

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
건명	홍정옥 소유물건(2025타경5411)
감정서번호	문일2506-182

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	일십구억삼천만원정(₩1,930,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍정옥 (2025타경5411)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.17	2025.06.17	2025.06.18		
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	-	1,930,000,000 백
	합 계					₩1,930,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 부산도시철도 2호선 '장산역' 남서측 인근에 위치하는 엘리움 2층 208호로서 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 06월 17일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2025년 06월 17일이며 목록표시상의 공부 등을 기준으로 대상물건의 개별적 현황 등을 조사하였음.

6. 감정평가방법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 감정평가방식

- 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 건물(구분소유권)과 토지(소유권 대지권)의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 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 좌동 1473-2			
[도로명주소]	부산광역시 해운대구 해운대로 794			
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 15층			
건물명, 동, 호수	엘리움 2층 208호			
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)		사용승인일	2011.05.30
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	총면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	172.62	143.9789	316.5989	24.61

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	건물명	층,호	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
						사용승인일
좌동 387	대천 빌딩	2층 20*호	83.83	7,157,342	600,000,000	2024.03.12
						2013.04.23

* 거래단가 = 거래금액/전유면적

* 자료출처: [집합건물]등기사항전부증명서

나. 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건과 인근하여 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	-0.16	-		
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	2025.06.17	-0.229% (0.99771)	(1+0*20/91) *(1+0.001) *(1+0.0013) *(1-0.0016) *(1-0.0016) *(1-0.0016) *78/90) ≒ 0.99771
거래 사례	거래시점	2024.03.12		

※본건 기준시점 당시 집합상가 자본수익률은 2025년 2분기 이후 미고시로 2025년 1분기 자본수익률을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	1.45	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성, 상가의 성숙도 등에서 우세함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등		
	공공시설 및 편익, 교육시설의 배치 등		
	부근환경 및 자연환경(조망·경관) 등		
	가로의 폭, 구조 등의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.08	본건은 사례 대비 경과 연수에 따른 노후도 등에서 열세하나, 건물의 최고 층수, 상가수, 부대 설비 등에서 우세하며 전반적으로 우세함
	단지내 총세대수 및 최고층수, 시공 업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과연수, 현상 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 주차의 편리성 등		
개별요인	층별 효용(일조, 조망, 개방감 등)	1.00	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 유사함
	향별 효용(일조, 조망, 개방감 등)		
	위치별 효용(일조, 조망, 접근성 등)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이) 및 수선유지상태 등		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
비교치 누계	1.45 x 1.08 x 1.00	1.566	

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)	600,000,000	1.00	0.99771	1.566	172.62 /83.83	1,930,362,976

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사형 물건의 시세수준

물건내용	시세수준[전유면적기준]
유사형 상가 및 유사물건	11,200,000원/m ² 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	층,호	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래가액 (원)	거래시점
						건축년도
좌동 387	대천빌딩	2층 20*호	83.83	7,157,342	600,000,000	2024.03.12
						2013.04.23
좌동 1473-2	엘리움	2층 20*호	44.625	8,067,226	360,000,000	2022.09.27
						2011.05.30
좌동 1479-1	웅신 시네아트	1층 11*호	29.64	26,990,553	800,000,000	2022.01.13
						2004.12.27
좌동 1479-3	세종월드 프라자	1층 10*호	39.78	28,908,999	1,150,000,000	2023.07.28
						2004.10.26

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
							건축년도
좌동 1473-5	해천빌딩	2층	374.14	7,018,763	2,626,000,000	담보	2024.09.05
							2010.09.16
좌동 1478-1	에스케이 허브올리브	2층	26.86	12,732,688	342,000,000	담보	2023.07.04
							2005.02.02
좌동 1478-1	에스케이 허브올리브	1층	32.2588	28,023,361	904,000,000	담보	2023.07.04
							2005.02.02
좌동 1479-3	세종월드 프라자	1층	41.8	26,315,789	1,100,000,000	경매	2023.06.22
							2004.10.26

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	층,호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	2층 208호	172.62	11,180,627	1,930,000,000

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		
1	부산광역시 해운대구 좌동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대로 794	1473-2 엘리움	제1종 및 제2종근린 생활시설, 의료시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 15층				
					1층	1,280.0125		
					2층	1,220.3175		
					3층	1,372.6225		
					4층	1,372.6225		
					5~7층 각층	1,274.4125		
					8층	1,329.6125		
					9층	1,329.6125		
					10~12층 각층	1,274.4125		
					13층	1,362.4125		
					14층	1,270.1925		
					15층	181.91		
					지1층	1,737.6		
					지2층	1,737.6		
					지3층	1,723.83		
지4층	1,612.32							
	"	1473-2	대		2,109.9			

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		
(1)				(내) 철골철근 콘크리트구조 2층 208호	172.62	172.62	1,930,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 총면적: 316.5989㎡)
				1.소유권	24.61	24.61		
				대지권	2,109.9			
합 계							₩1,930,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
675,500,000
1,254,500,000

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

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 부산도시철도 2호선 '장산역' 남서측 인근에 위치하는 엘리움 2층 208호로서 부근은 각종 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔), 아파트 단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 2호선 '장산역'이 위치하여 대중교통 등 제반교통사정은 대체로 양호시됨.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 15층 건물내 2층 208호로서
외벽: 복합판넬 및 치장석붙임, 강화유리 마감 등
내벽: 몰탈위페인팅 마감 등
창호: 강화유리창 구조임.

