감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 황수정 소유물건(2026타경10674)

의 뢰 인 : 부산지방법원
사법보좌관 김건

감정서번호 : BS2604-020

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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

BS2604-020

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

정유진 (인)

감정평가액	**이억사천구백만원정 (₩249,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 김건	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황수정 (2026타경10674)	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. 05. 08	2026. 05. 08	2026. 05. 11

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	-	249,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩249,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	세진에버그린 제B동 제5층 제501호

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 금정구 구서동 [도로명주소] 부산광역시 금정구 금샘로 447	1005-3 세진 에버그린 B동	공동주택 및 업무 시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 10층 지하1층 1층 2층 ~ 10층 각	 237.59 15.6 192.92			
1	상동	1005-3	대	제2종 일반주거지역	545.2			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 소유권 1.x ------ 대지권	84.63 302,883 545.2 x---- 5,452,000	84.63 30.2883	249,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 110.524㎡ 배분내역 74,700,000 174,300,000
	합 계						**₩249,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 '부산과학고등학교' 동측 인접에 위치하는 '세진에버그린' B동 5층 501호에 대한 부산지방법원 경매1계의 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 5월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 B동 5층 501호
도로명주소	부산광역시 금정구 금샘로 447



주용도	공동주택 18개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2003.11.17	
건물규모	층수	지하 1층/지상 10층
	연면적	1,989.47 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	B/5/501	아파트	84.63	25.894	110.524	30.2883	76.57
합계 (1개호)			84.63	25.894	110.524	30.2883	-

※ 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	구서동 1006-1	-/ 11/110*	아파트	126.1	212.296	390,000,000 (@3,090,000)	2025.10.21 (2003.06.24)	-
#2	구서동 1005-15	A/ 9/90*	아파트	110.77	157.202	308,000,000 (@2,780,000)	2023.10.16 (2003.11.17)	-
#3	구서동 1005-3	B/ 5/501	아파트	84.63	110.524	265,000,000 (@3,130,000)	2022.08.11 (2003.11.17)	본건

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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
금정구
아파트</td><td rowspan="4">-0.100%
(0.99900)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.10.21/
2026.05.08</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.09</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.03</td><td>99.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.9 - 100.0) / 100.0
≒ 0.999</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

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	0.97	본건은 사례대비 총 세대수 등에서 열세함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	0.98	본건은 사례대비 전유부분의 면적 크기 등에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.951	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	B/5 /501	84.63	#1	3,090,000	1.000	0.99900	0.951	2,940,000	248,812,200	249,000,000
합계		84.63	-	-	-	-	-	-	-	249,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	3,000,000 선 내외	-

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	구서동 1006-1 구서쌍용아파트 7/70*	아파트	143.4	239.924	406,000,000 (@2,830,000)	2025.11.27 (2003.06.24)	법원경매
(2)	구서동 1009-3 로얄캐슬아파트 2/20*	아파트	69.625	90.7903	153,000,000 (@2,200,000)	2026.03.18 (2002.04.20)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	부산 금정구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	12,850,000,000	10,430,098,169	81.2	79	30	38.0

(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)	세진에버그린 B동 5층 501호	84.63	30.2883	249,000,000
합계		84.63	30.2883	249,000,000

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 금정구 구서동 소재 '부산과학고등학교' 동측 인접에 위치에 위치하며 주위는 소규모 공동주택, 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트스라브지붕 지하 1층 지상 17층 건물 내 5층 501호로서,
(사용승인일:2003.11.17)
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽 : -,
창호 : 샷시 창호임.
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)**

동하향 완경사지 내 자체평탄화한 정방형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

구서동 1005-3 :제2종일반주거지역, 일반도로(2016-10-18)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

