감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 박주연 소유물건(2025타경6299)

의 뢰 인 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정서번호 : BS2601-003

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

BS2601-003

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

정유진 (인)

감정평가액	**이억팔백만원정 (₩208,000,000.-)**			
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)	박주연 (2025타경6299)	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. 01. 13	2026. 01. 13	2026. 01. 15

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	-	208,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩208,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	기장현대아파트 제109동 제11층 제1103호

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 기장군 기장읍 청강리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 기장대로 563	18-2 845, 846 기장현대 아파트 109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층 ~ 15층 각	283.52			
1	상동	845	대	3종일반주거지역	3,590			
2	상동	846	대	3종일반주거지역 자연녹지지역	11,835			
3	상동	18-2	대	3종일반주거지역 (내)	13,771			
(1)				철근콘크리트조 제11층 제1103호	59.95	59.95	208,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 77.639㎡
				소유권 1~3.x -- 대지권	24,614 29,196 x-- 29,196,000	24.614		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 83,200,000 124,800,000	
	합 계						**₩208,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 신천리 소재 '기장군청' 서측 인근에 위치하는 '기장현대아파트' 109동 11층 1103호에 대한 부산지방법원 동부지원 경매3계의 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 1월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

가. 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.

나. 등기사상전부증명서의 대지권의 목적인 토지의 표시에서 행정구역이 '경상남도 양산군 기장군 청강리'로 되어 있음. 현재 경정등기되지 않은 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 18-2외 기장현대아파트 제109동 제11층 제1103호
도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 기장대로 563 (기장현대아파트)



주용도	공동주택 930개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1993.10.29	
건물규모	층수	지하1층 / 지상15층
	연면적	88,531.92 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	109/11/1103	아파트	59.95	17.689	77.639	24.614	77.22
합계 (1개호)			59.95	17.689	77.639	24.614	-

※ 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	청강리 18-2외	110/ 15/150*	아파트	59.95	77.639	210,000,000 (@3,500,000)	2025.12.18 (1993.08.23)	-
#2	청강리 18-2외	107/ 11/110*	아파트	59.95	77.639	197,000,000 (@3,290,000)	2025.11.10 (1993.08.23)	-
#3	청강리 18-2외	109/ 7/70*	아파트	59.95	77.639	200,000,000 (@3,340,000)	2025.07.10 (1993.10.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(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
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">부산
동부산권
기장군
아파트</td><td rowspan="4">0.000%
(1.00000)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.12.18/
2026.01.13</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>99.6</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>99.6</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.6 - 99.6) / 99.6
≒ 1</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 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 #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	0.99	본건은 사례대비 층별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유(사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
(1)	109/11/1103	59.95	#1	3,500,000	1.000	1.00000	0.990	3,470,000	208,026,500	208,000,000
합계		59.95	-	-	-	-	-	-	-	208,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	3,300,000-3,500,000	-
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.		

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	청강리 18-2외 기장현대아파트 109/6/60*	아파트	59.95	77.639	182,000,000 (@3,040,000)	2025.11.04 (1993.10.29)	매각 (평균금액)
(2)	청강리 18-2외 기장현대아파트 109/3/30*	아파트	59.95	77.639	180,000,000 (@3,000,000)	2025.11.04 (1993.10.29)	매각 (평균금액)
(3)	청강리 18-2외 기장현대아파트 109/6/60*	아파트	59.95	77.639	216,500,000 (@3,610,000)	2023.09.26 (1993.10.29)	매각 (평균금액)
(4)	청강리 18-2외 기장현대아파트 109/3/30*	아파트	59.95	77.639	214,000,000 (@3,570,000)	2023.09.26 (1993.10.29)	매각 (평균금액)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	부산 기장군 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	17,974,000,000	14,408,699,387	80.2	151	61	40.4

(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)	기장현대아파트 제109동 제11층 제1103호	59.95	24.614	208,000,000
합계		59.95	24.614	208,000,000

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 기장군 기장읍 신천리 소재 '기장군청' 서측 인근에 위치하며 인근은 아파트, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 동해선 기장역이소재하여
대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물(109동) 내 11층 1103호로서,
(사용승인일:1993.10.29)
외벽 : 몰탈위 페인팅, 인조석 붙임 마감 등,
내벽 : -,
창호 : 샷시창호임.

현장조사시 폐문부재로 내부는 확인하지 못하였음.

