감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
건 명	이 채 이 소유물건 (2025타경 6222)
감정평가서번호	DC252-121701

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.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층 303호(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : 051-852-4141 | FAX : 051-852-5115 | www.idab.co.kr

DC252-121701

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 하 성 호 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사 지사장 김원재 (인)

감정평가액	삼억사천사백만원정(₩344,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감 정 평 가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이채이 (2025타경 6222)	감 정 평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참 고 사 항	-	2025.12.19	2025.12.18 ~ 2025.12.19	2025. 12. 22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	344,000,000
	합 계					₩344,000,000

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 金 施 燮 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 "동백초등학교" 남서측 인근에 위치하는 집합건물(해운대양우내안애팰리스 제6층 제606호)로서, 부산지방법원 동부지원 경매4계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.12.19.일자임.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.12.18.~ 2025.12.19.일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 부동산 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"

③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

나. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 다세대주택의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는바, 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원 연구보고서(2021년)에서 제시한 토지, 건물 배분 비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가격을 배분하여「구분건물감정평가명세표」에 표기하였으니 참고하시기 바람.[아파트(5대 광역시)/(11 ~ 15년)/(토지:건물) = 4 : 6]

나. 본건은 현장조사시 거주인 부재 및 폐문으로 인해 내부확인이 곤란하여 관련공부, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

II. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 해운대구 중동 1792				건 물 명	해운대양우내안애팰리스			
구 조	(철근)콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모	지하3층/지상15층			
용 도	공동주택(아파트)				사용승인일	2013.10.01.			
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	제6층/제606호	18.3272	84.9383	63.0070	147.9453	57.4

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	중동 1792	해운대양우내안애펠리스 제5층/제507호	84.9383	344,000,000	4,049,000	2025.11.06. 2013.10.01.
2	중동 1792	해운대양우내안애펠리스 제9층/제907호	84.9383	353,000,000	4,155,000	2024.12.17. 2013.10.01.
3	중동 1792	해운대양우내안애펠리스 제13층/제1302호	78.7761	350,000,000	4,442,000	2025.11.18. 2013.10.01.

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례기호(2)를 비교거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2024.12.17.	84.9383	4,155,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2020=100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률(%)
거래사례 #2	2024년 12월	119.52	(120.82-119.52)/119.52×100	1.088% (1.01088)
	2025년 10월	120.82		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.3=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률(%)
거래사례 #2	2024년 11월	101.50	(101.00-101.50)/101.50×100	-0.493% (0.99507)
	2025년 11월	101.00		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사 · 분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 부산광역시 동부산권 해운대구 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 주거용 부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조건	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(2)중동 1792 해운대양우내안애팰리스 제9층/제907호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
해운대양우내안애팰리스	공동주택(아파트)	4,000,000 ~ 4,300,000 내외수준	본건유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	중동 1792	해운대양우내안애팰리스 제6층/제606호	84.9383	경매	342,000,000	4,026,000	2024.08.21. 2013.10.01.
2	중동 1792	해운대양우내안애팰리스 제4층/제404호	82.1685	경매	368,000,000	4,478,000	2023.12.19. 2013.10.01.

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	매각가율 (%)	매각건수	비고
아파트	부산광역시 해운대구	최근1년	78.69	190	총 445건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)4,155,000	1.00	0.99507	1.00	0.980	4,051,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제6층/제606호	84.9383	4,051,000	344,000,000
합계		84.9383		344,000,000

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 좌동순환로 433번길 40	1792 해운대 양우 내안애 팰리스	공동주택 (아파트), 판매시설	(철근)콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				1층	1,932.8712			
				2층	1,673.046			
				3층	468.5109			
				4층	1,085.7329			
				5층 - 15층 각	1,266.3006			
				지1층	1,977.8407			
				지2층	1,825.4135			
				지3층	1,851.9662			
1	부산광역시 해운대구 좌동	1792	대	제2종일반주거지역	3,121.2			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제6층 제606호	84.9383	84.9383	344,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 147.9453㎡)
				1 소유권대지권	18.3272 / 3,121.2 × 3,121.2	18.3272		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	137,600,000	
						건 물 :	206,400,000	
	합 계						₩344,000,000.-	
			이 하		여 백			

(주)감정평가법인 대일감정원

대일감정원 Daeil Appraisal Board

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 '동백초등학교' 남서측 인근에 위치하는 해운대양우내안애팰리스 제6층 제606호이며, 주위는 아파트 단지, 교육시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재한 지대로서, 제반주위환경 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 대중교통편은 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

(철근)콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상15층 중 제6층 제606호로서,
(사용승인일 : 2013.10.01.)

