감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
건 명	강일숙 소유물건(2025타경102269)
감정서번호	문일2601-239

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	오억삼천삼백만원정(₩533,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강일숙 (2025타경102269)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.22	2026.01.22	2026.01.23

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 이	구분건물	1개호 하	- 백	533,000,000 여
	합 계					₩533,000,000

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 부산도시철도 1호선 '낫개역' 동측 인근에 위치하는 다대롯데캐슬블루 105동 5층 501호로서 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 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2026년 01월 22일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2026년 01월 22일이며 목록표시근거상의 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 감정평가방식 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. 기타사항

가. 본건은 현장조사시 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 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 1670			
[도로명주소]	부산광역시 사하구 다송로 23			
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층			
건물명, 동, 호수	다대롯데캐슬블루 105동 5층 501호			
용도	공동주택(아파트)		**사용승인일**	2014.12.24
기호	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**총면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
(1)	119.9493	89.5878	209.5371	56.8317

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	**건물명**	**동,층,호**	**전유면적 (㎡)**	**거래단가 (원/㎡)**	**거래가액 (원)**	**거래시점**
						사용승인일
다대동 1670	다대롯데 캐슬블루	104동 32층 320*호	119.6398	4,680,716	560,000,000	2025.09.20
						2014.12.24

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건이 속한 다대롯데캐슬블루단지내 위치하며 대상물건과 물적유사성이 높은 거래사례로서 이를 비교 거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 사하구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

나. 월별【부산광역시 사하구 아파트매매가격지수】

(기준월 : 2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	-											
2025년	100.5	100.3	100.0	99.8	99.6	99.4	99.1	98.7	98.4	98.1	97.9	97.6
2024년	103.1	102.9	102.7	102.5	102.3	102.2	102.0	101.8	101.6	101.4	101.1	100.8

다. 시점수정치

구분	시점		가격지수	시점수정치
본건	기준시점	2026.01.22	97.6 (2025년 12월)	0.98886
거래사례	거래시점	2025.09.20	98.7 (2025년 08월)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

조건	비교항목	세부항목	비교치	비고
단지 외부요인	편익·공공시설과의 접근성	인근 편익·공공시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 소재로 외부요인 대등함
	교통 및 도보의 거리 및 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등		
		차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통 등)		
	교육, 주거환경 및 자연환경	인근 교육시설과의 거리		
		주거환경 조성상태 등		
		자연환경(조망, 경관 등), 공원, 녹지 등과 접근성		
단지 내부요인	건물의 규모	총 세대수, 최고층수	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 구분 건물로 건물요인 대등함
	단지의 구성 및 환경	동의 배치, 동간 거리		
		공간적 쾌적성, 녹지상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조, 외부구조, 각종 설비 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링, 대수선여부		
	주차 및 공용시설의 상태	주차대수, 차량진출입의 용이성, 주차장의 유무 등		
호별 요인	층별 효용	층별 효용(일조, 조망 등)	0.96	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함
	위치별 효용 (동별, 라인별)	일조, 채광, 조망, 통풍 정도		
		엘리베이터, 계단의 접근성		
	향별 효용	향별 효용(일조, 조망 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계, 구조	평면방식, 베란다, 정원 등		
기타 요인	개발사업 가능성 및 기타	재개발·재개발, 장래 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치 계	1.00 x 1.00 x 0.96 x 1.00		0.960	

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)	560,000,000	1.00	0.98886	0.960	119.9493 /119.6398	532,986,377

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사물건의 시세수준

물건내용	시세수준 [전유면적기준]
동류 및 유사물건	4,500,000원/㎡ 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	동,층	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점 / 건축년도
다대동 1670	다대롯데 캐슬블루	105동 24층	119.9493	4,335,164	520,000,000	2025.11.12 / 2014.12.24
다대동 1670	다대롯데 캐슬블루	104동 32층	119.6398	4,680,716	560,000,000	2025.09.20 / 2014.12.24
다대동 1670	다대롯데 캐슬블루	105동 14층	119.6398	4,455,039	533,000,000	2025.08.27 / 2014.12.24
다대동 1670	다대롯데 캐슬블루	105동 4층	119.6398	4,429,963	530,000,000	2024.08.05 / 2014.12.24

* 자료출처: KAIS실거래

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례

소재지	건물명	동,층	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가가액(원)	평가목적	기준시점 건축년도
다대동 1670	다대롯데 캐슬블루	105동 12층	119.6398	4,413,247	528,000,000	경매	2025.09.22 2014.12.24
다대동 1670	다대롯데 캐슬블루	109동 2층	101.8535	4,329,748	441,000,000	경매	2025.06.18 2014.12.24
다대동 1670	다대롯데 캐슬블루	105동 2층	119.6398	4,588,773	549,000,000	시가참고	2023.01.16 2014.12.24

4. 경매통계 (출처: 대법원)

◎ 아파트 매각가율【 매각가율 = 매각가/감정가 x 100】

구분	부산광역시	사하구
최근 1년간 평균	78.3%	75%
최근 6개월간 평균	79.4%	76.7%

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	동,층,호	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	105동 5층 501호	119.9493	4,443,544	533,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

본건은 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료 [인근 거래사례 및 감정평가사례, 인근 구분건물의 시세수준 등], 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 다송로 23	1670 다대롯데 캐슬블루 105동	공동주택 (아파트)	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 35층 1층 2~31층 각층 32~35층 각층	 614.5313 597.0413 465.7416			
1 (1)	"	1670	대	(내) 철근 콘크리트구조 5층 501호 1.소유권 대지권	59,949 119.9493 56.8317 ------- 59,949	 119.9493 56.8317	533,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상면적 공용포함 209.5371㎡) 배분내역 213,200,000 319,800,000
	합 계						**₩533,000,000.-**	
			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 다대동 소재 부산도시철도 1호선 '낫개역' 동측 인근에 위치하는 다대롯데캐슬블루 105동 5층 501호로서 부근은 아파트단지 및 단지내 상가, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 도시철도1호선 '낫개역'이 위치하여 대중교통 등 제반교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층건내 5층 501호로서
외벽: 치장석붙임 및 몰탈위 페인팅마감 등
내벽: 벽지마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

공동주택(아파트).

(5) 설비내역

위생설비 및 소화전설비, 승강기설비, 공동현관문, 가스난방설비 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)

남서하향의 완경사지대 내 택지 조성한 사다리형에 가까운 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 폭 20m 내외의 포장도로와 접하며 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2014-10-22), 제1종지구단위계획구역, 제1종지구단위계획구역(2014-10-22)(주택재건축정비구역), 중로2류(폭 15m~20m)(1994-12-23)(접합), 교육환경보호구역(2024-04-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(2014-07-16)<도시 및 주거환경정비법>, 택지개발예정지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 다대동 1670 다대롯데캐슬블루 105동 5층 501호



위 치 도

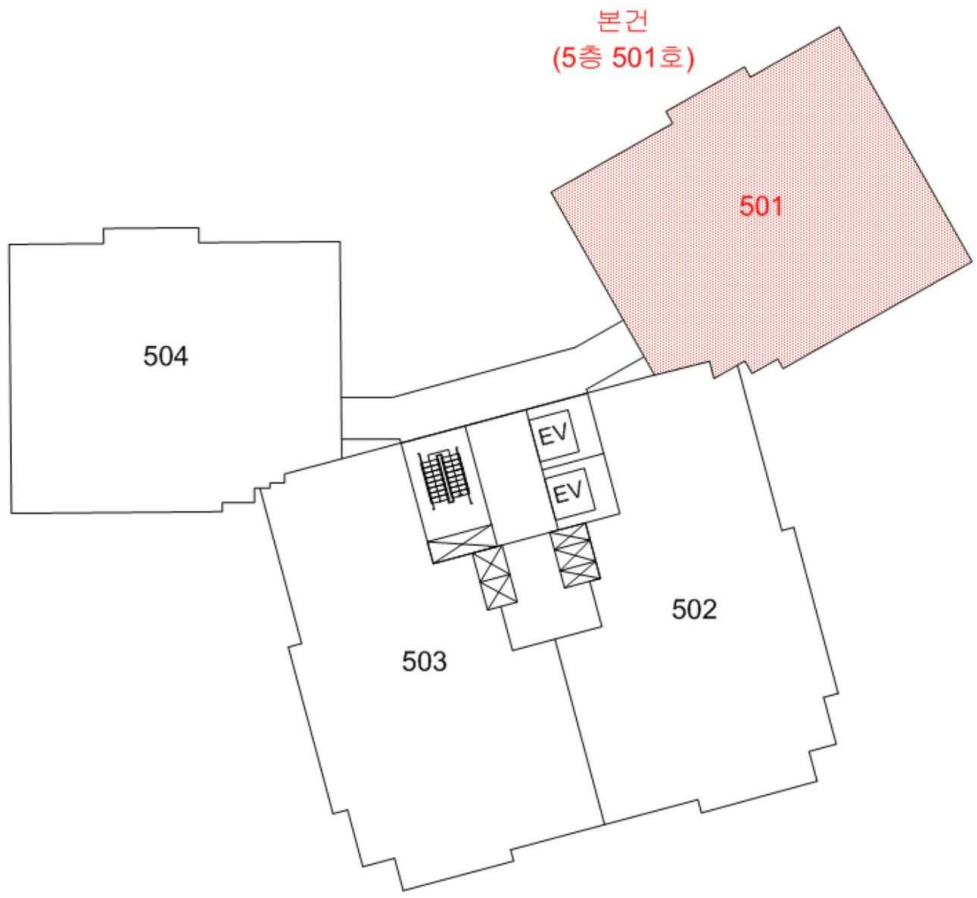
소 재 지	부산광역시 사하구 다대동 1670 다대롯데캐슬블루 105동 5층 501호



건 물 개 황 도

(NONE SCALE)

다대롯데캐슬블루 105동 5층 호별배치도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경(현관 입구)

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경(북서측에서 촬영)