감 정 평 가 서

건 명	정현식 외 1명 소유물건(2026타경5248)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정서번호	B2603-8-001

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.

(주)정일감정평가법인 부산지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
한 상 규

(주)정일감정평가법인 부산지사 지사장 한상규 (서명또는인)

감정평가액	구천오백만원정(₩95,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정현식 외 1명 (2026타경5248)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.09	2026.03.09 ~ 2026.03.09	2026.03.09

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	95,000,000
합 계					₩95,000,000

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 반여동 소재 '반여중학교' 북측에 인접하여 위치하는 '현대아파트' 제3동 제2층 제205호로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

소재지	부산광역시 해운대구 반여동 1581-6 (도로명주소 : 부산광역시 해운대구 재반로282번길 112)				
명칭	현대아파트	건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	사용승인일	1991.08.05.
규모 (동, 호수)	8동/264세대	용도지역	제2종일반주거지역	건축물대장상 주용도	공동주택

일련 번호	동/층/호 (용도)	면적(㎡)			소유권·대지권 (㎡)	비고
		전유	*공용	계		
가	3/2/205 (공동주택)	61.54	13.44	74.98	42.11	-

* 주차장, 계단 등 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 03월 09일 임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 03월 09일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

Ⅱ. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고 및 유의사항

가. 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 가격형성이 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 일련번호(가)은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 내부 구조, 이용상황 및 관리상태 등을 재확인 하시기 바람.

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,
①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	용도	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)	비고
①	반여동 1581-6 현대아파트	6/3/3**	84.9	공동주택	2026.01.23. / 1991.08.05.	130,000,000	1,531,213	선정
②	반여동 1581-6 현대아파트	4/1/1**	71.56	공동주택	2024.09.11. / 1991.08.05.	100,000,000	1,397,429	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지, 건물명 (용도)	동/층/호	전유 면적 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	감정평가액 (원)	전유기준 (원/㎡)	평가 목적
ⓐ	반여동 1291-1414 에덴동산타운 (공동주택(아파트))	-/2/1-2**	83.58	2024.09.09. / 1993.07.16.	129,000,000	1,543,431	법원 경매
ⓑ	반여동 1291-1460 반여3차현대아파트 (공동주택)	101/17/17**	59.97	2023.11.02. / 1995.04.07.	106,000,000	1,767,550	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

대상물건이 속한 아파트 단지내에 위치하는 사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	용도	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
①	반여동 1581-6 현대아파트	6/3/3**	84.9	공동주택	2026.01.23. / 1991.08.05.	130,000,000	1,531,213

나. 사정보정

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, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 개요

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

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

▮아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분	변동률					
부산광역시 해운대구	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01
	99.6	99.8	100.2	101.0	101.7	102.5

▮시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 (가)	2026.03.09.	0.787% (1.00787)	102.5 / 101.7 ≒ 1.00787
거래사례 ①	2026.01.23.		

-거래시점 : 2026.01.23., 2025년 12월 지수를 적용함.
-기준시점 : 2026.03.09., 2026년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

▮일련번호(가) / 거래사례 ① 비교

요인구분	비교항목	세부항목	비고	격차율
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	대등함.	1.00
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	대등함.	1.00
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	비교항목	세부항목	비고	격차율
호별 요인	층별 효용	-	대등함.	1.00
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	대등함.	1.00
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
격차율 계				1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

▮산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	1,531,213	1.000	1.00787	1.000	1,543,264	**1,540,000**

※ 적용단가는 만원단위 미만에서 반올림함.

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

①기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 구분건물 가격수준은
[공동주택]:@1,500,000원/㎡ ~ 2,000,000원/㎡(전유면적당 단가)
내외 수준인 것으로 조사되었으며, 내부 수리 등 관리상태에 따라 차이가 발생함.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처 : 부동산태인)

용도	지역통계	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
아파트	부산광역시	79.50	76.48	1,271
	해운대구	80.55	79.34	181
	반여동	82.60	80.39	29

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 결정

▮산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	61.54	1,540,000	94,771,600	**95,000,000**	-

