

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 씨에스건설  
소유물건(2025타경4970)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관  
박진곤

감정평가서번호: 명장009-2025



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.

명장감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 **차 정 호** (인)  
박 정 호

감정평가액	사십일억오천만원정(₩4,150,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 씨에스건설 (2025타경4970)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.03.03		
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
	숙박시설	1개호	숙박시설	1개호	-	4,150,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩4,150,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



## 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. 부산광역시 해운대구 중동	1829	대	일반상업지역	79층~94층	각	1,602.2255							
				95층		1,851.2926							
				96층		376.3618							
				97층		1,833.3579							
				98층		1,744.1290							
				99층		1,149.6840							
				100층		1,111.0690							
				101층		488.3393							
				(내)									
				철근콘크리트구조									
2.	"	도로	"			123.2	현황: 일단지						
3.	"	"	"		70.8								
(내)													
철근콘크리트구조													
92층 9203호.						159.2084	159.2084	비준가격 (통칭: 102 평형)					
1,2,3 소유권						24.4414							
-----							24.4414						
대지권						47,823.9							
							토지·건물	배분내역					
							토 지 :	1,660,000,000					
							건 물 :	2,490,000,000					
<b>합 계</b>							<b>₩4,150,000,000.-</b>						
				이	하	여	백						

# 평 가 의 견

---

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 '해운대 해수욕장' 동측에 인접하여 위치하는 구분건물(생활숙박 시설) 엘시티 랜드마크타워동 92층 9203호(통칭: 102 평형, 서향)로서 '부산지방법원 동부지원에서 의뢰된 경매목적'의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

없습니다.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 평 가 의 견

---

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

## 4. 그 밖의 사항

가. 본건은 물건의 성격상 수차례 현장 방문하였으나, 시건장치로 인해 내부확인을 할 수 없어 부득이 외부정황 및 관련공부 등을 참작하여 동종 유형 구분건물의 일반적인 내부 상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매진행 시 참조하시기 바랍니다.

## 5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준하여 2025년 02월 28일로 하였습니다.

나. 실지조사(2025년 02월 28일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

# 평 가 의 견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건의 확인

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1829번지 외 (부산광역시 해운대구 달맞이길 30<중동>)							
건물명 및 층·호수	엘시티 랜드마크타워동 92층 9203호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)
	대	일반상업지역		47,823.9		-		-5/ 101
	주구조		주용도		사용승인일			
	철근콘크리트구조		숙박시설 (생활숙박시설)		2019.11.29			
설비현황	난방설비	냉난방 설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	○	○	○	○	○	-	-

기호	동/ 층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	통칭/ 집합건축물 대장상
		전유	공용	합계		
1	랜드마크타워동/ 92층/ 9203호	159.2084	177.8323	337.0407	24.4414	102 평형
합 계						

# 평 가 의 견

## Ⅲ. 대상물건의 감정평가액 산출근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### A. 거래사례 기호1(67층, 6702호, 동일한 생활숙박시설)에 의한 시산가격 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
							사용승인일	(전유면적 단가)
1	해운대구 중동 1829외	엘시티 랜드마크 타워동	75/ 7508	159.6155	생활숙박 시설	경매	2024.05.31	3,910,000,000
							2019.11.29	(24,496,000)
2	“	“	23/ 2304	182.8144	“	“	2024.04.12	5,280,000,000
							2019.11.29	(28,882,000)
2	“	“	53/ 5301	173.3481	“	“	2024.03.26	4,320,000,000
							2019.11.29	(24,920,000)
3	“	“	87/ 8708	159.6155	“	담보	2024.02.01	3,820,000,000
							2019.11.29	(23,933,000)
4	“	“	92/ 9208	159.6155	“	“	2024.01.29	3,940,000,000
							2019.11.29	(24,684,000)

##### 2) 본건전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
							사용승인일	(전유면적 단가)
1	해운대구 중동 1829외	엘시티 랜드마크 타워동	92/ 9203	159.2084	생활숙박 시설	담보	2022.02.25	4,400,000,000
							2019.11.29	(27,637,000)

