감 정 평 가 서

건 명	황의순 외 1명 소유물건(2025타경21775)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
감정서번호	H2025-1-041701



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

한라감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 수 진

감정평가액	이억일천구백만원정(₩219,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황의순 외 1명 (2025타경21775)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.24	2025.04.21 ~ 2025.04.24	2025.04.29

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	219,000,000 백
	합 계					₩219,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	부산광역시 부산진구 범천동	849-2 대동 레미안 센트럴 시티5	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층				[도로명주소] 부산광역시 부산진구 범일로 192번길10
				지2층	782.81			
				지1층	944.105			
				1층	598.39			
				2층	778.09			
				3층	778.09			
				4층	619.625			
				5층	608.795			
					/			
				20층	608.795			
1	동 소	849-2	대		1,252.6			
				(내)				
				철근콘크리트구조	95	95		비준가격
				18층 1802호	44.1671x--- 100	44.1671x--- 100	219,000,000	황의순씨 지분전부
					5	5		
					44.1671x--- 100	44.1671x--- 100		김미향씨 지분전부
					6.90			
				1.소유권/대지권	------	6.90		
					1,252.6			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**65,700,000**	
						건 물 :	**153,300,000**	
	합 계						**₩219,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 범천동에 소재하는 상서초등학교 북서측 인근에 위치하는 대동레미안센트럴시티5 18층 1802호[황의순 100분의 95, 김미향 100분의 5 각 지분전부]에 대해 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 기준시점 및 결정의 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 04월 24일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2025년 04월 24일**자에 실지조사(공부조사, 현장조사)를 완료하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)를 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가방법

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

3. 그 밖의 사항

1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 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 849-2 [부산광역시 부산진구 범일로192번길 10]			
건물명,동,층,호수	대동레미안센트럴시티5 18층 1802호			
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2019.11.05	
면 적 (㎡)	전 유	44.1671		
	공 용	34.3117		
	전 체	78.4788		
	대지권	6.9		

※ 황의순 100분의 95, 김미향 100분의 5 각 지분전부

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료의 출처: KAIS>

사례	소재지	건물명·동	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적당 단가)	거래시점 사용승인일
1	범천동 886-41	범일역이즈	101/13/13**	58.6293	275,000,000 (4,690,488원/㎡)	2024.10.24
						2019.07.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명·동	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적당 단가)	거래시점
						사용승인일
2	범천동 854-2	대동레미안 센트럴시티 5	-/8/8**	53.0631	265,000,000 (4,994,054원/㎡)	2023.03.21
						2019.11.05

(2) 비교사례의 선정

최근 거래사례이며 본건 인근의 동일·유사한 공동주택 내 단위 호로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 대표성이 있는 <사례1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 월별 부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지역

(2021.06 = 100.0)

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	83.2	83.1	83.0	82.8	82.6
2025년	82.3	82.3	82.0									

거래시점 : 2024.10.24, 2024년09월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.04.24, 2025년03월 지수를 적용 함

2024.10.24 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 83.1
2025.04.24 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 82.0
시점수정치 : 82.0/83.1≒0.98676

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.05	사례 대비 본건은 대중교통의 편의성, 교육시설의 배치 등 단지외부요인 우세함.
	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	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별[동별 및 라인별] 차이	1.00	1.02	사례 대비 본건은 층별효용이 우세함.
	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		1.00	1.071	-

7. 대상의 비준가격

거래사례 단 가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	시산가격	전유면적 (㎡)	비준가격
4,690,488	1.00	0.98676	1.071	4,957,001	44.1671	219,000,000

*십만단위 이하 반올림함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	유사 면적의 부동산의 호가수준은 전유면적 당 약 @4,200,000원/㎡ 내지 @5,000,000원/㎡ 범위로 조사되며 층별, 위치별 효용 등에 따라 상이하며 실거래가 수준은 그 이하에서 형성중임.	인근 부동산 중개업소 및 KAIS

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가)	기준시점 사용승인일
1	범천동 849-2	대동레미안 센트럴시티 5	-/8/8**	44.1671	공매	215,000,000 (4,867,876원/㎡)	2025.03.18 2019.11.05
2	범천동 849-2	대동레미안 센트럴시티 5	-/17/17**	44.1671	시가 참고	210,000,000 (4,754,670원/㎡)	2024.01.24 2017.03.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 **219,000,000 원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 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 범천동에 소재하는 도시철도1호선(범내골역) 남동측 인근에 위치하며 본건의 주위 일대는 각종 근린생활시설, 공동주택 및 오피스텔, 숙박시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 도시철도1호선(범내골역)이 소재하여 제반 교통상황이 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층 건물 내 단위호로서
[사용승인일: 2019.11.05]

· 외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 일부 외장석 붙임.
· 내 벽: 벽지 및 일부 타일 마감.
· 창 호: 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스설비, 주차타워설비, 무인공동현관기 등이 갖추고 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

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서 주상복합용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 폭 약 18미터 내외, 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 125m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 150m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

