감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	박주영 소유물건(2025타경6065)
의 뢰	인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정평가서번호:		AN251114-02



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.

감정평가사사무소 안단테

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 찬 용

감정평가액	육억삼천삼백만원정(₩633,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박주영 (2025타경6065)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.18	2025.11.17 ~ 2025.11.18	2025.11.19

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	633,000,000 백
	합 계					₩633,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 중동	1506-3	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				현칭 '아남 하이츠4차'
	[도로명주소] 부산광역시 해운대구 달맞이길 117번가길 3			1층	731.34			
				2층	819.25			
				3층	819.25			
				4층	457.52			
				5층	43.19			
				지하	241.48			
			경비실	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	7.07			
(1)	부산광역시 해운대구 중동	1506-3	대	제2종일반주거지역	1,986.2			
1				(내) 철근콘크리트조 제3층 제202호	194.61	194.61	633,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 44.34㎡)
				(1)소유권 ---------- 대지권	15,216 1,986.2x------ 198,620	152.16		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	443,100,000	
						건 물 :	189,900,000	
	합 계						**₩633,000,000.-**	
			이 하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 '중동 119 안전센터' 남측 인근에 위치하는 (현칭: 아남하이츠4차) 제3층 제202호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 소재지		부산광역시 해운대구 중동 1506-3 [도로명주소 : 부산광역시 해운대구 달맞이길117번가길 3]					
건물명,동,호수		(현칭: 아남하이츠4차) 제3층 제202호					
건물의 구조 및 층수		철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				사용승인일	1990.10.10
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (전유+공용) (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
기호	층,호수					공부	현황
1	3층 202호	194.61	44.34	238.95	152.16	아파트	아파트

3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 18일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 기간 및 내용

대상물건에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 11월 18일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 현황, 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였습니다.

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

6. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

7. 기타사항

. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 관련공부에 의거 확인하였습니다.

. 대상물건은 현장조사시 점유인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가능하여 동 건물의 동류형 물건, 인근 유사물건, 관련 공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 향후 경매 진행 및 응찰 시 대상물건의 내부구조, 관리상태, 내부수리 여부 등에 대해 확인하신 후 진행하시기 바랍니다.

. 대상물건은 일반적인 거래관행상 건물의 구분소유권과 대지사용권이 일체로 거래되고 있어 토지와 건물 배분가액을 산출하는 것이 곤란하나, 귀 요청에 의거 토지부분과 건물부분 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

(1) 근거 법령

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

(2) 감정평가에 관한 규칙

1) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건 기준 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.

2) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가법인등은 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 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

4) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건은 시장성이 높아 거래가 상대적으로 활발한 편인 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

. 대상물건의 비준가액은 인근지역내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정 및 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용성, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 참작하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정개요

산식 : 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

2. 참고 가격자료

(1) 대상물건 평가사례

소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	비고
부산광역시 해운대구 중동 1506-3	현칭 '아남하이츠4차' 제3층 제202호	194.61	632,000,000	3,247,521	경매	2022.10.11 / 1990.10.10	

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 유사물건 거래사례

기호	소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일	비고
A	부산광역시 해운대구 중동 1503-15	동부문빌라 제3층 제30*호	162.125	690,000,000	4,255,975	2025.08.11 1997.03.07	
B	부산광역시 해운대구 중동 1504-7	(현칭:일신하일라빌리지1차) 제2층 제20*호	178.60	830,000,000	4,647,256	2023.12.16 1990.01.17	
C	부산광역시 해운대구 중동 1504-6	(현칭:일신하일라빌리지2차) 제2층 제20*호	135.27	445,000,000	3,289,717	2023.03.24 1990.01.25	

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

(3) 인근 유사물건 평가사례

기호	소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
ㄱ	부산광역시 해운대구 중동 1506-8외	남경크리스탈 제3층 제30*호	153.48	619,000,000	4,033,099	경매	2024.09.05 1991.04.01
ㄴ	부산광역시 해운대구 중동 1506-3	현칭 '아남하이츠4차' 제3,4층 제30*호	232.35	660,000,000	2,840,542	담보	2024.06.17 1990.10.10
ㄷ	부산광역시 해운대구 중동 1504-2	(현칭:삼안리젠시2) 제1층 제*-*호	187.41	686,000,000	3,660,424	담보	2024.01.16 1989.09.18

[자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 인근 유사물건 가격수준

이용상황	가격수준(전유면적당 단가) (원/㎡)	비고
공동주택(아파트)	3,000,000 ~ 3,800,000	
가격수준에 관한 의견	층, 향, 조망, 내부수리 여부 등 개별적인 상황에 따라 상이할 수 있음.	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 비교거래사례 선정

