감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	손선희 소유물건(2026타경100059)
의 뢰 인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
감정평가서번호:	B260106

부일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 찬 일

감정평가액	오억원정(₩500,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손선희 (2026타경100059)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.03	2026.01.29 ~ 2026.02.03	2026.02.03

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
	구분건물 (아파트)	1세대 이	구분건물 (아파트)	1세대 하 여	- 백	500,000,000
	합 계					₩500,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 장림동 1154번지상 소재 두산위브더제니스센트럴사하 101동 28층 2803호로서, 부산지방법원 서부지원 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관련 법령과 제반 감정평가 이론 등에 의하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실시기간

가. 기준가치:「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치로 평가하였음.

> *<감정평가에 관한 규칙> 제2조 1호: "**시장가치**"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 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 가액을 말한다.
> *제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

나. 기준시점:「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2026년 2월 3일임.

> *<감정평가에 관한 규칙> 제9조 제2항: **기준시점**은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

다. 실시기간 및 내용:「감정평가에 관한 규칙」에 의거 2026년 1월 29일 ~ 2026년 2월 3일 현지조사 및 가격조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적 상황의 확인 및 가격조사를 하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 방식

*<감정평가에 관한 규칙> 제11조(**감정평가방식**) 감정평가법인 등은 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

*<정리>

방식	근거	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	시장성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

6. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근유사 부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근유사부동산의 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제2조 7호 "**거래사례비교법**"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

*<감정평가에 관한 규칙> 제16조(**토지와 건물의 일괄감정평가**): 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및관리에 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.

7. 기타

가. 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록' 에 의하였음.

나. 귀원 요청에 의거 토지(대지권)와 건물가액을 배분하여 명세표상에 부기하였으므로 참조 바람.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사하구 장림동 1154 (도로명주소: 부산광역시 사하구 장림로 199)				
건물명	두산위브더제니스센트럴사하 101동				
구조 및 규모	철근콘크리트구조 평지붕 28층 내 28층 2803호				
용도	공동주택 (아파트)	단지규모	13개동 1,643세대	사용승인일	2025-04-15
기 호	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유+공유 (평)	공시가격 (25년)
1	101/28/2803	84.9597	44.38	(통칭 35.8평형)	미공시

3. 비교사례의 선정

가. 거래사례 [출처: 국토부 실거래자료]

기호	두산위브더제니스센트럴 사하(장림동 1154) 동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	109/22/2201	84.9597	501,160,000 (@5,899,000)	2025-04-15	2025.06.13	-
#2	109/12/1203	84.9597	498,000,000 (@5,862,000)		2025.09.09	적용
#3	109/17/1701	84.9597	483,000,000 (@5,685,000)		2025.06.09	-

나. 비교사례의 선정

동일 건물의 거래사례인 상기 <#2>를 비교사례로 선정하여 비준함.

4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때, 상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*사정보정이란 매매당사자가 특별한 관계에 있거나, 특별한 사정으로 정상적인 거래로 볼 수 없는 경우에 이런 사정을 고려하여 정상화하는 작업을 말한다.

5. 시점수정

*시점수정이란 평가에 적용한 사례의 거래시점과 평가기준시점 사이에 가액의 변동이 있는 경우 이를 감안하여 평가기준시점의 적정가액을 산정하기 위한 작업을 말한다. 토지는 지가변동률, 구분건물은 구분건물(아파트, 연립 다세대, 상업용은 자본수익률 등)의 변동지수 등을 적용하여 시점수정을 한다.

※본건은 아파트로서, 아파트 매매가격지수로 시점수정함이 적절할 것임.

*<부산광역시 사하구 아파트 매매가격지수 활용> [출처: 한국부동산원]

사례	사례의 거래일 지수	평가기준일 지수	시점수정치 산정
#2	98.7(2025년 08월)	97.6(2025년 12월)	97.6/98.7 = **0.98886**

*2025년 12월 이후는 미발표 상태이므로 2025년 12월지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

조건	비교항목	격차율 (1/#2)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관등) 등.	1.00 (동일)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등.	1.00 (동일)
호별요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	1.02 (층 우세)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-
가 치 형 성 요 인 비 교 치		**1.02**

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교]

번호	사례	거래사례(원)	사정보정	시점수정	요인비교	면적비교(㎡)		시산가격(원)
						본건	사례	
1	#2	498,000,000	1.00	0.98886	1.02	84.9597	84.9597	502,301,325
비준가격결정	상기 시산가격을 참조하여 **₩500,000,000**(@5,885,000)으로 산정함.							

