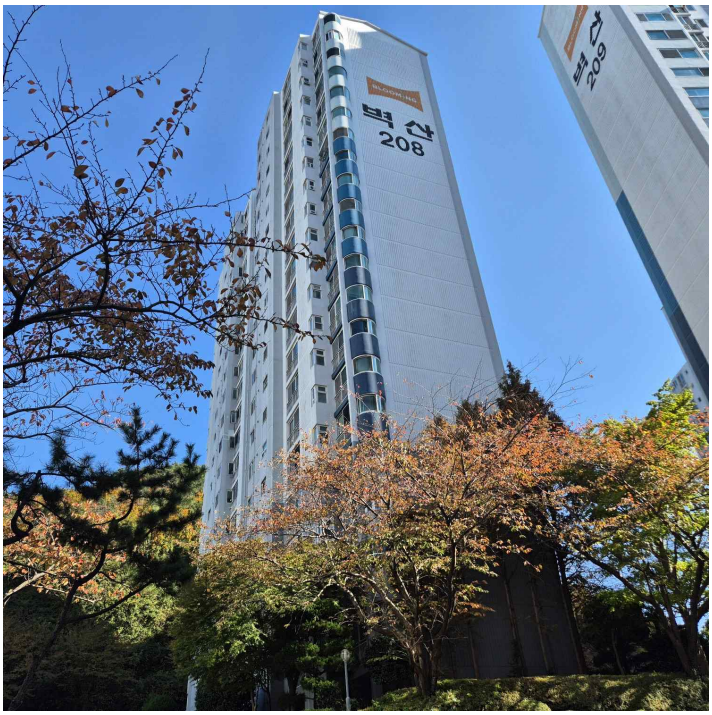
감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	조진환 소유물건(2025타경6012)
의 뢰 인 :	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호 :	정원-087-2511



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

감정평가사사무소 정원

TEL. 051-740-5033 FAX. 051-740-5032

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

노 현 정 (인)

감정평가액	**칠억일천만원정(₩710,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조진환 (2025타경6012)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.19	2025.11.17 ~2025.11.19	2025.11.20

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	710,000,000
	합 계					₩710,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가사사무소 정원

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 해운대구 좌동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 좌동순환로 299번길 11	1439 벽산 아파트 208동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 지층 1층 2 ~ 4층 각 5 ~ 20층	 379.42 379.42 372.98 369.34			
	1. 부산광역시 해운대구 좌동	1439	대		44,333.8			
1				(내) 철근콘크리트조 18층 1802호 1. 소유권 대지권	164.74 73.677 ------- 44,333.8	164.74 73.677	710,000,000 배분내역	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함 :261.232㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	 284,000,000 426,000,000	
	합 계						**₩710,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가사사무소 정원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 “신곡초등학교” 북동측 인근에 위치하는 벽산아파트 208동 18층 1802호에 대한 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 본건의 개요

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1439 [부산광역시 해운대구 좌동순환로 299번길 11]
건물명 및 동·층·호수	벽산아파트 208동 18층 1802호
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층
사용승인일자	1996.11.30
주 용 도	공동주택(아파트)

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
1	208/18/1802	164.74	96.492	261.232	73.677	공동주택(아파트)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 19일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2025년 11월 17일 및 19일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 건축물 현황도, 외부관찰 및 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 * 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가원칙]	감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

나. 거래사례비교법은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
ㄱ	좌동 1439	벽산아파트 203/11/110*	164.74	2025.09.22 1996.11.30	630,000,000	약 3,824,207
ㄴ	좌동 1439	벽산아파트 208/1/10*	164.74	2025.07.01 1996.11.30	599,000,000	약 3,636,032
ㄷ	좌동 1439	벽산아파트 208/3/30*	164.74	2024.09.24 1996.11.30	660,000,000	약 4,006,312
ㄹ	좌동 1439	벽산아파트 203/19/190*	164.74	2024.07.29 1996.11.30	710,000,000	약 4,309,821

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
a	좌동 1438	대우2차아파트 202/10/100*	155.31	법원 경매	2025.09.29 1998.06.13	762,000,000	약 4,906,316
b	좌동 1438	대우2차아파트 206/17/170*	155.31	법원 경매	2025.07.04 1998.06.13	730,000,000	약 4,700,277
c	좌동 1439	벽산아파트 207/12/120*	134.95	법원 경매	2024.04.26 1996.11.30	764,000,000	약 5,661,356
d	좌동 1439	벽산아파트 203/8/80*	164.74	법원 경매	2023.04.19 1996.11.30	788,000,000	약 4,783,295

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 공동주택	전유면적당: 3,600,000 ~ 4,600,000원/㎡ 내외 수준 (층, 향, 조망 등에 따라 차이 상이할 수 있음)

마. 집합건물/아파트 낙찰가율 통계분석

[자료출처 : 태인경매정보]

지역통계	해운대구		좌동	
	낙찰가율(%)	건수	낙찰가율(%)	건수
1년간 평균	77.27%	176	79.37%	45
6개월 평균	78.37%	67	79.03%	17

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
ㄷ	좌동 1439	벽산아파트 208/3/30*	164.74	2024.09.24 1996.11.30	660,000,000	약 4,006,312	1

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였음.

