

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 안연숙
소유물건(2025타경101710)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김범석

감정평가서번호: 부경2507-211

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.

부경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 영 준

감정평가액	육억이천칠백육십만원정(₩627,600,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	파산자 안연숙 (2025타경101710)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.04	2025.08.01	2025.08.05		
감 정 평 가 내 용	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	8개호 이	구분건물	8개호 하 여	-	627,600,000 백
	합 계					₩627,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사하구 하단동 870-110 [도로명주소 : 부산광역시 사하구 동매로19번길 5]		
건물명	현지호칭 : 청화빌		
용도	(1~3):업무시설(오피스텔) (4~8):공동주택[다세대주택(도시형생활주택)]	사용승인일	2014.12.03.

일련 번호	층 호수	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
1	3층 301호	29.78	11.01	10.32	오피스텔
2	4층 401호	29.78	11.01	10.32	오피스텔
3	4층 403호	29.76	11.00	10.31	오피스텔
4	5층 501호	29.78	10.01	10.32	생활주택
5	7층 701호	25.71	8.63	8.91	생활주택
6	7층 703호	42.18	14.17	14.61	생활주택
7	8층 801호	18.68	6.28	6.47	생활주택
8	8층 802호	32.68	7.97	11.32	생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 하단초등학교 남서측 인근에 위치하는 구분건물(현지호칭 : 청화빌) 3층 301호외 7개호에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) ‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월04일로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 08월01일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

- 1) ‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (2) 본건(1~9)은 이해관계인의 부재로 건물내부 상황은 확인이 곤란하여 부득이 인근탐문 및 관련공부와 평가전례, 외부관찰사항 등을 기초로 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- 2) 대상물건의 현황에 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- 3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

21.6

[자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적기준)	거래시점
					사용승인일
1	하단동 604-1, 604-2 하비스오피스텔 7층 710호	21.6	5.812	54,000,000 (@2,500,000/㎡)	2025.03.05
					2011.06.23
2	하단동 604-1, 604-2 하비스오피스텔 6층 6**호	21.6	5.812	56,000,000 (@2,593,000/㎡)	2023.08.15
					2011.06.23
3	하단동 870-130외 4필지 (현지호칭:햇님파크빌) 9층 9**호	43.62	14.8594	133,000,000 (@3,049,000/㎡)	2025.03.21
					2019.11.05
4	하단동 870-130외 4필지 (현지호칭:햇님파크빌) 10층 1002호	43.62	14.8594	135,500,000 (@3,106,000/㎡)	2025.03.21
					2019.11.05

본건 평가에 적용할 거래사례(1)은 본건 북동측 약 100m에 위치하고, 거래사례(4)은 동측 약 35m에 위치하는 가치형성요인이 유사한 사례를 선정함.

(2) 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(3) 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 오피스텔은 '부산광역시 오피스텔 매매가격지수' 를, 다세대주택은 '부산광역시 서부산권(사하구가 속해있는 권역) 연립다세대 월간매매가격지수' 를 활용하여 시점수정치를 산정함.

3) 시점수정치 산정

오피스텔

지 역 : 부산광역시 (25.03.05 ~ 25.08.04)

거래시점 : 2025.03.05, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.04, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함

2025.03.05 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 96.83

2025.08.04 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 96.12

시점수정치 : $96.12/96.83 \approx 0.99267$

연립다세대

지 역 : 부산 서부산권(25.03.21 ~ 25.08.04)

거래시점 : 2025.03.21, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.04, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함

2025.03.21 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.1

2025.08.04 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.5

시점수정치 : $99.5/100.1 \approx 0.99401$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	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) 등
기타요인	기타 가치 영향을 미치는 요인등

일련번호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1 (301)	0.97	1.02	0.97	1.00	0.96
2 (401)	0.97	1.02	0.97	1.00	0.96
3 (403)	0.97	1.02	0.96	1.00	0.95
4 (501)	0.98	0.96	0.97	1.00	0.91
5 (701)	0.98	0.96	0.98	1.00	0.92
6 (703)	0.98	0.96	0.97	1.00	0.91
7 (801)	0.98	0.96	0.99	1.00	0.93
8 (802)	0.98	0.96	0.98	1.00	0.92

