감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	조민국 소유물건(2025타경6297)
의 뢰 인 :	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호 :	혜림260102-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

혜림감정평가사사무소

TEL. 051-508-2580 FAX. 051-508-2727

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

박상현 (인)

감정평가액	**오억이천일백만원정 (₩521,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조민국 (2025타경6297)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 01. 06	2026. 01. 05 ~ 2026. 01. 06	2026. 01. 06

평가내용	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	아파트	1세대	-	521,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩521,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 정관3로 51 (정관읍 모전리)	759 정관 롯데 캐슬 2차 201동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층 1층 2층 ~ 20층 각	 378.269 365.869			
1 가	상동	759	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제20층 제2001호 1.소유권대지권	57,269.5 149.6196 84.133 x---- 57,269.5	 149.6196 84.133	521,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 273.72㎡
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 208,400,000 312,600,000	
	합 계						**₩521,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 모전리 소재 '정원초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '정관 롯데캐슬 2차' 제201동 제2001호에 대한 부산지방법원 동부지원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 6일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 5일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물이며, .본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

② 본건은 등기사항전부증명서상 '건물' 및 '토지'로 등재되어 있고 '건물'은 각 호별 구분소유로, 토지는 공유지분 소유 형태로서, 구분소유권은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상적으로 구분건물과 토지의 소유권·대지권이 일반적으로 일괄 거래가 이루어지는 바, 본 평가에서는 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 귀 법원의 요청에 의하여 건물과 토지의 배분내역을 구분건물감정평가명세표에 별도 표기하였음.

③ 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대하여는 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상 물건이 소재하는 건물의 개요

.

소재지·건물명	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제2001호
도로명주소	부산광역시 기장군 정관3로 51 (정관읍 모전리)



주용도	공동주택(아파트) 911개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2013.06.19	
건물규모	층수	20
	연면적	187,026.6091 ㎡
비고	-	

1. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	201동/20/2001	아파트	149.6196	124.1004	273.72	84.133	54.66
합계 (1개호)			149.6196	124.1004	273.72	84.133	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「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, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	모전리 759	201/20/2001	공동주택(아파트)	149.6196	273.72	635,000,000 (@4,240,000)	2023.07.04 (2013.06.19)	-
#2	모전리 759	204/15/1503	공동주택(아파트)	127.2641	233.9853	430,000,000 (@3,380,000)	2025.09.26 (2013.06.19)	-
#3	모전리 759	205/16/1603	공동주택(아파트)	127.2641	233.9853	405,000,000 (@3,180,000)	2025.09.05 (2013.06.19)	-
#4	모전리 759	207/15/1504	공동주택(아파트)	127.2641	233.9853	415,000,000 (@3,260,000)	2025.04.29 (2013.06.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#2**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">부산
동부산권
기장군
아파트</td><td rowspan="4">0.101%
(1.00101)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.09.26/
2026.01.06</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>99.5</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>99.6</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.6 - 99.5) / 99.5
≒ 1.00101</td></tr>
<tr><td colspan="5">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.03	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유(사정) 면적(㎡)	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	201/20/2001	149.6196	#2	3,380,000	1.000	1.00101	1.030	3,480,000	520,676,208	521,000,000
합계		149.6196	-	-	-	-	-	-	-	521,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-			3,400,000-3,600,000	
본건 인근지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	모전리 759 201/19/1901	공동주택(아파트)	149.6196	273.72	539,000,000 (@3,600,000)	2025.12.12 (2013.06.19)	법원경매
(2)	모전리759 201/20/2001	공동주택(아파트)	149.6196	273.72	538,000,000 (@3,600,000)	2024.09.12 (2013.06.19)	법원경매
(3)	모전리759 207/3/304	공동주택(아파트)	127.2641	233.9853	405,000,000 (@3,180,000)	2025.11.06 (2013.06.19)	법원경매
(4)	모전리759 208/8/802	공동주택(아파트)	101.8124	186.9394	384,000,000 (@3,770,000)	2025.12.19 (2013.06.19)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	부산 기장군 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	17,974,000,000	14,408,699,387	80.2	151	61	40.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제201동 제20층 제2001호	149.6196	84.133	521,000,000
합계		149.6196	84.133	521,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 모전리 소재 "정원초등학교" 남동측 인근에 위치하며 부근은 대규모 아파트단지,학교,근린상가 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 원활하며 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제20층 제2001호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지도배 마감 등
창호 : 샷시창호 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수설비,위생설비,승강기설비,옥내소화전설비,공동현관기설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

동향 완경사지 내 조성된 사다리형의 토지로서 정관롯데캐슬2차 아파트단지(911세대) 부지로 이용 중임.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

