감정평가서

감정의뢰인	부산시중앙신용협동조합장
건 명	부산광역시 부산진구 부전동 537-9 더샵 센트럴스타 제에이동 제50층 제5003호
감정서번호	프라임P2605-9011호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC
프라임감정평가법인(주) 부산경남지사
(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)
Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027

P2605-9011

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 경 주 (인)

프라임감정평가법인㈜ 부산경남지사 지사장 이 인 호 (서명 또는 인)

감정평가액	金팔억오백만원정(₩805,000,000.-)			
의 뢰 인	부산시중앙신용협동조합장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	부산시중앙신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	해당사항 없음	2026. 05. 14	2026. 05. 14	2026. 05. 15

감 정 평 가 내 용

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(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	805,000,000
	이	하	여 백		
합 계					**₩805,000,000**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 박 경 용 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건의 기본적 사항

(1) 대상건물 단지의 총괄 개요



소재지(명칭)	부산광역시 부산진구 부전동 537-9 (더샵센트럴스타 에이동)							
도로명주소	부산광역시 부산진구 중앙대로666번길 50 (부전동)							
건물의 개황	용도지역 등		일반상업		대지면적(㎡)		29,642.8	
	건물규모		414세대		연면적(㎡)		170,139.863	
	주용도		아파트		건폐율(%)		55.4	
	주구조		철근콘크리트구조		용적률(%)		251.32	
	층수(지하/지상)		지하5층/지상58층		사용승인일		2011.06.17	
주요 설비	난방	위생·급배수	소화전	화재탐지 및 경보	승강기	공동현관문	CCTV	주차장
	○	○	○	○	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상물건의 상세 개요

일련번호	동/층/호	용도	면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률(%)
			전유	공용	합계		
가	A동/50/5003	아파트	125.122	98.599	223.721	15.27	55.93
합계		-	125.122	98.599	223.721	15.27	-

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 부전동 소재 한국전력공사 부산울산본부 남측 인근에 위치하는 더샵 센트럴스타 제에이동 제50층 제5003호로서, 금융기관의 공매 진행을 위한 감정평가 건임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 5월 14일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 실지조사 및 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 14일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였으며 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

- 본건은 공매 목적의 감정평가인 바, 본 용도 외의 타 목적으로 사용할 수 없으며, 담보, 자산재평가 등의 다른 목적으로 감정평가시 기재내용의 차이 및 감정평가액의 증감이 있을 수 있음을 유의하시기 바람.

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서, 평가대상은 1동의 건물 중 구조상 구분되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.

- 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 부득이 내부를 확인하지 못하였으며 관련 도면, 외부관찰, 부동산중개업소 탐문조사 등을 참고하여 내부의 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였음.

- 본건의 평가목적 및 의뢰인 요청에 의거하여, 상세 임대차조사는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”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 시산가액(試算價額)과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
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 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 감정평가방법의 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

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

(2) 비교거래사례의 선정 및 참고자료

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지 (부산광역시)	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	부산진구 부전동 537-9	A/49/4904	공동주택 (아파트)	153.166	985,000,000 (@6,430,000)	2026.03.13 (2011.06.17)	-
#2	부산진구 부전동 537-9	A/34/3401	공동주택 (아파트)	153.166	1,030,000,000 (@6,724,000)	2024.07.23 (2011.06.17)	-

[자료: 등기사항전부증명서]

나. 인근 감정평가사례

기호	소재지 (부산광역시)	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
(1)	부산진구 부전동 537-9	A/33/3306	공동주택 (아파트)	121.21	795,000,000 (@6,558,000)	2024.10.28 (2011.06.17)	경매
(2)	부산진구 부전동 537-9	A/39/3908	공동주택 (아파트)	149.212	952,000,000 (@6,380,000)	2024.09.11 (2011.06.17)	경매
(3)	부산진구 부전동 537-9	A/29/2906	공동주택 (아파트)	121.21	754,000,000 (@6,220,000)	2024.06.03 (2011.06.17)	경매

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보]]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근 유사 부동산의 가격수준

층	용도	도로조건	가격수준(원/전유㎡)	비고
유사 부동산	아파트	광대로변	6,300,000 ~ 6,600,000	-

라. 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

구분	부산 부산진구 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
용도별	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	비율(%)	총건수	낙찰건수	비율(%)
아파트	36,698,600,000	28,622,131,452	78.0	462	133	28.8

[자료: 인포케어]

마. 비교거래사례의 선정

의 견	선정사례
본건과 인근지역 내에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조, 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.	#1

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없음.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례 #1**