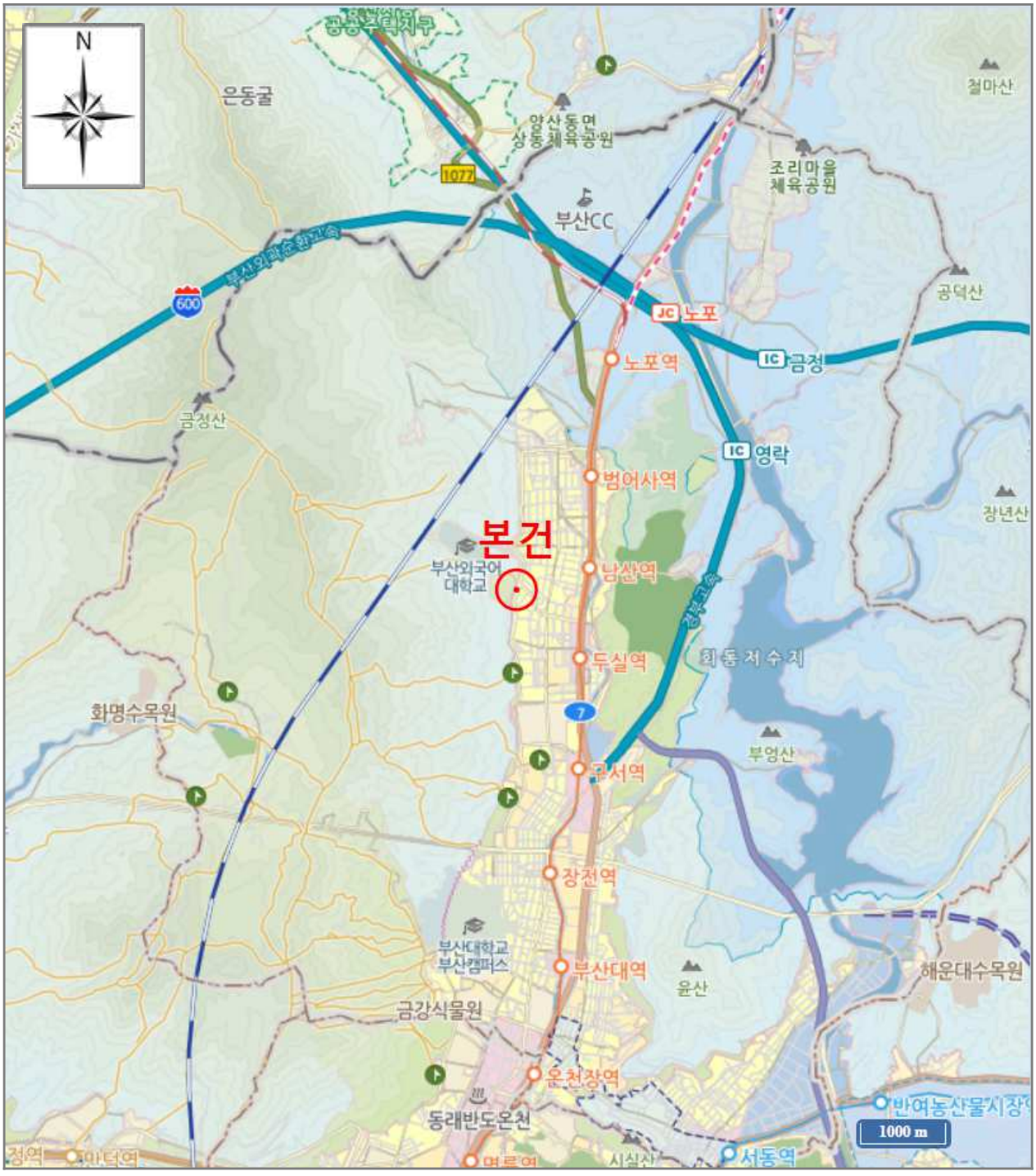
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : -.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 비동 5층 501호



