

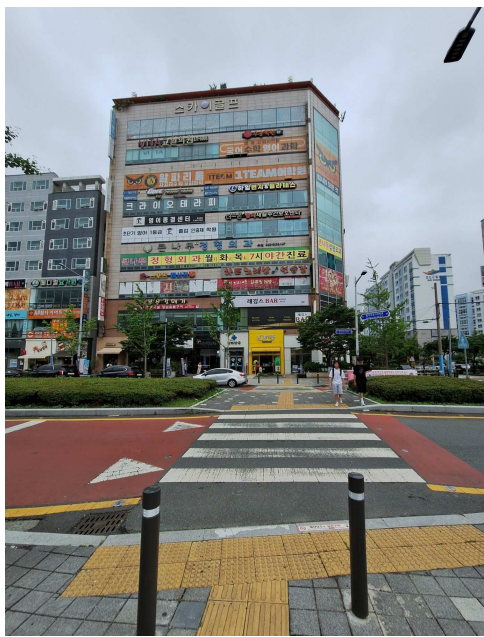
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김주희 소유물건(2025타경2096)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김은표

감정평가서번호: 2025061968



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	이십오억육천육백만원정(₩2,566,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김주희 (2025타경2096)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.20 ~ 2025.06.23	2025.06.23		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	백	2,566,000,000
	합계					₩2,566,000,000
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 “오션초등학교” 북서측 인근에 위치하는 ‘서린프라자’ 제9층 제901호외 1개호로서, 부산지방법원 서부지원에서 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. 감정평가방식

(1) 비교평가방식 : 비교평가방식은 공시지가기준법, 임대사례비교법, 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 수익평가방식 : 수익평가방식은 수익분석법, 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 평가 방식이며 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 원가평가방식 : 원가평가방식은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법임.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 06월 23일을 기준시점으로 하며 가격조사기간은 2025년 06월 20일 부터 06월 23일까지로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 귀 법원의 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공하는 공동주택 토지·건물 배분 비율 표 자료를 참고하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 본 평가서의 “구분건물 감정평가 명세표”에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사, 관련 부동산사무소 탐문, 부동산관련 사이트, 관련공부, 관련도면, 외부관찰 등으로 평가하였으며, 내부는 이해관계인의 폐문 등으로 자세히 관찰하지 못하였으므로 내부 및 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 경매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’으로 평가하였으며, 대상물건의 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

기호(1) : '서린프라자' 제9층 901호

소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3239-7 [도로명주소] : 부산광역시 강서구 명지오션시티4로 75(명지동)			
건물명, 동, 층, 호수	'서린프라자' 제9층 901호			
구 조, 용 도	철근콘크리트구조 스라브지붕 9층 제1,2층 근린생활 시설 및 교육연구시설	사용승인일	2009.09.10.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	540.52	350.9036	891.4236	131.5238

기호 (2) : '더샵 명지퍼스트월드' 2단지 203동 2104호

소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3594 [도로명주소] : 부산광역시 강서구 명지국제7로 37(명지동)			
건물명, 동, 층, 호수	'더샵 명지퍼스트월드 2단지' 203동 2104호			
구 조, 용 도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 공동주택 (아파트)	사용승인일	2020.07.28.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	113.9349	96.3601	210.295	44.4982

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

* 부산광역시 강서구 명지동 본건 및 인근

사례 (거래)	소재지	건물명, 동 (용도)	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점
							사용승인일
가	부산광역시 강서구 명지동 3597-4	대산골든스퀘어 1동 (운동시설)	9층 902호	93.99	18.11	300,157,961 [@3,193,509]	2024.10.04.
							2019.03.29.
나	부산광역시 강서구 명지동 3597-4	대산골든스퀘어 1동 (운동시설)	9층 913호	103.63	19.97	346,957,000 [@3,348,036]	2023.06.23.
							2019.03.29.
다	부산광역시 강서구 명지동 3594	더샵 명지퍼스트월드 2단지 204동 (아파트)	18층 1804호	113.9349	44.4982	930,000,000 [@8,162,555]	2025.06.03.
							2020.07.28
라	부산광역시 강서구 명지동 3594	더샵 지퍼스트월드 2단지 204동 (아파트)	19층 1904호	113.9349	44.4982	929,000,000 [@8,153,779]	2023.05.27.
							2020.07.28.

