감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김민성 소유물건(2026타경10902)
의 뢰 인:	부산지방법원 사법보좌관 김건
감정평가서번호:	동원26-06-01-01

2026.06.09
동원감정평가사 사무소

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.

동원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 원 욱 (인)

감정평가액	칠천오백만원정(₩75,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 김건	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김민성 (2026타경10902)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.08	2026.06.08 ~ 2026.06.08	2026.06.09

감정평가내용	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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여 백	75,000,000
	합 계					₩75,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 부산광역시 부산진구 부전동 소재 '부산진경찰서' 남서측 인근에 위치하는 (현칭: 다솜빌) 제4층 제403호로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 현장조사시 거주자의 부재로 인해 외부관찰 및 통상적인 내부상황 등을 고려하여 감정평가하였으므로 경매 응찰시 참고하시기 바람.

나. 귀 원 요청에 의거 본건 구분건물의 가액을 토지와 건물로 배분한 내역은 별지 '구분건물 감정평가명세표' 하단에 부기하였으니 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2026년 06월 08일로 함.

나. 실지조사를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	부산광역시 부산진구 부전동 423-4외 2필지			
건물명 및 동·층·호수	(현칭: 다솜빌) 제4층 제403호			
건물의 개 황	지목	용도지역	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	일반상업지역	1,037.44	-/10
	주구조	주용도	사용승인일	
	철근콘크리트구조	생활숙박시설	2011.07.14	

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도	비고
		전유	공용	합계			
1)	4/403	27.0525	7.9312	34.9837	7.7694	공동주택 (아파트)	-
합 계		-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명/ 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점 사용승인일	감정평가액(원) (원/전유면적㎡)
①	부전동 423-4외	(현칭: 다솜빌)/ 2/20*	34.53	공동주택 (아파트)	법원 경매	2026.05.13	90,000,000
						2011.07.14	(약2,606,000)
②	부전동 423-4외	(현칭: 다솜빌)/ 4/40*	34.53	공동주택 (아파트)	법원 경매	2026.02.12	95,000,000
						2011.07.14	(약2,751,000)

2) 거래사례

기호	소재지	건물명/ 동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준) 사용승인일	거래가액(원) (원/전유면적㎡)	출처
㉠	부전동 423-4외	(현칭: 다솜빌)/ 2/20*	34.53	공동주택 (아파트)	2026.06.01	93,000,000	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
					2011.07.14	(약2,693,000)	
㉡	부전동 415-1	대동레미안 더 오션/ 5/50*	35.7	공동주택 (아파트)	2026.03.11	120,000,000	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
					2017.03.16	(약3,361,000)	
㉢	부전동 417-8	에이치와이원룸/ 에이치와이원룸동/ 12/120*	25.18	공동주택 (아파트)	2025.09.01	63,000,000	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
					2003.11.24	(약2,502,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당: 2,400,000원~2,900,000/㎡ 수준	인근 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하고, 거래시점이 기준시점과 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 1) / 비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(공동주택-아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '부산광역시 중부산권 부산진구 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2026.06.01~2026.06.08)

$$\frac{\text{2026년 04월}}{\text{2026년 04월}} = \frac{100.1}{100.1} \fallingdotseq 1.00000$$

※ 기준시점 : 2026.06.08 - 2026년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 04월 지수를 적용함.
※ 거래시점 : 2026.06.01 - 2026년 05월 지수를 적용하여야 하나 자료가 없으므로 발표된 2026년 04월 지수를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(**1.00000**).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	동일함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	동일함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	거래사례 대비 본건은 층별 효용도 및 전유부분의 면적에서 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**1.030**	-

마. 산정단가의 결정

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	2,693,000	1.000	1.00000	1.030	2,773,790

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	4/403	27.0525	2,774,000	75,043,635	75,000,000
합 계		-	-	-	**75,000,000**

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 부산진구 부전동	423-4, 423-8, 423-11	공동주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 판넬지붕 10층				(현칭: 다솜빌)
	[도로명주소] 부산광역시 부산진구 부전로95번길 40			1층 2층~8층 9층 10층	62.16 각 112.155 113.955 76.24			
1	동소	423-4	대	일반상업지역	145.4			
2	동소	423-8	대	일반상업지역	76.4			
3	동소	423-11	대	일반상업지역	8.6			
1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	27.0525	27.0525	75,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분포함 : 34.9837㎡)
				1,2,3.소유권대지권	7.7694 230.4 x ------ 230.4	7.7694		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	15,000,000	
						건 물 :	60,000,000	
	합 계						₩75,000,000.-	
				이 하	여	백		

DW 동원감정평가사사무소 DONGWON APPRAISAL

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 부산진구 부전동 소재 '부산진경찰서' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 연립주택, 단독주택, 학교, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 지하철도 2호선 '부암역'이 소재하는 바, 제반교통 사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