상기 거래사례 중에서 대상물건의 인근지역 내에 소재하고 대상물건과 가치형성요인 등이 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 거래사례(A)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일	비고
A	부산광역시 해운대구 중동 1503-15	동부문빌라 제3층 제30*호	162.125	690,000,000	4,255,975	2025.08.11 / 1997.03.07	

(2) 사정보정

상기 비교거래사례는 실거래 신고된 사례로서, 인근 유사물건의 정상적인 가치수준 대비 적정한 가격수준으로 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(3) 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 매매가격지수

구 분	2025년 7월	2025년 10월
부산광역시 해운대구 아파트	99.4	100.2

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1	A	부산광역시 해운대구 아파트 (2025.08.11 ~ 2025.11.18)	1.00805	100.2 / 99.4 ≒ 1.00805

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

◎ 대상물건(1)/거래사례(A)

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.03	대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 다소 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.92	대상물건은 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 내부요인에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.80	대상물건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 및 조망 등에서 열세함.
	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.
격차율 계		0.758	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 물건	비교 사례	비교거래 사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	A	4,255,975	1.00	1.00805	0.758	3,251,999	194.61	632,871,525	633,000,000

※결정금액은 산정금액의 10만원 단위에서 반올림 하였음.

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(대상물건의 평가사례, 인근 유사물건의 거래사례 및 평가사례, 가격수준) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작할 시 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되고, 거래가 상대적으로 활발하여 시장성이 높은 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

대상 물건	소재지	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	부산광역시 해운대구 중동 1506-3	현칭 '아남하이츠4차' 제3층 제202호	194.61	152.16	633,000,000	3,252,659

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

대상물건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 '중동 119 안전센터' 남측 인근에 위치하고, 부근은 달맞이길 북측의 소규모 공동주택, 아파트, 주상용 등으로 형성되어 있으며 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하여 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 제3층 제202호로서, 1990년 10월 10일에 사용승인 되었음.
┌외벽: 치장 적벽돌 붙임 및 시멘트모르타르위 페인팅
| 내벽: 벽지마감 등
└창호: 새시창임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 소방설비 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

서하향 경사지대내 조성된 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측 및 북서측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 경관지구(일반경관지구), 지구단위계획구역(중동2 지구단위계획구역(최초2000.4.14.)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018.2.21.)

(9) 공부와의 차이

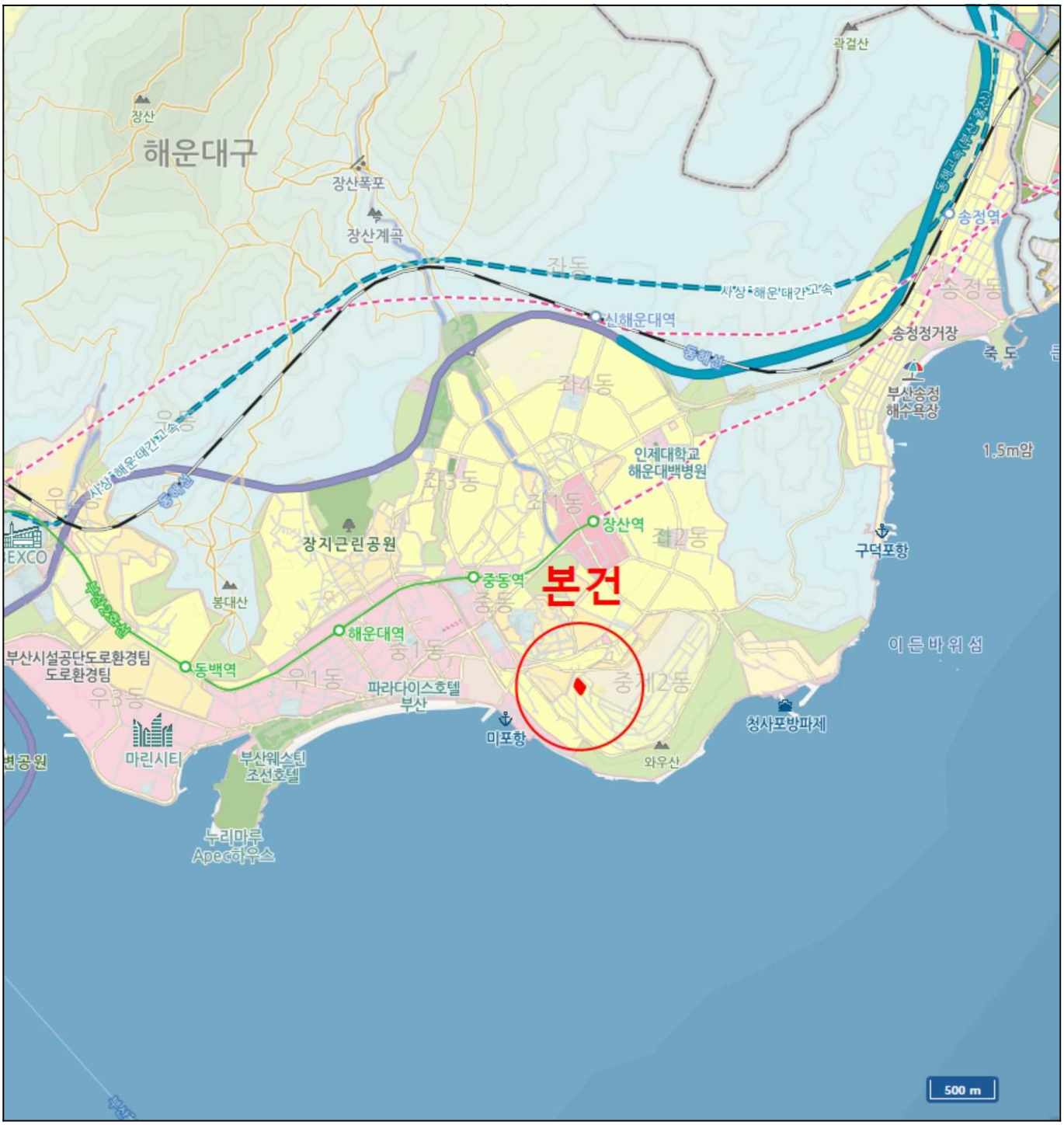
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상
2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ-7 참조.

