감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 청우주택건설 소유물건(2026타경10957)
의 뢰	인:	부산지방법원 사법보좌관 박진곤
감정평가서번호:		미리내2026-42

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.

미리내감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 계 일

감정평가액	이억육백만원정(₩206,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 박진곤	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 청우주택건설 (2026타경10957)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.08	2026.06.08	2026.06.10

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	1 이	아파트	1 하	- 여	206,000,000 백
	합 계					₩206,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동에 소재하는 부동산(아파트)으로서, '부산지방법원' 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합 하며, 수익환원법은 인근의 동·유사형 부동산의 표준적인 임대수준 파악 및 적정한 환원율을 산정하는 것이 곤란하여 적용에 어려움이 있어 배제하였습니다.

따라서, 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 특성을 고려하여 적정하다고 판단되는 인근 감정평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가조건

없습니다.

5. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026년 6월 8일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026년 6월 8일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 현장조사시 이해관계인이 부재하여 집합건축물대장등본상의 건축물현황도 및 유사건물의 내부구조를 참작한 일반적인 이용상황으로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지			지번주소 : 부산광역시 연제구 연산동 2121-4					
			도로명주소 : 부산광역시 연제구 배산로 34					
건물명/동			배산프라임타워					
구조			철근콘크리트구조 스라브지붕 15층		사용승인일		2018.10.04	
일련번호	층수(층)	호수(호)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)	용도
1	10	1001	46.75	16.72	63.47	12.55	73.66	아파트

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[부산광역시 연제구] [자료출처: 한국부동산원 실거래가 자료]

사례	소재지	건물명/동	층수(층)	호수(호)	전유면적(㎡)	전유단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
#A	연산동 2121-4	배산프라임타워	9	90*	46.75	4,620,320	216,000,000	2024.10.10
#B	연산동 2121-4	배산프라임타워	10	100*	46.79	4,488,138	210,000,000	2025.05.19

나. 비교사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #B>를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 연제구 아파트매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다(지역 : 부산광역시 연제구(25.05.19~26.06.08))

거래시점 : 2025.05.19, 2025년04월 지수를 적용함

기준시점 : 2026.06.08, 2026년05월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2026년04월 지수를 적용함

2025.05.19 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.5

2026.06.02 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 99.6

시점수정치 : 99.6/99.5≒**1.00101**

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목▶ 일련번호 1/사례 #B

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인비교치

구 분		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호	층/호수					
1	10층/1001호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
의 견						
단지외부요인	유사합니다.					
단지내부요인	유사합니다.					
호별요인	본건이 호별 요인(향 등)에서 다소 열세합니다.					
기타요인	유사합니다.					

6. 거래사례비교법에 의한 시산단가

일련번호	층수(층)	호수(호)	사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적당 시산단가 (원/㎡)
1	10	1001	4,488,138	1.000	1.00101	0.980	4,402,818

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

일련번호	시세수준	비고
1	시세수준은 전유면적당 4,500,000원/㎡ 내외 수준입니다.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 감정평가사례

[부산광역시 연제구] [출처: 협회 감정평가정보체계]

구분	소재지	건물명/동	층수(층)	호수(호)	전유면적(㎡)	전유단가(원/㎡)	감정평가액	기준시점	평가목적
A	연산동 2121-4	배산프라임타워	7	70*	46.79	4,359,906	204,000,000	2024.09.06	경매
B	연산동 2121-12	연제스퀘어	8	80*	34.26	4,144,775	142,000,000	2023.05.12	담보

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층수(층)	호수(호)	전유면적(㎡)	전유면적당 결정단가(원/㎡)	산출가액(원)	결정가액(원)
1	10	1001	46.75	4,402,818	205,831,742	**206,000,000**

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 평가사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다. 끝.

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	2121-4 배산프라 임타워	공동주택 (아파트)및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 스라브지붕 15층				
	[도로명 주소] 부산광역시 연제구 배산로 34			1층	31.33			
				2층 - 10층	각 245			
				11층 - 14층	각 325.97			
				15층	326.91			
				지1층	219.67			
1	"	2121-4	대	준주거지역	812.6			
				(내)				
1				철근콘크리트구조				
				10층 1001호	46.75	46.75	206,000,000	비준가격 (공용면적
				1.소유권	12.55			포함:
				대지권	-----	12.55		64.47㎡)
					812.6			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**82,400,000**	
						건 물 :	**123,600,000**	
	합 계						**₩206,000,000.-**	
			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 "도시철도 3호선 배산역" 북측 인근에 위치하는 배산프라임타워 10층 1001호로서, 주위는 주거용부동산, 재래시장 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량접근이 가능하며 전반적인 교통상황이 보통입니다.

(3) 건물의 구조

기호(1): 철근콘크리트구조 스라브지붕 15층건 내 10층 1001호로서,
외벽: 화강석재 마감, 모르타르위 페인팅 마감
창호: 새시창

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

본건 건물 내에 승강기, 옥내소화전, 기계식주차설비 등이 되어 있고, 각 세대별로 제반위생설비 및 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형에 유사한 서하향 경사지로서, 공동주택(아파트) 및 업부시설(오피스텔) 부지입니다.

