감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 박영심 소유물건
(2025타경22271)

의 뢰 인 : 부산지방법원 사법보좌관 허민

감정서번호 : UNA25-07-1003



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.

유앤에이감정평가사사무소

TEL. 051-553-5455　　FAX. 051-553-5456



(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
김달수 (인)

감정평가액	**사억구백만원정 (₩409,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민	감정평가 목적	경매	
제 출 처	부산지방법원 경매10계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박영심 (2025타경22271)	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	-	2025. 07. 16	2025. 07. 15 ~ 2025. 07. 16	2025. 07. 16

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	409,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩409,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	거제아시아드삼정그린코아 제101동 제11층 제1106호

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 연제구 거제동 [도로명주소] 부산광역시 연제구 월드컵대로 325	1272 거제 아시아드 삼정 그린코아 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 21층 1층 2층 3층 4층 ~ 20층 각 21층 지하1층	 976.2916 969.5716 969.5716 966.2116 530.8468 959.4736			
1 가	상동	1272	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호 소유권 1.x ------ 대지권	15,171 109.8247 47.9665 15,171x----- 15,171	 109.8247 47.9665	 409,000,000 배분내역 163,600,000 245,400,000	 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 162.1856㎡
	합 계						**₩409,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 거제동 소재 '거제여자중학교' 북측 인근에 위치하는 '거제아시아드삼정그린코아' 제101동 제11층 제1106호에 대한 부산지방법원의 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 2025년 7월 16일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 16일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여 관련공부 · 외부관찰 · 탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 연제구 거제동 1272 거제아시아드삼정그린코아 제101동 제11층 제1106호
도로명주소	부산광역시 연제구 월드컵대로 325 (거제동, 거제아시아드삼정그린코아)



주용도	공동주택(아파트) 423개호(주택 408세대, 상가 15호)	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2001.10.26	
건물규모	층수	지하 3층/지상 21층
	연면적	52,917.112 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	101동/11층/1106호	아파트	109.8247	52.3609	162.1856	47.9665	67.72
합계 (1개호)			109.8247	52.3609	162.1856	47.9665	-

※ 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 의견II

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	거제동 1272	101/ 4/408	아파트	109.8247	162.1856	350,000,000 (@3,190,000)	2024.12.22 (2001.10.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 참고사항

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#2	거제동 1272	101/8/806	아파트	109.8247	162.1856	350,000,000 (@3,190,000)	2024.07.12 (2001.10.26)	-
#3	거제동 1272	101/13/1307	아파트	109.8247	162.1856	432,000,000 (@3,930,000)	2025.06.26 (2001.10.26)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(5) 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
중부산권
연제구
아파트</td><td rowspan="4">-1.287%
(0.98713)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.12.22/
2025.07.16</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.11</td><td>101.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.05</td><td>99.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.7 - 101.0) / 101.0
≒ 0.98713</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

(6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가 / 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	1.18	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함. (본건: 11층 / 사례: 4층)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.180	-

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	101/11/1106	109.8247	#1	3,190,000	1.000	0.98713	1.180	3,720,000	408,547,884	409,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	거제동 1272 101/10/1006	아파트	109.8247	162.1856	440,000,000 (@4,010,000)	2023.12.08 (2001.10.26)	민사소송

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	부산 연제구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	24,343,000,000	19,193,597,916	78.8	163	60	36.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

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)
가	제101동 제11층 제1106호	109.8247	47.9665	409,000,000

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

부산광역시 연제구 거제동 소재 '거제여자중학교' 북측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택 · 체육시설 · 종합의료시설 · 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하고 근거리에 부산도시철도 3호선 '종합운동장역' 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 21층건 제101동 내 제11층 제1106호로서,
(사용승인일 : 2001-10-26)
- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창 호 : 새시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재경보 및 탐지설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대 내 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 부지로 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 및 진입로 정비되어 있으며, 북측으로 노폭 약 40미터 내외의 도로(월드컵대로)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