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

시군구 유형	상승률 (시점수정치)	산출근거			
부산 중부산권 부산진구 아파트	0.100% (1.00100)	거래시점 /기준시점		2026.03.13/2026.05.14	
		매매가격 지수	거래사례 당시 지수	2026.02	100.0
			기준시점 현재 지수	2026.04	100.1
		산식		1 + (100.1 - 100.0) / 100.0 ≒ 1.00100	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매 가격지수를 비교하여 산정하되, 해당 월 매매가격지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 결정

[일련번호 가 / 비교사례 #1] (주거용)

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건은 거래사례와 같은 동 내에 소재하는 바, 단지외부요인은 대등함.
		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		1.00	본건은 거래사례와 같은 동 내에 소재하는 바, 단지내부요인은 대등함.
	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		
호별요인	층별 효용		1.00	본건과 거래사례가 호별요인이 대체로 대등함.
	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	1.00	해당사항 없음.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 산정

일련번호	비교사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	비고
가	#1	6,430,000	1.000	1.00100	1.000	6,436,430	-

※ 산정단가: 소수점 이하를 절사하여 원 단위까지 산정하였음.

나. 시산가액의 결정

일련번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)	비고
가	A/50/5003	125.122	6,436,430	805,338,994	805,000,000	-
합계		125.122	-	-	805,000,000	-

※ 산정가액: 소수점 이하를 절사하여 원단위까지 산정하였음.

※ 시산가액: 유효숫자 세자리까지 산정하되, 그 미만은 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액 조정 및 검토

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성(주거용) 등으로 인해 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 인근 유사부동산의 거래수준, 감정평가사례 수준, 호가수준, 경매 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 객관성 및 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	A/50/5003	125.122	805,000,000	-
합계		125.122	805,000,000	-

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	더샵센트럴스타 제에이동 제50층 제5003호

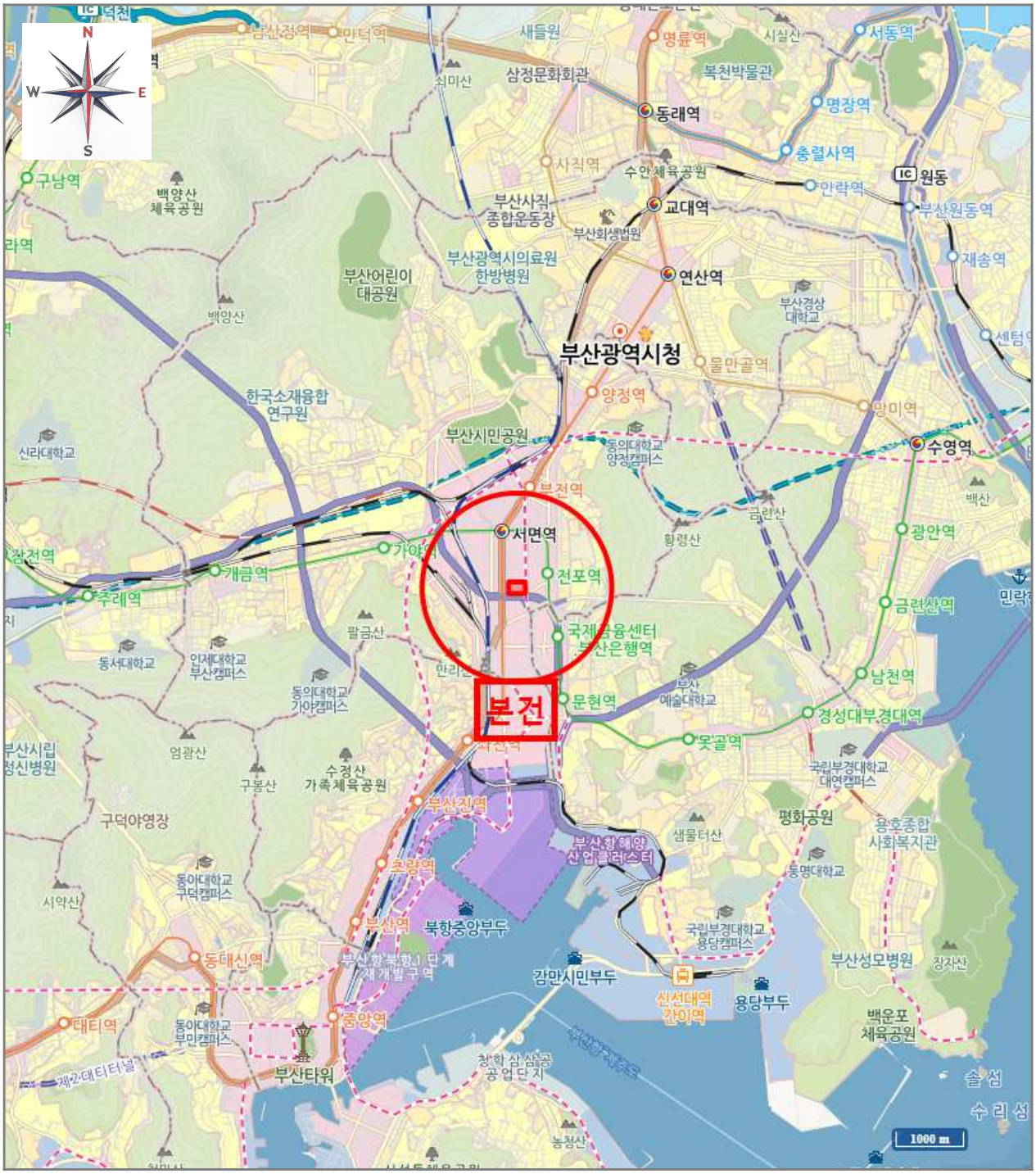
일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액 금 액(원)	비 고
	부산광역시 부산진구 부전동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로 666번길 50	537-9 더샵 센트럴 스타 제에이동	아파트	철근콘크리트구조 평지붕 지하5층 지상58층				
1 가	상동	537-9	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제50층 제5003호 소유권 1.x ------ 대지권	29,642.8 125.122 15,270 29,642.8x-- 29,642,800	 125.122 15.27	 805,000,000	 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 223.721㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 241,500,000 563,500,000	
	합 계						**₩805,000,000.-**	
				〈 이	하	여	백 〉	

