감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	문지홍 소유물건(2025타경6280)
감정의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
평가서번호	RS202512-720-01009



1. 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

2. 본 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치([ ]시장가치 외의 가치로 [ ]감정평가조건을 붙여)로 감정평가 한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

류선감정평가사사무소
RyuSeon Private Appraisal office
TEL (051) 241-8882 FAX (051) 241-8838

RS202512-720-01009

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
류 병 선 (인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	문지홍 (2025타경6280)	감정평가조건	-	
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	-	2026.01.06.	2026.01.06.	2026.01.07.

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	210,000,000
	합 계					₩210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 “송정초등학교” 남서측 인근에 위치하는 쏠데까사 제4층 제401호로서, 부산지방법원 동부지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 2026.01.06.을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사(현장조사)를 2026.01.06.에 실시하였음.

3. 기타 사항

(1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 『집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침』에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표상에 병기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『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 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

(1) 감정평가방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

1) **원가방식**: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2) **비교방식**: 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

3) **수익방식**: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

(2) 구분건물 평가방법

1) **거래사례비교법**: 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) **원가법**: 대상물건 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) **수익환원법**: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계법령과 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

(2) 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

(3) 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용하였음.

3. 감정평가에 적용할 감정평가방법의 결정 및 의견

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법에 의한 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 관련 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

Ⅳ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

비준가액	=	거래사례 가액	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성 요인비교	×	면적비교

2. 대상물건의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 송정동 200-4 [도로명주소: 부산광역시 해운대구 송정중앙로21번길 14]			
건물명, 동, 층, 호수		쏠데까사 제4층 제401호			
건물의 구조 및 층수		철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 지하1층 지상10층		용도지역	일반상업지역
건물의 규모		동	호/세대	사용승인일자	2012.07.09.
		1개동	7호/56세대		
기호 (가)	용 도	아파트(도시형생활주택)		공동주택 공시가격 (2025.01.01.)	110,000,000원
	동/층/호수	면 적			소유권대지권(㎡)
		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡) (전유+공용)	
	4/401	62.2387	33.983 (주차장포함)	96.2217	17.2572

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(부산광역시 해운대구) [자료출처: 한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

구 분		거래사례 (1)	거래사례 (2)	거래사례 (3)
소재지		송정동 200-4	송정동 200-4	송정동 200-4
건물명		쏠데까사	쏠데까사	쏠데까사
동,층,호수		8층 802호	6층 603호	7층 707호
사용승인일		2012.07.09.	2012.07.09.	2012.07.09.
면적(㎡)	전유면적	48.1388	48.8645	49.1565
	대지권면적	13.3477	13.5489	13.6299
거래가액		160,000,000	160,000,000	145,000,000
전유면적기준단가(원/㎡)		@3,323,722	@3,274,360	@2,949,762
거래시점		2025.06.18.	2024.04.10.	2024.12.06.
비 고		같은건물	같은건물	같은건물

(2) 비교사례의 선정

상기의 참고자료 중 대상물건과 같은건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 위치별 효용도 및 제반입지조건이 비교적 유사한 거래사례인 **"거래사례(1)"** 을 선정함.

사례	소재지 (해운대구)	건물명,동,층,호	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인일
(1)	송정동 200-4	쏠데까사 8층 802호	48.1388	13.3477	160,000,000	2025.06.18
					@3,323,722	2012.07.09

4. 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, 본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(2) 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건(공동주택(아파트))과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수' 를 참작하여 아래와 같이 직전 달의 가격지수를 비교하여 시점수정하되, 기준시점의 매매가격지수 미발표시 발표된 시점까지의 가격지수를 연장적용함.

(3) 시점수정치 산출

- 부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수(2025.03=100.0)

- 본건 기호(가)/사례(1)

비교사례 거래시점	2025.06.18. 매매 가격지수 (적용:2025년05월)	99.5
본건 기준시점	2026.01.06. 매매 가격지수 (적용:2025년11월)	101.0
시점수정치		101.0/99.5 ≒ 1.01508

※기준시점 2025년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년11월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인의 비교

• 기호(가)/사례(1)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 같은 건물내 소재하는바, 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 같은 건물내 소재하는바, 단지 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세하나, 향별 효용에서 우세하여 전반적인 개별적요인은 대등함.
	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	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		시산가액(원)
					본건	사례	전유면적당 단가
(가)	160,000,000	1.000	1.01508	1.000	62.2387	48.1388	210,000,000 @3,374,106원/㎡

※비준가액은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

V 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

유사 부동산 가격수준 (쏠데까사)	인근 동유형 및 유사물건은 입지조건, 건물의 구조, 경과연수, 전유면적, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있음. 전유면적기준: @3,000,000원~3,500,000원/㎡ 내외