거제동 1272 : 제2종일반주거지역(2019-04-24), 광로3류(폭 40m~50m)(저촉), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 상대보호구역(2024-03-11)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-03-11)(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

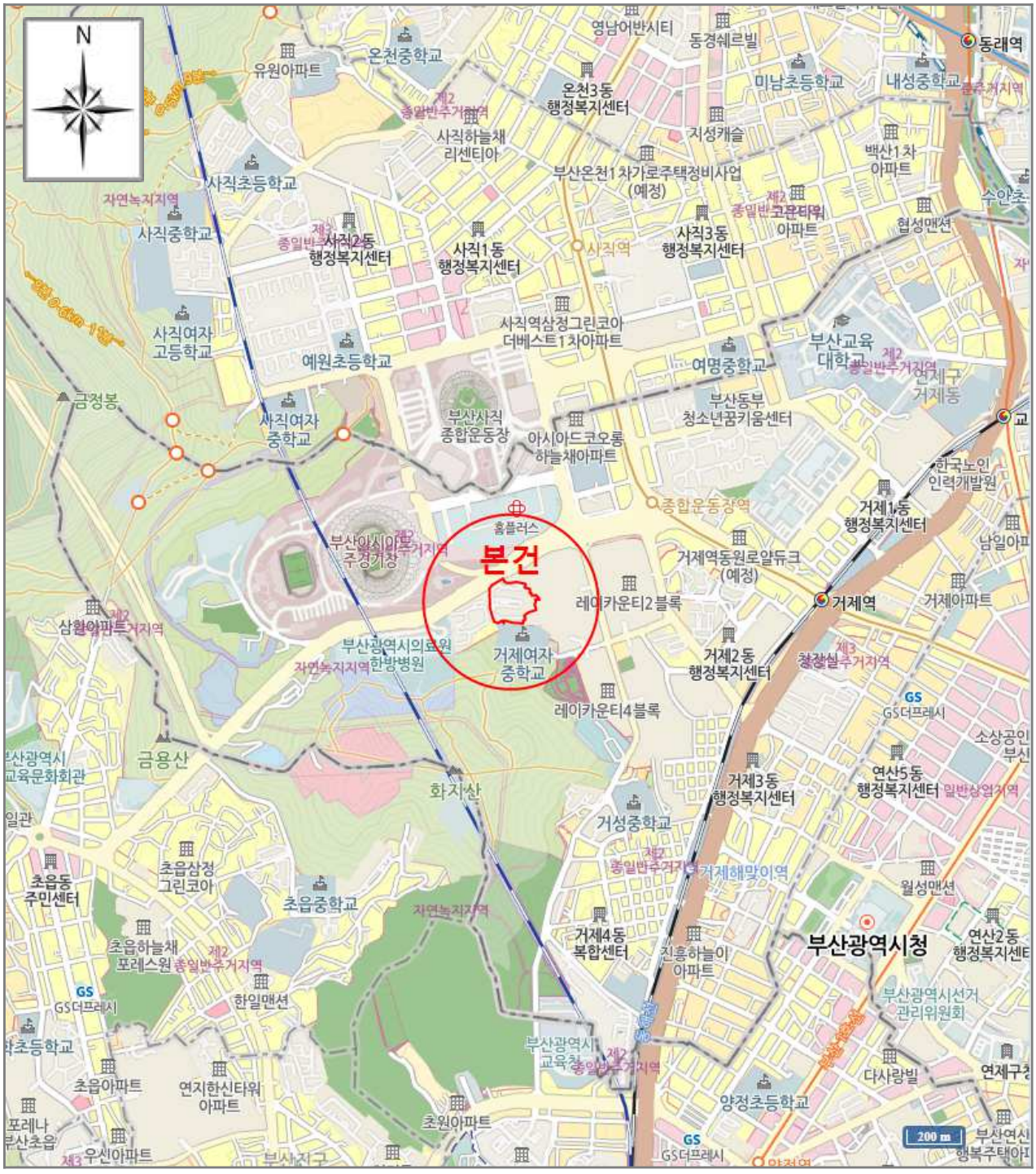
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여 관련공부 · 외부관찰 · 탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