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 시산가액의 산정

기 호	거래금액	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교	시산가액	결정가액
1	54,000,000	0.99267	0.96	29.78/21.6	70,948,110	70,900,000
2	54,000,000	0.99267	0.96	29.78/21.6	70,948,110	70,900,000
3	54,000,000	0.99267	0.95	29.76/21.6	70,161,916	70,200,000
4	133,500,000	0.99401	0.91	29.76/43.62	82,387,377	82,400,000
5	133,500,000	0.99401	0.92	27.71/43.62	77,555,162	77,600,000
6	133,500,000	0.99401	0.91	42.18/43.62	116,770,819	116,800,000
7	133,500,000	0.99401	0.93	18.68/43.62	52,850,144	52,900,000
8	133,500,000	0.99401	0.92	32.68/43.62	91,465,273	91,500,000

IV. 참고가격자료

1. 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준

가격수준	전유면적기준 오피스텔은 @2,100,000/㎡ ~@2,550,000/㎡ 내외 다세대주택은 @2,850,000/㎡ ~@3,450,000/㎡ 내외수준임.
조사처	인근 공인중개사사무소 및 주변탐문
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별, 효용도 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	평가목적	감정평가액(원) (전유면적 기준)	기준시점
						사용승인일
1	하단동 870-110 현청 청화빌(O/T) 2층 2**호	50.93	17.64	경매	124,000,000 (@2,435,000/㎡)	2023.07.13
						2014.12.03
2	하단동 870-110 현청 청화빌(O/T) 4층 4**호	51.17	18.93	경매	126,000,000 (@2,462,000/㎡)	2023.03.22
						2014.12.03
3	하단동 870-110 현청 청화빌(다세대) 8층 8**호	42.18	14.17	경매	123,000,000 (@2,916,000/㎡)	2024.08.27
						2014.12.03
4	하단동 870-110 현청 청화빌(다세대) 6층 6**호	29.78	10.32	경매	86,500,000 (@2,905,000/㎡)	2023.07.19
						2014.12.03

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)
1	3층 301호	29.78	70,900,000	2,381,000
2	4층 401호	29.78	70,900,000	2,381,000
3	4층 403호	29.76	70,200,000	2,359,000
4	5층 501호	29.78	82,400,000	2,767,000
5	7층 701호	25.71	72,000,000	2,800,000
6	7층 703호	42.18	116,800,000	2,769,000
7	8층 801호	18.68	52,900,000	2,832,000
8	8층 802호	32.68	91,500,000	2,800,000
합 계			₩562,300,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1.	부산광역시 사하구 하단동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 동매로19번길 5	870-110	공동주택, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층						
							1층	64.6		
						각	2층 3층	106.69		
							4층	147.83		
						각	5층 6층	143.63		
							7층	137.05		
							8층	117.68		
							9층	20.8		
								248.6		
					(1)	부산광역시 사하구 하단동	870-110	대	(내)	
	철근콘크리트구조									
	3층 301호	29.78	29.78	70,900,000	비준가격					
	1. 소유권	10.32	10.32							
		대지권	248.6							
					토지·건물	배분내역				
					토 지 :	28,360,000				
					건 물 :	42,540,000				
(2)	부산광역시 사하구 하단동	870-110	대	철근콘크리트구조						
				4층 401호	29.78	29.78	70,900,000	비준가격		
				1. 소유권	10.32	10.32				
					대지권	248.6				
						토지·건물	배분내역			
					토 지 :	28,360,000				
					건 물 :	42,540,000				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				철근콘크리트구조			70,200,000	비준가격
				4층 403호	29.76	29.76		
				1. 소유권	10.31	10.31		
				대지권	248.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		28,080,000	
					건 물 :		42,120,000	
(4)				철근콘크리트구조			82,400,000	비준가격
				5층 501호	29.78	29.78		
				1. 소유권	10.32	10.32		
				대지권	248.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,960,000	
					건 물 :		49,440,000	
(5)				철근콘크리트구조			72,000,000	비준가격
				7층 701호	25.71	25.71		
				1. 소유권	8.91	8.91		
				대지권	248.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		28,800,000	
					건 물 :		43,200,000	
(6)				철근콘크리트구조			116,800,000	비준가격
				7층 703호	42.18	42.18		
				1. 소유권	14.61	14.61		
				대지권	248.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		46,720,000	
					건 물 :		70,080,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				철근콘크리트구조 8층 801호 1. 소유권 대지권	18.68 6.47 ----- 248.6	18.68 6.47	52,900,000	비준가격
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 21,160,000 31,740,000	
(8)				철근콘크리트구조 8층 802호 1. 소유권 대지권	32.68 11.32 ----- 248.6	32.68 11.32	91,500,000	비준가격
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,600,000 54,900,000	
합 계							₩627,600,000.-	
			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 사하구 하단동 소재 하단초등학교 남서측 인근에 위치하는 구분건물(현지호칭:청화빌) 3층 301호외 7개호로서, 부근은 공동주택,오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도1호선 하단역이 소재하여 대중교통사정은 무난함,

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물내 3층 301호 외 7개호로서 외부 ; 치장석재 및 페인트 마감 등.
창호 : 샷시창 구조이며 내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

기호(1~3)은 오피스텔(주거용), 기호(4~8)은 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 공동현관기, 승강기, 화재경보설비, 도시가스설비, 주차설비 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 등고 평탄한 세장형의 토지로 오피스텔 및 공동주택(다세대주택) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 6m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 도로(접함).

