

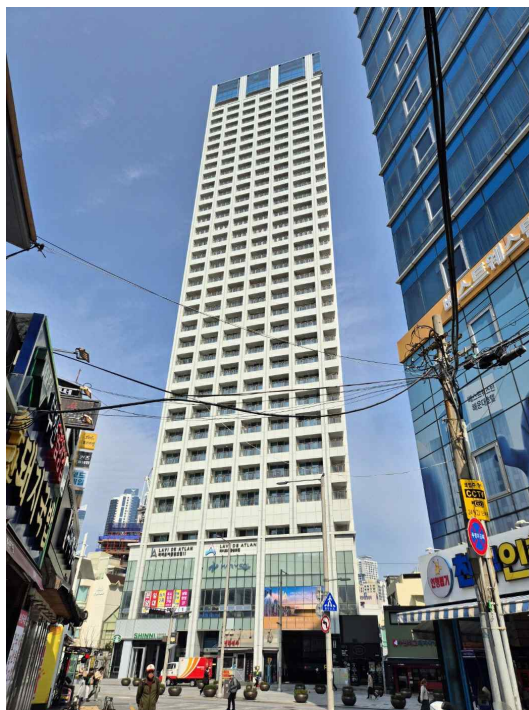
# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사 창원볼트 소유물건(2025타경5019)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원  
사법보좌관 김태균

감정서번호 : 정원-015-2503



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

감정평가사사무소 정원

TEL. 051-740-5033

FAX. 051-740-5032

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

노 현 정

(인)

감정평가액	일억칠천팔백만원정(₩178,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 창원볼트 (2025타경5019)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.12	2025.03.12	2025.03.13		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	178,000,000
	합계					₩178,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				지하 3층	1126.7			
				지하 4층	1072.7			
				지하 5층	1126.7			
				지하 6층	952.73			
(1)	부산광역시 해운대구 중동	1392-166	대		315			
(2)	동 소	1392-8	대		330			
(3)	동 소	1392-89	대		33			
(4)	동 소	1392-90	대		19			
(5)	동 소	1392-91	대		31			
(6)	동 소	1393-7	대		69			
(7)	동 소	1393-33	대		80			
(8)	동 소	1393-34	대		5			
(9)	동 소	1393-50	대		4			
(10)	동 소	1393-51	대		50			
(11)	동 소	1393-87	대		516			
(12)	동 소	1393-89	대		7			
(13)	동 소	1393-102	대		99			

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1			숙박시설 (일반 숙박시설)	(내) 철골철근콘크리트 구조 9층 906호	23.51	23.51	178,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함 :54.71㎡)
				(1)~(13). 소유권	3.25	3.25		
				대지권	1,558			
<b>합 계</b>							<b>₩178,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 해운대구청 남서측 인근에 위치하는 “해운대르와지르호텔” (현칭 ‘라비드아틀란호텔’) 9층 906호에 대한 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 본건의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1392-166 외 [부산광역시 해운대구 구남로 37]
건물명 및 층·호수	해운대르와지르호텔(현칭 라비드아틀란호텔) 9층 906호
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층
사용승인일자	2019.08.05
주 용 도	숙박시설(일반숙박시설 및 근린생활시설 및 위락시설)

기호	해당 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(1)	9/906	23.51	31.2	54.71	3.25	숙박시설 (일반숙박시설)

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 12일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2025년 03월 12일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적은 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 \* 처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식                  2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법                  3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.                  ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.                  ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.
- 나. 거래사례비교법은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
ㄱ	중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 28/280*	22.13	2024.12.26	230,000,000	약 10,393,131
				2019.08.05		
ㄴ	중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 8/80*	20.77	2024.09.25	150,000,000	약 7,221,954
				2019.08.05		
ㄷ	중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 22/221*	20.77	2023.03.17	140,000,000	약 6,740,491
				2019.08.05		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 28/280*	22.13	담보	2024.12.24	181,000,000	약 7,256,327
					2019.08.05		
b	중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 9/90*	20.77	담보	2024.11.20	150,000,000	약 7,221,955
					2019.08.05		
c	중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 28/280*	19.95	법원 경매	2023.06.27	146,000,000	약 7,318,296
					2019.08.05		
d	중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 11/111*	20.77	담보	2023.03.28	158,000,000	약 7,607,126
					2019.08.05		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 물건	전유면적당: 7,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외 수준 (층, 향, 조망 등에 따라 차이 상이할 수 있음)

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
ㄴ	중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 8/80*	20.77	2024.09.25	150,000,000	약 7,221,954	(1)
				2019.08.05			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

본건은 구분건물(일반숙박시설)로서 한국부동산원이 조사·발표하는 부산(집합상가)자본수익률을 적용하여 시점수정치율 산정하되, 기준시점의 수익률이 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 수익률을 적용하였음.

