감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	박춘희 소유물건(2025타경6254) (감정평가사 황수진)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
평가서 번 호	대화 02-2601-2-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2601-2-0001

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 황수진 (인)

(주)대화감정평가법인
부산경남지사 지사장 김 기 대 (인)

감정평가액	일억육천육백만원정 (₩166,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목적	법원경매 (제출처:부산지방법원 동부지원 경매3계)	
소유자 (대상업체명)	박춘희 (2025타경6254)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026. 01. 07	2026. 01. 07	2026.01.16

평가내용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	166,000,000
	합 계					₩166,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 이창수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 “송정해수욕장” 서측 인근에 위치하는 동서하이빌아파트 제10층 제1001호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건 감정평가의 기준가치는 시장가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조)로서, 이는 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 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가조건

없 음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2026년 01월 07일로 함.

4. 감정평가방법

구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였음.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인해 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도 및 건축물현황도)와 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 제반입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내의 유사 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 대상물건의 개요

부산광역시 해운대구 송정동 439-1			
건물명 동·호수	동서하이빌아파트 제10층 제1001호		
구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상10층	사용승인일자	2000.10.26

기호	구 분	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	대지 지분(㎡)	전용율(%)	용도
가	제10층 제1001호	54.5	25.895	80.395	33.735	67.79	공동주택 (아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	송정동 ○○○	동서하이빌 아파트	9/○○	84.78	52.476	255,000	등기사항 전부증명서 실거래자료	2025.11.28
								2000.10.26
2	송정동 ○○○	송정세양쉬에당 파크	17/○○	54.6756	21.2994	180,000	등기사항 전부증명서 실거래자료	2024.05.11
								2004.06.23

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(1)**을 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가선례 등을 참작할 때 정상적인 거래사례로 판단되는바 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구 분	시 점	가격지수	시점수정치 산출
거래사례(1)	2025.11.28	100.2	1.01497
본 건(가)	2026.01.07	101.7	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

대상물건 기호(가) / 거래사례(1)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건과 사례는 동일 건물 내 소재하여 전반적인 외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건과 사례는 동일 건물 내 소재하여 전반적인 내부요인 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	본건과 사례는 전반적인 호별요인 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
	격차율 계		**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격
가	255,000,000	1.000	1.01497	1.000	54.5/84.78	166,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	가격시점 / 사용승인일
송정동 ○○○	동서하이빌 아파트	1/○○	84.78	52.476	277,000	법원경매	2023.08.09 / 2000.10.26

2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	조 사 처
본건(가) 및 인근 유사물건	160,000,000 ~ 170,000,000	인근 부동산 중개업소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 166,000,000원

2. 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	부산광역시 해운대구 송정동	439-1 동서 하이빌 아파트	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 10층				
	[도로명주소] 부산광역시 해운대구 송정 광어골로 82번길 87			1, 2층 3~9층 10층 지하층	각 359.92 각 354.52 324.40 971.27			
1	동소	439-1	대		1,891.6			
가				(내) 철근콘크리트조 제10층 제1001호	54.50	54.5	166,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적포함 80.395㎡)
				1 소유권대지권	33,735 ----------	33,735 ----------		
					1,891,600	1,891,600		
							배분내역	
						토지	83,000,000	
						건물	83,000,000	
	합 계						**₩166,000,000.-**	
				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

부산광역시 해운대구 송정동 소재 "송정해수욕장" 서측 인근에 위치하는
동서하이빌아파트 제10층 제1001호로서, 주위는 공동주택 및 각종 근린생활시설,
숙박시설 등으로 형성되어 있는 바, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 동해선역이 소재하는 바, 전반적인
교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상10층 건물 내 10층 1001호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : [폐문 및 부재].
바닥 : [폐문 및 부재].
창호 : 샷시창 등의 구조임.

