감 정 평 가 서

건 명	황의순 외 1명 소유물건 (2026타경10908)
의 뢰 인	부산지방법원 판사 허민
감정서번호	226052911

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.

내외감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
여 경 우



(인)

감정평가액	일억사천구백만원정(₩149,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 판사 허민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황의순 외 1명 (2026타경10908)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.30	2026.05.30	2026.06.01

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	149,000,000 백
	합 계					₩149,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 범천동 소재 '부산진구보건소' 북동측 인근에 위치하는 대동레미안 센트럴시티5 10층 1014호에 대한 부산지방법원의 부동산 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.05.30일자를 기준시점으로 정하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2026.05.30일자 실지조사를 실시하였음.

4. 그 밖의 사항

* 본건은 집합건물로서 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
* 본건은 현장 조사시 호실내부 확인이 불가하였으므로 관련 공부 및 유사 평가전례 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 제반 상세 상황에 대하여는 별도 확인을 요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액을 말하며 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없음.

이 하 여 백

평 가 의 견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가 기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 일반이론」에 의거함.

나. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 (토지와 건물의 일괄 감정평가) 등을 적용함.

평 가 의 견

3. 본건에 대한 주된 감정평가방법 및 합리성 등 검토

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 '감정평가에 관한 규칙' 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

이 하 여 백

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 [도로명주소: 부산광역시 부산진구 범일로192번길 10]		
건물명, 층, 호수	대동레미안센트럴시티5 제10층 제1014호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2019.11.05
면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	27.0093	21.8145	4.22

3. 거래사례의 선정

1) 건물 내 유사부동산의 거래사례

* 부산광역시 부산진구

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 당 단가(원/㎡))	거래시점 사용승인일
A	범천동 849-2	대동레미안 센트럴시티5	9/90*	44.1671	6.9	245,000,000 (@5,547,115)	2025.05.08 2019.11.05

* 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

상기 사례는 같은 건물 내에 소재한 공동주택(아파트)으로서 구조, 신축연도 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높다고 판단되는바 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 선정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 전국아파트 가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “부산광역시 중부산권 부산진구 아파트 매매가격지수“를 활용하여 시점 수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태인바 발표된 지수중에서 가장 최근에 발표된 가격지수를 준용하였음.

2) 시점수정치 산정

* 아파트(기준일 2026.01 = 100)

지역 : 부산광역시 부산진구(25.05.08~26.05.30)

거래시점 : 2025.05.08, 2025년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.05.30, 2026년04월 지수를 적용 함

2025.05.08 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.5

2026.05.30 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 100.1

시점수정치 : 100.1/100.5≒0.99602

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

구분	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교 (본건/사례)	비준가격
1	245,000,000	1.000	0.99602	1.000	27.0093/44.1671	149,000,000

※ 비준가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

Ⅴ. 참고가격 자료

1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

부동산사무소 등에 의한 탐문조사와 건물 내 거래사례 및 평가사례 등을 참조한 인근 유사부동산의 적정가격수준은 전유면적(㎡) 당 ₩5,500,000 내외로 조사됨.

2. 건물 내 평가사례

(부산광역시 부산진구)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적(㎡)	평가금액(원) (전유면적 당 단가(원/㎡))	평가시점 / 사용승인일	평가 목적
가	범천동 849-2	대동레미안 센트럴시티5	20 /200*	21.21	121,000,000 (@5,704,856)	2026.05.26 / 2019.11.05	경매
나	범천동 849-2	대동레미안 센트럴시티5	16 /160*	21.21	120,000,000 (@5,657,709)	2026.05.20 / 2019.11.05	경매
다	범천동 849-2	대동레미안 센트럴시티5	11 /110*	22.41	124,000,000 (@5,533,244)	2026.05.19 / 2019.11.05	경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : ₩149,000,000-

(부산광역시 부산진구)

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액
1	범천동 849-2	대동레미안 센트럴시티5	제10층 제1014호	27.0093	4.22	149,000,000

이 하 여 백

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 범천동 대동레미안 센트럴시티5 [도로명 주소] 부산광역시 부산진구 범일로192번길 10	849-2	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층 지2층 지1층 1층 2층,3층 4층 5층~20층	 782.81 944.105 598.39 각각 778.09 619.625 각각 608.795			
	1.부산광역시 부산진구 범천동	849-2	대		1,252.6			
			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1014호	27.0093	27.0093	149,000,000	비준가격
				1.소유권 대지권	4.22/ 1,252.6	4.22		
				배분내역	건물	117,710,000		
					소유권 대지권	31,290,000		
	합 계						**₩149,000,000.-**	
			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 범천동 소재 '부산진구보건소' 북동측 인근에 위치하는 대동레미안센트럴시티5 10층 1014호로서, 부근은 각종 근린생활시설, 공동주택 및 오피스텔, 숙박시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근에 부산도시철도 1호선 '범내골역' 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층 건물 내 10층 1014호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 마감 및 하부 치장석 붙임 등 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

아파트 임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 도시가스설비, 난방설비, 주차타워설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접 토지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설(오피스텔), 근린생활 시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 18m, 남동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>에 속함.

