감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김복일 소유물건(2026타경5268)

의 뢰 인 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정서번호 : BS2602-012

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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

BS2602-012

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

정유진 (인)

감정평가액	**이억칠천팔백만원정 (₩278,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김복일 (2026타경5268)	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. 02. 27	2026. 02. 27	2026. 03. 03

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	-	278,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩278,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	우방신세계아파트 제103동 제7층 제702호

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 해운대구 반여동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 삼어로 61	1190-1 우방 신세계 아파트 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철골트러스위 금속기와지붕 24층 지하1층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 24층 각	 517.84 523.72 522.04 517.84			
1 (1)	상동	1190-1	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호 소유권 1.x ------ 대지권	36,942 77.67 33,059 36,942 x---- 36,942,000	 77.67 33.059	278,000,000 배분내역 토 지: 111,200,000 건 물: 166,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 117.983㎡
	합 계						**₩278,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 반여동 소재 '반안초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '우방신세계아파트' 103동 7층 702호에 대한 부산지방법원 동부지원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가건임.

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 2월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호
도로명주소	부산광역시 해운대구 삼어로 61



주용도	공동주택(아파트) 1,024세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2002.11.28	
건물규모	층수	지하 1층 / 지상 24층
	연면적	127,226.01 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	103/7/702	아파트	77.67	40.313	117.983	33.059	65.83
합계 (1개호)			77.67	40.313	117.983	33.059	-

※ 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	반여동 1190-1	109/ 7/70*	아파트	77.67	117.983	269,000,000 (@3,460,000)	2025.03.04 (2002.11.28)	-
#2	반여동 1190-1	105/ 3/30*	아파트	77.67	117.983	266,000,000 (@3,420,000)	2025.10.12 (2002.11.28)	-
#3	반여동 1190-1	105/ 11/110*	아파트	77.67	117.983	270,000,000 (@3,480,000)	2024.10.08 (2002.11.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)

(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
해운대구
아파트</td><td rowspan="4">2.705%
(1.02705)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.10.12/
2026.02.27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.09</td><td>99.8</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.01</td><td>102.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (102.5 - 99.8) / 99.8
≒ 1.02705</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 (1) / 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	1.02	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(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㎡)						
(1)	103/7/702	77.67	#2	3,420,000	1.000	1.02705	1.020	3,580,000	278,058,600	278,000,000
합계		77.67	-	-	-	-	-	-	-	278,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	3,500,000 선 내외	-

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	반여동 1190-1 우방신세계아파트 105/19/190*	아파트	77.67	117.983	270,000,000 (@3,480,000)	2025.01.03 (2002.11.28)	법원경매
(2)	반여동 1190-1 우방신세계아파트 103/12/120*	아파트	59.96	94.329	235,000,000 (@3,920,000)	2025.01.14 (2002.11.28)	법원경매
(3)	반여동 1190-1 우방신세계아파트 103/22/220*	아파트	77.67	117.983	290,000,000 (@3,730,000)	2024.08.26 (2002.11.28)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	부산 해운대구 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	114,877,900,000	91,925,050,555	80.0	429	190	44.3

(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)
(1)	우방신세계아파트 103동 7층 702호	77.67	33.059	278,000,000
합계		77.67	33.059	278,000,000

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 해운대구 반여동 소재 '반안초등학교' 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 학교, 중소규모 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철골트러스위금속기와지붕 24층 건물(103동) 내 7층 702호로서,
(사용승인일:2002.11.28)
외벽 : 몰탈위페인팅 마감,
내벽 : -,
창호 : 샷시창호임.
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

본건은 공부상 아파트로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 옥내소화전 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)**

부정형의 토지로 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건까지 차량접근 가능하고 단지 내 가로망 정비 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

반여동 1190-1 :제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(1999.04.07)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(이전 해운대구고시 제 2022-91)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

