감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	이가경 소유물건(2025타경2300)
의 뢰	인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표
감정평가서번호:		GR2025-0627-0101

겨레감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 소 영

감정평가액	일십삼억칠천삼백오십팔만사천원정(₩1,373,584,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이가경 (2025타경2300)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.01	2025.07.01	2025.07.09

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	20개호	구분건물	20개호	-	1,372,000,000
	제시외물건	16	제시외물건	16	-	1,584,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,373,584,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사상구 주례동 소재 "경남정보대학교" 북서측 인근에 위치하는 "프라다" 제1층 제101호 외 19개호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

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

3) 본건 제시외건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 01일자임.

6. 실지조사・실지기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 01일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 01일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장등본, 건축물현황도 등을 기준으로 하였음.

2) 참고사항

- 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바람.

- 본건(17, 18)은 집합건축물대장상 위반건축물(패널조 8㎡ 공동주택 무단증축)으로 확인되오니 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바라며, 해당 위반건축물은 제시외물건(ㄱ,ㄴ)으로 감정평가명세표상 별도 부기하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 사상구 주례동 166-117					
건 물 명		프라다					
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률	용도
1	제1층 제101호	14.82	4.64	19.46	9.96	약 76.2%	다세대
2	제1층 제102호	18.3	5.73	24.03	12.3	약 76.2%	다세대
3	제1층 제103호	16.16	5.06	21.22	10.87	약 76.2%	다세대
4	제2층 제201호	14.82	4.64	19.46	9.96	약 76.2%	다세대
5	제2층 제202호	18.3	5.73	24.03	12.3	약 76.2%	다세대
6	제2층 제203호	16.16	5.06	21.22	10.87	약 76.2%	다세대
7	제2층 제204호	20.12	6.3	26.42	13.53	약 76.2%	다세대
8	제2층 제205호	20.32	6.36	26.68	13.66	약 76.2%	다세대
9	제3층 제301호	14.82	4.64	19.46	9.96	약 76.2%	다세대
10	제3층 제302호	18.3	5.73	24.03	12.3	약 76.2%	다세대
11	제3층 제303호	16.16	5.06	21.22	10.87	약 76.2%	다세대
12	제3층 제304호	20.12	6.3	26.42	13.53	약 76.2%	다세대
13	제3층 제305호	20.32	6.36	26.68	13.66	약 76.2%	다세대

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률	용도
14	제4층 제401호	14.82	4.64	19.46	9.96	약 76.2%	다세대
15	제4층 제402호	18.3	5.73	24.03	12.3	약 76.2%	다세대
16	제4층 제403호	16.16	5.06	21.22	10.87	약 76.2%	다세대
17	제4층 제404호	17.1	5.35	22.45	11.5	약 76.2%	다세대
18	제4층 제405호	17.28	5.41	22.69	11.62	약 76.2%	다세대
19	제5층 제501호	29.5	12.91	42.41	19.84	약 69.6%	오피스텔
20	제5층 제502호	26.98	11.8	38.78	18.14	약 69.6%	오피스텔
용 도		공동주택, 오피스텔		**사용승인일자**	2012년 09월 27일		

	기호	구조	면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
제시외 물건	ㄱ	패널조	8	다용도실	단층 (404호소재)	미상
	ㄴ	패널조	8	다용도실	단층 (405호소재)	미상
	합 계		**16**	—		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 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 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#1	주례동 72-*	스마트원	10/100* (다세대)	9.42	4.5616	47,000 (@4,990)	2025.02.23 2019.09.10
#2	주례동 84-**	대성빌	2/20* (다세대)	13.76	6.21	55,000 (@4,000)	2025.04.30 2010.01.13
#3	주례동 72-*	스마트원	3/30* (오피스텔)	14.79	7.1619	47,000 (@3,180)	2025.03.18 2019.09.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#4	주례동 1162-**	진영프라임 제이	8/80* (오피스텔)	28.98	12.6527	90,000 (@3,110)	2024.10.09
							2016.12.19

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1, #3】을** 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

1) 공동주택(다세대) (기호#1~#18) : 사례#1

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

【월별 부산광역시 서부산권 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	**100.3**	100.1	100.0	99.9	**99.7**	-	-	-	-	-	-	-

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	99.7 (2025.05)	100.3 (2025.01)	99.7.0 / 100.3 = **0.99402**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

