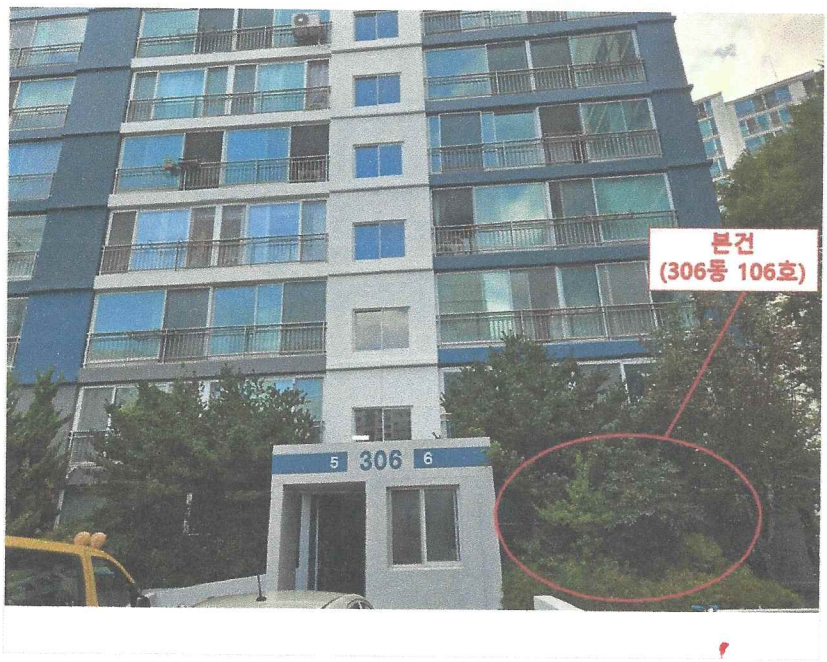
감 정 평 가 서

건 명	최두영 소유물건(2025타경5797)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	WS250904-01

발송 No. 2025.09.09 우성감정평가사 사무소



우 성 감 정 평 가 사 사 무 소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동,부산은행 연산동금융센터)
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
문 양 환 (인)

감정평가액	칠억육백만원정(₩706,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최두영 (2025타경5797)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.08	2025.09.08	2025.09.09

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	- 백	706,000,000 여
	합 계					₩706,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

우성감정평가사 사무소
WOOSUNG Appraisal Co.

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 해운대구 우동	977, 977-2, 993-16 993-24,	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	대우마리나 3차아파트 제306동	994-1, 994-3, 1005-21, 1388-2		1층	473.925			
				2층~15층	각 431.1525			
				지하	425.273			
	[도로명주소]			부속				
	부산광역시 해운대구 해운대해변로 115		주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하	5,874.58			
			주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하	1,731.56			
			주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하	1,653.08			
			노인정, 회의실, 독서실, 기계실	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층				
				1층	299.79			
				2층	319.59			
				지하	324			
(1)	동소	977	대		1,404			
(2)	동소	977-2	대		14			
(3)	동소	993-16	대		317			
(4)	동소	993-24	대		3,702			
(5)	동소	994-1	대		14,176			
(6)	동소	994-3	대		4,594			

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
(7)	부산광역시 해운대구 우동	1005-21	대		492			
(8)	동소	1388-2	대		12,375			
1				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	59.810	59.81	706,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용면적포함 :77.839㎡ (주차장면적 :8.643㎡ 제외)
				1,2,3,4,5,6,7,8 소유권대지권	33,894 37,074×----- 37,074,000	33.894		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	317,700,000	
						건 물 :	388,300,000	
	합 계						**₩706,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 '부산도시철도2호선 동백역' 남서측 인근에 위치하는 '대우마리나3차아파트 306동 106호'에 대한 부산지방법원 동부지원의 부동산임의경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

물건 소재지	부산광역시 해운대구 우동 977, 977-2, 993-16, 993-24, 994-1, 994-3, 1005-21, 1388-2 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대해변로 115					
건물명·동·호수	대우마리나3차아파트 제306동 제1층 제106호					
건물의 구조 및 용도	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 공동주택(아파트)			건물의 사용승인일	1994.10.14	
구 분		대지권 (㎡)	전유 면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (전유+공용) (㎡)	용 도	
기호	동·층·호수					공부	현황
1	제306동 제1층 제106호	33.894	59.810	18.029 (주차장면적 :8.643㎡ 제외)	77.839	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)

3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.

2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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'시장가치'를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

해당사항 없음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 09월 08일**로 하였음.

(2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 09월 08일임.

6. 감정평가방법

(1) 감정평가의 방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 영향을 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, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제②항 단서규정에 의거하여 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건은 실지조사 시 이해관계인의 부재로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

본건은 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인분석 등의 과정을 거쳐서 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'을 적용함.