Ⅲ. 가격참고자료

1. 거래사례

기호	두산위브더제니스센트럴 사하(장림동 1154) 동/층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원) 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	109/22/2201	84.9597	501,160,000 (@5,899,000)	2025-04-15	2025.06.13	-
#2	109/12/1203	84.9597	498,000,000 (@5,862,000)		2025.09.09	적용
#3	109/17/1701	84.9597	483,000,000 (@5,685,000)		2025.06.09	-

2. 평가선례

기호	두산위브더제니스센트럴 사하(장림동 1154) 동/층/호	전유면적(㎡)	평가가액(원)	단가(원/㎡)	평가기준일	비고
ㄱ	104/26/2602	84.9597	470,000,000	5,532,000	2025.06.30	담보
ㄴ	101/18/1806	84.9597	466,000,000	5,485,000	2025.05.27	자문
ㄷ	102/13/1302	84.9597	466,000,000	5,485,000	2025.06.05	자문

3. 시세수준

조사시점 현재 유사평형의 경우, 층별 및 향별에 따라 전유면적기준 500~600만원/㎡ 내외 수준으로 추정됨.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

번호	두산위브더제니스센트럴사하(장림동 1154) 동/층/호	면적(㎡)		단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
		전유면적	대지권			
1	101/28/2803	84.9597	44.38	5,885,000	500,000,000	-

2. 결정의견

다른 방법으로 평가함은 적절치 아니하거나 곤란하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료, 본건 인근지역 내 유사부동산의 시세수준 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

.

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 사하구 장림동 두산위브 더제니스센트럴 사하 101동 <도로명주소> 부산광역시 사하구 장림로 199	1154	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 28층				
				1층	405.3486			
				2층~24층	각층 569.8633			
				25층~26층	각층 476.0624			
				27층~28층	각층 379.3112			
	1.동 소	1154	대		62,514.2			
				(내)				
1	동 소 두산위브 더제니스센트럴 사하 101동	1154	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 28층 2803	84.9597	84.9597	500,000,000	비준가액
				1.소유권/대지권	44.38/62,514.2	44.38		
						<가액배분>		
					토지	150,000,000		
					건물	350,000,000		
	합 계						**₩500,000,000.-**	
			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 사하구 장림동 소재 보림초등학교 동측 인근에 위치하는 두산위브더제니스센트럴사하 101동 28층 2803호로서, 부근은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설, 중소규모의 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 원활하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(장림역)이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 28층 건물 내 28층 2803호로서,
-외벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 등
-내벽: 벽지 도배 등
-창호: 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 개별난방설비(도시가스) 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

부정형의 토지로서, 아파트 단지의 부지임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20~25m)(접합), 중로1류(폭 20~25m)(일부구간노폭확폭)(저촉), 중로2류(폭 15~20m)(저촉), 중로3류(폭 12~15m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 준보전산지<산지관리법>임.

