감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	손선미 소유물건(2025타경881)
의 뢰	인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:		DR2512-009



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.

드림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 연 숙

감정평가액	팔억이천칠백만원정(₩827,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손선미 (2025타경881)	감정평가 조 건	평가의견란 참조	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.30	2025.12.29 ~ 2025.12.30	2026.01.02

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	827,000,000 백
	합 계					₩827,000,000

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 남구 용호동	176-30, 176-60, 176-8	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 25층				
	엘지 메트로시티 138동 [도로명주소] 부산광역시 남구 분포로 111			지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층 25층	734.446 410.560 757.280			
1	부산광역시 남구 용호동	176-30	대		166,003			
2	동 소	176-60	대		13,247			
3	동 소	176-8	대		152,031			

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)				(내) 철근콘크리트조 22층2202호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권	164.76 62.2726 -------- 331,281	164.76 62.2726	827,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상면적: 202.5003㎡)
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	330,800,000	
						건 물 :	496,200,000	
	합 계						₩827,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 분포초등학교 남서측 인근에 위치하는 엘지메트로시티 138동 22층 2202호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적사항 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건의 기본적 사항

소재지		부산광역시 남구 용호동 176-30, 176-60, 176-8 [도로명주소] 부산광역시 남구 분포로 111				
건물명·동·호수		엘지메트로시티 138동 22층 2202호				
건물구조		철근콘크리트조 경사슬래브지붕 25층		사용승인일	2002.11.14	
기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
(1)	22층 2202호	164.76	37.7403	202.5003	62.2726	아파트

2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

·용호동 176-30번지: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

·용호동 176-60번지: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육

환경 보호에 관한 법률>임.

·용호동 176-8번지: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

3) 주위환경

주위는 아파트단지, 단지내상가, 학교, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반 주위환경 무난함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 12월 30일이며, 동 일자에 실지조사하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건, 감정평가방법

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 평가하였음.

2. 감정평가조건

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건이며, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권 대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

4. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규 칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익방식)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적당단가)	자료출처	거래시점 사용승인일
A	**남구 용호동 176-30외**	**엘지 메트로시티 138동**	**10층/ ○○○호**	**164.76**	**770,000,000 (@4,673,000/㎡)**	**등기사항 전부증명서**	**2025.03.13** **2002.11.14**
B	남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 138동	17층/ ○○○호	164.76	800,000,000 (@4,856,000/㎡)	실거래가 정보	2024.07.05 2002.11.14
C	남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 137동	9층/ ○○○호	102.52	538,000,000 (@5,248,000/㎡)	실거래가 정보	2025.11.04 2002.11.14
D	남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 136동	20층/ ○○○호	125.42	677,000,000 (@5,399,000/㎡)	실거래가 정보	2025.09.20 2002.11.14

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근에 위치하는 상기 거래사례(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례(A)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

4. 시점수정

1) 시점수정치 산정방법

한국부동산원이 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 남구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

2) 월별 부산광역시 남구 아파트 매매가격지수 (2025.03 =100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	102.3	102.1	102.0	101.9	101.9	101.6	101.2	100.9	100.6	100.4	100.3	100.1
2025년	100.1	100.1	100.0	99.8	99.6	99.4	99.4	99.5	99.7	99.6	99.6	-

3) 시점수정치 산출

구 분	시점	적용월	가격지수	시점수정치 산출
본건 기호(1)	2025.12.30	2025년 11월	99.6	**0.99500**
거래사례(A)	2025.03.13	2025년 2월	100.1	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

조건	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 단지로서 제반 외부요인 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 단지로서 제반 내부요인 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.08	사례대비 대상은 층별효용(본건은 22층, 사례는 10층)에서 우세하여, 호별요인 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상과 사례는 제반 기타요인 대등함.
누 계		1.080		

6. 대상부동산의 시산가액(비준가격)

