

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 송지현

건명 : 유경희 소유물  
(2024타경62945)

번호 : 삼창제 B20242-10005 호

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.



(주)삼창감정평가법인  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

부산광역시 부산진구 부전동  
341-5 삼정기업빌딩 1401호

TEL. (051)806-3040 / FAX. (051)806-3041



### (부동산) 감정평가표

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

감정평가사 하승수


 (인)

(주)삼창감정평가법인 부산경남지사장 허재웅

(서명 또는 인)

감정평가액	이억육천일백만원정 (₩261,000,000)			
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가목적	경매	
제출처	(경매 10계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유경희 (2024타경62945)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 10. 04	2024.10.04	2024. 10. 07

감정평가내용	공부(公簿) (의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	261,000,000
<b>합계</b>					<b>₩261,000,000</b>	
	이	하	여	백		

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자	감정평가사  (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 부산광역시 부산진구 범천동 소재 '성서초등학교' 남측 인근에 위치하는 현칭 '허브팰리스' 제18층 제1804호로서, 부산지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 않음. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 현장조사시 거주자의 부재로 인해 외부관찰 및 통상적인 내부상황 등을 고려하여 감정평가 하였으니 경매 응찰시 참고하시기 바람.
- 나. 귀 원 요청에 의거 본건 구분건물의 가액을 토지와 건물로 배분한 내역은 별지 '구분건물 감정평가명세표' 하단에 부기 하였으니 참고하시기 바람.

### 5. 기준시점 등

- 가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2024년 10월 04일로 함.
- 나. 실지조사(2024년 10월 04일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

소재지	부산광역시 부산진구 범천동 842-3 (부산광역시 부산진구 범일로154번길 55)							
건물명 및 층·호수	현청 허브팰리스 제18층 제1804호							
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		면적(㎡)		층수(지하/지상)
	대	일반상업지역		720.9		6,047.3419		-1/19
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조		공동주택		2018.06.21		동수	세대수/호수
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	-	○	○	○	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	18/1804	64.4944	25.4109	89.9053	10.7915	공동주택 (아파트)
합 계		64.4944	25.4109	89.9053	10.7915	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	범천동 ○○○-○	○○/○○○○	64.4944	공동주택 (아파트)	법원경매	2024.04.26	260,000,000
						2018.06.21	(약 4,030,000)
②	범천동 ○○○-○	○○/○○○○	62.6026	공동주택 (아파트)	법원경매	2023.12.26	252,000,000
						2018.06.21	(약 4,030,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	범천동 ○○○-○	○○/○○○○	62.6026	공동주택 (아파트)	2023.06.27	267,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.06.21	(약 4,260,000)	
㉡	범천동 ○○○-○	○○/○○○○	62.6026	공동주택 (아파트)	2022.11.07	270,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.06.21	(약 4,310,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당: 4,100,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

지역통계 구분	부산			부산진구			범천동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	80.24	78.61	975	78.91	77.92	110	72.57	72.30	15

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	범천동 ○○○-○	○○/○○○○	62.6026	공동주택 (아파트)	2023.06.27	267,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.06.21	(약 4,260,000)	

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ①

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘부산 중부산권 부산진구 매매가격지수(아파트)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2023.06.27~2024.10.04)

$$\frac{2024\text{년 } 8\text{월}}{2023\text{년 } 5\text{월}} = \frac{83.2}{89.2} \approx 0.93274$$

※ 기준시점 : 2024.10.04, 2024년 9월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 8월 지수를 적용함.

※ 거래시점 : 2023.06.27 2023년 5월 지수를 적용함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.93274).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

▪ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	거래사례 대비 본건은 층별 효용에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.020	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	4,260,000	1.000	0.93274	1.020	4,052,942

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	18/1804	64.4944	10.7915	4,052,942	261,392,062	261,000,000
합 계		64.4944	10.7915	-	-	261,000,000

## 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.



## 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

대상물건은 부산광역시 부산진구 범천동 '성서초등학교' 남측 인근에 위치하는 현칭 '허브팰리스' 단위세대로서, 주위는 오피스텔, 아파트, 시장, 각종 근린상가 등으로 형성되어 있는 바, 제반주위환경은 양호함.

