감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	조한나 외 1명 소유물건(2025타경6165)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:	광원25-12-01-03

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 (인)

정 희 성

감정평가액	이억일천이백만원정(₩212,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조한나 외 1명 (2025타경6165)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.12	2025.12.12 ~ 2025.12.12	2025.12.15

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	212,000,000 백
	합 계					₩212,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '용호2동주민센터' 북서측 인근에 위치하고 있는 수피아주상복합 3층 304호로서, 부산지방법원 동부지원의 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 12월 12일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

나. 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사기간은 2025년 12월 12일임.

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 남구 용호동 487-8 외 [도로명주소] 부산광역시 남구 용호로 174			
건물명	수피아주상복합 3층 304호			
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	2010.01.07
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	84.7475	28.863	113.6105	12.4058

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래가액 / 전유단가 (㎡/원)	거래시점	사용승인일
#1	용호동 487-8 외	수피아 주상복합	-/*/*02	43.17	114,000,000 / 2,640,722	2025.06.26	2010.01.07
#2	용호동 487-8 외	수피아 주상복합	-/**/**06	83.92	223,000,000 / 2,657,292	2024.10.28	2010.01.07
#3 선정	용호동 487-8 외	수피아 주상복합	-/*/*05	84.7475	218,000,000 / 2,572,347	2024.08.06	2010.01.07

나. 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 비교적 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 가치형성요인의 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 **(#3)** 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 중부산권 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 하였음.

나. 시점수정치의 산정

구 분	가격지수
거래사래의 거래시점 (2024년 08월 06일) 가격지수	101.2
대상물건의 기준시점 (2025년 12월 12일) 가격지수	99.6
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.6/ 101.2≒ 0.98419

※ 거래시점 : 2024년 07월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2025년 10월 지수를 적용함

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

6. 가치 형성요인 비교

- 기호1 : 비교사례 #3

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	0.99	본건과 비교사례는 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	0.990	-

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	218,000,000	1.00	0.98419	0.990	84.7475 / 84.7475	212,407,885 / 212,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	전유면적당 가격수준	비 고
본건 인근	-	유사 아파트	2,500,000~2,800,000원/㎡ 수준	-

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원) / 전유단가(㎡/원)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
a	용호동 487-8 외	수피아 주상복합	-/*/*02	43.17	121,000,000 / 2,802,872	법원 경매	2025.06.10 / 2010.01.07
b	용호동 487-10	정상네이츠빌 5차	-/**/**04	58.97	182,000,000 / 3,086,315	담보	2024.02.06 / 2019.12.26

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	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	용호동 487-8 외	수피아 주상복합	-/3/304	84.7475	12.4058	212,000,000

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 남구 용호동 [도로명주소] 부산광역시 남구 용호로 174	487-8 수피아 주상복합	공동주택 (아파트) 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상20층 1층 2층 3~12층 13~14층 16층 17층 18~20층 지하1층	 509.47 542.945 각층 546.225 각층 420.855 370.925 378.565 각층 243.155 957.29			
(1)	동소	487-8	대	일반상업	570.2			
(2)	동소	487-16	대	일반상업	570.9			
1				(내) 철근콘크리트구조 3층 304호	84.7475	84.7475	212,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 113.6105㎡)
				(1)(2). 소유권	124,058			
					----------	12.4058		
				대지권	11,411,000			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**84,800,000**	
						건 물 :	**127,200,000**	
	합 계						**₩212,000,000.-**	
			이	하	여	백		

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 ' 용호2동주민센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주거용오피스텔, 공동주택 , 시장 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 주상복합지대로서, 주거환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건 건물내 3층 304호로서,
외벽 : 화강석 판붙임 및 몰탈위 페인트 마감 등
내벽 : 벽지 마감 등
창호 : 샷시창 등 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 화재경보기 및 소화전설비, 엘리베이트시설, 주차설비 및 도시가스에 의한 개별난방시설이 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

인접지와 등고평탄한 2필 일단의 정방형 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 등 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 약 20미터 폭의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

