감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석
건 명	생필아유통진해점 주식회사 소유물건(2025타경102090)
감정서번호	문일2510-219

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

문일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

문 일 규

감정평가액	일십사억일천사백칠십구만원정(₩1,414,790,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	생필아유통진해점 주식회사 (2025타경102090)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.10	2025.11.10	2025.11.11

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	1개호	구분건물	1개호	-	1,412,000,000
	(제시외 건물)	(93)	제시외 건물	93	-	2,790,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,414,790,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 다대동 소재 '다대고등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 1동 4층에이401호로서 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2025년 11월 10일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2025년 11월 10일이며 목록표시상의 공부 등을 기준으로 대상물건에 대한 개별적 현황 등을 조사하였음.

6. 감정평가방법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 감정평가방식

1). 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2). 비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법

3). 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지지분을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준 및 인근 거래사례, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물에는 별지 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 기호㉠[철파이프조 천막지붕 단층 (4층 소재), 창고]이 소재하나, 본건에 미치는 영향은 없을 것으로 사료되며 구조, 용재 및 현상 등을 고려하여 관찰감가법으로 평가하되, 제시외건물은 간이한 방법에 의거 개략적으로 면적사정 하였으며 제시외건물의 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바랍니다.

나. 본건은 일반적인 거래관행상 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상부동산의 개요

소재지	부산광역시 사하구 다대동 680-32			
[도로명주소]	부산광역시 사하구 다대동로6번길 17			
건물의 구조	일반철골구조 (철근)콘크리트(디이씨케이피엘에이티 콘크리트스라브)지붕 5층			
건물명, 동, 호수	1동 4층에이401호			
용도	공장(일반공장)		**사용승인일**	2008.09.03
기호	**전유면적 (㎡)**	**공용면적 (㎡)**	**총면적 (㎡)**	**대지권면적 (㎡)**
(1)	582.54	73.4025	655.9425	282

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	**건물명**	**층,호**	**용도**	**전유면적 (㎡)**	**거래단가 (원/㎡)**	**거래가액 (원)**	**거래시점 사용승인일**
감전동 132-7	부산디지털 밸리아파트형 공장	6층 60*호	아파트 공장	135.92	2,942,907	400,000,000	2024.10.25 2004.12.24

* 거래단가 = 거래금액/전유면적 * 자료출처: [집합건물]등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근 거래된 사례로서 이를 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 집합상가의 자본수익률(분기/연)를 활용하여 산정함.

나. 부산광역시 집합상가 자본수익률(분기/연간)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2025년	-0.16	-0.04	-0.06	-
2024년	0.0	0.1	0.13	-0.16
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11

다. 시점수정치

구분	시점		시점수정치	비 고
본건	기준 시점	2025.11.10	-4.404% (0.99596)	(1-0.0016*68/92)*(1-0.0016)* (1-0.0004) *(1-0.0006)*(1-0.0006*41/92) ≒ 0.99596
거래 사례	거래 시점	2024.10.25		

※본건 기준시점 당시 집합상가 자본수익률은 2025년 4분기 이후 미고시로 2025년 3분기 자본수익률을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	0.88	본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업·업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등 (지하철, 버스정류장)		
	공공시설 및 편익, 교육시설의 배치 등		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도 및 자연환경(조망·경관) 등		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.00	본건은 거례사례 대비 단지내 건물의 규모 및 주차의 편리성 등에서 열세하나, 각종 설비의 유무 (냉동창고 등) 등에서 우세하며 전반적으로 유사함
	건물의 임대료수준, 공실률, 최고층수, 시공업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과년수, 현상, 관리상태 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 단지내 주차의 편리성 등		
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 등	0.94	본건은 거례사례 대비 층별 효용 및 전유 부분의 면적 등에서 열세함
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 누계	0.88 x 1.00 x 0.94 x 1.00	0.827	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례거래 가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(㎡) 비교(본건/사례)	시산가액 (원)
(1)	400,000,000	1.00	0.99596	0.827	582.54 /135.92	1,412,049,050