### 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 부산도시철도역(범일역, 범내골역 등)이 소재하는 바, 제반교통사정은 양호함.

### 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 19층건 내 제18층 제1804호로서,  
 외 벽 : 대리석 및 화강석붙임마감, 몰탈위페인팅마감 등.  
 내 벽 : 벽지도배마감 등.  
 창 호 : 샷시창구조임.

### 4. 이용상태

아파트로 이용중임.

### 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 주차타워설비 등이 되어 있음.

## 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

인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

### 7. 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 8미터 폭의 도로와 접함.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

--

### 9. 공부와의 차이

없음.

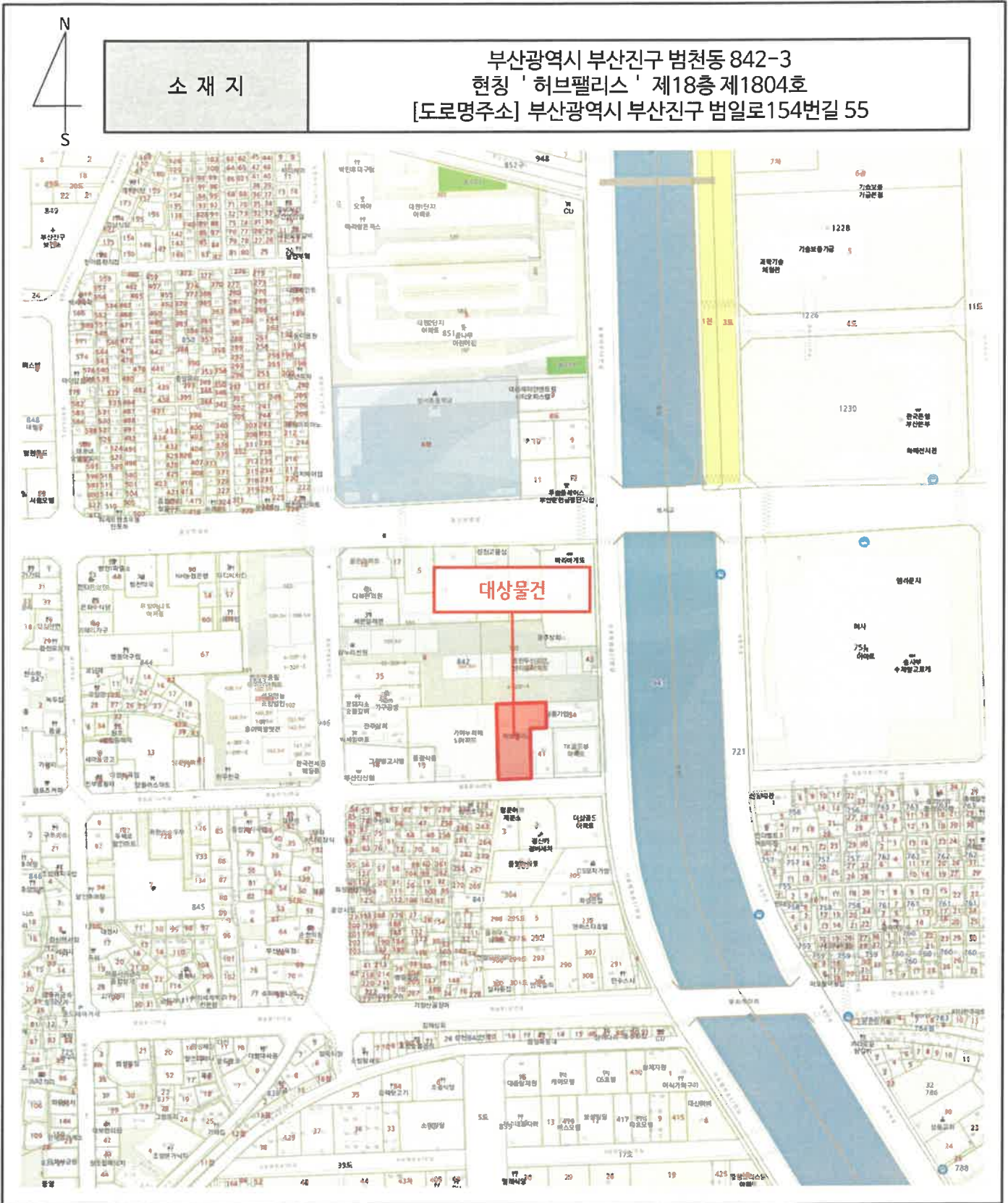
### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