(4) 이용상태

본건은 공부상 공동주택(아파트)로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 공동현관설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어있음.

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)**	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 등고평탄한 일단의 부정형의 토지로 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

청강리 18-2 : 제3종일반주거지역 , 도로(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(문의 : 기장군 창조건축과(051-709-4292))<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.

청강리 845 : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(문의 : 기장군 창조건축과(051-709-4292))<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.

청강리 846 : 자연녹지지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(문의 : 기장군 창조건축과(051-709-4292))<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 나. 등기사상전부증명서의 대지권의 목적인 토지의 표시에서 행정구역이 '경상남도 양산군 기장군 청강리'로 되어 있음. 현재 경정등기되지 않은 상태임.

광 역 위 치 도

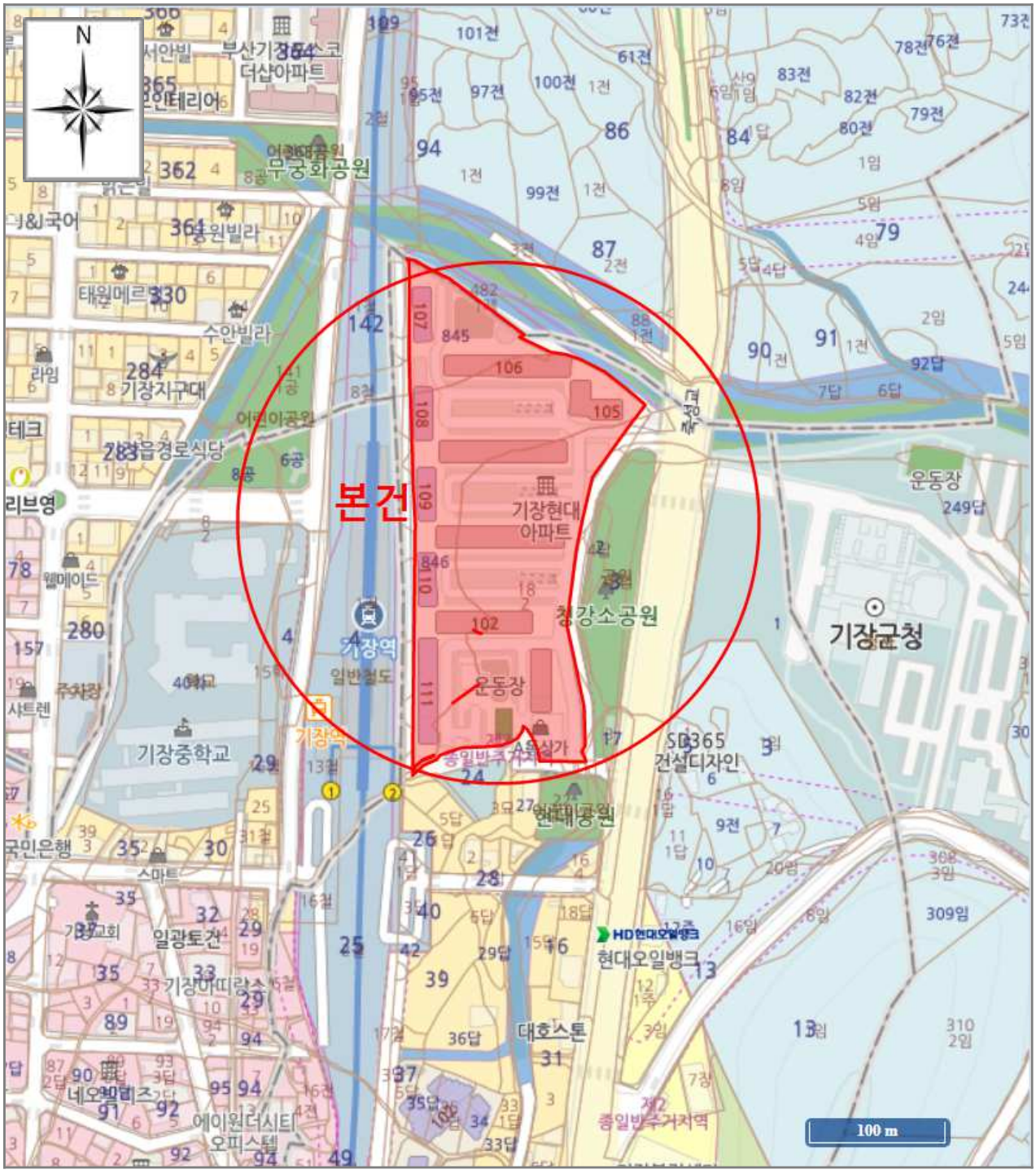
소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 18-2 외 기장현대아파트 제109동 제11층 제1103호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

