

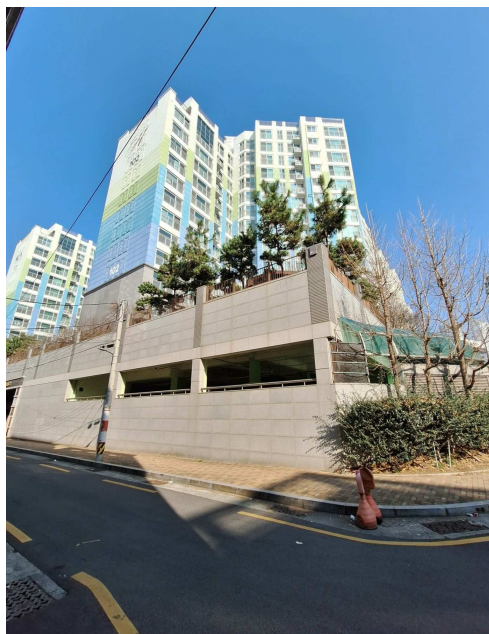
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이금숙 외 1명 소유물건(2025타경838)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 임성환

감정평가서번호: 2025031827



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.

정선감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김정선

감정평가액	육억오천삼백만원정 (₩653,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 임성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이금숙 외 1명 (2025타경838)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.24	2025.03.19 ~ 2025.03.24	2025.03.24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	백	653,000,000
	합계					₩653,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 “연제구청” 서측 인근에 위치하는 ‘연제힐스테이트’ 제102동 제4층 제404호외 1개호로서, 부산지방법원에서 의뢰한 부동산 경매 목적을 위한 감정평가 건 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방식

(1) 비교평가방식 : 비교평가방식은 공시지가기준법, 임대사례비교법, 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 수익평가방식 : 수익평가방식은 수익분석법, 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 평가 방식이며 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 원가평가방식 : 원가평가방식은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 03월 24일을 기준시점으로 하며 가격조사기간은 2025년 03월 19일 부터 03월 24일까지로 하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 귀 법원의 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공하는 공동주택 토지·건물 배분 비율표 자료를 참고하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 본 평가서의 “구분건물 감정평가 명세표”에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사, 관련 부동산사무소 탐문, 부동산관련 사이트, 관련공부, 관련도면, 외부관찰 등으로 평가하였으며, 내부는 이해관계인의 폐문 부재 등으로 자세히 관찰하지 못하였으므로 내부 및 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 경매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’으로 평가하였으며, 대상물건의 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

1) 기호 1 : 연제힐스테이트 제102동 제404호

소재지	부산광역시 연제구 연산동 862 '연제힐스테이트' [도로명주소] : 부산광역시 연제구 연제로 21 (연산동)			
건물명, 동, 층, 호수	연제힐스테이트 제102동 제404호			
구조, 용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 공동주택(아파트)	사용승인일	2008.06.04.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	129.0654	78.6272	207.6926	55.2305

2) 기호 2 : 하리타운 에이동 제404호

소재지	부산광역시 영도구 동삼동 850-4 '하리타운 에이동' [도로명주소] : 부산광역시 영도구 태종로 773-1 (동삼동)			
건물명, 동, 층, 호수	하리타운 에이동 제404호			
구조, 용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층,지상9층 공동주택(다세대주택), 업무시설(오피스텔)	사용승인일	2013.02.28.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	19.16	9.06	28.22	5.7/246

3. 거래사례의 선정

(1) 기호 1 : 인근 유사부동산의 거래사례 (연제힐스테이트)

사례 (거래)	소재지	건물명, 동 (용도)	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점
							사용승인일
가	부산광역시 연제구 연산동 862	연제힐스테이트 제102동	제10층 제1003호	133.1457	56.9766	630,000,000 [@4,731,658]	2024.09.21.
							2008.06.04.
나	부산광역시 연제구 연산동 862	연제힐스테이트 제102동	제4층 제403호	133.1457	56.9766	572,000,000 [@4,296,045]	2024.08.19.
							2008.06.04.
다	부산광역시 연제구 연산동 862	연제힐스테이트 제103동	제5층 제501호	129.1454	55.2647	578,000,000 [@4,475,575]	2024.10.30.
							2008.06.04.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 기호 2 : 인근 유사부동산의 거래사례 (하리타운 에이동 인근 동삼동)