(4) 이용상태

근린생활시설.

(5) 설비내역

위생설비 및 화재탐지·경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 에스컬에이터설비, 주차설비 등이 되어 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

인접지와 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서 근린생활시설 및 의료시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 30미터, 북서측으로 35미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 120m, 최고높이 160m)<건축법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 중심상업용지.

(9) 공부와의 차이

없 음.

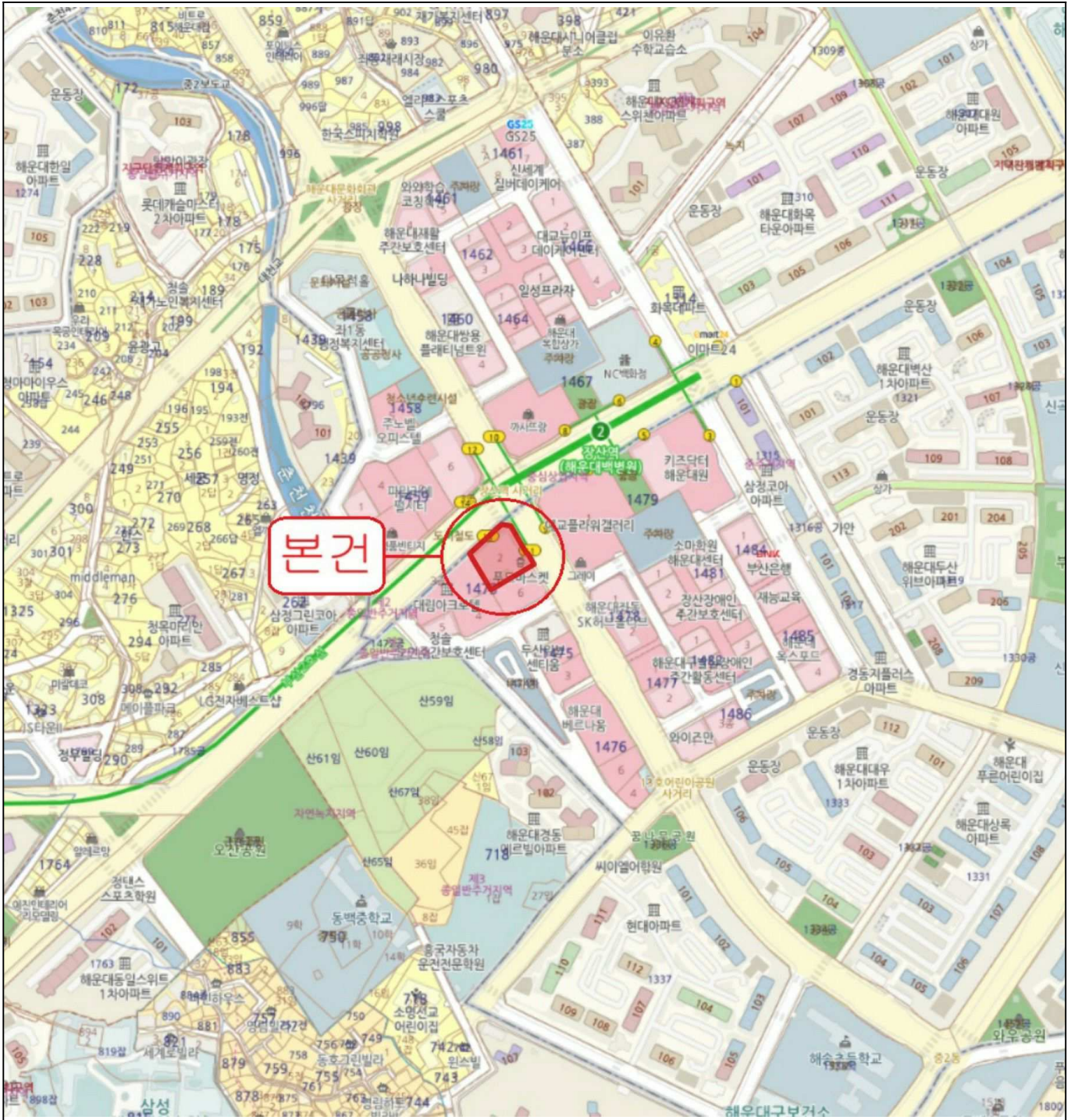
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	부산광역시 해운대구 좌동 1473-2 엘리움 2층 208호
-----	----------------------------------



위치도



소재지	부산광역시 해운대구 좌동 1473-2 엘리움 2층 208호
------------	----------------------------------



건물개황도

(NONE SCALE)

엘리움 2층 호별배치도









()



()