

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양재석 소유물건(2025타경101938)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김범석

감정평가서번호: 20250925114



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	오천만원정 (₩50,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양재석 (2025타경101938)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.02	2025.10.02 ~ 2025.10.02	2025.10.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호		50,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩50,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 “명지2동행정복지센터” 북동측 인근에 위치하는 “명지 삼성 그린코아 웨스트” 제102동 제3층 제321호로서 부산지방법원서부지원에서 의뢰한 부동산 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 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 평가 하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 10월 02일을 기준시점으로 하며 가격조사기간은 2025년 10월 02일부터 10월 02일까지로 하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지의

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는 바, 건물과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사, 관련공부, 외부관찰 등으로 평가하였으며 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 확인이 불가능하여 관련도면, 평가전례, 부동산중개사사무소 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 경매진행 시 내부 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「비교평가방식」 중 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 「거래사례비교법」을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 강서구 명지동 3229-26 '명지 삼정그린코아 웨스트' 102동 [도로명주소] : 부산광역시 강서구 명지오션시티9로 50 (명지동)			
건물명, 동, 층, 호수	'명지 삼정그린코아 웨스트' 제102동 제3층 제321호			
구조, 용도	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 19층 업무시설	사용승인일	2015.07.30.	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	23.6182	15.7239	39.3421	6.6617

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

* 부산광역시 강서구 명지동 본건 및 인근

사례 기호	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점
							사용승인일
가	부산광역시 강서구 명지동 3229-26	명지 삼정그린코아 웨스트 제102동	제8층 제821호	23.6182	6.6617	51,000,000 [@2,159,351]	2025.09.05.
							2015.07.30.
나	부산광역시 강서구 명지동 3229-26	명지 삼정그린코아 웨스트 제102동	제14층 제1401호	23.6182	6.6617	52,000,000 [@2,201,691]	2025.07.09.
							2015.07.30.

(2) 비교사례의 선정

비교사례는 본건과 같은 건물에 소재하며 면적, 방향, 주위환경, 건물의 용도 등이 유사하며 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되는 **사례<가>**를 선정함.

4. 사정보정치의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 단지 내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 평가사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) '본건은 지역성을 감안하여 한국부동산원'이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 매매가격지수 중 부산광역시의 '오피스텔 매매가격지수'를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

(2) 시점 수정치 산정

년, 월	2025			(1) 사례'가'의 거래 시점인 2025년 09월 05일은 2025년 08월 지수로 환산함. (95.79) (2) 기준시점인 2025년 10월 02일 지수는 2025년 08월 지수를 적용함(95.79)
	08월	9월	10월	
지수	95.79	-	-	(3) 지수계산은 $95.79 \div 95.79 \approx 1.000000$ (4) 시점정치는 1.00000 (소수여섯째자리에서 반올림한 값)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	교육, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별 요인	층별 효용	0.98	본건이 사례보다 층별 선 호도 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
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

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	사례단가 [원]	사정 보정	시점 수정	개별 요인	전유면적 (㎡)	산출가격(원)	비준가격(원) [㎡당 단가]
(1)	2,159,351	1.00	1.00000	0.98	23.6182	49,979,984	50,000,000 [@2,117,011]

※ 비준가격은 산출가격을 십만원 단위에서 반올림한 값임.

III. 참고가격 자료

1. 단지내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 부동산관련 사이트 및 부근 부동산사무소 탐문 조사)

가격수준	전유면적기준 : 1,800,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 단지 내 유사물건의 경우, 층별, 향별, 위치별, 입지조건, 건물의 연령, 내부구조, 부대설비 등에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

기호	구분	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원) [단가]	평가시점
								사용승인일
다	조세	부산광역시 강서구 명지동 3229-26	명지 삼정그린코아 웨스트 제102동	제5층 제524호	23.62	6.66	54,000,000 [@2,286,198]	2025.02.25.
								2015.07.30.