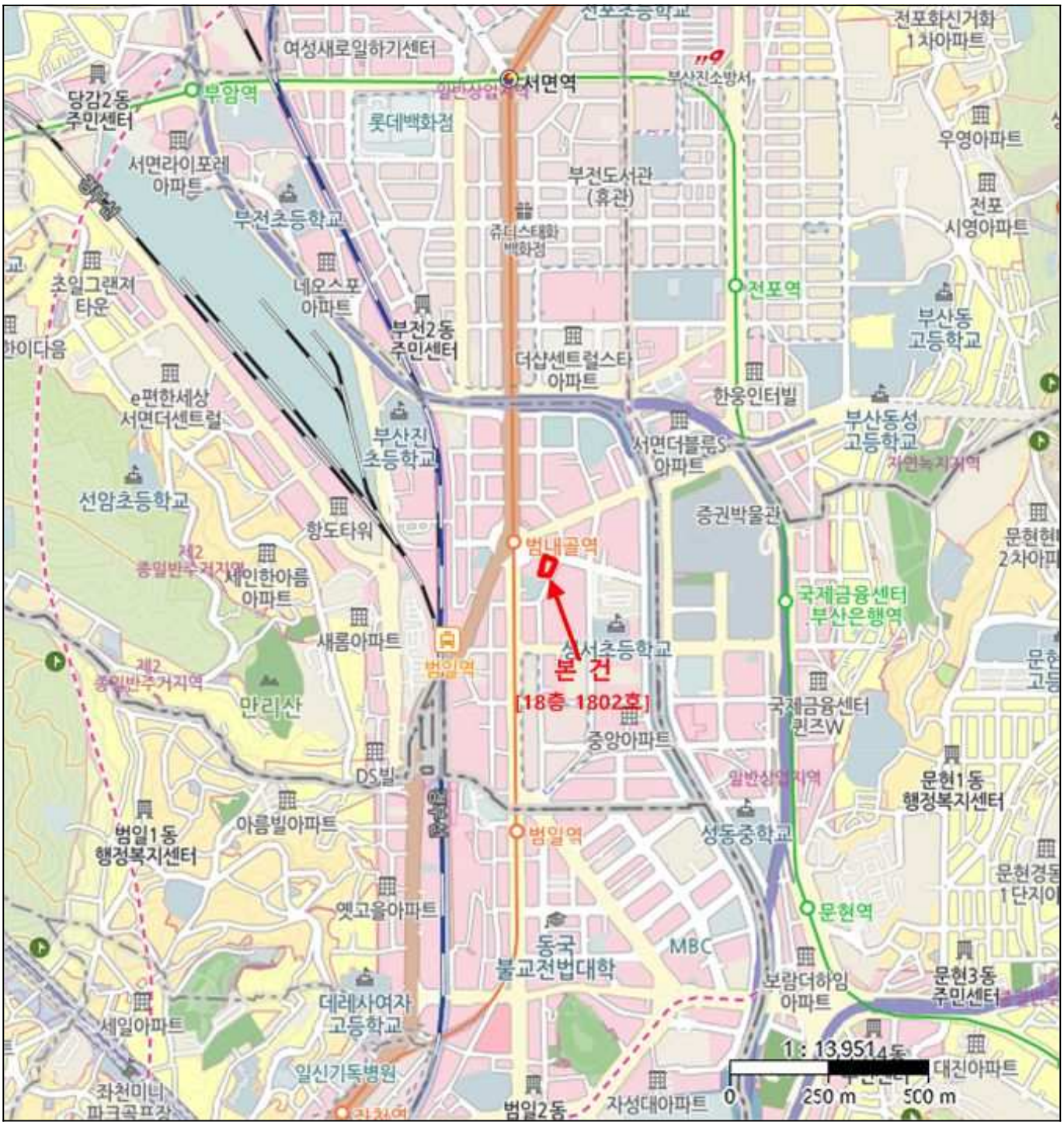
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계: 미상임.
· 기 타: 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 대동레미안센트럴시티5 18층 1802호



위 성 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 대동레미안센트럴시티5 18층 1802호



위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 범천동 849-2 대동레미안센트럴시티5 18층 1802호

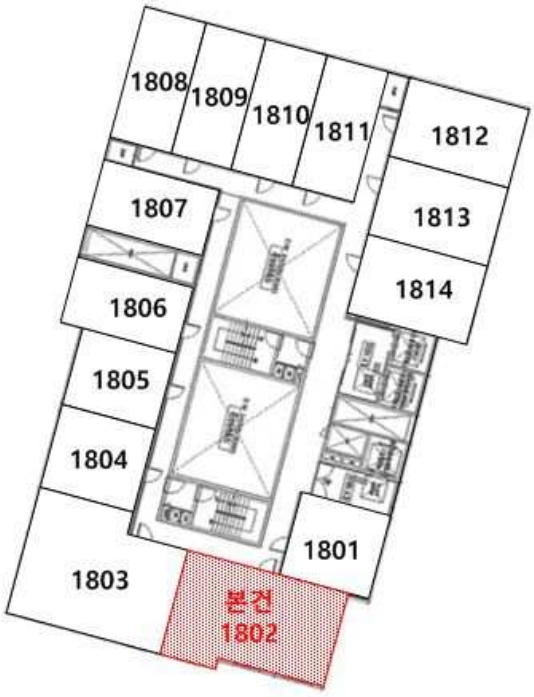


건 물 개 황 도

N

S

[대동레미안센트럴시티5 18층 호별배치도]






2층부동산
공인중개사 사무소
대표 : 이경아
2층부동산



[18 1802] :