(9) 공부와의 차이

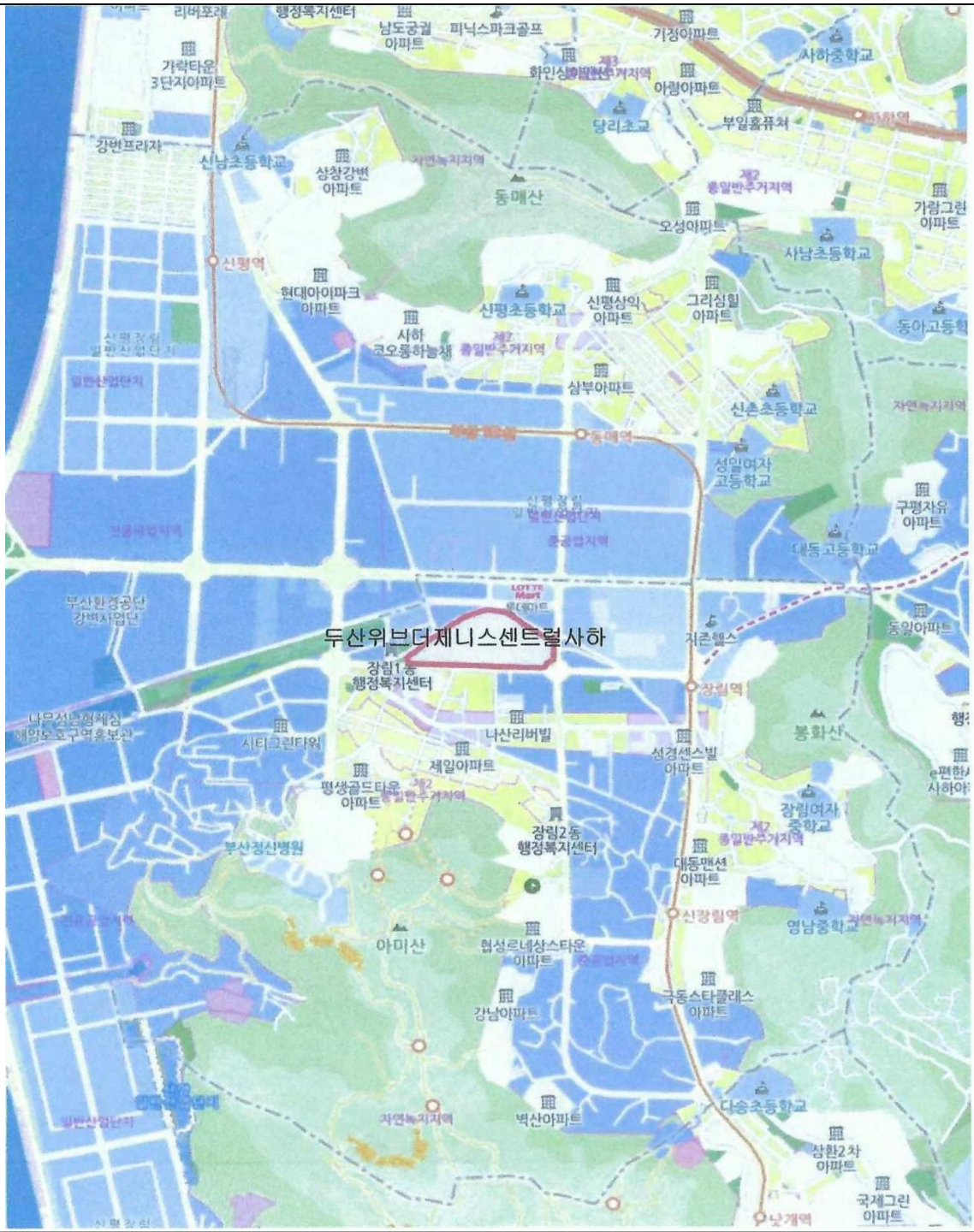
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 장림동 1154 두산위브더제니스센트럴사하 101동 28층 2803호



위 치 도

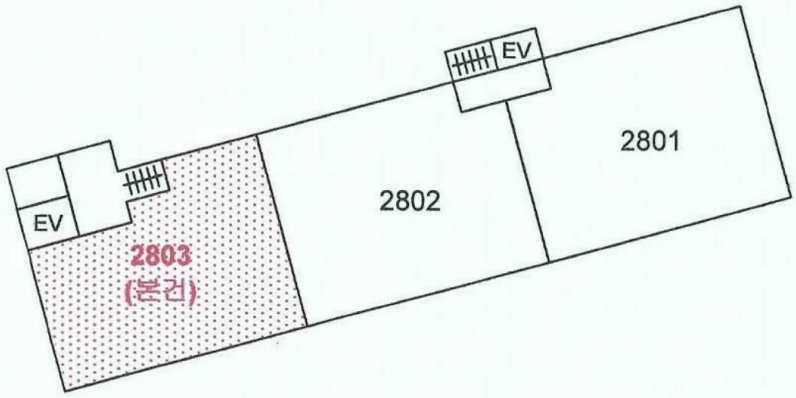
소 재 지	부산광역시 사하구 장림동 1154 두산위브더제니스센트럴사하 101동 28층 2803호



건 물 개 황 도

(None Scale)

두산위브더제니스센트럴사하 101동 28층 호별배치도





[ ]



[ ]


앵커
부동산

[ ]


102

[ ]



[101]



[101]


3 101 5.6

[ ]


THE ZENITH
ADT 캡스
THE ZENITH
ADT 캡스

[ ]