

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김화정 소유물건
(2025타경101257)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 주정렬

감정평가서번호: HN2504-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

헤인감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이주영 (인)

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김화정 (2025타경101257)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.14	2025.04.12 ~ 2025.04.14	2025.04.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하여	— 백	203,000,000
	합계					₩203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 강서구 명지동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제3로 97	3599-3 명지국제 신도시 삼정그린 코아 더베스트 105동	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	30층				
					1층	216.4675			
					2층	39.825			
					3층	39.825			
					4층	1,175.6742			
					5층	1,156.371			
					6층	1,147.571			
					7층	1,150.7642			
					8층	1,156.371			
					9층	1,147.571			
					10층	1,150.7642			
					11층	1,156.371			
					12층	1,147.571			
					13층	1,150.7642			
					14층	1,156.371			
					15층	1,147.571			
					16층	1,150.7642			
					17층	1,208.696			
					18층	1,190.471			
					19층	1,193.6642			
					20층	1,199.271			
					21층	1,190.471			
					22층	1,193.6642			
					23층	1,199.271			
					24층	1,190.471			
					25층	1,193.6642			
					26층	1,199.271			
					27층	1,190.471			
					28층	1,193.6642			
					29층	1,199.271			
30층	1,190.471								
1	부산광역시 강서구 명지동	3599-3	대			17,293.5			

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		
				(내) 철근콘크리트구조 24층 2412호	59.3890	59.389	203,000,000	비준가격
				1. 소유권	13.3269	13.3269		
				대지권	17,293.5			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,840,000 146,160,000	
	합 계						₩203,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 목 적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 ‘명문초등학교’ 남서측 인근에 위치하는 명지국제 신도시삼정그린코아 더베스트 105동 24층 2412호로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 목적물

소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3599-3 [도로명주소]부산광역시 강서구 명지국제3로 97			
건물명/동/층/호수	명지국제신도시삼정그린코아 더베스트 / 105 / 24 / 2412			
용 도	오피스텔		사용승인일자	2019.08.12
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.3890	74.0694	133.4584	13.3269

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2/10

5. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 4월 14일로 함.

2) 실지조사기간

본건은 2025년 4월 14일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록'에 의하였음.

2) 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 주민에 의해 탐문된 내용, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3/10

II. 감정평가방법

1. 감정평가의 관련 규정 및 감정평가 방법

1) 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법

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

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

2. 본건의 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 ‘거래사례비교법’ 으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 귀 법원의 요청에 의거 건물과 토지의 가격배분내역을 평가명세표상 별도 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하며, 거래사례비교법에 의한 평가가액을 비준가격이라 함.

$$\text{비준가격} = \text{거래사례 거래단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성 요인비교} \times \text{전유면적}$$

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 부동산통합업무시스템(KAIS)]

사례	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래가액(원)		거래시점
				전유면적당 거래단가(원/㎡)	사용승인일	
A	명지동 3599-3 명지국제신도시삼정 그린코아 더베스트	105/9/912	59.3890	₩177,000,000		2025.01.11
				@2,980,350		2019.08.12
B	명지동 3599-3 명지국제신도시삼정 그린코아 더베스트	105/9/916	59.3890	₩210,000,000		2025.02.03
				@3,536,008		2019.08.12
C	명지동 3599-3 명지국제신도시삼정 그린코아 더베스트	105/21/2112	59.3890	₩220,000,000		2023.06.17
				@3,704,390		2019.08.12
D	명지동 3599-3 명지국제신도시삼정 그린코아 더베스트	105/27/2709	59.3890	₩226,000,000		2022.06.07
				@3,805,419		2019.08.12

※ 사례의 거래가액 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6/10

2) 비교거래사례 선정

비교거래사례	거래사례 B
선정사유	본건이 위치한 구분건물 내의 거래사례로서 본건과 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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 의미함.

사정보정치	1.00
결정의견	선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 사료됨.

4. 시점수정

시점수정은 거래시점의 거래금액을 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격동향조사의 주요지역별 오피스텔가격지수 중 비교사례 및 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 오피스텔매매가격지수'를 활용하여 산정함.