2. 인근 유사물건의 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	소재지 (해운대구)	건물명,동,층,호 (용도)	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 전유면적단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가목적
(A)	송정동 200-4	쏠데까사 6층 603호 (공동주택(아파트))	48.86	160,000,000 @3,274,662	2024.12.16. 2012.07.09.	담보
(B)	송정동 199-3	에이스스카이뷰 2층 202호 (공동주택(아파트))	60.33	211,000,000 @3,497,431	2025.06.23. 2019.09.05.	공매
(C)	송정동 199-3	에이스스카이뷰 12층 1202호 (공동주택(아파트))	60.33	225,000,000 @3,729,488	2025.06.23. 2019.09.05.	공매

3. 아파트 경매 낙찰통계

[출처:부동산태인]

용도	기간	부산광역시		해운대구		송정동	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
아파트	1년간 평균	79.38%	1,147	78.57%	176	-	-
	6개월 평균	80.85%	510	82.06%	60	-	-

VI 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	동,층,호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	감정평가액(원)
(가)	4층 401호	62.2387	17.2572	210,000,000
합 계				₩210,000,000.-

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 송정동 쏠데까사 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 송정중앙로 21번길 14	200-4	아파트 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 10층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 지1층	 107.17 588.4125 471.485 471.485 471.485 471.485 471.485 471.485 471.485 469.525 531.86			
1	부산광역시 해운대구 송정동	200-4	대		901.5			
(가)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 소유권 1.------- 대지권	62.2387 17.2572 901.5x------- 901.5	62.2387 17.2572	210,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 96.2217㎡ (공용면적 포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,000,000 126,000,000	
	합 계						₩210,000,000.-	
			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 송정동 소재 “송정초등학교” 남서측 인근에 위치하는 쏠데까사 제4층 제401호로서, 본 건물은 총 1개동 7개호(오피스텔) 56세대(아파트)로 구성되어 있으며, 주변은 송정해수욕장 인근으로 아파트, 다세대주택, 오피스텔, 숙박시설, 각종 근린생활시설 등이 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 동해선 “송정역”이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 지하1층 지상10층 건물내 제4층 제401호로서, (사용승인일: 2012.07.09.)

외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 및 화강석 붙임 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감(추정).
창호 : 샷시 이중창 구조임.

(4) 이용상태

아파트(도시형생활주택)임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 공동현관설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 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

인접지와 등고평탄하게 조성된 부정형토지로서, 아파트(도시형생활주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 노폭 약 8미터 폭의 도로에 접하며, 주차시설 되어있음.

(8)토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 70m, 최고높이 100m)<건축법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미 상 임.
2)기 타: 없 음.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 200-4 쏠데까사 제4층 제401호