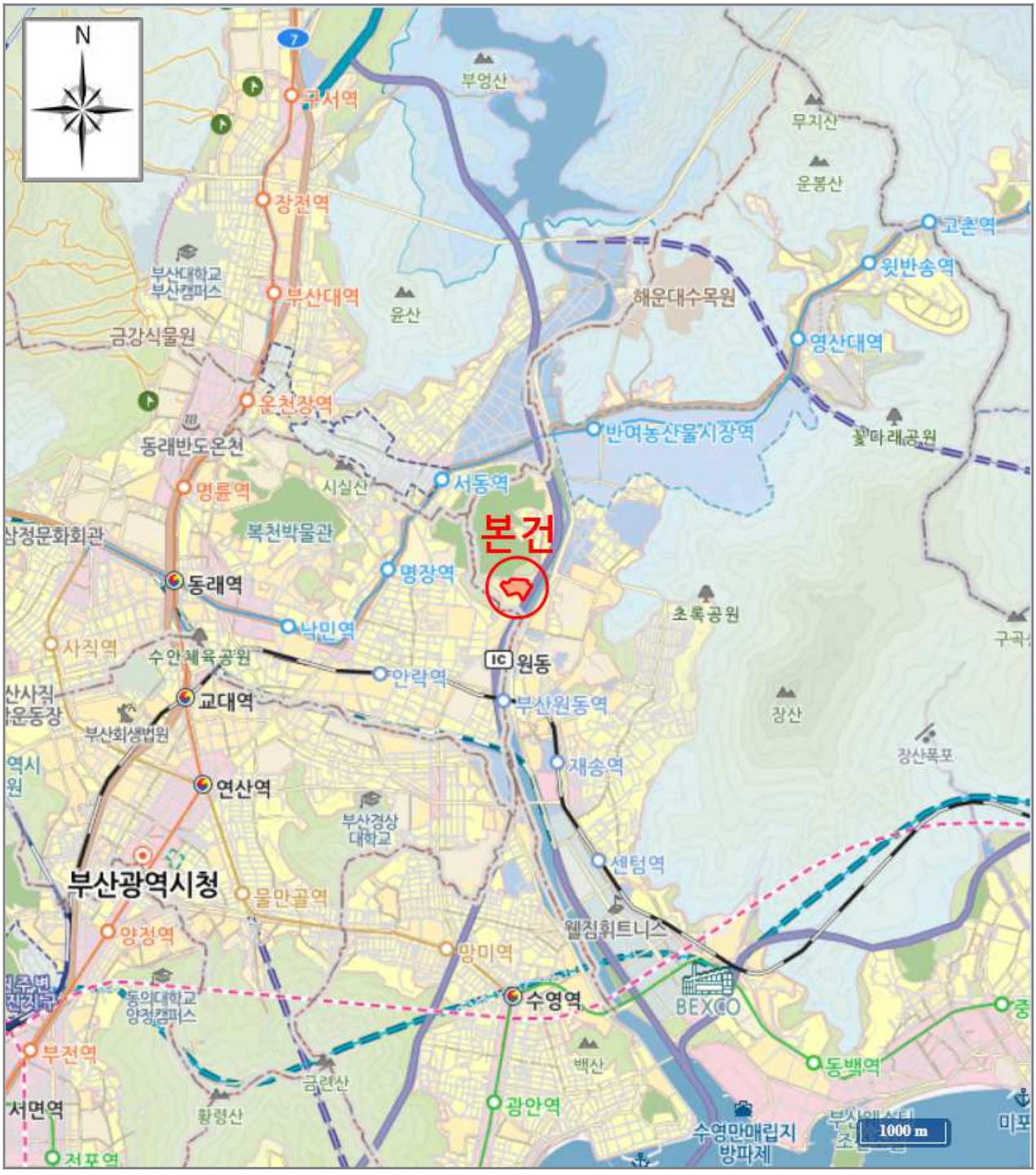
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없음.

