감 정 평 가 서

건 명	최준기 소유물건(2025타경23147)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	B2512-8-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 부산지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
홍 웅 기

(주)정일감정평가법인 부산지사 지사장 한상규 (서명또는인)

감정평가액	삼억육천사백만원정(₩364,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최준기 (2025타경23147)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.09	2025.12.09 ~ 2025.12.09	2025.12.09

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	364,000,000
	합 계					₩364,000,000

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 '양정초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '양정센텀' 제6층 제604호로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

▮ 이용상황 : 공동주택(아파트)

소재지	부산광역시 부산진구 양정동 109-9외 7필지 (도로명주소 : 부산광역시 부산진구 연수로 57)				
명칭	양정센텀	건물구조	철근콘크리트조 스라브지붕	사용승인일	2015.02.12.
규모 (동, 호수)	7호/95세대	용도지역	일반상업지역	건축물대장상 주용도	공동주택, 제1,2종 근린생활시설

일련 번호	층/호 (용도)	면적(㎡)			소유권·대지권 (㎡)
		전유	*공용	계	
가	6/604 (공동주택 (아파트))	129.45	31.156	160.606	16.71

* 주차장, 계단 등 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 12월 09일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 12월 09일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

가. 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성이 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며 내부구조 및 이용상황 등은 경매진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,
①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	용도	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)	비고
①	양정동 109-9외 양정센텀	13/13**	84.87	공동주택 (아파트)	2025.10.02. / 2015.02.12.	248,000,000	2,922,116	선정
②	양정동 109-9외 양정센텀	6/6**	75.77	공동주택 (아파트)	2024.07.28. / 2015.02.12.	218,000,000	2,877,128	
③	양정동 109-9외 양정센텀	12/12**	84.64	공동주택 (아파트)	2024.03.27. / 2015.02.12.	245,000,000	2,894,612	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지, 건물명 (용도)	층/호	전유 면적 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	감정평가액 (원)	전유기준 (원/㎡)	평가 목적
ⓐ	양정동 109-9외 양정센텀 (공동주택(아파트))	8/8**	129.45	2024.04.03. / 2015.02.12.	370,000,000	2,858,246	시가 참고
ⓑ	양정동 109-9외 양정센텀 (공동주택(아파트))	12/12**	84.87	2024.09.10. / 2015.02.12.	238,000,000	2,804,289	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

대상물건과 동일한 건물 내에 위치하는 사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	용도	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
①	양정동 109-9외 양정센텀	13/13**	84.87	공동주택 (아파트)	2025.10.02. / 2015.02.12.	248,000,000	2,922,116

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

▮아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분	변동률					
부산광역시 부산진구	25.01	25.02	25.03	25.04	25.05	25.06
	100.4	100.3	100.0	99.7	99.5	99.2
	25.07	25.08	25.09	25.10	-	-
	99.0	98.8	98.7	98.7		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▮시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 (가)	2025.12.09.	0% (1.00000)	98.7/ 98.7 ≒ 1.00000
거래사례 ①	2025.10.02.		

-거래시점 : 2025.10.02, 2025년 09월 지수를 적용함.
-기준시점 : 2025.12.09, 2025년 11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

▮일련번호(가) / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	본건은 사례 대비 층별효용, 전유부분의 면적 등에서 열세함.	0.96
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

▮산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	2,922,116	1.000	1.00000	0.960	2,805,231	**2,810,000**

※ 적용단가는 만원단위 미만에서 반올림함.

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

①기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 구분건물 가격수준은

[공동주택(아파트)]:

@2,800,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처 : 부동산태인)

용도	지역통계	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
아파트	부산광역시	78.11	75.37	1,403
	부산진구	76.35	74.28	182
	양정동	86.21	85.48	6

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 결정

▮산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	129.45	2,810,000	363,754,500	**364,000,000**	-

