감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 황의순 외 1명 소유물건(2025타경23062)

의 뢰 인 : 주택도시보증공사(대표자 사장 유병태)

감정서번호 : YJ 2511-4005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

예주감정평가사사무소

TEL. 051-503-0809 FAX. 051-506-0807

YJ 2511-4005

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

이정출 (인)

감정평가액	**삼억원정 (₩300,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이원주	감정평가 목적	경매	
제 출 처	부산지방법원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황의순 외 1명 (2025타경23062)	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		2025. 11. 28	2025. 11. 19 ~ 2025. 11. 28	2025. 11. 28

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	-	300,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩300,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

YJ 2511-4005

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	대동레미안 센트럴시티5 제20층 제2003호

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 부산진구 범천동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 범일로192번길 10	849-2 대동레미안 센트럴시티 5	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 ~ 20층 각	 782.81 944.105 598.39 778.09 778.09 619.625 608.795			
1 가	상동	849-2	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제20층 제2003호 소유권 1.x ------ 대지권	1,252.6 53.0631 8.29 1,252.6 x---- 1,252.6	53.0631 8.29	300,000,000 토지・건물 토 지: 건 물:	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.5248㎡ 배분내역 120,000,000 180,000,000
	합 계						**₩300,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 범천동 소재 '범내골역' 남동측 인근에 위치하는 '대동레미안 센트럴시티5' 제20층 제2003호에 대한 부산지방법원 경매6계의 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 2025년 11월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 19일 ~ 2025년 11월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 임대미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 구분소유 부동산은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였음.

③ 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 재확인 하시기 바람.

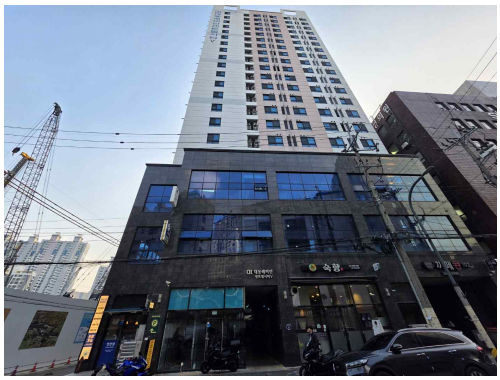
④ 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 *처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 대동레미안 센트럴시티5 제20층 제2003호
도로명주소	부산광역시 부산진구 범일로192번길 10 (범천동, 대동레미안 센트럴시티5)



주용도	공동주택 253개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2019.11.05	
건물규모	층수	지하 2층/지상 20층
	연면적	14,241.83 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	20/2003	아파트	53.0631	40.4617	93.5248	8.29	56.74
합계 (1개호)			53.0631	40.4617	93.5248	8.29	-

※ 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 명칭	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	범천동 849-2 대동레미안	9/90*	아파트	44.1671	245,000,000 (@5,550,000)	2025.05.08 (2019.11.05)	-
#2	범천동 849-2 대동레미안	8/80*	아파트	53.0631	265,000,000 (@4,990,000)	2023.03.21 (2019.11.05)	-
#3	범천동 847-2 서면스위트엠골드에비뉴	102/ 16/160*	아파트	59.9754	312,000,000 (@5,200,000)	2025.07.12 (2022.05.20)	-
#4	범천동 882-24 범천 SJ FABER	11/110*	아파트	49.091	238,000,000 (@4,850,000)	2025.04.10 (2019.03.22)	-

(출처: 한국부동산원(KAIS) 및 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 가

(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
부산진구
아파트</td><td rowspan="4">-1.003%
(0.98997)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.05.08/
2025.11.28</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.04</td><td>99.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.10</td><td>98.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.7 - 99.7) / 99.7
≒ 0.98997</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	20/2003	53.0631	#1	5,550,000	1.000	0.98997	1.030	5,660,000	300,337,146	300,000,000
합계		53.0631	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	@5,100,000 ~ @5,700,000	-
위치 및 층별에 따라 가격의 차이가 있음.		