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사형 물건의 시세수준

물건내용	시세수준[전유면적기준]
유사형 물건	2,500,000원/㎡ 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	동,층	용도	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점 / 건축년도
다대동 680-32	-	1동 3층	공장	582.54	1,981,851	1,154,507,760	2018.07.06 / 2008.09.03
감전동 132-7	부산디지털 밸리아파트 형공장	6층	아파트 공장	135.92	2,942,907	400,000,000	2024.10.25 / 2004.12.24
회동동 552-1	브이원 타워	4층	지식 산업센터	321.6	2,176,616	700,000,000	2025.10.27 / 2016.05.31

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가선례

소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적	기준시점 건축년도
다대동 680-32	-	1동 2층	582.54	2,420,434	1,410,000,000	일반거래	2025.07.30 2008.09.03
다대동 680-32	-	1동 1층	582.54	2,882,205	1,679,000,000	경매	2025.07.15 2008.09.03
감전동 132-7	부산디지털밸리아파트형공장	6층	135.92	2,751,618	374,000,000	담보	2025.05.27 2004.12.24

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	동,층,호	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	1동 4층에이401호	582.54	2,423,867	1,412,000,000

2. 결정의견

본건은 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료 [인근 거래사례 및 감정평가사례, 인근 유사물건의 거래가격수준 등], 인근 부동산중개소 탐문, 유사물건의 최근 거래동향 등을 종합적으로 참작하여 이를 대상물건의 감정평가액으로 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 다대동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 다대동로 6번길 17	680-32 1동	공장	일반철골구조 (철근)콘크리트 (디이씨케이 피엘에이티이 콘크리트스라브) 지붕 5층				
				1층	625.69			
				2층	639.66			
				3층	639.66			
				4층	639.66			
				5층	79.1			
1	"	680-32	공장용지	준공업지역	1,236			
(1)				(내) 일반 철골구조				
				4층에이401호	582.54	582.54	1,412,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권	282			대장상면적
					-----	282		공용포함
				대지권	1,236			655.9425㎡)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**423,600,000**	
						건 물 :	**988,400,000**	
	소 계						**₩1,412,000,000**	
	(제시외건물)							

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
ㄱ	부산광역시 사하구 다대동	680-32	창고	철파이프조 천막지붕 단층 (4층 소재)	(93)	93	2,790,000	관찰감가
	소 계						**₩2,790,000**	
	합 계						**₩1,414,790,000.-**	
			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 다대동 소재 '다대고등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 1동 4층에이401호로서 부근은 다대포항 주변 중·소규모의 공장, 냉동창고 및 근린생활 시설, 공동주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 근거리에 부산도시철도 1호선 '다대포항역'이 위치하여 대중교통 등 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 (철근)콘크리트(디이씨케이피엘에이티이콘크리트스라브)지붕 5층 건물 내 1동 4층에이401호로서
외벽: 그라스울판넬 및 화강석붙임 마감 등
내벽: 판넬 및 벽지마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

공장(수산물 작업장 및 냉동창고, 사무실 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화물용승강기설비, 냉동설비, 냉난방설비, 기타설비 등 되어 있음.

(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)

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 세장형의 토지로서 공업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 폭 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역(2023-12-06), 중요시설물보호지구(항만), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1). 임대관계: 미상임.

2). 기타: 본건 구분건물에는 별지 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 기호㉠[철파이프조 천막지붕 단층 (4층 소재), 창고]이 소재하나, 본건에 미치는 영향은 없을 것으로 사료됨.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 다대동 680-32 1동 4층 에이401호

