

감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대오션프라임
제2층 제203호 외 5개호 구분건물

의뢰인 : (주)하나자산신탁

감정서번호 : 250701-02-1201

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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

TEL. 031-974-3345 FAX. 031-965-3953

인증서번호	제2507-00039호
발급일자	2025년 07월 14일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	경기북부지사	감정서번호	RB250701-02-1201
감정평가액	일금 오십오억오천팔백만원정 (₩5,558,000,000.-)		
기준시점	2025-07-08	감정평가사	엄정효
평가목적	공매(이전)	제 출 처	(주)하나자산신탁
건 명	부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대오션프라임 제2층 제203호 외 5개호		
물건소재지	부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대오션프라임 제2층 제203호 외 5개호		

※ 심사사항

- 1. 감정평가 가격의 적정성
- 2. 감정평가 방법의 적정성
- 3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
- 4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게
수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규



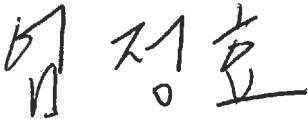
(구분건물) 감정평가표

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인
경기북부지사
지사장 엄정효


(인)

감정평가사
엄정효


(인)


(인)

감정평가액	오십오억오천팔백만원정 (₩5,558,000,000.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가 목적		구매	
제출처	(주)하나자산신탁		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나자산신탁		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시 목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 08	2025. 07. 08	2025. 07. 08	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	5,558,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩5,558,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 임양수  林  楊  洙  (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 '중동역(2호선)' 남측 인근에 위치하는 '해운대 오션프라임' 제2층 제203호 외 5개 호수에 대한 (주)하나자산신탁의 공매를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가 조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 주요 등기사항(발급일: 2025.07.01.)

일련번호(1)~(6)은 공히 주요 등기사항이 없음.

3. 상가건물임대차 현황(발급일: 2025.07.02.)

일련번호(1)~(6) 공히 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가함.

4. 전입세대 열람내역(발급일: 2025.07.02.)

일련번호(1)~(6)은 공히 해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

5. 점유 및 임대차 현황

점유부분	상호	보증금 (단위: 원)	월세 (단위: 원)	비고
일련번호(1)~(6)	공실			-

일련번호 (1)~(6)은 현황 공실 상태이며, 관리단에 따르면 후첨 '사진용지'와 같이 위탁자인 '더스윙해운대 주식회사'가 일련번호 (1)~(6)에 대하여 스크린골프장 내부 인테리어 공사를 진행하던 중 중단된 상태인 것으로 탐문조사하였음.

6. 관리단 관련사항 등

본 건물인 해운대오션프라이م 건물 지상 2층에 관리단(전화: 051-747-7484)이 소재함.

일련번호(1)~(6) 관리비 미납내역은 아래 표와 같이 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

일련번호	관리비 미납금액(원)	비고
(1)	3,478,680	-
(2)	5,380,810	-
(3)	5,199,310	-
(4)	5,390,130	-
(5)	3,461,420	-
(6)	3,310,740	-
합계	26,221,090	-

7. 유치권 확인

일련번호(1)~(6) 공히 내·외부 유치권 행사 표시는 확인되지 않음.