1) 철근콘크리트구조 판넬지붕 지상10층건 내 제4층 제403호로서,

외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
내 벽: 벽지 마감 등.
창 호: 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

일련번호 1): 공부상 공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 공동현관기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

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

일접필지와 대체로 등고평탄한 3필지 일단의 유사사다리형 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 4m 내외의 골목길과 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

부전동 423-4, 423-8, 423-11: 일반상업지역, 방화지구,
가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 85m)<건축법>,
가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 120m)<건축법>,
상대보호구역(2025-02-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

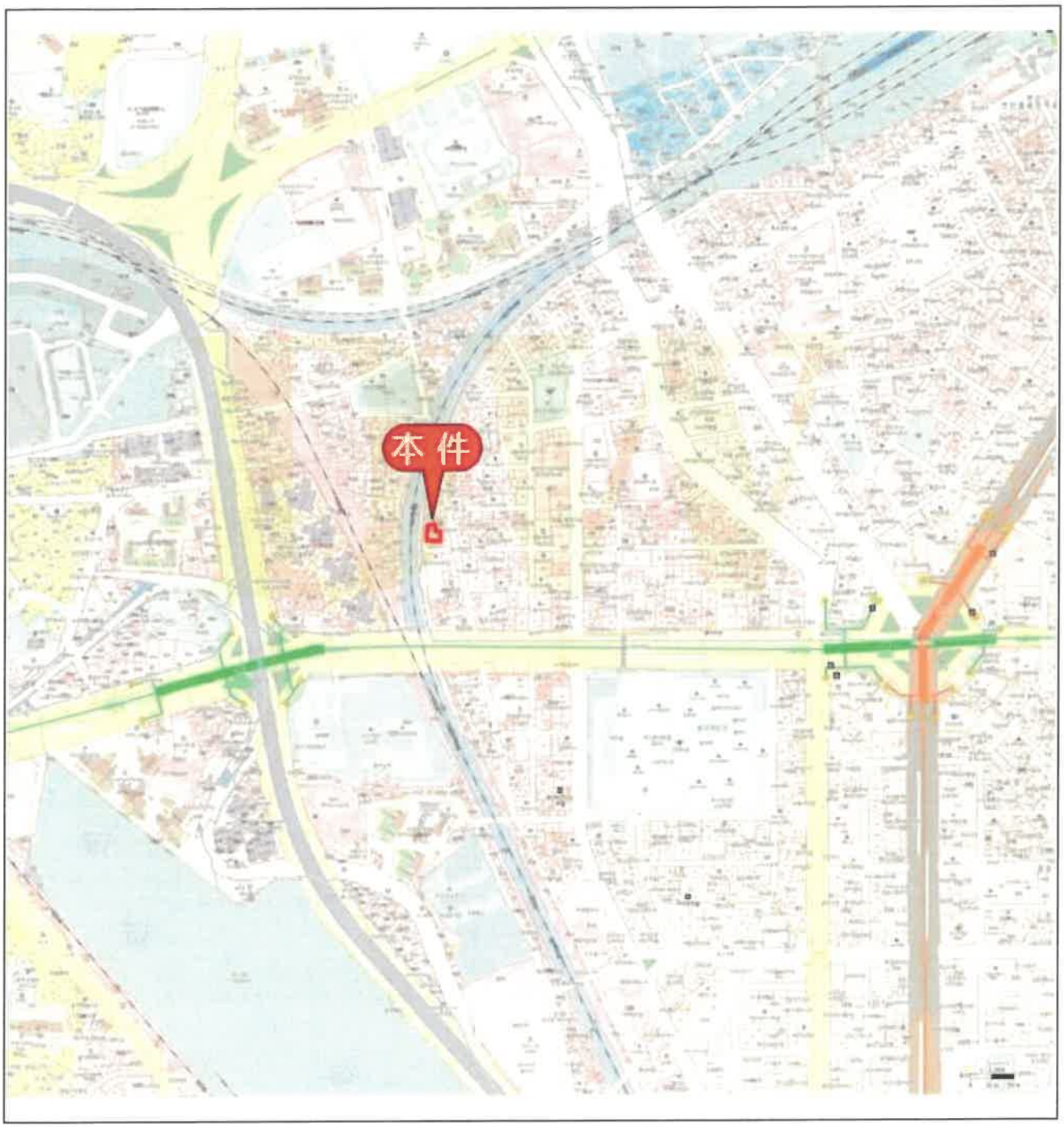
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타사항: 없 음.

