# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

**건 명 :** 박용호 소유물건(2026타경10304)

**의 뢰 인 :** 부산지방법원
사법보좌관 주정렬

**감정서번호 :** BS2603-001

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**

# (구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김재용 (인)

| 감정평가액 | **일억칠천오백만원정 (₩175,000,000.-)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 부산지방법원<br>사법보좌관 주정렬 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 부산지방법원 경매2계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 박용호<br>(2026타경10304) | 감정평가조건 | - | |
| 물 건 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026. 03. 06 | 2026. 03. 06 | 2026. 03. 09 |

| 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 | - | 175,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩175,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

BS2603-001

# (구분건물)감정평가명세표



| 건 물 명 | 국제프라자아파트 16층 시1606호 |
|---|---|

| 일련번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목<br>용 도 | 구 조<br>및<br>용도지역 | 면 적 (㎡)<br>공 부 | 면 적 (㎡)<br>사 정 | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 부산광역시<br>부산진구<br>당감동<br><br>[도로명주소]<br>부산광역시<br>부산진구<br>백양관문로<br>101 | 792-3,<br>811<br><br>국제<br>프라자<br>아파트 | 공동주택<br>(아파트) | 철근콘크리트조<br>슬래브지붕<br>25층<br><br>지하<br>1층 ~ 20층 각<br>21층 ~ 24층 각<br>25층 | <br><br><br><br>1,532.03<br>1,558.11<br>1,036.95<br>360.3 | | | |
| 1 | 상동 | 792-3 | 대 | 제2종일반주거지역<br>제2종전용주거지역 | 7,173 | | | |
| 2 | 상동 | 811 | 대 | 제2종일반주거지역 | 2,315 | | | |
| 3 | 상동 | 792-20 | 도 | 자연녹지지역<br>제2종일반주거지역 | 263 | | | |
| (1) | | | | (내)<br>철근콘크리트조<br>16층 시1606호<br><br>소유권<br>1,2.x ------<br>대지권 | 84.78<br><br>263,702<br>9,488x--<br>97510000 | 84.78<br><br><br>25.66 | 175,000,000<br><br>배분내역<br>토 지: 87,500,000<br>건 물: 87,500,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>110.3275㎡ |
| | **합 계** | | | | | | **₩175,000,000.-** | |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 당감동 소재 '개원초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '국제프라자 아파트' 16층 시1606호에 대한 부산지방법원 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 3월 6일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 6일에 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 부산진구 당감동 792-3외 국제프라자 아파트<br>16층 시1606호 |
| 도로명주소 | 부산광역시 부산진구 백양관문로 101 |



| | | |
|---|---|---|
| 주용도 | 공동주택(아파트)<br>298개호 | |
| 주구조 | 철근콘크리트조 | |
| 사용승인 | 1995.03.10 | |
| 건물규모 | 층수 | 지하 1층 / 지상 25층 |
| | 연면적 | 40,464.63 ㎡ |
| 비고 | - | |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련번호 | 층/호수 | 용도 | 건물면적(㎡) | | | 대지권(㎡) | 비고(전용률(%)) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| (1) | 16/시1606 | 아파트 | 84.78 | 25.5475 | 110.3275 | 25.66 | 76.84 |
| 합계 (1개호) | | | 84.78 | 25.5475 | 110.3275 | 25.66 | - |

※ 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 | 층/호 | 용도 | 면적(㎡) | | 거래가액(원)<br>(원/전유㎡) | 거래시점<br>(사용승인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 당감동<br>792-3 | 16/시160* | 공동주택<br>(아파트) | 84.78 | 110.3275 | 175,000,000<br>(@2,060,000) | 2025.09.04<br>(1995.03.10) | - |
| #2 | 당감동<br>792-3 | 19/시190* | 공동주택<br>(아파트) | 84.78 | 110.3275 | 170,000,000<br>(@2,010,000) | 2025.12.18<br>(1995.03.10) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

| 의 견 | 사정보정치 |
|---|---|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

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<br>(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">부산<br>중부산권<br>부산진구<br>아파트</td><td rowspan="4">0.405%<br>(1.00405)</td><td colspan="2">거래시점 /<br>기준시점</td><td colspan="2">2025.09.04/<br>2026.03.06</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격<br>지수</td><td>사례거래 당시<br>지수</td><td>2025.08</td><td>98.8</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시<br>지수</td><td>2026.01</td><td>99.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.2 - 98.8) / 98.8<br>≒ 1.00405</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