비교사례 거래시점	2025.02.03 매매 가격지수 (적용:2025년01월)	97.06
본 건 기준시점	2025.04.14 매매 가격지수 (적용:2025년02월)	96.83
시점수정치		$96.83/97.06 \approx 0.99763$

※ 직전 달의 가격지수를 비교하여 산정하되 기준시점 당시 발표된 가격지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

구 분		비교치 [대상/사례]	비 고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 거래사례와 같은 구분건물에 위치하여 단지외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 같은 구분건물에 위치하여 단지내부요인 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별 효용	0.97	본건은 거래사례 대비 층별 효용은 우세하나 향별 효용에서 열세하여 호별요인은 본건이 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치	$1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00$	0.970	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 거래단가※	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)
1	3,536,008	1.00	0.99763	0.970	59.3890	203,217,211	203,000,000

※ 전유면적당 거래가액(원/㎡)

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

명칭	용도	시세수준	비고
명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트	오피스텔	전유면적을 기준으로 @2,800,000원/㎡ ~ @4,000,000원/㎡	실거래자료 및 현장조사

구분건물의 경우 전유면적, 층별 효용 및 향별 효용, 위치 및 조망, 구조 및 개방감, 내부 수리 정도 및 인테리어 등에 따라 가격차이가 발생할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가가액(원)	기준시점	평가목적
			전유면적당 평가단가(원/㎡)	사용승인일 기 타	
명지동 3594 더샵명지더퍼스트 월드2단지	-/18/18**	29.44	₩120,000,000	2024.07.23	경매 평가
			@4,076,087	2020.07.28	
명지동 3599-3 명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트	105/10/10**	58.4015	₩226,000,000	2023.06.02	경매 평가
			@3,869,764	2019.08.12	
명지동 3599-3 명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트	105/28/28**	58.4015	₩230,000,000	2023.11.02	담보 평가
			@3,938,255	2019.08.12	

※ 해당 사례의 호 등은 개인정보 보호상 일부를 *로 표기하였음.

3. 경매통계분석

「집합건물/오피스텔(주거)」

출처: 인포케어(www.infocare.co.kr)

구 분	부산광역시		강서구		명지동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	63.37%	458	60.22%	4	68.84%	2
6개월 평균	61.19%	226	60.22%	4	68.84%	2

※ 기준통계기간: 2024.04.01 ~ 2025.03.31

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

10/10

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	건물명/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
		대지권면적(㎡)	평가단가(원/㎡)	
1	명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트 105동 24층 2412호	59.3890	₩203,000,000	-
		13.3269	@3,418,141	

2. 결정의견

상기 참고가격자료[거래사례, 평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 '명문초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 본건의 주위 일대는 명지국제신도시 내의 아파트단지 및 단지내 상가, 오피스텔, 근린생활시설, 공공기관, 공원, 나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통 상황 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 건물인 명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트 105동 내 24층 2412호로서
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
내 벽 : 벽지 마감 등,
창 호 : 새시창임.

(4) 이용상태

주거용으로 사용 가능한 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스 설비, 공동현관기 등을 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 인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서 공동주택 및 오피스텔 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있으며, 단지내 주차장시설 갖추고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역 위치도



소재지 부산광역시 강서구 명지동 3599-3 명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트 105동 24층 2412호

