

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤
건명	주식회사 에스제이종합건설 소유물건(2025타경414)
감정서번호	문일2503-158

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

감정평가사 (인)
문 일 규

감정평가액	이십사억칠천만원정 (₩2,470,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 에스제이종합건설 (2025타경414)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.17	2025.03.18		
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 이	구분건물	1개호 하 여	-	2,470,000,000 백
	합 계					₩2,470,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 '부산송정해수욕장' 북측 인근에 위치하는 송정 블루캐슬(현칭) 2층 201호로서 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 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2025년 03월 17일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 03월 17일에 실지조사하여 대상물건의 개별적 현황 등을 조사하였음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 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

본건은 일반적인 거래관행상 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상부동산의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 송정동 323-8 외 2필지			
[도로명주소]	부산광역시 해운대구 송정중앙로36번길 70			
건물명, 동, 호수	송정블루캐슬(현칭) 2층 201호			
용도	제2종근린생활시설 (휴게음식점)		사용승인일	2020.12.01
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	총면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	424.92	217.39	642.31	80.556

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	건물명	층,호	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
						사용승인일
송정동 323-8외	송정블루 캐슬	1층 10*호	74.89	18,639,268	1,395,894,852	2022.06.07
						2020.12.01

* 거래단가 = 거래금액/전유면적

* 자료출처: [집합건물]등기사항전부증명서

나. 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건이 속하는 송정블루캐슬단지내 위치하며 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례로서 이를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 집합상가의 자본수익률(분기/연)를 활용하여 산정함.

나. 부산광역시 집합상가 자본수익률(분기/연간)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2025년	-			
2024년	0.0	0.1	0.13	-0.16
2023년	-0.20	-0.07	0.1	0.11
2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32

다. 시점수정치

구분	시점		시점 수정치	비 고
본건	기준시점	2025.03.17	0.557% (1.00557)	$(1+0.0073*24/91)*(1+0.0081)*(1-0.0032)$ $*(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+0.001)*$ $(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)$ $*(1-0.0016)*(1-0.0016*76/92) \approx 1.00557$
거래 사례	거래시점	2022.06.07		

※본건 기준시점 당시 집합상가 자본수익률은 2024년 3분기 이후 미고시로 2024년 2분기 자본수익률을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 구분건물내 소재로 외부요인 대등함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등 (지하철, 버스정류장)		
	공공시설 및 편의, 교육시설의 배치 등		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도 및 자연환경(조망·경관) 등		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 구분건물내 소재로 건물의 노후도 등에서 대등함
	건물의 임대료수준, 공실률, 최고층수, 시공업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과연수, 현상, 관리상태 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 단지내 주차의 편리성 등		
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 등	0.31	본건(2층)은 거래 사례(1층) 대비하여 층별 효용 및 전유 부분 면적의 크기 등에서 열세함
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 누계	1.00 x 1.00 x 0.31 x 1.00	0.310	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(m ²)	시산가액 (원)
(1)	1,395,894,852	1.00	1.00557	0.310	424.92 /74.89	2,468,937,237

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사형 물건의 시세수준

물건내용	시세수준[전유면적기준]
유사형 상가 및 유사물건	5,900,000원/m ² 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	층	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래가액 (원)	거래시점
						건축년도
송정동 323-8외	송정 블루캐슬	1층	74.89	18,639,268	1,395,894,852	2022.06.07
						2020.12.01
송정동 442-3	더비치 송정	4층	309.519	2,746,196	850,000,000	2021.09.29
						1997.07.03
시랑리 717	스타 테라스	4층	95.85	5,216,484	500,000,000	2025.01.03
						2020.12.17
시랑리 722-2	동부 프라자	2층	183.34	3,818,042	700,000,000	2024.09.10
						2016.03.28