# 평 가 의 견

## 3) 거래사례

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
						사용승인일	(전유면적 단가)	
1	해운대구 중동 1829외	엘시티 랜드마크 타워동	67/ 6702	161.2297	생활숙박 시설	2024.10.16	4,000,000,000	국토교통부 실거래자료
						2019.11.29	(24,809,000)	
2	“	“	69/ 6902	161.2297	“	2023.11.14	3,590,000,000	
						2019.11.29	(22,266,000)	
3	“	“	75/ 7504	182.8144	“	2023.09.08	4,750,000,000	“
						2019.11.29	(25,983,000)	
4	“	“	33/ 3302	161.2297	“	2023.03.10	4,000,000,000	“
						2019.11.29	(24,809,000)	

## 4) 인근지역 유사부동산의 방매수준

동, 층,/면적/용도	가격수준	조사처
92층/ 159㎡/ 생활숙박시설	전유면적당: 27,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산 및 인근 주민

## 5) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높으며, 같은 건물의 동일층이고 본건의 기준시점과 근접한 거래사례 기호1을 비교사례로 선정하였습니다.

# 평 가 의 견

## 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례 입니다.( 1.00 )

## 다. 시점수정

### ■ 본건 기호1 / 거래사례 기호1

대상물건은 구분건물(생활숙박시설)로서, 한국감정원이 매월 발표하는 '상업용부동산 임대 동향조사의 자본 수익율 '〈부산, 해운대〉' 을 기준으로 시점수정치로 산정합니다.

### 1)시점수정치

집합상가 / 분기	변동률(%)	비 고
2024.04분기	-0.01	
2025.01분기	-0.01	2024. 04분기 자료 적용
2024.10.16.~2025.02.28	누 계	0.99985

# 평 가 의 견

라. 가치형성요인비교

조 건	항 목	비교 사례	본건	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	동일한 건물내 동일한 생활속박시설로서 상업, 업무시설 및 공공시설 등과의 접근성 및 편의성 등에서 대등하고 대중교통사정 등 차량이용의 편리성 등에서도 대등하여 전반적인 외부요인은 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층 수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	동일한 건물내 동일한 생활속박시설로서 건물의 구조, 부대 설비, 주차시설 등 내부요인에서 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.05	거래사례는 67층이며, 본건은 92층으로서 층별효용성은 우세하고, 향별효용성 및 전망, 경관 등에서도 우세하여 전반적인 호별요인은 본건이 우세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	※ 뒷면 별도기재
개 별 요 인 비 교 치		1.00	1.050	-

# 평 가 의 견

※ 개별요인 비교요인 중 기타요인의 세부항목 및 비교내용

(1) 기타요인 세부항목

본건은 구분건물으로서 동유사형의 시세 및 호가, 최근 부동산의 경기추세 등을 참작하고 장래의 동향 및 시장성 및 방매수준 등을 종합적으로 고려할 시 기타요인을 별도로 보정하지 않았습니다.

(2) 기타요인 격차율( 1.00 )

마. 산정단가의 결정

기호	비교사례단가 (전유면적 단가)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (전유면적 단가)
1	24,809,000	1.00	0.99985	1.050	26,045,542

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	동 층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	랜드마크타워동/ 92층/ 9203호	159.2084	24.4414	26,045,542	4,146,669,068	4,150,000,000
합 계						4,150,000,000

# 평 가 의 견

## B. 평가사례 기호1(75층, 7508호, 동일한 생활숙박시설)에 의한 시산가격 산출

### 1). 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하며, **최근의 평가사례**로서 비교가능성이 높은 평가사례 기호1을 비교 평가사례로 선정하였습니다.

### 2). 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례 입니다.( 1.00 )

### 3). 시점수정

#### ■ 본건 기호1 / 평가사례 기호1

대상물건은 구분건물(생활숙박시설)로서, 한국감정원이 매월 발표하는 ‘상업용부동산 임대 동향조사의 자본수익율<부산, 해운대>’ 을 기준으로 시점수정치로 산정합니다.

