감 정 평 가 서

건 명	윤명선 소유물건 (2026타경10675)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	CT2604-10

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.

센텀감정평가사사무소

CENTUM APPRAISAL

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 은 진 장 은 진 (인)

감정평가액	이억오천팔백만원정(₩258,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤명선 (2026타경10675)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.08	2026.05.07 ~ 2026.05.08	2026.05.12

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	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	258,000,000
합 계					₩258,000,000

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
유 소 희 劉 燒 熹 (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
	부산광역시 금정구 장전동 윤성리버티 [도로명주소] 부산광역시 금정구 온천장로 125번길 28-20	604-12	공동주택, 업무시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하2층 지상19층 지2층 지1층 1층 2층~6층 각층 7층~19층 각층	 328.68 561.37 73.32 412.265 378.735			
1	부산광역시 금정구 장전동	604-12	대		932			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제3층 제303호 1.소유권 ---------- 대지권	69.6368 69.63680 ---------- 4,876.6525	69.6368 13.3086	258,000,000	비준가액 (집합건축물 대장장 공용부분 포함면적 :113.1842㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 103,200,000 154,800,000	
	합 계						₩258,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 금정구 장전동 소재 "금정초등학교" 남측 인근에 위치하는 윤성리버티 제3층 제303호에 대한 부산지방법원의 부동산 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 08일임.

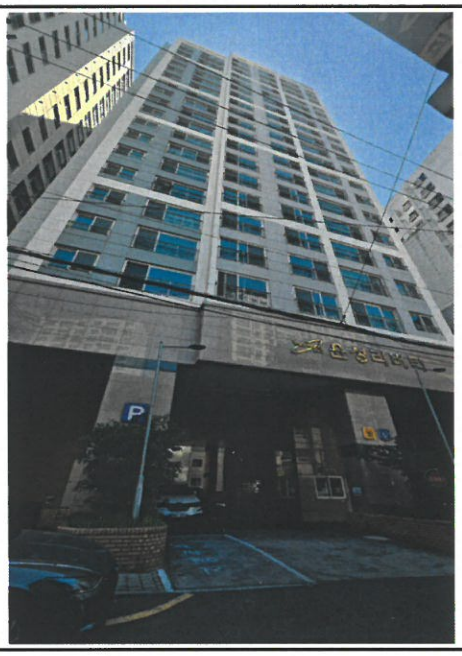
(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 05월 07일 및 08일 실시하였음.

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요



소재지 건물명, 층,호	부산광역시 금정구 장전동 604-12 윤성리버티 제3층 제303호	
도로명주소	금정구 온천장로125번길 28-20	
용 도	공동주택(아파트)	
사용승인	2019.06.24	
건물구조	철근콘크리트구조 평지붕	
건물규모	지하2층/지상19층	
면 적(㎡)	전 유	69.6368
	공 유	43.5474
	전 체	113.1842
	대지권	13.3086

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기타 참고사항

(1) 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 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

(3) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 *처리하였음.

II. 감정평가액의 산출과정

1. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

평가액 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건에 대한 최근 3년이내 거래사례는 없음.

(2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 금정구)

기호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
A	장전동 604-12	윤성리버티 제10층 제****호	아파트	46.8868	8.9608	190,000,000 (@4,052,313)	2025.05.09. (2019.06.24.)
B	장전동 604-12	윤성리버티 제9층 제***호	아파트	47.424	9.0634	200,000,000 (@4,217,273)	2024.09.11. (2019.06.24.)

(3) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 부동산 내의 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 A>를 선정함.

(4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 시점수정

1) 적용기준

시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 " 부산광역시 아파트 매매가격지수 "를 활용하여 산정하였음.