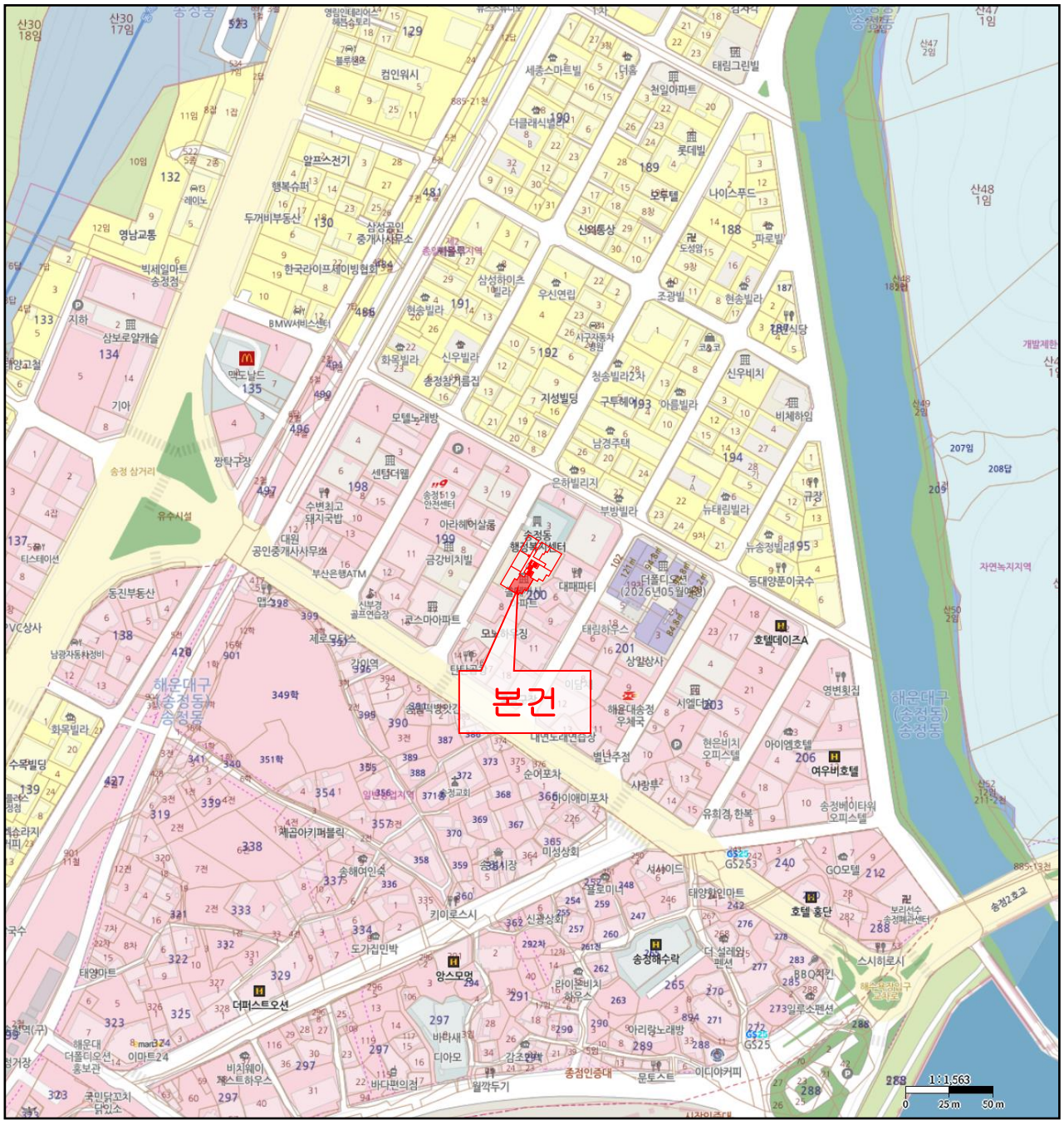


위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 200-4 쏠데까사 제4층 제401호



류선감정평가사사무소

건 물 개 황 도

(None Scale)

N

S

[쏠데까사 제4층 호별배치도]



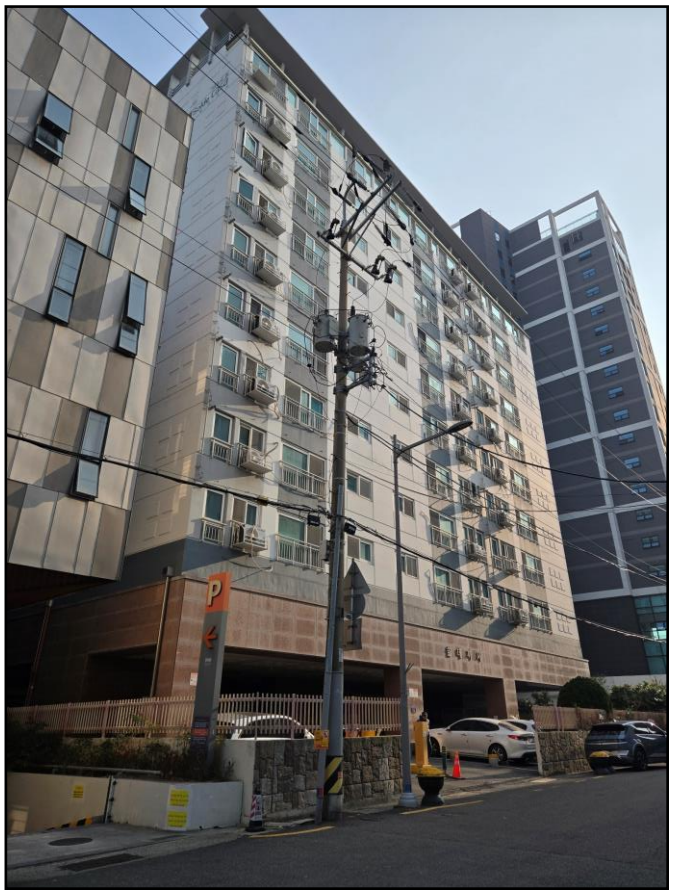
RS202512-720-01009

사 진 용 지



[본건 및 주변 전경 (남서 → 북동)]

사 진 용 지



[본건 전경 (북서 → 남동)]



[본건 전경 (남동 → 북서)]

RS202512-720-01009

사 진 용 지



[본건 공동현관]



[엘리베이터 전실]

RS202512-720-01009

사 진 용 지



[기호(가): 본건 출입문]