감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬
건 명	신 복 희 소유물건 (2026타경 10044)
감정평가서번호	DC262-012201

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.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층 303호(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : 051-852-4141 | FAX : 051-852-5115 | www.idab.co.kr

DC262-012201

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 하 성 호 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사 지사장 김원재 (인)

감정평가액	일십일억사천오백만원정(₩1,145,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감 정 평 가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신복희 (2026타경 10044)	감 정 평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참 고 사 항	-	2026.01.30	2026.01.29 ~ 2026.01.30	2026. 02. 02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	1,145,000,000 백
	합 계					₩1,145,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원
Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 "구서여자중학교" 북측 인근에 위치하는 "구서동롯데캐슬골드 제701동 제21층 제2102호" 로서, 부산지방법원 경매2계의 경매 목적을 위한감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.01.30.일자임.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.01.29.~ 2026.01.30.일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 부동산 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"

③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

나. 본건 집합건물(공동주택(아파트))은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 아파트의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는바, 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원 연구보고서(2021년)에서 제시한 토지, 건물 배분 비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가격을 배분하여「구분건물감정평가명세표」에 표기하였으니 참고하시기 바람.[아파트(5대광역시)/(16~20년, 16~20층)/(토지:건물) = 6 : 4]

나. 본건은 현장조사시 폐문으로 인해 내부확인이 곤란하여 관련공부, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1049				건 물 명	구서동롯데캐슬골드			
구 조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕				규 모	지상24층			
용 도	아파트				사용승인일	2006.02.10			
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	-

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	제21층 제2102호	83.77	201.26	138.963	340.223	59.2

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	구서동 1049	구서동롯데캐슬골드 702동 21층/2102호	201.26	1,150,000,000	5,714,000	2025.07.10 2006.02.10
2	구서동 1049	구서동롯데캐슬골드 701동 11층/1102호	201.26	1,130,000,000	5,614,000	2023.10.04 2006.02.10
3	구서동 1051	구서동롯데캐슬골드 102동/6층/603호	119.68	720,000,000	6,016,000	2025.09.04 2006.02.10

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2025.07.10	201.26	5,714,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2020=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률(%)
거래사례 #1	2025년 06월	119.77	(121.31-119.77)/119.77×100	1.286% (1.01286)
	2025년 11월	121.31		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률(%)
거래사례 #1	2025년 06월	99.4	(99-99.4)/99.4×100	-0.402% (0.99598)
	2025년 12월	99		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 부산광역시 동부산권 금정구 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격벽동 물가지수로서, 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조건	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 702동 21층 2102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
구서동롯데캐슬골드	아파트	5,600,000 ~ 5,700,000	본건과 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	구서동 1049	구서동롯데캐슬골드 702동/21층/2102호	201.26	시가 참고	1,149,000,000	5,709,000	2025.05.20 2006.02.10
2	구서동 1051	구서동롯데캐슬골드 206동/21층/2104호	84.98	경매	517,000,000	6,083,000	2025.04.04 2006.02.10
3	구서동 1049	구서동롯데캐슬골드 601동/19층/1904호	110.72	소송	658,000,000	5,942,000	2024.11.29 2023.01.20
4	구서동 1059	구서동쌍용예가 205동/11층/1102호	156.8296	경매	960,000,000	6,121,000	2025.12.12 2010.10.28
5 (본건)	구서동 1049	구서동롯데캐슬골드 701동/21층/2102호	201.26	경매	1,162,000,000	5,773,000	2024.03.05 2006.02.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	매각가율 (%)	매각건수	비고
부산 금정구	최근1년	아파트	78.26	43	총 98건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)5,714,000	1.00	0.99598	1.00	1.000	5,691,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제21층 제2102호	201.26	5,691,000	1,145,000,000

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 금정구 구서동 롯데캐슬 골드 [도로명주소] 부산광역시 금정구 503	1049 구서동 701동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층				
				1층	41.67			
				2층	479.33			
				3층	479.33			
				4층	479.33			
				5층	479.33			
				6층	479.33			
				7층	479.33			
				8층	479.33			
				9층	479.33			
				10층	479.33			
				11층	479.33			
				12층	479.33			
				13층	479.33			
				14층	479.33			
				15층	479.33			
				16층	479.33			
				17층	479.33			