2) 시점수정치

- 본건 기호 (1) / 사례 기호 (ㄷ)

구 분	2024년 08월	2025년 10월
매매가격지수 (부산광역시 해운대구 아파트)	102.5	100.2

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1	ㄷ	부산광역시 해운대구 아파트 2024.09.24. ~ 2025.11.19	0.97756	100.2/102.5≒0.97756

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용) [본건 기호 (1) / 사례 기호 (ㄷ)]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건은 거래사례와 동일단지 내에 속하여 단지외부요인이 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 동일단지 내에 속하여 단지내부요인이 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.10	본건은 사례 대비 층별효용에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인 비교치		**1.100**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	4,006,312	1.00	0.97756	1.100	4,308,051	164.74	709,708,322	710,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

기호	소 재 지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	부산광역시 해운대구 좌동 1439	벽산아파트 208동 18층 1802호	164.74	73.677	710,000,000
합 계					710,000,000

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 해운대구 좌동 소재 '신곡초등학교' 북동측 인근에 위치하는 벽산아파트 208동 18층 1802호로서, 주위는 공동주택, 단지내 상가, 학교 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산지하철 2호선 '장산역'이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 건물 내 18층 1802호로서,
(사용승인일자:1996.11.30)

외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
창 호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 공동현관설비, 승강기설비, 열병합에 의한 지역난방설비(개별난방) 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

서하향 완경사지를 택지조성한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 서측으로 폭 약 30미터 내외 및 남측으로 폭 약 18미터 내외의 도로와 각각 접하며, 단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있으며, 주차시설 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2025-08-20), 지구단위계획구역, 도로(접합) 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(대우사랑.왕자와공주유치원)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(좌산초등)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 택지개발지구〈택지개발촉진법〉 공동

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)

주택용지

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1439 벽산아파트 208동 18층 1802호



위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1439 벽산아파트 208동 18층 1802호

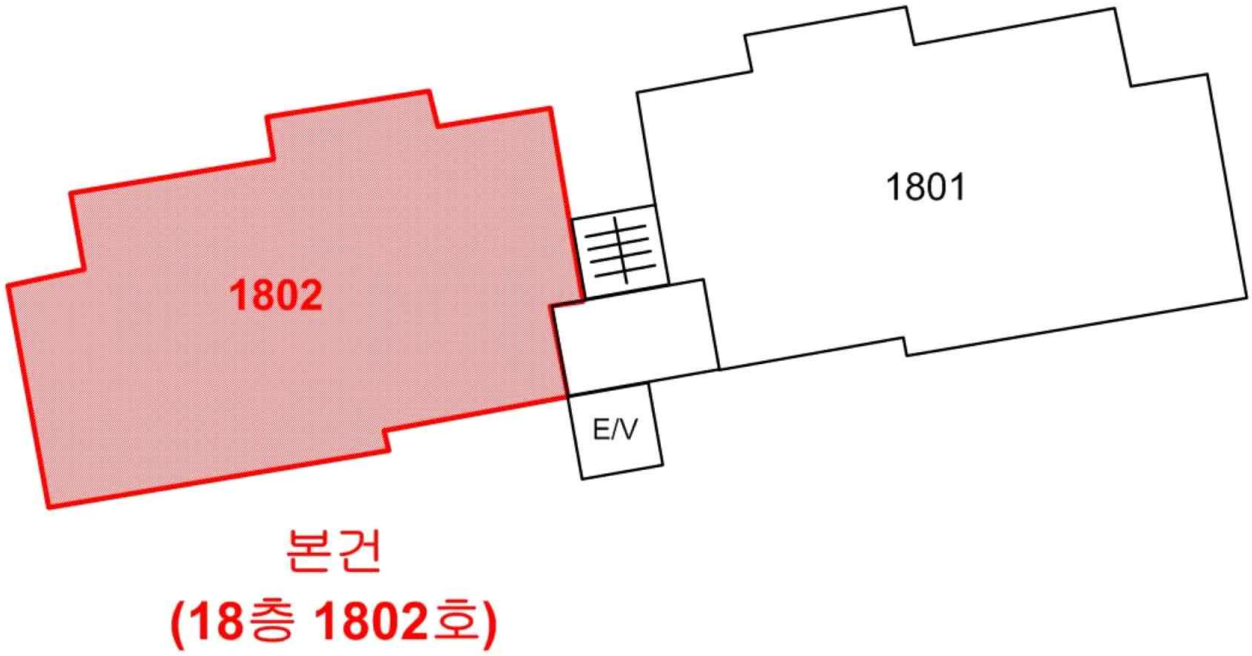


건 물 개 황 도



None Scale

[벽산아파트 208동 18층 호별배치도]