사례 (거래)	소재지	건물명, 동 (용도)	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점
							사용승인일
라	부산광역시 영도구 동삼동 266-18	스마트뷰	제10층 제1001호	54.7758	16.0167	175,000,000 [@3,194,841]	2024.05.23.
							2017.05.18.
마	부산광역시 영도구 동삼동 356-2	디월주상복합 제A동	제5층 제502호	59.48	7.4274	230,000,000 [@3,866,845]	2024.05.03.
							2018.12.28.
바	부산광역시 영도구 동삼동 266-18	스마트뷰	제9층 제902호	56.2969	16.4512	154,000,000 [@2,735,496]	2023.10.05.
							2017.05.18.

(3) 비교사례의 선정

비교사례는 거래가 정상적이며 시점수정 등으로 보정이 가능한 사례로 본건 대상물건과 근거리에 위치하고, 주위환경, 용도, 용도지역, 등 건물의 물성이 유사한 다음과 같은 비교대상을 선정하였음.

일련 번호	층호수	용도	적 용 비교사례	비고 (거래시점)
기호1	1개호	아파트	‘가’	(2024.09.21.)
기호2	1개호	다세대주택	‘라’	(2024.05.23.)
계	2개호	-	-	-

4. 사정보정치의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 위의 적용사례는 인근 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 본건 물건 중 기호1(연제힐스테이트)은 지역성을 감안하여 ‘한국부동산원’이 조사 발표하는 전국 아파트 월간동향조사의 ‘부산광역시 연제구’의 ‘아파트’ 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

구분	사례 ‘가’ 의 거래시점	평가 기준시점	시점수정치
일자	2024.09.21.	2025.03.24	$87.8 \div 88.6 \approx 0.990970$
지수	88.6	87.8	≈ 0.99097

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건 물건 중 기호2(하리타운)는 지역성을 감안하여 '한국부동산원'이 조사 발표하는 전국 '다세대연립주택월간동향조사'의 '부산광역시 중부산권(영도구) '연립다세대주택' 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

구분	사례 '라'의 거래시점	평가 기준시점	시점수정치
일자	2024.05.23	2025.03.24	$96.7 \div 97.9 \approx 0.987742$
지수	97.9	96.7	≈ 0.98774

6. 개별요인 비교치의 산정

(1) 일련번호 1(연제힐스테이트 102동 404호)

※ 본건 : 비교사례 '가'

구분		비교치	의견
요인구분	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편의시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.00	대등함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	0.98	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.98$	≈ 0.98	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 일련번호 2 (하리타운 에이동 404호)

※ 본건 : 비교사례 '라'

구 분		비교치	의 견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	1.04	본건이 간선도로변에 위치하여 차량이용의 편리성, 조망 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	0.98	본건이 건물의 연령 등 건물요인에서 열세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	0.98	층별 효용성 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.04 \times 0.98 \times 0.98 \times 1.00 = 0.998$	≈ 1.00	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기 호	동/층	호수	사례단가	시점	격차율	전유면적 (㎡)	산출가격	결정가격	비 고
1	102/4	404	4,731,658	0.99097	0.98	129.0654	593,075,196	593,000,000 [@4,594,570]	연제힐스 테이트
2	에이/4	404	3,194,841	0.98774	1.00	19.16	60,462,680	60,000,000 [@3,131,524]	하리타운

※ 비준가격은 산출가격을 십만원 단위에서 반올림한 값임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 단지내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 부동산관련 사이트 및 부근 부동산사무소 탐문 조사)

가격수준 (전유면적기준)	연제구 본건 인근 아파트	4,000,000원 ~ 5,000,000원
	동삼동 본건 인근 다세대주택	2,500,000원 ~ 3,500,000원
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 단지 내 유사물건의 경우, 조망, 층별, 향별, 위치별, 교통접근성 등 입지조건, 건물 연령, 건물의 구조, 사용된 설비나 자재, 내부서비스 면적, 등에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.	

2. 인근 평가사례

기호	구분	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원) [단가]	평가시점
								사용승인일
A	경매	부산광역시 연제구 연산동 862	연제힐스테이트 102동	제4층 제404호	129.0654	55.23	602,000,000 [@4,664,302]	2025.01.22
								2008.06.04.
B	담보	부산광역시 영도구 동삼동 867-3	하리타운 디동	제5층 제501호	19.86	6.87	62,000,000 [@3,121,853]	2023.05.19
								2013.02.26.