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격(원)
1	770,000,000	1.00	0.99500	1.080	164.76 /164.76	827,442,000 (@5,022,105/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원) (전유면적당단가)	평가목적	기준시점 사용승인일
남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 ○○○동	24층 /○○○호	144.48	707,000,000 (@4,893,000/㎡)	경매	2025.12.22 2002.11.14
남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 ○○○동	2층 /○○○호	119.25	600,000,000 (@5,031,000/㎡)	경매	2025.08.13 2002.11.14
남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 ○○○동	3층 /○○○호	144.48	701,000,000 (@4,852,000/㎡)	경매	2025.07.31 2002.11.14
남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 ○○○동	7층 /○○○호	164.76	850,000,000 (@5,159,000/㎡)	경매	2024.03.18 2002.11.14
남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 ○○○동	24층 /○○○호	126.64	721,000,000 (@5,693,000/㎡)	경매	2025.12.26 2004.10.01
남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 ○○○동	20층 /○○○호	126.64	698,000,000 (@5,511,000/㎡)	경매	2025.12.17 2004.10.01

2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	전유면적당 @4,800,000/㎡ ~ @5,200,000/㎡내외 수준임.	실거래가 및 관련자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 부산광역시 아파트 낙찰가율 통계분석

지역통계	부산광역시			남구		
	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	78.33%	75.41%	1,363	79.45%	78.49%	123
6개월 평균	78.63%	76.40%	630	76.14%	77.19%	47

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정 : 827,000,000(원)

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 남구 용호동 소재 분포초등학교 남서측 인근에 위치하는 엘지메트로시티 138동 22층 2202호로서, 주위는 아파트단지, 단지내상가, 학교, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반주위환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 25층건 내 22층 2202호로서,

외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽: 벽지마감 등(추정),
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 공동현관설비, 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

3필 일단의 부정다각형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 진출입로 및 단지내 가로망정비 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

· 용호동 176-30번지: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
· 용호동 176-60번지: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
· 용호동 176-8번지: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 176-30외 엘지메트로시티 138동 22층 2202호



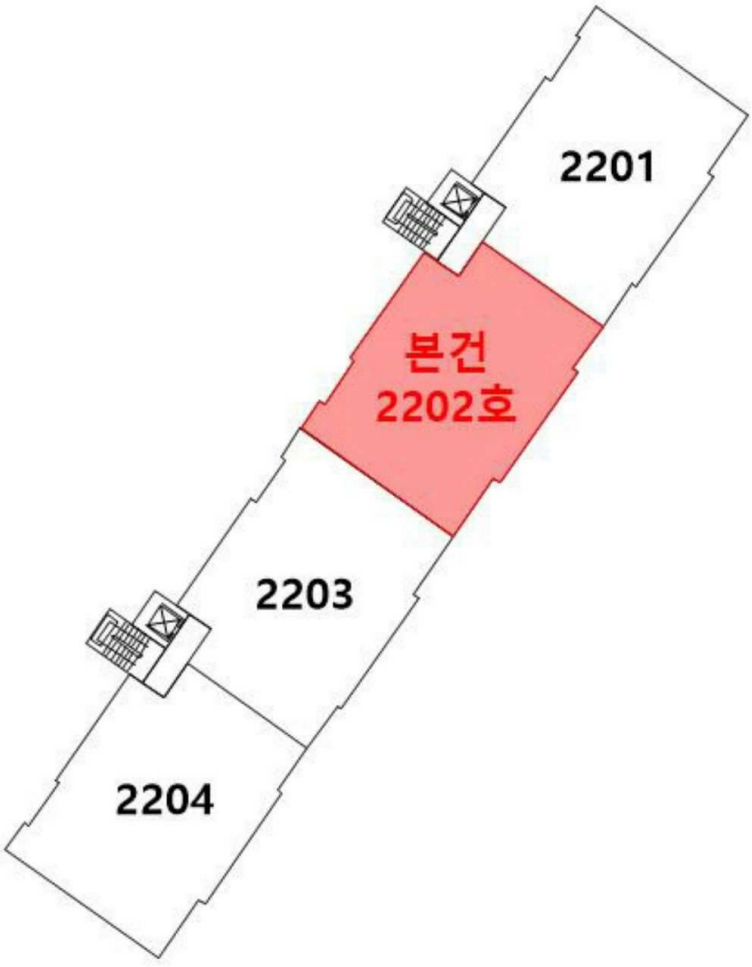
위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 176-30외 엘지메트로시티 138동 22층 2202호



건 물 개 황 도

22층 호별배치도





[138]



[138]



[138 1,2]



[ ]


2202
2026

[ ]


소
화
전
함

[ ]