(2) 비교사례의 선정

비교사례는 거래가 정상적이며 시점수정 등으로 보정이 가능한 사례로 본건 대상물건과 근거리에 위치하고, 주위환경, 용도, 용도지역, 등 건물의 물성이 유사한 다음과 같은 비교대상을 선정하였음.

기호(일련 번호)	호 수	용 도	적 용 비교사례	비고 (거래시점)
(1)	1개호	근린생활시설	‘가’	(2024.10.04.)
(2)	1개호	아파트	‘다’	(2025.06.03.)
계	2개호	-	-	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정치의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 위의 적용사례는 인근 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 기호(1)의 '근린생활시설은' 지역성을 감안하여 '한국부동산원'이 조사 발표하는 전국 '상업용부동산 월간동향조사'의 '부산광역시 명지국제도시 집합상가'의 자본수익률을 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

* 집합상가
 * 지역, 기간 : 명지국제도시(24.10.04~25.06.23)
 *계산
 2024년 04분기 : -0.1
 2025년 01분기 : -0.6
 2025년 02분기 : -0.6 (2025년 01분기 자료)

$(1-0.001*89/92)*(1-0.006)*(1-0.006*84/90) \approx 0.98748$

※ 자본수익률 : 0.98748

(2) 기호(2)의 '아파트'는 지역성을 감안하여 '한국부동산원'이 조사 발표하는 전국 '아파트가격 월간동향조사'의 '부산광역시 강서구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

구분	사례 '가' 의 거래시점	평가 기준시점	시점수정치
일자	2025.06.03	2025.06.23	$99.3 \div 99.3 = 1.00000$
지수	99.3(2025년 05월 지수)	99.3(2025년 5월 지수)	≈ 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

(1) 일련번호 (1) : 비교사례 (가)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 상가성속도, 도심지, 상업 시설, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 고객유동성과 적합성, 자연환경 등	1.00	대등함.
단지 내부요인	건물의 공실률, 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 상태 및 각종 설비의 유무 및 마감 상태, 건물의 노후도 및 안전도, 단지 내 통로구조 (복도식/계단식), 주차장의 구비 및 편리성	0.96	본건이 사례보다 건물의 연령, 건물의 공실률 등에서 열세함.
개별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 에스컬레이트 및 승강기와의 거리, 주출입구와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용의 크기, 간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 유해전자기파 공해 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 0.96 \times 1.00 \times 1.00 = 0.96$	≒ 0.96	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 일련번호 (2) : 비교사례 (다)

구 분		비교치	의 견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.00	대등함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파공해 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.

번호	층	호수	외부 요인	내부 요인	개별 요인	계	의 견
(1)	9	901	1.00	1.00	0.96	0.96	본건이 사례보다 건물의 연령, 공실률 등에서 열세함.
(2)	21	2104	1.00	1.00	1.00	1.00	본건은 사례와 모든 요인이 대체로 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기 호	물건명	층	호 수	사례단가	시 점	격차율	전유면적 (㎡)	산출가격(원)	비준가격(원)
(1)	서린프라자	9	901	3,193,509	0.98748	0.96	540.52	1,636,362,257	1,636,000,000 [@3,026,715]
(2)	더샵명지퍼스 트월드2단지 203동	21	2104	8,162,555	1.00	1.00	113.9349	929,999,888	930,000,000 [@8,162,556]
계	2개호	-	-	-	-	-	-	-	2,566,000,000

※ 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)	근린생활시설	1,500,000원 ~ 4,000,000원
	아파트	7,000,000원 ~ 9,000,000원
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 단지 내 유사물건의 경우, 건물의 연령, 입지조건, 조망, 층 별, 향별, 위치별, 교통접근성 등, 건물의 구조, 사용된 설비나 자재, 내부서 비스 면적, 등에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

기호	구분	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원)	평가시점
								사용승인일
A	담보	부산광역시 강서구 명지동 3238-15	파빌리온빌딩 (골프연습장)	제9층 제901호	247.90	64.10	792,000,000 [@3,194,837]	2025.03.06 2008.10.24.

※ KAIS, KAPAHUB 및 등기부등본 전유부를 참고함.

