

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

건 명 : 이정균 소유물건 (2025타경101761)

번호 : 세종SJ7-250808-8001호

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)감정평가법인 세종 부산울산지사

부산광역시 동래구 명륜로94번길 53, 2층
TEL. (051)710-5880 FAX. (051)710-5882



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
주지훈

주지훈



(주)감정평가법인세종 부산울산지사 지사장 부산울산지사장 (서명또는인)

감정평가액: 삼억오천사백만원정 (₩354,000,000.-)

의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김병석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이정균 (2025타경101761)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.11	2025.08.11	2025.08.11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	354,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩354,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
박연홍

박연홍



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동에 소재한 하단청구아파트 1동(101동) 1층 101호로서, '부산지방법원 서부지원'의 경매를 목적으로 하는 감정평가건 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 가격조사 완료일인 2025년 08월 11일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 08월 11일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건은 현장조사시 이해관계인 폐문 등으로 내부확인이 불가능 하였는 바, 인근 유사 물건, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.
- 2) 본건의 토지 및 건물의 배분내역은 감정평가명세표 하단에 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	하단청구아파트 1동(101동)
소 재 지	부산광역시 사하구 하단동 717-1 외
용 도 지 역	자연녹지지역, 제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 평스라브지붕 25층
사용승인일자	1999.02.13
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	위생, 급·배수설비, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전, 난방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	1	101	공동주택 (아파트)	129.94	27.5 (주차장 등 포함)	157.44	46.91014	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	하단동 717-1외 하단청구아파트 2동	1/1**	173.33	62.5711	450,000,000	2,596,203	2025.07.09
							1999.02.13
#2	하단동 717-1외 하단청구아파트 2동	20/20**	84.6	30.542	255,000,000	3,014,184	2024.05.17
							1999.02.13
#3	하단동 717-1외 하단청구아파트 1동	20/20**	129.94	46.91014	395,000,000	3,039,864	2021.12.17
							1999.02.13

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 비교적 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #1** 을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1 은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
 (사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수를 활용하여 산정함.

기 간	시점수정치	비 고
2025.07.09 ~ 2025.08.11 (부산광역시 사하구 아파트)	1.00000	거래시점 : 2025.07.09, 2025년06월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.08.11, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함 2025.07.09 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.4 2025.08.11 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.4 시점수정치 : $99.4/99.4 \approx 1.00000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.05	평가대상은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	-
가치형성요인 비교치(누계)		1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	129.94	2,596,203	1.000	1.00000	1.050	2,726,013	354,218,129	354,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : KAPA-HUB 감정평가정보]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
a	하단동 717-1외 하단청구아파트 1동	19/19**	129.94	경매	383,000,000	2025.02.21	-
					2,947,514	1999.02.13	
b	하단동 717-1외 하단청구아파트 2동	23/23**	173.33	경매	485,000,000	2024.04.04	-
					2,798,131	1999.02.13	
c	하단동 717-1외 하단청구아파트 1동	18/18**	59.8	경매	216,000,000	2025.03.05	-
					3,612,040	1999.02.13	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	호가수준
하단청구아파트 내 동일면적	₩340,000,000원 ~ ₩380,000,000원 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 낙찰통계자료

[출처 : 부동산태인]

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.08.11 ~ 2025.08.11)

■ 부산 사하구 하단동

지역통계		부산			사하구			하단동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	79.04%	77.13%	1,371	76.39%	76.37%	108	75.74%	75.91%	13
6개월 평균	아파트	78.11%	76.36%	696	73.70%	73.82%	56	74.15%	74.40%	9

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	129.94	129.94	-	354,000,000	1/101
합 계				₩354,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 사하구 하단동 소재 부산여자고등학교 남측에 위치하며, 주위는 각급 학교, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 비교적 인근에 버스정류소 등이 소재하여 제반교통사정 무난 시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 25층 건물내 1층 101호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등
내 벽 : 벽지 마감 등
창 호 : 샷시이중창 등의 구조임.

