감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박은희 소유물건(2025타경6097)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:	부경2512-201

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.

부경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 영 준

감정평가액	팔억육천이백만원정(₩862,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박은희 (2025타경6097)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.05	2025.12.04	2025.12.05

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	862,000,000 백
	합 계					₩862,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1360 [도로명주소 : 부산광역시 해운대구 중동2로34번길 29]			
건물명 동,층,호수	롯데캐슬마린아파트 102동 8층 805호			
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	2004.10.11
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적(㎡)
	125.1959	76.0833	201.2792	31.2709

Ⅱ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 해운대초등학교 북측 인근에 위치하는 롯데캐슬마린아파트 102동 8층 805호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 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 12월 05일로 하였음.

(2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 12월 04일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 시장가치를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 그 밖의 사항

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

(2) 본건은 이해관계인의 부재로 건물내부확인이 곤란하여 부득이 인근탐문 및 관련공부와 외부관찰사항 등을 기초로 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법에 대한 검토

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

1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",

2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별 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, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례 **[자료출처 : 등기사항전부증명서]**

소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점 사용승인일
중동 1360 롯데캐슬마린아파트 102동 10층 1006호	125.1959	31.2709	880,000,000 (@7,029,000/㎡)	2025.03.15
				2004.10.11

2) 본건 평가에 적용할 거래사례는 본건과 같은 건물내에 소재하며 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 상기 사례를 선정함.

(2) 사정보정

1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(3) 시점수정

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

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

3) 시점수정치 산정

아파트
지 역 : 부산광역시 해운대구(25.03.15 ~ 25.12.05)

거래시점 : 2025.03.15, 2025년02월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.12.05, 2025년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년10월 지수를 적용함
2025.03.15 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.2
2025.12.05 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 100.2
시점수정치 : 100.2/100.2 ≒ 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

구 분			격차율		비 고
조건	항 목	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태 등	1.00	1.00	거래사례와 본건은 같은 건물내에 소재하여 외부요인이 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등			
	행정적조건	행정상의 규제정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
건물요인	시공상태	전체건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	거래사례와 본건은 같은 건물내에 소재하여 건물요인이 대등함.
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류 등			
	노후도	준공시점, 입주시점 등			
	공용시설	주차시설의 규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등			
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등			
	관리체계	관리체계 및 관리현황, 유지보수체계 등			
개별요인	평형별 효용	사회적 인식 및 소유자의 선호도, 환가성, 동류집단의식 등	1.00	0.98	거래사례(10층)와 비교 본건(8층)은 층별효용에서 열세하여 개별요인이 열세함.
	층별·위치별·향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 승강기 및 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, Privacy 및 외부인 침입가능성, 재해시 안전 등			
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등			
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태	배관, 내부 마감재, 수선유지상태 등			
	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등			
누 계			1.00	0.98	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 시산가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정하였음.

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적비교	시산가액
(1)	880,000,000	1.00	1.00000	0.98	125.1959/125.1959	862,000,000

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

Ⅳ. 참고가격자료

1. 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준

가격수준	950,000,000원 ~ 1,200,000,000원 내외 수준
조사처	인근 공인중개사사무소 및 주변탐문
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별 효용도 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적 기준)	기준시점 / 사용승인일
1	중동 1360 롯데캐슬마린아파트 102동 2층 2**호	125.1959	31.2709	경매	926,000,000 (@7,396,000/㎡)	2025.11.27 / 2004.10.11
2	중동 1360 롯데캐슬마린아파트 102동 21층 21**호	125.1959	31.2709	경매	922,000,000 (@7,364,000/㎡)	2025.06.24 / 2004.10.11
3	중동 1360 롯데캐슬마린아파트 106동 12층 12**호	84.9702	21.2237	경매	673,000,000 (@7,920,000/㎡)	2024.02.20 / 2004.10.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 거래사례 [자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점 / 사용승인일
1	중동 1360 롯데캐슬마린아파트 102동 16층 16**호	129.1959	31.2709	948,000,000 (@7,572,000/㎡)	2024.06.22 / 2004.10.11
2	중동 1360 롯데캐슬마린아파트 102동 28층 28**호	129.1959	31.2709	980,000,000 (@7,828,000/㎡)	2023.06.09 / 2004.10.11

4. 본건 공동주택 공시가격 현황

기준일	2023.01.01	2024.01.01	2025.01.01
공시가격	526,000,000	512,000,000	512,000,000

Ⅴ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	동,층,호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
(1)	102동 8층 805호	125.1959	862,000,000	6,885,000	

※ 단가(원/㎡) ≒ 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 중로2로34번길 29	1360 롯데캐슬 마린 아파트 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층				
				1층	789.2051			
				2층	906.6486			
				3층, 4층	각 881.9696			
				5층 ~ 30층	각 879.1696			
1.	부산광역시 해운대구 중동	1360	대		18,737			
				(내)				
(1)				철근콘크리트구조				
				8층 805호	125.1959	125.1959	862,000,000	비준가격
				1. 소유권	31.2709			
					--------	31.2709		
				대지권	18,737			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	258,600,000	
						건 물 :	603,400,000	
	합 계						₩862,000,000.-	
			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 해운대구 중동 소재 해운대초등학교 북측 인근에 위치하는 롯데 캐슬마린아파트 102동 8층 805로서 부근은 공동주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도2호선 중동역이 소재하여 제반 교통사정은 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 건물내 8층 805호로서
외부 : 페인트 마감 등.
창호 : 샷시창 구조이며, 내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 공동현관기, 도시가스에 의한 개별난방설비 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 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로 공동주택(아파트) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 해운대로에 접하며, 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구 , 도로(도로)(접합) , 도로(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-159)(접합).
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 150m, 최고높이 180m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2025-01-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 온천지구(해운대온천)<온천법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

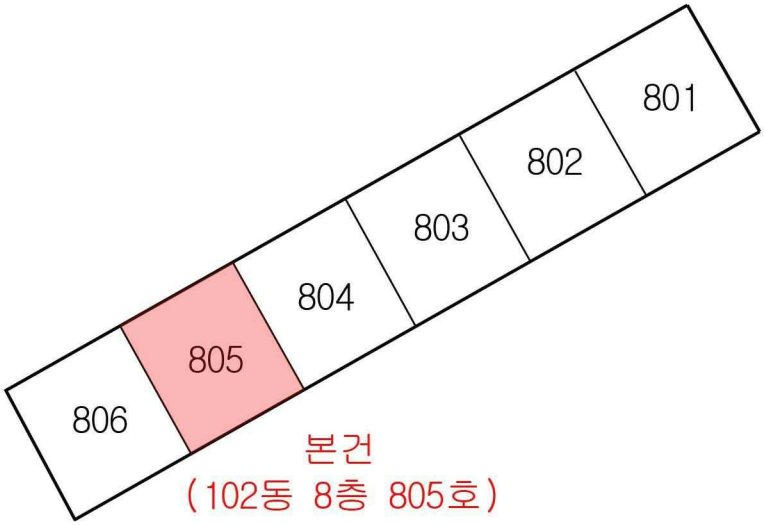
위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 중동 1360 롯데캐슬마린아파트 102동 8층 805호



건 물 개 황 도

롯데캐슬마린아파트 102동 8층 호별배치도
(None Scale)






5 102 6
LOTTE CASTLE MARINE


102
5
6
LOTTE CASTLE MARINE


ADT
805