8. 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 층, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- ② 후첨 '호별배치도 및 내부구조도', 사진용지'와 같이 일련번호(1)~(5)는 경계벽 일부를 철거된 상태 이나 향후 경계벽 설치 등으로 호별구분 및 원상회복이 용이하다고 판단되어 건축물현황도 및 공부 를 기준으로 평가하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.
- ③ 후첨 '사진용지'와 같이 일련번호(3)~(6)의 경우, 2층 복도에 접한 샷시 구조 벽체의 내부유리 및 출입문이 철거된 상태임을 확인하여 이를 감안하여 평가하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 구분건물은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 토지가액(40%)과 건물가액(60%)으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였으며 토지·건물 배분비율은 '비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성연구(2024.11. 한국부동산연구원)'을 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 결정하였음.
- ⑤ 본건의 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계상 본건의 거래(분양)금액은 아래 표와 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래계약시점	거래가액 (원)	비고
(1)	2024.03.04	757,280,000	부가가치세(41,240,000)포함
(2)	2024.03.04	1,228,510,000	부가가치세(66,910,000)포함
(3)	2024.03.04	1,163,910,000	부가가치세(63,390,000)포함
(4)	2024.03.04	1,230,545,000	부가가치세(67,020,000)포함
(5)	2024.03.04	714,567,000	부가가치세(38,920,000)포함
(6)	2024.03.04	706,217,000	부가가치세(38,460,000)포함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대 오션프라임 제2층 제203호 외 5개호		
도로명주소	부산광역시 해운대구 해운대해변로 353 (중동)		
	주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	
	호수/가구수/세대수	314개호/0가구/0세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.11.05.	
	건물규모	층수	지하 4층/지상 28층
		연면적	20,996.9 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호 수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	계약		
(1)	2/203	제2종근린생활시설 (일반음식점)	51.84	35.84	87.68	6.92	59.12
(2)	2/204	제2종근린생활시설 (일반음식점)	82.56	57.07	139.63	11.02	59.13
(3)	2/205	제2종근린생활시설 (일반음식점)	79.68	55.07	134.75	10.63	59.13
(4)	2/206	제2종근린생활시설 (일반음식점)	82.71	57.17	139.88	11.04	59.13
(5)	2/207	제2종근린생활시설 (일반음식점)	50.22	34.72	84.94	6.7	59.12
(6)	2/208	제2종근린생활시설 (일반음식점)	49.64	34.31	83.95	6.63	59.13
합계 (6개호)			396.65	274.18	670.83	52.94	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 구분건물 개황

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 '중동역(2호선)' 남측 인근 위치하며 주위는 근린생활시설, 주거용 오피스텔, 대규모 아파트단지 등이 소재하는 주택 및 상가혼용 지대임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 '중동역(2호선)', 노선버스정류장이 위치하여 대중교통이용 편의도는 양호함.
인접도로상태	본건 남동측으로 노폭 약 35m 내외 도로, 북동측으로 노폭 약 8m 내외 도로에 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일반상업지역, 방화지구, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 125m, 최고높이 175m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 온천지구(해운대온천)<온천법>임.
건 물 구 조	구조: 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상28층 건물 내 제2층 제203호 외 5개호 외벽: 석재붙임, 몰탈위페인팅 등 마감. 내벽: 몰탈위 페인팅, 인테리어(중단) 등 마감. 창호: 시스템 창호 등 마감.
이 용 상 황	일련번호(1)~(6)은 공히 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이며 현황 공실상태임.
부대설비	급배수 및 위생설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기 설비, 주차시설 등을 갖추었음.
공부와외 차이 및 기타	일련번호(1)~(5)는 경계벽 일부를 철거된 상태이나 향후 경계벽 설치 등으로 호별구분 및 원상회복이 용이하다고 판단되어 건축물현황도 및 공부를 기준으로 평가하였음.
제시외건물 (공작물)	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	계약			
#1	중동 1270-1	2/202	제2종근린생활시설 (일반음식점)	67.01	113.34	979,160,000 (@14,612,147)	2021.05.10 (2021.11.05)	-
#2	중동 1270-1	1/103	제2종근린생활시설 (일반음식점)	41.33	69.91	1,360,910,000 (@32,927,897)	2023.08.14 (2021.11.05)	-
#3	중동 1270-1	3/301	제2종근린생활시설 (일반음식점)	59.73	101.02	565,600,000 (@9,469,278)	2023.11.09 (2021.11.05)	-
#4	중동 1256-9	101/ 2/1-207	제2종근린생활시설 (일반음식점)	23.652	44.5294	349,373,729 (@14,771,424)	2024.07.13 (2023.10.30)	-
#5	중동 1256-9	101/ 2/1-220	제2종근린생활시설 (일반음식점)	61.6461	116.0605	876,380,000 (@14,216,309)	2023.12.21 (2023.10.30)	-
#6	중동 1256-9	101/ 1/1-106	제2종근린생활시설 (일반음식점)	26.791	44.5179	734,500,000 (@27,415,923)	2023.11.29 (2023.10.30)	-
#7	중동 1774-5	2/209	판매및영업시설	33.6	43.0741	404,000,000 (@12,023,810)	2023.12.07 (2002.03.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #4 > : 일련번호 (1)~(6)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #4