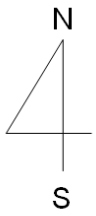
소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 18-2 외 기장현대아파트 제109동 제11층 제1103호

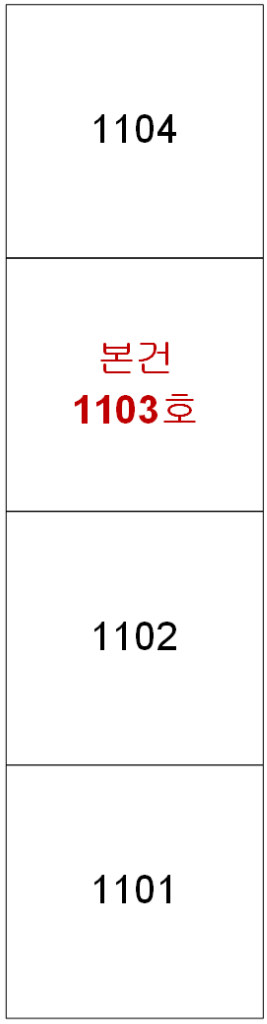


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 18-2 외 기장현대아파트 제109동 제11층 제1103호





사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 18-2 외



본건전경(109동)



단지 입구 도로

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 18-2 외



공동현관



본건 출입구 (1103호)

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 18-2 외



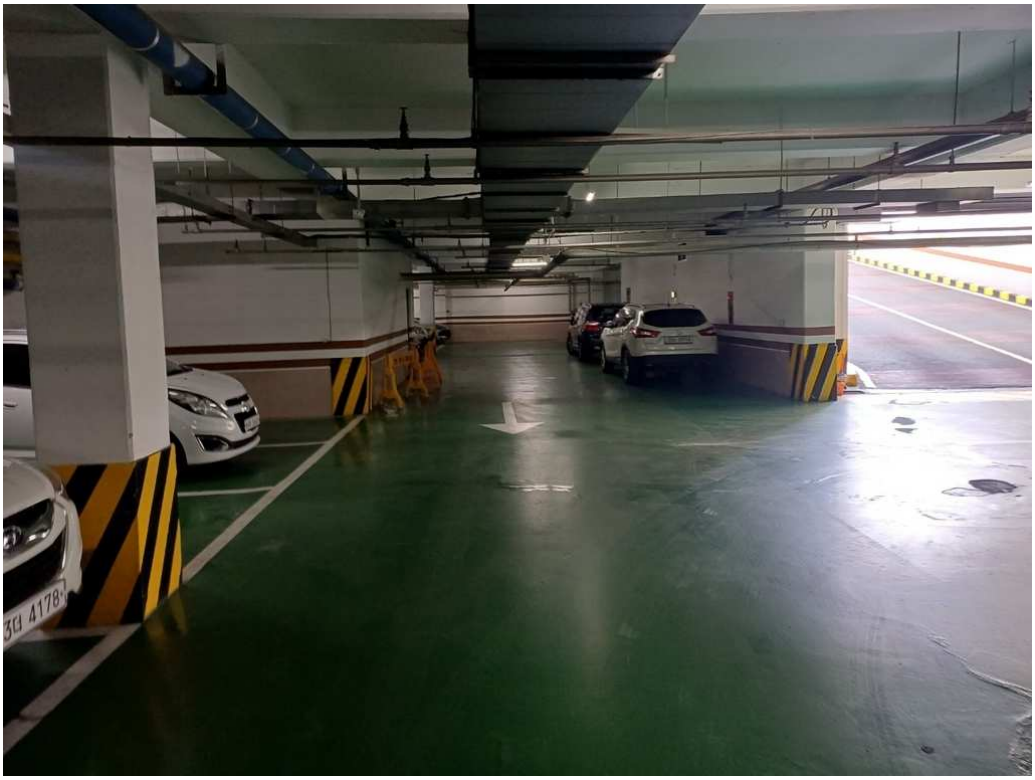
승강기 설비



지하주차장 입구

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 18-2 외



지하주차장