외벽 : 몰탈위페인팅 및 인조석 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시창임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장설비 등 되어있음.

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

인접지 및 인접도로와 등고 완만한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지를 기준으로 북측으로 광대로, 서측으로 소로, 남측으로 중로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2025-08-20),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상임.
(2) 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 해운대구 중동 1792 해운대양우내안애펠리스 제6층 제606호



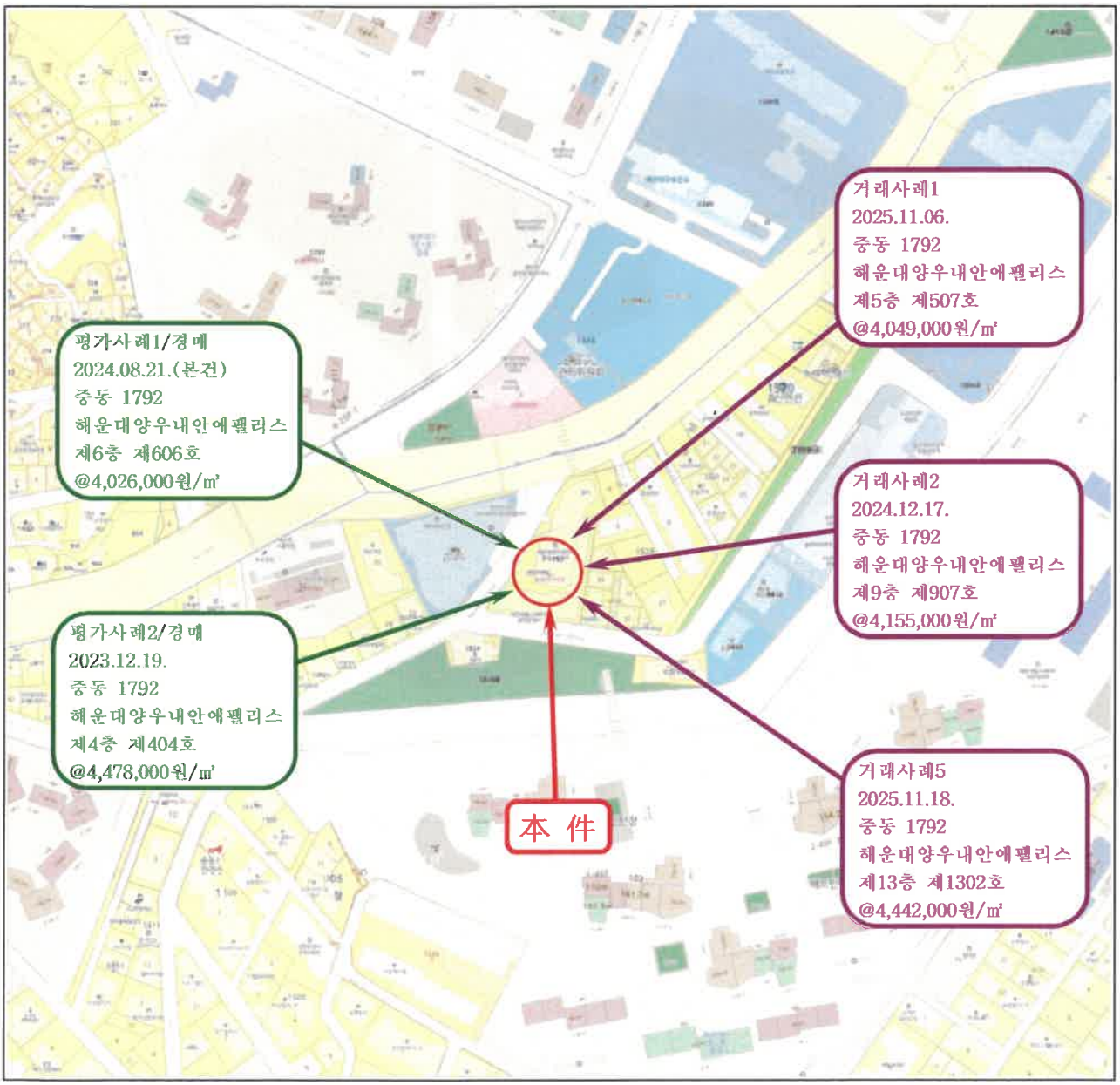
대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 해운대구 중동 1792 해운대양우내안애팰리스 제6층 제606호