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)

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 6m 내외의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 준주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2025-12-17)(기준높이 60m, 최고높이 85m)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 등기사항전부증명서상 주택임차권(임차보증금 금 180,000,000원, 차임 없음, 범위 건물 전유부분 전부, 임대차계약일자 2021. 4. 5., 주민등록일자 2021. 4. 26., 점유개시일자 2021. 4. 23., 확정일자 2021. 4. 5.)이 등기되어 있습니다.

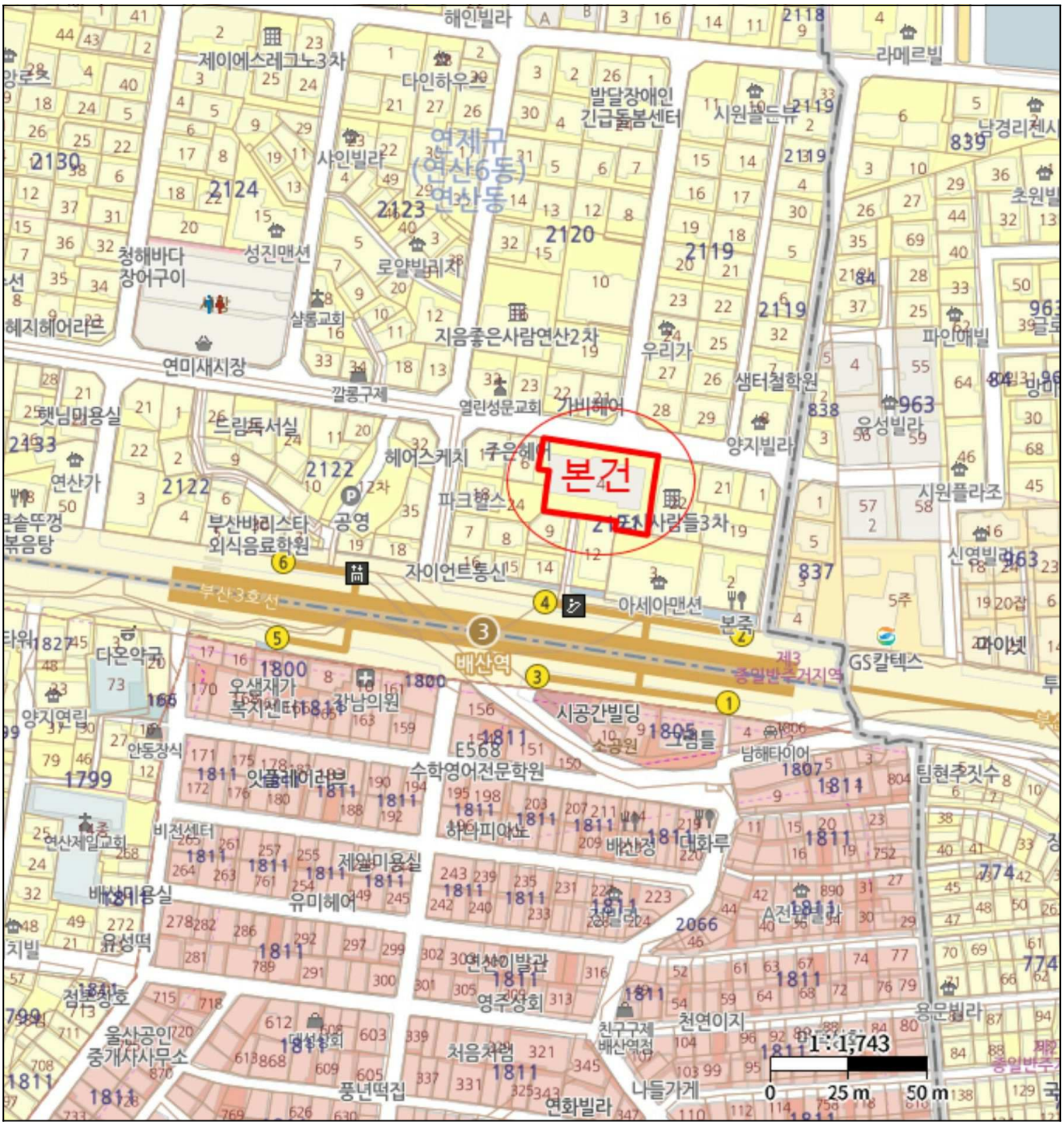
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 2121-4 배산프라임타워 10층 1001호



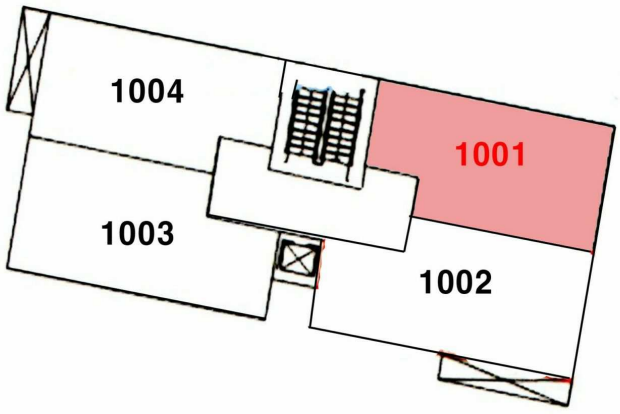
위 치 도

소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 2121-4 배산프라임타워 10층 1001호



건 물 개 황 도

호 별 배 치 도



본건: 배산프라임타워 10층 1001호




프라임타워
34


1001