※ 백만원 단위미만 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지, 건물명 (용도)	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	양정동 109-9외 7필지 양정센텀 (공동주택(아파트))	6/604	129.45	364,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 부산진구 양정동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 연수로 57	109-9, 109-8, 109-7, 109-6, 109-5, 109-4, 109-2, 109-1 양정센텀	근린생활 시설, 공동주택 (아파트)	철근 콘크리트조 스라브지붕 15층				
				1층	840.05			
				2층	724.35			
				3~12층	각 693.63			
				13층	684.11			
				14층	659.56			
				15층	572.66			
				지하1층	1,012.18			
				지하2층	202.87			
1	부산광역시 부산진구 양정동	109-1	대	일반상업지역	73			
2	동소	109-2	대	일반상업지역	115.8			
3	동소	109-4	대	일반상업지역	73			
4	동소	109-5	대	일반상업지역	107.1			
5	동소	109-6	대	일반상업지역	114			
6	동소	109-7	대	일반상업지역	213.6			
7	동소	109-8	대	일반상업지역	98.5			
8	동소	109-9	대	일반상업지역	415.2			

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
가				(내) 철근콘크리트조 제6층 제604호	129.450	129.450	364,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :160.606㎡)
				1,2,3,4,5,6,7,8 소유권대지권	16.71 ------- 1,210.2	16.71		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**145,600,000**	
						건 물 :	**218,400,000**	
	합 계						**₩364,000,000.-**	
			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 부산진구 양정동 소재 '양정초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '양정센텀' 제6층 제604호로서, 인근은 아파트 ,각종 근린생활시설 등으로 형성되어있으며, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 '부산도시철도 1호선 양정역'이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 15층 건물 내 제6층 제604호로서,
(사용승인일: 2015.02.12.)

외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

일련번호(가): 공부상 용도는 '공동주택(아파트)'이나, 이용상황 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등이 구비되어있음.

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

인접필지 대비 등고평탄하게 조성된 8필지 일단의 세장형 토지로서, 근린생활시설, 공동주택(아파트) 건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 25m 내외, 북서측으로 노폭 약 8m내외의 포장도로 및 북동측으로 노폭 약 3.5m(계단도로)와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1~8): 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 100m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 140m)<건축법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

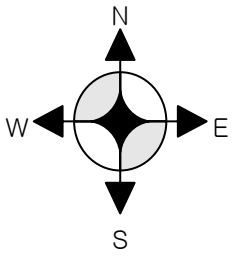
2) 기타사항: 없음.