※ KAIS, KAPAHUB 및 등기부등본 전유부를 참고함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가사례 등)에 의하여 거래사례에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기 호	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비준가격(원) [단가]
1	연제힐스테이트 102동	4/404	129.0654	78.6272	207.6926	55.2305	593,000,000 [@4,594,570]
2	하리타운 에이동	4/404	19.16	9.06	28.22	5.7/246	60,000,000 [@3,131,524]
합계		2개호	-	-	-	-	653,000,000

2. 감정평가액 : ₩653,000,000원

- 이 하 여 백 -

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 연제구 연산동 [도로명주소] 부산광역시 연제구 연제로 21	862 연제힐스 테이트 102동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 공동주택(아파트) 2층 3층~12층 각층 13층 14층 15층				
1)	동소	862	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 4층404호	13,199	13,199		
(1)				1. 소유권 대지권	55.2305 ----- 13,199	129.0654 55.2305	593,000,000	비준가격
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 177,900,000 415,100,000	
2	부산광역시 영도구 동삼동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 태종로 773-1	850-4 하리타운 에이동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층, 지상9층 공동주택 (다세대주택), 업무시설 (오피스텔)				

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		
2) (2)	동소	850-4	대	1층	42.8			
				2층	124.2			
				3층~5층 각층	121.68			
				6층~9층 각층	145.54			
				지하1층	102.96			
				준주거지역	256.6			
				(내) 철근콘크리트구조 4층404호	19.16	19.16	60,000,000	비준가격
				1 소유권 256.6 X	5.7			
				대지권	246	5.9456		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,000,000 30,000,000	
합 계							₩653,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표 1

- (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 연제구 연산동 소재 '연제구청' 서측 인근에 위치하는 "연제힐스테이트" 제102동 제4층 제404호로서, 주변은 아파트, 단독주택, 근린생활시설, 관공서 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 단지인근에 시내버스정류소 및 부산도시철도 1호선 "시청역" 등이 위치하여 제반 교통상황은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물[102동]내 제4층 제404호로서(통칭 50평형, 전용면적 39평형임.).

- * 외벽 : 치장석 붙임 및 시멘트몰탈 위 페인팅마감.
- * 내벽 : 벽지마감 등(이해관계인의 폐문 등으로 내부는 확인하지 못하였음).
- * 창호 : 샷시창호 구조임(이해관계인의 폐문 등으로 내부는 확인하지 못하였음).

(4) 이용상태

아파트 임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비 및 화재탐지 및 경보설비, 공동소화전설비, 공동현관기, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중 임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 20m-25m, 북서측, 남서측, 남측으로 폭 약 8m 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2017-11-22)(접함),
중로1류(20m-25m)(접함).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : 미상.
- (2) 기 타 : 없음.

구분건물 감정평가요항표 2

- (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 영도구 동삼동 소재 "동삼2동행정복지센터" 남동측 인근에 위치하는 "하리타운 에이동" 제4층 제404호로서 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 근거리에 시내버스정류장이 소재하고 있어 대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상9층 건물내 4층 404호로서(5.9평형),

- * 외벽 : 치장석 붙임 및 드라이비트 마감.
- * 내벽 : 벽지마감.(내부는 이해관계인의 폐문부재로 자세히 관찰하지 못하였음.)
- * 창호 : 알미늄샷시 창호 등.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택(도시형생활주택(원룸형)))으로 이용 중 임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 주차설비, 공동현관기, 도시가스에 의한 개별난방 설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표 2

- (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

동하향의 경사지에 택지 조성한 사다리형 토지로서 공동주택(다세대주택) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중 임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 폭 약 20m 내외의 간선도로와 남측 및 동측으로 골목 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2014-02-26), 고도지구(15M이하), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-12-04)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(54m이하)<건축법>, 역사문화환경보존지역(2024-04-26)(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>. 지적재조사사업지구(영도구 토지정보과문의 419-4772).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기타 : 없음.