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

위 치 도

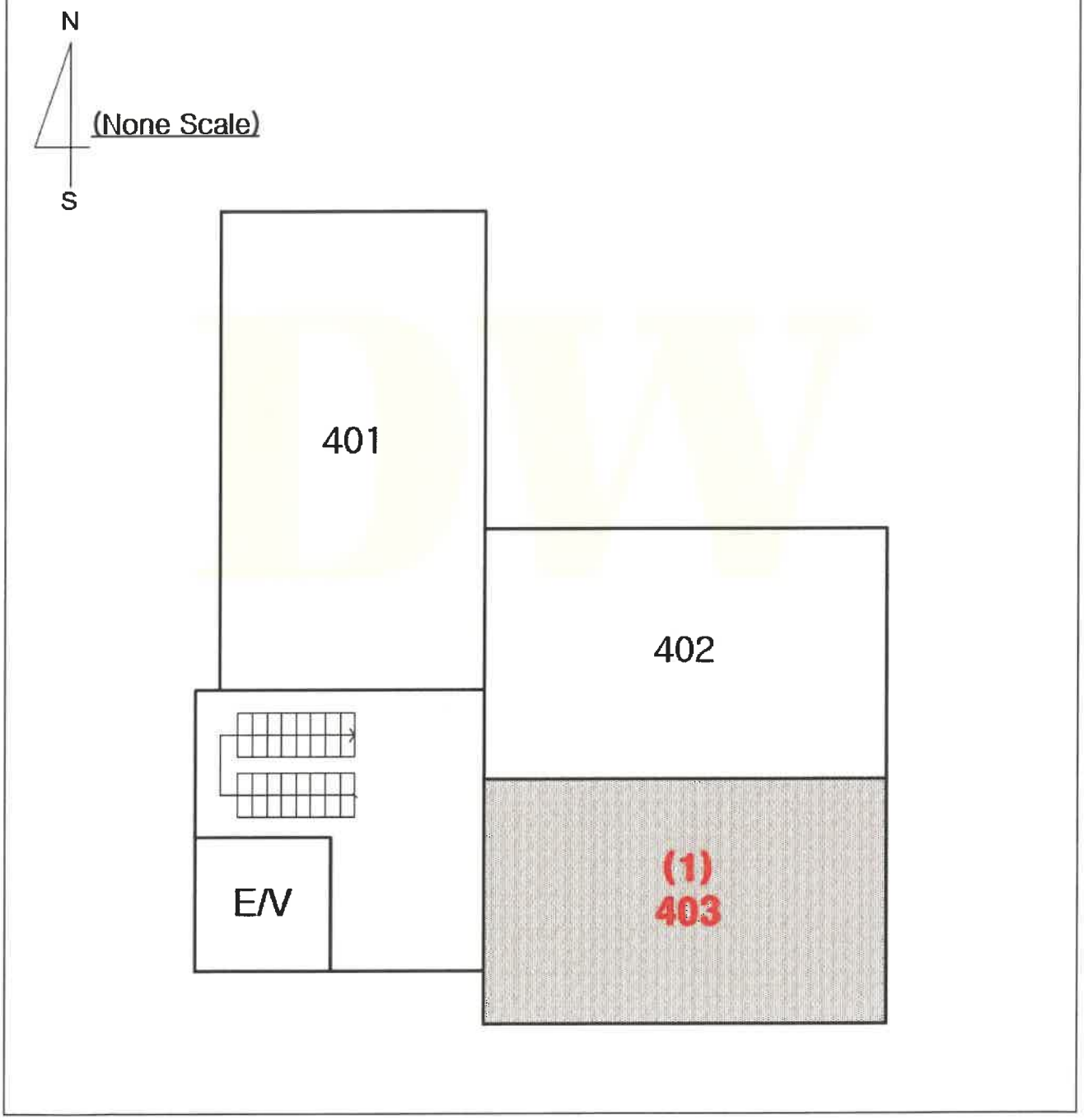
소 재 지	부산광역시 부산진구 부전동 423-4외 2필지(현칭: 다솜빌) 제4층 제403호



DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

호 별 배 치 도

소 재 지	(현칭: 다솜빌) 제4층 호별배치도



DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

사 진 용 지



본건 전경



주위 전경

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

사 진 용 지



본건 1층 공동현관기



본건 1층 복도

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

사 진 용 지



본건 4층 복도



본건 현관문

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

회 보 서

우)47251 부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5 (부전동)

TEL. 010-4596-6036
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 동원26-06-01-01

시행일자 : 2026-06-09

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 김건

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 동원감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.06.05자 귀 제 『2026타경10902』호로 의뢰하신 『김민성 소유물건(2026타경10902)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

2026.06.09 동원감정평가사사무소

동원감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-4596-6036, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 동원26-06-01-01

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 김건 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.06.05 자 귀 제 「 2026타경10902 」 호로 의뢰하신 「 부산광역시 부산진구 부전동 423-4 4층 403호 」 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		290,000	기본수수료 ≒290,000
실비	여 비	107,200	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	6,000	
	소 계	115,200	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		405,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		40,500	
합 계		445,500	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		445,500	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

동원감정평가사사무소