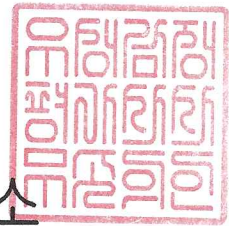


# 감정평가서

건명	송해경 소유물건(2025타경3365)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석
감정서번호	WS250922-02



우성감정평가사사무소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동, 부산은행 연산동금융센터)  
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
문양환

*문양환*



감정평가액	오억사천육백만원정 (₩546,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송해경 (2025타경3365)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.25	2025.09.24 ~ 2025.09.25	2025.09.25	
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	1세대	구분건물	1세대	-	546,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩546,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '부산지방법원 서부지원' 동측에 인접하는 '명지국제신도시삼정그린코아더베스트 103동 20층 2004호'에 대한 부산지방법원 서부지원의 부동산 임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

물건 소재지		부산광역시 강서구 명지동 3599-3 [도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제3로 97					
건물명·동·호수		명지국제신도시삼정그린코아더베스트 제103동 제20층 제2004호					
건물의 구조 및 용도		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 공동주택(아파트)			건물의 사용승인일	2019.08.12	
구 분		대지권 (㎡)	전유 면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (전유+공용) (㎡)	용 도	
기호	동·층·호수					공부	현황
1	제103동 제20층 제2004호	22.6815	101.0764	40.1418 (지하주차장 면적:67.2205㎡ 제외)	141.2182	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)

### 3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

- 1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 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 ‘시장가치’를 기준으로 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

해당사항 없음.

## 5. 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 09월 25일**로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 09월 24일 ~ 2025년 09월 25일임.

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가의 방법에 대한 검토

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

- 1) “원가법”은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 2) “공시지가기준법”은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 3) “거래사례비교법”은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

- 4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### (2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제②항 단서규정에 의거하여 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

## 7. 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 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 실지조사 시 이해관계인의 부재로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

본건은 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인분석 등의 과정을 거쳐서 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'을 적용함.

### 2. 인근 거래사례와 거래사례의 선정

#### 1) 인근 거래사례

부산광역시 강서구 명지동 3599-3 명지국제신도시삼정그린코아더베스트

(단가: 원/m<sup>2</sup>, 거래금액: 원)

기호	동·층·호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래금액	전유면적당 단가	거래시점	비 고
ㄱ 선정	제103동 제25층 제2504호	101.0764	549,000,000	5,431,534	2025.08.24	-
ㄴ	제103동 제15층 제1503호	101.8457	540,000,000	5,302,138	2025.05.19	-
ㄷ	제102동 제22층 제2204호	101.0764	539,000,000	5,332,599	2025.07.08	-

#### 2) 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 제반 가치형성요인이 유사하고 최근 거래사례인 기호(ㄱ)을 비교거래사례로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,
- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내의 유사물건과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

### 4. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말함.
- 2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 강서구 아파트 매매 가능지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.
- 3) 시점수정치의 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 (2025.08.24) 매매가격지수	98.4
대상물건의 기준시점 (2025.09.25.) 매매가격지수	97.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.9 / 98.4 \approx 0.99492$
<b>시점수정치</b>	<b>0.99492</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교 : 거래사례(ㄱ) 비교

구분	조건	항목	격차율	비고
외부요인	가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태 등	1.00	대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등		
		공공 및 편익시설의 배치상태		
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등		
		공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설의 상태, 재해 및 공해발생의 위험도		
	행정적조건	행정상의 규제정도 등		
기타조건	장래의 동향, 기타 등			
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	대등함.
	설계,설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등		
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수		
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등		
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등		
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태 등		
	관리체계	관리체계 및 관리현황 유지 보수 체계 등		
개별적 요인	평형별효용	사회적 인식 및 소유자의 선호도, 환가성, 동류집단의식 등	1.00	대등함.
	층별, 위치별, 향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 승강기 및 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 혐오시설에서의 거리, 재해시 안전성 등		
	전용율	전유면적과 공용면적의 합에 대한 전유면적의 비율		
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기		
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태 등		
기타요인	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	대등함.
<b>누계</b>			<b>1.000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정함.

기호	거래 사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	시산가액 (원)
1	ㄱ	5,431,534	1.000	0.99492	1.000	5,403,942	101.0764	<b>546,000,000</b>

※ 본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림하였음.

### 7. 참고 : 그 밖의 사항

#### 1) 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	가격수준 (전유면적(㎡)당 단가)	비 고
공동주택	5,200,000 ~ 5,700,000 정도내외 호가	주변 탐문 등
가격수준에 관한 의견	본 건물은 공동주택 건물로서 단위면적(㎡)당 단가를 보면 대체로 위와 비슷한 가격수준을 보이고 있음.	