위치도 1



소재지	부산광역시 연제구 연산동 862 연제힐스테이트 102동 4층 404호
-----	--

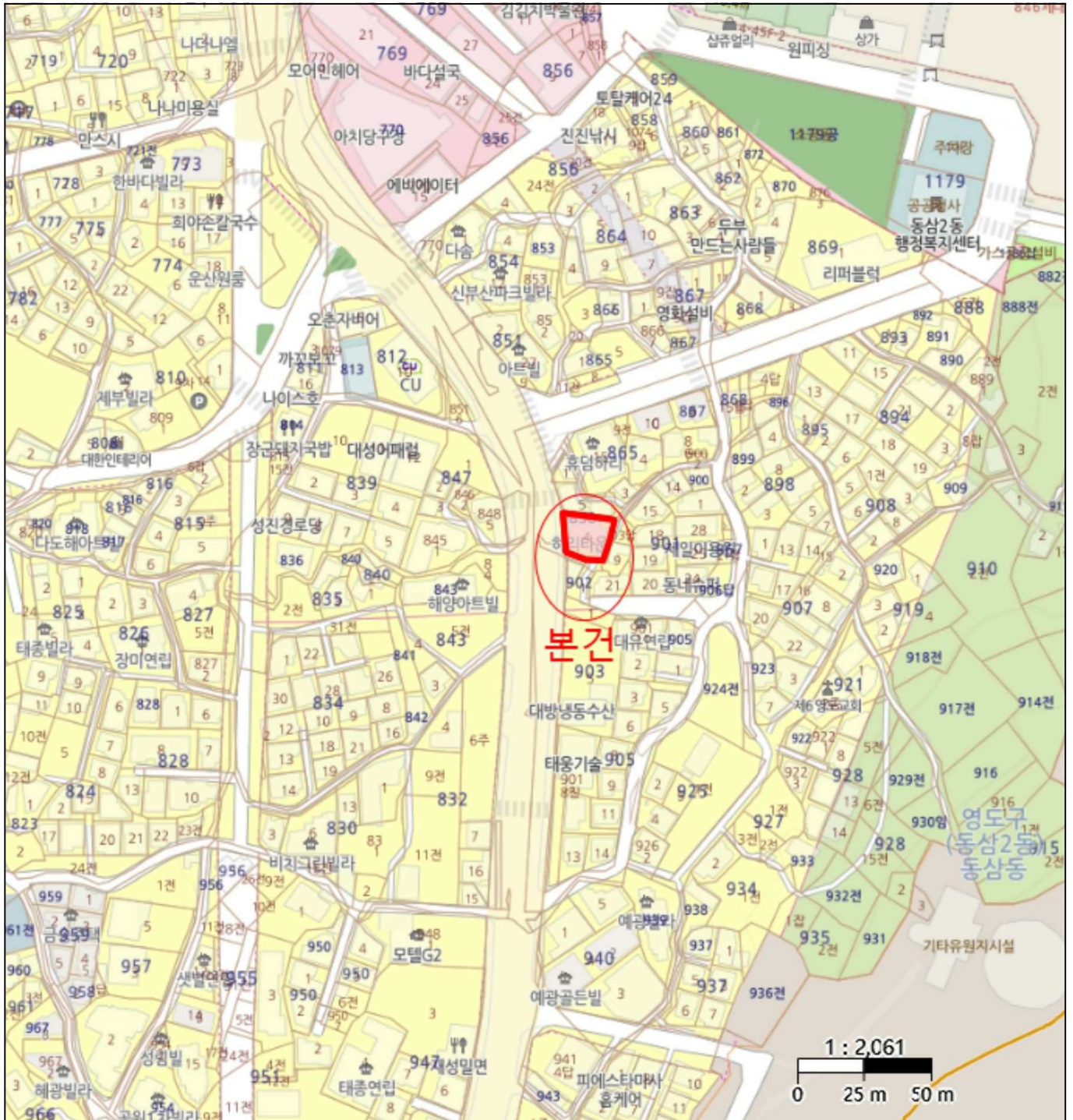


위치도 2

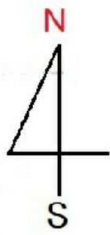


소재지

부산광역시 영도구 동삼동 850-4 하리타운 에이동 4층 404호

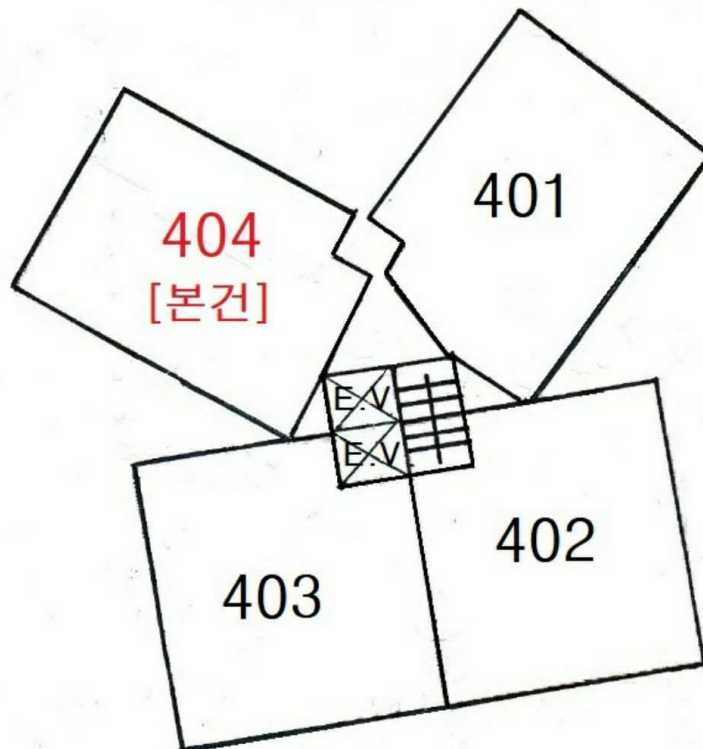


