감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 염희원 소유물건(2026타경10941)

의 뢰 인 : 부산지방법원 사법보좌관 김건

감정평가서번호 : 2026060850



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.

정선감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 정 선

감정평가액	일억팔천오백만원정(₩185,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 김건	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	염희원 (2026타경10941)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.09	2026.06.08 ~ 2026.06.09	2026.06.09

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	185,000,000
	합 계					₩185,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 부산도시철도 1,3호선 “연산역” 북측 인근에 위치하는 구분건물 “엘리시움” 제5층 제501호로서 부산지방법원에서 의뢰한 부동산 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방식

(1) 비교평가방식 : 비교평가방식은 공시지가기준법, 임대사례비교법, 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 수익평가방식 : 수익평가방식은 수익분석법, 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 평가 방식이며 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 원가평가방식 : 원가평가방식은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법임.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한규칙」제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2026년 06월 09일을 기준시점으로 하며 가격조사기간은 2026년 06월 08일부터 06월 09일까지로 하였음.

5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사, 관련공부, 외부관찰 등으로 평가하였으며 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 확인이 불가능하여 관련도면, 평가전례, 부동산중개사무소 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 경매진행시 내부 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례에 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 **「거래사례비교법」**을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 675-3 “엘리시움” [도로명주소] : 부산광역시 연제구 중앙대로1124번길 14(연산동)				
건물명, 동,층, 호수	‘엘리시움’ 제5층 제501호				
구조, 용도	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상 19층 공동주택 및 업무시설			**사용승인일**	2017.11.29.
면 적	**전유면적 (㎡)**	**공용면적 (㎡)**	**계약면적 (㎡)**	**대지권면적 (㎡)**	
	47.9304	25.8894	73.8198	8.9231	

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점 사용승인일
가	부산광역시 연제구 연산동 675-3	엘리시움	제8층 제80*호	47.9304	8.9231	190,000,000 [@3,964,081]	2026.04.06. 2017.11.29.
나	부산광역시 연제구 연산동 675-3	엘리시움	제8층 제80*호	47.9304	8.9231	190,000,000 [@3,964,081]	2025.04.21 2017.11.29.
다	부산광역시 연제구 연산동 675-3	엘리시움	제11층 제110*호	55.7016	36.97	215,000,000 [@3,859,853]	2025.04.29 2017.11.29.

(2) 비교사례의 선정

비교사례는 본건과 같은 건물 내 소재하는 물건으로 면적, 방향, 내부구조, 용도, 위치, 주위환경 등이 유사하며 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되는 **사례<가>**를 선정함.

4. 사정보정치의 선정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 단지 내 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 평가사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수 중 "부산광역시 **연제구** 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

(2) 시점 수정치 산정

년,월	2026				(1) 사례'**가**'의 거래시점인 2026년 04월 06일은 2026년 03월 지수로 환산함(1.00.) (2) 기준시점인 2026년 06월 09일 지수는 2026년 04월지수로 환산함.(99.6) (3) 지수계산은 99.6÷1.00≒0.996000
	03월	04월	05월	06월	
지수(%)	1.00	99.6	-	-	

(3) 시점 수정치는 **0.99600**(소수다섯째자리에서 반올림함)

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분			비교치	비고
요 인	비교항목	세부항목		
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근편익시설의 거리 및 편의성 공공시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	교통 및 도보의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지 · 단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육사시설과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 풍치, 경관 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경의 조성상태, 거주환경저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분			비교치	비고
요 인	비교항목	세부항목		
단지 내부 요인	시공브랜드	시공업체 및 브랜드	1.00	대등함.
	건물의 규모	총세대수 및 최고층수 등		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 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(지역, 개별), 각종설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경관연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하주차장의 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	층별효용	층별에 따른 효용	0.98	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)	일광, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이트나 계단으로의 접근성, 소음의 영향정도, 사생활침해의 정도, 고용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성		
	향별 효용	향별에 따른 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유면적의 면적크기, 대시사용권의 크기		
	내부설계 및 구조	평면방식, 방 및 화장실의 개수, 복층유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하 상태 (전면, 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	대등함.
	행정적 규제	행정적 법적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
비교치계	1.00 × 1.00 ×0.98×1.00 ≒ 0.98		0.98	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	개별요인	전유면적 (㎡)	산출가격(원)	비준가격(원) [단가:원/㎡]
(1)	3,964,081	1.00	0.99600	0.98	47.9304	185,455,188	185,000,000 [@3,859,763]

※ 비준가격은 산출가격을 십만원 단위에서 반올림한 값임.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 단지내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 KAIS, 관련사이트, 인근 부동산사무소 탐문 조사)

가격수준	전유면적기준 : 3,500,000원/㎡～4,500,000원/㎡
가격수준에 관한 의견	단지내 동류형 및 유사물건의 경우 입지조건, 위치별, 층별, 향별, 부대설비, 건물의 노호도 등에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

(부산시 연제구 연산동 본건 건물 내)

기호	소재지	건물명,층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원)	구분	평가시점 / 사용승인일
라	부산광역시 연제구 연산동 675-3	엘리시움 9층 90*호	47.93	8.92	191,000,000 [@3,984,978]	경매	2025.09.17. / 2017.11.29.

