

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 채무자 망 박노기의 상속재산의 파산관재인 김창수 소유물건(2025타경1268)

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정서번호 : 오상호 0030-2025

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

오상호감정평가사사무소

TEL. 051-507-7118

FAX. 051-502-7118

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

오 상 호

(인)

감정평가액	이억이천사백만원정(₩224,000,000.-)					
의 퇴 인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	부산지방법원 경매13계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	채무자 망 박노기의 상속재산의 파산관재인 김창수		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.15	2025.04.14 ~2025.04.15	2025.04.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	224,000,000
	합 계					₩224,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 평가개요

본건은 부산광역시 동구 수정동 소재 '부산서중학교' 북측 인근에 위치하는 아르미나아파트 제101동 제3층 제303호에 대한 부산지방법원의 청산을위한형식적경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 평가방법

본건은 공동주택의 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동류형·유사형 공동주택의 정상적인 가격 수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 3. 감정평가 기준시점 및 기준가치

#### (1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.04.15을 기준시점으로 정하였음.

#### (2) 기준가치

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 4. 평가조건 및 유의사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가능한바, 동류형 물건, 인근 유사물건, 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

의 거래사례와 비교하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 동구 수정동 1048-35				
건물명, 층, 호수	아르미나아파트 제101동 제3층 제303호				
용도	공동주택(아파트)		신축일	2001.04.09	
면적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	전유부분+공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.90	39.2733	124.1733	31.93	68.38

### 3. 거래사례 및 본건가격결정

- 1)인근거래사례 : ㉠ 수정동 1048-35 아르미나아파트 제○동 제○층 제○호  
(전용 84.9㎡) ₩230,000,000원(약@2,709,000원/㎡)  
[거래사례 2024.06]
- ㉡ 수정동 1048-35 아르미나아파트 제○동 제○층 제○호  
(전용 84.9㎡) ₩248,000,000원(약@2,921,000원/㎡)  
[거래사례 2024.05]
- ㉢ 수정동 1048-35 아르미나아파트 제○동 제○층 제○호  
(전용 84.9㎡) ₩212,000,000원(약@2,497,000원/㎡)  
[거래사례 2024.04]
- ㉣ 수정동 1048-35 아르미나아파트 제○동 제○층 제○호  
(전용 84.9㎡) ₩200,000,000원(약@2,355,000원/㎡)  
[거래사례 2025.01]
- ㉤ 수정동 1048-35 아르미나아파트 제○동 제○층 제○호  
(전용 58.66㎡) ₩180,000,000원(약@3,068,000원/㎡)  
[거래사례 2024.04]
- ㉥ 수정동 1048-35 아르미나아파트 제○동 제○층 제○호  
(전용 58.66㎡) ₩183,000,000원(약@3,119,000원/㎡)  
[거래사례 2024.04]
- ㉦ 수정동 1048-35 아르미나아파트 제○동 제○층 제○호  
(전용 58.66㎡) ₩165,000,000원(약@2,812,000원/㎡)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[거래사례 2025.03]

- 2) 사례선정 : 본건과 유사한 구분건물의 거래사례로서 면적, 위치 등 본건과 물적유사성이 높고, 가격형성요인이 비교가능한 인근거래사례(㉔)를 비교사례로 선정함.
- 3) 사정보정 : 거래사례는 정상적인 사례로 판단됨. (1.00)
- 4) 시점수정: 본건은 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 동구 아파트매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.
- ①거래시점 : 2024.06.15, 2024년05월 지수를 적용 함
- ②기준시점 : 2025.04.15, 2025년03월 지수를 적용 함
- 2024.06.15 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 88.7
- 2025.04.15 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 86.5
- 시점수정치 :  $86.5/88.7 \approx 0.97520$
- 5) 개별요인 비교치 산정