#### (1)시점수정치

집합상가 / 분기	변동률(%)	비 고
2024.02분기	0.12	
2024.03분기	0.11	
2024.04분기	-0.01	
2025.01분기	-0.01	2024.04분기 자료 적용
2024.05.31.~2025.02.28	누 계	1.00134

# 평 가 의 견

## 4). 가치형성요인비교

조 건	항 목	평가 사례	본건	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	동일한 건물내 동일한 생활숙박시설로서 상업, 업무시설 및 공공시설 등과의 접근성 및 편의성 등에서 대등하고 대중교통사정 등 차량이용의 편리성 등에서도 대등하여 전반적인 외부요인은 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	동일한 건물내 동일한 생활숙박시설로서 건물의 구조, 부대 설비, 주차시설 등 내부요인에서 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.08	평가사례는 75층이며, 본건은 92층으로서 층별효용성은 우세하고, 향별효용성 및 전망, 경관 등에서도 우세하여 전반적인 호별요인은 본건이 우세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	※ 뒷면 별도기재
개 별 요 인 비 교 치		1.00	1.080	-

# 평 가 의 견

※ 개별요인 비교요인 중 기타요인의 세부항목 및 비교내용

(1) 기타요인 세부항목

본건은 구분건물으로서 동유사형의 시세 및 호가, 최근 부동산의 경기추세 등을 참작하고  
 장래의 동향 및 시장성 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 시 기타요인을 별도로 보정하지  
 않습니다.

(2) 기타요인 격차율( 1.00 )

5). 산정단가의 결정

기호	비교사례단가 (전유면적 단가)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (전유면적 단가)
1	24,496,000	1.00	1.00134	1.080	26,491,130

6). 평가사례에 의한 시산가액

기호	동 층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	랜드마크타워동/ 92층/ 9203호	159.2084	24.4414	26,491,130	4,217,610,421	4,220,000,000
합 계						4,220,000,000

# 평 가 의 견

## C. 합리성 검토 및 감정평가액

### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

거래사례 기호1에 의한 거래사례비교법	4,150,000,000
평가사례 기호1에 의한 거래사례비교법	4,220,000,000
비교(격차율)	1.7%

### 나. 감정평가액의 결정

거래사례 기호1(동일한 생활숙박시설)에 의한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가사례 기호1(동일한 생활숙박시설)에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되는 바, 거래사례 기호1(동일한 생활숙박시설)에 의한 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 다. 대상부동산의 감정평가액

기호	동 층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	랜드마크타워동 92층/ 9203호	159.2084	24.4414	26,045,542	4,146,669,068	4,150,000,000
합 계						4,150,000,000

# 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

대상물건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 ‘해운대 해수욕장’ 동측에 인접하여 위치하는 구분건물<숙박시설> 엘시티 랜드마크타워동 92층 9203호(통칭: 102 평형, 서향)로서 주변은 숙박시설, 음식점, 유흥주점 등 각종 근린생활시설, 호텔, 횡집 등으로 형성되어 제반 주위환경은 양호시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 지하철이 소재하여 도보로 약 10분 정도 소요되어 대중교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 101층건 중 92층(사용승인/신축일자: 2019.11.29)으로서  
 외 벽 : 로이복층유리 및 타일붙임 등 마감,  
 내 벽 : 벽지, 타일붙임 및 인테리어 마감,  
 바 닥 : 대리석 및 타일 등 깔기,  
 창 호 : 시스템창호이며,  
 내부마감재는 이해관계인 부재로 인하여 조사하지 못했습니다.

## (4) 이용상태

본건은 숙박시설(생활숙박시설: 방3, 거실1, 욕실3 등)으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

# 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)

공동 위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 냉난방설비 등이 되어 있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지와 등고 평탄하게 조성한 3필 일단의 부정형 토지로서 숙박시설 및 관광휴게시설 건부지로 이용중입니다.