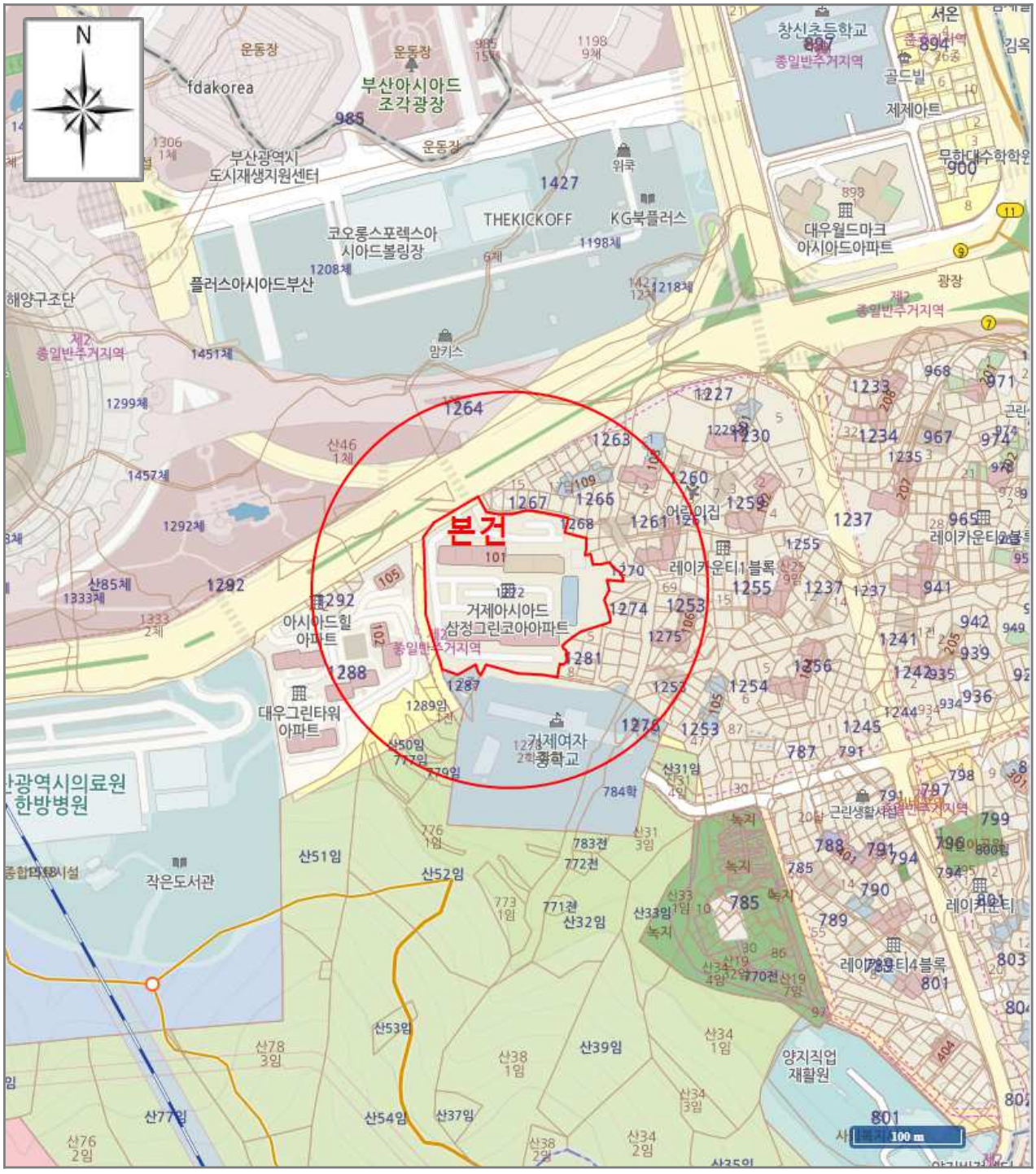
소 재 지	부산광역시 연제구 거제동 1272 거제아시아드삼정그린코아 제101동 제11층 제1106호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 연제구 거제동 1272 거제아시아드삼정그린코아 제101동 제11층 제1106호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