(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내 역
위치 및 주위환경	본건은 부산광역시 부산진구 부전동 소재 '한국전력공사 부산울산본부' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 아파트단지, 근린생활시설, 업무시설, 각종 공공시설 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 보통인 편임.
교통상황	본건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 시내버스 및 마을버스 정류장이 있으며, 북동측 인근에 도시철도2호선 '전포역'이, 남서측 인근에 도시철도1호선 '범내골역'이, 북서측 근거리에 도시철도 1호선·2호선 '서면역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 양호한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕 지상58층/지하5층 제 에이동 건 내 제50층 제5003호로서, 사용승인일 : 2011.06.17), 외벽 : 화강석붙임 및 복합판넬 등 마감, 내벽 : 벽지, 타일 등 마감, 바닥 : 강화마루, 타일 등 마감, 창호 : 시스템 창호임.
이용상태	공동주택(아파트)임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	개별 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, CCTV, 공동현관문 등이 구비 되어 있음.
토지형태 및 이용상태, 인접도로상태	인접지·인접도로와 등고평탄한 가장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중이며, 본건 토지의 동측 및 서측으로 노폭 약 10미터, 북측으로 노폭 약 12미터, 남측으로 노폭 약 20미터의 도로와 각각 접하고 있음.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
공부와의 차이	해당사항 없음.
임대사항	본건의 평가목적 및 의뢰인 요청에 의거하여, 상세 임대차조사는 생략하였음.
기타 참고사항	해당사항 없음.

