감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희 (감정인 이언종)
건 명	김순용 소유물건 (2026타경100087)
감정서번호	072601-31-00057

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

(주)감정평가법인 삼일 부산지사

TEL. 051-462-1031 FAX. 051-462-4031

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 언 종

(주)감정평가법인 삼일 부산지사 지사장 이언종 (서명또는인)

감정평가액	이억팔천칠백만원정(₩287,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김순용 (2026타경100087)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.09	2026.02.09	2026.02.10

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	287,000,000 백
	합 계					₩287,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 '구남중학교' 서측 인근에 소재하는 삼정그린코아 104동 11층 1103호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

"감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", 이 법률에 근거한 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 관련 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상 물건에 대한 감정평가액은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 결정하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.02.09임.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

"감정평가에 관한 규칙" 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026.02.09에 현장을 방문하여 시행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ 감정평가방법 및 기타 참고사항

1. 감정평가방법

(1) 근거규정

< 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식) >

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

< 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) >

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

< 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) >

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건 감정평가에 적용한 감정평가방법
본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거, 제반입지조건, 주위환경, 구분건물 층별·위치별 효용도와 건물의 구조 등 상태, 수요성 및 인근지역 내 동류형 구분건물의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건은 물건의 특성상 임대를 통하여 수익을 창출하는 수익성 부동산이 아니여서 수익환원법 적용이 곤란한 바, “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 평가방법 외 다른 평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

2. 기타 참고사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분 관계에 있고 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 평가명세표상에 부기하였음.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 평가대상물건의 개요

소재지	부산광역시 북구 구포동 1095-2			
건물명, 층, 호수	삼정그린코아 104동 11층 1103호			
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	1999-01-15	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권(㎡)
(가)	84.76	42.9908	127.7508	30.5722

※ 통칭면적 : 107.07㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1. 개요

"감정평가에 관한 규칙" 제16조에 의거하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 것을 말함.

2. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

평가대상부동산과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등 물적 유사성이 있는 거래사례는 다음과 같음.

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전용 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
A	구포동 1095-2	삼정그린코아 10*동	13/13**	84.76	305,000,000 (@3,598,395원/㎡)	2024.05.02	-
B	구포동 1095-2	삼정그린코아 10*동	4/4**	84.76	275,000,000 (@3,244,454원/㎡)	2025.06.15	-

(2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 물적 유사성이 높고, 최근 3년 내의 거래사례로서 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례(B)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에는 그러한 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것으로 사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단되어지는 바, 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

(1) 개요

시점수정은 거래사례와 기준시점간에 시간적 불일치에 따른 가치의 변동을 적절하게 보정하는 절차로서, 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 전국주택가격동향조사 아파트유형의 “매매가격지수-부산광역시 북구”를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정의 산정

본건기호	사례기호	지 역	유 형	시점수정치
가	B	부산광역시 북구	아파트	$\frac{\text{2025년 12월}}{\text{2025년 05월}} = \frac{99.2}{99.8} = 0.99399$

5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인비교 항목

개 별 요 인	
요 인 구 분	**세 부 항 목(주거용)**
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타조건	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인의 비교분석

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타조건	계
가	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

의 견	
외부요인	본건은 거래사례 대비 대등함.
내부요인	본건은 거래사례 대비 대등함.
호별요인	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타조건	본건은 거래사례 대비 대등함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교(㎡)		비준가액 (원)
						대상	사례	
가	275,000,000	1.00	0.99399	1.00	1.050	84.76	84.76	287,000,000 (@3,386,031원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ 참고가격 자료

1. 본건 시세수준

[출처: 인근 부동산조사]

구 분	시세수준 (원/㎡)	비 고
공동주택(아파트)	@3,200,000원/㎡ ~ @3,700,000원/㎡ 내외수준	전유면적당 기준

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적
1	구포동 1095-2	삼정그린코아	10*동/ 16/16**	75.29	268,000,000 (@3,559,569원/㎡)	2025.09.03	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의하여 산정된 시산가액(비준가액)과 전술한 본건 시세수준, 인근 평가사례등 참고가격자료등과 비교할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명	동,호수	전유면적(㎡)	감정평가액의 결정(원)	비 고
가	삼정그린코아	104동 11층 1103호	84.76	287,000,000	-

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
	부산광역시 북구 구포동 삼정그린코아 104동 [도로명주소] 부산광역시 북구 백양대로 1016번길 10							
1	"	1095-2	대		19,964			
가				(내) 철근콘크리트조 11층 1103호	84.76	84.76	287,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 전체면적 127.7508㎡, 통칭면적 107.07㎡)
				1. 소유권	305,722			
				대지권	----------	30.5722		
					199,640,000			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**143,500,000**	
						건 물 :	**143,500,000**	
	합 계						**₩287,000,000.-**	
			이	하	여	백		

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 북구 구포동 소재 '구남중학교' 서측 인근에 소재하는 삼정그린코아 104동 11층 1103호로서, 부근은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 지대이며, 본건은 총7개동 668세대의 아파트 단지로서 제반 주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 부산도시철도 2호선 '구남역'이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 18층건인 104동 내 11층 1103호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지마감 등.
창호 : 샤시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 화재경보 및 탐지설비, 승강기설비 등이 되어있으며 도시가스에 의한 난방구조임.