비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2020-02-05)
<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

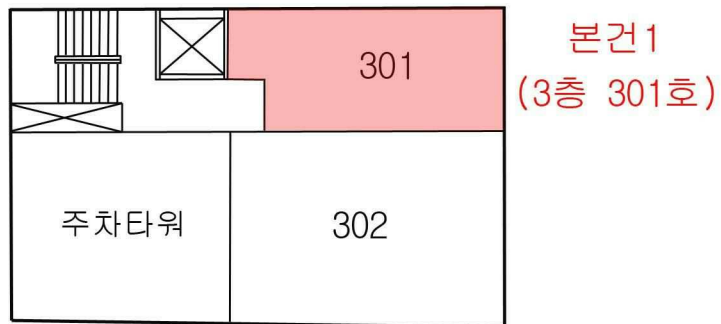
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

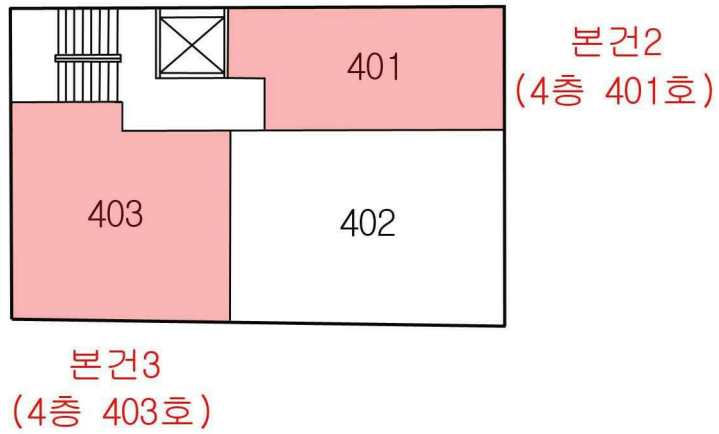
건물개황도

현칭:청화빌 3층 호별배치도
(None Scale)



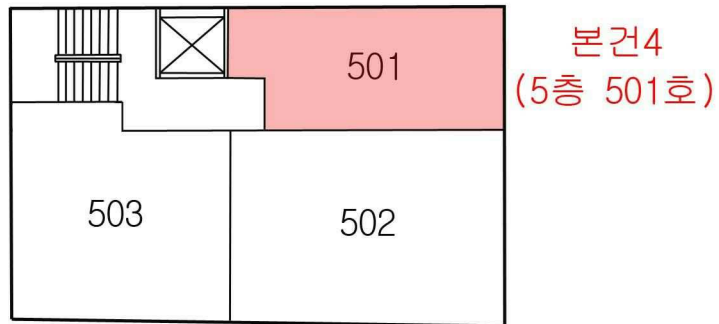
건물개황도

현칭:청화빌 4층 호별배치도
(None Scale)



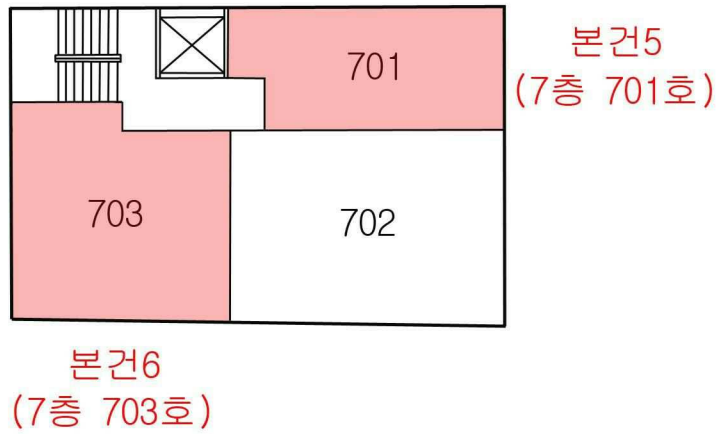
건 물 개 황 도

현칭:청화빌 5층 호별배치도
(None Scale)