2) 오피스텔 (기호#19, #20) : 사례#3

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

【월별 부산광역시 오피스텔 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.06	**96.83**	96.6	96.48	**96.32**	-	-	-	-	-	-	-

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#3	매매가격 지수	96.32 (2025.05)	96.83 (2025.02)	96.32 / 96.83 = **0.99473**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업・업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망・풍치・경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.93	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 규모 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형・중형・소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.92	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		0.813		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 2, 3 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.93	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 규모 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.77	본건은 사례 대비 층별효용 및 서비스면적 비율 등에서 열세함.
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		**0.680**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 4, 7, 8 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.93	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 규모 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		0.839		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 5, 6 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.93	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 규모 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.80	본건은 사례 대비 층별효용 및 서비스면적 비율 등에서 열세함.
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		**0.707**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 9, 12, 13, 14, 17, 18 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.93	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 규모 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.96	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		0.848		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 10, 11, 15, 16 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.93	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 규모 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.81	본건은 사례 대비 층별효용 및 서비스면적 비율 등에서 열세함.
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		0.716		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 19, 20 : 비교사례 #3】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.93	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 규모 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 사례 대비 층별효용에서 다소 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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		**0.901**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.813	14.82 9.42	59,755,905	60,000,000 (@4,048,000)
2	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.680	18.3 9.42	61,716,612	62,000,000 (@3,387,000)
3	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.680	16.16 9.42	54,499,479	54,000,000 (@3,341,000)
4	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.839	14.82 9.42	61,666,918	62,000,000 (@4,183,000)
5	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.707	18.3 9.42	64,167,125	64,000,000 (@3,497,000)
6	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.707	16.16 9.42	56,663,428	57,000,000 (@3,527,000)
7	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.839	20.12 9.42	83,720,539	84,000,000 (@4,174,000)
8	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.839	20.32 9.42	84,552,751	85,000,000 (@4,183,000)
9	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.848	14.82 9.42	62,328,422	62,000,000 (@4,183,000)
10	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.716	18.3 9.42	64,983,963	65,000,000 (@3,551,000)
11	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.716	16.16 9.42	57,384,745	57,000,000 (@3,527,000)
12	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.848	20.12 9.42	84,618,614	85,000,000 (@4,224,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
13	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.848	20.32 9.42	85,459,753	85,000,000 (@4,183,000)
14	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.848	14.82 9.42	62,328,422	62,000,000 (@4,183,000)
15	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.716	18.3 9.42	64,983,963	65,000,000 (@3,551,000)
16	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.716	16.16 9.42	57,384,745	57,000,000 (@3,527,000)
17	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.848	17.1 9.42	71,917,410	72,000,000 (@4,210,000)
18	47,000,000 (@4,989,000)	1.00	0.99402	0.848	17.28 9.42	72,674,436	73,000,000 (@4,224,000)
19	47,000,000 (@3,177,000)	1.00	0.99473	0.901	29.5 14.79	84,019,812	84,000,000 (@2,847,000)
20	47,000,000 (@3,177,000)	1.00	0.99473	0.901	26.98 14.79	76,842,527	77,000,000 (@2,853,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	주례동 79-*	한솔빌	2/20* (다세대)	12.215	8.2567	담보	53,000 (@4,340)	2024.02.05 / 2013.12.27
#2	주례동 166-***	루미 에디션	2/20* (다세대)	19.62	14.72	담보	92,000 (@4,690)	2022.12.08 / 2007.02.06
#3	주례동 166-***	리치빌딩	4/40* (오피스텔)	24.07	14.46	담보	70,000 (@2,910)	2022.10.17 / 2004.03.08

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제1층 제101호	14.82	60,000,000	4,048,000	다세대
2	제1층 제102호	18.30	62,000,000	3,387,000	다세대
3	제1층 제103호	16.16	54,000,000	3,341,000	다세대
4	제2층 제201호	14.82	62,000,000	4,183,000	다세대
5	제2층 제202호	18.30	64,000,000	3,497,000	다세대
6	제2층 제203호	16.16	57,000,000	3,527,000	다세대
7	제2층 제204호	20.12	84,000,000	4,174,000	다세대
8	제2층 제205호	20.32	85,000,000	4,183,000	다세대
9	제3층 제301호	14.82	62,000,000	4,183,000	다세대
10	제3층 제302호	18.30	65,000,000	3,551,000	다세대
11	제3층 제303호	16.16	57,000,000	3,527,000	다세대
12	제3층 제304호	20.12	85,000,000	4,224,000	다세대
13	제3층 제305호	20.32	85,000,000	4,183,000	다세대
14	제4층 제401호	14.82	62,000,000	4,183,000	다세대
15	제4층 제402호	18.30	65,000,000	3,551,000	다세대
16	제4층 제403호	16.16	57,000,000	3,527,000	다세대

