감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김차남 소유물건(2026타경1116)

의 뢰 인: 부산지방법원 사법보좌관 주정렬

감정평가서번호: P260327-302

발송 No. 2026.04.01 공공감정평가사사무소

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.

공공감정평가사사무소

사 진 용 지

건 명: 김차남 소유물건(2026 타경 1116)

본 건 전 경



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 태 학 

감정평가액	이억삼천만원정(₩230,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김차남 (2026타경1116)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.01	2026.03.30 ~ 2026.04.01	2026.04.01

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 하	- 여	230,000,000 백
	합 계					₩230,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 연지동 소재 "부산진고등학교" 남동측 인근에 위치하는 연지2차청구아파트 제102동 제3층 제308호로서, 부산지방법원에서 의뢰한 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 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 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 04월 01일자입니다.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 03월 30일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 04월 01일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

3) 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 일부 마스킹(*) 처리하였습니다.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 23-17				
건 물 명 동, 층, 호수	연지2차청구아파트 제102동 제3층 제308호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	소유권대지권 (㎡)	전용률 (A)/(A+B)
(1)	84.72	43.4985	128.2185	30.2181	약 66.1%

용 도	아파트	사용승인일자	2002년 09월 05일

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 비교방식에 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. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【부산광역시 부산진구】

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가:원/㎡)	거래시점 신축년도
1	연지동 23-17	연지2차 청구아파트 102동	17/17**	84.72	30.2181	265,000,000 (@3,127,950)	2026.03.12 2002.09.05
2	연지동 23-17	연지2차 청구아파트 102동	7/7**	84.72	30.2181	266,000,000 (@3,139,754)	2025.11.15 2002.09.05
3	연지동 23-17	연지2차 청구아파트 102동	1/1**	84.72	30.2181	225,000,000 (@2,655,807)	2025.10.18 2002.09.05
4	**연지동 23-17**	**연지2차 청구아파트 102동**	**10/10****	**84.72**	**30.2181**	**255,000,000 (@3,009,915)**	**2025.07.27** **2002.09.05**

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 등.

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치별, 주위환경 등이 유사한 **【거래사례 4】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

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

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

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

【월별 부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.0	**100.0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025년	101.2	101.1	100.8	100.5	100.3	**100.0**	99.8	99.6	99.5	99.5	99.7	99.8

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	100.0 (2026.02)	100.0 (2025.06)	100.0 / 100.0 ≒ **1.00000**

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

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 4】

구분		격차율	비고
조건	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	본건과 사례는 동일 단지로서 제반 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 건물로서 제반 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	0.90	본건은 사례 대비 층별효용 등 개별요인에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 제반 기타요인 대등함.
누계		0.900	-

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
(1)	255,000,000 (@3,009,915)	1.00	1.00000	0.900	84.72 84.72	229,500,000	**230,000,000** (@2,714,825)

▶ 단가 : 전유면적 기준

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【부산광역시 부산진구】

기호	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점 / 신축년도
a	연지동 23-17	연지2차 청구아파트 103동	16/16**	59.9	21.3634	경매	176,000,000 (@2,938,230)	2025.08.14 / 2002.09.05
b	연지동 23-17	연지2차 청구아파트 102동	21/21**	84.72	30.2181	경매	261,000,000 (@3,080,737)	2025.04.17 / 2002.09.05
c	연지동 23-17	연지2차 청구아파트 102동	7/7**	84.72	30.2181	경매	263,000,000 (@3,104,344)	2024.08.01 / 2002.09.05

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	@2,700,000/㎡ ~ @3,300,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
인근지역의 가격수준에 관한의견		
본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.		

