

감정평가서

건명	임지선 외 1명 소유물건 (2025타경478)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	CT2504-12

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.

센텀감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장은진

장은진



감정평가액	삼십억오천일백만원정 (₩3,051,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임지선 외 1명 (2025타경478)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.25	2025.04.24 ~ 2025.04.25	2025.04.30	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	3,051,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,051,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 유소희		유소희			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 해운대구 중동 엘시티 랜드마크타워동 30 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 달맞이길 30	1829	숙박시설 (생활 숙박시설 숙박시설 (관광호텔) 관광 휴게시설 (관망탑)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하 5층 지상 101층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층 25층 26층 27층 28층				
		1828			13622.2615			
		1835			12756.2831			
					12427.3866			
					16169.7792			
					6676.6713			
					6676.8577			
					3030.0845			
					3648.4215			
					5860.2562			
					4082.9868			
					229.6544			
					2680.8318			
					1823.0874			
					1826.1063			
					1803.3523			
					1802.2463			
					1825.0003			
					1802.2463			
					1802.2463			
					1825.0003			
					1802.2302			
					1802.2302			
					1825.0320			
					1801.9114			
					2073.8800			
					583.0713			
					1914.9400			
	1901.3425							
	1901.3425							
	1901.3425							
	1901.3425							
	1901.3425							
	1901.3425							

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				29층	1914.9400			
				30층	1901.3425			
				31층	1901.3425			
				32층	1901.3425			
				33층	1901.3425			
				34층	1901.3425			
				35층	1901.3425			
				36층	1901.3425			
				37층	1901.3425			
				38층	1901.3425			
				39층	1914.9400			
				40층	1901.3425			
				41층	1901.3425			
				42층	1901.3425			
				43층	1901.3425			
				44층	1901.3425			
				45층	1901.3425			
				46층	1901.3425			
				47층	1901.3425			
				48층	2106.9949			
				49층	731.2556			
				50층	1797.6039			
				51층	1784.0064			
				52층	1784.0064			
				53층	1784.0064			
				54층	1784.0064			
				55층	1784.0064			
				56층	1784.0064			
				57층	1784.0064			
				58층	1784.0064			
				59층	1797.6039			
				60층	1784.0064			
				61층	1784.0064			
				62층	1784.0064			
				63층	1784.0064			
				64층	1784.0064			
				65층	1784.0064			
				66층	1784.0064			
				67층	1797.6039			
				68층	1784.0064			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				69층	1784.0064			
				70층	1784.0064			
				71층	1784.0064			
				72층	1784.0064			
				73층	1784.0064			
				74층	1784.0064			
				75층	1784.0064			
				76층	1954.0826			
				77층	603.0919			
				78층	1615.8230			
				79층	1602.2255			
				80층	1602.2255			
				81층	1602.2255			
				82층	1602.2255			
				83층	1602.2255			
				84층	1602.2255			
				85층	1602.2255			
				86층	1602.2255			
				87층	1615.8230			
				88층	1602.2255			
				89층	1602.2255			
				90층	1602.2255			
				91층	1602.2255			
				92층	1602.2255			
				93층	1602.2255			
				94층	1602.2255			
				95층	1851.2926			
				96층	376.3618			
				97층	1833.3579			
				98층	1744.1290			
				99층	1149.6840			
				100층	1111.0690			
				101층	488.3393			
1	부산광역시 해운대구 중동	1829	대		47,629.9			
2	동소	1828	도로		123.2			
3	동소	1835	도로		70.8			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제61층 제6103호	159.2084	159.2084	3,051,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :337.0407㎡)
			1. 소유권	24.4414				
			----- 대지권	47,823.9		24.4414		
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 915,300,000 건 물 : 2,135,700,000 ₩3,051,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 “해운대해수욕장” 동측 인근에 위치하는 엘시티 랜드마크 타워동 제61층 제6103호에 대한 부산지방법원 동부지원의 부동산 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 25일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 04월 24일 및 25일에 각각 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

	소재지 건물명, 층,호	부산광역시 해운대구 중동 1829, 1828, 1835 엘시티 랜드마크타워동 제61층 제6103호	
	도로명주소	해운대구 달맞이길 30	
	용도	숙박시설(생활숙박시설),	
	사용승인	2019. 11. 29	
	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
	건물규모	지하5층 / 지상101층	
	면적(㎡)	전유	159.2084
		공용	177.8323
전체		337.0407	
대지권		24.4414	

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기타 참고사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

(3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보 보호 관계로 세부 호번호 표기는 ** 처리 하였음.