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
17	제4층 제404호	17.10	72,000,000	4,210,000	다세대
18	제4층 제405호	17.28	73,000,000	4,224,000	다세대
19	제5층 제501호	29.50	84,000,000	2,847,000	오피스텔
20	제5층 제502호	26.98	77,000,000	2,853,000	오피스텔
소 계			**₩1,372,000,000.-**		
ㄱ	제4층 제404호	8	792,000	-	제시외물건
ㄴ	제4층 제405호	8	792,000	-	제시외물건
소 계			**₩1,584,000.-**		
총 계			**₩1,373,584,000.-**		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

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 사상구 주례동	166-117	공동주택, 오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	프라다			1층	73.67			
				2층	114.11			
	[도로명주소]			3층	114.11			
	부산광역시			4층	108.05			
	사상구			5층	81.43			
	가야대로 344번길 60							
(1)	〃	166-117	대		248			
				(내)				
1				철근콘크리트구조 제1층 제101호	14.82	14.82	60,000,000	비준가액
					9.96			
				(1)소유권대지권	----	9.96		
					248			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,000,000	
						건 물 :	30,000,000	
				(내)				
2				철근콘크리트구조 제1층 제102호	18.3	18.3	62,000,000	비준가액
					12.3			
				(1)소유권대지권	----	12.3		
					248			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	31,000,000	
						건 물 :	31,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
3				철근콘크리트구조 제1층 제103호	16.16	16.16	54,000,000	비준가액
					10.87			
				(1)소유권대지권	----	10.87		
					248			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**27,000,000**	
						건 물 :	**27,000,000**	
				(내)				
4				철근콘크리트구조 제2층 제201호	14.82	14.82	62,000,000	비준가액
					9.96			
				(1)소유권대지권	----	9.96		
					248			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**31,000,000**	
						건 물 :	**31,000,000**	
				(내)				
5				철근콘크리트구조 제2층 제202호	18.3	18.3	64,000,000	비준가액
					12.3			
				(1)소유권대지권	----	12.3		
					248			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**32,000,000**	
						건 물 :	**32,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
6				철근콘크리트구조 제2층 제203호	16.16	16.16	57,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	10.87 ---- 248	10.87		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**28,500,000**	
						건 물 :	**28,500,000**	
				(내)				
7				철근콘크리트구조 제2층 제204호	20.12	20.12	84,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	13.53 ---- 248	13.53		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**42,000,000**	
						건 물 :	**42,000,000**	
				(내)				
8				철근콘크리트구조 제2층 제205호	20.32	20.32	85,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	13.66 ---- 248	13.66		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**42,500,000**	
						건 물 :	**42,500,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
9				철근콘크리트구조 제3층 제301호	14.82	14.82	62,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	9.96 ---- 248	9.96		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**31,000,000**	
						건 물 :	**31,000,000**	
				(내)				
10				철근콘크리트구조 제3층 제302호	18.3	18.3	65,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	12.3 ---- 248	12.3		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**32,500,000**	
						건 물 :	**32,500,000**	
				(내)				
11				철근콘크리트구조 제3층 제303호	16.16	16.16	57,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	10.87 ---- 248	10.87		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**28,500,000**	
						건 물 :	**28,500,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
12				철근콘크리트구조 제3층 제304호	20.12	20.12	85,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	13.53 ---- 248	13.53		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**42,500,000**	
						건 물 :	**42,500,000**	
				(내)				
13				철근콘크리트구조 제3층 제305호	20.32	20.32	85,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	13.66 ---- 248	13.66		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**42,500,000**	
						건 물 :	**42,500,000**	
				(내)				
14				철근콘크리트구조 제4층 제401호	14.82	14.82	62,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	9.96 ---- 248	9.96		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**31,000,000**	
						건 물 :	**31,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
15				철근콘크리트구조 제4층 제402호	18.3	18.3	65,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	12.3 ---- 248	12.3		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**32,500,000**	
						건 물 :	**32,500,000**	
				(내)				
16				철근콘크리트구조 제4층 제403호	16.16	16.16	57,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	10.87 ---- 248	10.87		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**28,500,000**	
						건 물 :	**28,500,000**	
				(내)				
17				철근콘크리트구조 제4층 제404호	17.1	17.1	72,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	11.5 ---- 248	11.5		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**36,000,000**	
						건 물 :	**36,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
18				철근콘크리트구조 제4층 제405호	17.28	17.28	73,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	11.62 ---- 248	11.62		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**36,500,000**	
						건 물 :	**36,500,000**	
				(내)				
19				철근콘크리트구조 제5층 제501호	29.5	29.5	84,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	19.84 ---- 248	19.84		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**42,000,000**	
						건 물 :	**42,000,000**	
				(내)				
20				철근콘크리트구조 제5층 제502호	26.98	26.98	77,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	18.14 ---- 248	18.14		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**38,500,000**	
						건 물 :	**38,500,000**	
	소 계						**₩1,372,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
ㄱ	부산광역시 사상구 주례동	166-117	다용도실	패널조 단층 (404호 소재)	8	8	792,000	관찰감가
ㄴ	〃	166-117	다용도실	패널조 단층 (405호 소재)	8	8	792,000	관찰감가
	소 계						**₩1,584,000**	
	합 계						**₩1,373,584,000.-**	
			이 하		여 백			