#### 2) 인근의 감정평가전례

부산광역시 강서구

(단가: 원/㎡, 감정평가액: 원)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유 면적당 단가(원)	기준시점	평가목적
a	명지동 3399 명지더웨스턴 제111동 제13층 제1304호	74.62	411,000,000	5,507,906	2025.04.22	법원경매
b	명지동 3599-1 이편한세상명지 제101동 제7층 제702호	98.973	601,000,000	6,072,363	2024.12.27	담보

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고 적정시되며, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액

부산광역시 강서구 명지동 3599-3

기호	동·층·호별	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)
1	명지국제신도시 삼정그린코아더베스트 제103동 제20층 제2004호	101.0764	546,000,000	5,401,854

단가(원/㎡) = 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

# 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 강서구 명지동 소재 '부산지방법원 서부지원' 동측에 인접하고 있으며, 주위는 대단위아파트단지, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며 주위에 시내버스정류장 등이 소재하는 등 교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 건물 내 제103동 제20층 제2004호로서, (사용승인일 2019.08.12)

외벽 : 치장석붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등

창호 : 샷시창호 등

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 바닥난방설비 등이 구비되어 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

인접필지와 평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측, 동측 및 남측으로 왕복 6차선의 포장도로와 서측으로 왕복 4차선의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2024-01-10)(대로 2-111호)(접함), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(2017-06-28)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2017-06-28)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접함) 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(명문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례> 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역)에 속함.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 : 없음.

# 광역위치도



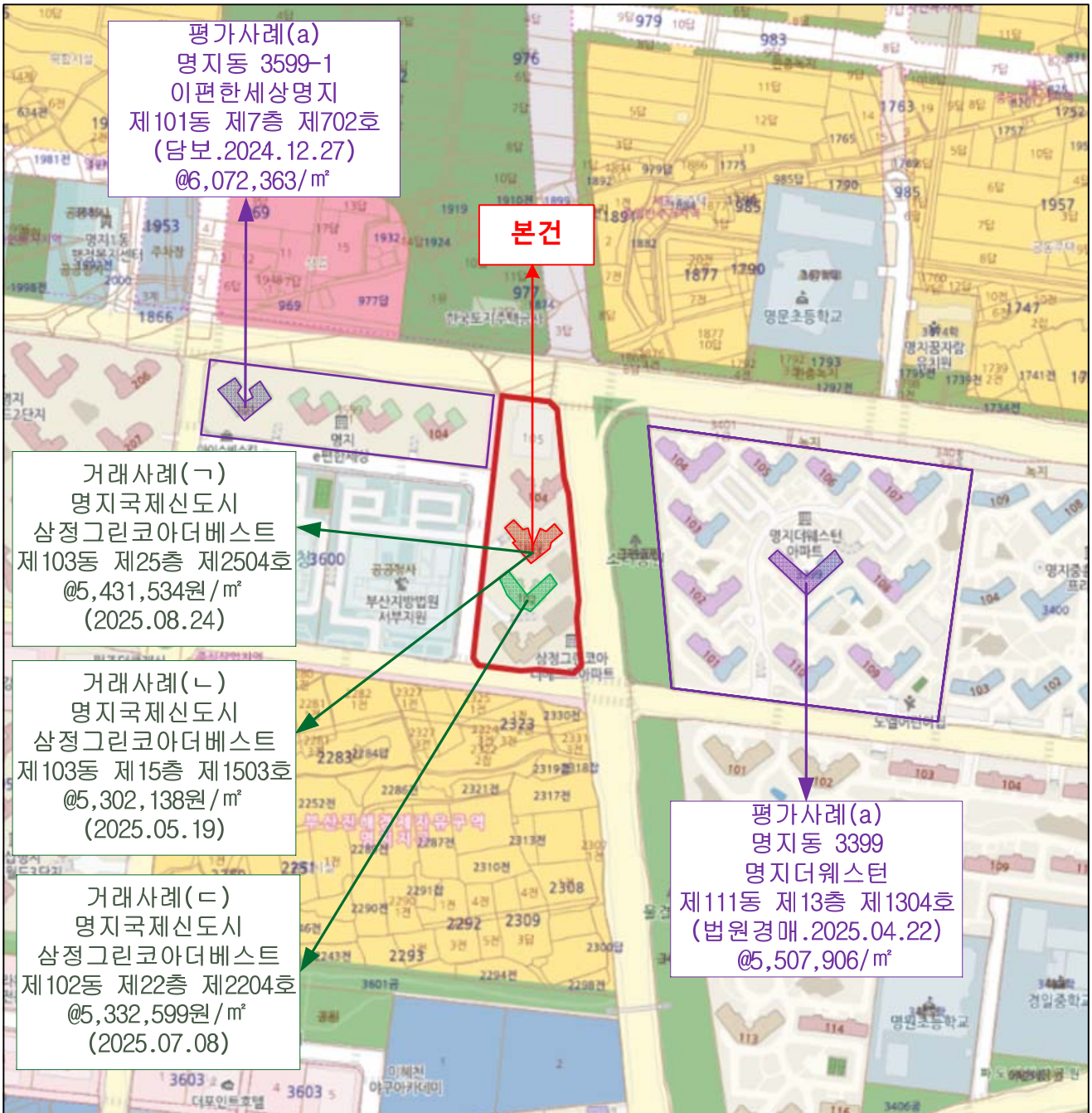
소재지	부산광역시 강서구 명지동 3599-3 명지국제신도시 삼정그린코아더베스트 제103동 제20층 제2004호
-----	---



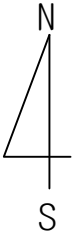
# 상 세 위 치 도



소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3599-3 명지국제신도시 삼정그린코아더베스트 제103동 제20층 제2004호
-------	---



# 호 별 배 치 도



None Scale

명지국제신도시 삼정그린코아더베스트 제103동 제20층

본건  
제20층 제2004호





(1)