감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	공병인 소유물건 (2025타경6247)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:	HN2512-013



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

혜인감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 주 영

감정평가액	육억이천오백만원정(₩625,000,000.-)				
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	공병인 (2025타경6247)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간		작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.26	2025.12.24 ~ 2025.12.26		2025.12.27

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 백	625,000,000
	합 계					₩625,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	부산광역시 해운대구 우동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대로 394번길 17	1553, 1554 해운대 센텀미진 이지비아 아파트 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층 1층 2층~26층 27층~28층	 81.3288 각층 204.4831 각층 123.9487			
1	부산광역시 해운대구 우동	1553	대		3,752.4			
2	동 소	1554	도로		338.9			
				(내) 철근콘크리트구조 23층 2301호	74.9949	74.9949	625,000,000	비준가격
				1,2. 소유권	18.3527			
					----------	18.3527		
				대지권	4,091.3			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	187,500,000	
						건 물 :	437,500,000	
	합 계						₩625,000,000.-	
			이 하		여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 목 적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 '해강고등학교' 북동측 인근에 위치하는 해운대센텀미진이지비아아파트 102동 23층 2301호로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 목적물

소 재 지	부산광역시 해운대구 우동 1553, 1554 [도로명주소]부산광역시 해운대구 해운대로394번길 17			
건물명/동/층/호	해운대센텀미진이지비아아파트 / 102동 / 23층 / 2301호			
단지규모	2개동 총 184세대			
용 도	아파트		사용승인일자	2020.06.05
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)※	대지권면적(㎡)
	74.9949	64.8968	139.8917	18.3527

※ 집합건축물대장(전유부)상 전유면적과 공용면적의 단순합으로서 시장의 통상적인 분양면적과는 상이할 수 있음.

3. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 "시장가치"를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가 조건

없 음.

5. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 12월 26일로 함.

2) 실지조사기간

본건은 2025년 12월 26일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 평가대상 물건의 목록표시는 '귀 제시 목록' 에 의하였으며, 본건 호의 위치는 건축물대장현황도 및 외부표식을 기준으로 위치확인하였음.

2) 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 주민에 의해 탐문된 내용, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1) 감정평가 관련 규정

■ 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

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 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.

■ 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 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 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 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

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

2. 본건의 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 ‘거래사례비교법’으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 귀 법원의 요청에 의거 건물과 토지의 가격배분내역을 평가명세표상 별도 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅲ.거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하며, 거래사례비교법에 의한 평가가액을 비준가격이라 함.

비준가격	=	거래사례 거래가액	×	사정 보정	×	시점 수정	×	가치형성 요인비교	×	면적 비교

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 부동산통합업무시스템(KAIS)]

사례	소 재 지	동/층/호	전유면적(㎡)	거래가액(원) / 전유면적당 거래단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
A	우동 1553 외 해운대센텀미진 이지비아아파트	102/9/902	74.9949	₩600,000,000	2025.10.27
				@8,000,544	2020.06.05
B	우동 1553 외 해운대센텀미진 이지비아아파트	102/12/120*	74.9949	₩580,000,000	2025.06.11
				@7,733,859	2020.06.05
C	우동 1553 외 해운대센텀미진 이지비아아파트	102/22/220*	74.9949	₩600,000,000	2024.06.29
				@8,000,544	2020.06.05
D	우동 1553 외 해운대센텀미진 이지비아아파트	102/27/270*	74.9949	₩639,000,000	2024.12.03
				@8,520,579	2020.06.05

※ 사례의 거래가액 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였고, 개인정보 보호상 호의 일부를 *로 표기하였음.

2) 비교 거래사례 선정

비교 거래사례	거래사례 A
선정사유	본건이 위치한 아파트단지 내의 거래사례로서 본건과 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 비교 거래사례로 선정하였음.

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 의미함.

사정보정치	1.00
결정의견	선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 판단됨.

4. 시점수정

시점수정은 거래시점의 거래금액을 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 비교사례 및 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 해운대구 아파트매매가격지수'를 활용하여 산정함.