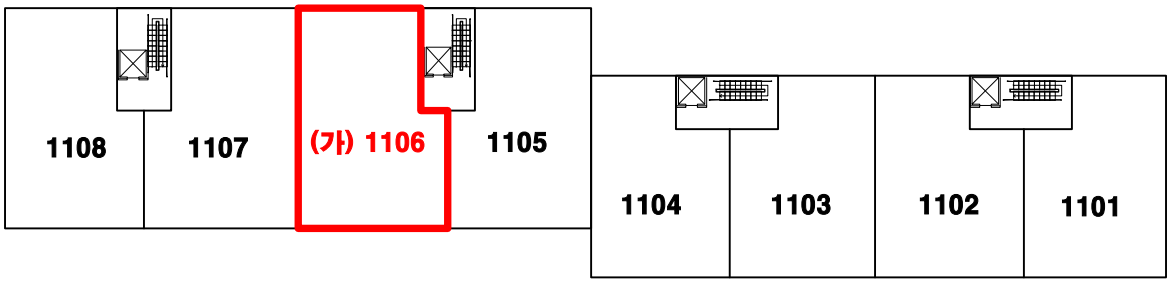
호 별 배 치 도

기호 : (가)

None Scale

N

S



[거제아시아드삼정그린코아 101동 11층 호별배치도]

UNA25-07-1003

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 연제구 거제동 1272



본건 전경



거제아시아드삼정그린코아 정문

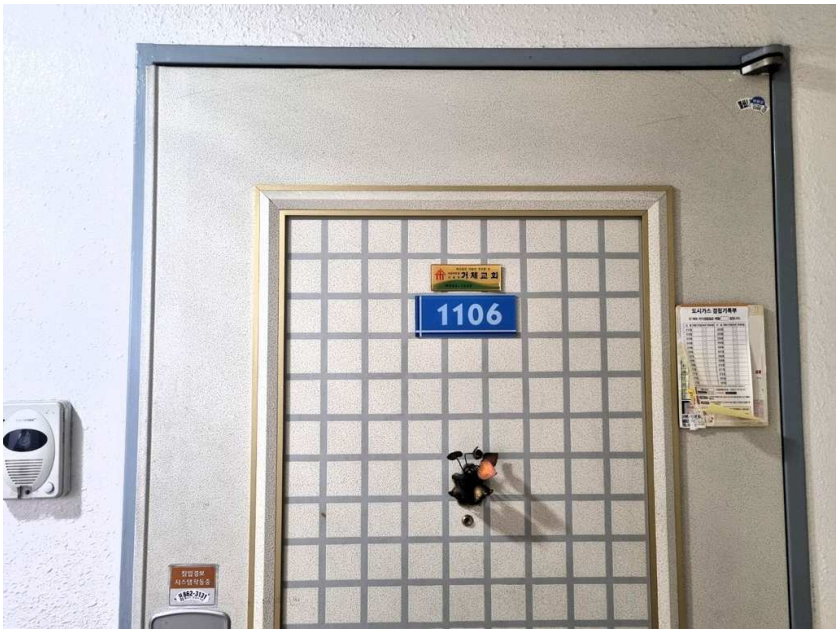
UNA25-07-1003

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 연제구 거제동 1272



공동현관(101동 5-6호)



본건 현관(11층 1106호)