(4) 이용상태

공부상 공동주택 용도이나 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.

(5) 설비내역

위생/급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전, 승강기, 난방설비 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

5필일단의 경사지대내 부정형 토지로서, 공동주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로 되어 있으며, 인접 가로망 상태 무난시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역에 속하는 토지임.

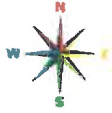
(9) 공부와의 차이

없 음.

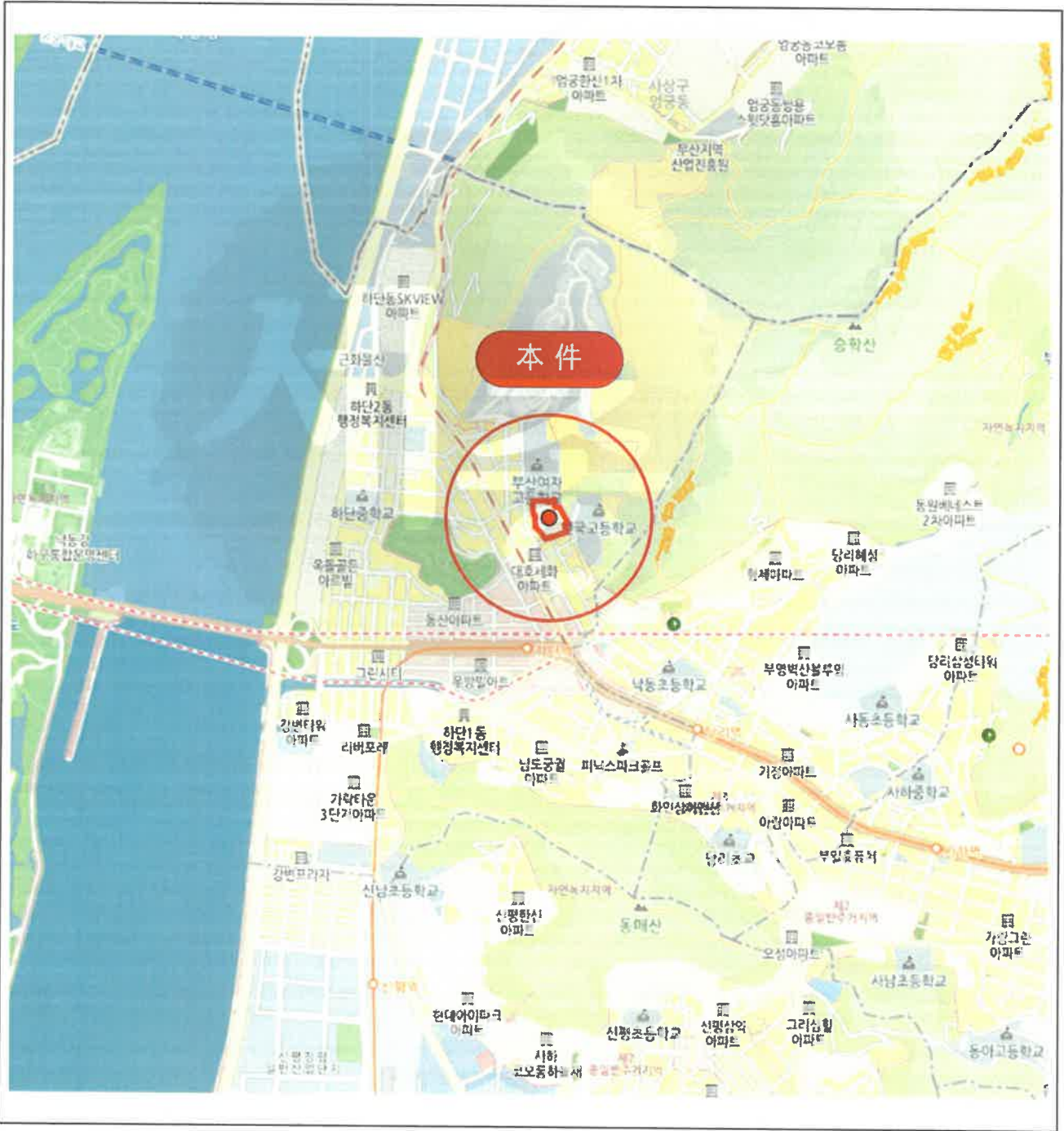
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