※ 백만원 단위미만 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지, 건물명 (용도)	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	반여동 1581-6 현대아파트 (공동주택)	3/2/205	61.54	95,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 반여동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 재반로282번길 112	1581-6 현대 아파트 제3동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층				
				1~6층	각 406.68			
				지하층	264.96			
			노인정	평철근콘크리트 슬래브지붕	55.92			
			펌프실	평철근콘크리트 슬래브지붕	26.40			
			공중변소	평벽돌 슬래브지붕	6			
			수위실	평철근콘크리트 슬래브지붕	9.60			
1	동소	1581-6	대		13,239			
가				(내) 철근콘크리트조 제2층 제205호	61.54	61.54	95,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :74.98㎡)
				1소유권대지권	4,211 / ------- 1,323,900	42.11		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,000,000	
						건 물 :	38,000,000	
	합 계						**₩95,000,000.-**	
			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 반여동 소재 '반여중학교' 북측에 인접하여 위치하는 '현대아파트' 제3동 제2층 제205호로서, 인근은 아파트, 주상용 건물, 단독주택 등으로 형성되어있으며, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 건물 내 제2층 제205호로서,
(사용승인일: 1991.08.05.)

외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

일련번호(가): 공부상 용도는 '공동주택'이나, 경매 진행 및 응찰시 이용상황 등은 재확인 하시기 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비,화재탐지 및 경보설비, 난방설비 등이 구비되어있음.

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

완경사 지대내 조성된 부정형 토지로서, 공동주택 건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망이 정비되어있으며, 주차시설이 구비되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(제2종일반 주거지역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반여중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

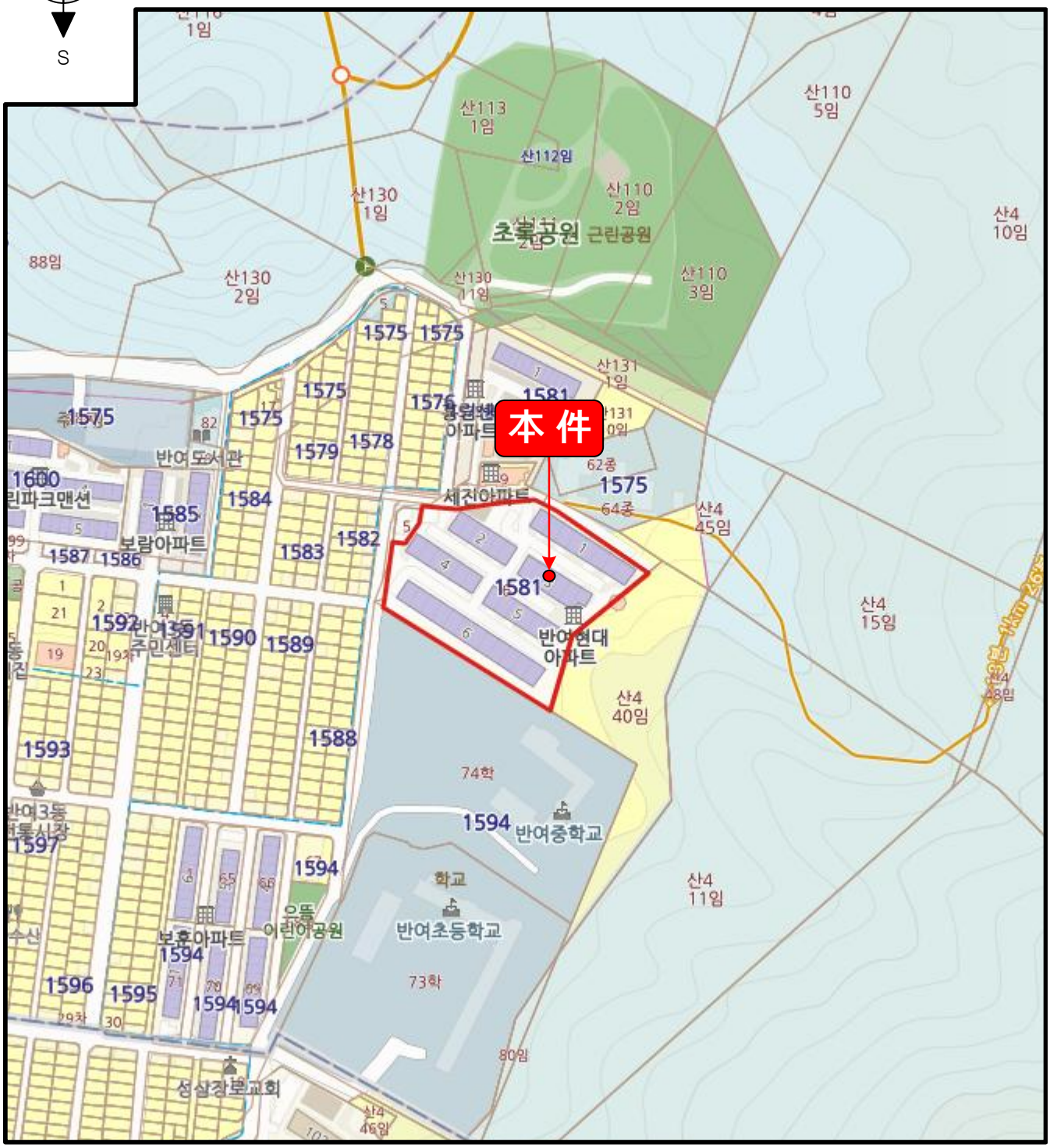
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