구 분		비교 치	비 고
조건	세부항목		
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 단지, 동일동에 소재하고 있어 대중 교육시설 등의 배치 교통시설, 공공시설, 편의시설 및 주요 시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍광, 경관 등)		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 단지, 동일동에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지내부 요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개 별 적 요 인	층별 효용	1.00	본건과 사례는 층(03층: 07층) 면적, 향 등을 종합적으로 감안할때 제반 개별적요인은 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비 교 체 계	1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00	1.00	

6) 기타요인비교  
-대등함(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가격

사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	기타요인	면적비교 (㎡)	결정가격(원)
230,000,000	1.00	0.97520	1.00	1.00	84.9/84.9	224,000,000

※본건 아파트의 가격은 ₩224,000,000원으로 가격결정하였음.

※본건 시산가격은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림 하였습니다.

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근유사부동산의 가격수준

인근 주민 및 부동산중개업소 등에 탐문조사에 의하면, 본건이 속한 아르미나아파트 해당 평형의 시세수준은 위치, 층, 향 등에 따라 ₩220,000,000원 ~ 230,000,000원 정도로 형성되는 것으로 조사됨.

#### 2. 인근 평가전례

- 1) 수정동 1048-35 아르미나아파트 제101동 제03층 제301호(전용 84.9㎡) ₩245,000,000원 (@2,885,000원/㎡) [2024.09. 기타담보평가]
- 2) 수정동 1048-35 아르미나아파트 제102동 제01층 제110호(전용 58.66㎡) ₩202,000,000원 (@3,443,000원/㎡) [2022.06. 경매평가]
- 3) 수정동 1048-35 아르미나아파트 제102동 제08층 제805호(전용 58.66㎡) ₩177,000,000원 (@3,017,000원/㎡) [2024.09. 경매평가]
- 4) 수정동 1014-8 베스안하우스2차 제3층 제306호(전용 61.45㎡) ₩257,000,000원 (@4,182,000원/㎡) [2023.02. 경매평가]
- 5) 수정동 1014-8 베스안하우스2차 제10층 제1002호(전용 70.48㎡) ₩350,000,000원 (@4,965,000원/㎡) [2023.05. 경매평가]
- 6) 수정동 1043-21 수정동하이츠빌리지 제5층 제502호(전용 78.01㎡) ₩269,000,000원 (@3,448,000원/㎡) [2023.05. 시가참고]

### IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 : ₩224,000,000원
2. 결정의견

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료[거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격이 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음



# 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**

본건 부산광역시 동구 수정동 소재 부산서중학교 북측 인근에 위치하는 아르미나아파트 101동 3층 303호로서, 부근은 아파트 단지 및 단독주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성 되어 있으며, 제반주위 환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장'이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

본건 철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 건내 3층 303호로서  
 -외 벽: 몰탈위 페인팅 마감  
 -내 벽: 벽지등 마감  
 -창 호: 샷시창 구조임.

**(4) 이용상태**

공동주택(아파트)으로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생설비, 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

본건은 남동하향의 완경사지대내 사다리 유사의 다각형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 북측 및 남측으로 노폭 약 12~15미터 내외 폭의 포장도로에 각각 접하며 단지내 가로망 정비되어 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제3종일반주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(2020-07-01)(중로3-124호선(미집행구간의 실효))(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2024-07-17)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 교육환경보호구역(2025-02-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(동일유치원, 동일중앙초등학교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(묘음유치원))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-05)

## 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) |          |

(상대정화구역(부산서중학교))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(2016-07-05)  
(절대정화구역(부산서중학교))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 정비구역(주거환경개선정비구역)  
〈도시주거환경정비법〉, 중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도심 일원 중점경관관리구역)

(9) 공부와의 차이  
없음.