상 세 위 치 도

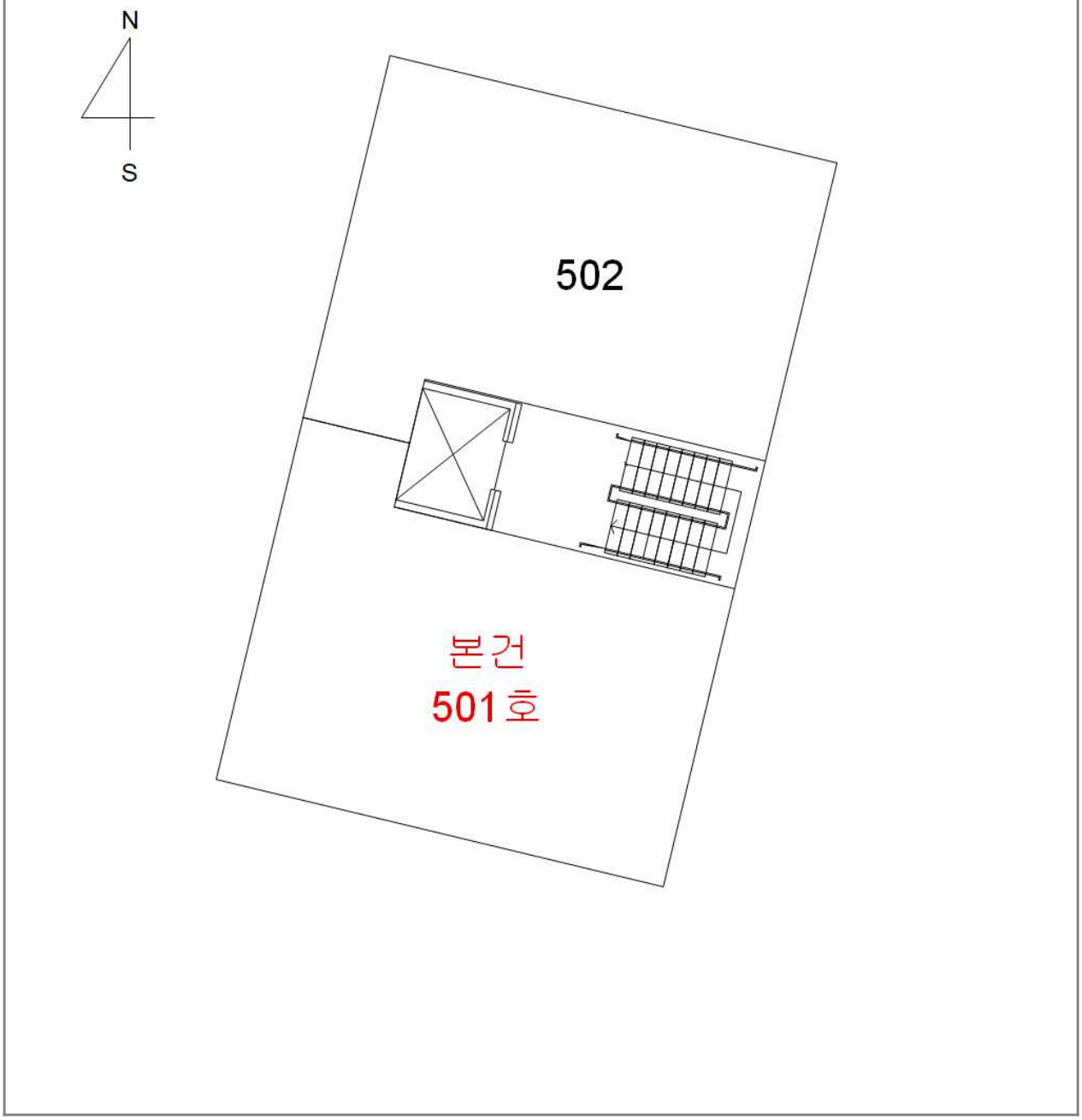
소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 비동 5층 501호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 비동 5층 501호



BS2604-020

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 비동 5층 501호



본건 전경



본건 전경(B동 501호)

