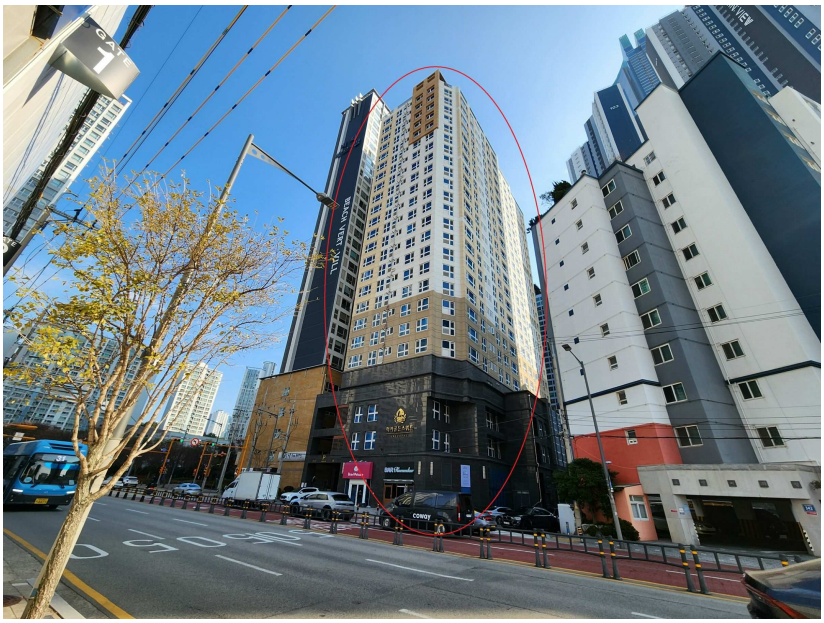
감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
건 명	럭키개발 주식회사 소유물건(2025타경6216)
감정서번호	MR2512-1202



미르감정평가사사무소

TEL. 051-865-6354 FAX. 050-5182-4644

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
손 영 한

감정평가액	이억팔천오백만원정(₩285,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	럭키개발 주식회사 (2025타경6216)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.18	2025.12.12 ~ 2025.12.18	2025.12.18

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	285,000,000 백
	합 계					₩285,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
윤 병 석

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 해운대초등학교 남동측 인근에 위치한 럭키골든스위트 22층 2205호로서, 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 해운대구 중동 1199-4 번지 (부산광역시 해운대구 해운대해변로 346)				
건물명/동/층/호	럭키골든스위트 / - / 22층 / 2205호				
용 도	아파트		사용승인일자	2019년 12월 06일	
총세대수	100세대 (1개동)				
면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	49.9826	52.3993	102.3819	8.2622	-

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.12.18.입니다.

4. 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준하였습니다.

5. 기타

◉ 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의거 확정하였습니다.

◉ 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련도면, 평가전례, 중개사무소 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

◉ 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 * 처리하였습니다.

◉ 본건은 경매목적의 감정평가로서, 평가목적을 달리하는 경우 기준시점·평가조건·가격의 종류 등에 따라 감정가격에 차이가 발생하므로 본건 평가가격은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가 규정 및 감정평가 방법

1. 관련규정

◉ 감정평가에 관한 규칙 제7조 제2항

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

◉ 감정평가에 관한 규칙 제11조

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

◉ 감정평가에 관한 규칙 제12조

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.

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 그러하지 아니하다.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◉ 감정평가에 관한 규칙 제16조

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

◉ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.

③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

◉ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.

④ 제2항 단서의 경우에는 제3조 제3항을 준용한다.

2. 본건 감정평가 방법

◉ “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건은 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건의 특성상 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 곤란하여, 본건은 거래사례비교법을 기준으로 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근 유사 부동산의 평가가격수준 등 참고가격자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

◉ 본건은 집합건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권·대지권은 불가분의 관계로서 서로 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 법원 요청에 의거 건물과 토지의 배분내역을 “평가명세표”에 별도 표기하였는 바, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

◉ 토지와 건물의 배분비율은 부동산연구원에서 제공하는 “공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)”를 참고하여 적용하였습니다.(4:6)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 감정평가 방법

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 부동산의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건 부동산의 시산가액을 산정하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

인근지역내 구분건물의 거래사례로 본건과 물적 유사성이 높은 거래사례를 선정하였습니다.