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가사례 등)에 의하여 거래사례에 의한 시산
가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	물건명	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
(1)	서린프라자	9	901	540.52	350.9036	891.4236	131.5238	1,636,000,000 [@3,026,715]
(2)	더샵 명지퍼스트 월드 2단지 203동	21	2104호	113.9349	96.3601	2,217.9349	44.4982	930,000,000 [@8,162,556]
합계	2개호	-	-	-	-	-	-	2,566,000,000

2. 감정평가액 ₩:2,566,000,000원

이 하 여 백

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 명지오션시티 4로 75	3239-7 서린프라 자	제1.2종 근린생활시 설및 교육연구시 설	철근콘크리트구조 스라브지붕 9층 제1.2종 근린생활시설 및 교육연구시설 1층~9층 각층 지하1층 지하2층	664.94 1024.97 955			
1)	동소	3239-7	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 9층 901호	1,175.1 540.52	540.52	1,636,000,000	비준가격
(1)				1)의 소유권 대지권	131.5238 1,175.1	131.5238		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 654,400,000 981,600,000	
2	부산광역시 강서구 명지동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제7로 37	3594 더샵 명지 퍼스트 월드 2단지 203동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 1층 2층~30층 각층	367.1367 502.007			

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)	동소	3594	대	중심상업지역	57,652.4			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 21층 2104호	113.9349	113.9349	930,000,000	비준가격
				1)의 소유권	44.4982			
				대지권	57,652.4	44.4982		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 186,000,000 744,000,000	
합 계							₩2,566,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표(1)

- (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 "오션초등학교" 북서측에 위치하는 "서린프라자" 제9층 제901호로서 주위는 대단위아파트, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 9층 건물 내 9층 901호로서(전유면적:약 163.5평).

- * 외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 석재붙임 마감.
- * 내벽 : 벽지 및 인테리어 마감 등.
- * 창호 : 샷시 창 구조임.

(4) 이용상태

공부상 운동시설(골프연습장)임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 주차장 시설 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표(1)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

세장형의 평지로 제1,2종근린생활시설 건물 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 폭 약 20m~30m의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 도로, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, 국가산업단지(산업입지 및 개발에 관한 법률).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기 타 : 없음

구분건물 감정평가요항표(2)

- (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" 서측 인근에 위치한 '더샵 명지퍼스트월드 2단지' 203동 21층 2104호 주위는 대규모아파트단지, 근린생활시설, 업무시설, 수변공원 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 건물(203동) 내 21층 2104호로서(전유면적 약34.46평).

- *외벽: 석재 붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감,
- *내벽: 벽지 등 마감.
- *창호: 샷시창 구조 임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 공동현관기,

구분건물 감정평가요항표(2)

- (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)

지역난방(열병합)설비, 주차장 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 정방형의 토지로서 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 서측으로 시내버스가 운행되는 광대로에, 남측 및 동측으로 폭 약 15m 내외의 중로에 접하며, 단지 내 가로망 및 주차시설이 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭40m~50m)(2024-12-18)(광로3류(W42M~49M)3-1))(접합), 대로2류(폭30m~35m)(2024-01-10)(대로2-107호)(접합), 대로2류(폭30m~35m)(2024-01-10)(대로 2-111호)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2017-06-28)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2016-01-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-02-28)(외국교육기관 예정지)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역).

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표(2)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- * 임대관계 미상이며,
- * 기타사항 없음.

위치도(1)