II. 감정평가액의 산출과정

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건에 대한 최근 3년이내 거래사례는 없음.

(2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 해운대구)

기 호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
A	중동 1829외	엘시티 랜드마크타워동 제7*층 제***4호	생활 숙박 시설	182.8144	28.0654	3,572,001,000 (19,538,947)	2025.04.28. (2019.11.29.)
B	중동 1829외	엘시티 랜드마크타워동 제3*층 제***1호	생활 숙박 시설	173.3481	26.6121	3,200,000,000 (18,459,965)	2024.05.15. (2019.11.29.)
C	중동 1829외	엘시티 랜드마크타워동 제6*층 제***1호	생활 숙박 시설	173.3481	26.6121	3,200,000,000 (18,459,965)	2024.04.29. (2019.11.29.)
D	중동 1829외	엘시티 랜드마크타워동 제6*층 제***7호	생활 숙박 시설	113.5011	17.4245	2,160,000,000 (19,030,652)	2024.02.19. (2019.11.29.)
E	중동 1829외	엘시티 랜드마크타워동 제5*층 제***2호	생활 숙박 시설	161.2297	24.7517	3,000,000,000 (18,606,993)	2024.02.05. (2019.11.29.)

(3) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 부동산 내의 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 B>를 선정함.

(4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 시점수정

1) 적용기준

시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국 부동산원이 조사·발표하는 "부산광역시 집합상가 자본수익율"을 활용하여 산정하였음.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.0	0.1	0.13	-0.16
2025년	-0.16	-	-	-

기 간	변동률(%)	비 고 (부산광역시 집합상가)
2024.05.15. ~2025.04.25	-0.183% (0.99817)	$(1+0.001*47/91)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016)$ $*(1-0.0016*25/90) \approx 0.99817$

※2025년 2분기 자본수익률이 미고시되어 직전분기인 2025년 1분기의 자본수익률을 연장 적용함.

2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (0.99817)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일한 단지에 소재하여 단지외부요인 대등함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 동일한 동에 소재하여 단지내부요인 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	1.04	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	18,459,965	1.00	0.99817	1.040	19,163,231	159.2084	3,050,947,346	3,051,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @17,000,000원 ~ @19,000,000원/전유㎡ 내외 선으로 탐문 조사됨.
------	--

2. 본건 평가사례

본건에 대한 최근 3년 이내 평가사례는 없음.

3. 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 해운대구)

기호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가지점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
a	중동 1829외 엘시티 랜드마크타워동 제5*층 제***3호	생활 숙박 시설	159.2084	24.4414	3,100,000,000 (@19,471,334)	2025.03.17. (2019.11.29.)	담보
b	중동 1829외 엘시티 랜드마크타워동 제6*층 제***1호	생활 숙박 시설	173.3481	26.6121	3,500,000,000 (@20,190,587)	2025.02.26. (2019.11.29.)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 경매낙찰가율 (2023.03.14. ~ 2024.03.13.)

구분		부산			해운대구			중동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	숙박 시설 (생활형)	67.32%	61.61%	11	67.48%	63.71%	8	67.78%	67.07%	6
6개월 평균	숙박 시설 (생활형)	66.05%	62.05%	6	66.02%	62.34%	4	66.37%	66.27%	3

출처 : 부동산태인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련 번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	부산광역시 해운대구 중동 1829외 엘시티 랜드마크타워 동 제61층 제6103호	159.2084	24.4414	3,051,000,000	-
합 계				₩3,051,000,000.-	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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

부산광역시 해운대구 중동 소재 "해운대해수욕장" 동측 인근에 위치하는 엘시티 랜드마크 타워동 제61층 제6103호로서, 부근은 해운대해수욕장, 호텔 및 생활숙박시설, 오피스텔, 판매시설, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도2호선"중동역"이 소재하는등 전반적인 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상101층건 내 제61층 제6103호로서
 외벽 : 강화유리 및 알루미늄 복합판넬 마감 등.
 창호 : 강화유리 및 시스템 창호 마감임.