### 2) 시점수정치

- 본건 기호 (1) / 사례 기호 (ㄴ)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0	0.1	0.13	-0.16

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(1)	ㄴ	부산광역시 집합상가 2024.09.25.~ 2025.03.12	0.99725	$(1+0.0013*6/92)*(1-0.0016)*(1-0.0016*71/92) \approx 0.99725$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [본건 기호 (1) / 사례 기호 (ㄴ)]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건은 거래사례와 동일단지 내에 속하여 단지외부요인이 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 동일단지 내에 속하여 단지내부요인이 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.05	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용(조망 등)에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.050

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	7,221,954	1.00	0.99725	1.050	7,562,198	23.51	177,787,275	178,000,000

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

기호	소재지	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	부산광역시 해운대구 중동 1392-166 외	해운대르와지르호텔 (현칭 '라비드아틀란호텔') 9/906	23.51	3.25	178,000,000
합 계					

# 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 중동 소재 해운대구청 남서측 인근에 위치하는 '해운대르와지르호텔' (현칭 '라비드아틀란호텔') 9층 906호로서, 주위는 해운대해수욕장 주변의 상업시설, 숙박시설 및 시장 등으로 형성되어 있음.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도2호선 해운대역이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

**(3) 건물의 구조**

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층 건물 내 9층 906호로서,  
(사용승인일자:2019.08.05)

외 벽 : 인조석 마감, 강화유리 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내 벽 : 벽지마감, 타일붙임 및 인테리어 마감 등,  
바 닥 : 타일마감 등,  
창 호 : 샷시창임.

**(4) 이용상태**

숙박시설[라비드아틀란호텔 내 객실]로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 기계식 주차설비 및 냉난방설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지와 대체로 등고평탄한 13필지 일단의 부정형의 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중 임.

**(7) 인접 도로상태등**

남서측으로 폭 약 30미터 내외, 북서측으로 폭 약 4미터 내외의 도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

토지(1),(3~5),(7~10),(12) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역(우동1 지구단위계획구역(최초2002.6.19.)), 대로2류(폭 30m~35m)(대로2-21)(접합) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및

# 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) |          |

이용에 관한 법률), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 135m, 최고높이 180m)〈건축법〉, 온천지구(해운대온천)〈온천법〉 건폐율1/10강화구역 중점경관관리구역(2018.2.21.)

토지(2),(6),(11) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역(우동1 지구단위계획구역(최초 2002.6.19.)) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 135m, 최고높이 180m)〈건축법〉, 온천지구(해운대온천)〈온천법〉 중점경관관리구역(2018.2.21.)

토지(13) : 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(우동1 지구단위계획구역(최초2002.6.19.)) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 135m, 최고높이 180m)〈건축법〉, 온천지구(해운대온천)〈온천법〉

