

# 감정평가서

건명	황희선 소유물건(2024타경61140)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
감정서번호	금정240827-6105-01

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

금정감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
목승혜

(인)

감정평가액	이역사천칠백만원정(₩247,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	황희선 (2024타경61140)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.29	2024.08.26 ~ 2024.08.29	2024. 08. 29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	247,000,000
			이	하	여	백
	합 계					₩247,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 범천동 소재 '성서초등학교' 남측 인근에 위치하는 현청 '허브팰리스' 4층 404호에 대한 부산지방법원의 경매목적 감정평가건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.29.일자로 함.

### 4. 감정평가방법

본건은 집합건물로 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 평가조건 및 그 밖의 사항

- 1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

### 2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 부산진구 범천동 842-3 (도로명주소 : 부산진구 범일로154번길 55)				
건물명, 층, 호수	현청 '허브팰리스' 4층 404호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		2018.06.21	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	64.4944	25.4109	89.9053	10.7915	136,000,000

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	14/1401	62.6026	10.475	267,000 @4,264	등기부 KAIS	2023.06.27
								2018.06.21

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함.
- 월별 부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	84.8	84.5	84.3	84.0	83.8	83.5	83.4	-	-	-	-	-
2023년	93.6	92.1	90.3	89.4	89.2	89.0	88.5	87.9	87.5	86.9	86.0	85.3

## 아파트

지역 : 부산광역시 부산진구(23.06.27~24.08.29)

거래시점 : 2023.06.27, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.08.29, 2024년07월 지수를 적용 함

2023.06.27 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 89.2

2024.08.29 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 83.4

시점수정치 :  $83.4/89.2 \approx 0.93498$

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	항 목	사례	대상	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일단지로 외부요인 대등함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일단지로 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.96	위치별에서 우세하나 층별에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			0.960	

## 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
267,000,000	1.00	0.93498	0.960	64.4944/62.6026	246,781,381	247,000,000

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 매매가는 층별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약3,800,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.
------	---

### 2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당가(원/㎡)	거래시점
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	8/803	51.9725	8.6963	157,000,000 @3,020,828	2024.08.19
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	12/1201	62.6026	10.475	230,000,000 @3,673,968	2024.06.03
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	13/1304	64.4944	10.7915	250,000,000 @3,876,305	2023.11.01
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	18/1802	62.8723	10.5201	228,000,000 @3,626,398	2023.08.29
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	14/1401	62.6026	10.475	267,000,000 @4,264,998	2023.06.27
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	4/404 (본건)	64.4944	10.7915	301,000,000 @4,667,071	2023.06.13
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	9/902	62.8723	10.5201	235,000,000 @3,737,735	2023.02.22

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 인근 평가전례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 전유면적당가(원/㎡) (낙찰가, 낙찰가율)	기준시점 (낙찰일)
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	11/1103	51.97	8.6963	경매	209,000,000 @4,021,551 -	2024.05.29 -
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	19/1904	64.4944	10.7915	경매	260,000,000 @4,031,633 -	2024.04.26 -
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	5/504	64.4944	10.7915	경매	262,000,000 @4,062,645 -	2023.09.12 -
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	9/904	64.4944	10.7915	경매	270,000,000 @4,186,696 -	2023.07.21 -
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	8/804	64.4944	10.7915	경매	267,000,000 @4,140,177 -	2023.06.21 -
범천동 842-3	현청 '허브팰리스'	12/1203	51.973	10.7915	경매	235,000,000 @4,521,578 (163,579,999, 70%)	2023.02.21 (2024.06.11) -

## 4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	부산진구		범천동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	79.81%	79.06%	95	73.68%	3
6개월 평균	80.93%	79.57%	65	74.31%	3

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 247,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 평가전례, 인근 실거래가수준 및 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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 범천동 소재 성서초등학교 남측 인근에 위치하는 현청 '허브팰리스' 4층 404호로서, 주위는 각종 근린생활시설, 오피스텔, 공동주택, 단독주택, 전통시장 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 1호선 '범내골', '범일역' 및 부산도시철도 2호선 '국제금융센터, 부산은행역'이 소재하여 대중교통사정 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 19층 건내 4층 404호로서,  
(사용승인일: 2018.06.21)

외벽: 석재타일, 몰탈위페인팅 등 마감,  
내벽: 벽지도배 등 마감,  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 엘리베이터설비, 공동현관설비, 기계식주차설비,  
도시가스공급시설에 의한 개별 난방설비 등이 되어있음.

# 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

인접필지와 등고평탄한 부정다각형의 토지로서 업무시설 및 공동주택부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 약 10M 폭의 소로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 120m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 150m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 중점경관관리구역