건물개황도 1

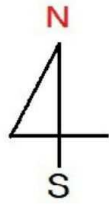


[None Scale]

연제힐스테이트 제102동 제4층 호별배치도

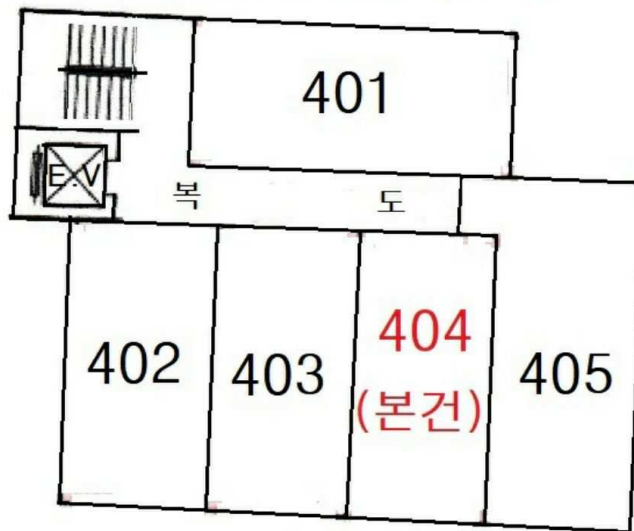


건물개황도 2



하리타운 에이동 4층 호별배치도

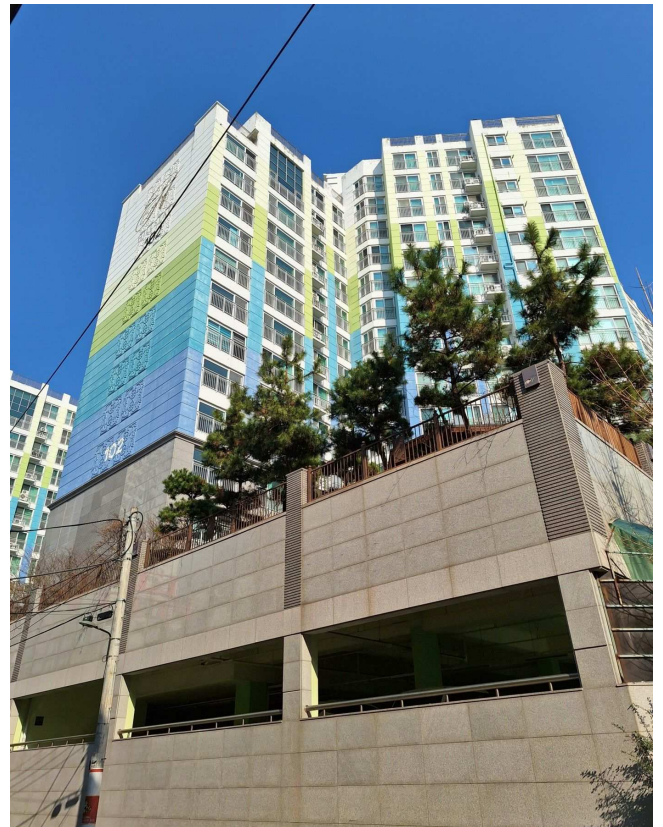
[None Scale]