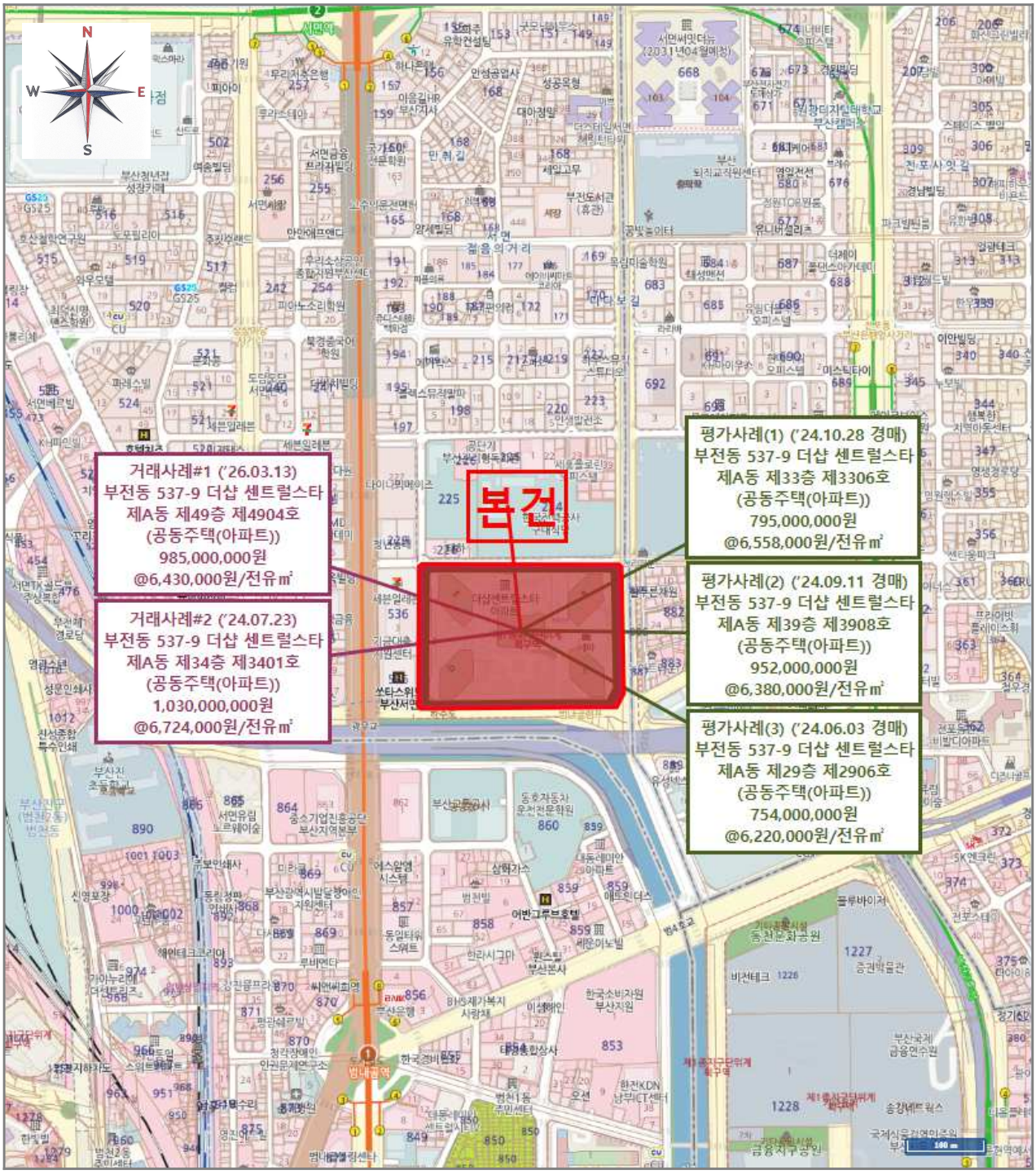
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 부전동 537-9 더샵 센트럴스타 제A동 제50층 제5003호



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 부전동 537-9 더샵 센트럴스타 제A동 제50층 제5003호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

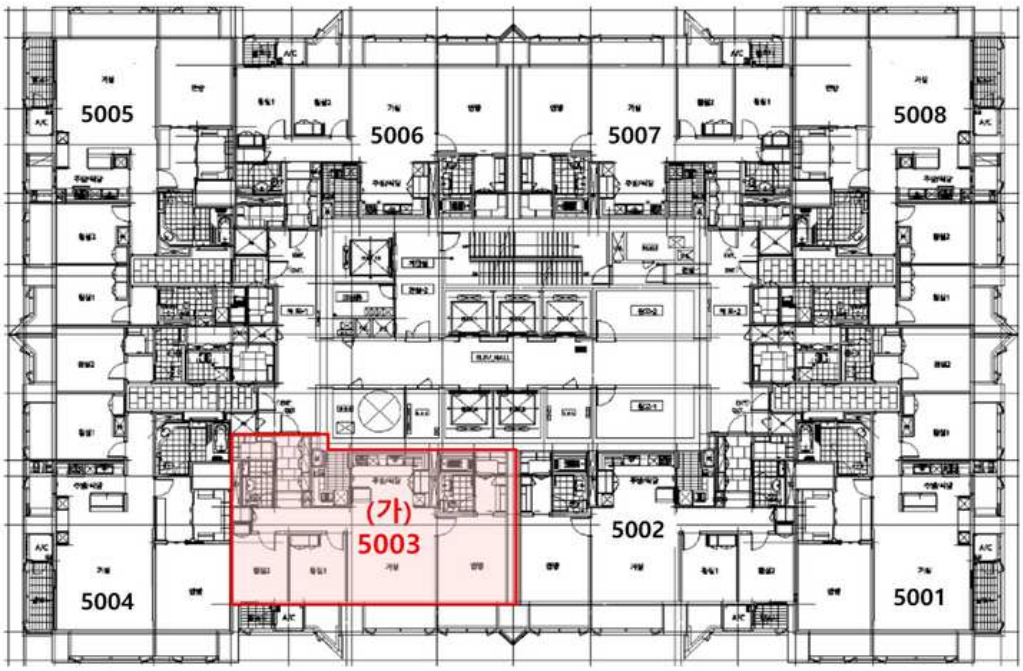
PAC

호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 부전동 537-9 더샵 센트럴스타 제A동 제50층 제5003호

N

(None Scale)



사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 부산진구 부전동 537-9



본건전경



본건출입구

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 부산진구 부전동 537-9



주위환경



주위환경