광 역 위 치 도

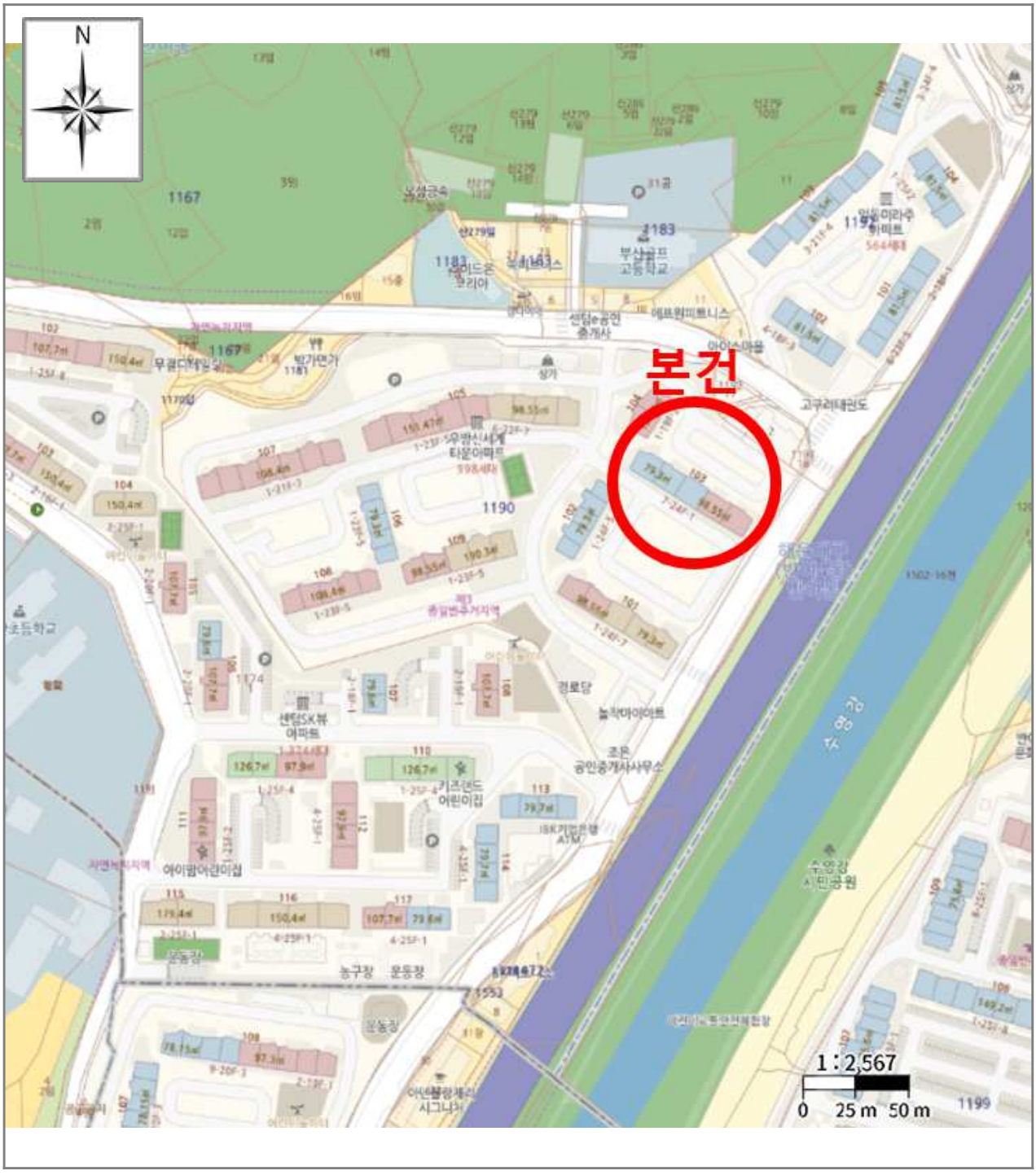
소 재 지	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