**(7) 인접 도로상태등**

서측 및 북측, 북동측, 남동측으로 종로의 포장도로에 각각 접하며, 남측으로는 로폭 약 6미터의 포장도로에 접합니다.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 경관지구, 방화지구, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 온천지구입니다.

**(9) 공부와의 차이**

없습니다.

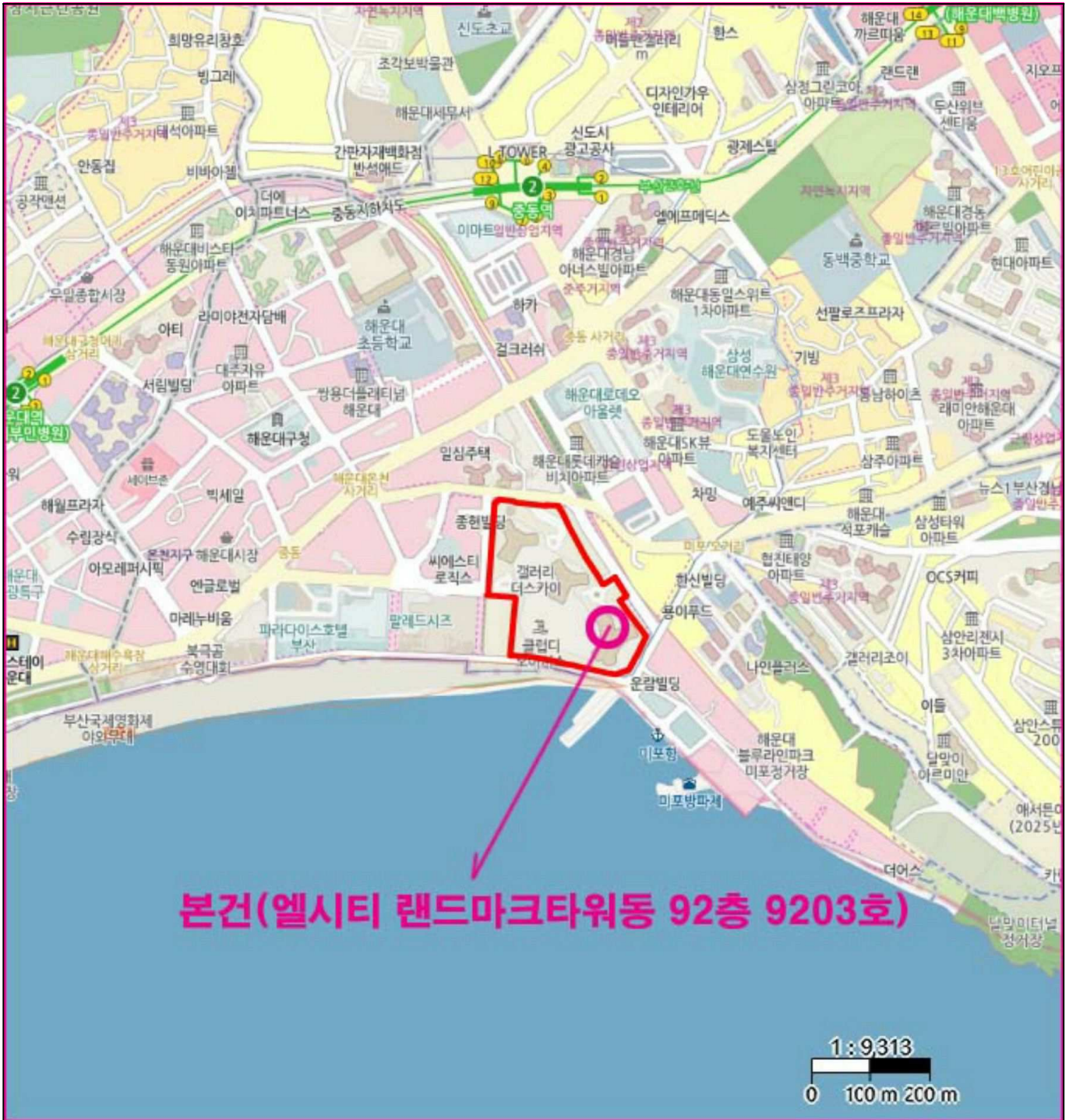
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1)임대관계: 이해관계인 부재 및 응답기피로 인하여 임대여부를 부득이 조사치 못하였으니 자세한 임대내역은 경매진행시 확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지	부산광역시 해운대구 중동 1829 엘시티 랜드마크타워동 92층 9203호
-----	--