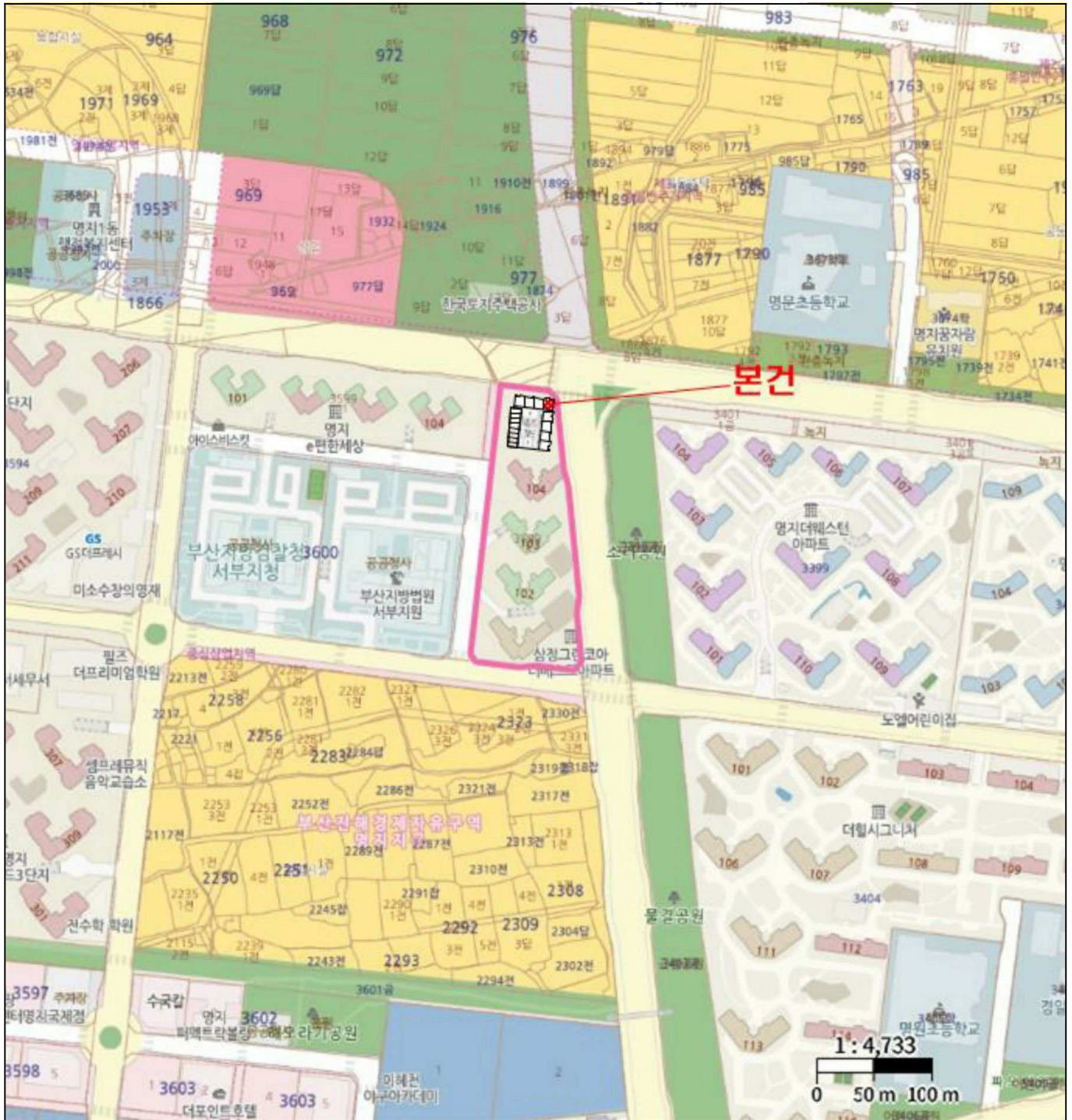


위치도



소재지

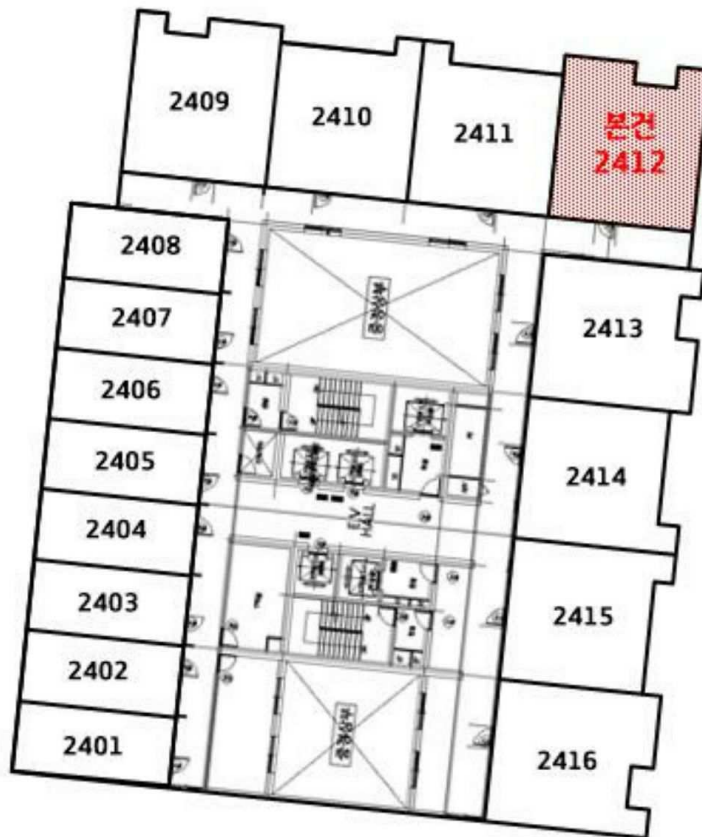
부산광역시 강서구 명지동 3599-3 명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트 105동 24층 2412호



건물개황도

(None Scale)

[명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트 105동 24층 호별배치도]





[]



[]