(4) 이용상태

집합건축물대장등본상 "공동주택(아파트)" 용도임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 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

남동하향의 완경사지내 자체 지반 평탄하게 조성한 세장형 토지로서, 공동주택(아파트) 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태 등

남서측으로 폭 10미터, 남동측 및 북동측, 북서측으로 폭 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(건축물 최고높이 등 자세한 사항은 건축과 별도문의), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기타 : 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인해 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도 및 건축물현황도)와 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

02-2601-2-0001

위 치 도

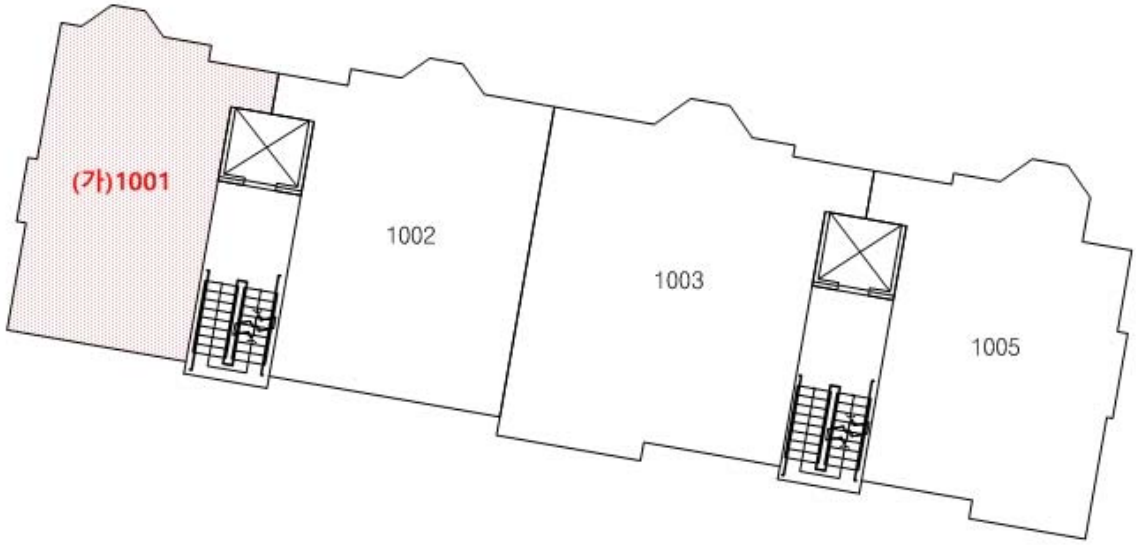
소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 439-1 동서하이빌아파트 제10층 제1001호



호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 439-1 동서하이빌아파트 제10층 제1001호

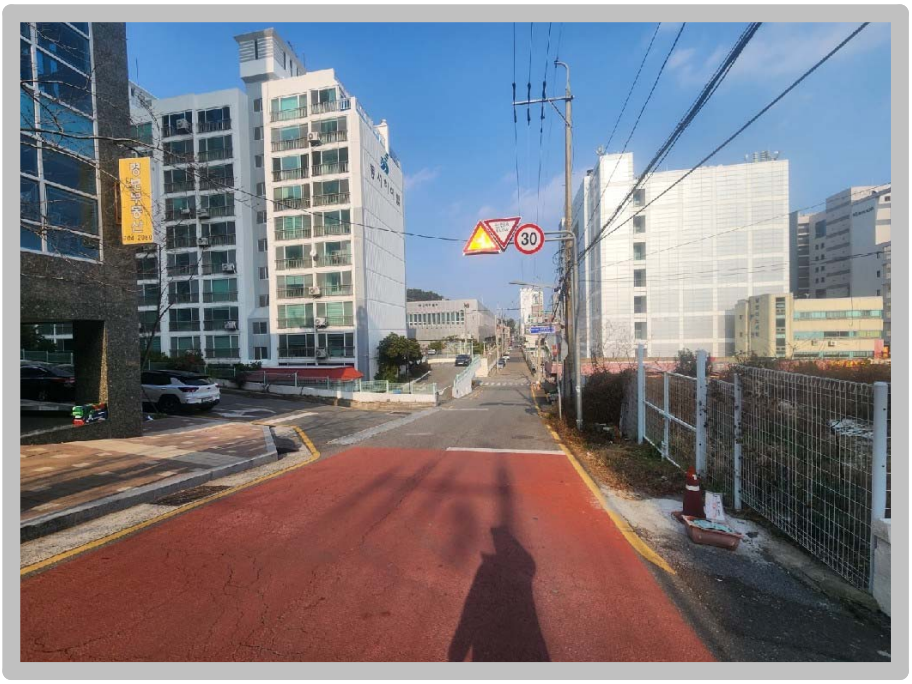
10 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[동서하이빌아파트 제10층 제1001호]

02-2601-2-0001

현 황 사 진



【 주위 환경 】



【 본건 전경 】

현 황 사 진



【 공동 현관 】



【 세대 현관 】