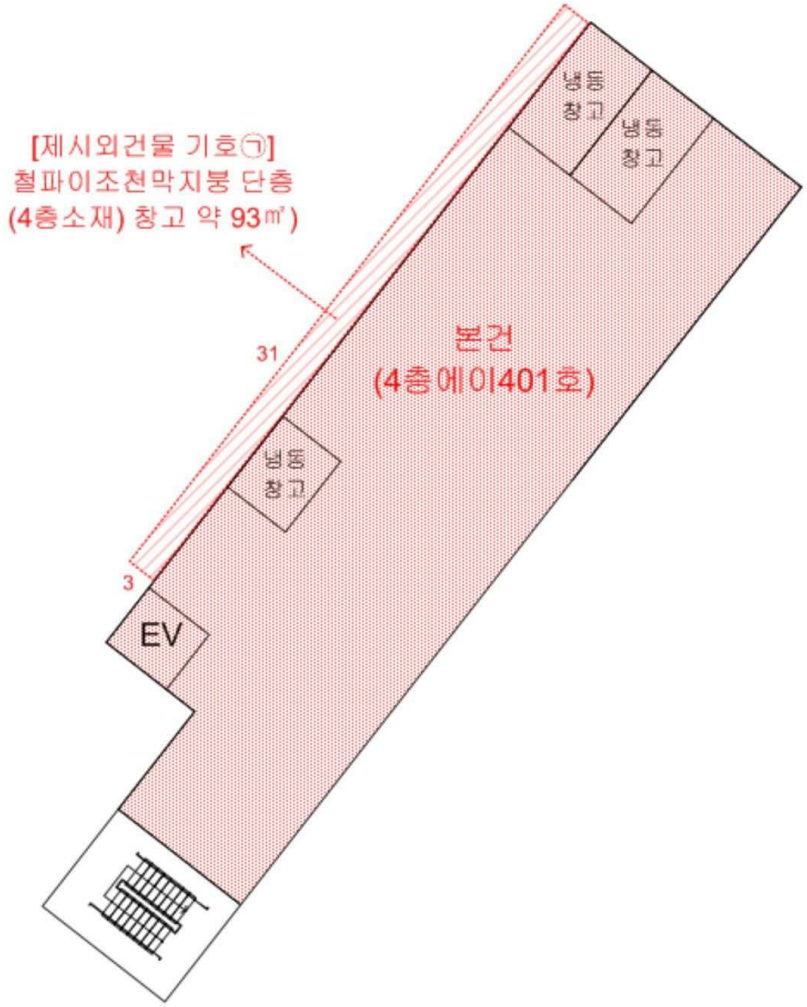
위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 다대동 680-32 1동 4층 에이401호

건 물 개 황 도

(NONE SCALE)

다대동 680-32번지 1동 4층 호별배치도

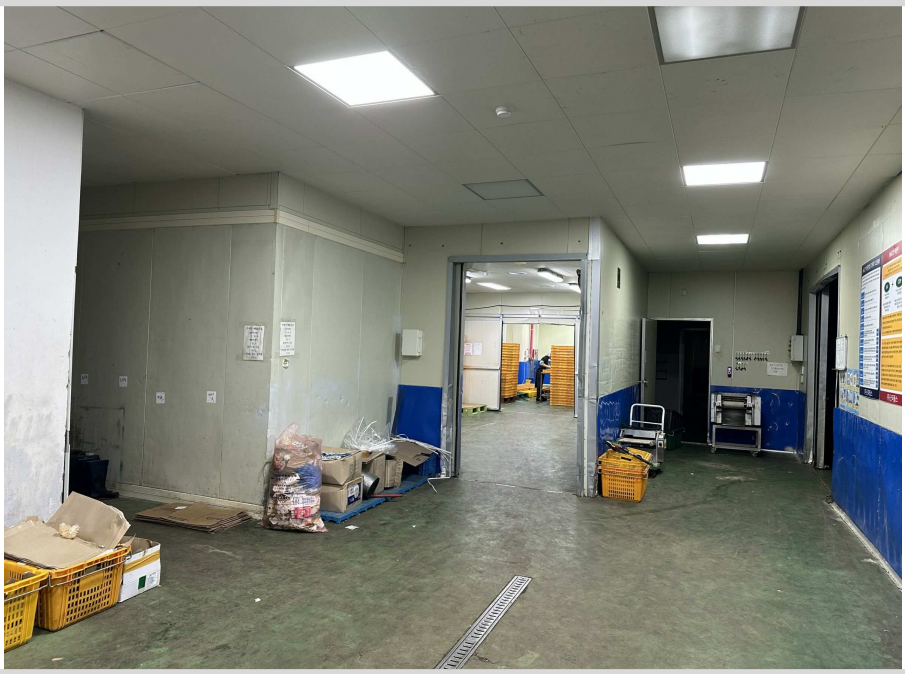


사 진 용 지

본건 전경

본건 및 부근전경

사 진 용 지



본건 전경(내부 전경)

기호(ㄱ) 제시외건물