감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	정두용 소유물건(2026타경5053)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정평가서번호:	P260114-301

발송 No. 2026 .01. 19 공공감정평가사 사무소

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.

공공감정평가사사무소

사 진 용 지

건 명: 정두용 소유물건(2026 타경 5053)

본 건 전 경



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 태 학 (인)

감정평가액	이억구백만원정(₩209,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정두용 (2026타경5053)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.19	2026.01.15 ~ 2026.01.19	2026.01.19

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	-	209,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩209,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 "동백초등학교" 북동측 인근에 위치하는 에스케이뷰 아파트 제109동 제25층 제2503호로서, 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 01월 19일자입니다.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 01월 15일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 01월 19일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

3) 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 일부 마스킹(*) 처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1450 외 1필지				
건 물 명 동, 층, 호수	에스케이뷰아파트 제109동 제25층 제2503호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	소유권대지권 (㎡)	전용률 (A)/(A+B)
(1)	49.73	27.6749	77.4049	26.94	약 64.2%

용 도	아파트	사용승인일자	1998년 03월 02일

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 비교방식에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【부산광역시 해운대구】

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가:원/㎡)	거래시점 / 신축년도
1	**좌동 1450외**	**에스케이뷰 아파트 109동**	**7/7****	**49.73**	**26.94**	**216,000,000 (@4,343,454)**	**2025.12.27** / **1998.03.02**
2	좌동 1450외	에스케이뷰 아파트 109동	23/23**	49.98	26.94	190,000,000 (@3,801,520)	2025.12.11 / 1998.03.02
3	좌동 1450외	에스케이뷰 아파트 109동	18/18**	49.98	26.94	215,000,000 (@4,301,720)	2025.11.20 / 1998.03.02

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 등.

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치별, 주위환경 등이 유사한 **【거래사례 1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수】

구 분	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	**101.0**	**101.7**
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

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	101.7 (2025.12)	101.0 (2025.11)	101.7 / 101.0 ≒ **1.00693**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 1】

구분		격차율	비고
조건	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	본건과 사례는 동일 단지로서 제반 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 동일 건물로서 제반 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	0.96	본건은 사례 대비 층별 효용 등 개별요인에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 제반 기타요인 대등함.
누계		0.960	-

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
(1)	216,000,000 (@4,343,454)	1.00	1.00693	0.960	49.73 49.73	208,797,005	**209,000,000** (@4,202,695)

▶ 단가 : 전유면적 기준

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【부산광역시 해운대구】

기호	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점 / 신축년도
a	좌동 1450외	에스케이뷰 아파트 109동	5/5**	49.73	26.94	경매	210,000,000 (@4,222,803)	2025.12.08 / 1998.03.02
b	좌동 1450외	에스케이뷰 아파트 111동	19/19**	49.73	27.94	경매	211,000,000 (@4,242,912)	2025.08.20 / 1998.03.02
c	좌동 1450외	에스케이뷰 아파트 102동	17/17**	59.99	32.14	경매	256,000,000 (@4,267,378)	2025.07.13 / 1998.03.02
d	좌동 1450외	에스케이뷰 아파트 111동	10/10**	49.98	27.94	경매	200,000,000 (@4,001,601)	2025.06.11 / 1998.03.02

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	@3,800,000/㎡ ~ @4,600,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
인근지역의 가격수준에 관한의견		
본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.		

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 경매통계자료

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 해운대구	아파트	1년간	79.19	182
		6개월간	83.16	66

▶ 자료출처 : 태인경매정보

2. 감정평가액

기 호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
(1)	제109동 제25층 제2503호	49.73	**209,000,000**	(@4,202,695)	-
합 계			**₩209,000,000.-**	-	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	부산광역시 해운대구 좌동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 청사포로 12	1450, 1451 에스케이뷰 아파트 109동	공동주택	철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 25층				
				1층~25층 각	251.964			
				지층	254.211			
1	"	1450	대	제2종일반주거지역	20,929.1			
2	"	1451	대	제2종일반주거지역	32,727			
(1)				(내) 철근콘크리트벽식조 제25층 제2503호	49.73	49.73	209,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 77.4049㎡)
					2,694			
				1,2. 소유권대지권	-------	26.94		
					5,365,610			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	104,500,000	
						건 물 :	104,500,000	
	합 계						₩209,000,000.-	
				이 하	여	백		

공공감정평가사사무소 PUBLIC APPRAISER

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 "동백초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 단지내상가, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있으며 주위환경 및 제반 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도보로 약 10분 거리에 부산도시철도 2호선(장산역(해운대백병원))이 소재하는바, 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 슬래브지붕 25층 건물내 제25층 제2503호로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
내 벽: 벽지 마감 등(추정),
창 호: 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재경보설비, 옥내소화전설비 및 열병합에 의한 지역난방설비, 지하주차장설비 등이 되어 있음.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

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

북서향 경사지를 인접도로와 대체로 등고평탄하게 조성한 2필 일단의 삼각형과 유사한 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 정비되어 있으며, 본건 단지 북서측으로 광대로, 북동측으로 중로 및 남측으로 소로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-대지권 목적인 토지의 표시 1: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>, <추가기재>공동주택용지.

-대지권 목적인 토지의 표시 2: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>, <추가기재>공동주택용지.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없 음.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1450번지 외 에스케이뷰아파트 제109동 제25층 제2503호



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1450번지 외 에스케이뷰아파트 제109동 제25층 제2503호



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

호 별 배 치 도

건물이용상태

(None Scale)

[에스케이뷰아파트 제109동 제25층 호별배치도]



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



본건 주위 환경



본건 전경

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



본건 지하주차장 출입구 전경



본건 지하1층 출입구 및 공동현관기
(지하1층에서 출입함)

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



승강기



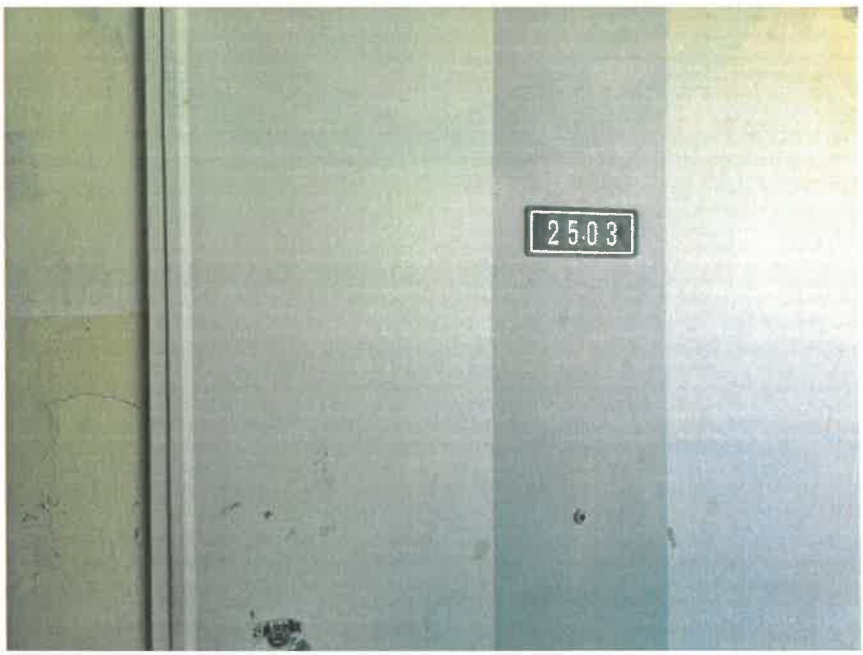
계단

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지



복도



본건 현관문

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER