감 정 평 가 서

건 명	망 길진성의 상속재산관리인 김일섭 소유물건(2025타경6270)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	CT2602-02

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

센텀감정평가사사무소

CENTUM APPRAISAL

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 은 진 장 은 진 (인)

감정평가액	삼억삼천오백만원정(₩335,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 길진성의 상속재산관리인 김일섭 (2025타경6270)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.11	2026.02.10 ~ 2026.02.11	2026.02.12

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	335,000,000 백
합 계					₩335,000,000

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
유 소 희 劉 燒 熹 (인)

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 기장군 철마면 고촌리 고촌센트럴 아파트 제210동 [도로명주소] 부산광역시 기장군 철마면 고촌로 11	684	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 13층 1층 2층~13층 각층 지1	 224.50 215.91 34.26			
1	부산광역시 기장군 철마면 고촌리	684	대		36,975.9			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제6층 제602호	84.95	84.95	335,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :148.3592㎡)
				1.소유권 ----------	77.31 -------	77.31		
				대지권	36,975.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	134,000,000	
						건 물 :	201,000,000	
	합 계						₩335,000,000.-	
			이 하		여	백		

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 철마면 고촌리 소재 "신진초등학교" 남측 인근에 위치하는 고촌센트럴아파트 제210동 제6층 제602호에 대한 부산지방법원 동부지원의 부동산 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 11일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 02월 10일 및 11일에 각각 실시하였음.

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요



소재지 건물명, 층,호	부산광역시 기장군 철마면 고촌리 684 고촌센트럴아파트 제210동 제6층 제602호	
도로명주소	기장군 철마면 고촌로 11	
용 도	공동주택	
사용승인	2014.01.03	
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕	
건물규모	지하1층/지상13층	
면 적(㎡)	전 유	84.95
	공 유	63.4092
	전 체	148.3592
	대지권	77.31

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기타 참고사항

(1) 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

(3) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 *처리하였음.

II. 감정평가액의 산출과정

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

평가액 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건에 대한 최근 3년이내 거래사례는 없음.

(2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 기장군 철마면)

기호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
A	고촌리 684	고촌센트럴아파트 제205동 제6층 제***호	아파트	84.97	77.32	320,000,000 (@3,766,035)	2025.10.23. (2014.01.03.)
B	고촌리 684	고촌센트럴아파트 제210동 제6층 제***호	아파트	84.95	77.31	337,000,000 (@3,967,039)	2025.03.02. (2014.01.03.)
C	고촌리 684	고촌센트럴아파트 제209동 제11층 제****호	아파트	84.95	77.31	333,000,000 (@3,919,962)	2025.02.26. (2014.01.03.)
D	고촌리 684	고촌센트럴아파트 제211동 제11층 제****호	아파트	84.95	77.31	328,000,000 (@3,861,099)	2025.02.12. (2014.01.03.)
E	고촌리 684	고촌센트럴아파트 제205동 제9층 제***호	아파트	84.97	77.32	360,000,000 (@4,236,789)	2025.02.19. (2014.01.03.)

(3) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 부동산 내의 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 B>를 선정함.

CENTUM APPRAISAL

(4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

(5) 시점수정

1) 적용기준

시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 " 부산광역시 아파트 매매가격지수 "를 활용하여 산정하였음.

(2021.06 =100)

결 정		산출근거			
부산광역시 동부산권 (기장군)	-0.699%	매매가격 지수	거래시점 당시 지수	2025.02	100.2
			기준시점 당시 지수	2025.12	99.5
		산 식	(99.5 - 100.2) / 100.2		

매매가격지수 (2021. 06 = 100)												
2024년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	101.7	101.6	101.5	101.5	101.5	101.4	101.4	101.4	101.2	100.9	100.6	100.5
2025년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	100.4	100.2	100.0	99.8	99.7	99.5	99.5	99.5	99.6	99.6	99.6	99.5

2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (0.99301)

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)	1.00	본건과 거래사례는 동일한 단지에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건과 거래사례는 동일한 동에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건과 거래사례의 호별요인은 대등함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	3,967,039	1.00	0.99301	1.000	3,939,309	84.95	334,644,300	335,000,000

※ 시산가액은 10만원단위에서 반올림하였음.

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @3,700,000원 ~ @4,000,000원/전유㎡ 내외 선으로 탐문 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건에 대한 최근 3년이내 평가사례는 없음.

3. 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 기장군 철마면)

기호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
a	고촌리 684 고촌센트럴아파트 제205동 제2층 제***호	아파트	84.95	77.31	280,000,000 (@3,296,056)	2025.11.15. (2014.01.03.)	시가 참고
b	고촌리 684 고촌센트럴아파트 제206동 제1층 제***호	아파트	84.78	77.31	324,000,000 (@3,821,656)	2024.01.23. (2014.01.03.)	법원 경매

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 경매낙찰가율 (2025.02.11. ~ 2026.02.11.)