※ KAPAHUB 참고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

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

2. 감정평가액 : ₩185,000,000원-

기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원) [단가:원/㎡]
(1)	부산광역시 연제구 연산동 675-3	엘리시움	제5층 제501호	47.9304	25.8894	73.8198	8.9231	185,000,000 [@3,859,763]

<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 연제구 연산동 [도로명주소] 부산광역시 연제구 중앙대로1124번 길 14	675-3 엘리시움 5층		철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상 19층 공동주택 및 업무시설				
				지1층 1층 2층~3층 각층 4층~18층 각층 19층	188.6284 35.224 176.8129 146.2723 81.6856			
1	동소	675-3	대	일반상업지역	347.8			
	(1)			(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	47.9304	47.9304	185,000,000	비준가격
				1의 소유권	8.9231	8.9231		
				대지권	347.8			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	74,000,000	
						건 물 :	111,000,000	
	합 계						₩185,000,000.-	
			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 연제구 연산동 소재 "부산도시철도 연산역" 북측 인근에 위치하는 "엘리시움" 제5층 제501호로서, 주변은 아파트, 상가, 오피스텔, 숙박시설, 각종 근린생활시설, 의료시설 등으로 형성 되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 단지인근에 시내버스 정류장 및 도시철도 '연산역' 등이 위치하여 제반 교통상황은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층, 지상19층 건물 내 5층 501호로서(통칭 20.8평형, 전용 14.49평형임).

* 외벽 : 인조석 붙임 및 시멘트몰탈 위 페인팅마감.
* 내벽 : 벽지 등 마감.
* 창호 : 샤시창호 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 화재경보설비, 화재탐지 및 소화전설비, 스프링클러설비, 승강기설비, 공동현관기설비, 주차타워설비, 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 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 10m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 125m, 최고높이 160m)<건축법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

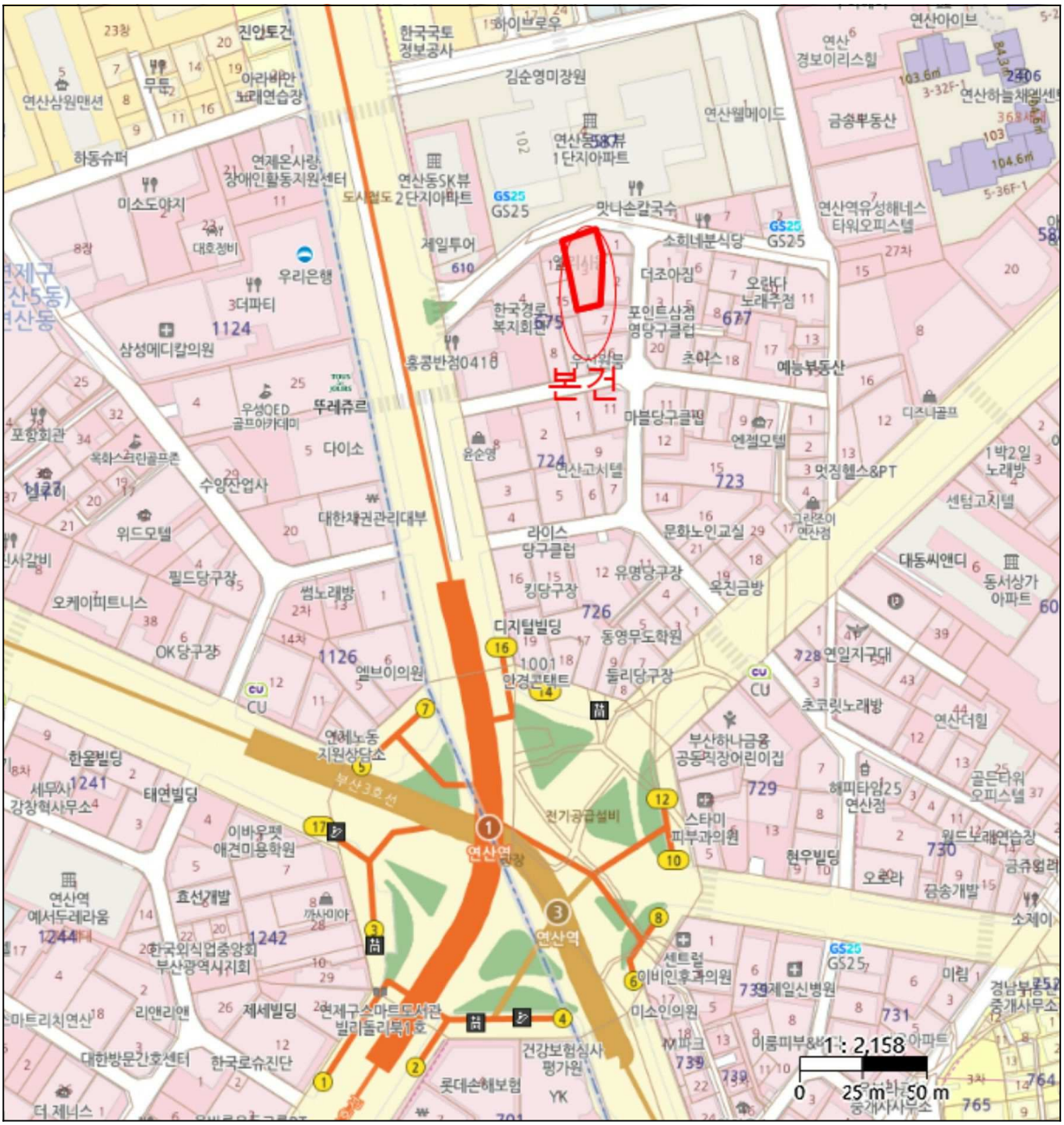
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상.
2) 기 타 : 없음.