(2021.06 =100)

결 정		산출근거			
부산광역시 동부산권 (금정구)	-0.794%	매매가격 지수	거래시점 당시 지수	2025.04	100.7
			기준시점 당시 지수	2026.03	99.9
		산 식	(99.9 - 100.7) / 100.7		

매매가격지수 (2021. 06 = 100)												
2025년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	101.3	101.1	100.9	100.7	100.5	100.3	100.	100.1	100.0	100.0	100.0	99.9
2026년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	100.0	100.2	99.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (0.99206)

CENTUM APPRAISAL

(6) 가치형성요인 비교

요인	비교항목	세부항목
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지 · 단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
단지 내부요인	시공사의 브랜드	-
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별 요인	층별 효용	-
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	-
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타 요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
		행정적 규제
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	A	1.000	1.000	0.920	1.00	**0.920**

본건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 및 전유면적의 크기에 따른 선호도 등)에서 열세함.

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	4,052,313	1.00	0.99206	0.920	3,698,527	69.6368	257,553,559	258,000,000

※ 시산가액은 10만원단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @3,500,000원 ~ @4,000,000원/전유㎡ 내외 선으로 탐문 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건에 대한 최근 3년이내 평가사례는 없음.

3. 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 금정구)

기호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
a	장전동 604-12 윤성리버티 제6층 제***호	아파트	69.6368	13.3086	253,000,000 (@3,633,136)	2026.01.16. (2019.06.24.)	공매

4. 경매낙찰가율 (2025.05.08. ~ 2026.05.08.)

구분		부산			금정구			장전동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	81.09%	78.58%	1,047	79.88%	78.13%	32	82.61%	81.81%	10
6개월 평균	아파트	83.40%	80.06%	489	81.73%	80.15%	10	101.77%	101.77%	1

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	부산광역시 금정구 장전동 604-12 윤성리버티 제3층 제303호	69.6368	13.3086	258,000,000	-
합 계				₩258,000,000.-	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 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

부산광역시 금정구 장전동 소재 "금정초등학교" 남측 인근에 위치하는 윤성리버티 제3층 제303호로서, 주위는 아파트, 오피스텔, 숙박시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도1호선 "온천장역"이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상19층 건물 내 제3층 제303호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 치장석 붙임.
창호 : 샤시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 기계식주차설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 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

인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 약 6미터, 남동측으로 폭 약 4미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이115m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이150m)<건축법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