구분		부산			기장군		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	79.81%	77.56%	1,084	81.82%	81.22%	52
6개월 평균	아파트	82.48%	79.20%	469	82.89%	82.16%	28

CENTUM APPRAISAL

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	부산광역시 기장군 철마면 고촌리 684 고촌센트럴아파트 제210동 제6층 제602호	84.95	77.31	335,000,000	-
합 계				₩335,000,000.-	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 기장군 철마면 고촌리 소재 "신진초등학교" 남측 인근에 위치하는 고촌센트럴 아파트 제210동 제210동 제6층 제602호로서, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교 및 공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도4호선"안평역"이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 지상13층 건물 [제210동] 내 제6층 제602호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
창호 : 샤시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 화재경보설비, 옥내소화전, 도시가스에 의한 개별 냉난방설비 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

남동하향 완경사 지대 내 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 북측으로 중로와 접하고 단지내 가로망 정비되어 있으며, 주차장시설 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자 전용도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

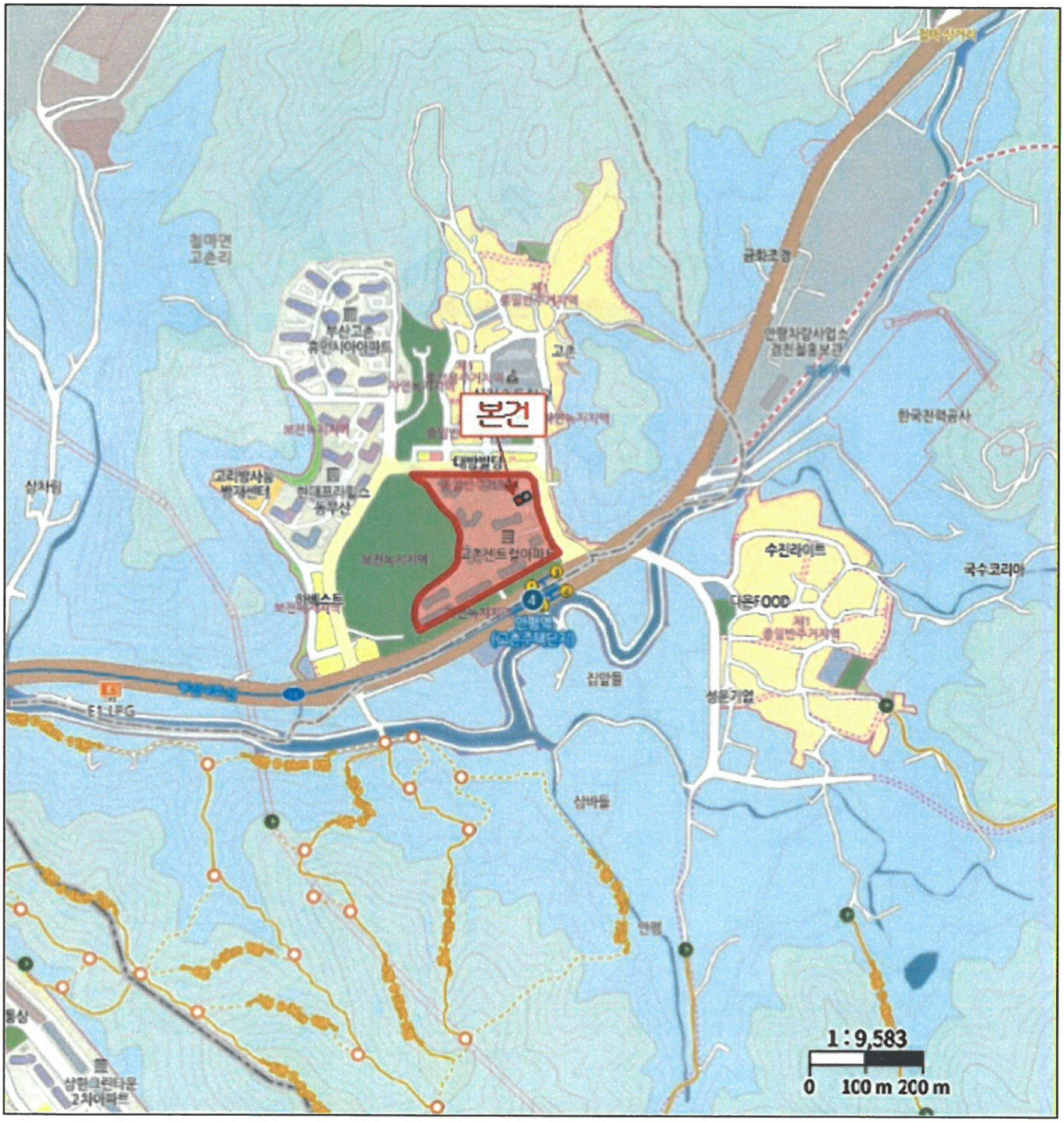
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 철마면 고촌리 684, 고촌센트럴아파트 제210동 제6층 제602호



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 철마면 고촌리 684, 고촌센트럴아파트 제210동 제6층 제602호



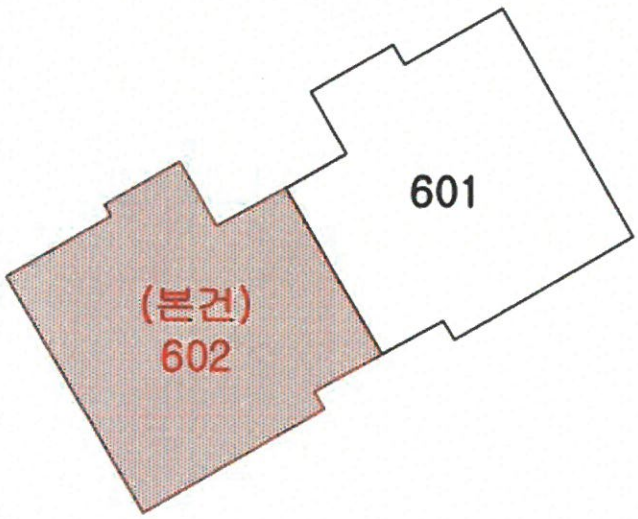
호 별 배 치 도

N

S

<None Scale>

고촌센터럴아파트 제210동 제6층 호별배치도



사 진 용 지



주위전경

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



복도전경



본건대문