공공감정평가사사무소 PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 경매통계자료

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 부산진구	아파트	1년간	76.1	155
		6개월간	79.75	59

▶ 자료출처 : 태인경매정보

2. 감정평가액

기 호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
(1)	제102동 제3층 제308호	84.72	**230,000,000**	(@2,714,825)	-
합 계			**₩230,000,000.-**	-	-

3. 결정 의견

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

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

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 부산진구 연지동	23-17	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 평슬라브지붕 25층				
	[도로명주소] 부산광역시 부산진구 동평로291번길 30-17	연자2차 청구 아파트 102동		지하1층	1,212.210			
				1층~3층 각층	1,436.355			
				4층~25층 각층	1,424.595			
1	"	23-17	대	자역녹지지역, 제2종일반주거지역	15,122			
(1)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제308호	84.72	84.72	230,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 128.2185㎡)
				1.소유권대지권	302,181 --------- 151,220,000	30.2181		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	92,000,000	
						건 물 :	138,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩230,000,000.-	

공공감정평가사사무소 PUBLIC APPRAISER

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 부산진구 연지동 소재 "부산진고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 소규모 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 임야 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 전반적인 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하1층 지상25층 건물내 제3층 제308호로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
내 벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감(추정),
창 호: 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 주차장설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

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

본건은 남서하향 경사지대내 택지조성한 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남동측으로 노폭 약 9m 내외의 도로에 접하며, 단지내 진입로 및 가로망 정비 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역(2024-02-07), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(자세한 사항은 문화체육과로 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

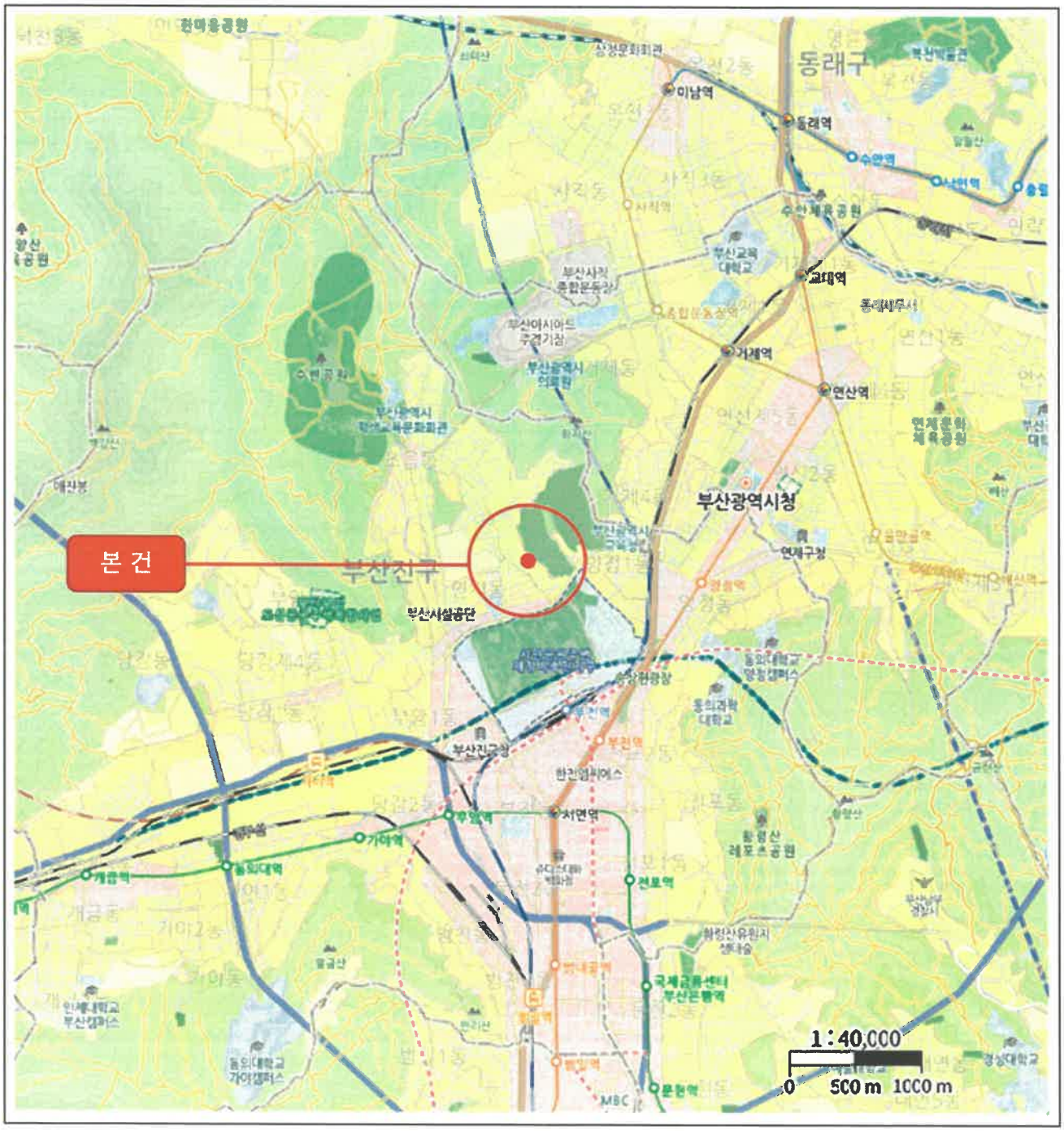
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없 음.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