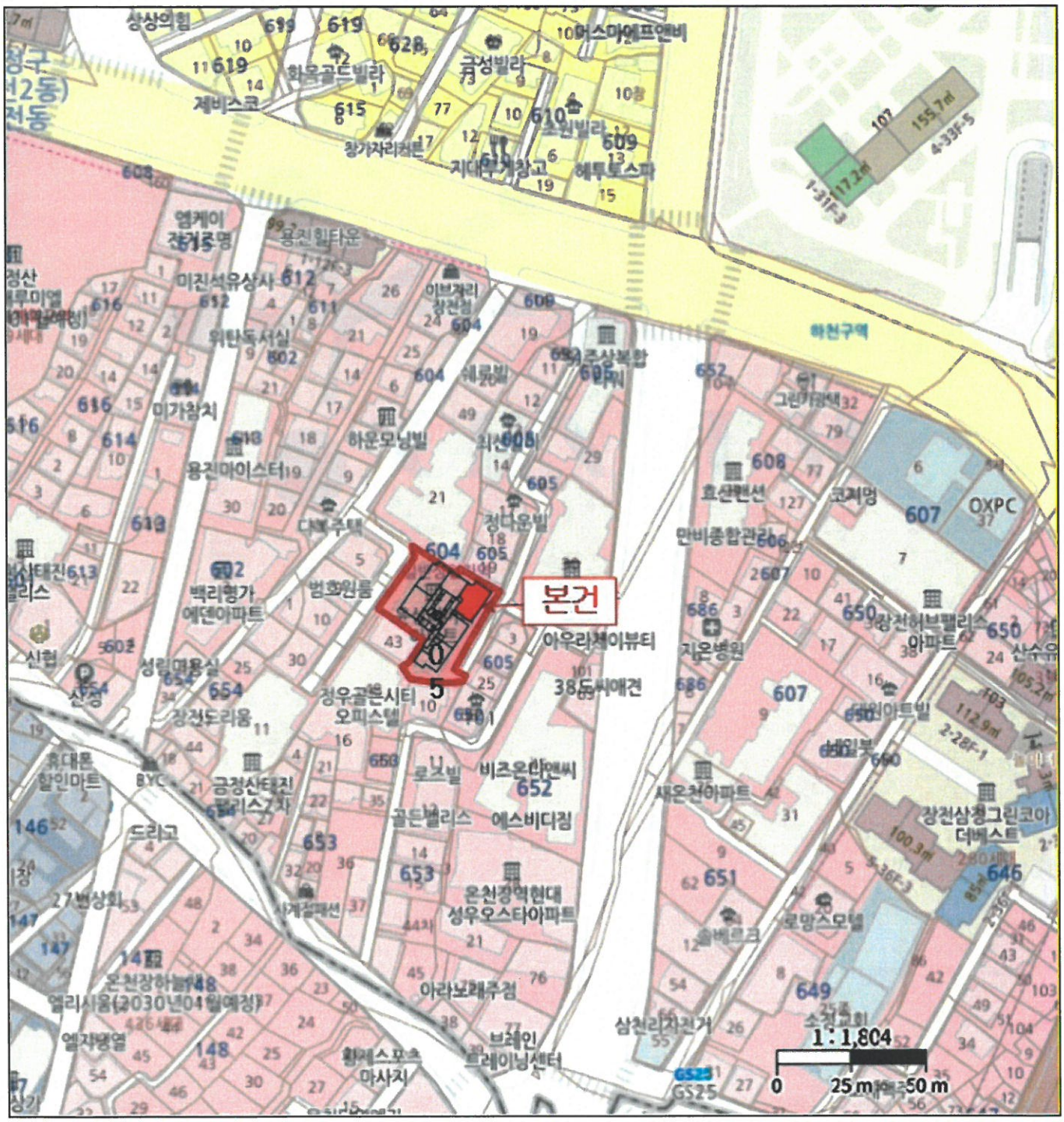
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 장전동 604-12, 윤성리버티 제3층 제303호

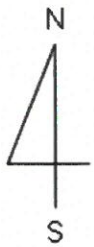


상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 장전동 604-12, 윤성리버티 제3층 제303호