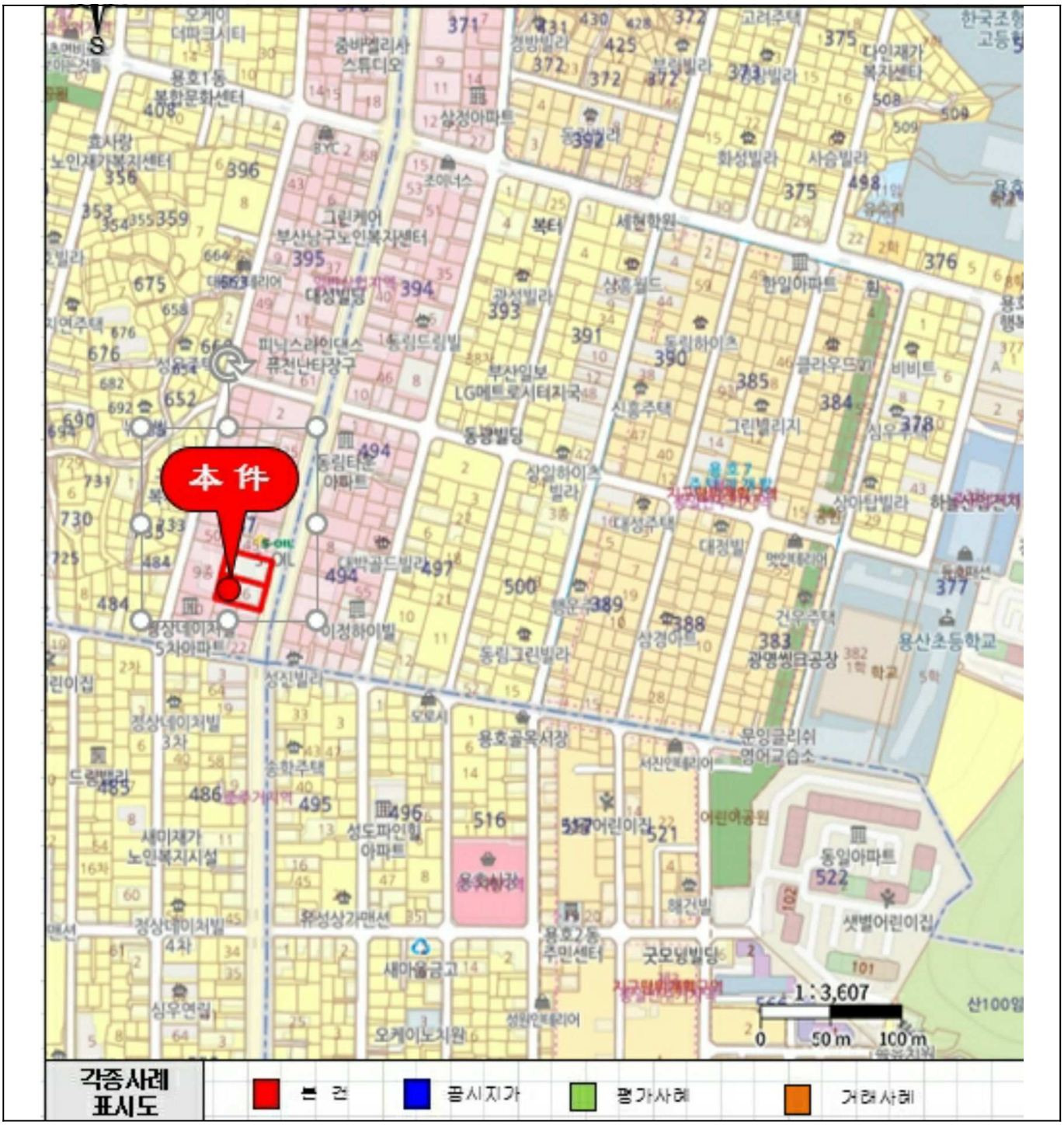
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

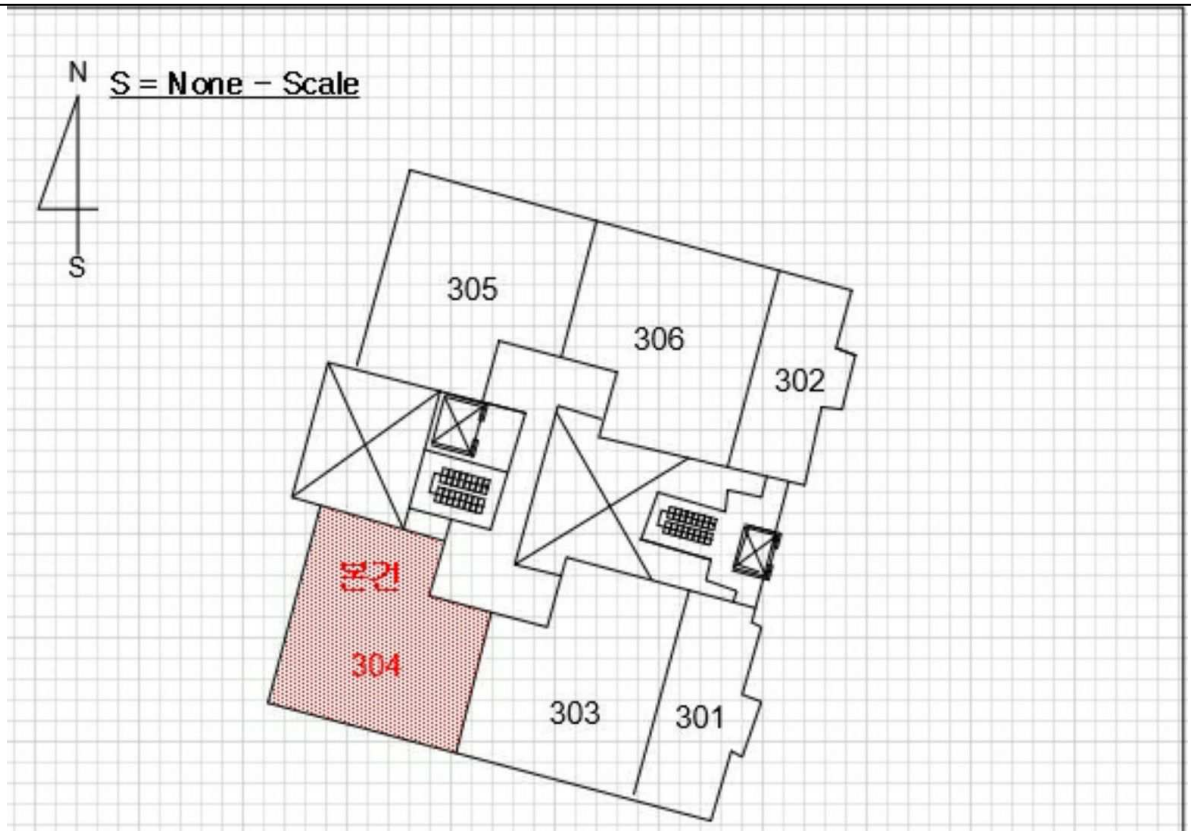
임대차관계 미상이며, 기타사항 없음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 487-8 수피아주상복합 3층 304호



호별배치도



[수피아주상복합 3층 호별배치도]

임 대 내 역

구 분	임차인	보증금	월세	비고
		미상	미상	-



( )


50

( )



1