(9) 공부와의 차이

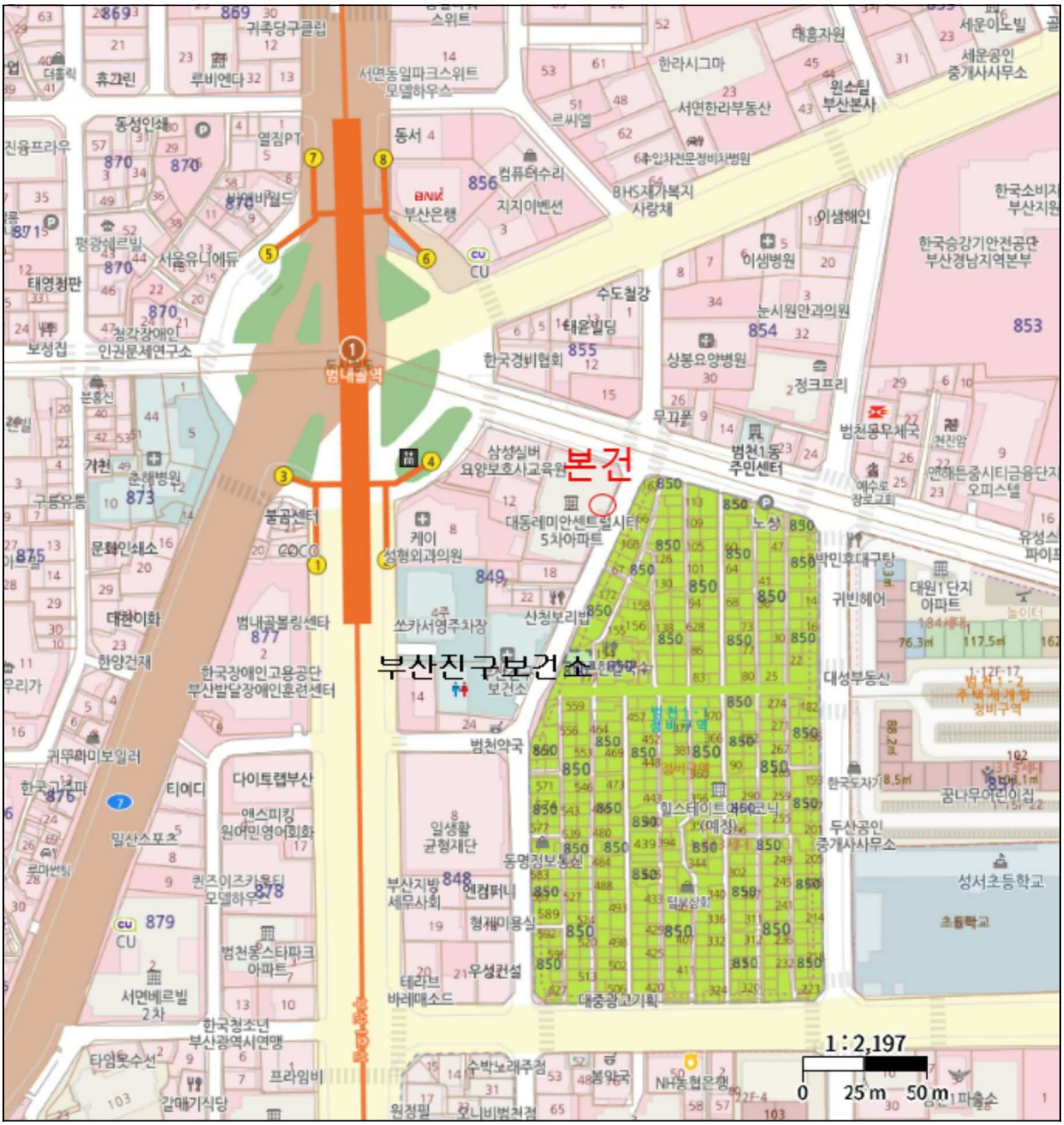
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

* 임대관계는 미상임.
* 위반건축물 등재 : 공개 공지 위반 분리수거장 설치 등 (2026.02.11)

위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 대동레미안센트럴시티5 10층 1014호



건 물 개 황 도


N
S
None Scale
<10층 호별배치도>
1008
1009
1010
1011
1012
1007
1013
1006
1014
계단
1005
E.V
E.V
1004
E.V
계단
1003
1001
1002
본건 : 대동레미안센트럴시티5 10층 1014호


busanjin

: =>



: =>

