감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
건 명	망 장수남의 상속인 남기철 외 4명 소유물건(2025타경5985)
감정서번호	문일2511-227

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	이억일천만원정(₩210,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 장수남의 상속인 남기철 외 4명 (2025타경5985)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.08	2025.12.08	2025.12.08

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	210,000,000 여
	합 계					₩210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 '신곡중학교' 남동측 인근에 위치하는 에스케이뷰 아파트 109동 5층 503호로서 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 2025년 12월 08일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2025년 12월 08일이며 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 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. 기타사항

가. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 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 해운대구 좌동 1450외 1필지			
[도로명주소]	부산광역시 해운대구 청사포로 12			
건물구조	철근콘크리트조 벽식조 슬래브지붕 25층			
건물명, 동, 호수	에스케이뷰아파트 109동 5층 503호			
용도	공동주택(아파트)		**사용승인일**	1998.03.02
기호	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**총면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
(1)	49.73	27.6749	77.4049	26.94

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	**건물명**	**동,층,호**	**전유면적 (㎡)**	**거래단가 (원/㎡)**	**거래가액 (원)**	**거래시점**
						사용승인일
좌동 1450외	에스케이뷰 아파트	111동 8층 80*호	49.98	4,501,800	225,000,000	2024.02.22
						1998.03.02

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건이 속한 에스케이뷰아파트단지내 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 해운대구아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

나. 월별【부산광역시 해운대구 아파트매매가격지수】

(기준월 : 2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.7	100.2	100.0	99.8	99.5	99.3	99.4	99.6	99.8	100.2	-	-
2024년	105.7	105.1	104.4	103.8	103.3	102.8	102.6	102.5	102.5	102.0	101.5	101.1
2023년	116.9	113.0	110.4	108.7	107.8	107.3	107.1	107.2	107.2	107.0	106.6	106.2

다. 시점수정치

구분	시점		가격지수	시점수정치
본건	기준시점	2025.12.08	100.2 (2025년 10월)	0.94797
거래사례	거래시점	2024.02.22	105.7 (2024년 01월)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 소재로 외부요인 대등함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등		
	공공시설 및 편익, 교육시설의 배치 등		
	부근환경 및 자연환경(조망·경관) 등		
	가로의 폭, 구조 등의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 구분건물로 건물요인 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수, 시공업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과년수, 현상 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 주차의 편리성등		
개별요인	층별 효용(일조, 조망, 개방감 등)	0.99	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함
	향별 효용(일조, 조망, 개방감 등)		
	위치별 효용(일조, 조망, 접근성 등)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이) 및 수선유지상태 등		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
비교치 누계	1.00 x 1.00 x 0.99 x 1.00	0.990	

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)	225,000,000	1.00	0.94797	0.990	49.73 /49.98	210,104,093

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사물건의 시세수준

물건내용	시세수준 [전유면적기준]
동류 및 유사물건	4,300,000원/㎡ 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	동,층	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점 / 건축년도
좌동 1450외	에스케이 뷰아파트	109동 18층	49.98	4,301,720	215,000,000	2025.11.20 / 1998.03.02
좌동 1450외	에스케이 뷰아파트	109동 10층	49.98	3,881,552	194,000,000	2025.07.21 / 1998.03.02
좌동 1450외	에스케이 뷰아파트	111동 8층	49.73	4,021,717	200,000,000	2024.10.30 / 1998.03.02
좌동 1450외	에스케이 뷰아파트	111동 8층	49.98	4,501,800	225,000,000	2024.02.22 / 1998.03.02

* 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
좌동 1450외	에스케이 뷰아파트	111동 10층	49.98	4,001,600	200,000,000	경매	2025.06.11 1998.03.02
좌동 1450외	에스케이 뷰아파트	112동 3층	49.98	4,121,648	206,000,000	경매	2024.03.05 1998.03.02
좌동 1450외	에스케이 뷰아파트	102동 17층	59.99	4,267,377	256,000,000	경매	2025.07.13 1998.03.02

4. 경매통계 (출처: 대법원)