※ 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 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : ₩50,000,000원

기 호	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) [단가:원/㎡]
(1)	부산광역시 강서구 명지동 3229-26	명지 삼정그린코아 웨스트 제102동	제3층 제321호	23.6182	15.7239	39.3421	6.6617	50,000,000 [@2,117,011]

<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 소재 '명지2동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 '명지삼정그린코아웨스트' 제102동 제3층 제321호로서 주위는 대규모아파트, 주상용건물, 각종근린생활시설, 근린공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상19층 건물내 3층 321호로서(통칭 11평형),

- * 외벽 : 일부 화강석 붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감.
- * 내벽 : 일부 타일붙임 및 벽지 마감 등.
- * 창호 : 알미늄 새시창 구조임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비, 소화전설비, 자동현관기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 15m 내외의 포장도로에 접하며 단지내 가로망이 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로, 상대보호구역(상대보호구역(2018.03.22))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(절대보호구역(2018.03.22))<교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조 제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부 포함).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

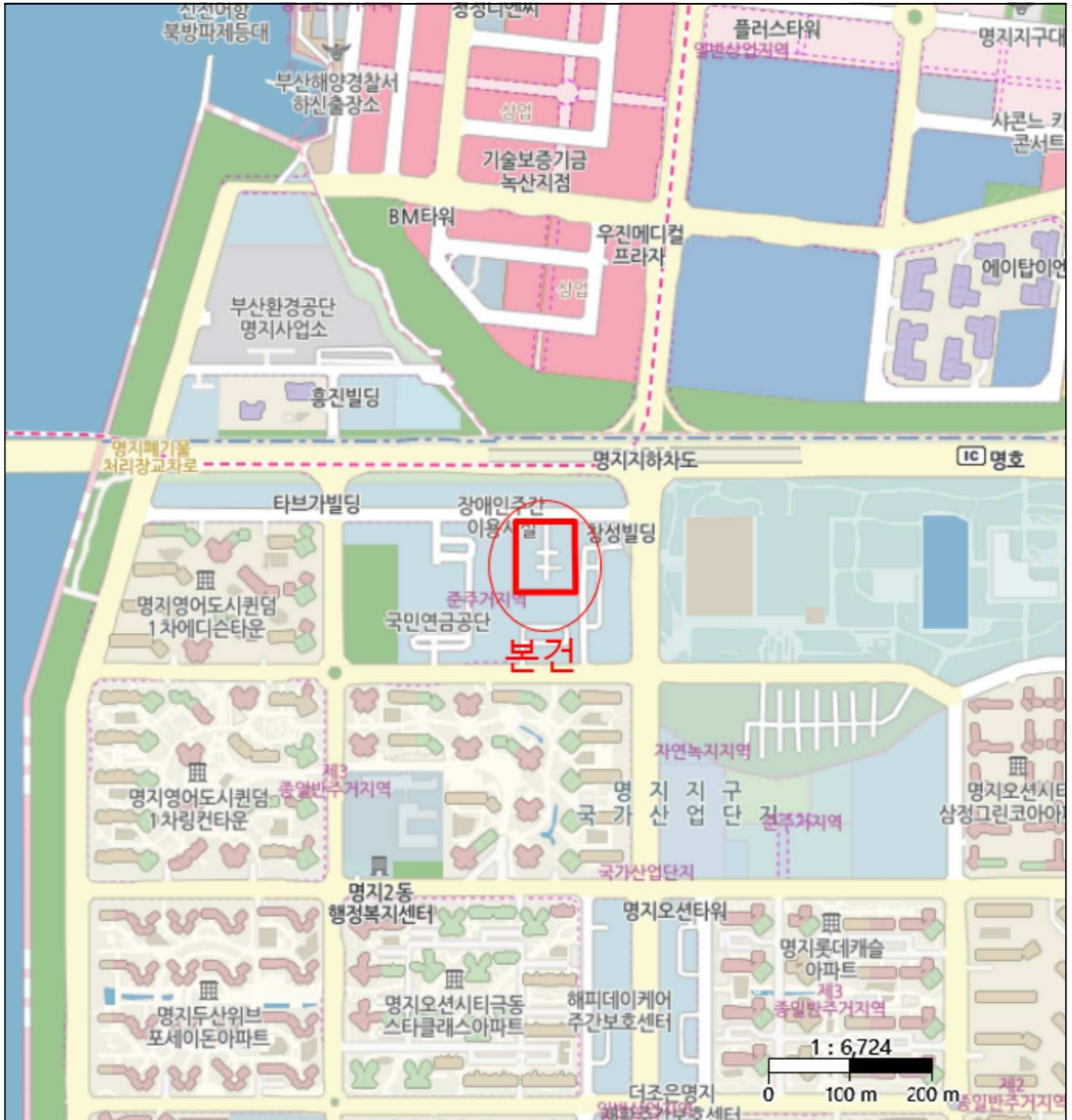
*임대관계 : 미상.