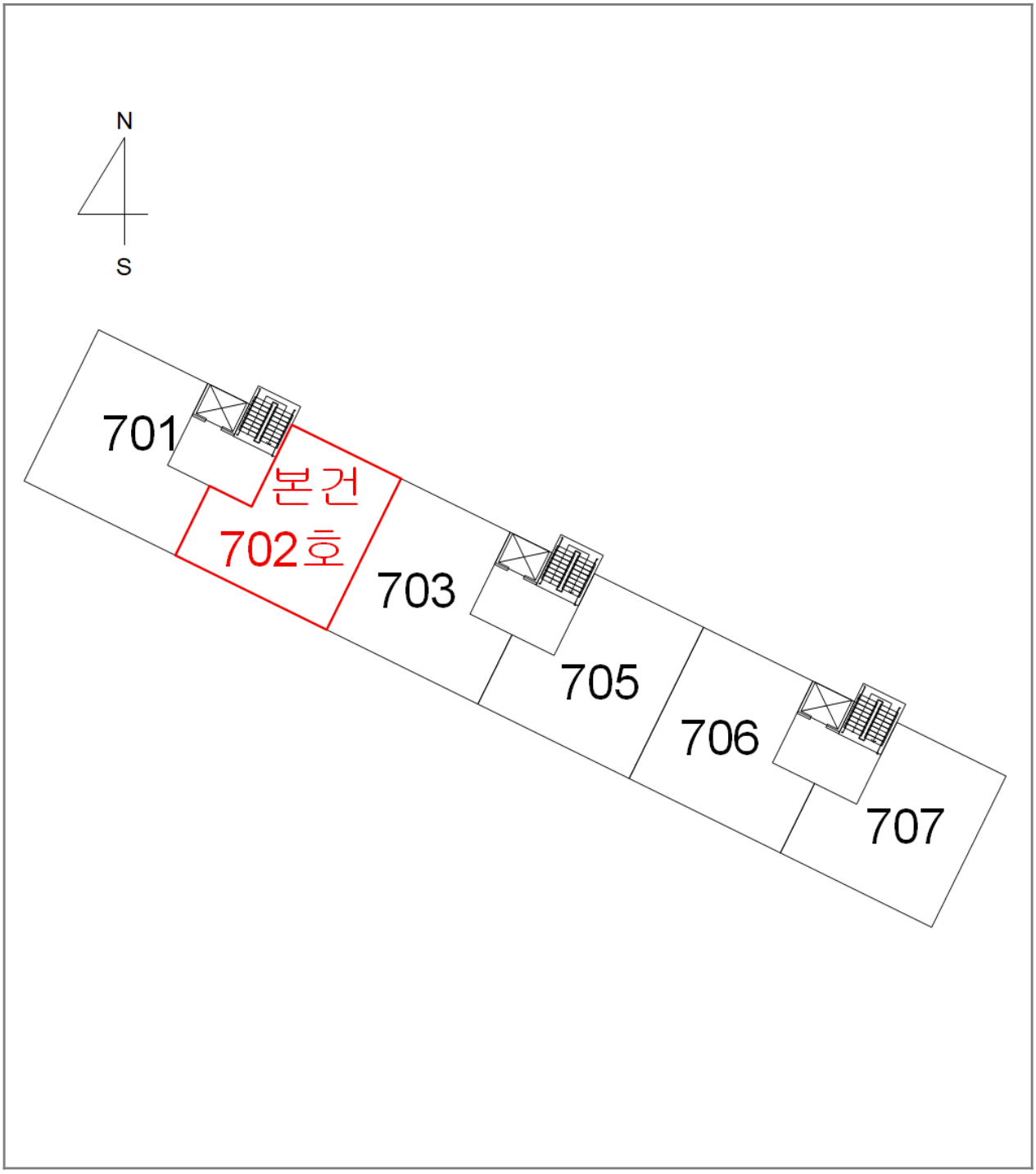
상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호



호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호



사 진 용 지

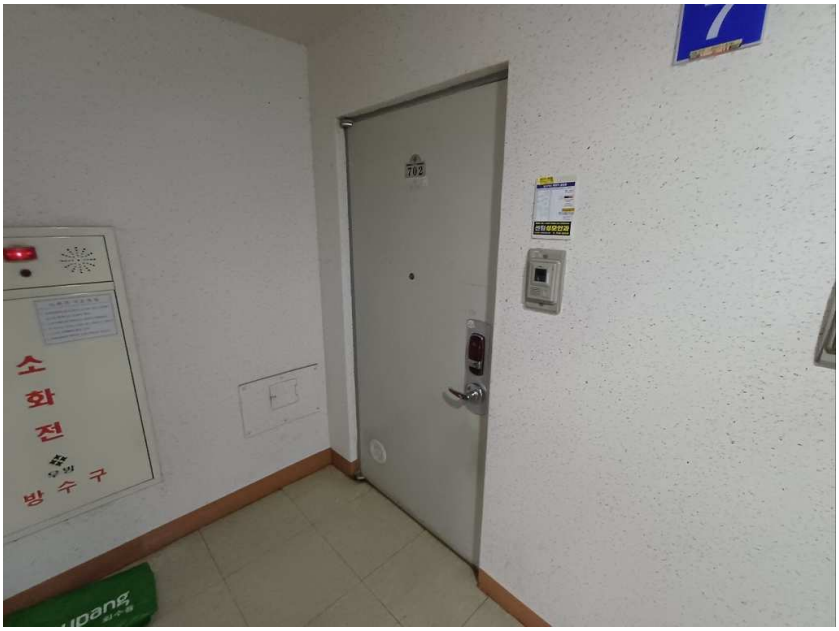
소 재 지	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호