구분	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일	비고
사례1	중동 1199-4	-/15/150*	84.8491	450,000,000	2025.06.28.	2019.12.06.	등기사항 전부증명서
사례2	중동 1199-4	-/13/130*	49.9826	288,000,000	2024.06.14.	2019.12.06.	등기사항 전부증명서

(3) 사정보정

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, 상기 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 상기 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니합니다.(1.00)

(4) 시점수정

◉ 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점으로 정상화하는 작업입니다.

◉ 본건은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시 해운대구 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◉ 부산광역시 전체 및 해운대구 아파트매매가격지수(출처 : 한국부동산원)

(2025.03.= 100.0)

구분	2024년 4월	5월	6월	2025년 1월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
해운대구	103.8	103.3	102.8	100.7	99.8	99.5	99.3	99.4	99.6	99.8	100.2	101.0
부산 광역시	102.2	102.0	101.7	100.4	99.8	99.6	99.4	99.3	99.2	99.2	99.2	99.4

◉ 시점 수정치 산출

▷ 2021년 6월부터 가격지수 기산일이 변경되어 2021년 6월이후 사례의 가격지수는 거래시점 직전달의 가격지수를 적용하였으며, 본건 기준시점의 가격지수는 가장 최근에 발표된 가격지수를 적용하였습니다.

▷ 사례의 매매시점 적용 가격지수 : 103.3 (2024.05.), 99.5 (2025.05.)

▷ 본건 기준시점 적용 가격지수 : 101.0 (2025.11.)

▷ 시점 수정치 :

구분	기준시점 가격지수	매매시점가격지수	시점수정치 (기준시점/매매시점)	비고
사례 1	101.0	99.5	1.01508	
사례 2	101.0	103.3	0.97773	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인의비교

1) 개별요인의 비교항목

요인	조건	항 목
외부요인	가로조건	도로의 구조 및 차량이용의 편리성 등
	접근조건	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등
	환경조건	교육시설·공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
	획지조건	형상, 용도지역, 고저 등
내부요인	선호도	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수 등
	건물상태	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등
	공용시설	주차시설, 승강기 등
	기타	단지내 면적구성, 단지내 통로구조(복도식/계단식 등)
개별적요인	층별, 위치별, 향별 효용	층별, 위치별, 향별에 대한 효용 등
	면적	전유부분의 면적, 전용률, 부지에 대한 지분면적의 대소 등
	기타	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인비교치의 결정

① 사례1 적용

구분	격차율		비고
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 아파트로 외부요인 대등합니다.
내부요인	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 아파트로 내부요인 대등합니다.
개별적요인	1.00	1.02	대상이 층별효용 등 개별적요인 우세합니다.
누계	1.02		1.00 × 1.00 × 1.02 = 1.02

② 사례2 적용

구분	격차율		비고
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 아파트로 외부요인 대등합니다.
내부요인	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 아파트로 내부요인 대등합니다.
개별적요인	1.00	1.02	대상이 층별효용 등 개별적요인 우세합니다.
누계	1.02		1.00 × 1.00 × 1.02 = 1.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가격	비고
				대상	사례		
450,000,000	1.00	1.01508	1.02	49.9826	84.8491	274,400,000	사례1
288,000,000	1.00	0.97773	1.02	49.9826	49.9826	287,200,000	사례2

※ 만원이하 절사.

2. 참고가격 자료

(1) 본건 인근 공동주택의 거래사례

사 례	소 재 지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래가격(원)	거래시점	사용승인	비고
#1	중동 1199-4	-/15/150*	84.8491	450,000,000	2025.06.	2019.12.	KAIS 실거래자료
#2	중동 1199-4	-/13/130*	49.9826	288,000,000	2024.06.	2019.12.	KAIS 실거래자료
#3	중동 1199-4	-/16/160*	74.4445	374,000,000	2025.09.	2019.12.	KAIS 실거래자료
#4	중동 1199-5	102/26/260*	103.035	485,000,000	2025.10.	2005.03.	KAIS 실거래자료

(2) 본건 인근 공동주택의 평가사례

사 례	소 재 지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점	사용승인	평가 목적
#1	중동 1199-4	-/5/50*	84.16	430,000,000	2025.07.	2019.12.	담보
#2	중동 1199-4	-/7/70*	84.16	547,000,000	2025.01.	2019.12.	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사 례	소 재 지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점	사용승인	평가 목적
#3	중동 1199-4	-/9/90*	49.98	327,000,000	2024.04.	2019.12.	경매
#4	중동 1199-4	-/16/160*	74.54	400,000,000	2025.02.	2019.12.	담보