2. 인근 거래사례와 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

해운대구 우동 977외 대우마리나3차아파트 (단가: 원/㎡, 거래금액: 원)

기호	동·호수	전유면적(㎡)	거래금액	전유면적당 단가	거래시점	비 고
ㄱ 선정	306동 803호	59.81	742,000,000	12,405,952	2025.07.12	등기사항 전부증명서
ㄴ	306동 504호	59.81	690,000,000	11,536,532	2025.03.07	감정평가 정보체계

2) 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 제반 가치형성요인이 유사하고 최근 거래사례인 기호(ㄱ)을 비교거래사례로 선정하였음.

3. 사정보정

1) 사정보정이란 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,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내의 유사물건과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4. 시점수정

1) 시점수정이란 감정평가액 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말함.

2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 해운대구 아파트 매매 가능지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

3) 시점수정치의 산정

아파트 매매가격지수 : 부산광역시 해운대구(25.07.12~25.09.08)

거래시점 : 2025.07.12. / 2025년 06월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.09.08. / 2025년 07월 지수를 적용함

2025.07.12. 매매 가격지수 (적용:2025년 06월) : 99.3

2025.09.08. 매매 가격지수 (적용:2025년 07월) : 99.4

시점수정치 : 99.4/99.3 ≒ 1.00101

시점수정치	1.00101

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교 : 거래사례(ㄱ) 비교

구분	조건	항목	격차율	비고
외부요인	가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태 등	1.00	본건과 사례는 같은 아파트로 외부요인에서 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등		
		공공 및 편익시설의 배치상태		
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등		
		공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설의 상태, 재해 및 공해발생의 위험도		
	행정적조건	행정상의 규제정도 등		
	기타조건	장래의 동향, 기타 등		
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	본건과 사례는 같은 아파트로 건물요인에서 대등함.
	설계,설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등		
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수		
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등		
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등		
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태 등		
	관리체계	관리체계 및 관리현황 유지 보수 체계 등		
개별적 요인	평형별효용	사회적 인식 및 소유자의 선호도, 환가성, 동류집단의식 등	0.95	본건은 1층, 사례는 8층으로 층별효용에서 열세함.
	층별, 위치별, 향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 승강기 및 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 혐오시설에서의 거리, 재해시 안전성 등		
	전용율	전유면적과 공용면적의 합에 대한 전유면적의 비율		
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기		
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태 등		
기타요인	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	대등함.
누계			**0.950**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정함.

기호	거래사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액 (원)
1	ㄱ	12,405,952	1.000	1.00101	0.950	11,797,557	59.81	706,000,000

※ 본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림하였음.

7. 참고 : 그 밖의 사항

1) 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	가격수준 (전유면적(㎡)당 단가)	비 고
공동주택	11,000,000 ~ 12,000,000 정도내외 호가	주변 탐문 등
가격수준에 관한 의견	본 건물은 공동주택 건물로서 단위면적(㎡)당 단가를 보면 대체로 위와 비슷한 가격수준을 보이고 있음.	

2) 인근의 감정평가전례

해운대구 우동 977 외 대우마리나3차아파트 (단가: 원/㎡, 감정평가액: 원)

기호	동·층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유 면적당 단가	기준시점	평가목적
a	309동 3층 302호	59.81	700,000,000	11,703,728	2025.08.18	조세
b	310동 1층 104호	84.51	897,000,000	10,614,128	2024.02.23	법원경매

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등)및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고 적정시되며, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

부산광역시 해운대구 우동 977 외

기호	동·층·호별	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)
1	대우마리나3차아파트 제306동 제1층 제106호	59.81	706,000,000	11,804,046

단가(원/㎡) ≒ 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

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 해운대구 우동 소재 부산도시철도 2호선 "동백역" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 근린생활시설, 학교, 수영만요트경기장 등이 혼재하고 있으며, 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 자유로우며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 2호선 '동백역'이 위치하여 대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건내 제1층 제106호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
창호 : 샷시 창호 구조임.
내부 및 내부 마감재는 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수 설비, 승강기설비, 소화설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(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)

인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 북동측, 북서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접하며 단지 내 가로망이 확보되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

우동 977, 977-2, 994-3 : 제3종일반주거지역, 아파트지구(상세사항 별도문의:건축과), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해림초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해원초교는11.10.6변경))<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.
우동 993-16 : 제3종일반주거지역, 아파트지구(상세사항 별도문의:건축과), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해원초교는11.10.6변경))<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.
우동 993-24, 994-1 : 제3종일반주거지역, 아파트지구(상세사항 별도문의:건축과), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해림초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해원초교는11.10.6변경))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(해강유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.
우동 1005-21, 1388-2 : 제3종일반주거지역, 아파트지구(상세사항 별도문의:건축과), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해원초교는11.10.6변경))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(해강유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