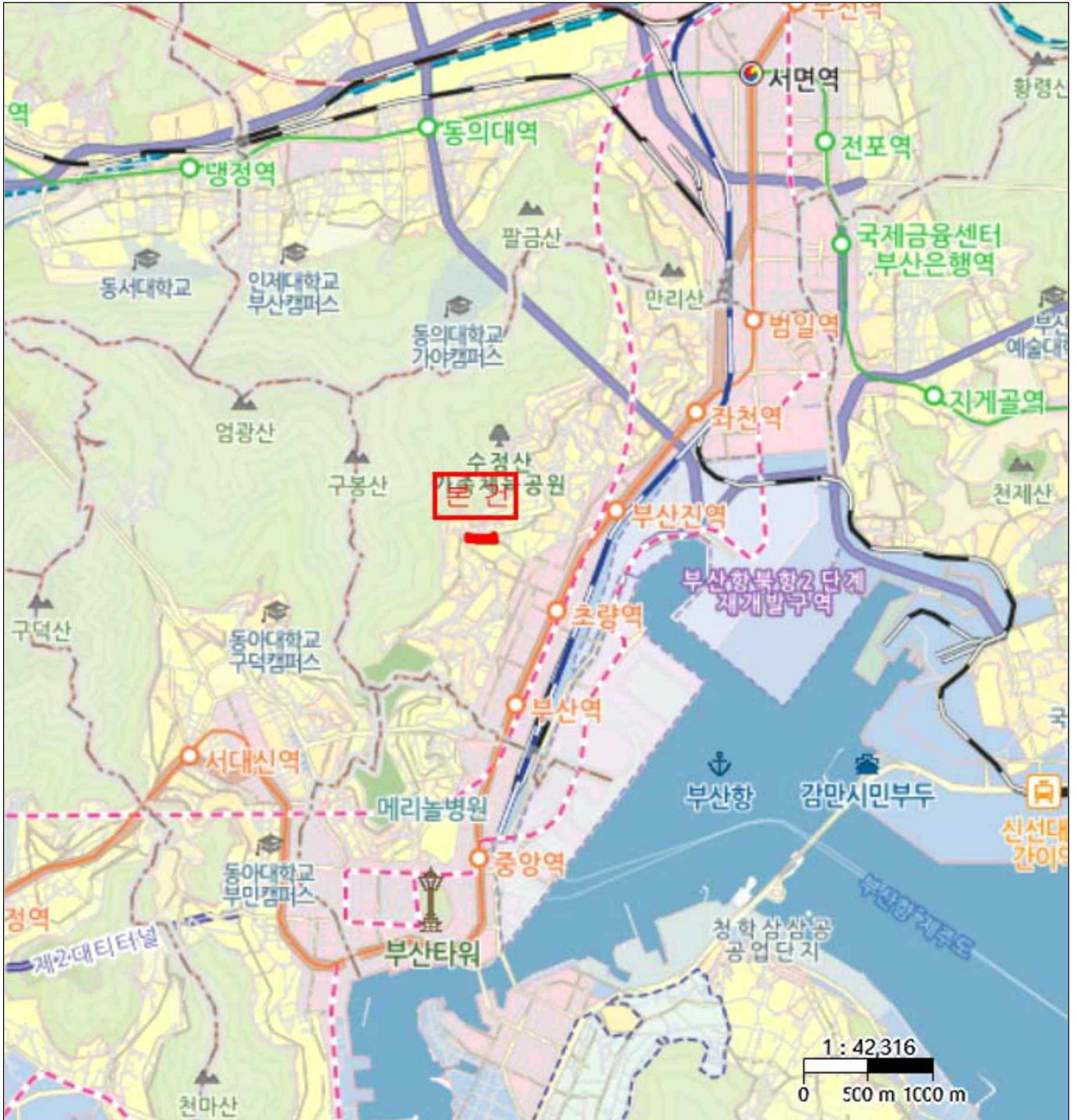
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없음.