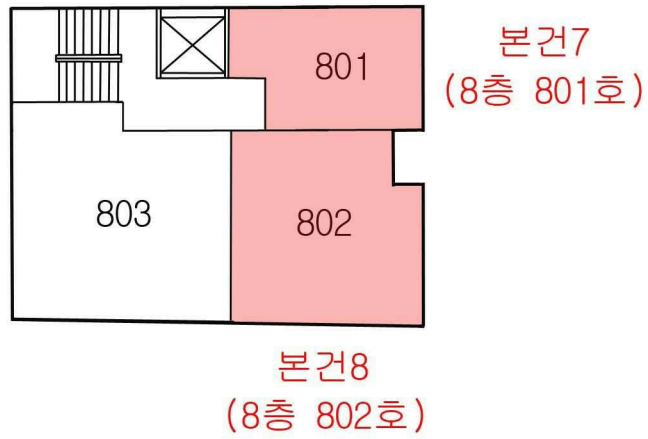
건물개황도

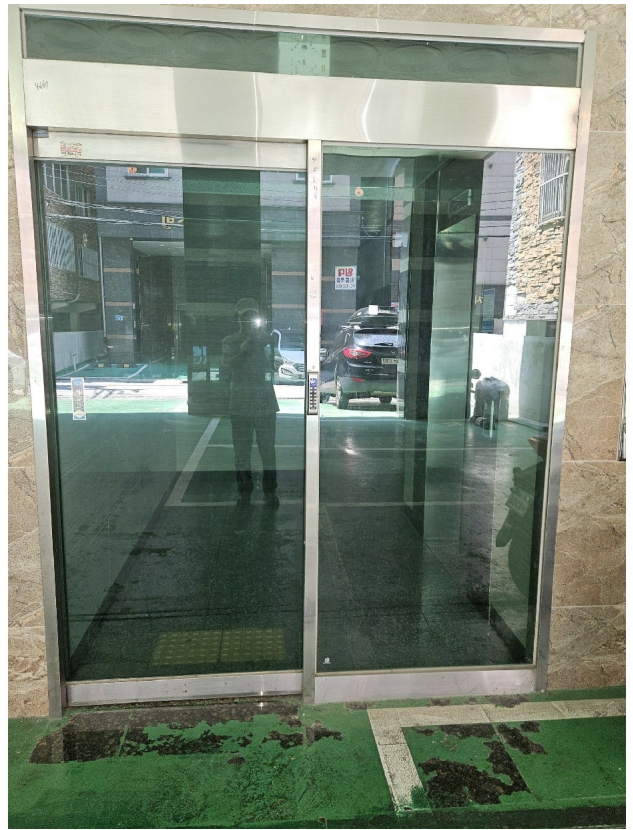
현칭:청화빌 7층 호별배치도
(None Scale)



건물개황도

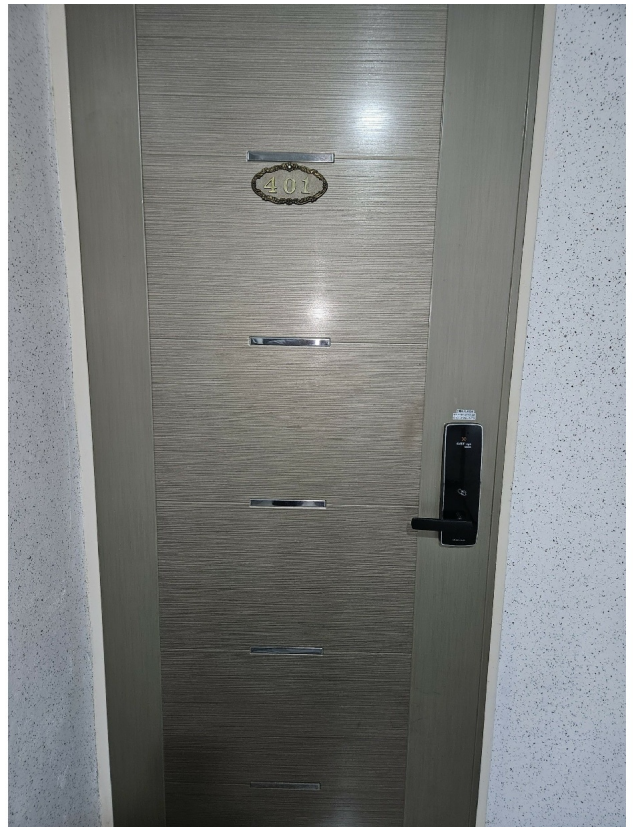
현칭:청화빌 8층 호별배치도
(None Scale)







1



2



3



4



5



6



7



8