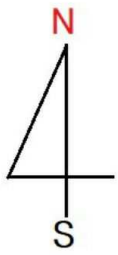
2026060850

위 치 도

소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 675-3 '엘리시움' 5층 501호

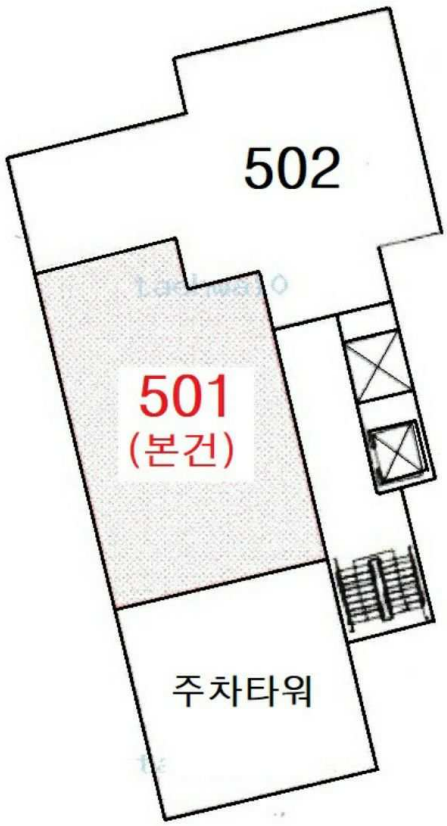


건 물 개 황 도



[None Scale]