비교사례 거래시점	2025.10.27 매매 가격지수 (적용:2025년09월)	99.8
본 건 기준시점	2025.12.26 매매 가격지수 (적용:2025년11월)	101.0
시점수정치		101.0/99.8≒1.01202

※ 직전 달의 가격지수를 비교하여 산정하되 기준시점 당시 발표된 가격지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

구 분		비교치 [대상/사례]	비 고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 거래사례와 같은 아파트단지에 위치하여 단지외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 같은 아파트단지에 위치하여 단지내부요인 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별 효용	1.03	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등 호별요인 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치	1.00×1.00×1.03×1.00	1.030	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례 거래가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교※	산정가액(원)	결정가액(원)
600,000,000	1.00	1.01202	1.030	1.000	625,428,360	625,000,000

※ 면적비교는 전유면적을 기준으로 하였음.

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 시세수준

명칭	이용상황	해당평형의 시세수준	비 고
해운대센텀 미진이지비아아파트	아파트	대체로 ₩600,000,000 ~ ₩650,000,000	실거래자료 및 현장조사

일반적으로 공동주택의 경우 층별 효용 및 향별 효용, 위치 및 조망, 내부수리 정도 및 인테리어 등에 따라 가격차이가 발생할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소 재 지	동/층/호	전유면적(㎡)	평가가액(원) 전유면적당 평가단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가목적 기 타
우동 1007-16 외 대우동삼아파트	102/14/140*	84.87	₩590,000,000 @6,951,809	2024.10.04 1993.12.16	경매평가
우동 1008-5 외 동부올림픽타운	104/4/40*	84.96	₩797,000,000 @9,380,885	2024.06.28 1999.09.29	경매평가
우동 1008-5 외 동부올림픽타운	105/20/200*	84.96	₩840,000,000 @9,887,006	2025.09.17 1999.09.29	경매평가
우동 1196-12 센텀엘카사 주건축물1동	-/4/40*	51.9046	₩288,000,000 @5,548,641	2023.06.28 2018.09.14	경매평가

※ 해당 사례의 호는 개인정보 보호상 일부를 *로 표기하였음.

3. 경매통계분석

「집합건물/아파트」 출처: 인포케어(www.infocare.co.kr)

구 분	부산광역시		해운대구		우동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	79.25%	1,329	78.82%	189	77.08%	31
6개월 평균	79.71%	632	78.70%	75	68.33%	11

※ 기준통계기간: 2024.12.01 ~ 2025.11.30

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	건물명/동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
		대지권면적(㎡)	평가단가(원/㎡)	
1	해운대센텀미진이지비아아파트 102동 23층 2301호	74.9949	₩625,000,000	-
		18.3527	@8,333,900	

2. 결정의견

상기 참고가격자료[거래사례, 평가사례, 인근 부동산의 시세수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 우동 소재 '해강고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 본건의 주위일대는 아파트단지 및 단지내 상가, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장, 도시철도2호선'벡스코역' 및 동해선철도'벡스코역'이 소재하여 제반 교통상황 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층 건물인 해운대센텀미진이지비아아파트 102동 내 23층 2301호로서
외 벽: 몰탈위 페인팅 및 하부 치장석 마감,
내 벽: 벽지 마감 등,
창 호: 새시창임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스설비, 공동현관기 등을 갖추고 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

인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서 아파트단지 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있으며, 단지내 주차장설비 갖추고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 준주거지역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 우동 1553외 해운대센텀미진이지비아아파트 102동 23층 2301호



위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 우동 1553외 해운대센텀미진이지비아아파트 102동 23층 2301호



건 물 개 황 도

(None Scale)

[해운대센텀미진이지비아아파트 102동 23층 호별배치도]



※ 본 도면은 건축물대장 현황도로서 실제 구조와는 다소 차이가 날 수 있습니다.


101
102

[ ]


102

[ ]


102


2301