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
				18층	479.33			
				19층	479.33			
				20층	479.33			
				21층	479.33			
				22층	479.33			
				23층	479.33			
				24층	479.33			
1	부산광역시 금정구 구서동	1049	대	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	99,600.4			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제21층 제2102호	201.26	201.26	1,145,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 340.223㎡)
				1 소유권대지권	8,377 99,600.4x------ -- 9,960,040	83.77		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	687,000,000	
						건 물 :	458,000,000	
	합 계						₩1,145,000,000.-	
			이 하		여	백		

(주)감정평가법인 대일감정원

대일감정원 Daeil Appraisal Board

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 금정구 구서동 소재 "구서여자중학교" 북측 인근에 위치하는 "구서동롯데캐슬골드 제701동 제21층 제2102호"로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 주상용 건물 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행 가능하고, 인근에 버스정류장 및 도시철도1호선 "구서역" 이 소재하는등 제반 교통여건은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제701동 24층 건물 내 제21층 제2101호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

일련번호(가) : 공부상 용도는 공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대내 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 일반도로(2016-10-18(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-06-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-10-22)(부산시동래교육지원청 고시 제2025-194호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 금정구 구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 제701동 제21층 제2102호

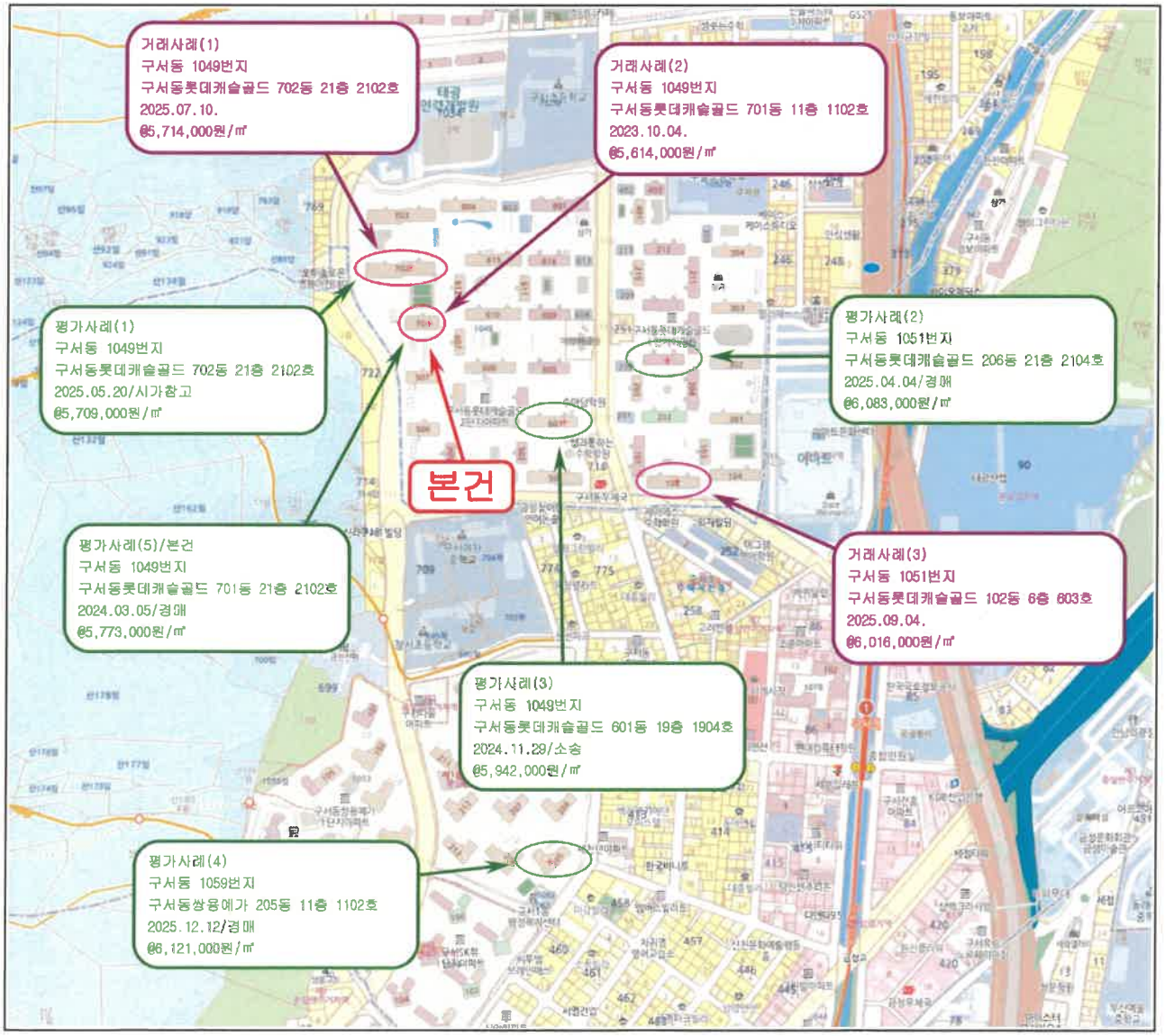


상 세 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 금정구 구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 제701동 제21층 제2102호