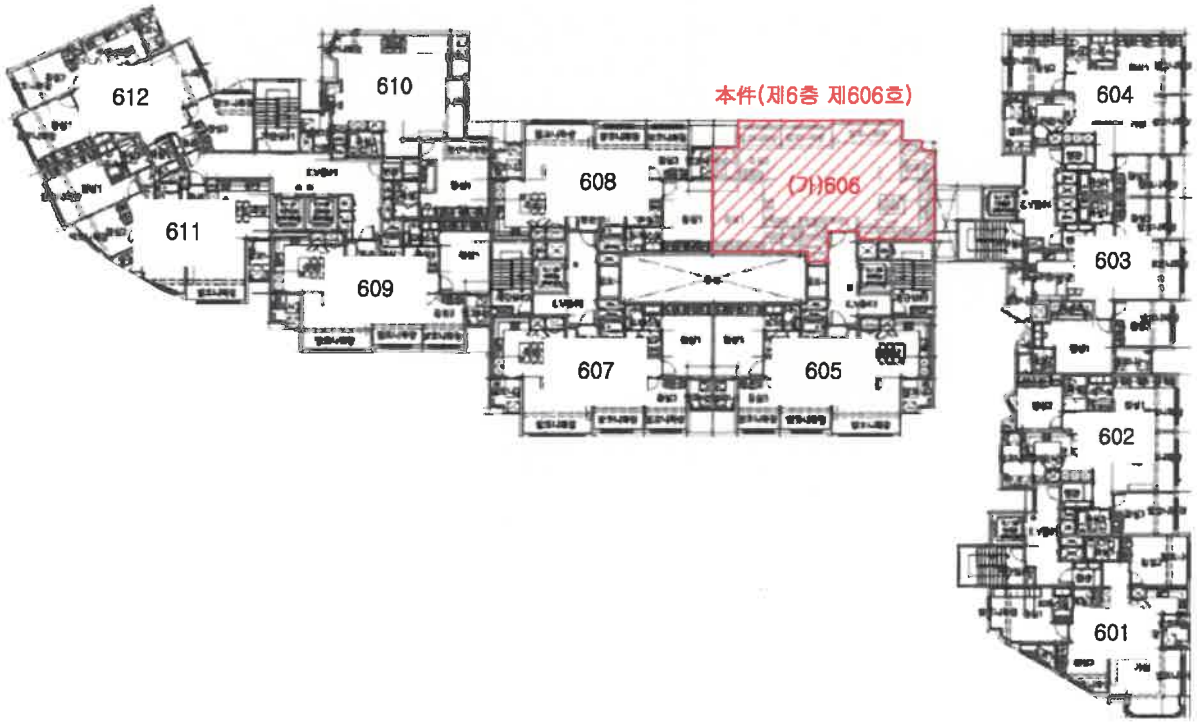
건물개황도 및 임대상황표

(None Scale)

N

S

<해운대 양우내안애펠리스 제6층 호별배치도>



사 진 용 지



본건 전경



본건 현관

회 보 서

우)47256 부산광역시 부산진구 서면문화로 27 제3층 제301호(부전동, 유원골든타워 오피스텔)
E-Mail : daeil3@kapaland.co.kr 홈페이지 : www.idab.co.kr
TEL. 051-852-4141
FAX. 051-852-5115

문서번호 : DC252-121701

시행일자 : 2025-12-22

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.12.16자 귀 제 『2025타경 6222』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『이 채 이 소유물건(2025타경 6222)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사

지사장 김원재

대일감정원
Daeil Appraisal Board

수수료 청구서

(전화: 051-852-4141, FAX: 051-852-5115)

문서번호 : DC252-121701

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.16 자 귀 제『 2025타경 6222 』 호로 의뢰하신『 부산광역시 해운대구 중동 1792 해운대양우내안애팰리스 6층 606호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		**401,380**	(250,000+294,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒401,380
실비	여비	214,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	4,600	
	기타 실비	2,000	
	소계	231,000	
특별용역비		-	
공급가액		632,000	1,000원 미만 절사
부가세		63,200	
합계		**695,200**	
기납부 착수금		-	
정산청구액		**695,200**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사

지사장 김원재

대일감정원
Daeil Appraisal Board