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
							건축년도
송정동 206-11	베이 타워	2층	133.78	4,754,073	636,000,000	담보	2023.03.08
							2019.12.15
송정동 323-8외	송정 블루캐슬	2층	424.92	5,200,979	2,210,000,000	담보	2022.01.05
							2020.12.01
송정동 436-4	-	2층	254.74	6,084,635	1,550,000,000	담보	2022.02.08
							2021.05.25
시랑리 718	센트럴 월	2층	91.245	5,200,979	480,000,000	경매	2024.05.21
							2019.06.04

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	층,호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	2층 201호	424.92	5,812,858	2,470,000,000

2. 결정의견

본건은 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료 [인근 거래사례 및 감정평가 사례, 인근 유사물건의 거래가격수준 등], 인근 부동산중개소 탐문, 유사물건의 최근 거래동향 등을 종합적으로 참작하여 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

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 송정동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 송정중앙로 36번길 70	323-8	숙박시설 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 10층				송정 블루캐슬 (현청)
		323-14			지하1층	444.8		
		324-4			지하2층	488.82		
					1층	444.39		
					2층	445.61		
			3층~10층 각층	439.9				
1	"	323-8	대		530			
2	"	323-14	대		131			
3	"	324-4	대		9			
(1)			(제2종 근린생활 시설)	(내) 철근 콘크리트구조 2층 201호	424.92	424.92	2,470,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 총면적: 642.31㎡)
			1~3. 소유권	80,556				
			대지권	670,000				
						80.556		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 741,000,000 1,729,000,000	
합 계							₩2,470,000,000.-	
			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 송정동 소재 '부산송정해수욕장' 북측 인근에 위치하는 송정 블루캐슬(현칭) 2층 201호로서 부근은 근린생활시설 및 숙박시설, 관광시설(해운대블루라인 파크), 나지, 해수욕장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 근거리에 동해선'송정역'이 위치하여 대중교통 등 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 2층 201호로서
외벽: 치장석붙임 및 몰탈위페인팅, 드라이비트 등 마감
내벽: 콘크리트노출 등 마감
창호: 샷시창 구조.

(4) 이용상태

제2종근린생활시설.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 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)

인접지와 등고 평탄한 3필 일단의 부정형 토지로서 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측 및 남서측으로 폭 15미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지: 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(건축물 최고높이 등 자세한 사항은 건축과 별도문의), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 70m, 최고높이 100m)<건축법>, 중점경관관리구역.

기호(2)토지: 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(건축물 최고높이 등 자세한 사항은 건축과 별도문의), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-138(최초 76.3.27.))(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 70m, 최고높이 100m)<건축법>, 중점경관관리구역.

기호(3)토지: 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(건축물 최고높이 등 자세한 사항은 건축과 별도문의), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-138(최초 76.3.27.))(접합), 가축사육제한 구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 70m, 최고높이 100m)<건축법>, 중점경관관리구역.

(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)

미상임.