*기타 : 없음.

위치도



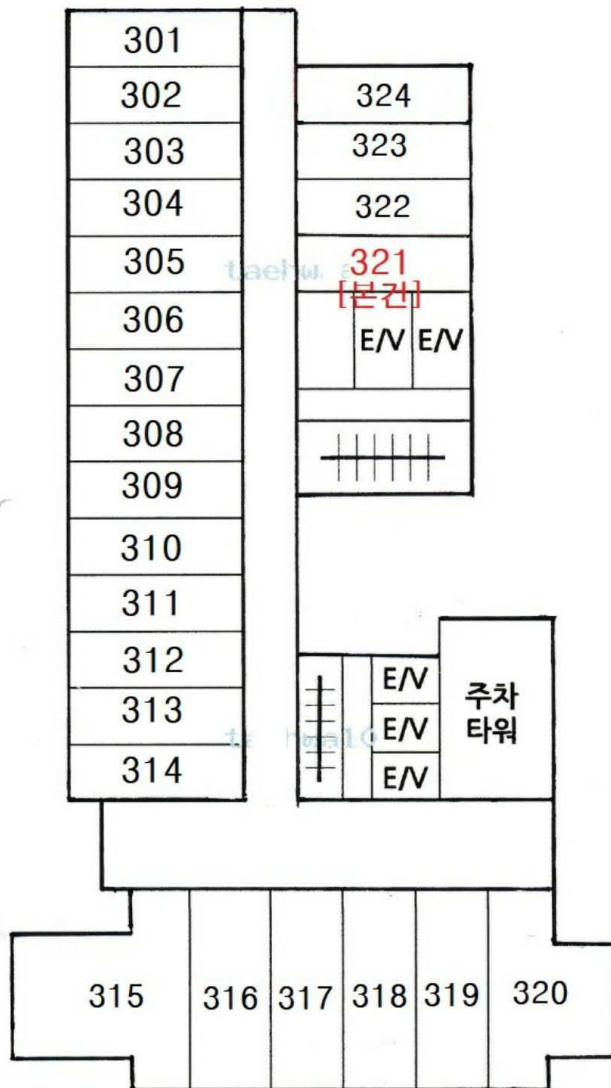
소재지 부산광역시 강서구 명지동 3229-26 '명지 삼정그린코아 웨스트' 102동 3층 321호



건물개황도

명지삼성그린코아웨스트 102동 3층 호별배치도

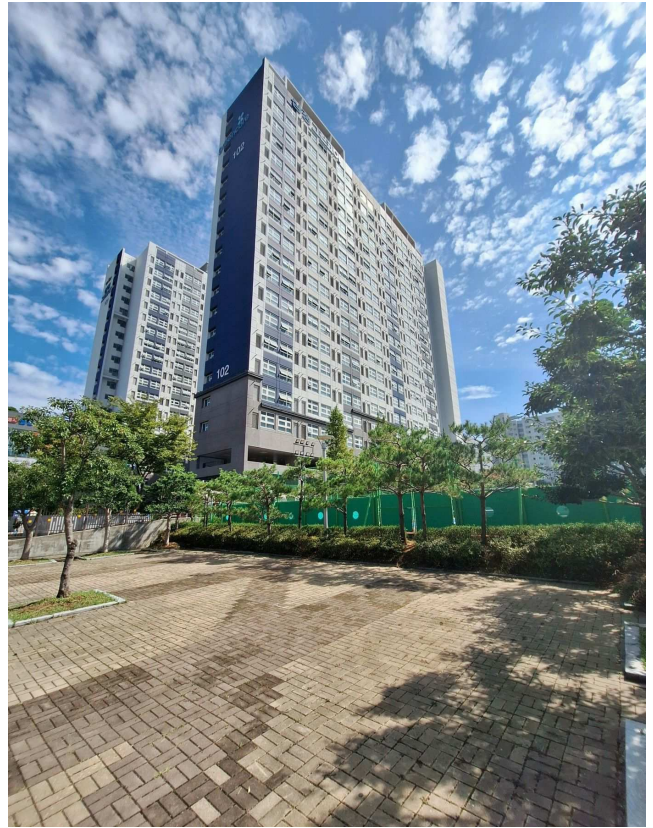
[None Scale]



