

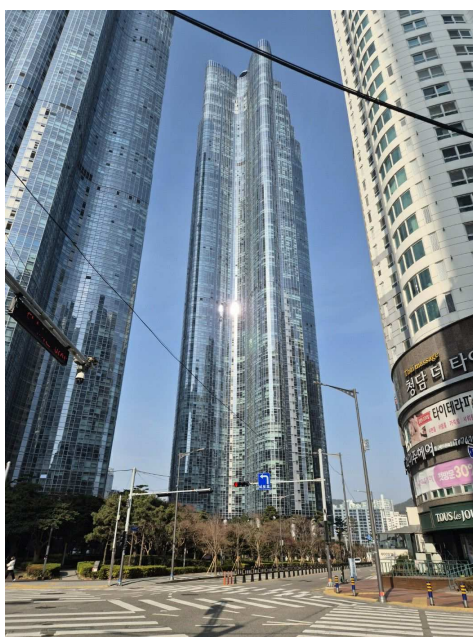
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정혜진 소유물건(2024타경6958)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: AN250108-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

감정평가사사무소 안단테

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박찬용

(인)

감정평가액	이십오억오천만원정 (₩2,550,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정혜진 (2024타경6958)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.14	2025.01.13 ~ 2025.01.14	2025.01.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	2,550,000,000
	합계					₩2,550,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 해운대구 우동  [도로명주소] 부산광역시 해운대구 마린시티2로 33	1407 해운대 두산위브 더제니스 제101동	아파트	철골철근 콘크리구조 평슬래브지붕 지상 80층				
				1층	1,448.463			
				2층	1,436.8778			
				3층~20층	각 1,559.4841			
				21층~30층	각 1,787.736			
				31층	739.931			
				32층~58층	각 1,733.9859			
				59층	660.6072			
				60층~71층	각 1,634.6152			
				72층~75층	각 1,473.5058			
				76층~80층	각 1,206.8568			
			부속1 지하주차장	철골철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 지하5층	32,185.8844			
				지하4층	32,881.5297			
				지하3층	32,859.2015			
				지하2층	30,509.3688			
				지하1층	24,817.6356			
				지상1층	753.7651			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	부산광역시 해운대구 우동	1407	대	일반상업지역	42,478.1		2,550,000,000	비준가격
1				(내) 철근콘크리트구조 제43층 제4301호	168.8988	168.8988		
				(1)소유권 ----- 대지권	2,676 42,478.1x----- 4,247,810	26.76		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
<b>합 계</b>							<b>₩2,550,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 '수영만요트경기장' 남동측 인근에 위치하는 해운대두산위브더제니스 제101동 제43층 제4301호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 소재지	부산광역시 해운대구 우동 1407 [도로명주소 : 부산광역시 해운대구 마린시티2로 33]						
건물명,동,호수	해운대두산위브더제니스 제101동 제43층 제4301호						
건물의 구조 및 층수	철골철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상80층					사용승인일	2011.11.30
구 분		전유면적 (㎡)	주거 공용면적 (㎡)	공부면적 (전유+공용) (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
기호	층,호수					공부	현황
1	43층 4301호	168.8988	78.7331	247.6319	26.76	아파트	아파트

### 3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 14일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 기간 및 내용

대상물건에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 01월 14일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 현황, 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였습니다.

## 5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

## 6. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 7. 기타사항

- . 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도 등 관련공부에 의거 확인하였습니다.
- . 대상물건은 현장조사시 점유인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가능하여 동 건물의 동류형 물건, 인근 유사물건, 관련 공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 향후 경매 진행 및 응찰 시 대상물건의 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대해 확인하신 후 진행하시기 바랍니다.
- . 대상물건은 일반적인 거래관행상 건물의 구분소유권과 대지사용권이 일체로 거래되고 있어 토지와 건물 배분가액을 산출하는 것이 곤란하나, 귀 요청에 의거 토지부분과 건물부분 가격으로 배분하여 감정평가명세 표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### (1) 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

#### (2) 감정평가에 관한 규칙

##### 1) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건 기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

##### 2) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### 3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 4) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건은 시장성이 높아 거래가 상대적으로 활발한 편인 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

. 대상물건의 비준가액은 인근지역내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정 및 제반 입지조건, 주위환경, 층별 향별 위치별 효용성, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 관리 상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 참작하여 결정하였습니다.