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	범천동 849-2 대동레미안센트럴시티5 10/100*	아파트	53.0631	291,000,000 (@5,480,000)	2025.11.10 (2019.11.05)	법원경매
(2)	범천동849-2 대동레미안센트럴시티5 16/160*	아파트	53.0631	294,000,000 (@5,540,000)	2025.11.03 (2019.11.05)	법원경매
(3)	범천동849-2 대동레미안센트럴시티5 17/170*	아파트	53.0631	262,000,000 (@4,940,000)	2025.08.12 (2019.11.05)	법원경매
(4)	범천동849-2 대동레미안센트럴시티5 6/60*	아파트	53.0631	240,000,000 (@4,520,000)	2025.05.24 (2019.11.05)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	부산 부산진구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	46,500,600,000	35,549,835,399	76.5	469	167	35.6

(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)
가	제20층 제2003호	53.0631	8.29	300,000,000
합계		53.0631	8.29	300,000,000

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 부산진구 범천동에 소재하는 '범내골역' 남동측 인근에 위치하는 대동레미안센트럴시티5 20층 2003호로서 부근은 각종 근린생활시설, 공동주택 및 오피스텔, 숙박시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 도시철도1호선(범내골역)이 소재하여 제반 교통상황이 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층 건물 내 2003호로서,
[사용승인일: 2019.11.05]

- 외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 일부 외장석 붙임.
- 창 호: 샷시창 구조임.
- 내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스설비, 주차타워설비, 무인공동현관기 등이 갖추고 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서 주상복합용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 폭 약 18미터 내외, 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

범천동 849-2 :일반상업지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2025-06-11)(기준높이 125m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2025-06-11)(최고높이 150m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

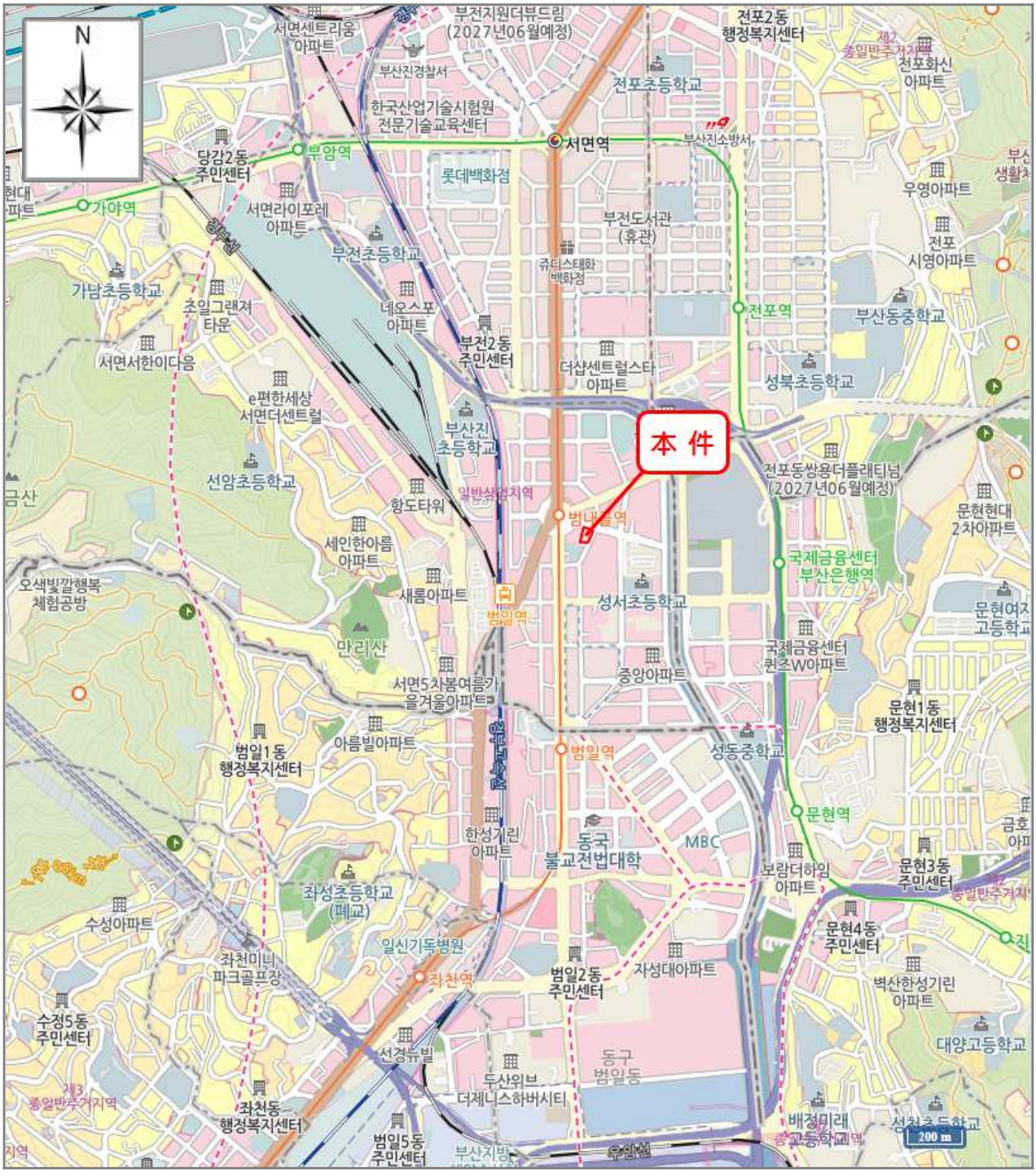
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항: 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 대동레미안 센트럴시티5 제20층 제2003호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