| 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 | 1.00 | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | 1.000 | - |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일련번호 | 층/호수 | 전유 (사정) 면적(㎡) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성요인 | 산정단가 (원/전유㎡) | | |
| | | | 일련번호 | 단가 (원/전유㎡) | | | | | | |
| (1) | 16/시1606 | 84.78 | #1 | 2,060,000 | 1.000 | 1.00405 | 1.000 | 2,070,000 | 175,494,600 | 175,000,000 |
| 합계 | | 84.78 | - | - | - | - | - | - | - | 175,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 거래수준(원/전유㎡) | 기타 |
|---|---|---|
| 아파트 | 2,000,000 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) | 당감동 792-3 국제프라자아파트 9/시90* | 공동주택 (아파트) | 84.78 | 110.3275 | 187,000,000 (@2,210,000) | 2024.07.15 (1995.03.10) | 법원경매 |
| (2) | 당감동 792-3 국제프라자아파트 11/시110* | 공동주택 (아파트) | 84.78 | 110.3275 | 177,000,000 (@2,090,000) | 2024.02.01 (1995.03.10) | 법원경매 |
| (3) | 당감동 792-3 국제프라자아파트 9/디90* | 공동주택 (아파트) | 72.63 | 103.6481 | 137,000,000 (@1,890,000) | 2024.02.02 (1995.03.10) | 법원경매 |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

### 4. 경매동향

| 용도별 | 부산 부산진구 2025년 03월 ~ 2026년 02월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 41,315,600,000 | 31,511,752,739 | 76.3 | 454 | 147 | 32.4 |

(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) |
|---|---|---|---|---|
| (1) | 국제프라자아파트<br>16층 시1606호 | 84.78 | 25.66 | 175,000,000 |
| 합계 | | 84.78 | 25.66 | 175,000,000 |

| | |
|---|---|
| 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 부산진구 당감동 소재 '개원초등학교' 북서측 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 슬래브지붕 25층 건물 내 16층 시1606호로서,
(사용승인일:1990.03.10)
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)**

일단의 부정형의 토지로 공동주택 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건까지 차량접근 가능하고 단지 내 가로망 정비 되어있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

당감동 792-3 :제2종일반주거지역, 제2종전용주거지역(2025-08-13)(자연녹지지역에서 제2종전용주거지역으로 변경(부고 제2025-320호)), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>
당감동 811 :제2종일반주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>
당감동 792-20 :자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

**(9) 공부와의 차이**

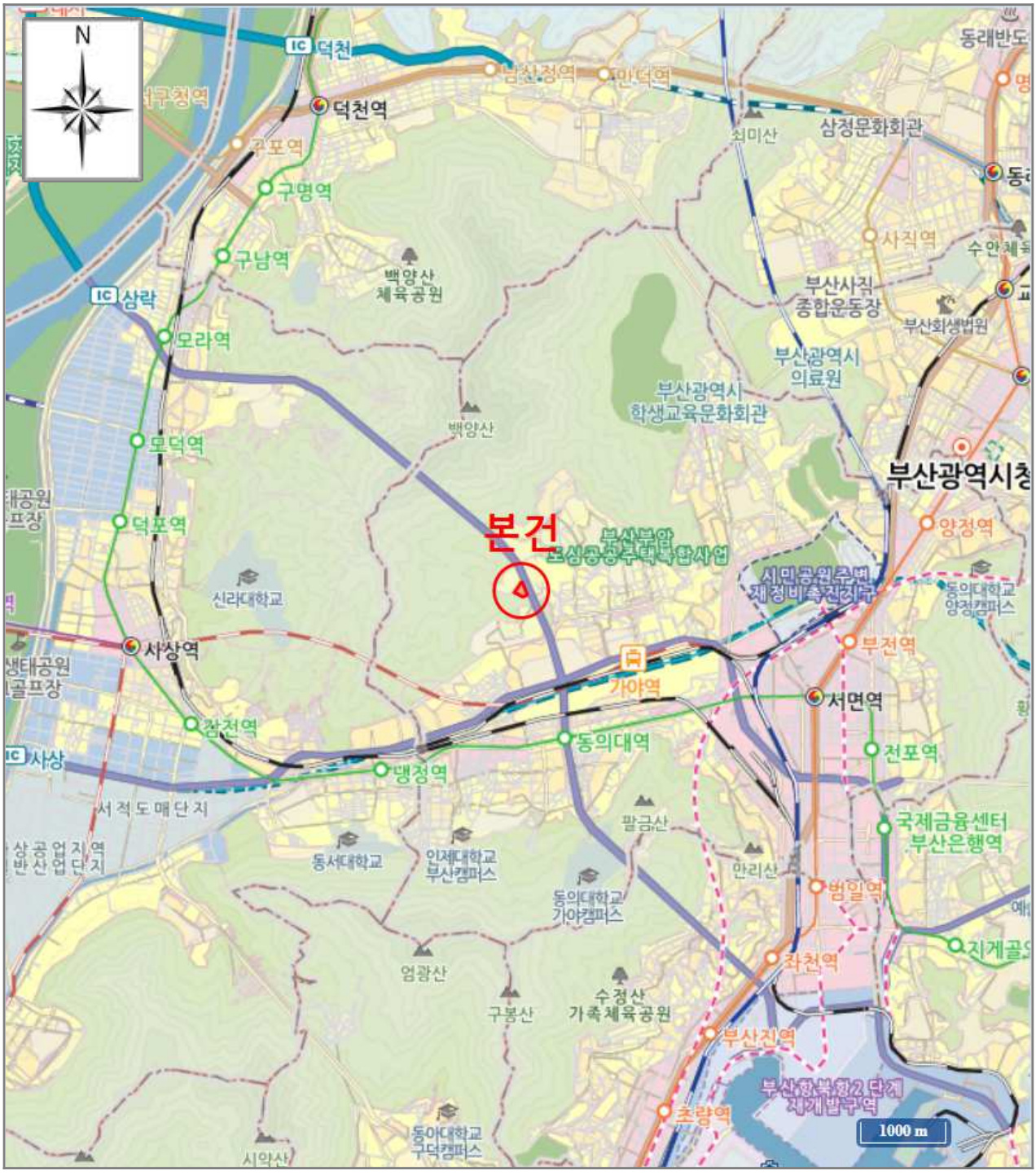
없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없음.

# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 부산광역시 부산진구 당감동 792-3외 국제프라자아파트 16층 시1606호 |
|---|---|




[ 범 례 ] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

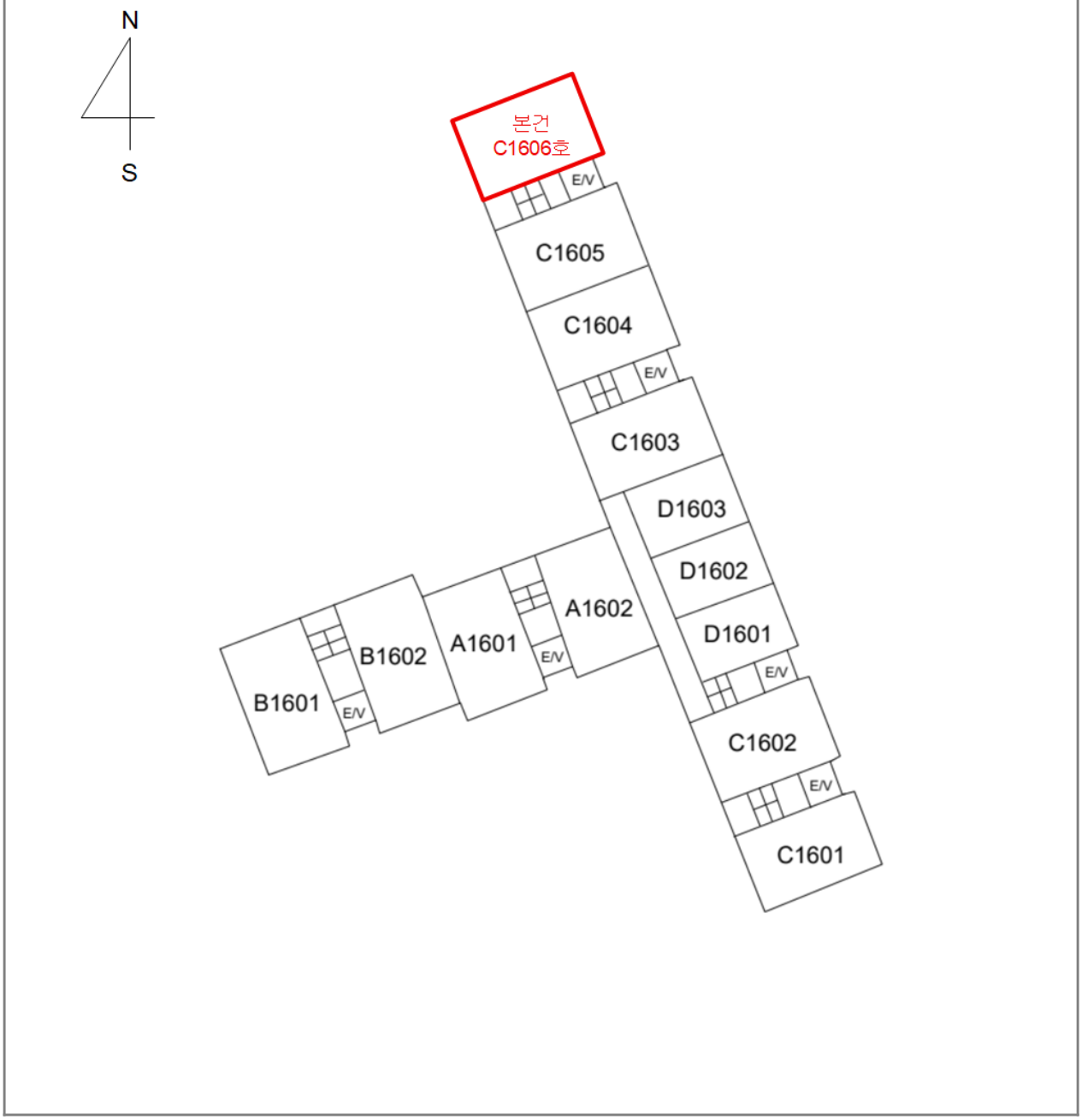
# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 부산광역시 부산진구 당감동 792-3외 국제프라자아파트 16층 시1606호 |
|---|---|