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

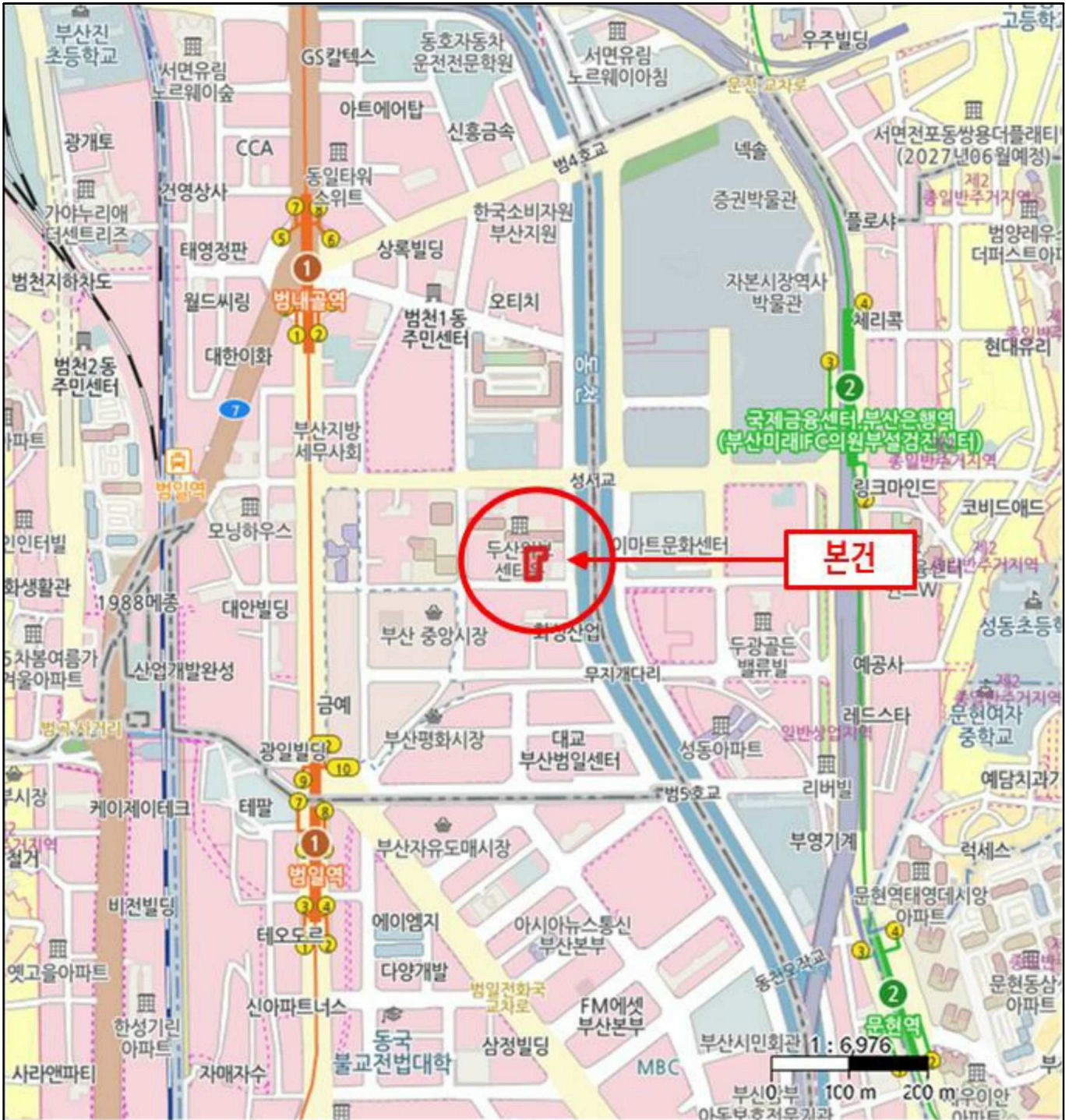
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

# 위치도



소재지	부산광역시 부산진구 범천동 842-3 4층 404호
-----	------------------------------



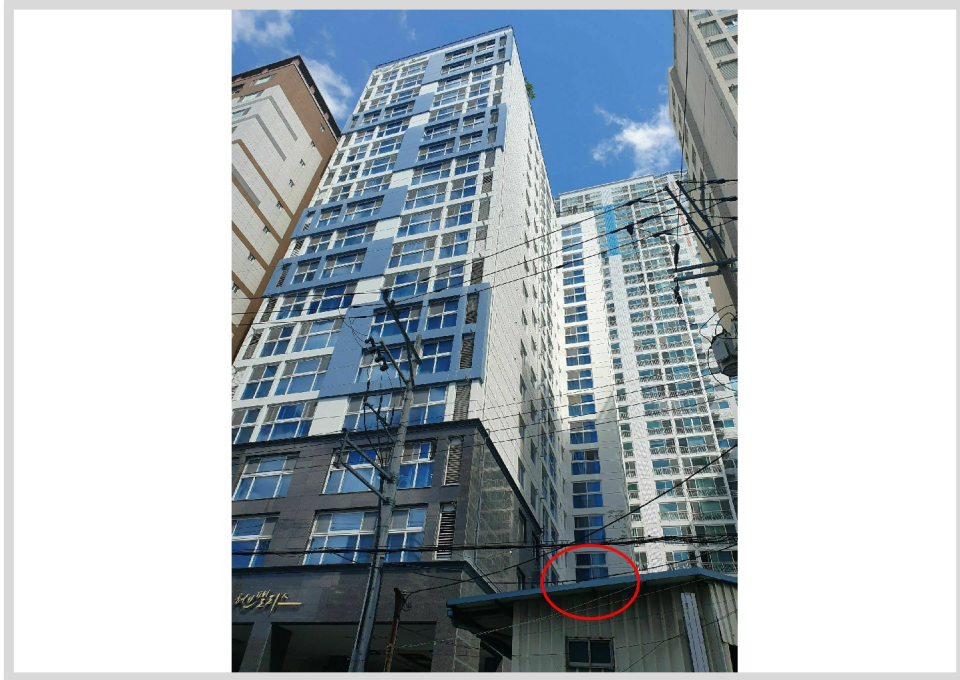
# 건물개황도



## [ 현칭 '허브팰리스' 4층 호별배치도 ]

Non - scale





- ( )



-