# 광역 위치도



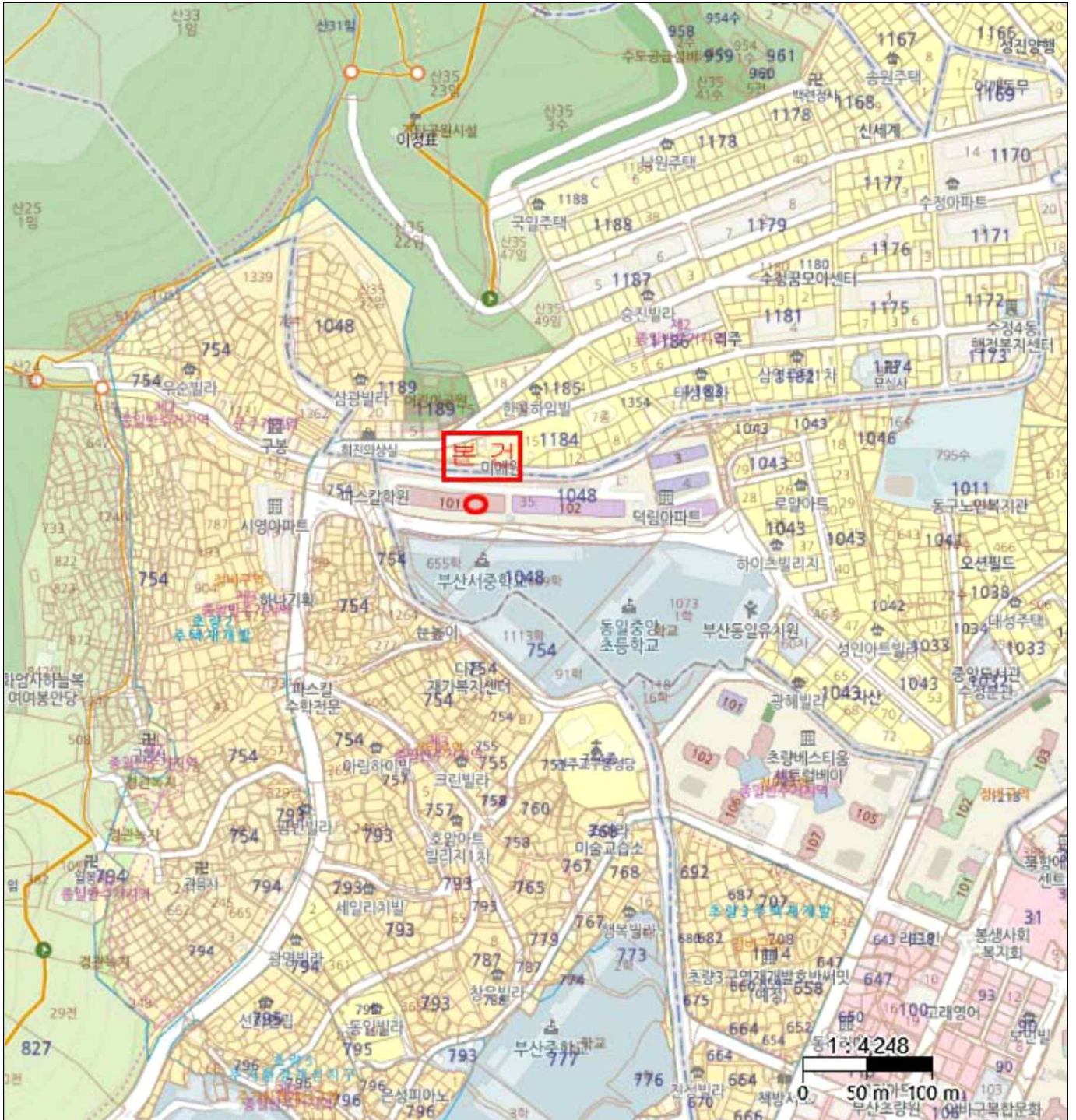
소재지	부산광역시 동구 수정동 1048-35 아르미니아파트 101동 3층 303호
-----	-------------------------------------------