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정개요

산식 : 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

### 2. 참고 가격자료

#### (1) 대상물건 평가사례

소재지	건물명, 동,층,호수	전유면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
						사용승인일
부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제101동 제43층 제4301호	168.8988	2,400,000,000	14,209,692	담보	2021.08.12
						2011.11.30

[자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 유사물건 거래사례

기호	소재지	건물명, 동,층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
						사용승인일	
A	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제44층 제440*호	168.8988	2,380,000,000	14,091,278	2024.11.14	
						2011.11.30	
B	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제35층 제350*호	157.0176	2,270,000,000	14,456,978	2024.07.06	
						2011.11.30	
C	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제66층 제660*호	168.8988	3,150,000,000	18,650,221	2024.06.25	
						2011.11.30	
D	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제57층 제570*호	168.8988	2,720,000,000	16,104,318	2024.01.11	
						2011.11.30	
E	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제43층 제430*호	168.8988	2,520,000,000	14,920,177	2023.06.16	
						2011.11.30	

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 인근 유사물건 평가사례

기 호	소재지	건물명, 동,층,호수	전유면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점	
							사용승인일	
ㄱ	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제101동 제42층 제420*호	127.6584	1,953,000,000	15,298,641	경매	2024.12.13	2011.11.30
ㄴ	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제101동 제10층 제100*호	118.3775	1,630,000,000	13,769,509	경매	2024.11.11	2011.11.30
ㄷ	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제35층 제350*호	157.0176	2,276,000,000	14,495,190	담보	2024.10.21	2011.11.30
ㄹ	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제66층 제660*호	168.8988	3,150,000,000	18,650,221	담보	2024.10.18	2011.11.30
ㅁ	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제37층 제370*호	168.8988	2,700,000,000	15,985,904	담보	2024.10.02	2011.11.30
ㅂ	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제101동 제58층 제580*호	168.8988	2,800,000,000	16,577,975	담보	2024.07.12	2011.11.30
ㅅ	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제103동 제33층 제331*호	145.8083	2,220,000,000	15,225,471	소송	2024.05.07	2011.11.30
ㅇ	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제101동 제37층 제370*호	168.8988	2,300,000,000	13,617,622	담보	2024.04.16	2011.11.30

[자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 인근 유사물건 가격수준

이용상황	가격수준(전유면적당 단가) (원/㎡)	비고
공동주택(아파트)	14,000,000 ~ 16,000,000	
가격수준에 관한 의견	층, 향, 조망, 수리여부 등 개별적인 상황에 따라 상이할 수 있음.	

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 비교거래사례 선정

상기 거래사례 중에서 대상물건과 동일한 단지 내에 소재하고 대상물건과 가치형성요인 등이 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 거래사례(E)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

기 호	소재지	건물명, 동,층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
						사용승인일	
E	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제102동 제43층 제430*호	168.8988	2,520,000,000	14,920,177	2023.06.16	
						2011.11.30	

#### (2) 사정보정

상기 비교거래사례는 실거래 신고된 사례로서, 인근 유사물건의 정상적인 가치수준 대비 적절한 가격수준으로 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

### 2) 매매가격지수

구 분	2023년 5월	2024년 12월
부산광역시 해운대구 아파트	88.3	82.8

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1	E	부산광역시 해운대구 아파트 (2023.06.16 ~ 2025.01.14)	0.93771	$82.8 / 88.3 \approx 0.93771$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 가치형성요인 비교

◎ 대상물건(1)/거래사례(E)

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대상물건은 비교사례와 동일한 단지내에 소재하는 바 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대상물건은 비교사례와 동일한 단지내에 소재하는 바 내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.08	대상물건은 비교사례 대비 조망에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율 계		1.080	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 물건	비교 사례	비교거래 사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	E	14,920,177	1.00	0.93771	1.080	15,110,063	168.8988	2,552,071,509	2,550,000,000

※결정금액은 산정금액의 백만원 단위에서 반올림 하였음.