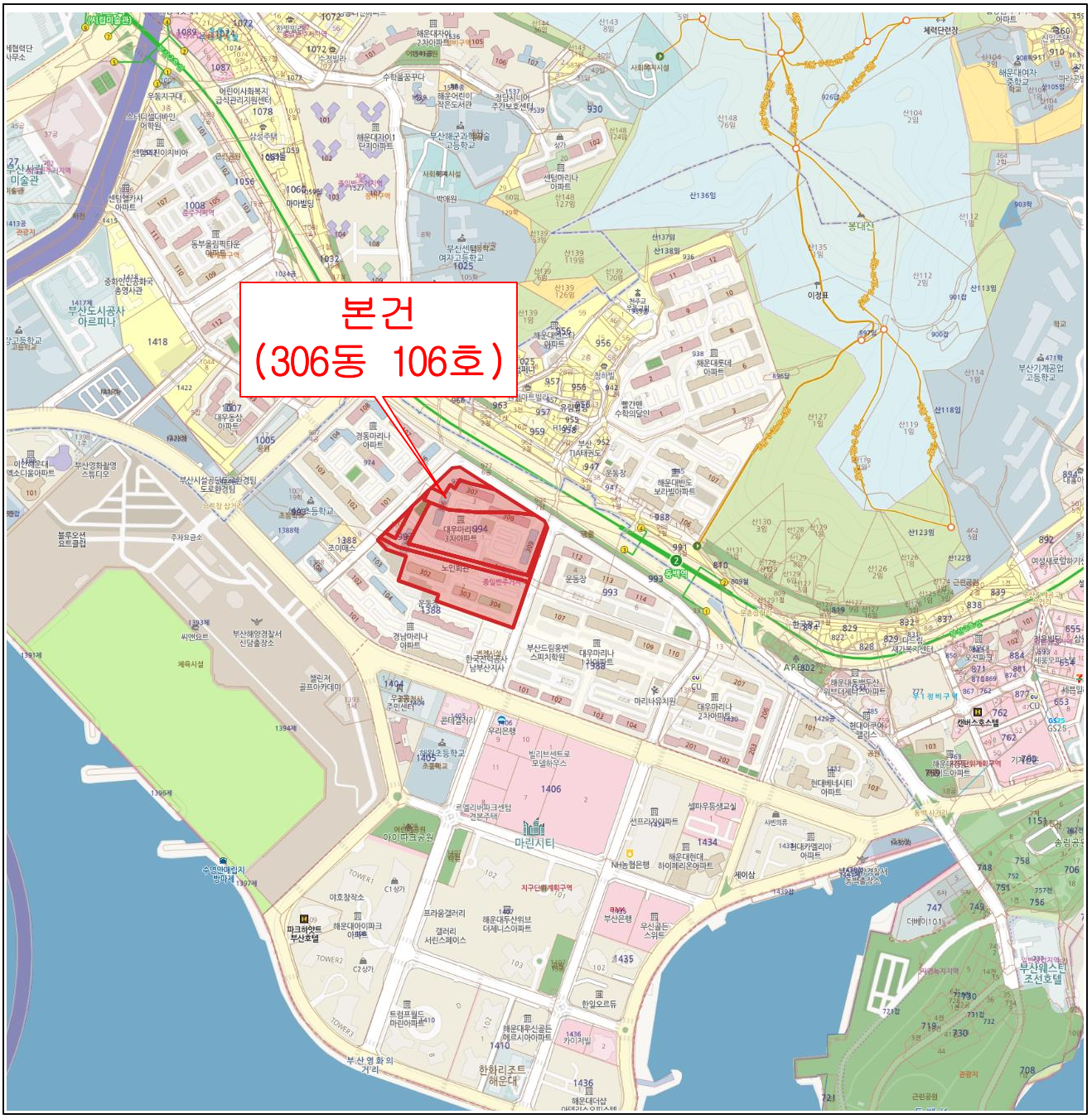
임대관계 미상이며 기타 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 해운대구 우동 977외 대우마리나3차아파트 제306동 제1층 제106호