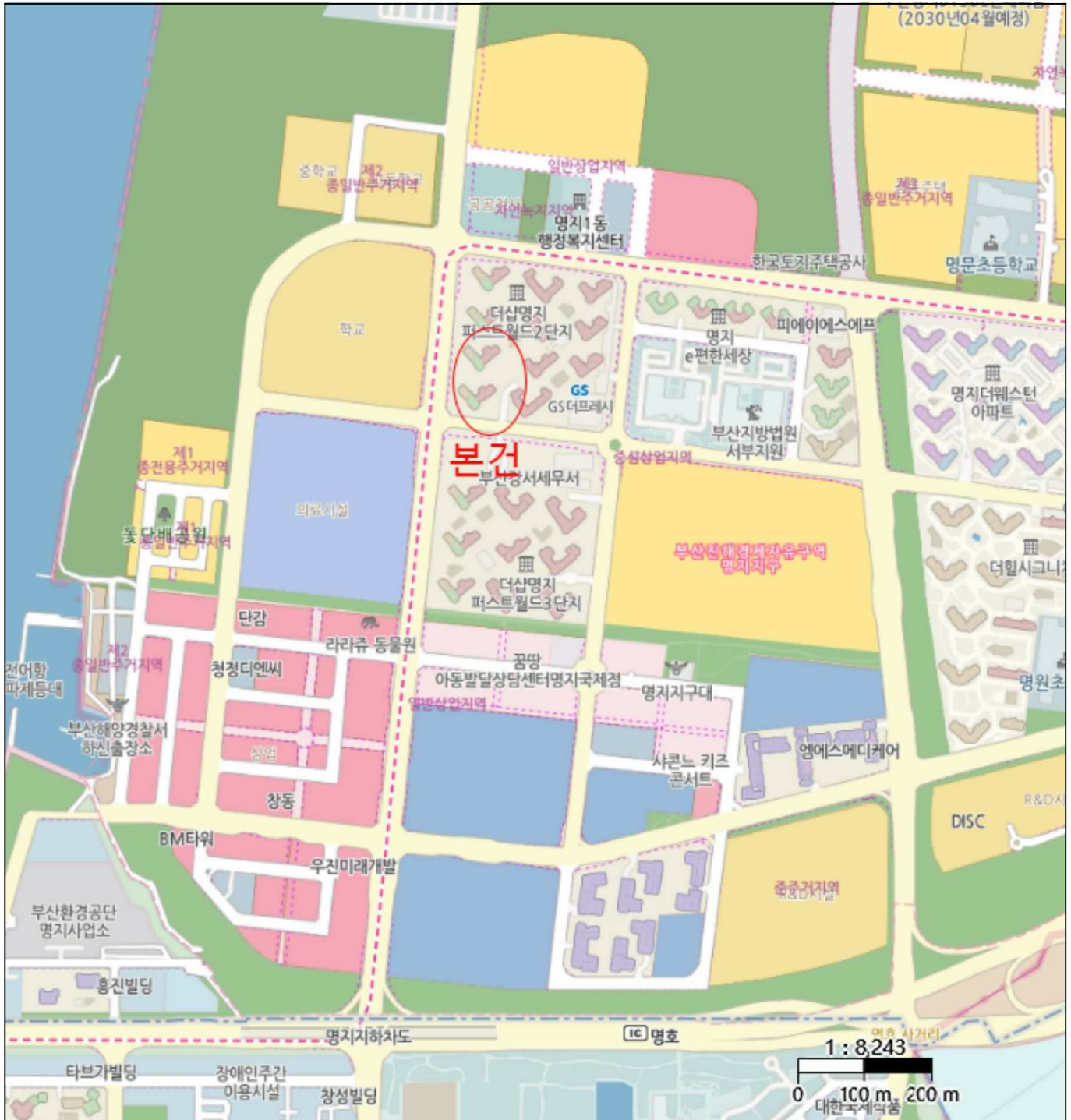
소재지	부산광역시 강서구 명지동 3239-7 '서린프라자' 9층 901호
-----	--------------------------------------



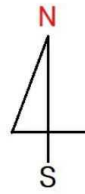
위 치 도(2)



소재지	부산광역시 강서구 명지동 3594 '더샵 명지퍼스트월드 2단지' 203동 21층 2104호
------------	--



건물개황도(1)



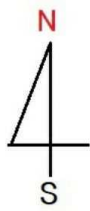
[None Scale]

서린프라자 제9층 호별배치도

901호
[본건]

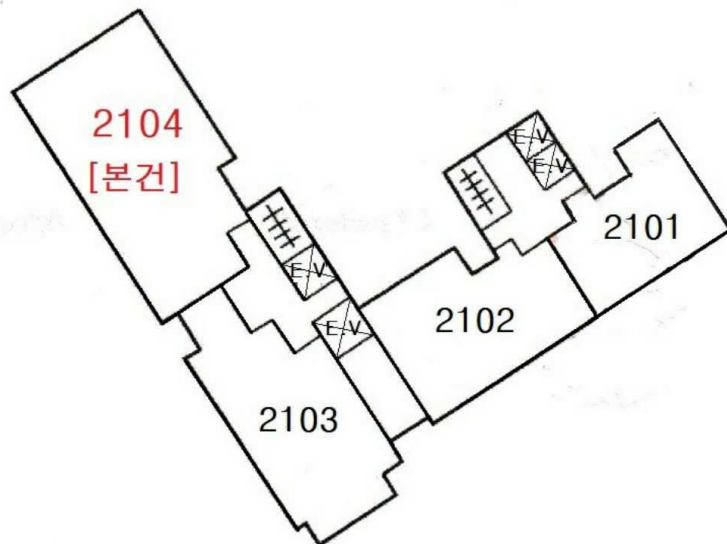


건물개황도(2)