사 진 용 지



연제힐스테이트 남서측전경

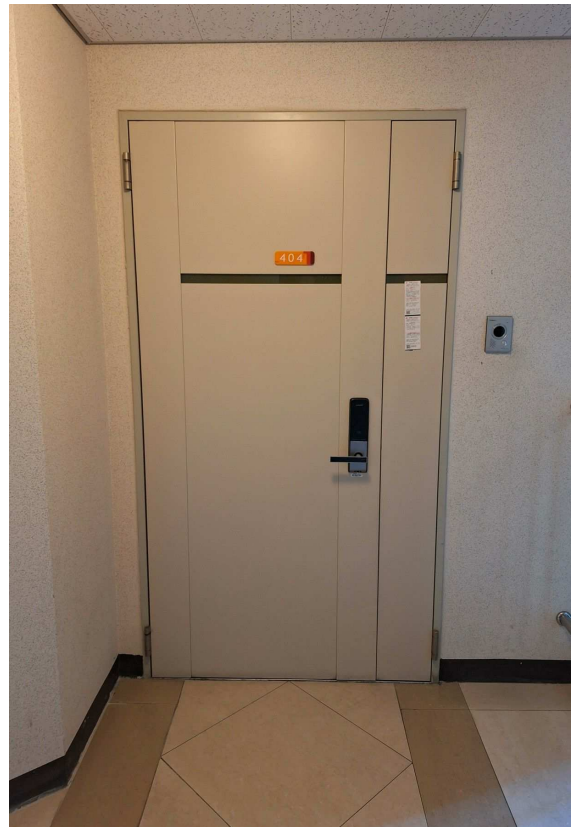


연제힐스테이트 서측전경

사 진 용 지



연제힐스테이트 출입구



연제힐스테이트 출입문

사 진 용 지



연세힐스테이트 남측주변



연세힐스테이트 동측주변

사 진 용 지

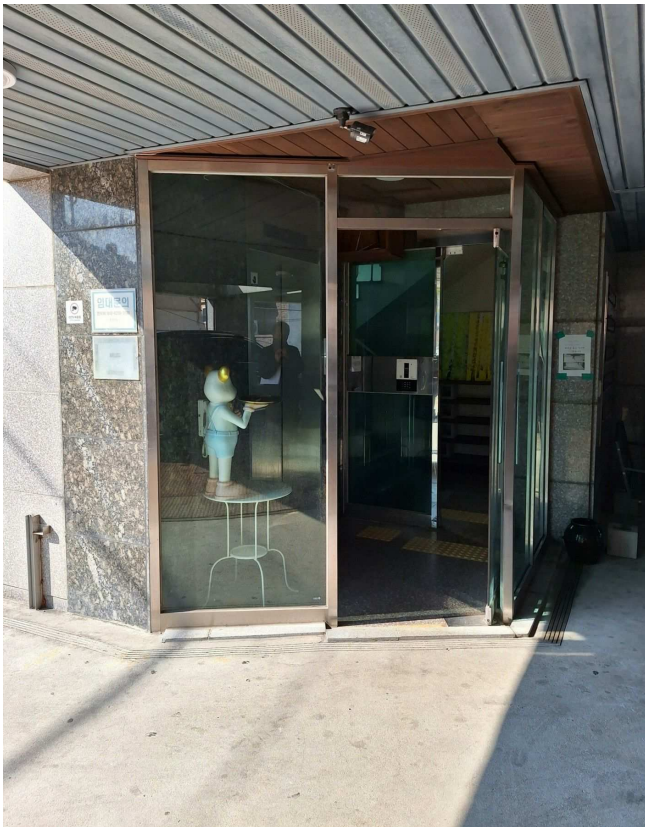


하리타운 남측전경



하리타운 동측전경

사 진 용 지



하리타운 출입구



하리타운 출입문

사 진 용 지



하리타운 북서측주변



하리타운 남측주변