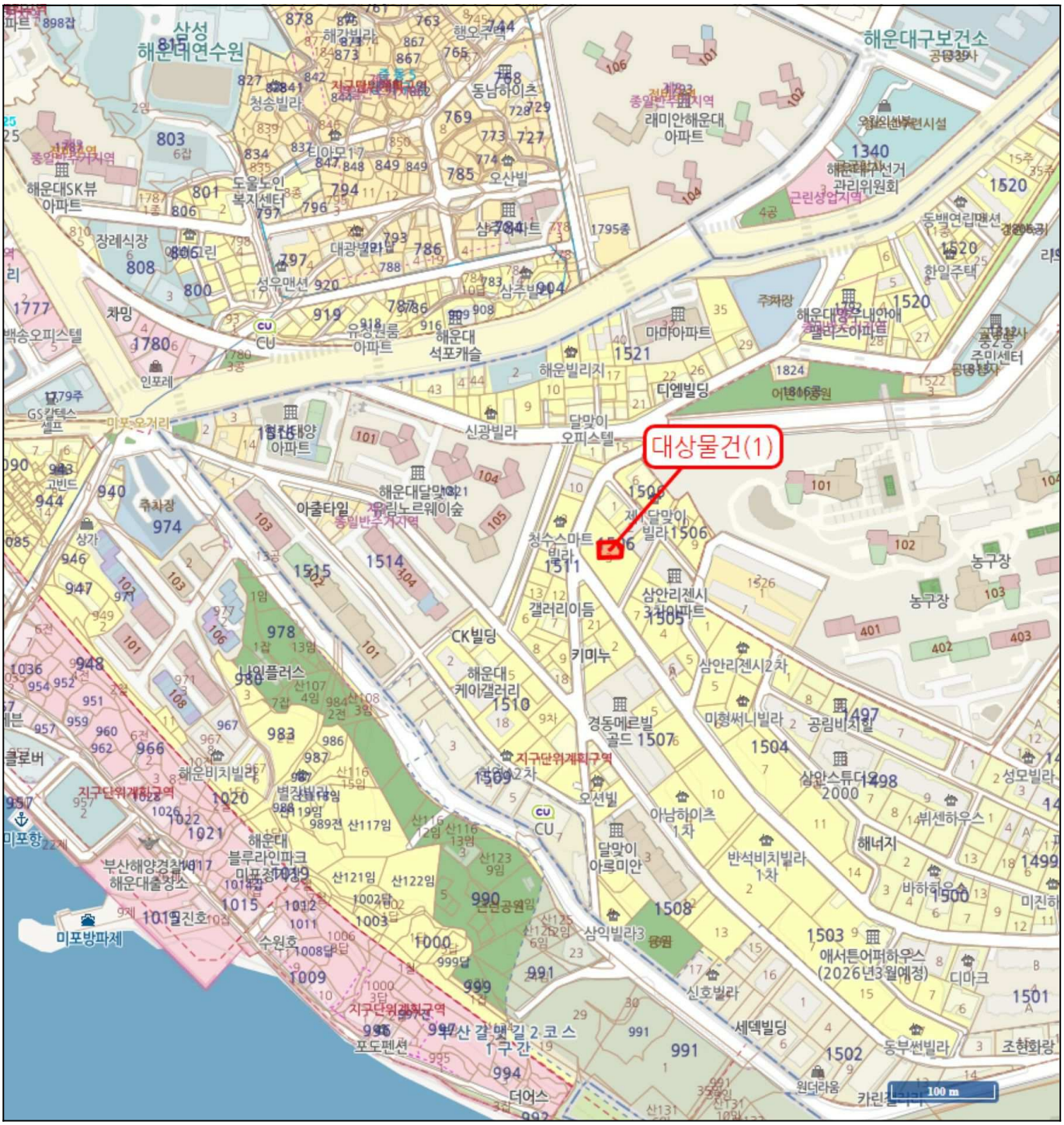
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 중동 1506-3 현칭 '아남하이츠4차' 3층 202호