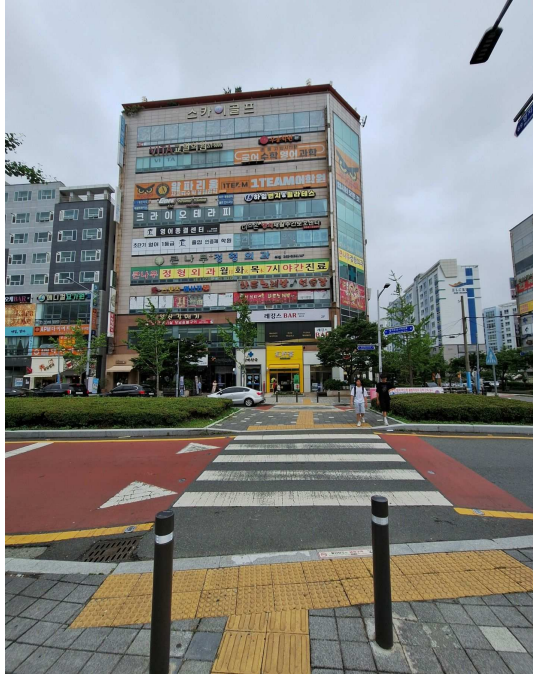


[None Scale]

더샵 명지퍼스트월드 2단지 203동 21층호별배치도



사 진 용 지



서린프라자 서측 전경



서린 남동측 전경

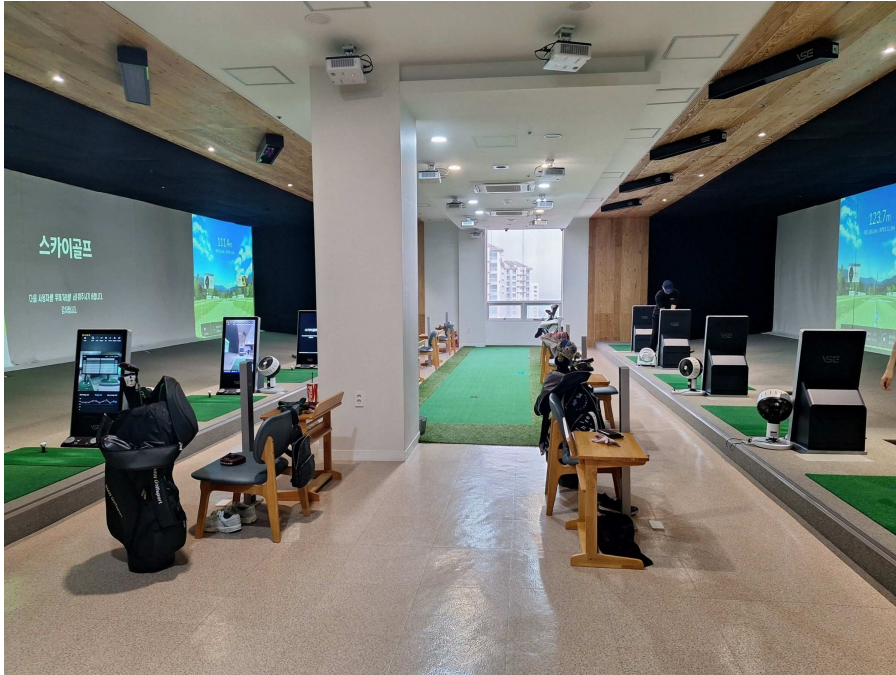


서린 일층 서측출입구



서린 901호 출입문

사 진 용 지



서린 901호 내부(골프연습장)



서린 남측 주변

사 진 용 지



더샵명지 남측 전경



더샵명지 북측 전경



더샵명지 일층 출입구



더샵명지 2104호 출입문

사 진 용 지



더샵명지 남동측 주변



더샵명지 서측 주변