## IV. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(대상물건의 평가사례, 인근 유사 물건의 거래사례 및 평가사례, 가격수준) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작할 시 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되고, 거래가 상대적으로 활발하여 시장성이 높은 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

대상 물건	소재지	건물명, 동,층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	부산광역시 해운대구 우동 1407	해운대두산위브더제니스 제101동 제43층 제4301호	168.8988	26.76	2,550,000,000	15,097,798

# 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

대상물건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 '수영만요트경기장' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 초고층 아파트단지, 주거용 오피스텔, 각종 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있으며 전반적인 주위환경은 무난한 편임.

## (2) 교통상황

차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 2호선 '동백역'이 소재하여 전반적인 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하5층 지상8층 제101동 건물내 제43층 제4301호로서, 2011년 11월 30일에 사용승인 되었음.

- ┌외벽: 강화유리창 및 복합판넬 마감
- | 내벽: 벽지마감 등
- └창호: 새시창임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 시스템 에어컨설비, 소방설비 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

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 및 부속 상가 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 진출입로 및 단지내 가로망 정비되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해원초교는11.10.6변경)<교육환경 보호에 관한 법률>, 온천공보호구역<온천법>, <추가기재>개발행위허가제한구역(제한용도:업무시설중오피스텔)

### (9) 공부와의 차이

없 음.

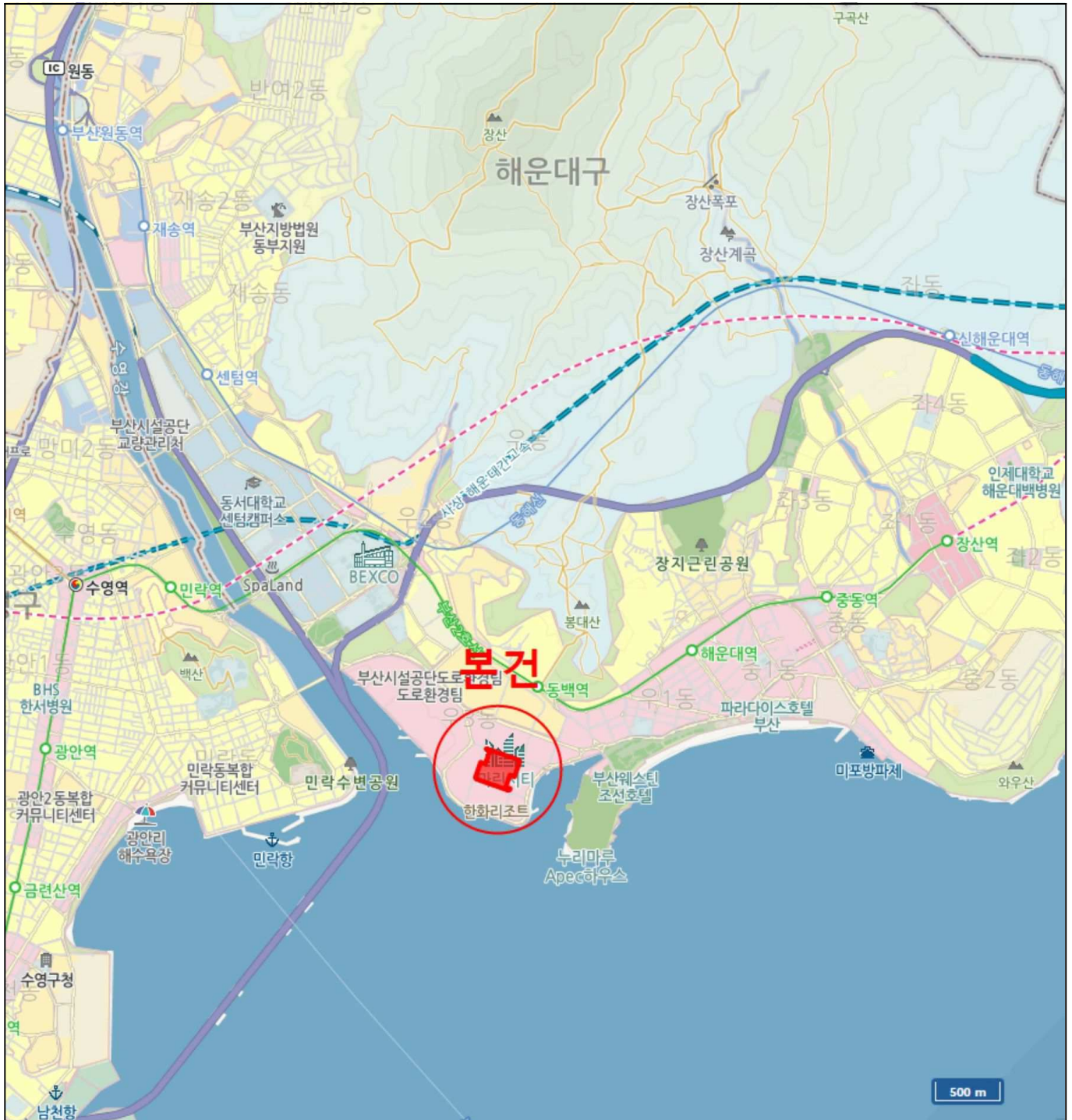
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상
- 2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1-7 참조.