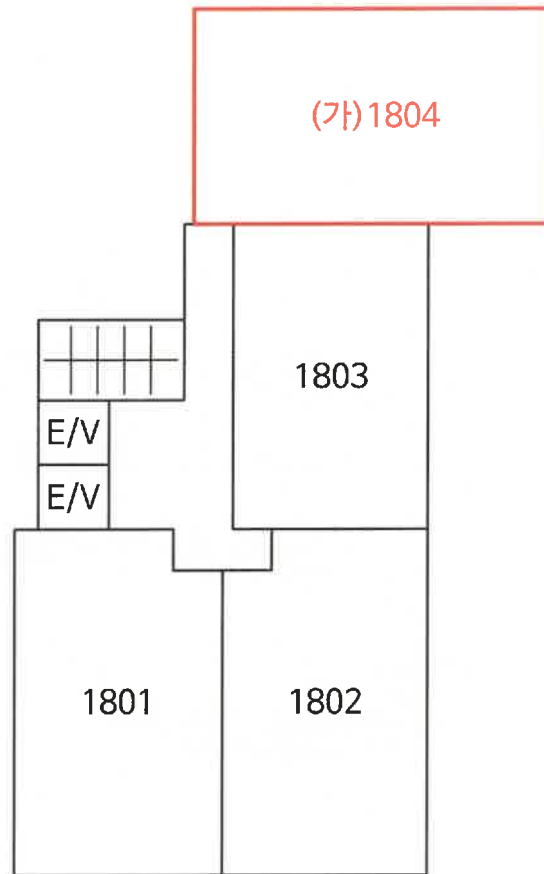
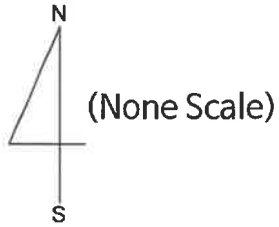
# 위치도

소재지

부산광역시 부산진구 범천동 842-3  
 현형 '허브팰리스' 제18층 제1804호  
 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 범일로154번길 55



## 건물이용상황 및 임대상황



[ 현칭 '허브팰리스' 제18층 호별배치도 및 본건(제1804호) ]

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
미 상 임.				

사 진 용 지



【본건전경】

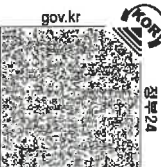


【주위전경】



### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID 2220181320001969 고유번호 2623010400-3-08420003 명칭 호명칭 1804

대지위치 부산광역시 부산진구 범천동 지번 842-3 도로명주소 부산광역시 부산진구 범일로154번길 55 (범천동)

#### 전유부분 소유자 현황

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	유경회			
주	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	64.4944	720510-2*****	유경회	충청남도 천안시 동남구 양지15길 50, 202호(봉명동, 편안한빌)	1/1	2022.11.9. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)			- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	주거공용부분	21.2365					
주	각층	철근콘크리트구조	기타공용부분	4.1744					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 10월 02일

담당자 : 민원여권과  
전화 : 051-605-4785

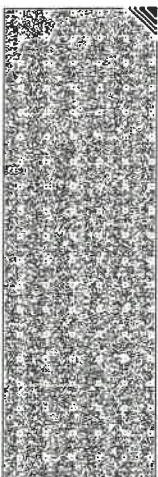
#### 부산진구청장



※경계벽이 없는 구분전포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대상의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID 2220181320001969 고유번호 2623010400-3-08420003 명칭 호명칭 1804

대지위치 부산광역시 부산진구 범천동 지번 842-3 도로명주소 부산광역시 부산진구 범일로154번길 55 (범천동)

구분	층별	*구조	용도	면적 (㎡)	기준일	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	공동주택 (아파트) 공사가격
					2024.1.1.	146,000,000	
					2023.1.1.	153,000,000	
					2022.1.1.	190,000,000	
					2021.1.1.	182,000,000	
					2020.1.1.	192,000,000	
					2019.1.1.	196,000,000	
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.							

**변동사항**

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.6.21	[생성(신축)] 신규작성[2016-건축과-신축허가-124] - 이하여백 -			- 이하여백 -

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