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공동주택(아파트)으로서 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 가격을 결정하되, 시점수정치의 경우 부산광역시 해운대구 전체평균의 아파트매매가격지수를 적용하였는 바, 이는 개별부동산과 다소 괴리가 있을 수 있고 또한 사례부동산의 내부현황을 정확히 알 수 없으나, 본건 인근 실거래가격수준, 평가전례 가격수준, 부동산 전문가의 가격수준, 최근 아파트 매매가격 추세 및 평가목적 등을 종합적으로 검토하여 본건 감정평가액은 ₩285,000,000원으로 결정하였습니다.

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 럭키골든스위트	1199-4	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔) 제1종근린 생활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 철근)콘크리트지붕 지하5층 및 지상23층				[도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대해변로 346
1	부산광역시 해운대구 중동	1199-4	대	일반상업지역	1,348			
				(내)				
				철근콘크리트구조 공동주택(아파트)				집합건축물 대장 상:
				22층 2205호	49.9826	49.9826	285,000,000	102.3819㎡ (계약면적)
				1. 소 유 권	8.2622	8.2622		
				1. 대 지 권	1,348			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	114,000,000	
						건 물 :	171,000,000	
	합 계						**₩285,000,000.-**	
			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 남동측 인근에 위치한 럭키 골든스위트 22층 2205호로서, 주위는 아파트단지, 주상복합건물, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 시내버스정류장 및 부산도시철도 2호선 중동역이 인근에 소재하여 대중교통사정은 보통이상 입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상23층 건물 내 22층 2205호로서,

외 벽 : 하부 치장석 붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지 마감 등,
창 호 : 샷시창호로 되어 있습니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스 설비 등이 되어 있습니다.

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

사다리형에 유사한 토지로 주상복합건물(공동주택, 오피스텔, 근린생활시설)의 부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북서측으로 왕복6차선 간선도로 '해운대해변로', 서측으로 약 8미터 및 남서측으로 약 4미터폭의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이제한지역 (기준높이 150m , 최고높이 180m), 상대보호구역, 온천지구(해운대온천)입니다.

(9) 공부와의 차이

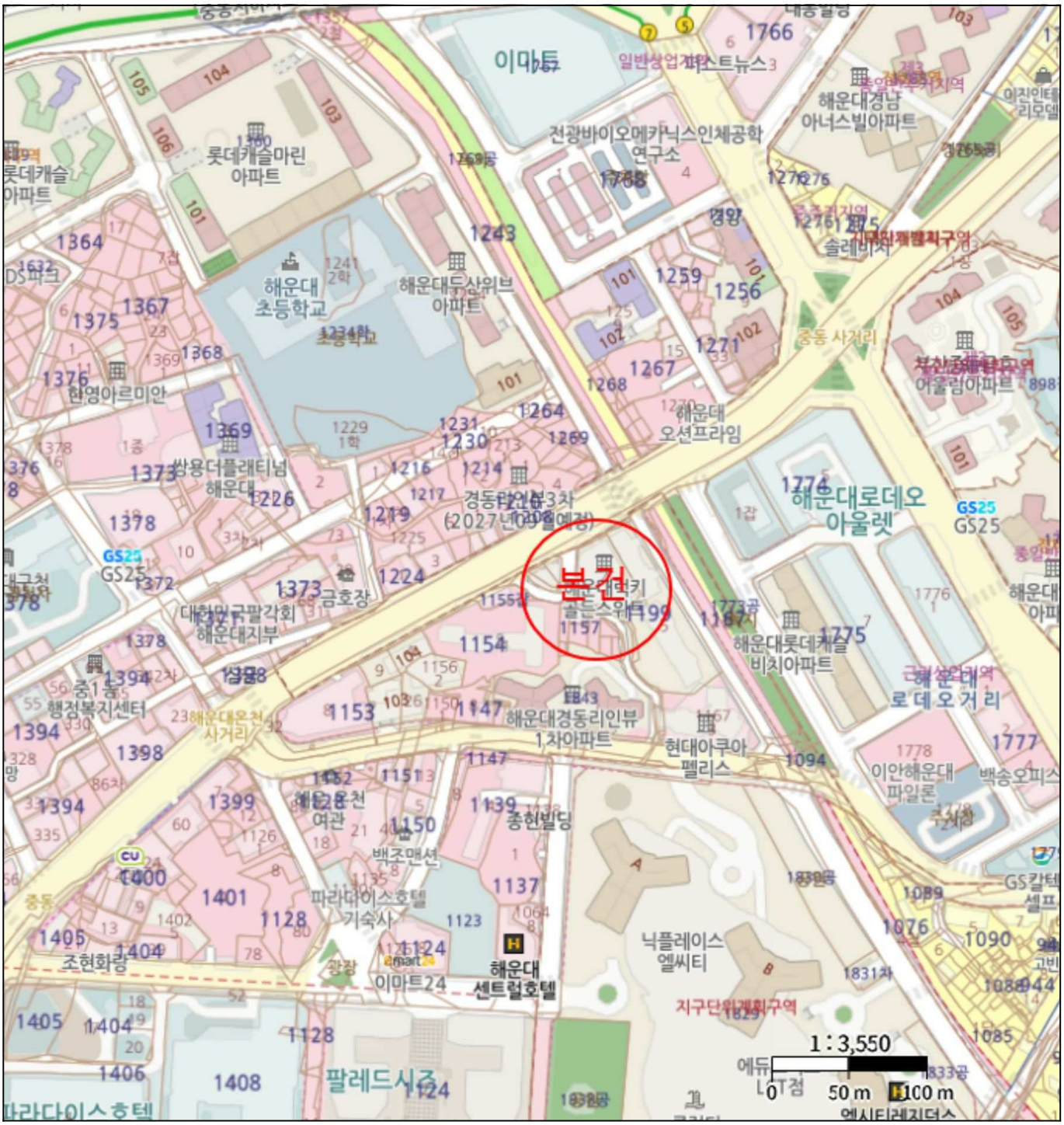
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 확인하지 못하였으며, 기타사항은 없습니다.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 중동 1199-4 럭키골든스위트 22층 2205호



