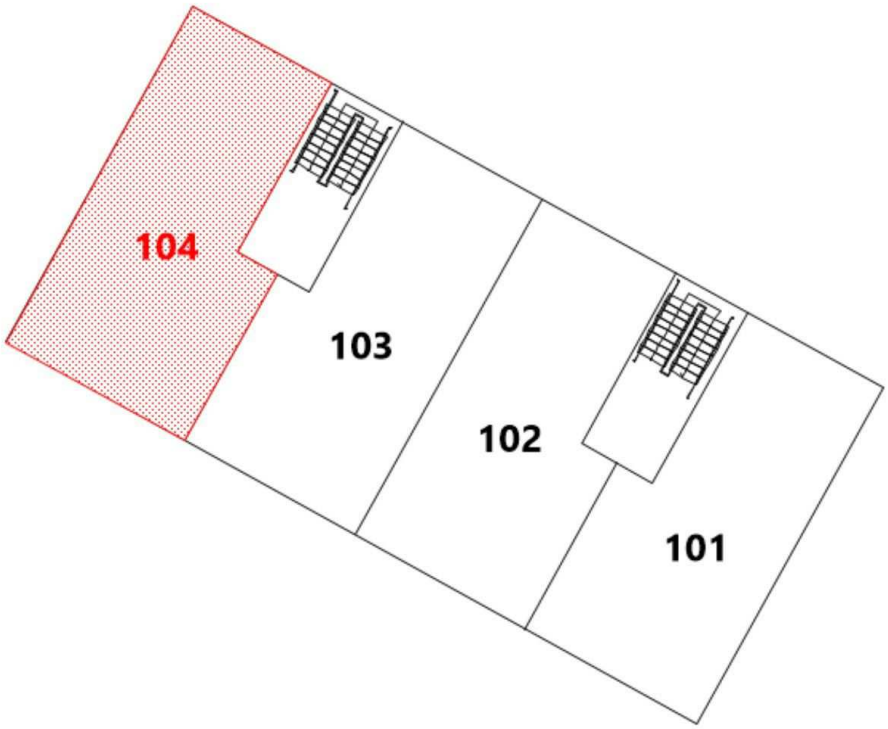
소 재 지	부산광역시 남구 용당동 253 외 신선맨션 제가동 제1층 제104호



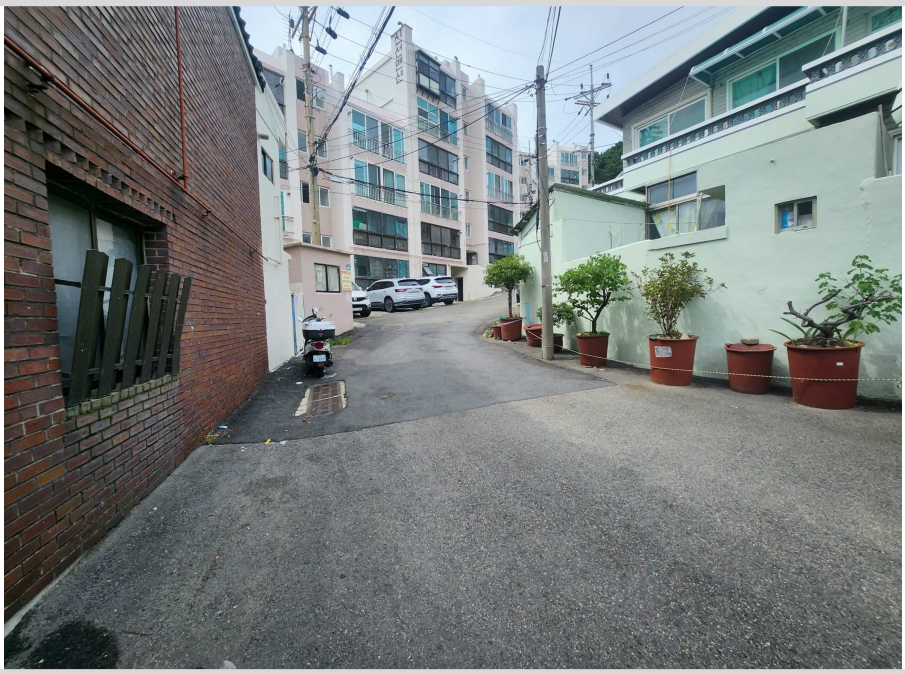
건 물 개 황 도



신선맨션 제가동 제1층 호별배치도



사 진 용 지

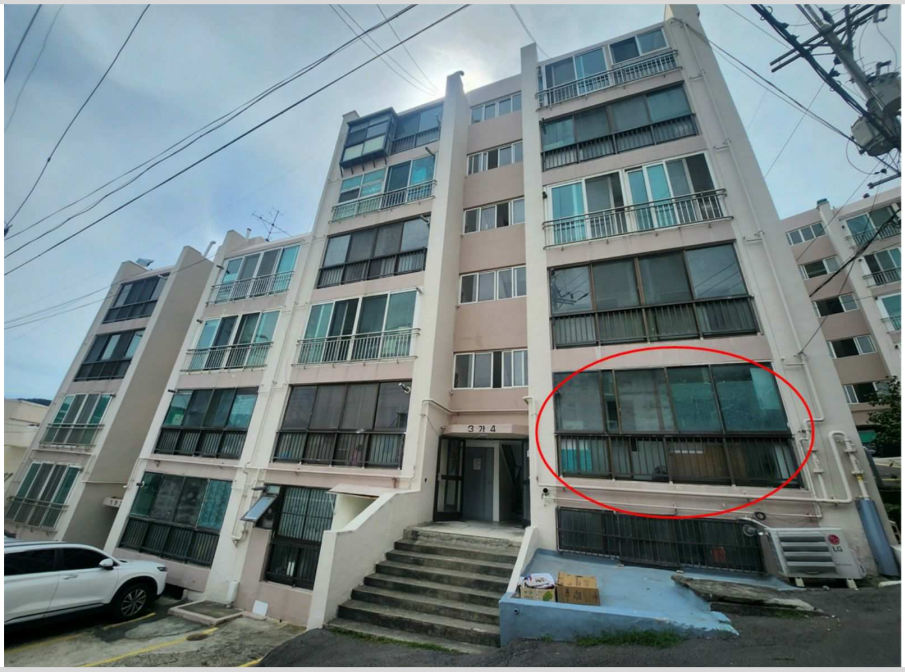


평가대상 주위전경



평가대상 주위전경

사 진 용 지



평가대상 전경



평가대상 출입문