# 호 별 배 치 도

| 소 재 지 | 부산광역시 부산진구 당감동 792-3외 국제프라자아파트<br>16층 시1606호 |
|---|---|



# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 부산광역시 부산진구 당감동 792-3외 국제프라자아파트 16층 시1606호 |
|---|---|



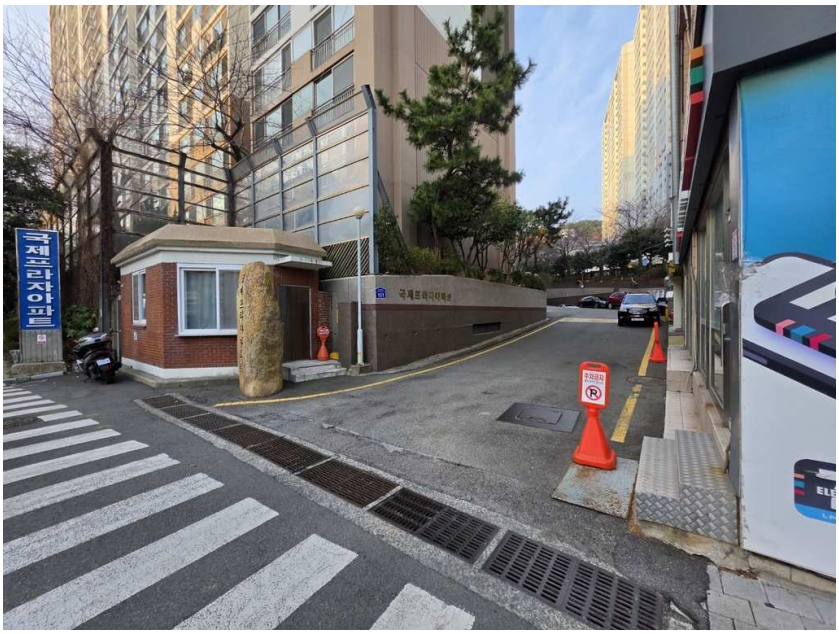
본건전경



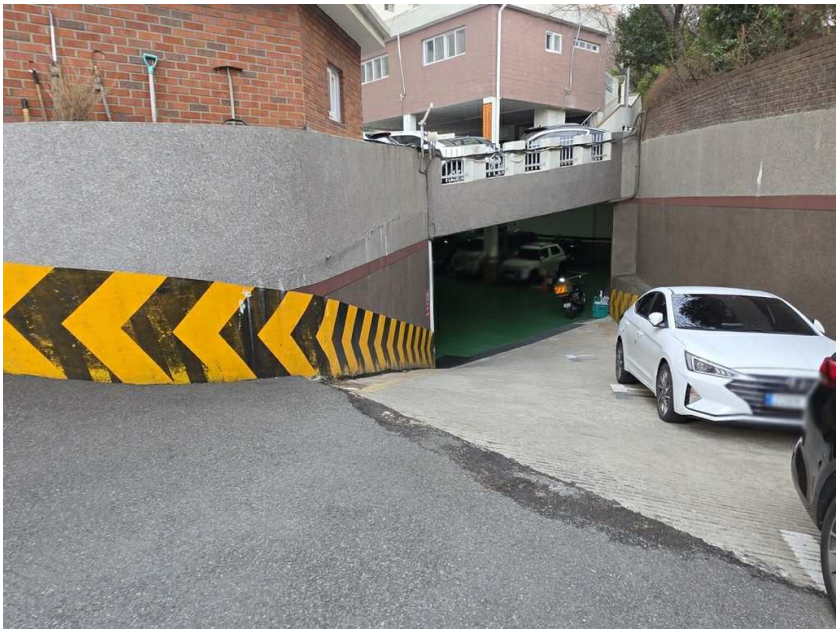

인접도로

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 부산광역시 부산진구 당감동 792-3외 국제프라자아파트 16층 시1606호 |