단지 남서측 및 남동측으로 왕복 4차선 도로와 접하고 북동측으로 왕복 2차선 도로와 접하며 북서측으로는 약8미터 폭의 보행자 전용도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

모전리 759 :제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-06-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

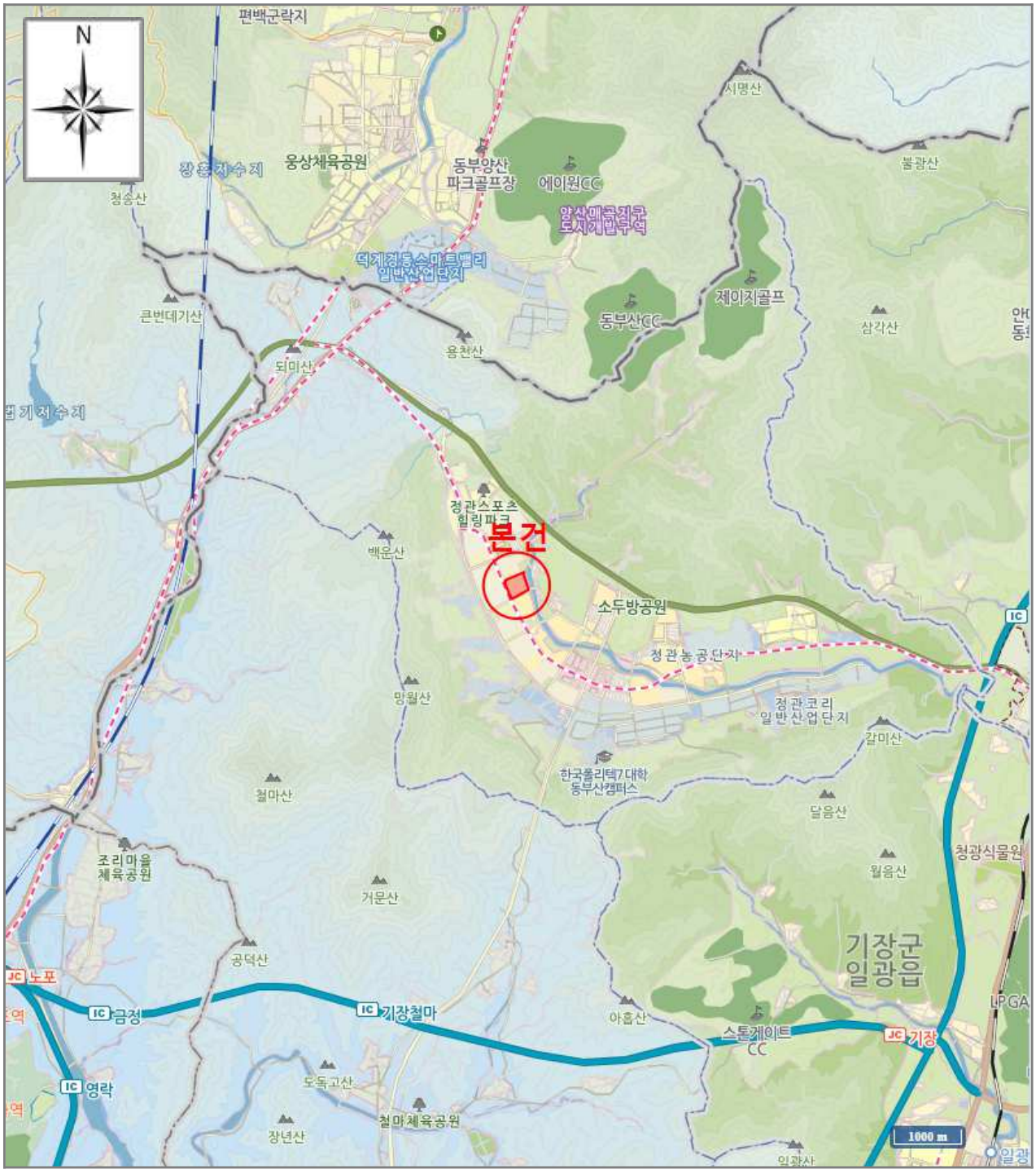
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 : 미상임.
-기타 : 없음.