# 광역 위치도



소재지	부산광역시 해운대구 우동 1407 해운대두산위브더제니스 101동 43층 4301호
-----	---



# 위치도



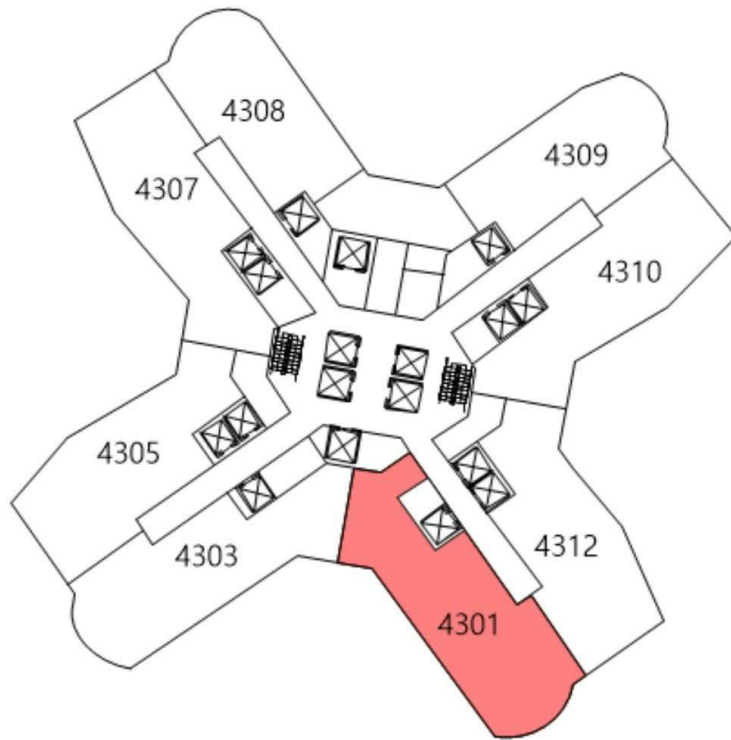
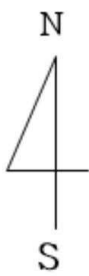
<b>소재지</b>	부산광역시 해운대구 우동 1407 해운대두산위브더제니스 101동 43층 4301호
------------	---



# 호 별 배 치 도

## 해운대두산위브더제니스 제101동 제43층 호별배치도

<None Scale>



대상물건(해운대두산위브더제니스 제101동 제43층 제4301호)





101 1



101 1



101 43