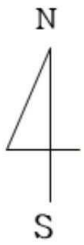
위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 중동 1506-3 현칭 '아남하이츠4차' 3층 202호

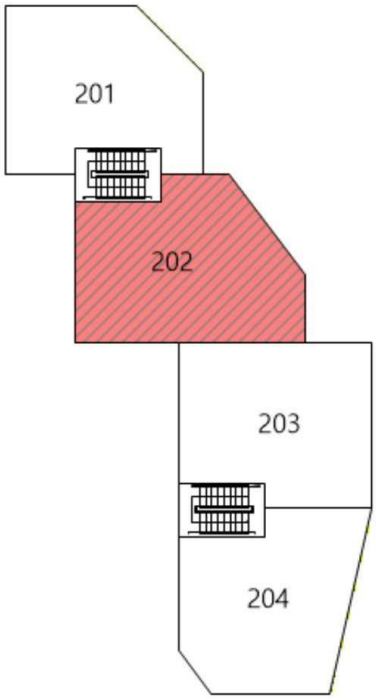


호 별 배 치 도

현칭 ' 아남하이츠4차 ' 제3층 호별배치도

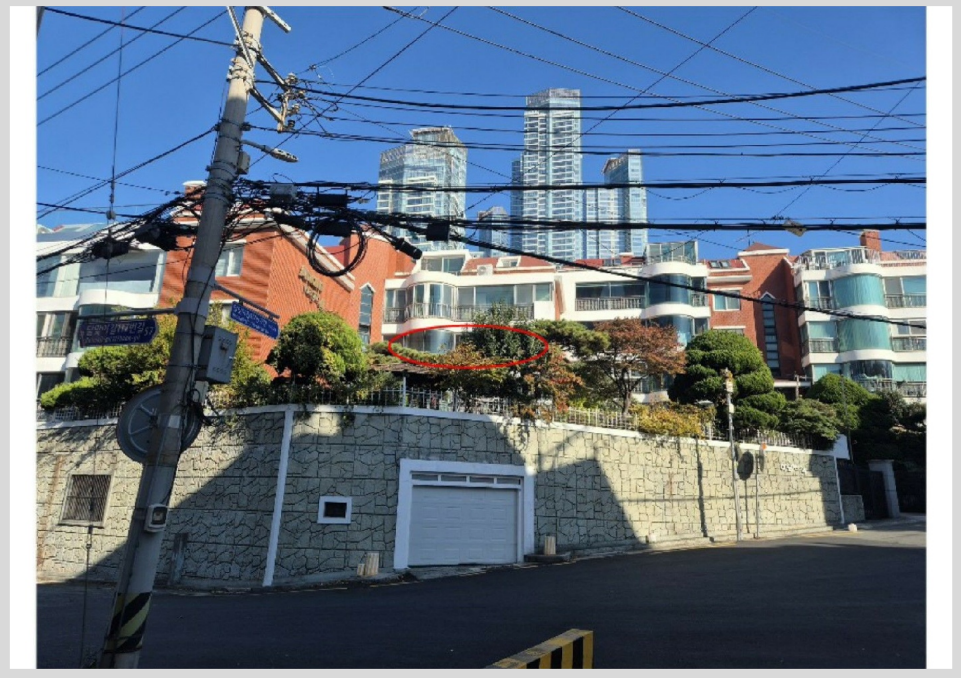


<None Scale>



대상물건(현칭 ' 아남하이츠4차 ' 제3층 제202호)


대상물건





' 4 '




202