|---|---|



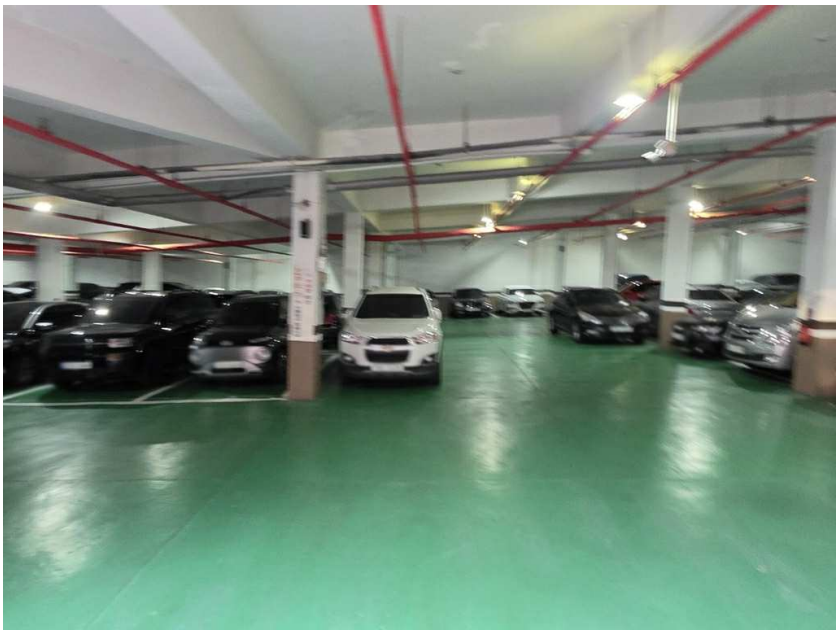

**아파트 입구**



**주차장 입구**

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 부산광역시 부산진구 당감동 792-3외 국제프라자아파트 16층 시1606호 |
|---|---|



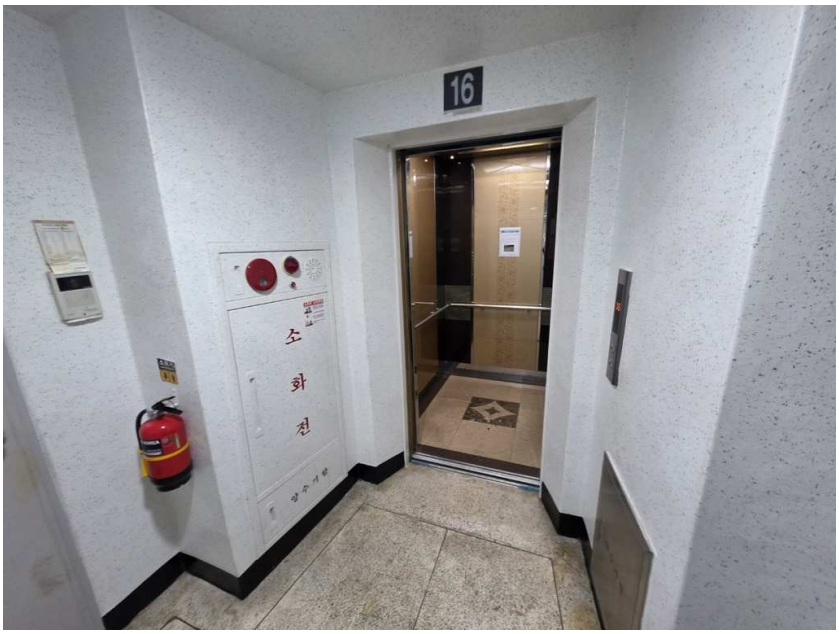
주차장




공동현관

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 부산광역시 부산진구 당감동 792-3외 국제프라자아파트<br>16층 시1606호 |
|---|---|




**승강기 설비**




**본건(C1606호) 출입구**