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

# 광역 위치도



**소재지**

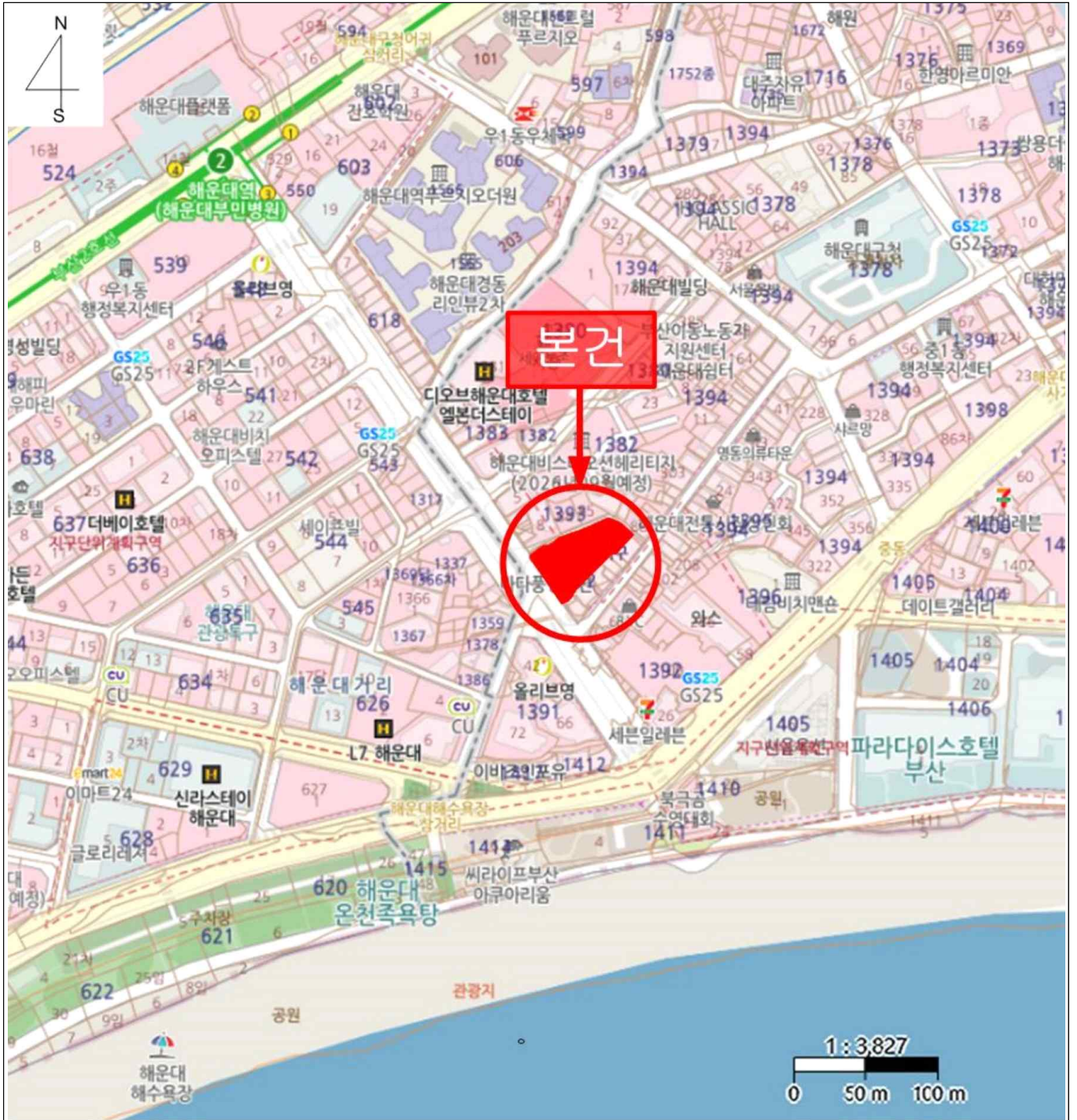
부산광역시 해운대구 중동 1392-166 외 해운대르와지르호텔(현칭 '라비드아틀란호텔') 9층 906호