광 역 위 치 도

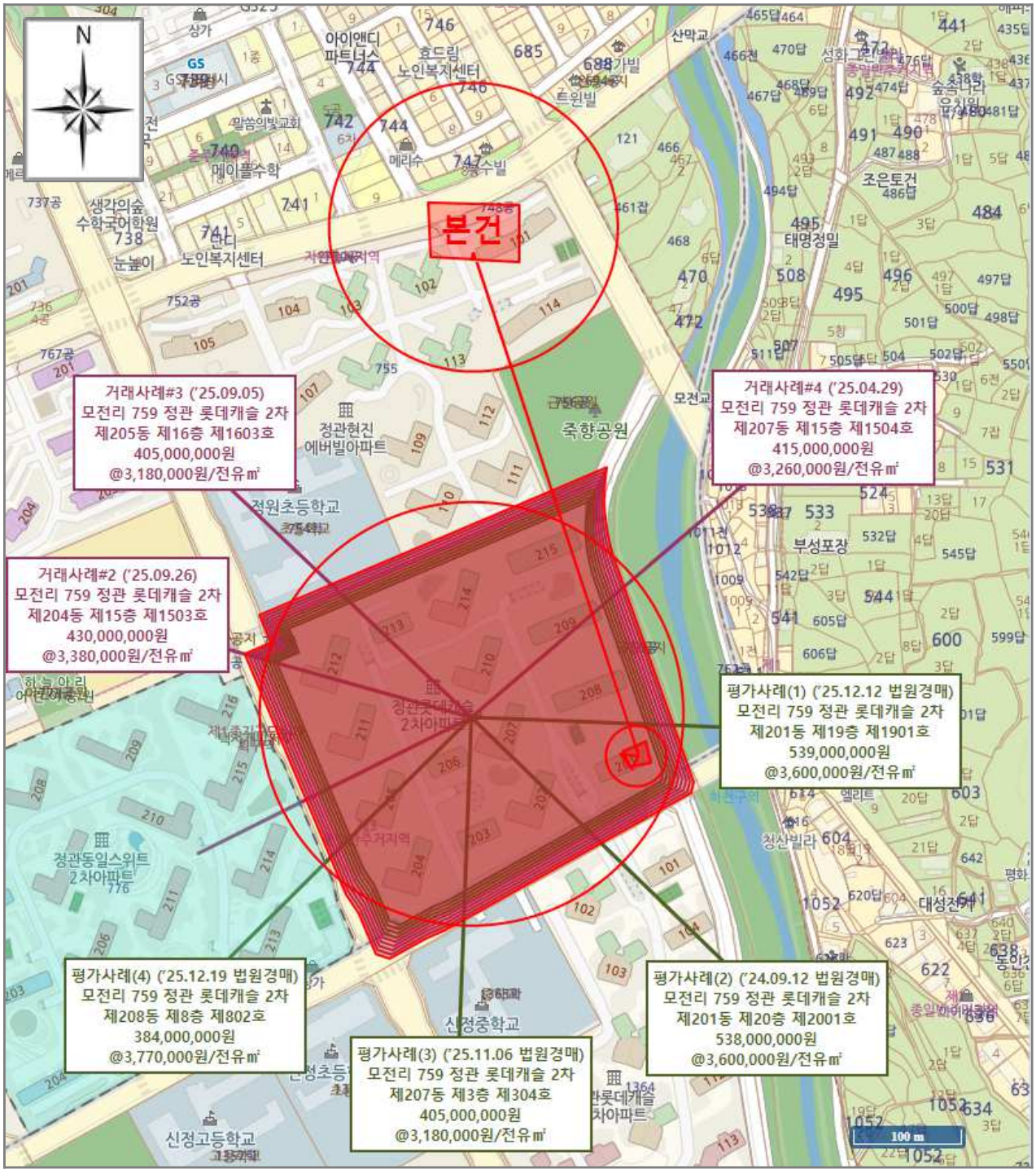
소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호

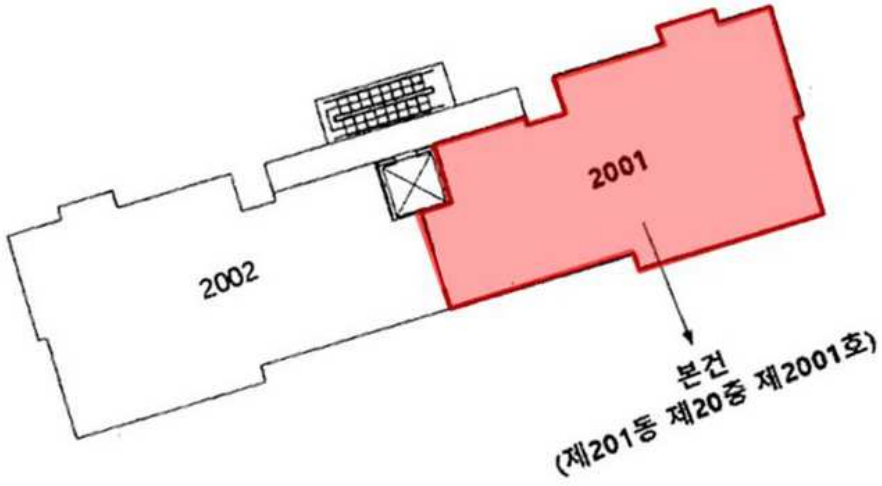


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호별배치도

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호

[정관롯데캐슬2차 제201동 제20층 호별배치도]