(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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

북서하향 완경사지를 평탄화한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 정비되어 있으며, 단지 북서측으로 노폭 약 30미터 내외, 북동측으로 노폭 약 13미터 내외 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

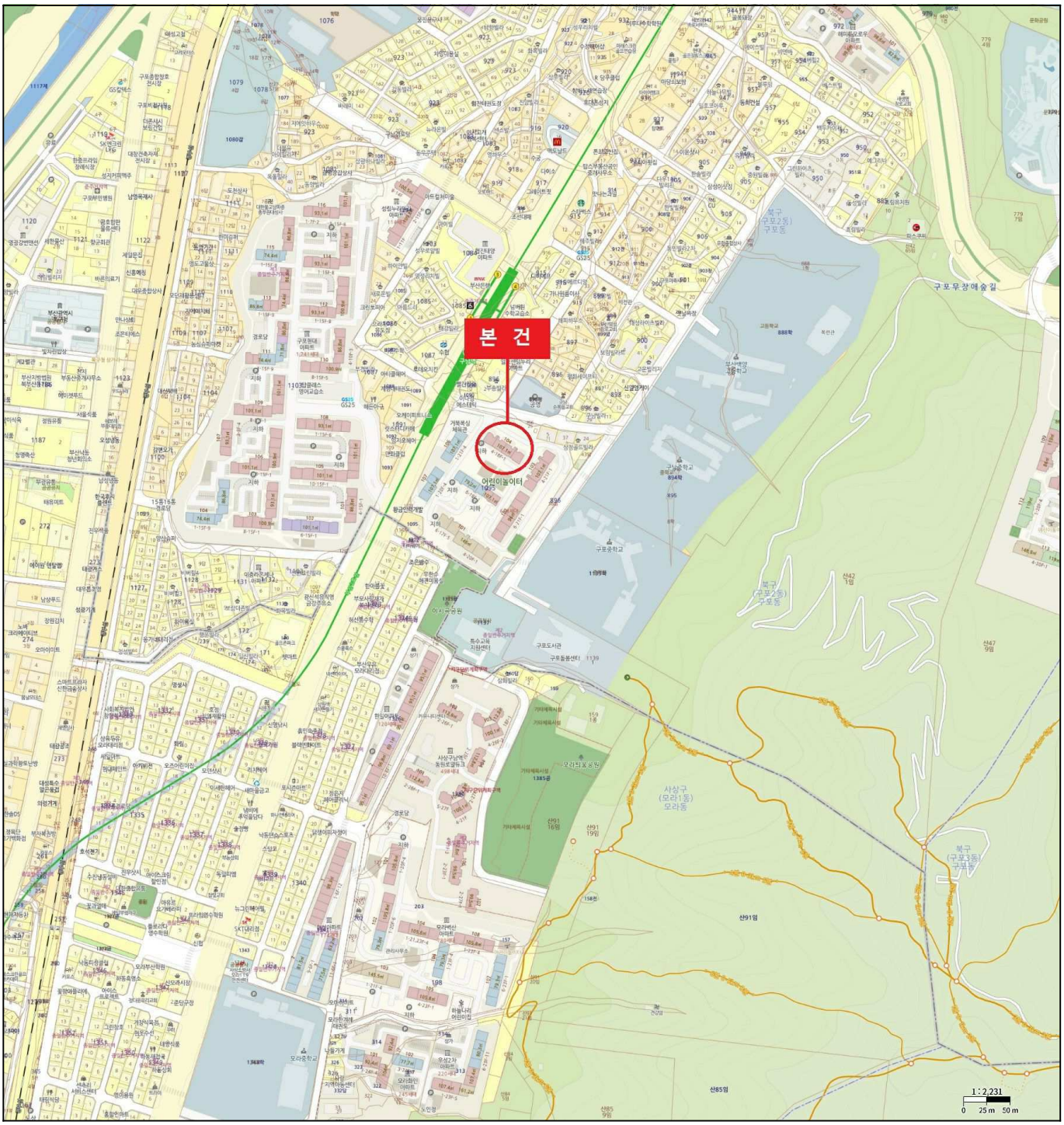
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없 음.

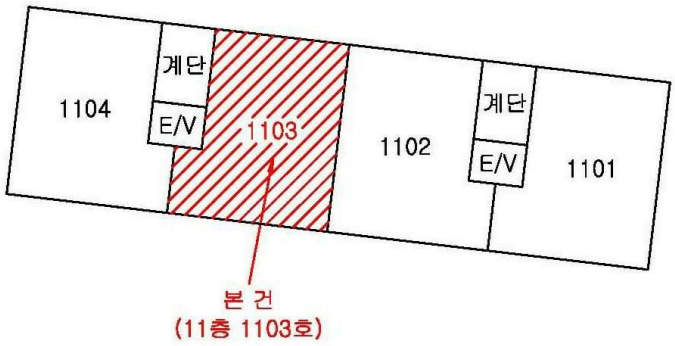
위 치 도

소 재 지	부산광역시 북구 구포동 1095-2 삼정그린코아 104동 11층 1103호



건 물 개 황 도

< 삼정그린코아 104동 11층 호별 배치도 >



임대상황 : 미 상

사 진 용 지



본건전경



본건 및 주위전경

사 진 용 지



본건 동입구



현관문