사 진 용 지

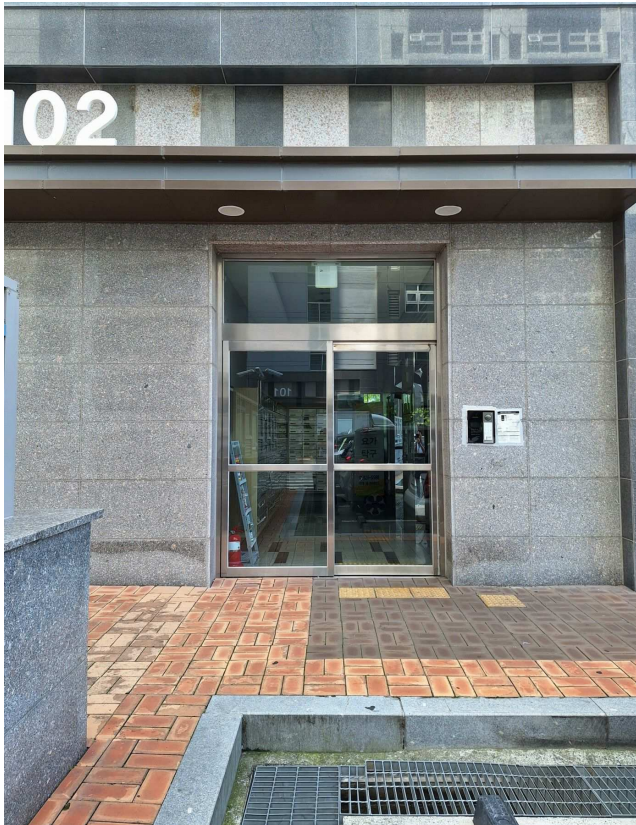


북동측 전경



북서측 전경

사 진 용 지



일층 출입구

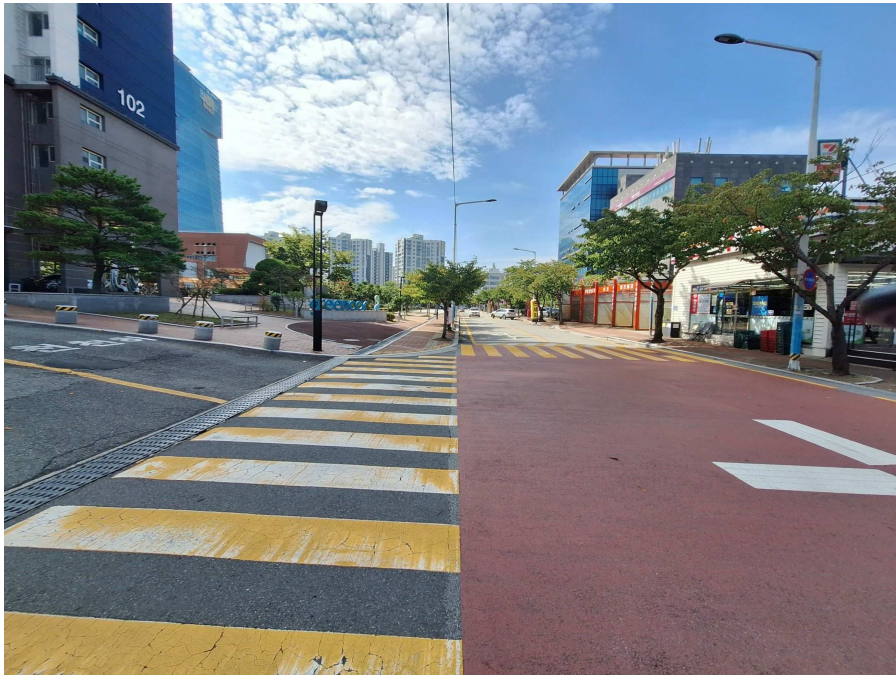


본건 출입문

사 진 용 지



북동측 주변



북서측 주변