# 위치도



소재지 부산광역시 해운대구 중동 1829 엘시티 랜드마크타워동 92층 9203호



**본건(엘시티 랜드마크타워동 92층 9203호)**

# 내 부 구조 도



소재지 부산광역시 해운대구 중동 1829 엘시티 랜드마크타워동 92층 9203호

## None Scale(호별배치도)



**본건(엘시티 랜드마크타워동 92층 9203호)**



[ -- ]



[ -- ]



[ -- ]



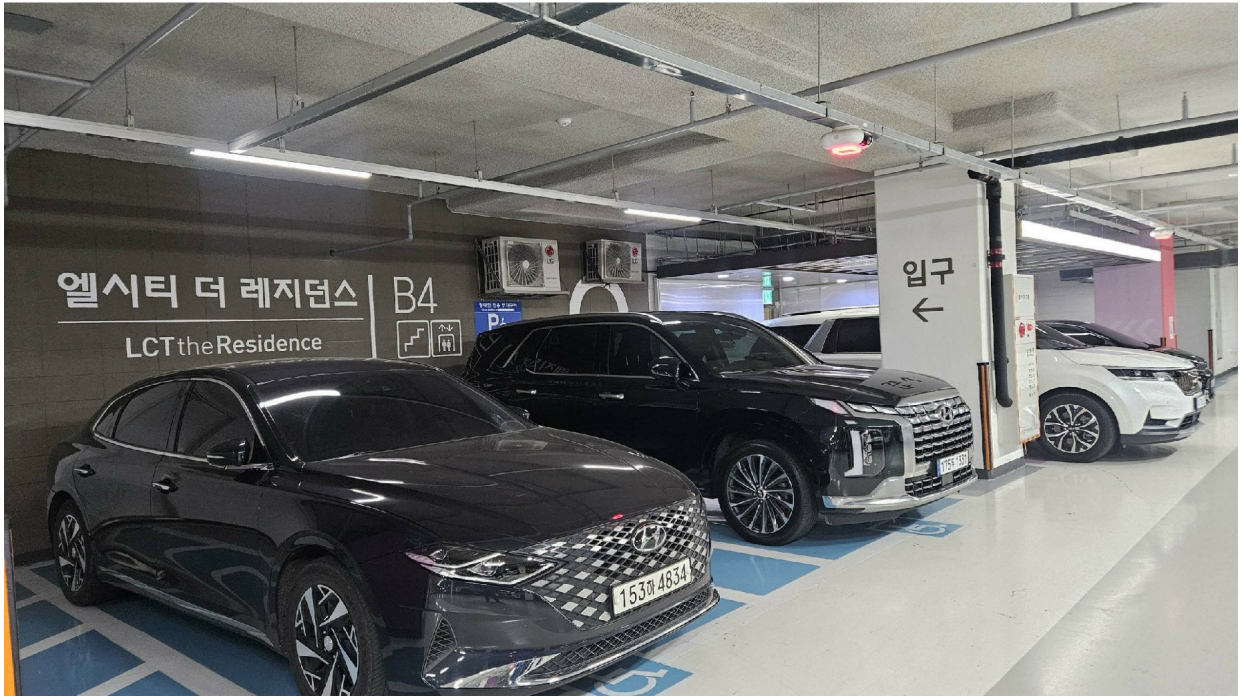
[ -- ]



[ -- ]



[ -- ]



[ -- 4 < > ]





[ -- 3 ]



[ 92 9203 ]



[ 92 9203 ]