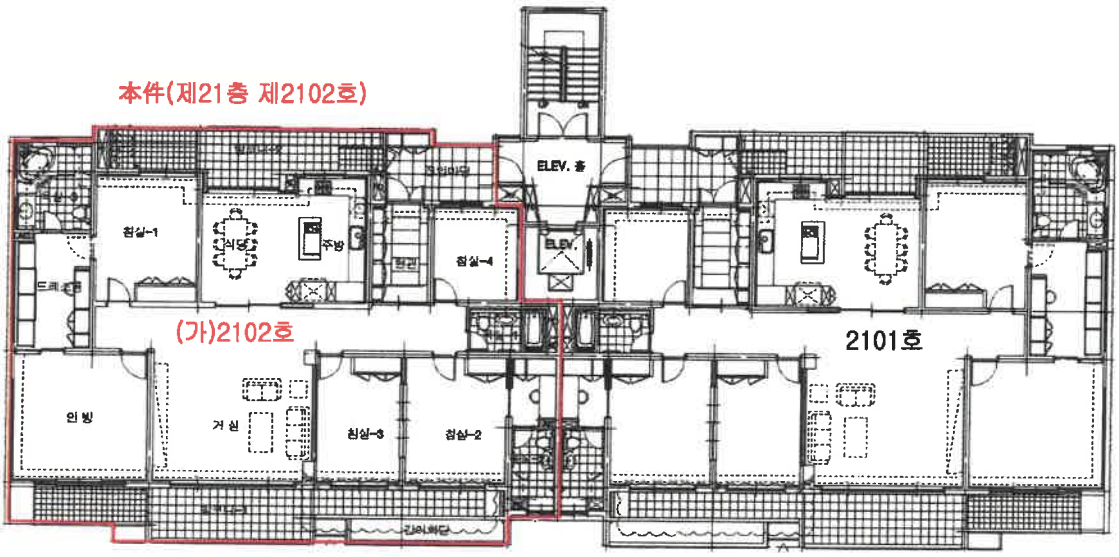
건물개황도 및 임대상황표

(None Scale)

N

S

<구서동 롯데캐슬 골드 701동 제21층 호별배치도>



임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 일련번호(가)

회 보 서

우)47256 부산광역시 부산진구 서면문화로 27 제3층 제301호(부전동, 유원골든타워 오피스텔)
E-Mail : daeil3@kapaland.co.kr 홈페이지 : www.idab.co.kr
TEL. 051-852-4141
FAX. 051-852-5115

문서번호 : DC262-012201

시행일자 : 2026-02-02

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 주정렬

참 조 : 경매2계

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 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.01.22자 귀 제 『2026타경 10044』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『신 복 희 소유물건(2026타경 10044)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사

지사장 김원재

대일감정원
Daeil Appraisal Board

수수료 청구서

(전화: 051-852-4141, FAX: 051-852-5115)

문서번호 : DC262-012201

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 주정렬 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.01.22 자 귀 제『 2026타경 10044 』 호로 의뢰하신『 부산광역시 금정구 구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 701동 21층 2102호 』 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		917,700	(1,195,000+145,000,000 x 8/10,000) x 0.7배 ≒917,700
실비	여 비	214,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	4,600	
	기타 실비	3,000	
	소 계	232,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		1,149,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		114,900	
합 계		1,263,900	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		1,263,900	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사

지사장 김원재

대일감정원
Daeil Appraisal Board