광 역 위 치 도

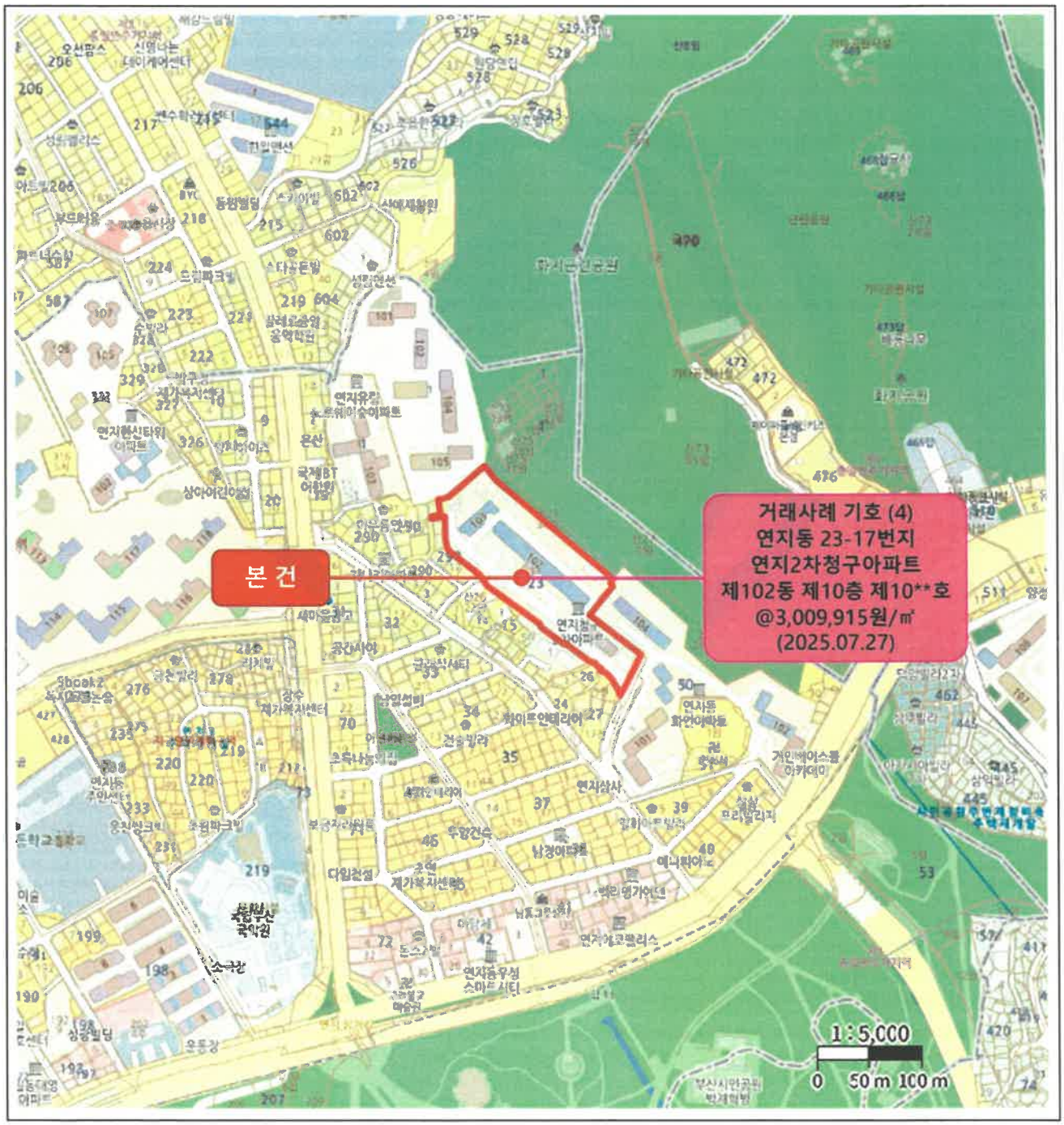
소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 23-17번지 연지2차청구아파트 제102동 제3층 제308호