본건 전경(103동)

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호



본건 전경(7층 702호)



승강기설비

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호



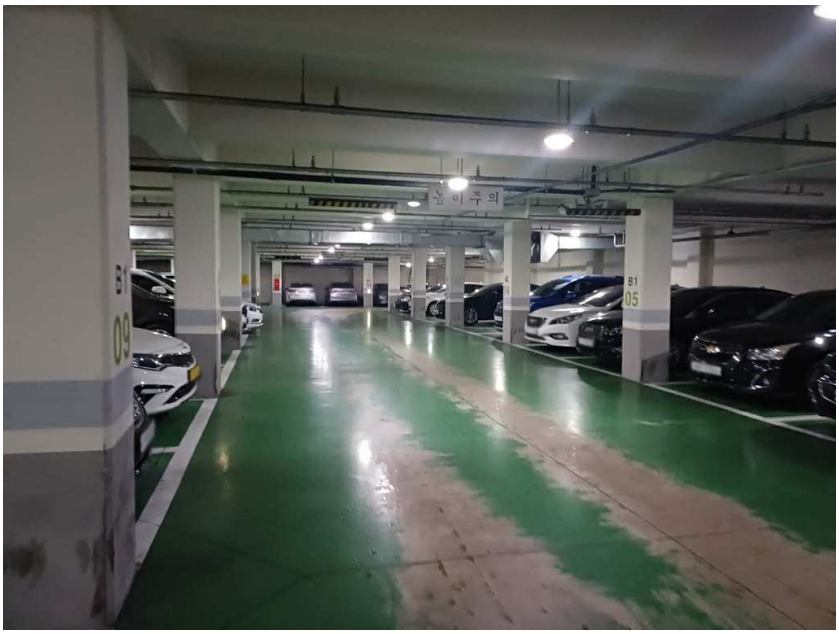
공동현관



지하주차장 입구

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호



지하주차장



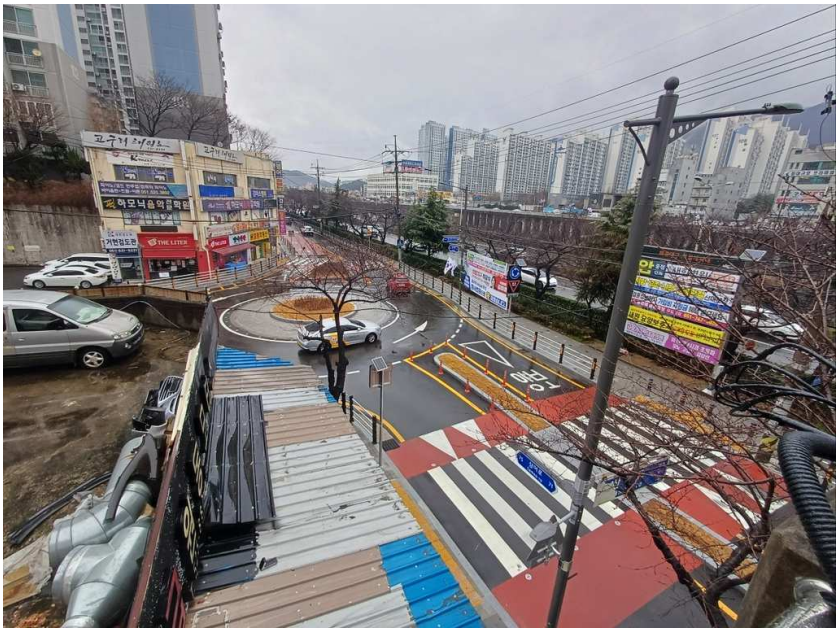
옥외주차장

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 해운대구 반여동 1190-1 우방신세계아파트 103동 7층 702호



아파트단지 입구



본건 주위환경