BS2604-020

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 비동 5층 501호



공동현관

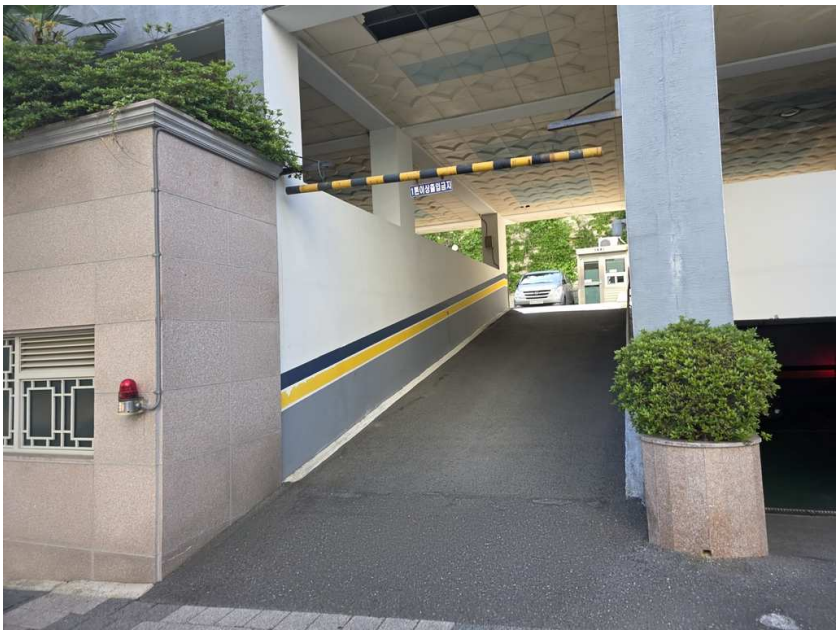


승강기설비

BS2604-020

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 비동 5층 501호



지상주차장 입구



지상주차장

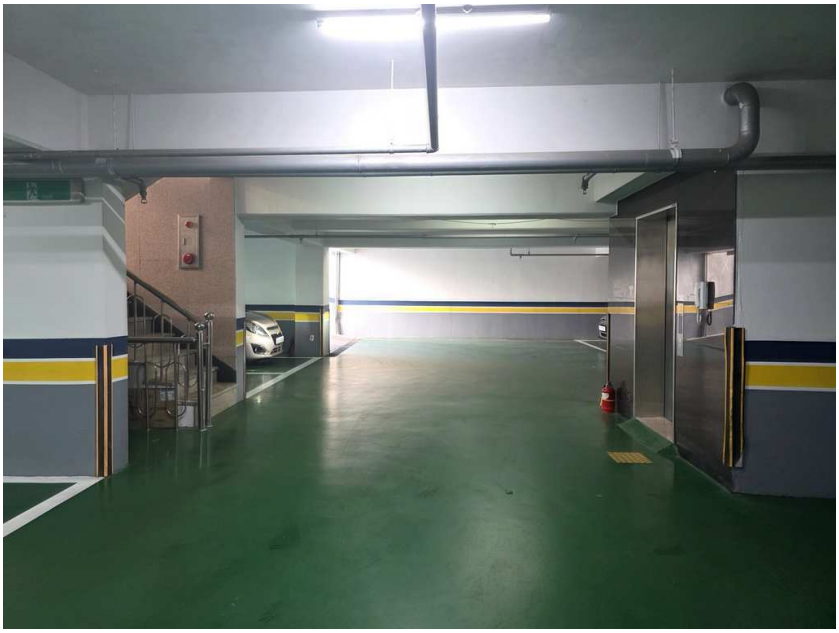
BS2604-020

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 비동 5층 501호



지하주차장 입구

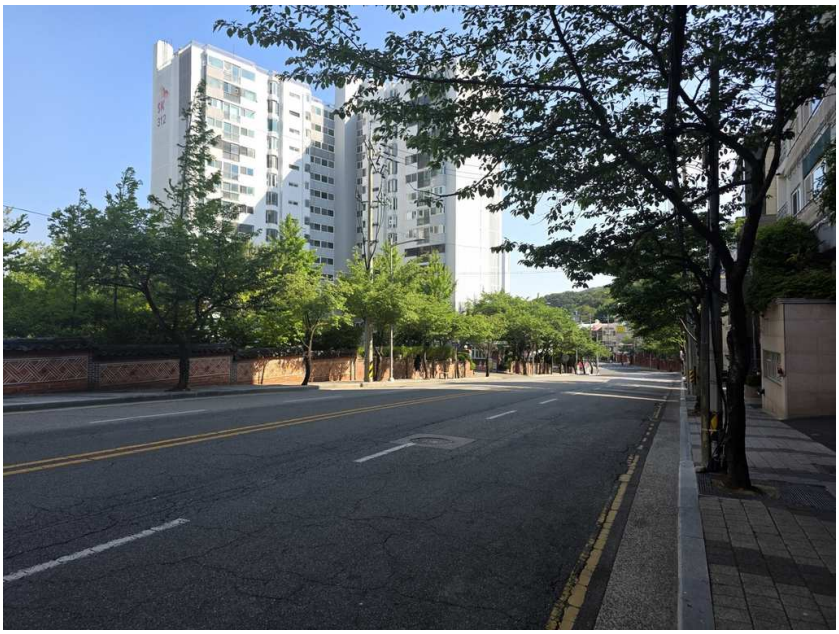


지하주차장

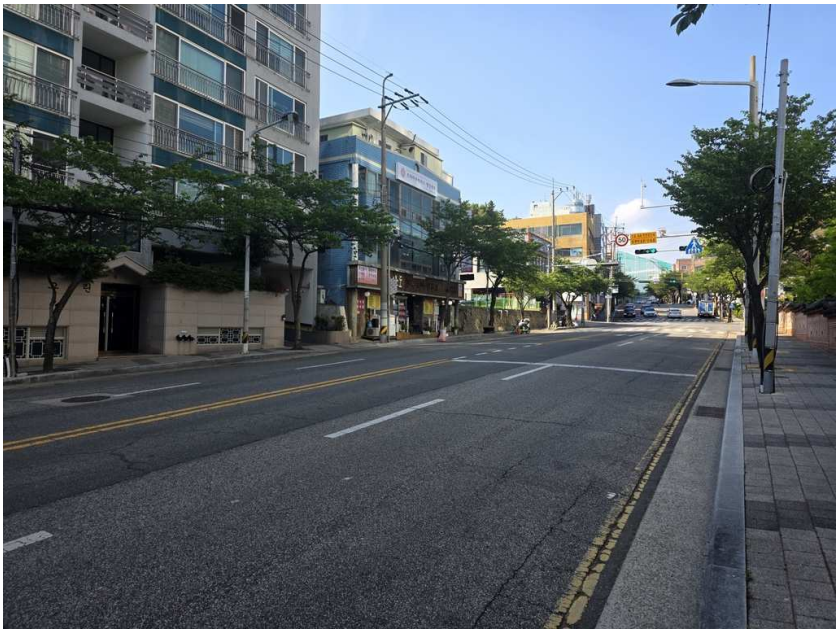
BS2604-020

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1005-3 세진에버그린 비동 5층 501호



본건 주위환경



본건 주위환경