

의뢰인의 요청에 따라(【①】 시장가치 외의 가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

# 감정평가서

의뢰인	부산지방법원 동부지원 정현철
건명	유지현 소유물건(2025타경230)
감정서번호	BNK-250203-01



BNK감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
류 상 훈

감정평가액	이억팔천일백만원정 (₩281,000,000.-)					
의뢰인	부산지법 동부지원 정현철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지법 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유지현 (2025타경230)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.03 ~ 2025.02.13	2025.02.13		
감 정 평 가 내 용	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	-	281,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩281,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 "지하철 2호선 동백역" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(해운대두산위브더제니스) 제104동 제7층 제718호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	용도	사용승인일
1	우동 1407	해운대위브더 제니스	104/7/ 718	39.8356	51.6672	7.03	교육 시설	2011.11.30

### 4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 5. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 13일자 임

## Ⅱ. 거래사례 비교법에 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.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가격 (단가)	거래시점
						신축년도
#1	우동 1407	두산위브 더제니스	*/**	39.8356	281,000 (@7,053)	2024.12.04
						2011.11.30
#2	우동 1407	두산위브 더제니스	*/**	35.804	260,000 (@7,261)	2024.07.04
						2011.11.30

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 한국부동산원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 상기 사례#1을 비교 사례로 선정함.

## 3. 사정보정

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

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 비주거용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정함.

[비주거용부동산 자본수익률(집합상가) : 부산광역시 센텀마린시티부근]

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-	-	0.19	-0.08

[시점 수정치 산출]

구 분	시점 수정치 (2024.12.04.~2025.02.13)
자본수익률	$(1-0.0008*28/92)*(1-0.0008*44/92) \approx 0.99937$

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등 유사함.
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)
1	281,000,000 (@7,053,000/m <sup>2</sup> )	1.00	0.99937	1.000	39.8356 / 39.8356	281,000,000

▶ 비준가액 : 십만단위에서 반올림하였음.

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	우동 1407	해운대두산위 브더제니스	*/**	39.83	시가 참조	255,000 (@6,402)	2023.06.12
							2011.11.30
#2	우동 1407	해운대두산위 브더제니스	*/**	39.83	담보	210,000 (@5,271)	2022.05.20
							2011.11.30

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준	비 고
			전유기준	
동백역 남서측 인근	중로각지	상업용	@6,500,000 ~ @7,500,000원/m <sup>2</sup> 내외	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 결정 의견

기호	동, 층, 호수	비준가액 (원)	적용율	적용가액	비 고
1	104동 7층 718호	281,000,000	1.00	281,000,000	-

※ 대상부동산의 유형 및 시장의 성격 등과 관련하여 감정평가방법의 적정성이 인정되며, 감정평가방법의 적용에 있어서 사용된 자료, 수정치의 정확성, 대상부동산이 속하고 있는 지역 부동산 시장의 상태 및 상기 참고가액 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가액수준, 구분건물 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 산정된 비준가액을 감정평가액을 결정함.

## 3. 감정평가액 결정

기호	동, 층, 호수	면적(m <sup>2</sup> )			감정평가액 (원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )		비 고
		전유	공용	합계		전유기준	공용면적 포함기준	
1	104동 7층 718호	39.8356	51.6672	91.5028	281,000,000	@7,050,000	@3,070,000	-

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  (1)	부산광역시 해운대구 우동 해운대두산위브 더제니스 제104동	1407	판매시설 업무시설 근린생활 시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하2층 지상9층				
	부산광역시 해운대구 우동	1407	대		42,478.1			
				(내) 철근콘크리트구조 7층718호	39.8356	39.8356	281,000,000	비준가격
				1 소유권	703			
				----- 대지권	4,247,810	7.03		
			토지건물배분 토지: 건물:	112,400,000 168,600,000				
	<b>합 계</b>					<b>₩281,000,000.-</b>		
			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 우동 소재 "지하철2호선 동백역" 남서측 인근에 위치하며 주위는 초고층아파트단지, 주거용 업무용 오피스텔 및 관련 상업시설 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철2호선 동백역이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근 콘크리트조 평슬래브지붕 지하2층, 지상9층건물내 제7층 제718호로서  
외벽: 복합판넬 및 강화유리창 마감 등  
내벽: 인테리어마감 등  
창호: 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

교육연구시설(학원)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 유사 정방형토지로서 상업 및 주거용건물 부지로 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

본건 사면으로 중로 등에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 도로접합, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 개발행위허가제한구역임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임
- 2)기 타:없 음.

# 위치도



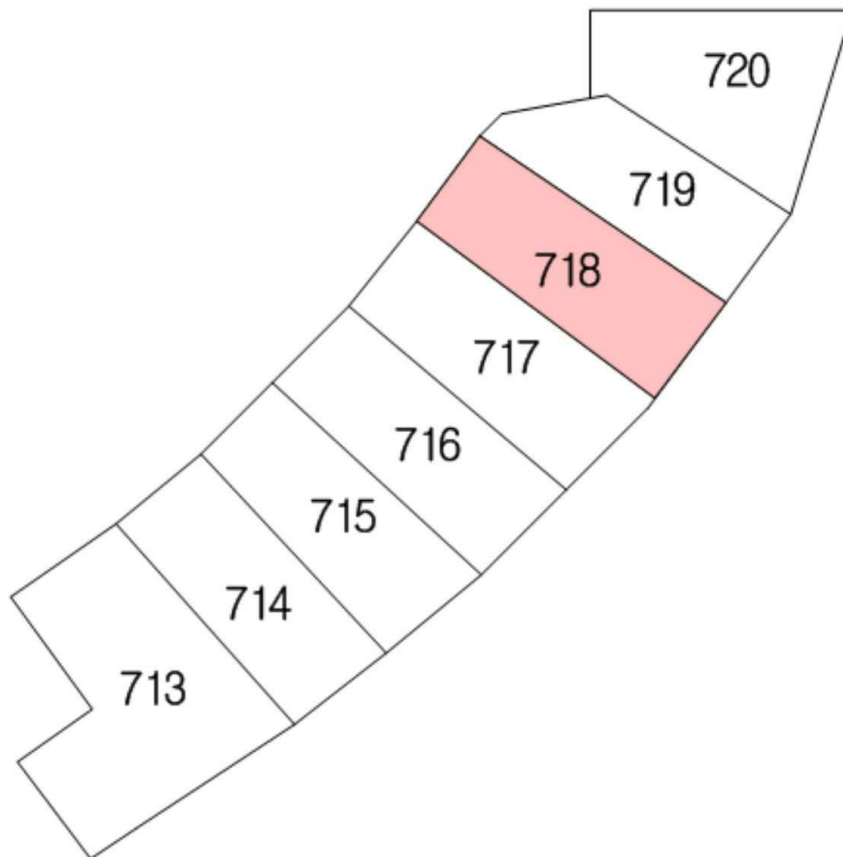
<b>소재지</b>	부산광역시 해운대구 우동 1407 해운대두산위브더제니스 제104동 제718호
------------	--



# 호 별 배 치 도

4 None Scale

< 본건: 해운대두산위브더제니스 104동 7층 호별배치도 >



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 주위환경