GR2025-0627-0101

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 사상구 주례동 소재 '경남정보대학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 유사 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 제반 여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 부산도시철도 2호선 '냉정역' 등이 소재하여 전반적인 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물로서,
외 벽 : 화강석붙임 및 드라이비트 마감 등,
창 호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

기호(1~18) : 다세대주택,
기호(19, 20) : 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스에 의한 난방시설 등이 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사 지대 내 가장형의 토지로서 공동주택 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2013-10-08)(경남정보대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 본건(17, 18)은 집합건축물대장상 위반건축물(패널조 8㎡ 공동주택 무단증축)으로 확인되오니 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바라며, 해당 위반건축물은 제시외물건(ㄱ,ㄴ)으로 감정평가명세표상 별도 부기하였으니 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

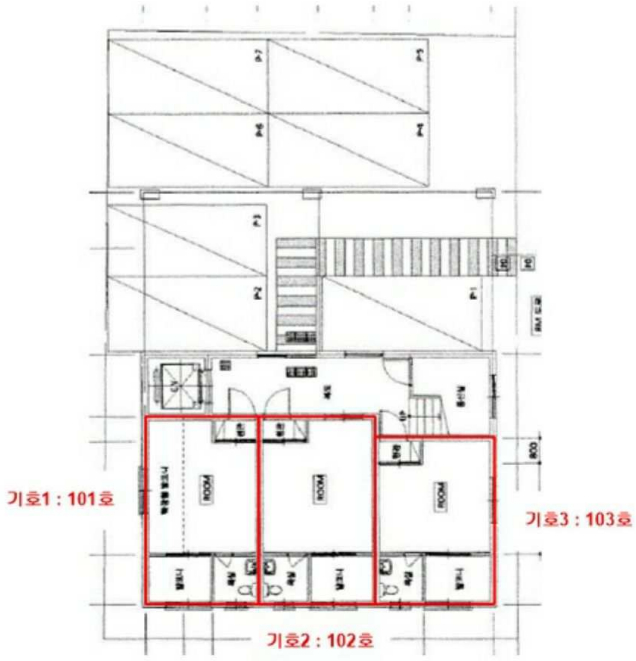
소 재 지	부산광역시 사상구 주례동 166-117 프라다 1층 101호

위 치 도

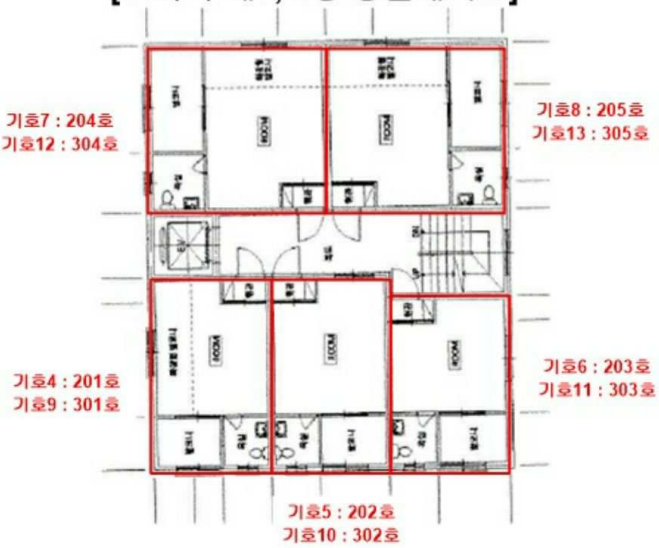
소 재 지	부산광역시 사상구 주례동 166-117 프라다 1층 101호

건 물 개 황 도

[프라다 제1층 층별배치도]

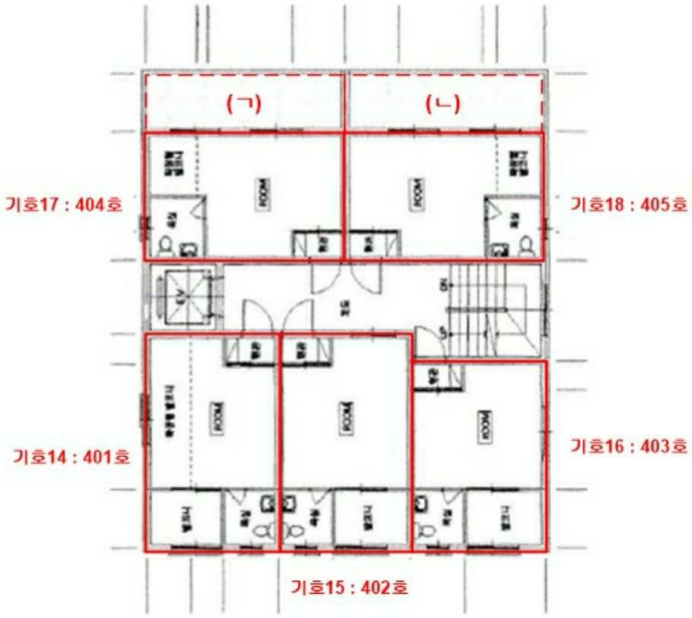


[프라다 제2, 3층 층별배치도]



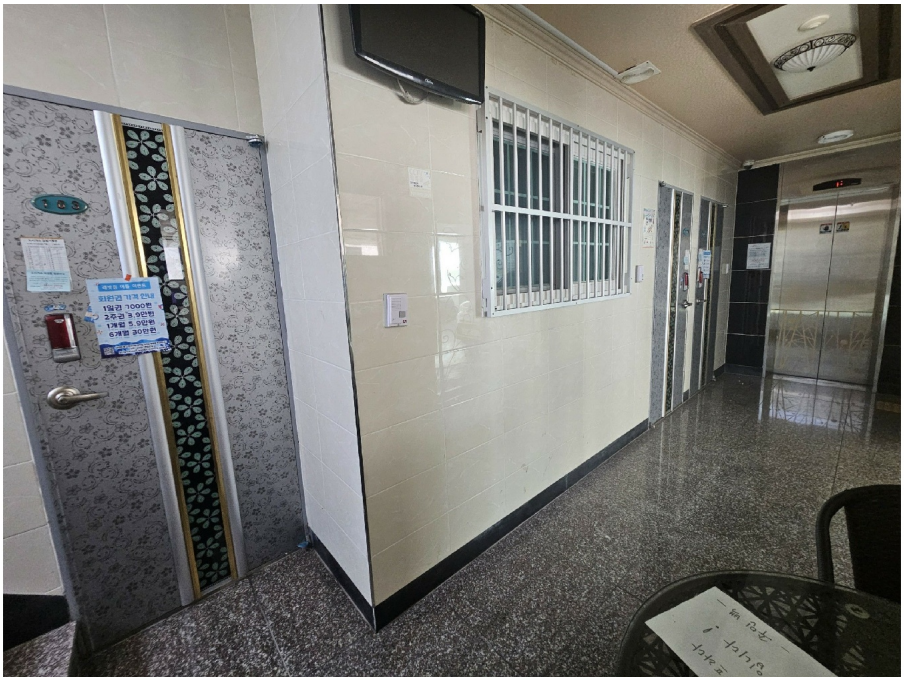
건 물 개 황 도

[프라다 제4층 층별배치도]