# 위 치 도



소재지	부산광역시 동구 수정동 1048-35 아르미나아파트 101동 3층 303호
-----	-------------------------------------------



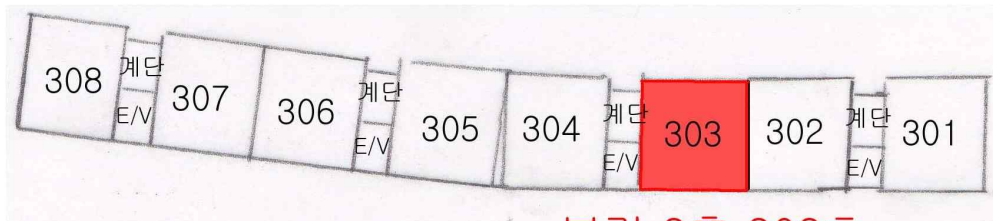
# 내 부 구조 도



소재지

부산광역시 동구 수정동 1048-35 아르미나아파트 101동 3층 303호

## 아르미나아파트 101동 3층 호별배치도 (None Scale)

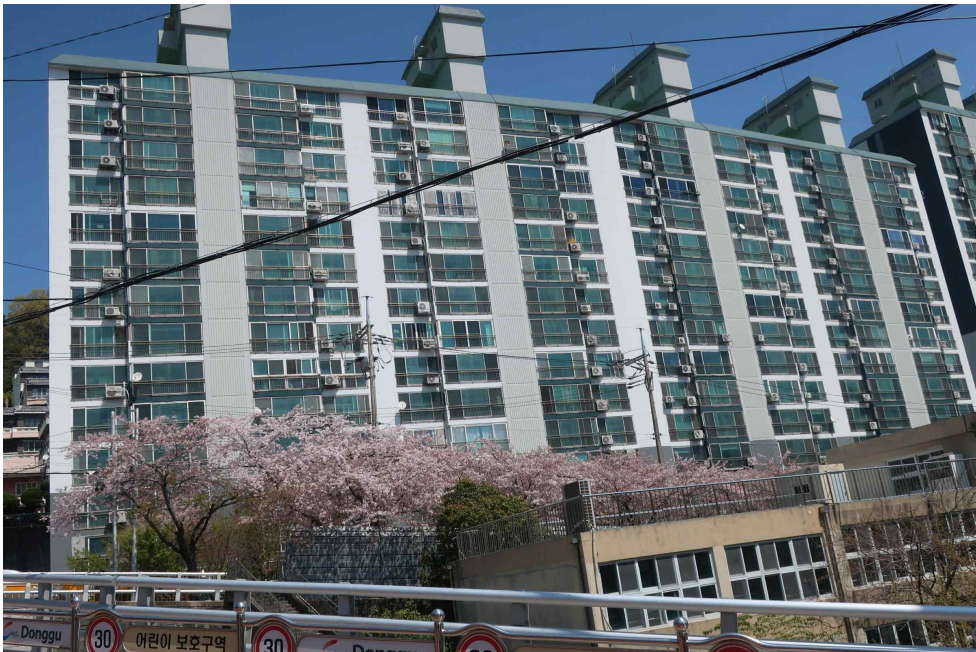


본건 3층 303호

# 사 진 용 지

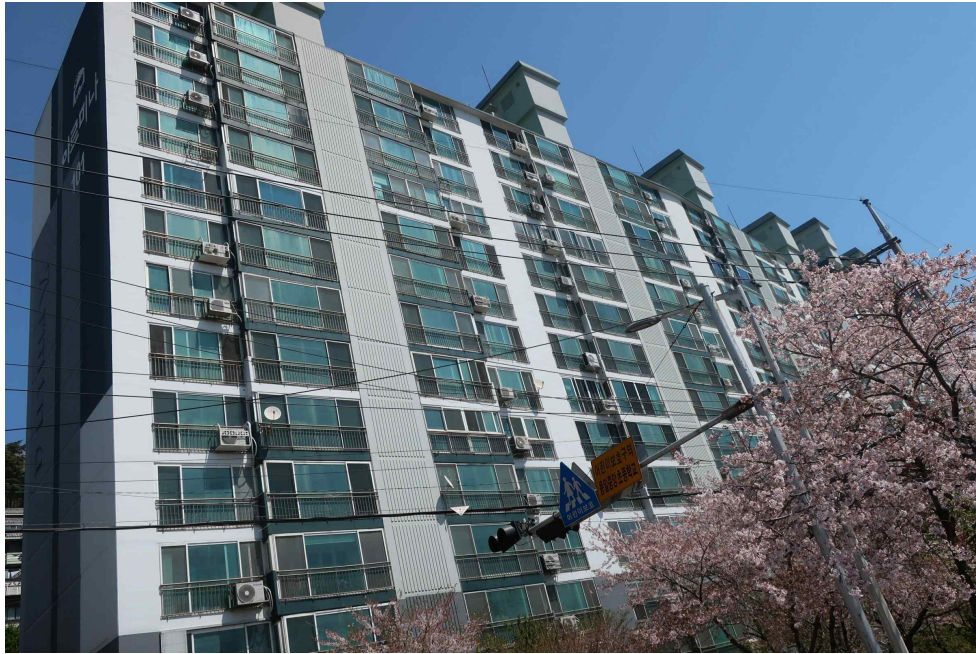


본건 및 주변 전경(1)



본건 및 주변 전경(2)

# 사 진 용 지



본건 전경(1)

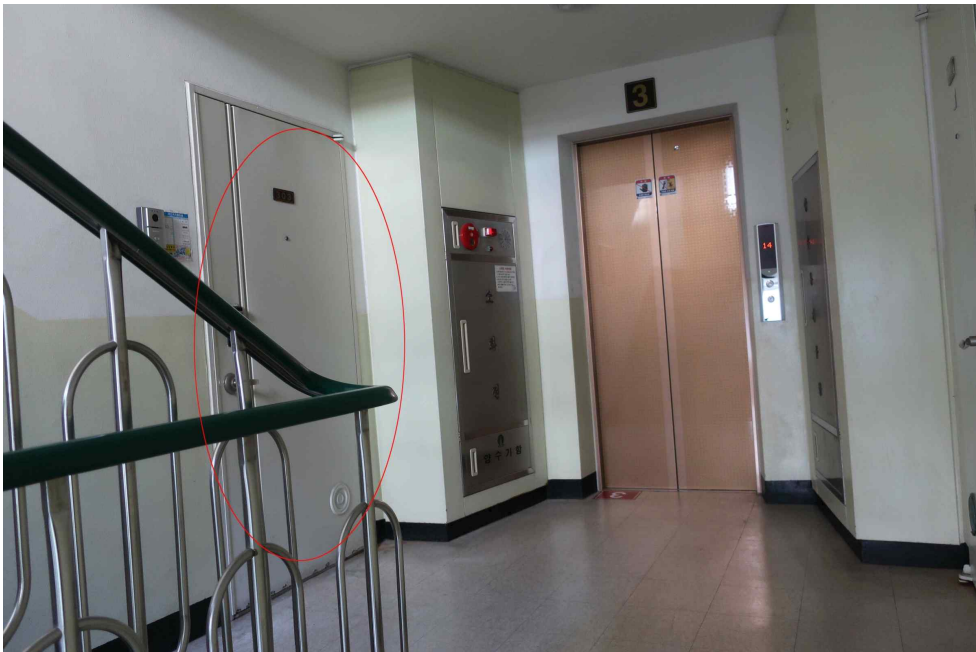


본건 전경(2)

# 사 진 용 지



본건 출입구 전경



본건 복도 전경