YJ 2511-4005

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 대동레미안 센트럴시티5 제20층 제2003호

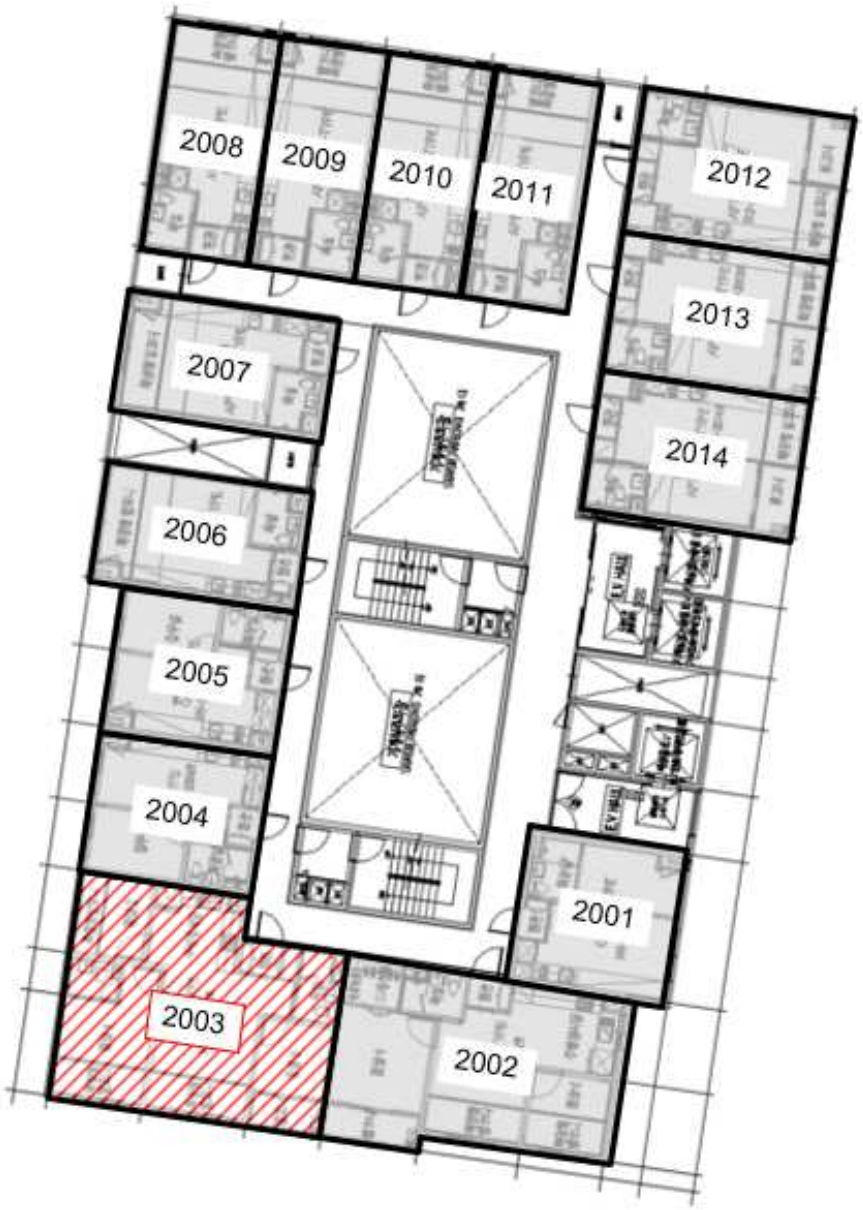


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

YJ 2511-4005