광역위치도



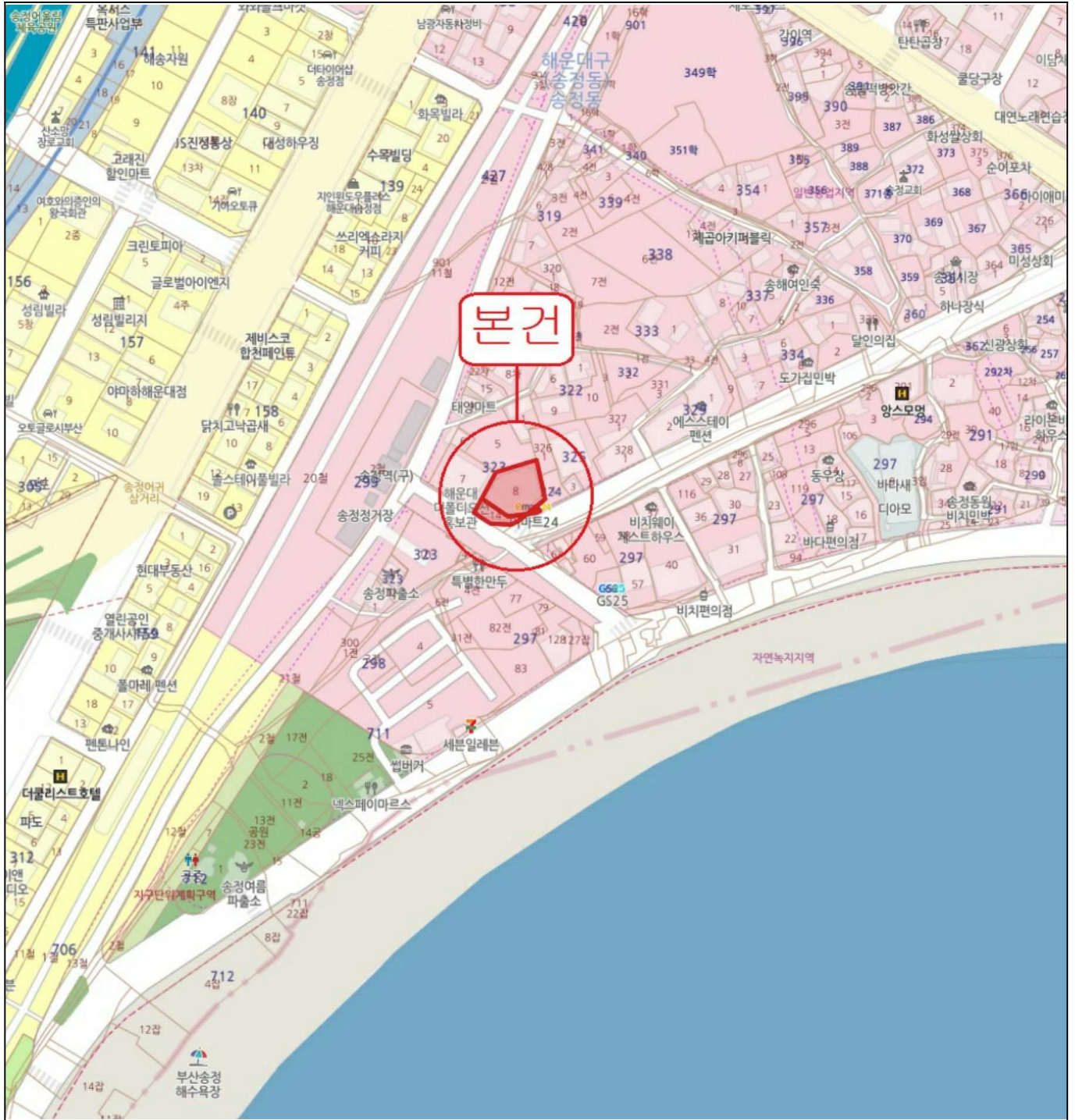
소재지	부산광역시 해운대구 송정동 323-8외 송정블루캐슬(현칭) 2층 201호
------------	--



위치도



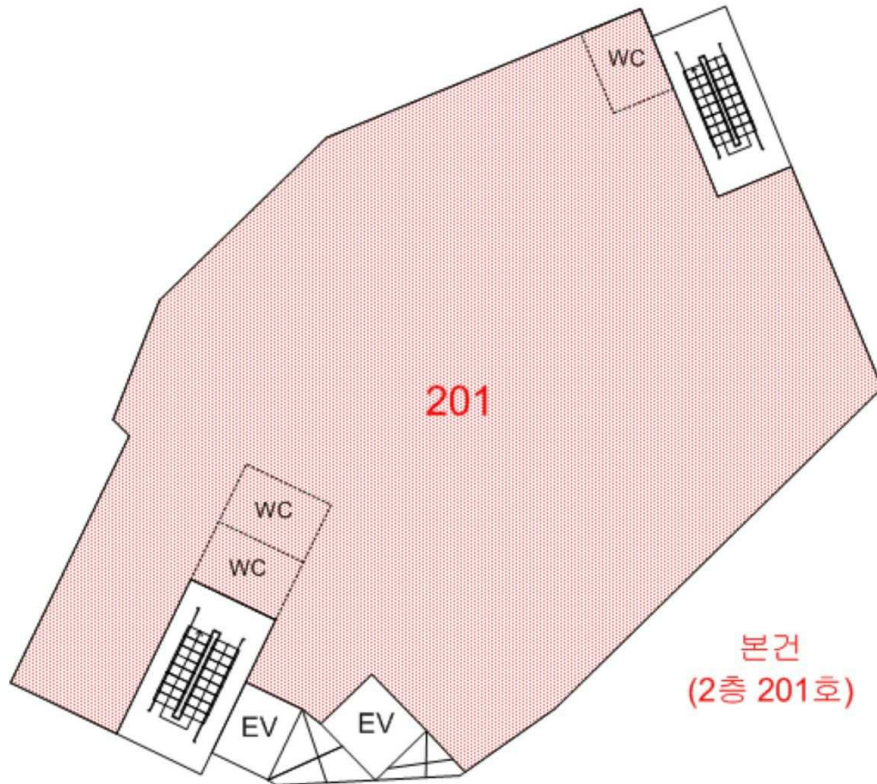
소재지	부산광역시 해운대구 송정동 323-8외 송정블루캐슬(현칭) 2층 201호
------------	--