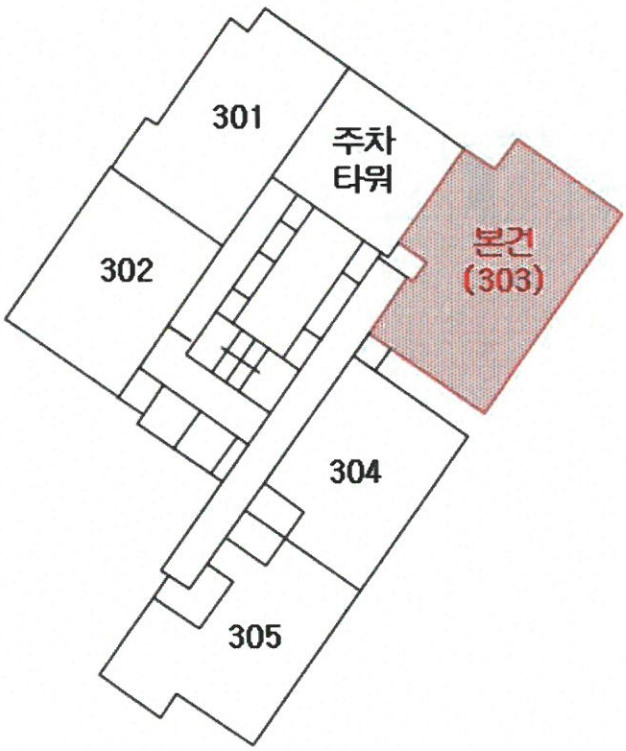


호 별 배 치 도



<None Scale>

윤성리버티 제3층 호별배치도

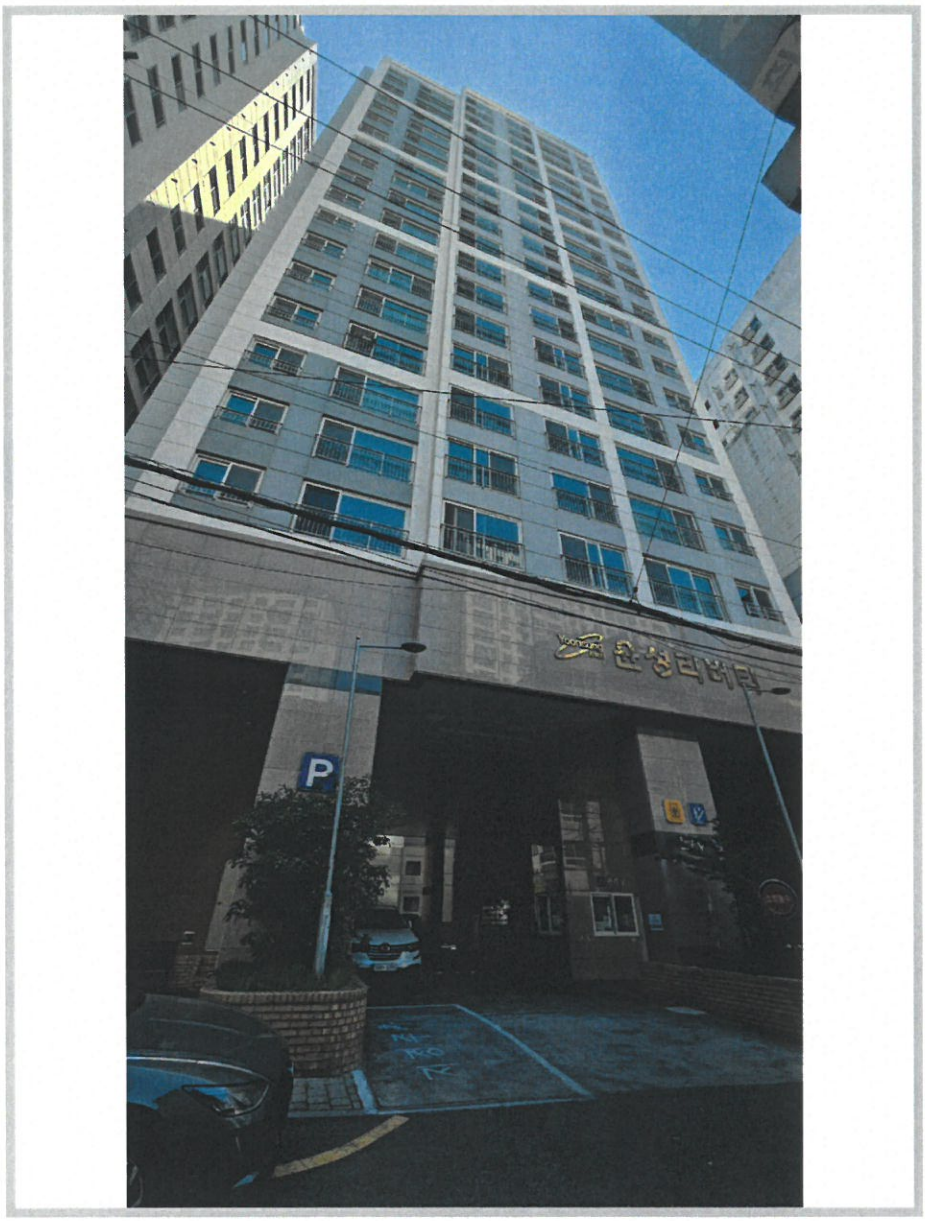


사 진 용 지



주위전경

사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



공동현관



본건대문



기계식주차설비