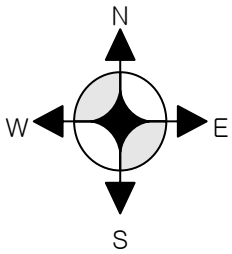
2) 기타사항: 없음.

광 역 위 치 도

소재지	부산광역시 해운대구 반여동 1581-6 현대아파트 제3층 제2층 제205호

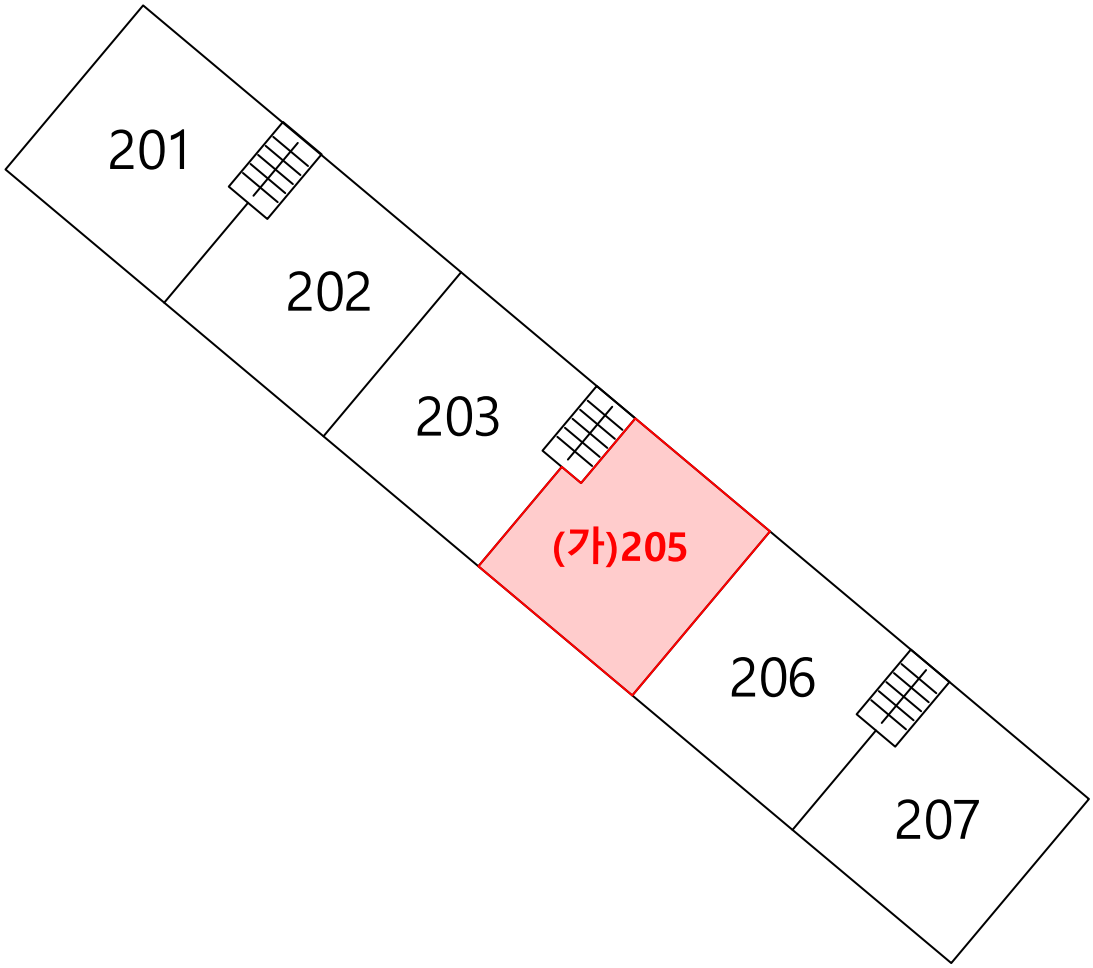


호 별 배 치 도



S: Not to Scale

< 현대아파트 제3동 제2층 호별배치도 >




어린이보호


5 3 3


205

( )


22가 8256