

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이미애 소유물건(2024타경6606)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정평가서번호: S24112101



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.

새아침감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김나린

김나린



감정평가액	이억구천구백만원정 (₩299,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이미애 (2024타경6606)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.28	2024.11.28	2024.12.02

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	299,000,000
합 계					₩299,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 '우1동 행정복지센터' 동측 인근에 위치하는 라마다앙코르해운대호텔 2층 208호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 11월 28일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 11월 28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

가. 전체단지 개요

소재지	부산광역시 해운대구 우동 603-19번지 위치상 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 구남로 9		
건물 명칭	라마다양코르해운대호텔		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일자	2017.07.05
규모	433호/0가구/0세대	대지면적	1.670㎡

나. 대상 구분건물 개요

기호	동·층·호	주용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지면면적 (㎡)
가	2층 208호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	26.27	18.3686	44.6386	3.9049



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 검토 및 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부 자료에 의거함.
- 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등)와 현황 집합건물의 면적, 구조 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 본건은 집합건물로서 관련법규에 의하여 규약으로 달리 정한 경우가 아니라면 건물의 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으나 귀 법원의 요청에 의거 토지 및 건물가액의 배분금액을 “감정평가명세표”상 별도 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호로 인하여 일부 *처리함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의 방법

가. 감정평가 방식

- 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.
- 거래사례비교법은 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 구하는 감정평가 방법임.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 동규칙 제14조부터 제26조까지 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있으며, 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있음. 다만, 이 경우에도 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 구분건물의 감정평가방법의 결정

본 구분건물의 평가는 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동 유형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고 가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2. 감정평가액 산출근거

가. 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가격형성요인 비교치}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 유사 부동산의 사례

■ 부산광역시 해운대구

기호	소재지	건물명, 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
①	우동 1565	해운대 경동리인뷰2차 301동 2층 21*호	61.0659	8.1844	783,517,000	@12,718,214	2023.12.13
							2024.06.04
②	우동 1566	해운대역 푸르지오더원 상가동 2층 20*호	36.7839	5.9765	409,681,000	@11,137,508	2024.09.24
							2024.06.14
③	중동 1839외 1필지	롯데캐슬스타 105동 2층 20*호	73.1235	11.7141	750,000,000	@10,256,620	2022.03.14
							2020.09.02

※ 자료출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 부동산과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>를 비교 거래사례로 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에서 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 비교사례는 실거래 신고된 것으로 인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시” 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 결정함.

구분	지역 (기간)	시점수정치	비고
집합 상가	부산광역시 (2023.12.13.~2024.11.28.)	1.00336	2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : 0.13 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0011*19/92)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*$ $(1+0.0013*59/92) \approx 1.00336$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시된 상태이므로 최근 발표된 직전분기 자본수익률을 기준으로 연장 적용함.

마. 가치형성요인의 비교

■ 기호(가) / 비교사례(㉠)

조건	구분	격차율	비고
	세항목	기호(가)/사례(㉠)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.93	본건은 사례대비 교통의 편의성 등에서 우세하나 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세하여 전반적으로 열세함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
내부 요인	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.95	본건은 사례대비 노후도 등에서 열세함
	단지 내 주차의 편리성		
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별 요인	건물의 구조 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함
	층별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별효용		
	주출입구와의 거리		
기타 요인	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	1.00	대체로 유사함
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	대체로 유사함
누계		0.884	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교(㎡)		산출가격 (원)	적용가격 (원)
					대상	사례		
가	783,517,000	1.00	1.00336	0.884	26.27	61.0659	298,963,922	299,000,000

3. 참고가격자료

가. 인근지역 유사부동산의 가격수준

대상물건이 소재한 인근지역 내 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적 당 @9,000,000원/㎡~@12,000,000원/㎡내외임.

나. 평가선례

▪ 부산광역시 해운대구

기호	소재지	건물명, 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
㉠	중동 1392-166외 12필지	해운대 르와지르호텔 2층 20*호	28.36	3.92	담보	363,000,000	@12,799,718	2024.08.29
								2019.08.05
㉡	중동 1381-5	엘본 더 스테이 2층 20*호	92.3	11.445	담보	1,310,000,000	@14,192,849	2023.04.13
								2022.12.23
㉢	우동 603-19	라마다양코르 해운대호텔 1층 10*호	81.28	12.0839	경매	2,821,000,000	@34,707,185	2024.06.27
								2017.07.05
㉣	우동 639-3외 1필지	해피투모로우 마린 2층 20*호	52.36	7.2675	담보	565,000,000	@10,790,680	2024.02.20
								2020.02.03

※ 자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	부산광역시 해운대구 우동 603-19	라마다양코르 해운대호텔 2층 208호	26.27	3.9049	@11,381,804	299,000,000

2. 감정평가액에 대한 결정의견

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 및 평가사례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.



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 '우1동행정복지센터' 동측 인근에 위치하는 라마다앙코르해운대호텔 2층 208호로서, 부근은 해운대해수욕장 주변 변화한 상가지대로 숙박시설 및 각종 상업용 부동산 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 도시철도 2호선 해운대역 등이 소재하여 제반 교통사정 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 25층 건내 2층 208호로서,
외벽: 치장석재 붙임 및 페어글라스창호 마감 등임.
내벽: 페문부재로 확인치 못함.
창호: 페어글라스창호임.