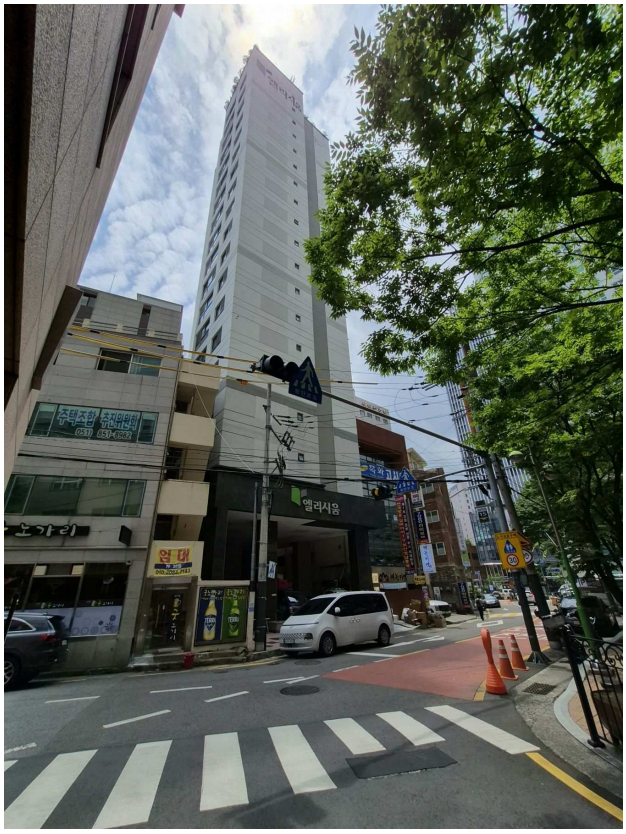
엘리시움 5층 호별배치도



사 진 용 지

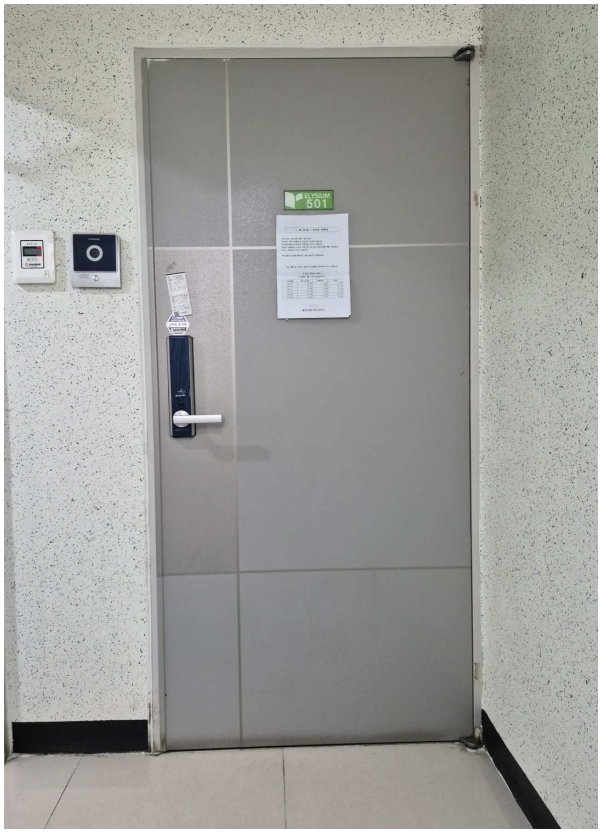


북서측전경

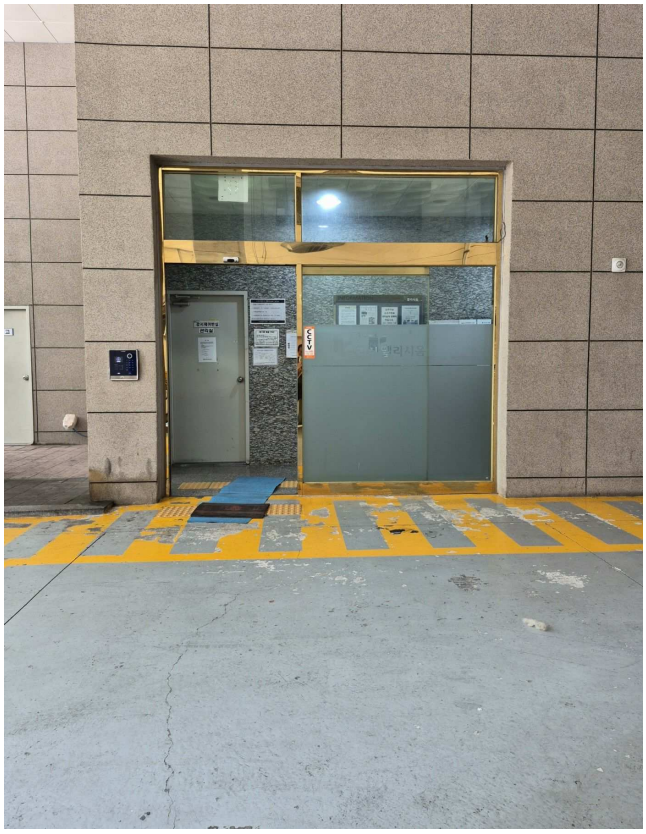


북동측 전경

사 진 용 지



현관문



일층 출입구

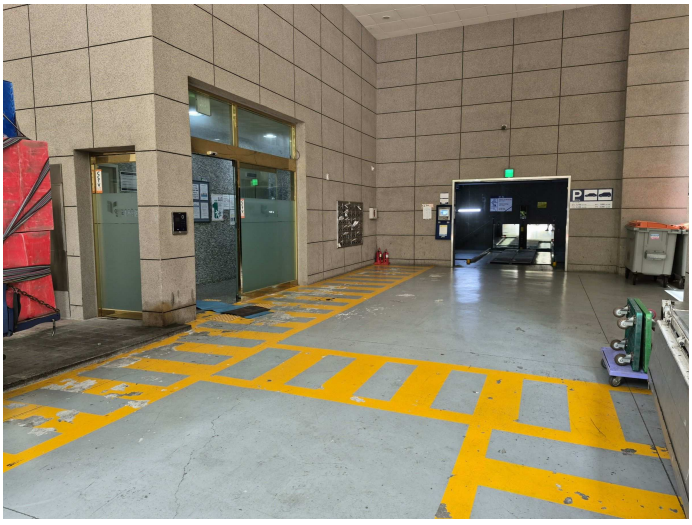
사 진 용 지



북측 주변



서측 주변



출입구 및 주차타워