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 23-17번지 연지2차청구아파트 제102동 제3층 제308호



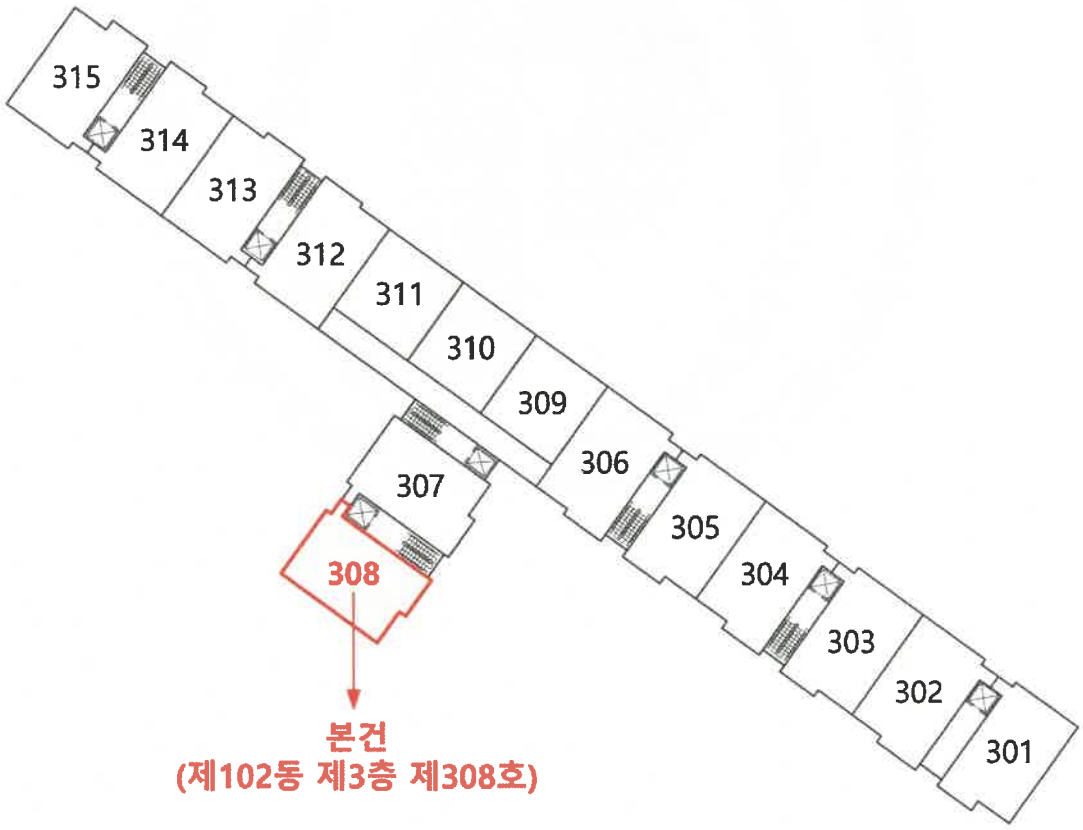
공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