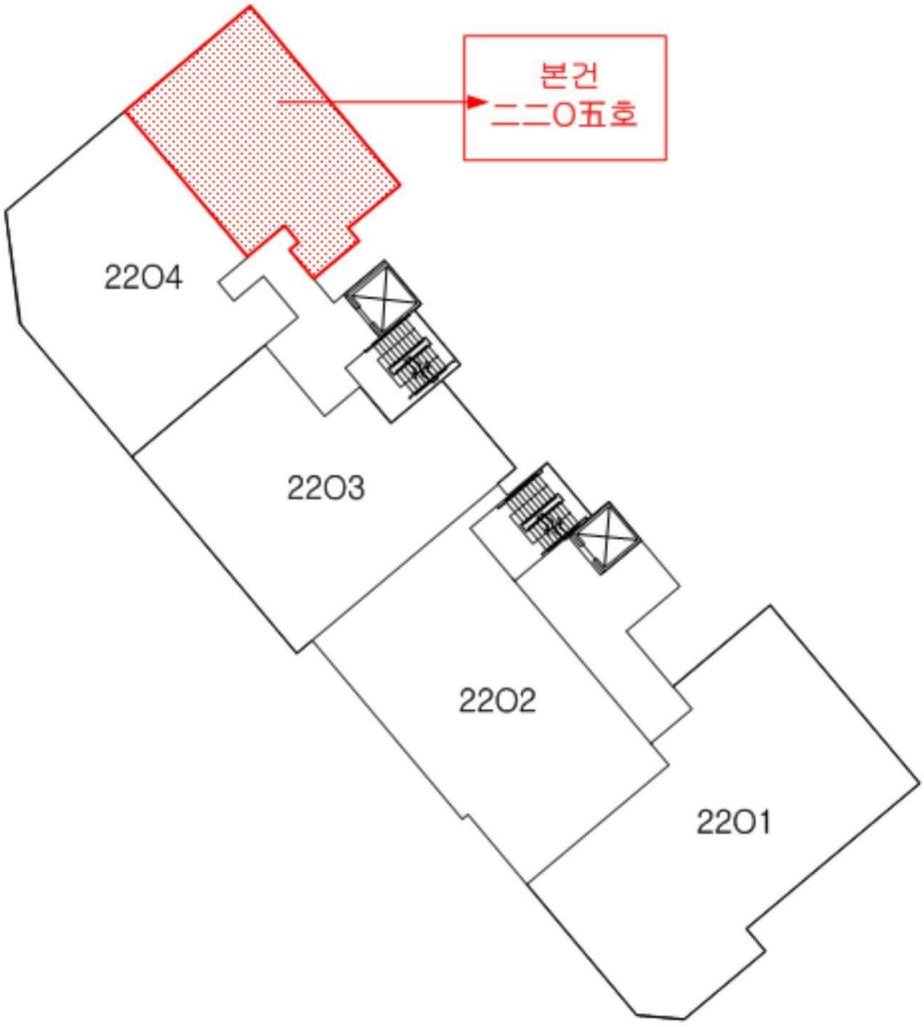
건 물 개 황 도

N

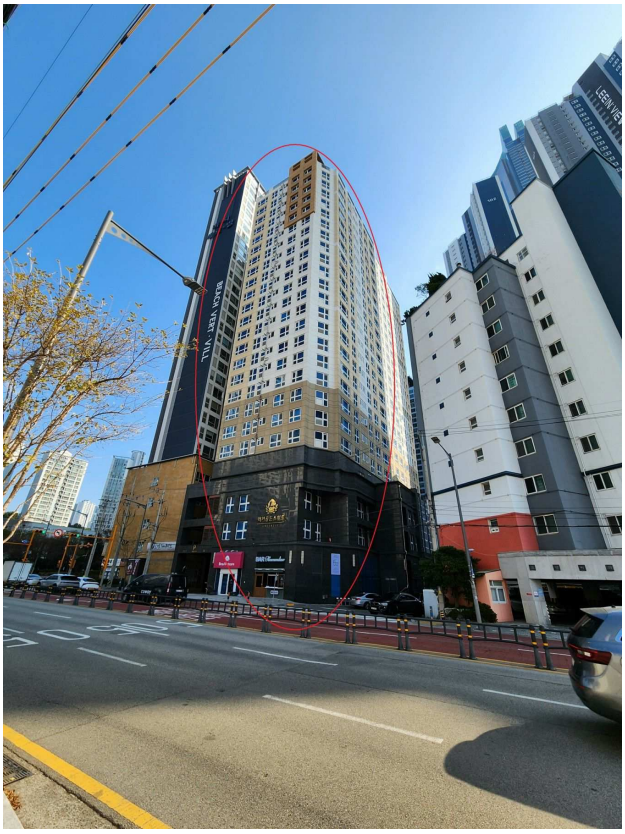
S

(NON SCALE)

[럭키골든스위트 22층 호별배치도]



사 진 용 지



본건 전경

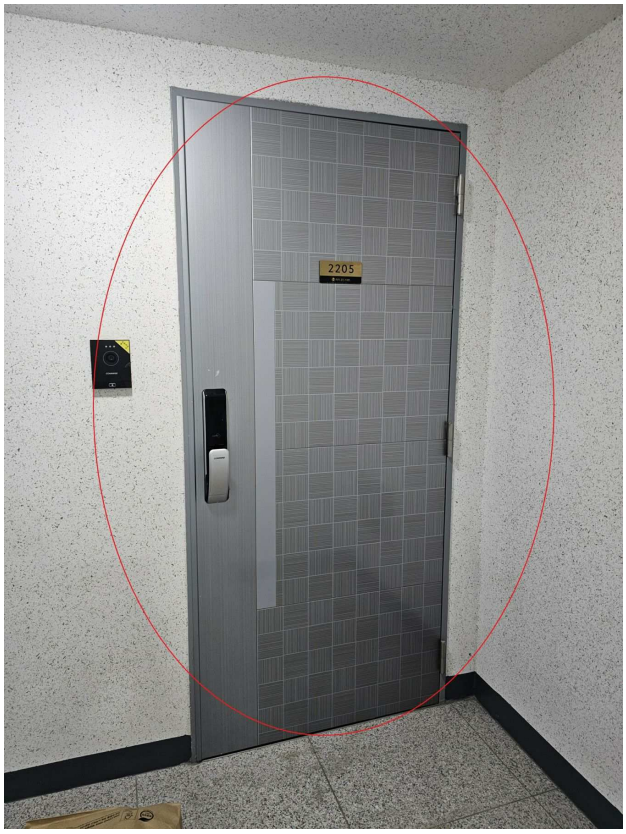


본건 전경

사 진 용 지



본건 공동 현관



본건 출입문