# 위 치 도



소재지	부산광역시 해운대구 중동 1392-166 해운대르와지르호텔(현칭 '라비드아틀란호텔') 9층 906호
-----	---

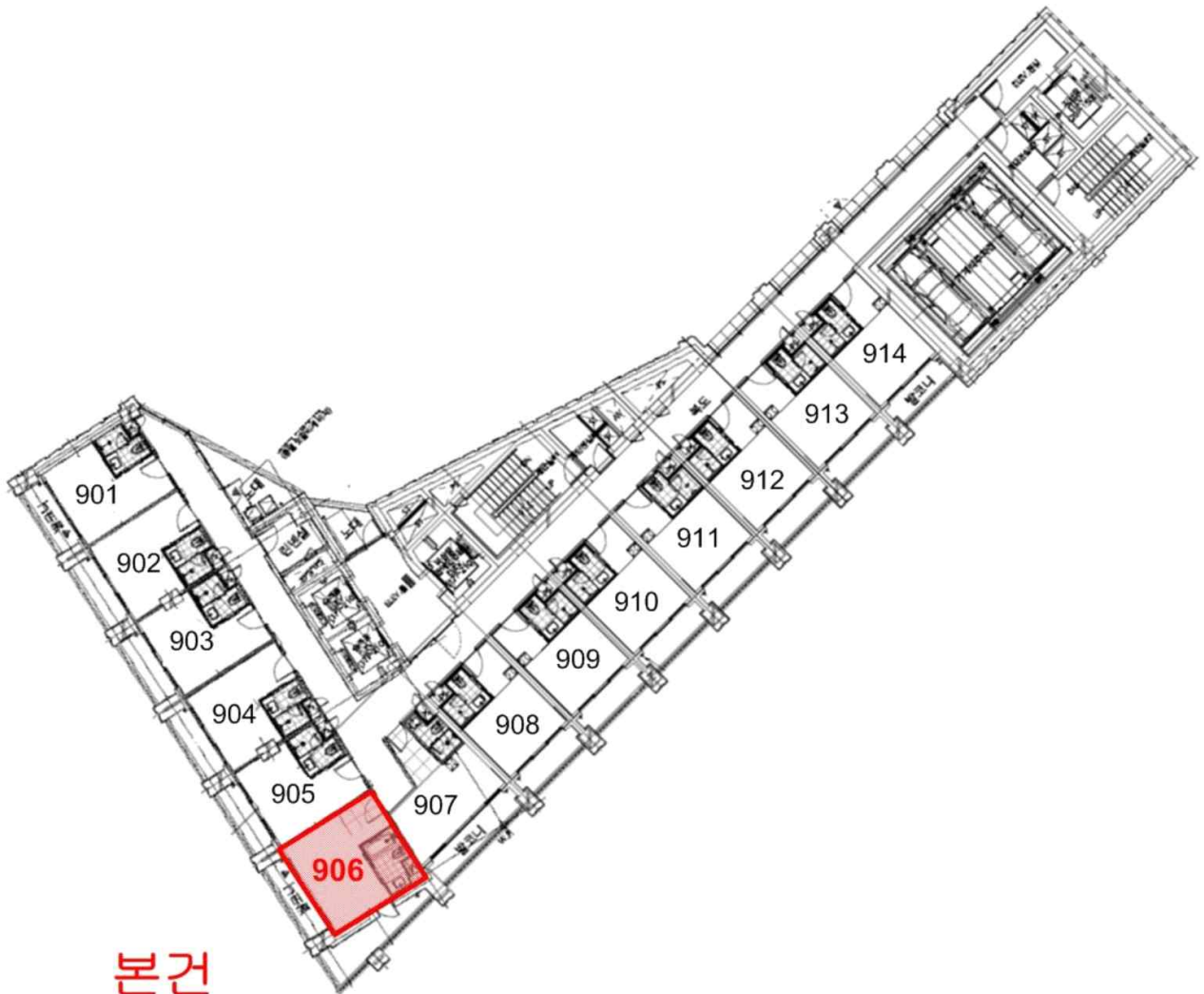


# 건물개황도



None Scale

[해운대르와지르호텔(현칭 '라비드아틀란호텔')  
9층 호별배치도]