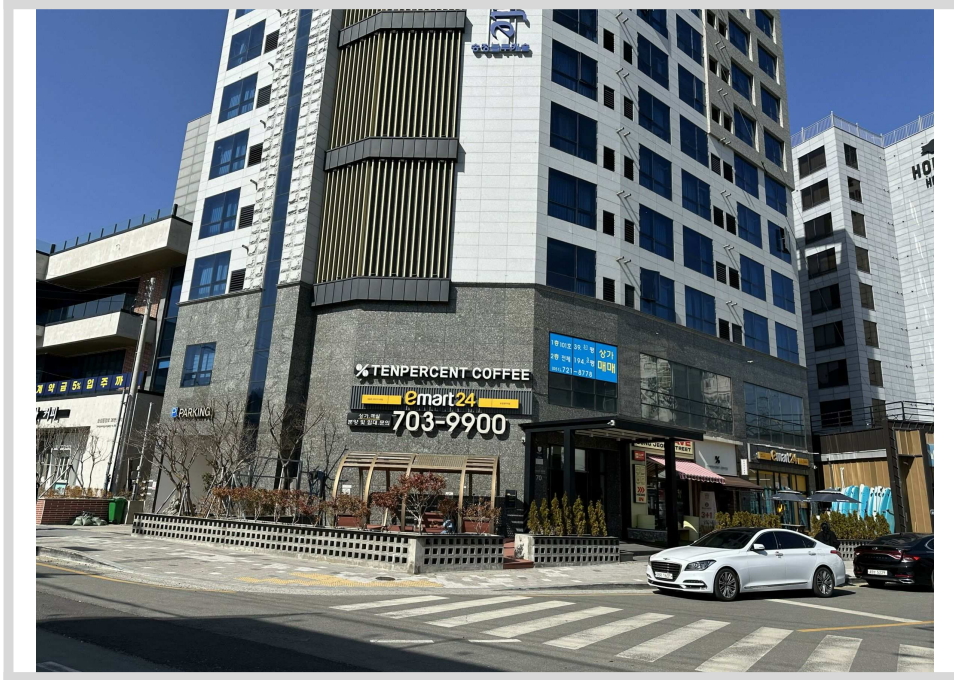
건물개황도

(NONE SCALE)