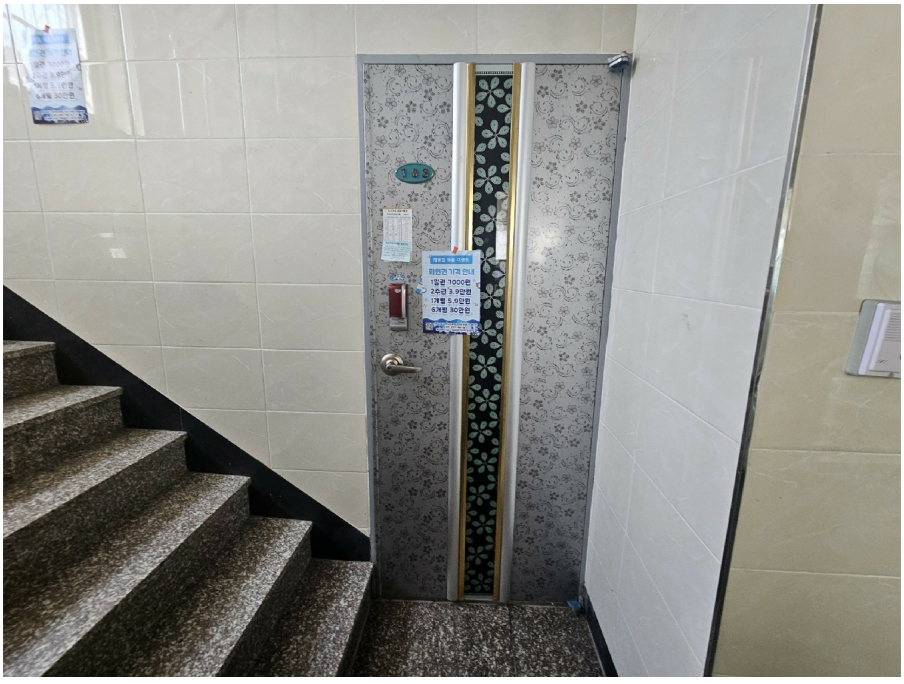


[프라다 제5층 층별배치도]

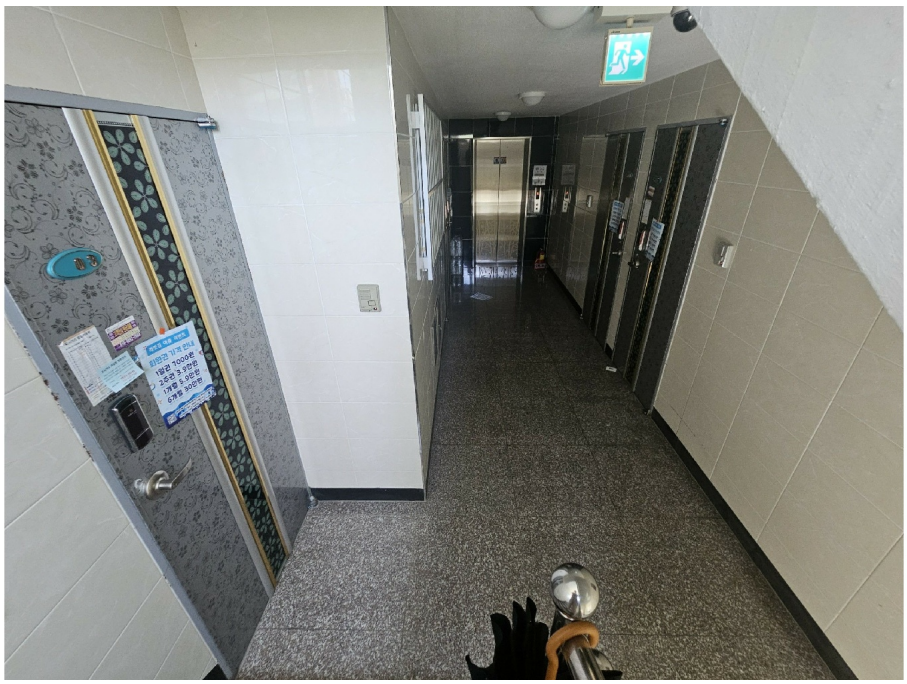
30



1,2



3

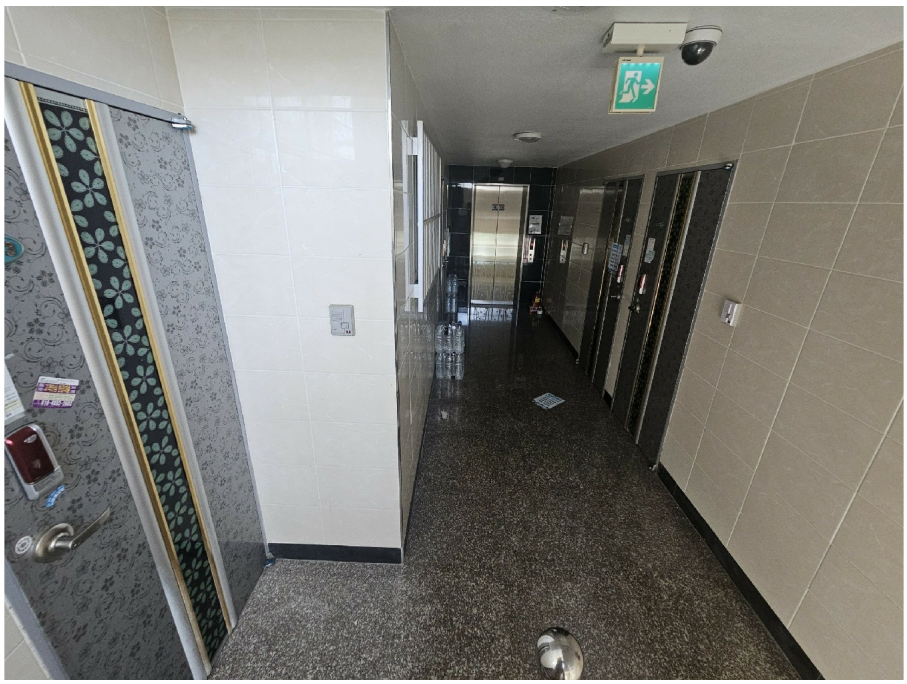


2

4,5

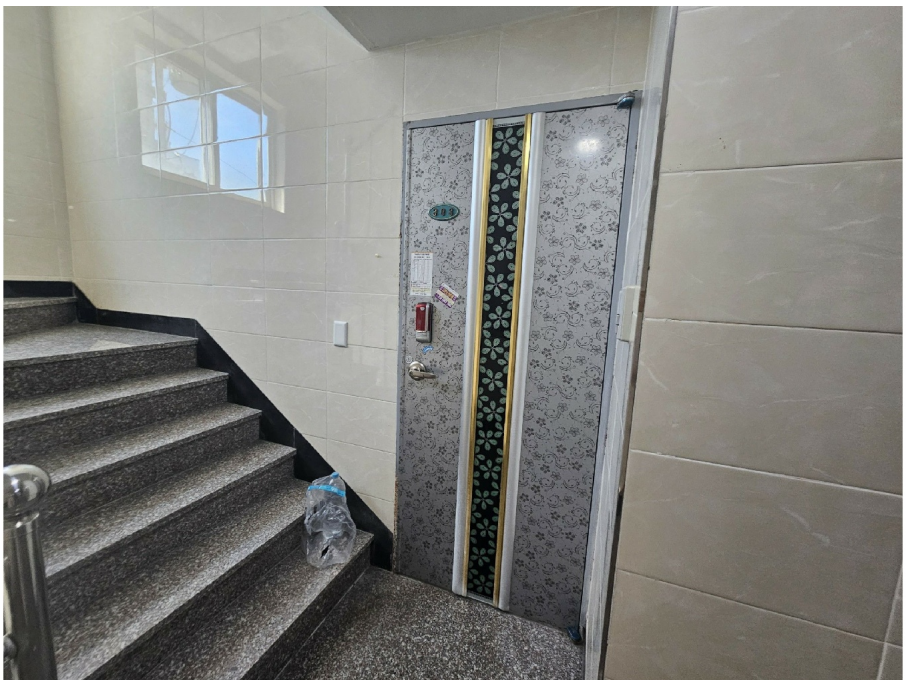