본건
(18층 1802호)

사 진 용 지

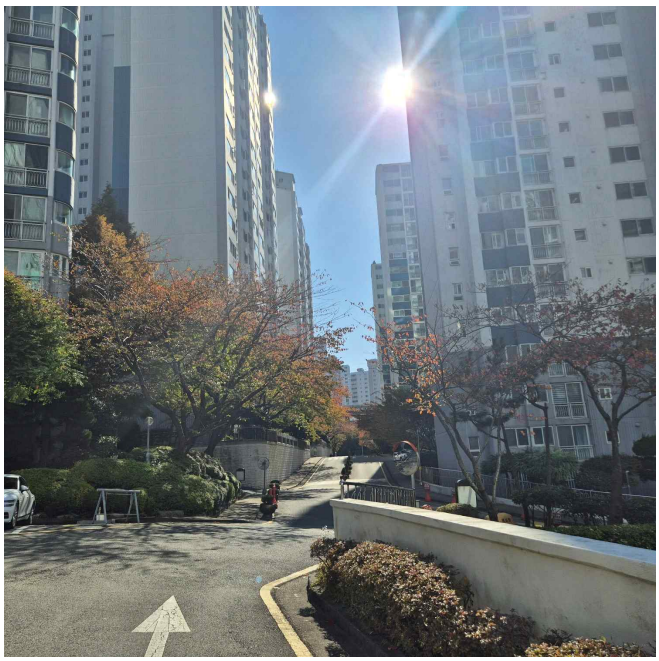


본건 전경

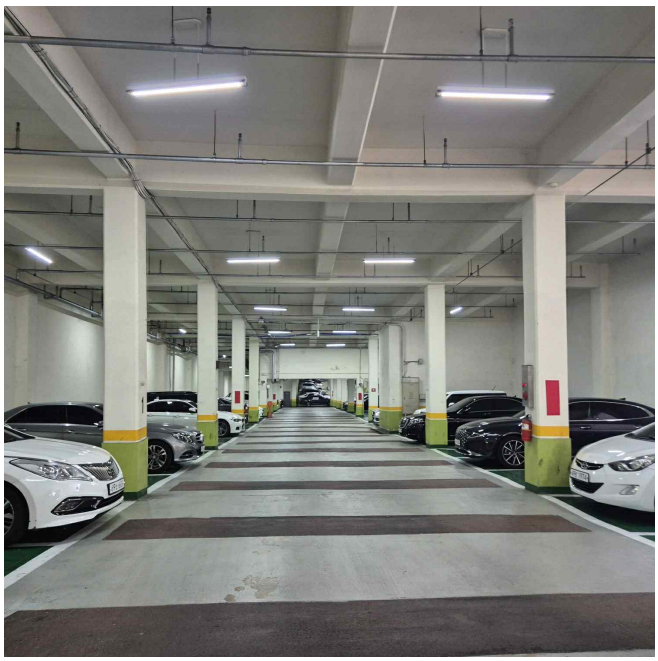


본건 후면 전경

사 진 용 지

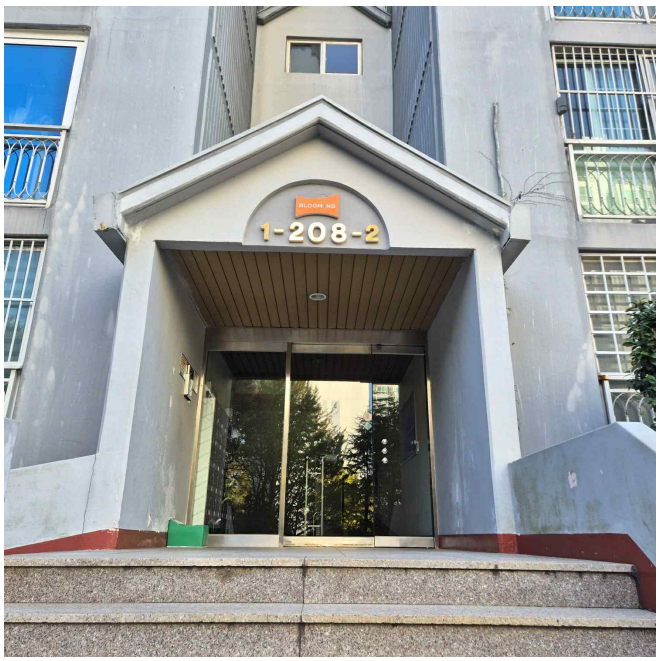


벽산아파트 단지 전경



지하주차장 전경

사 진 용 지



벽산아파트 208동 1층 출입구 전경



본건 출입문 전경[208동 18층 1802호]