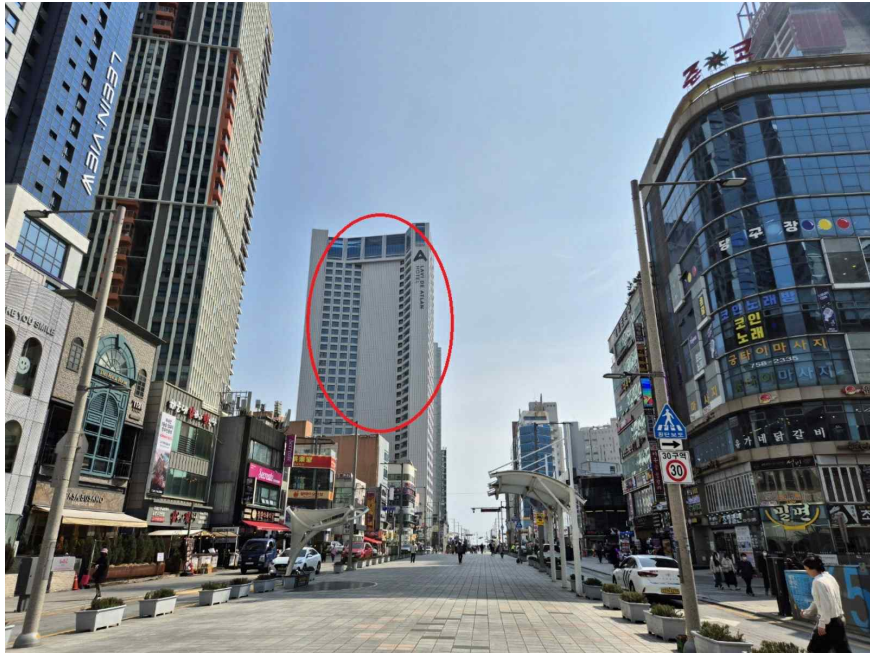
**본건**  
**(9층 906호)**

# 사 진 용 지

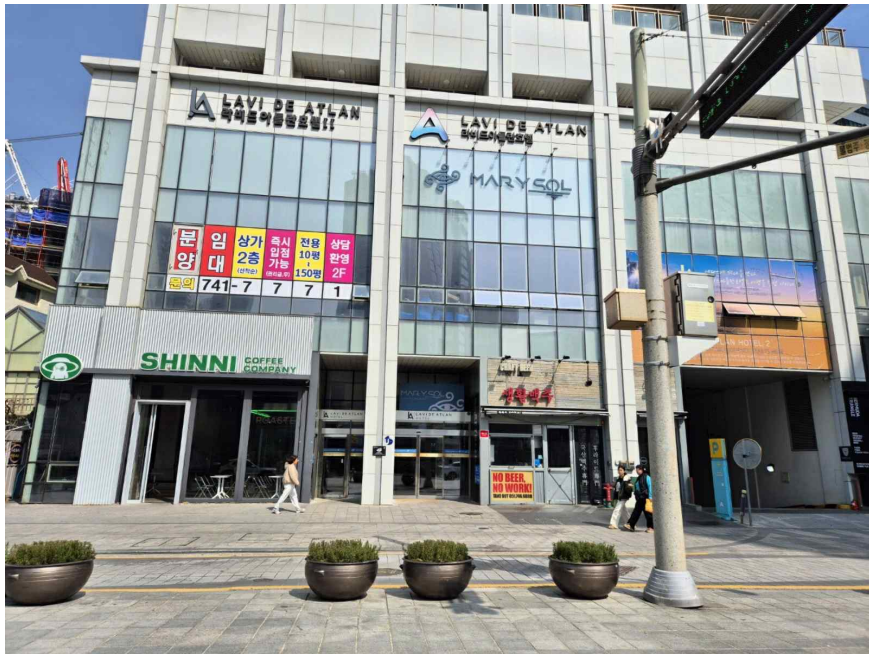


본건 전경

# 사 진 용 지



주위환경

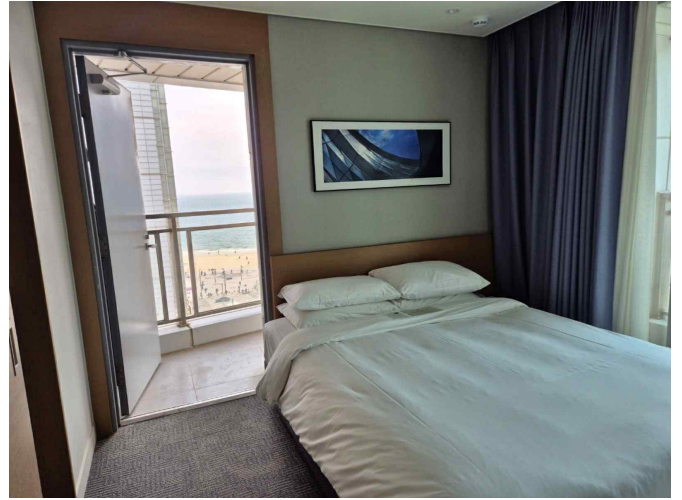


1층 출입구 전경

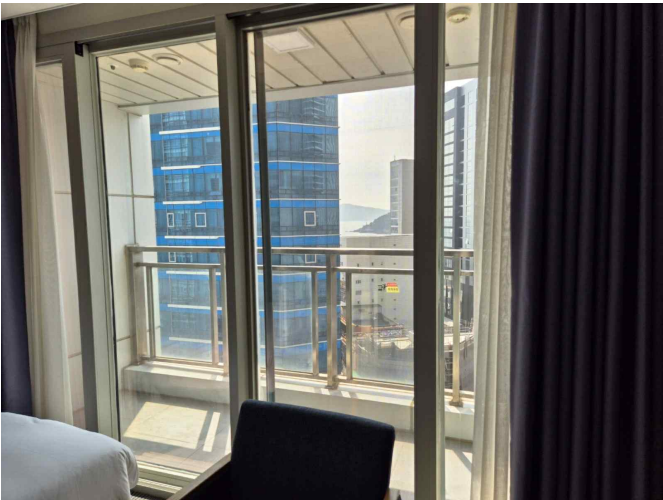
# 사 진 용 지



3층 로비전경



객실 내부 & 테라스 전경



객실 내부 조망(사이 조망)



욕실 전경