호 별 배 치 도

건물이용상태

(None Scale)

[연지2차청구아파트 제102동 제3층 호별배치도]



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



본건 주위 환경



본건 외부 전경

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 지하주차장 입구 전경

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



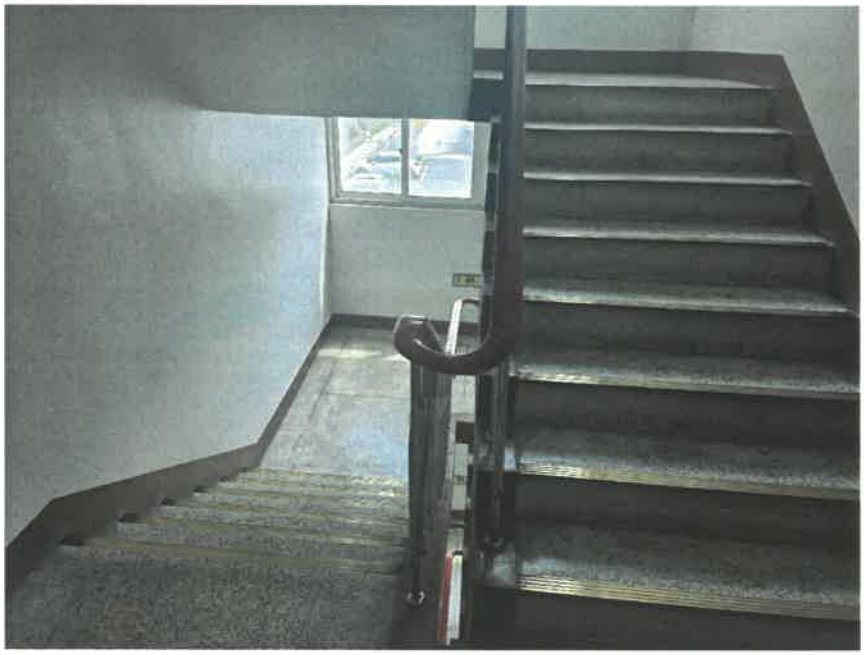
본건 1층 공동출입구



승강기

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



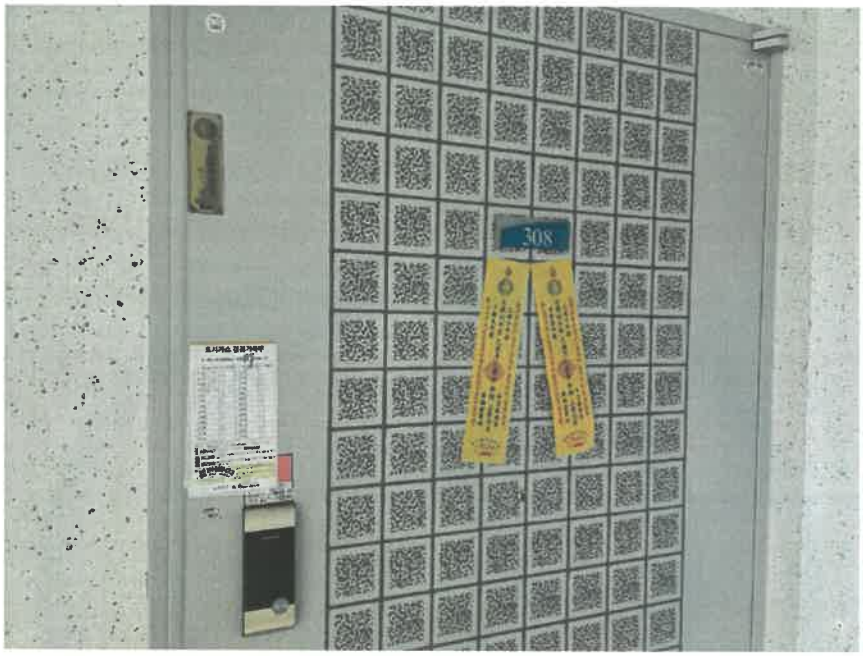
계단



복도

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



본건 현관문

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER