감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	이 해 정 소유물건
평가서번호	가온 2601-07-4063
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
의 뢰 번 호	2026타경100018(감정인:김홍석)

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

부 산 경 남 지 사

TEL:(051) 507-0667 FAX:(051) 507-0688

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

구분건물 감정평가요약

감정평가요약(구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 강서구 명지동 3236 (부산광역시 강서구 명지오션시티1로 155)		
물건종류	구분건물	이용상황	아파트

2. 감정평가액

구분	동/층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	102/5/503	1세대	320,000,000	비준가액
감정평가액 합계			320,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 대단위 아파트단지, 단지내 상가, 각급 학교, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통시됨.
참고 및 유의사항	* 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함.

2601-07-4063

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 홍 석 (인)

㈜가온감정평가법인 부산경남지사 지사장 이 상 구 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억이천만원정 (₩320,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	경 매	
채 무 자	-	제 출 처	경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	이 해 정 (2026타경100018)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2026.01.13	2026.01.13	2026.01.22

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	320,000,000
		이 하 여 백			
합 계					₩320,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

㈜가온감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 <명호고등학교> 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

<table>
<tr><td>소재지
(도로명주소)</td><td colspan="5">부산광역시 강서구 명지동 3236
(부산광역시 강서구 명지오션시티1로 155)</td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="5">명지오션시티 명지한신휴플러스</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="3">아파트</td><td colspan="2" rowspan="5"></td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>지목</td><td>대</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td colspan="2">철근콘크리트구조
평지붕</td><td>사용승인일</td><td>2014.08.13</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물규모</td><td>동수</td><td>층수</td><td colspan="2">호수</td></tr>
<tr><td>29</td><td>6</td><td colspan="2">841세대</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="3">연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">54,795.5</td><td colspan="3">126,910</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="5">-</td></tr>
</table>

2.2 대상개요

구분			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
1	102	5/503	74.74	62.048	136.788	58.786	54.6%	아파트	아파트
합계			74.74	62.048	136.788	58.786	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.01.13일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.01.13일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(오피스텔) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하되, 토지와 건물의 배분내역은 귀 원 요청에 의거 감정평가명세표 상에 별도 부기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적 동일성 여부 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

① 감정평가 대상물건의 확정은 "귀 제시목록"에 의하였음.

② 본건은 구조상·이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.

③ 본건은 현장 조사 시 이해관계인 폐문 부재로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태에 대하여 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	명지동 3236 명지한신휴플러스	114/5/000	74.74	101.982	3,746,321	280,000,000	2025.10.28 (2014.08.13)
2		116/3/000	74.74	101.982	3,692,802	276,000,000	2025.08.13 (2014.08.13)
3		120/9/000	84.99	115.399	4,235,792	360,000,000	2025.10.22 (2014.08.13)
4		117/9/000	84.99	115.399	4,118,132	350,000,000	2025.05.17 (2014.08.13)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)	감정평가목적
1	명지동 3236 명지한신휴플러스	127/6/000	74.65 중 37.325	3,965,171	148,000,000	2025.02.12 (2014.08.13)	경매
2		125/2/000	74.65	3,750,837	280,000,000	2025.01.20 (2014.08.13)	경매
3		118/11/0000	84.99	4,153,430	353,000,000	2024.09.05 (2014.08.13)	경매
4		121/9/000	84.99	4,212,260	358,000,000	2024.05.14 (2014.08.13)	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 아파트	3,800,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준	전유면적기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사 아파트의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2.4 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	부산광역시 강서구		명지동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	집합건물/아파트	83.29	57	84.05	44
최근 6개월간 평균	집합건물/아파트	83.58	26	83.11	18
최근 3개월간 평균	집합건물/아파트	80.42	10	79.67	7

※ 기준통계기간은 2025.01.01 ~ 2025.12.31임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 아파트로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 거래사례#3을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
3	명지동 3236 명지한신 휴플러스	120/9/000	84.99	115.399	4,235,792	360,000,000	2025.10.22 (2014.08.13)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(부산광역시 강서구 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2025.10.22 ~ 2026.01.13	1.00487	거래사례#3 거래시점~기준시점

5.2 매매가격지수(아파트, 부산광역시 서부산권 강서구)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2025.09	2025.12	시점수정치	비고
97.5	96.8	0.99282	96.8 / 97.5

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 아파트로서 대상부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음. (0.99282)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

<기호1 / 거래사례#3>

구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 거래사례#3과 동일단지에 위치함 으로서, 단지 외부요인 대등시됨.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례#3과 동일단지에 위치함 으로서, 단지 내부요인 대등시됨.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.02	본건은 거래사례#3과 비교하여 전유면적 의 크기 등에서 우 세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	장래의 동향, 기타 에서 제반 기타요인 대등시됨.
개별요인 비교치		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	동/층/호수						
1	102/5/503	4,235,792	1.000	0.99282	1.020	4,289,487	320,596,258

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
1	102/5/503	74.74	136.788	4,289,487	320,596,258	320,000,000
합계						320,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/층/호수				
1	102/5/503	74.74	136.788	4,289,487	320,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

2601-07-4063

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 강서구 명지동 [도로명 주소] 부산광역시 강서구 명지오션 시티1로 155	3236 명지한신 휴플러스 102동	아파트	철근 콘크리트구조 평지붕 6층 1층 2~6층 (각)	 78.43 315.76			
(1) 1	부산광역시 강서구 명지동	3236	대	2종일주 (내) 철근 콘크리트구조 5층 503호 (1).소유권 대지권	54,795.5 74.74 58.786 ------- 54,795.5	 74.74 58.786 토지·건물 토 지 : 건 물 :	 320,000,000 배분내역 128,000,000 192,000,000	 비준가액 (공용면적 62.048㎡ 포함)
	합 계						₩320,000,000.-	
				이 하 여 백				

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 <명호고등학교> 동측 인근에 위치하며, 부근은 대단위 아파트단지, 단지내 상가, 각급 학교, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 바, 제반 대중교통 상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 6층건 내 102동 5층 503호로서,
2014.08.13 사용승인되었으며,

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등
창호 : 샷시창 구조 등임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 전기설비, 위생 및 급 · 배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스에 의한 난방설비 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

부정형 토지로서 인접지와 대체로 평탄하며, 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

북측으로 노폭 약 18미터, 남측으로 노폭 약 25미터, 동측 및 서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(한솔학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-12-30)(한솔학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정 문화재보호조례>,국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.
나. 기　타 :　--

위 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3236 <명지한신휴플러스 102동 5층 503호>

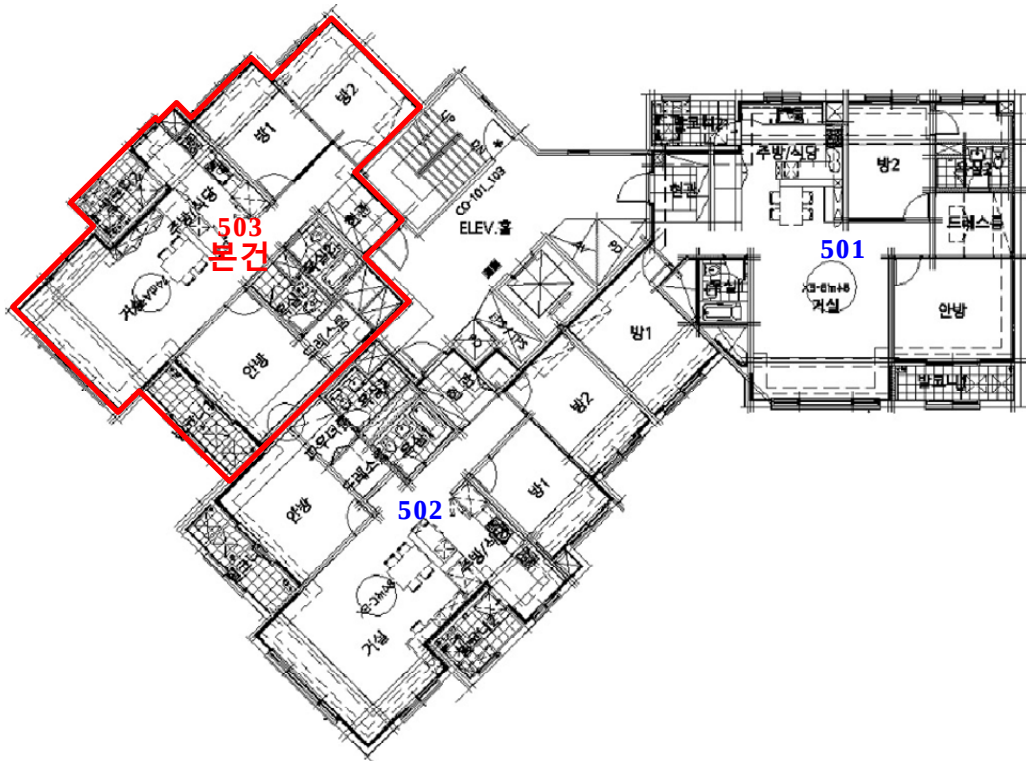


건 물 개 황 도

N

S

NONE SCALE



<명지한신휴플러스 102동 5층 호별배치도>

사 진 용 지



본건전경



본건전경