6

7,8



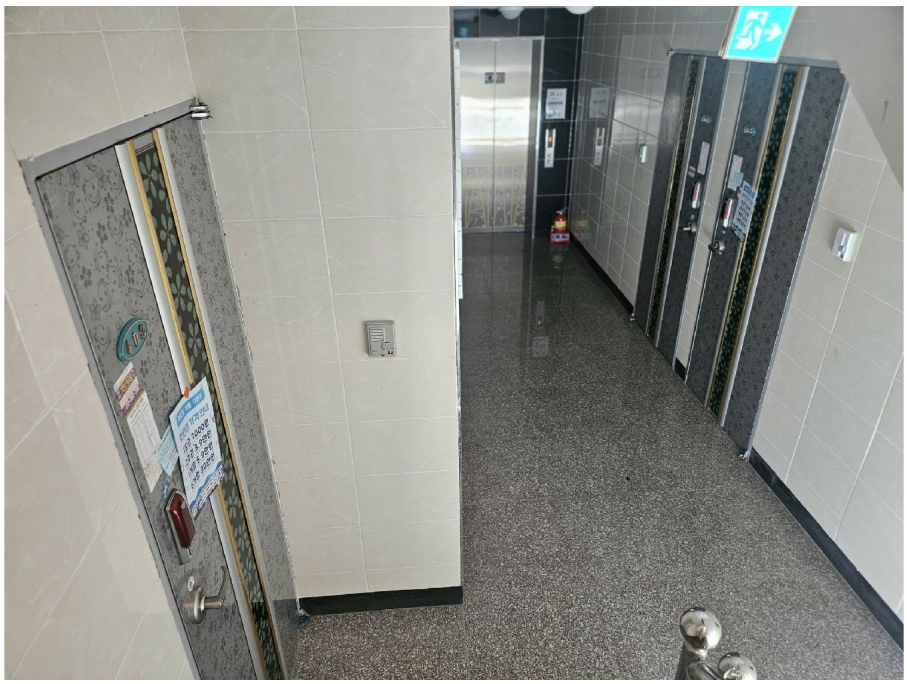
3

9,10



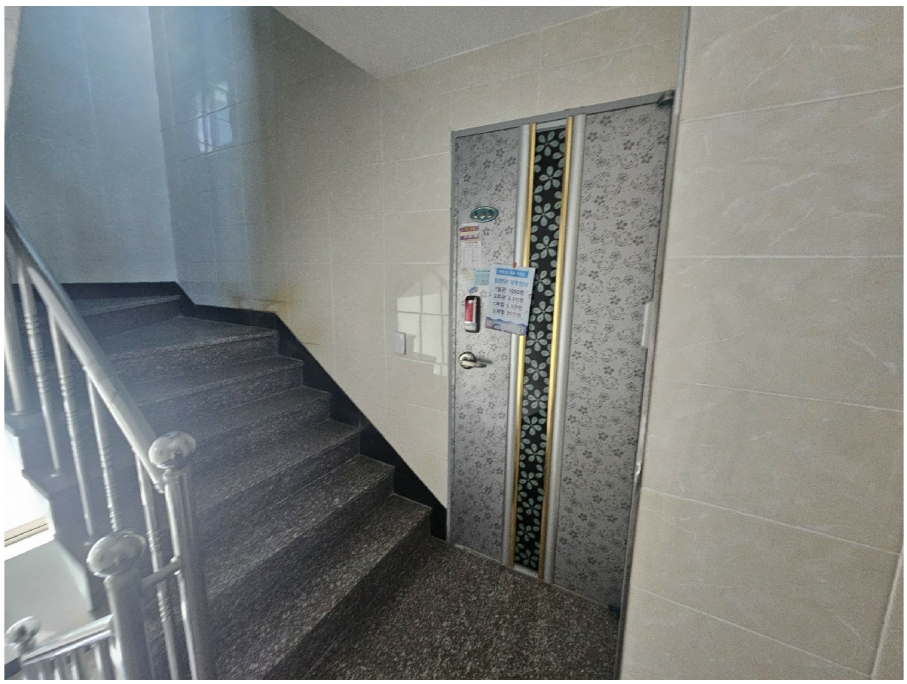
11

12,13



4

14,15



16

17,18

19,20

(,)