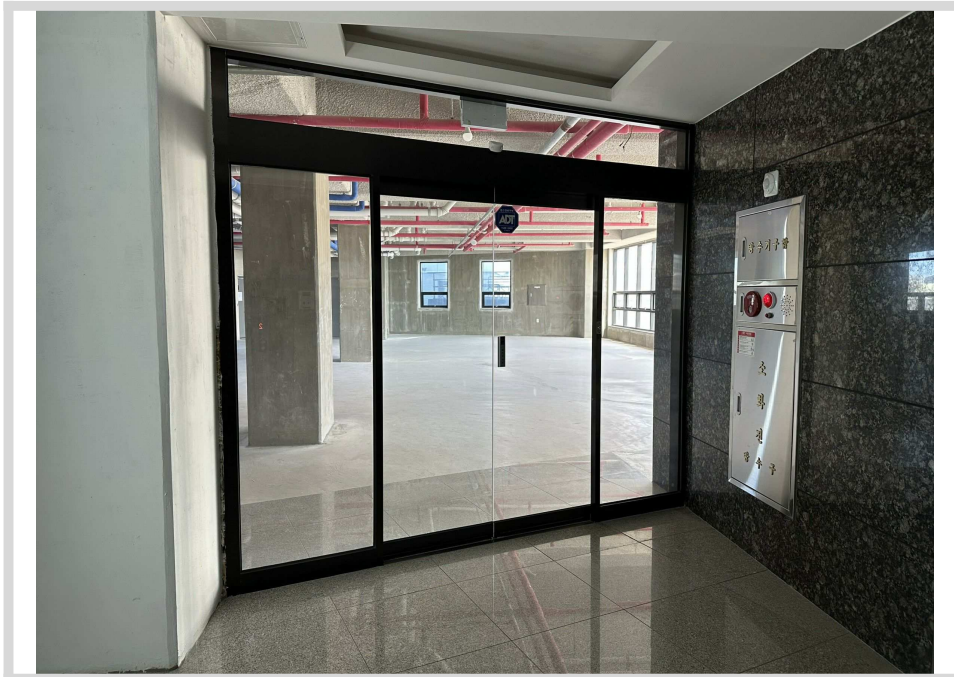
송정블루캐슬(현칭) 2층 호별배치도



사 진 용 지



본건 전경

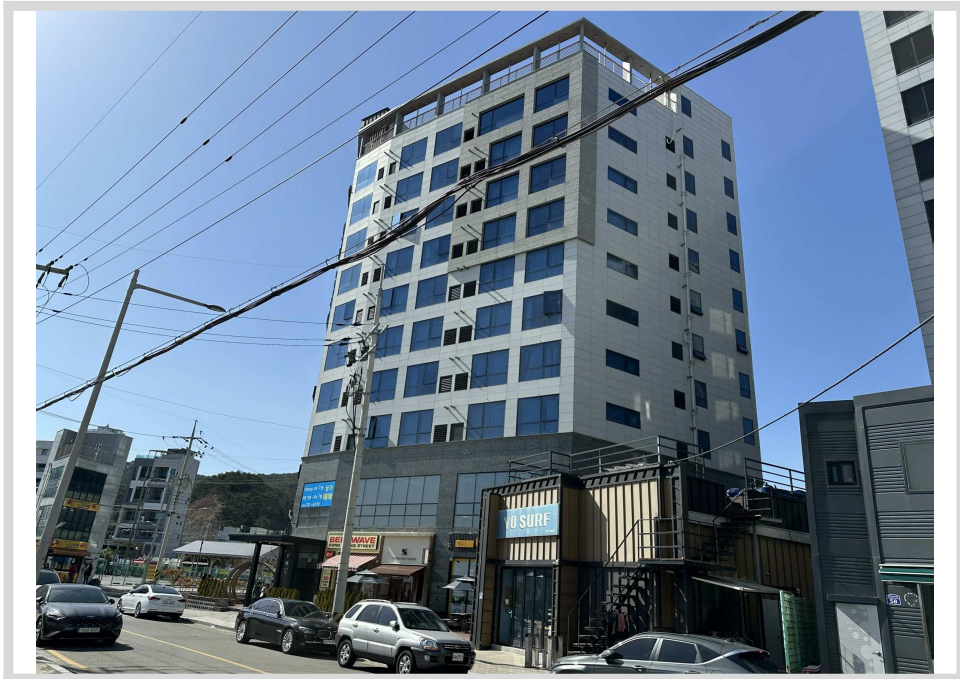


본건 전경(현관 입구)

사 진 용 지



본건 및 부근전경



본건 및 부근전경