(4) 이용상태

숙박시설(생활숙박시설)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 냉난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

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

남서하향 경사지대 내 3필 일단의 부정형 토지로서, 주상복합용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 진입로 및 가로망 정비되어 있으며, 주차장시설 갖추고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 중동 1829

: 일반상업지역, 경관지구(일반경관지구), 방화지구, 지구단위계획구역(해운대관광리조트(온천센터)지구단위계획구역), 도로(접합), 도로(중로 3-32)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-338)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(해운대온천)<온천법>임.

2. 중동 1828

: 일반상업지역, 경관지구(일반경관지구), 방화지구, 지구단위계획구역(해운대관광리조트(온천센터)지구단위계획구역), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(해운대온천)<온천법>임.

3. 중동 1835

: 일반상업지역, 경관지구(일반경관지구), 방화지구, 지구단위계획구역(해운대관광리조트(온천센터)지구단위계획구역), 도로(중로 3-32)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(해운대온천)<온천법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

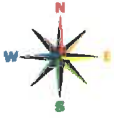
구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건 현장조사시 일부 호수는 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인 이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

광역 위치도



소재지

부산광역시 해운대구 중동 1829, 엘시티 랜드마크타워동 제61층 제6103호



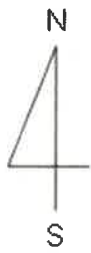
상세위치도



소재지 부산광역시 해운대구 중동 1829, 엘시티 랜드마크타워동 제61층 제6103호

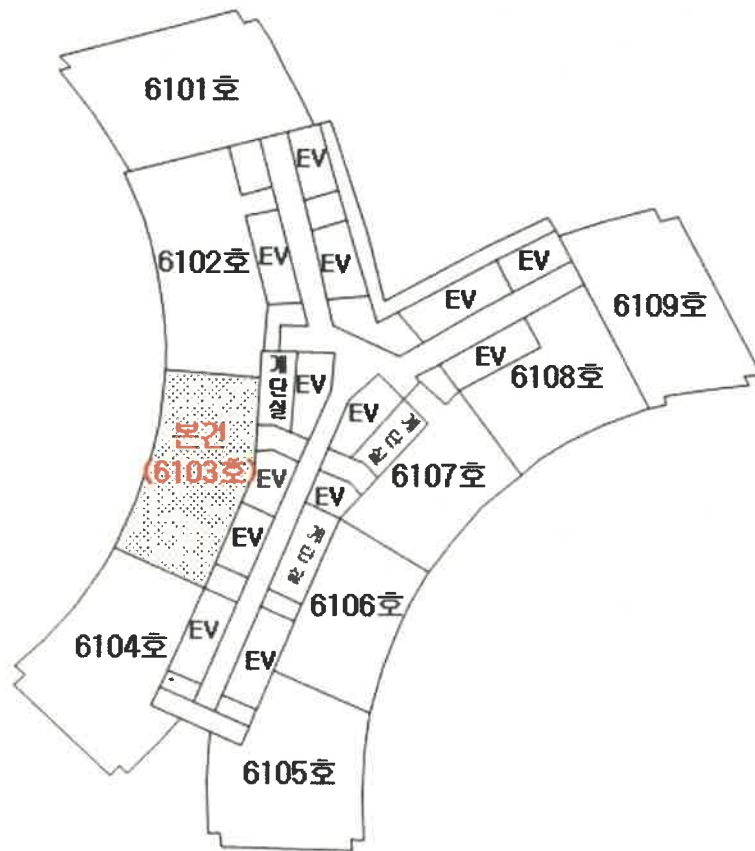


호 별 배 치 도



<None Scale>

엘시티 제랜드마크타워동 제61층 호별배치도



사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건(레지던스) 공동출입문



본건(레지던스) 엘리베이터홀



61층 복도전경



본건대문