◎ 아파트 매각가율【 매각가율 = 매각가/감정가 x 100】

구분	부산광역시	해운대구
최근 1년간 평균	77.9%	78%
최근 6개월간 평균	78.5%	80.9%

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	동,층,호	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	109동 5층 503호	49.73	4,222,803	210,000,000

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 해운대구 좌동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 청사포로 12	1450, 1451 에스케이뷰아파트 109동	공동주택	철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 25층				
				1층	251.964			
				2~25층 각층	251.964			
				지층	254.211			
1	"	1450	대		20,929.1			
2	"	1451	대		32,727			
(1)				(내) 철근콘크리트 벽식조 5층 503호	49.73	49.73	210,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상면적 공용포함 77.4049㎡)
				1,2.소유권	2,694			
					---------	26.94		
				대지권	5,365,610			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	84,000,000	
						건 물 :	126,000,000	
	합 계						₩210,000,000.-	
			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 해운대구 좌동 소재 '신곡중학교' 남동측 인근에 위치하는 에스케이뷰 아파트 109동 5층 503호로서 부근은 아파트단지 및 단지내 상가, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 근거리에 부산도시철도 2호선 '장산역'이 위치하여 대중교통 등 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 25층 건물내 5층 503호로서
외벽: 몰탈위 페인팅마감
내벽: 벽지마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

공동주택(아파트).

(5) 설비내역

위생설비 및 소화전설비, 승강기설비, 지역난방설비 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)

대체로 북서하향의 완경사지내 택지 조성한 2필지 부정형의 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 30m 및 북동측으로 20m, 남측으로 15m 내외의 포장도로와 접하며 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지: 제2종일반주거지역(2025-08-20), 지구단위계획구역, 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(최초1974.04.29)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(에이아이디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 공동주택용지.

기호(2)토지: 제2종일반주거지역(2025-08-20), 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(에이아이디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동백초등)<교육환경 보호에 관한 법률>,택지개발지구<택지개발촉진법>, 공동주택용지.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1450외 에스케이뷰아파트 109동 5층 503호



위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1450외 에스케이뷰아파트 109동 5층 503호



건 물 개 황 도

(NONE SCALE)

에스케이뷰아파트 109동 5층 호별배치도

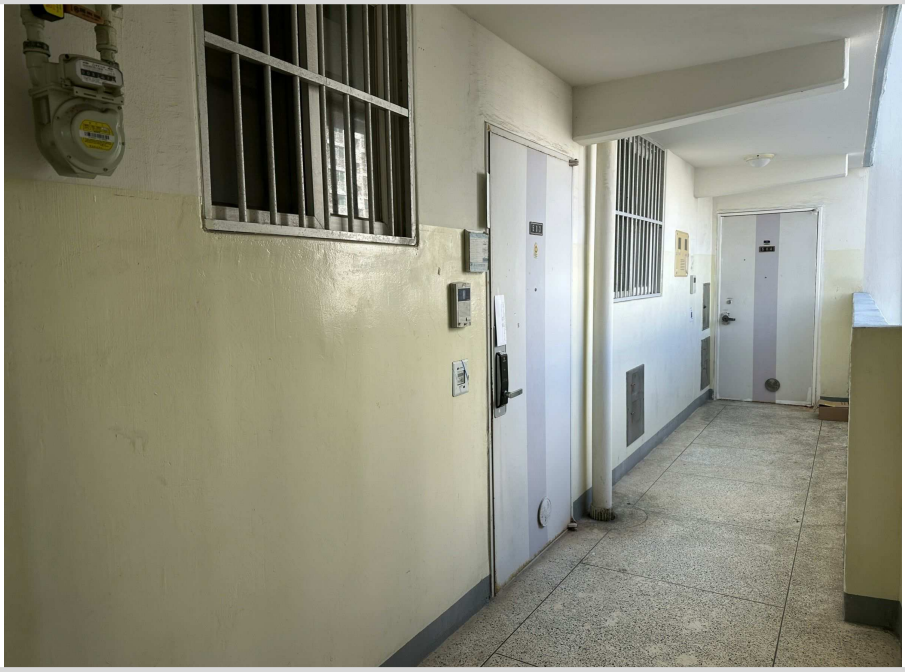


사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경(복도 및 현관 입구)



본건 전경