(4) 이용상태

공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)임.

(5) 설비내역

건물 내 공동 위생설비, 급배수설비, 옥내 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 등을 갖추고 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

인접지 대비 대체로 평탄한 사다리형의 토지로 현황 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 30m내외, 남동측으로 8m내외(지목'대')의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역(우동1 지구단위계획구역(최초2002.6.19.)), 대로2류(폭 30m~35m)(대로2-21)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-34)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 150m, 최고높이 180m)<건축법>, 온천지구(해운대온천)<온천법>, 중점경관관리구역(2018.2.21), <추가기재> 건폐율1/10강화구역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

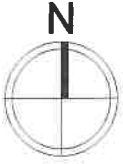
(9) 공부와의 차이

없음.

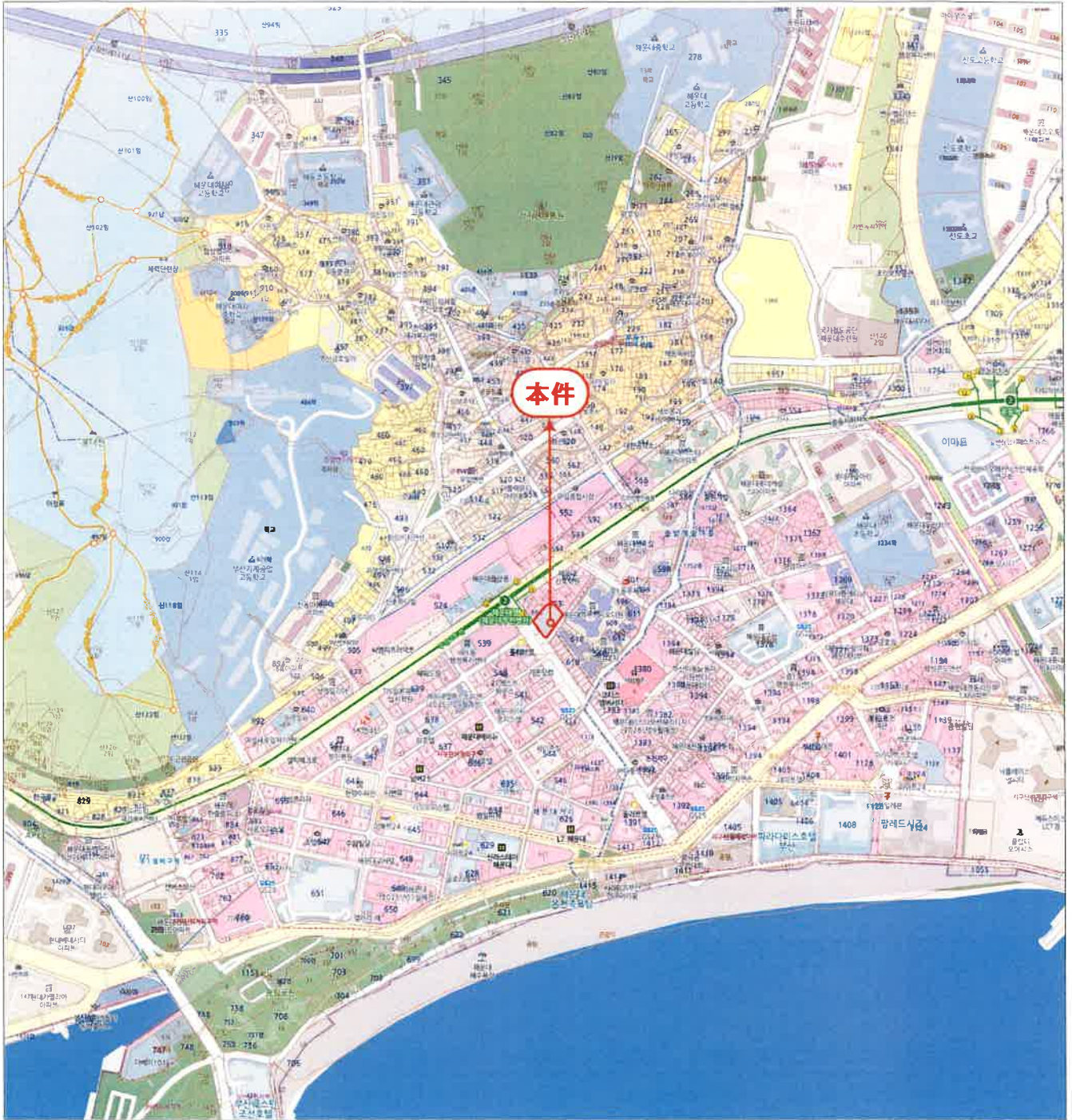
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타사항: 없음.

위치도



소재지 부산광역시 해운대구 우동 603-19 라마다양코르해운대호텔 2층 208호



호별 배치도



NONE SCALE

라마다양코르해운대호텔 2층 208호 호별배치도



사 진 용 지



라마다앙코르해운대호텔 전경



본건 전경



2층 208호



기계식 주차설비

사 진 용 지



접면도로 및 주위환경



접면도로 및 주위환경