사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호



본건 북측 주위 환경

사 진 용 지

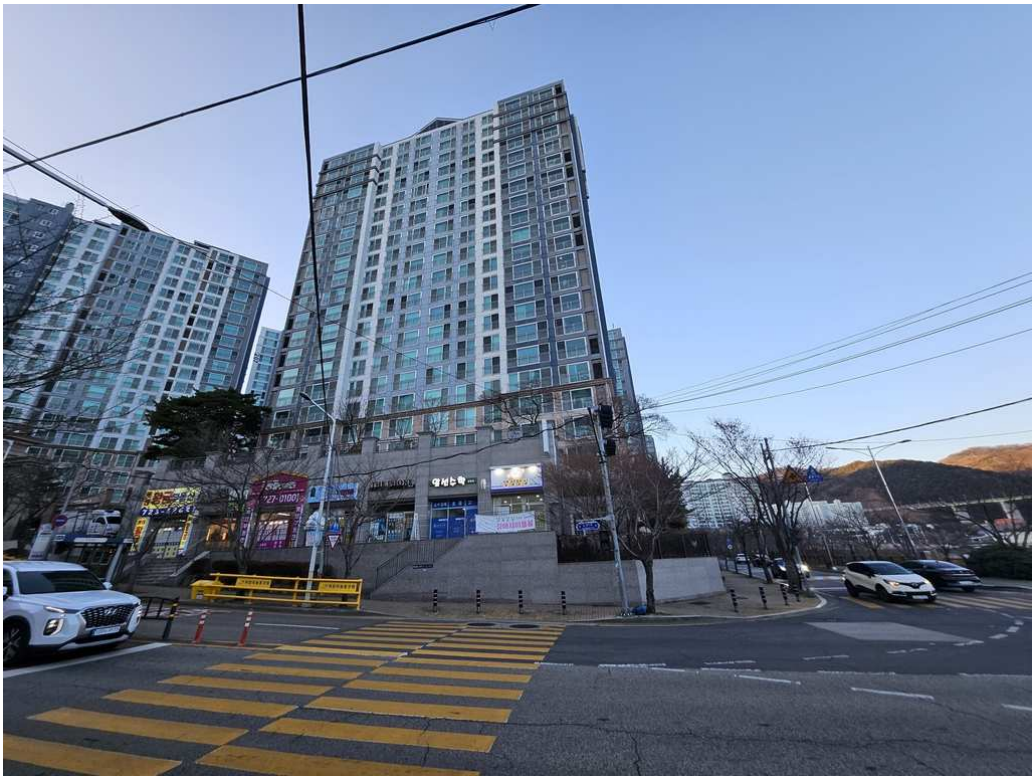
소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호



본건 북측

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호



본건 남측 주위 환경

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호



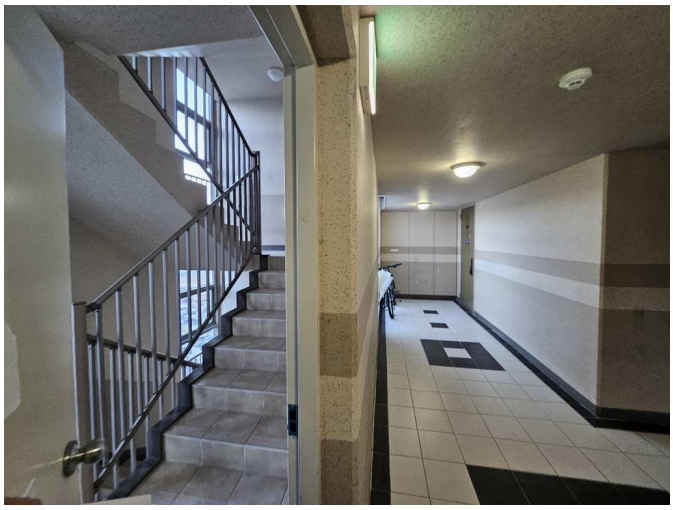
본건 남측

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 모전리 759 정관 롯데캐슬 2차 제201동 제20층 제2001호



본건 1층 공동출입구



본건 출입 복도 및 계단



본건 현관문