광 역 위 치 도

소재지	부산광역시 부산진구 양정동 109-9외 7필지 양정센텀 제6층 제604호

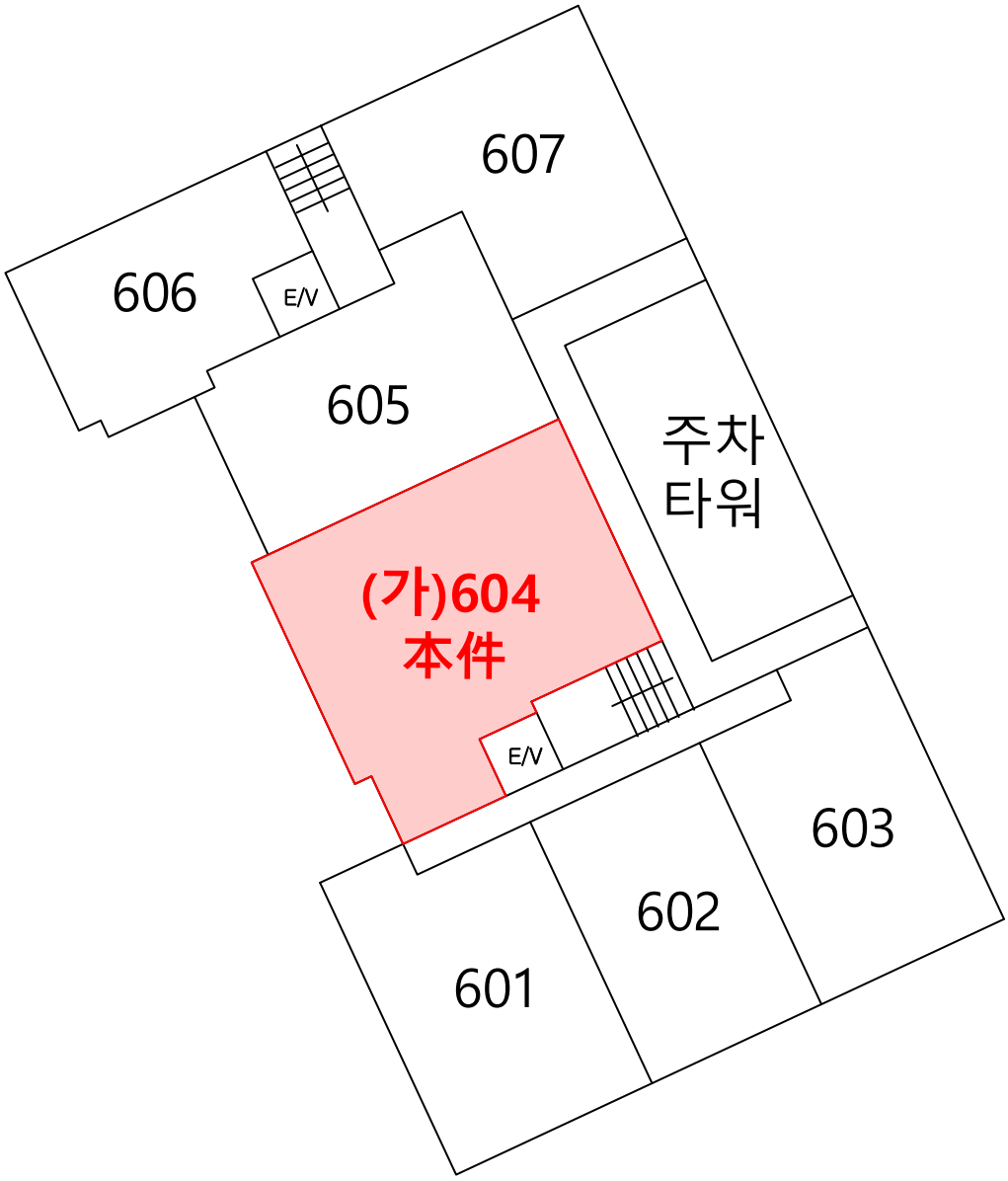


호 별 배 치 도



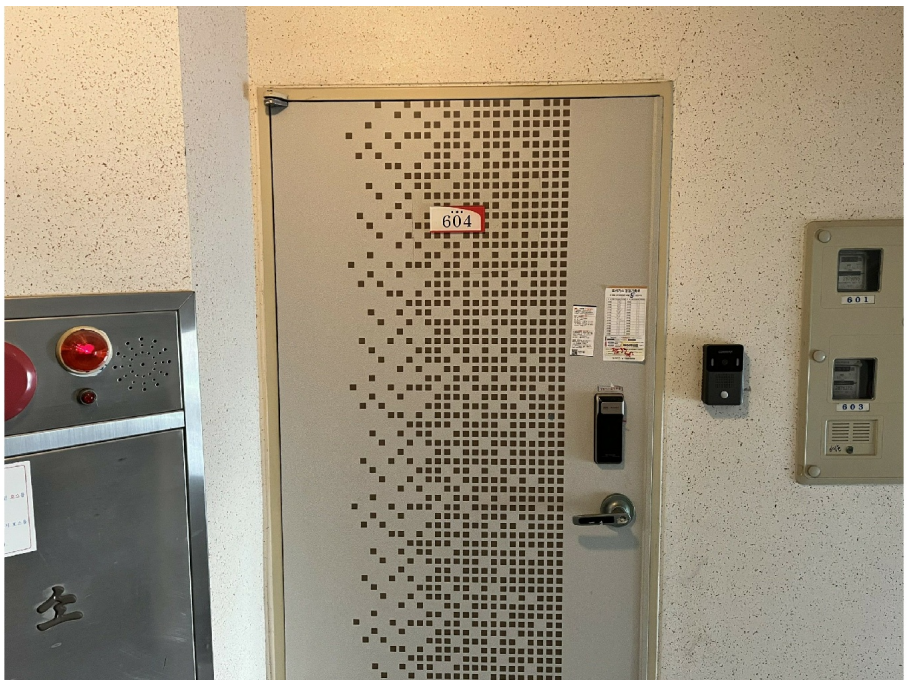
S: Not to Scale

< 양정센텀 제6층 호별배치도 >






양정센텀
1~4
57


604
601
603

( )

