의뢰인의 요청에 따라(【① 】시장가치 외의 가치로【② 】감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 박진곤
건 명	정영환 소유물건(2026타경10345)
감정서번호	BNK-260305-03



BNK감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

류 상 훈

감정평가액	사억구백만원정(₩409,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 박진곤	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정영환 (2026타경10345)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.17	2026.03.06 ~ 2026.03.17	2026.03.17

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	1개호 이	구분건물	1개호 여	- 백	409,000,000
	합 계					₩409,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 동래구 안락동 소재 '충렬초등학교' 남측 인근에 위치하는 아파트(안락에스케이아파트, 전유면적 : 84.93㎡) 제108동 제12층 제1205호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도	사용승인일
1	안락동 472-57	안락에스케이아파트	108/12/1205	84.93	48.035	28.327	아파트	1999.05.19

3. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

5. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 03월 17일자임.

7. 기타사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여, 동류형물건, 인근유사물건, 관련 공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였니, 향후 경매진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

- 인근 유사부동산의 거래사례 - (거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 사용승인일
#1	**안락동 472-57**	**안락에스케이 아파트**	***/*/***	**84.93**	**390,000 (@4,592)**	**2025.11.06**
						1999.05.19
#2	안락동 472-57	안락에스케이 아파트	*/*/*	84.93	395,000 (@4,650)	2025.10.10
						1999.05.19

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 한국부동산원

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[월별 부산시 동래구 매매가격지수]

(2012.11 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	101.4											
2025년	100.4	100.2	100	99.9	99.7	99.4	99.2	99.1	99.2	99.5	100	100.7

[시점 수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격 지수	101.4(2026.01)	99.5(2025.10)	101.4/99.5=1.01910

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 아파트단지로서 환경조건 및 도심지와의 접근성 등에서 단지외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 동일건물내에 소재하는바, 단지내부요인 동일 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.03	본건이 사례대비 층별 효용에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유.공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.030		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)
1	390,000,000 (@4,592,000/㎡)	1.00	1.01910	1.030	84.93 / 84.93	409,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등) (단위:천원)

기호	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유면적(㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	안락동 472-57	안락에스케 이아파트	*/*/*	84.96	경매	411,000 (@4,837)	2026.01.13 1999.05.19
#2	안락동 472-57	안락에스케 이아파트	*/*/*	84.96	경매	413,000 (@4,861)	2025.07.07 1999.05.19

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준 전유기준	비 고
충렬초등학교 남측인근	단지내 도로	아파트	유사평형 기준 @4,600,000,~ @4,900,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정 의견

기호	동, 층, 호수	비준가액 (원)	적용율	적용가액	비 고
1	108동 12층1205호	409,000,000	1.0	409,000,000	-

※ 대상부동산의 유형 및 시장의 성격 등과 관련하여 감정평가방법의 적정성이 인정되며, 감정평가방법의 적용에 있어서 사용된 자료, 수정치의 정확성, 대상부동산이 속하고 있는 지역 부동산 시장의 상태 및 상기 참고가액 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가액수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 산정된 비준가액으로 감정평가액을 결정함.

3. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	면적(㎡)			감정평가액 (원)	단 가(원/㎡)	비 고
		전유	공용	합계		전유기준	
1	108동 12층1205호	84.93	48.035	132.965	409,000,000	@4,820,000	-
본건 감정평가액					409,000,000	-	

구분건물감정평가명세표

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 동래구 안락동 안락에스케이 아파트 108동	472-57	아파트	철근콘크리트구조 슬래브지붕 25층				
(1)	부산광역시 동래구 안락동	472-57	대		63,253.8			
1				(내) 철근콘크리트조 12층1205호	84.93	84.93	409,000,000	비준가액
				1.소유권 ---------- 대지권	28.327 ---------- 63,253.8	28.327		
				토지건물배분 토지: 건물:	 204,500,000 204,500,000			
	합 계						**₩409,000,000.-**	
			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 동래구 안락동 소재 "충렬초등학교" 남측 인근에 위치하며 아파트, 단독주택 및 관련 근린생활시설, 교육시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 동해남부선 부산원동역 등이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 25층건물내 제12층 제1205호로서
외벽:몰탈위페인팅 등
내벽:벽지 및 타일마감 등
창호:샷시 이중창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 부정형토지로서 공동주택 건부지 등으로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망이 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 대로2류접합, 상대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임
2)기 타:없 음.

위 치 도

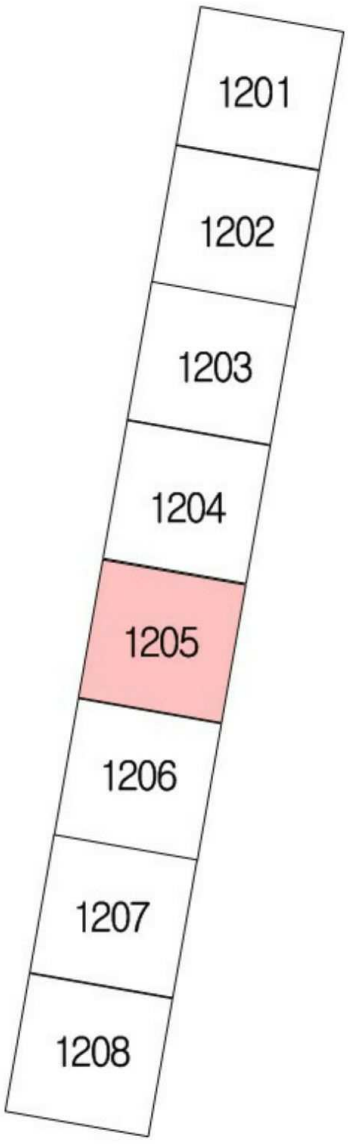
소 재 지	부산광역시 동래구 안락동 472-57 안락에스케이아파트 108동 12층 1205호



호 별 배 치 도

None Scale

< 본건: 안락에스케이아파트 108동 12층 호별배치도>





1



2