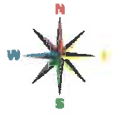
광역위치도



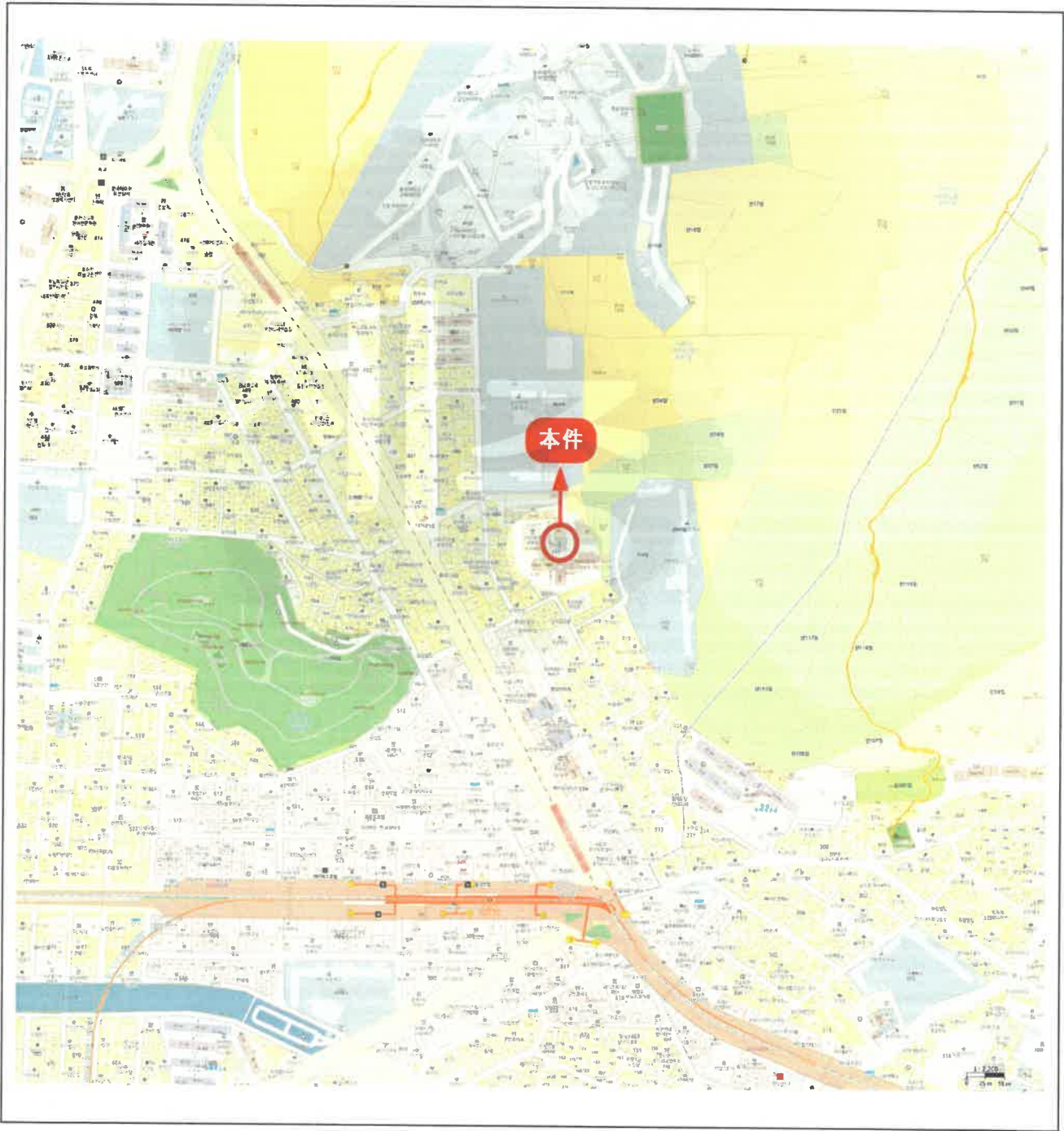
소재지	부산광역시 사하구 하단동 일대
-----	------------------