호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 대동레미안 센트럴시티5 제20층 제2003호

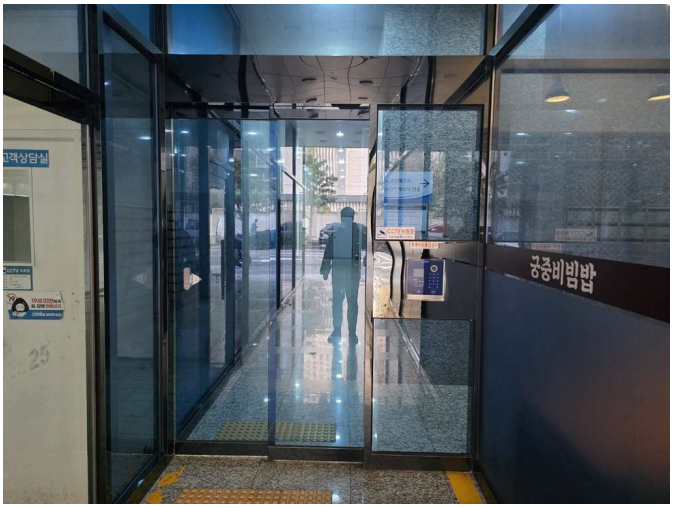


사 진 용 지

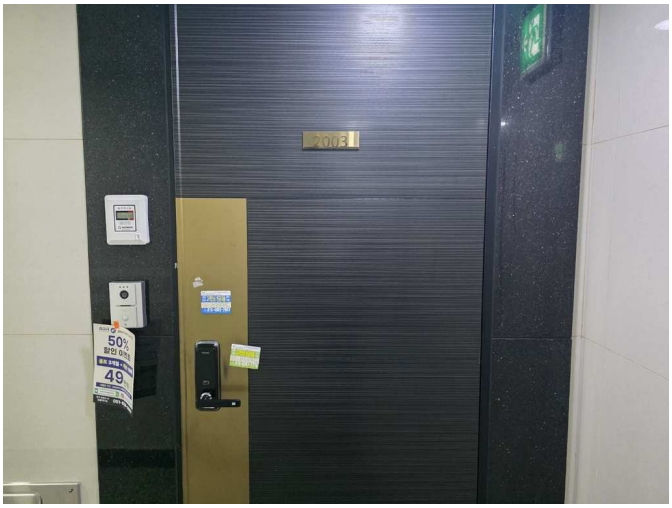
소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2



본건전경



공동출입구



현관문