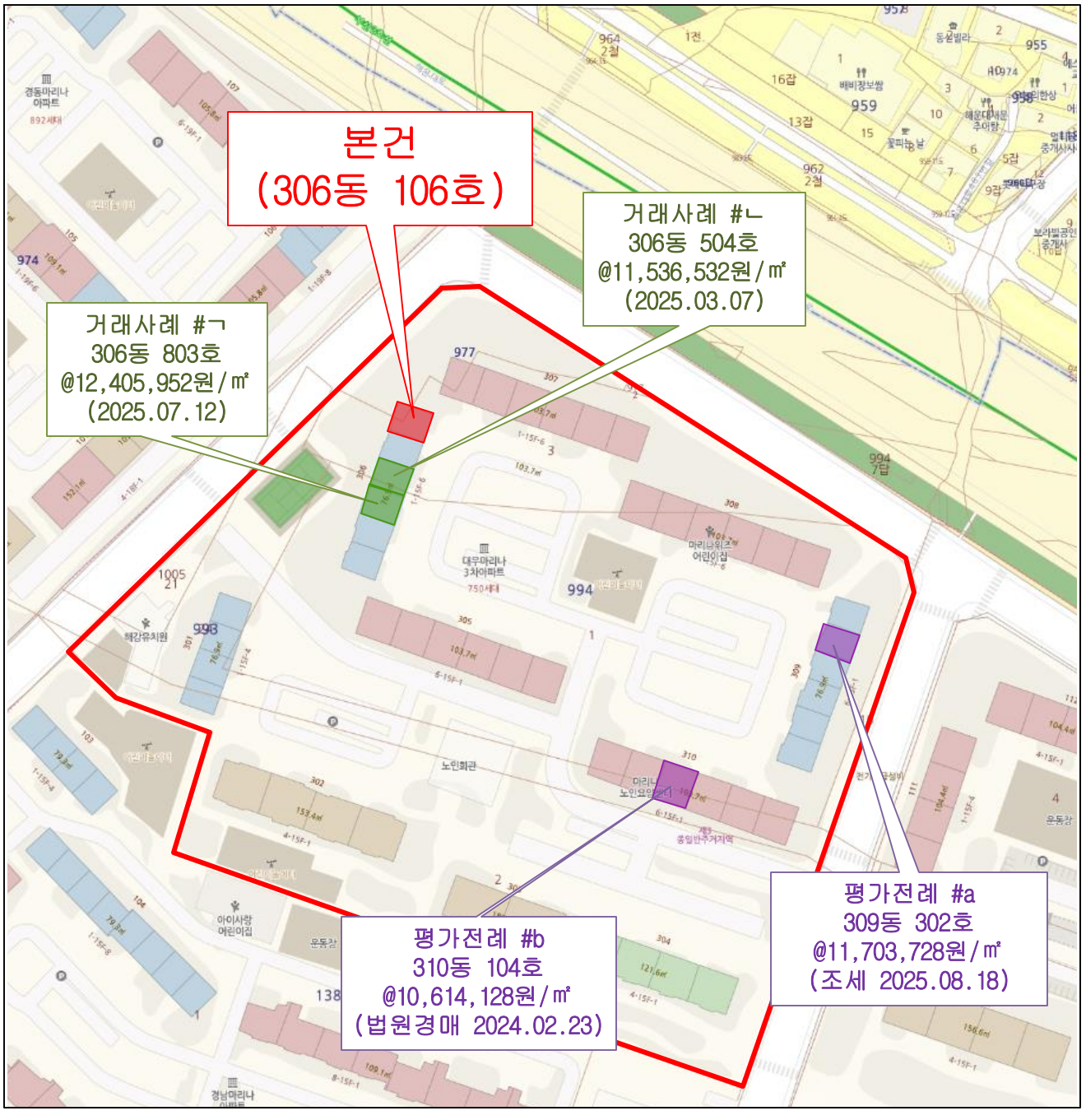


상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 해운대구 우동 977외 대우마리나3차아파트 제306동 제1층 제106호



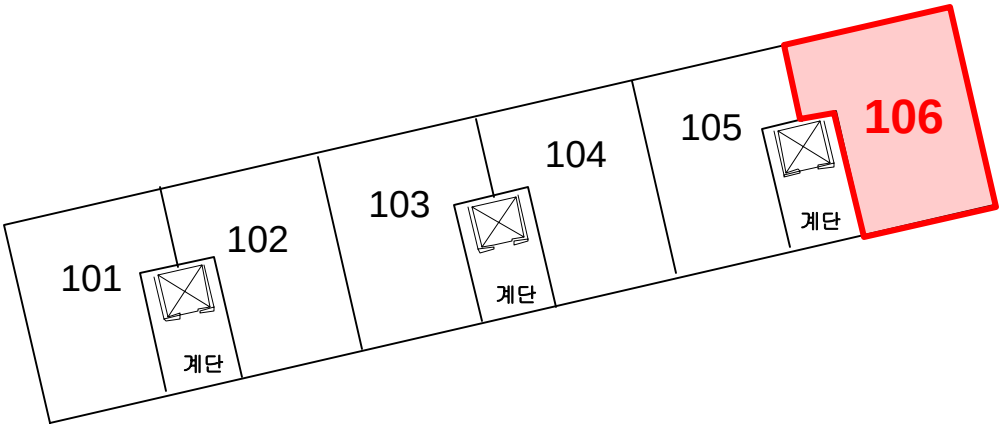
건 물 개 황 도

N

S

None Scale

대우마리나3차아파트 제306동 제1층 호별배치도





306





306 5,6



(306 106)