상세위치도



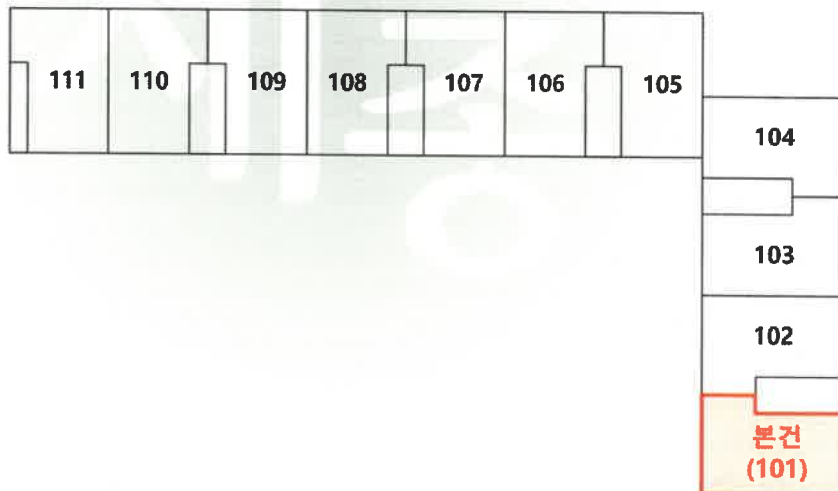
소재지	부산광역시 사하구 하단동 717-1외 하단청구아파트 1동 1층 101호
-----	---



건물개황도

[하단청구아파트 1동 1층 호별배치도]

S = None - Scale



사 진 용 지



진입로 근경



본건이 속한 1동(101동) 전경

사 진 용 지



1동(101동) 1-2호라인 주출입구



본건사진(현관문)

(주) 감정평가법인 세종

우)47808 부산광역시 동래구 명륜로94번길 53, 2층

/TEL.(051)710-5880

/FAX.(051)710-5882

문서번호: 세종SJ7-250808-8001

시행일자: 2025. 08. 11

수신: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김법석

참조: 경매3계

제목: 감정평가회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)감정평가법인 세종의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 08. 08.자 귀 제 「2025타경101761」 호로 의뢰하신 「이정균 소유물건 (2025타경 101761)」 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)감정평가법인 세종 부산울산지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 세종SJ7-250808-8001호

부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석 귀하

— 金 錢 七 十 萬 二 千 九 百 元 整 (₩702,900.-)

2025. 08. 08자 귀 제 『 2025타경101761 』 호로 의뢰하신 『 이정균 소유물건 (2025타경 101761) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
(가) 평 가 수 수 료	409,080	※ 평가수수료 $250,000 + (354,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 = ₩584,400$ $584,400 \times 0.7 = ₩409,080$
(나) 여 비	214,400	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	10,000	
실 공 부 발 급 비	2,000	
비 기 타 실 비	4,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	230,400	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩639,000	
부 가 가 치 세	₩63,900	
총 계	₩702,900	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩702,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 의뢰인 혹은 소유자 성함으로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

보수기준 심사 필

2025년 08월 11일

(주)감정평가법인 세종 부산울산지사

부산광역시 동래구 명륜로94번길 53, 2층
TEL.(051)710-5880 FAX.(051)710-5882

[공급자(사업자)등록번호 : 863-85-01668]