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산 집합상가	0.023% (1.00023)	거래시점 / 기준시점	2024.07.13/ 2025.07.08
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 부산 해운대 2024년 03분기 : 0.11 2024년 04분기 : -0.01 2025년 01분기 : -0.03 2025년 02분기 이후 : -0.03 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0011 \times 80 \div 92) \times (1-0.0001) \times (1-0.0003) \times (1-0.0003 \times 99 \div 90) \approx 1.00023$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1),(2) / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.970	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.990	본건은 사례 대비 건물의 노후도, 건물의 규모 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.000	본건과 사례는 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.941	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (3),(4) / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.970	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.990	본건은 사례 대비 건물의 노후도, 건물의 규모 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.000	본건과 사례는 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.995	본건은 2층 복도에 접한 샷시 구조 벽체의 내부유리 및 출입문이 철거되어 이를 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.955	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (5) / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.970	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.990	본건은 사례 대비 건물의 노후도, 건물의 규모 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.980	본건은 사례 대비 형상 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.995	본건은 2층 복도에 접한 샷시 구조 벽체의 내부유리 및 출입문이 철거되어 이를 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.936	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (6) / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.970	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.990	본건은 사례 대비 건물의 노후도, 건물의 규모 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.950	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.995	본건은 2층 복도에 접한 샷시 구조 벽체의 내부유리 및 출입문이 철거되어 이를 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.908	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	2/203	51.84	#4	14,771,424	1.000	1.00023	0.960	14,183,828	735,289,643	735,000,000
(2)	2/204	82.56	#4	14,771,424	1.000	1.00023	0.960	14,183,828	1,171,016,839	1,171,000,000
(3)	2/205	79.68	#4	14,771,424	1.000	1.00023	0.955	14,109,954	1,124,281,134	1,124,000,000
(4)	2/206	82.71	#4	14,771,424	1.000	1.00023	0.955	14,109,954	1,167,034,295	1,167,000,000
(5)	2/207	50.22	#4	14,771,424	1.000	1.00023	0.936	13,829,232	694,504,031	695,000,000
(6)	2/208	49.64	#4	14,771,424	1.000	1.00023	0.908	13,415,537	665,947,256	666,000,000
합계		396.65	-	-	-	-	-	-	-	5,558,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	용도지역
구분건물 (상가)	주택 및 상가혼용지대	광대로변	13,000,000-14,600,000	일반상업지역

본건 지역의 거래수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	계약			
(1)	중동 1270-1 해운대오션프라임/ 2/201	제2종근린생활 시설(일반음식점)	59.84	101.21	870,000,000 (@14,538,770)	2025.04.21 (2021.11.05)	법원경매
(2)	중동1270-1 해운대오션프라임/ 2/204	제2종근린생활 시설(일반음식점)	82.56	139.63	1,150,000,000 (@13,929,264)	2024.02.22 (2021.11.05)	담보
(3)	중동1270-1 해운대오션프라임/ 1/103	제2종근린생활 시설(일반음식점)	41.33	69.91	1,310,000,000 (@31,696,105)	2024.09.04 (2021.11.05)	법원경매
(4)	중동1256-9 101/2/1-205	제2종근린생활 시설(교습소)	19.764	37.2094	276,000,000 (@13,964,784)	2024.01.15 (2023.10.30)	담보
(5)	중동1199-4 럭키골든스위트/ 1/A101	제1종근린생활 시설(소매점)	185.5882	252.6951	4,220,000,000 (@22,738,515)	2024.06.03 (2019.12.06)	담보

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	부산 해운대구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	23,626,669,060	17,067,632,894	72.2	68	19	27.9
아파트상가	5,411,900,000	4,702,120,000	86.9	19	5	26.3
오피스텔(상가)	675,000,000	420,000,000	62.2	10	2	20.0
주상복합(상가)	2,242,000,000	1,397,000,900	62.3	7	2	28.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제2층 제203호	51.84	6.92	735,000,000
(2)	제2층 제204호	82.56	11.02	1,171,000,000
(3)	제2층 제205호	79.68	10.63	1,124,000,000
(4)	제2층 제206호	82.71	11.04	1,167,000,000
(5)	제2층 제207호	50.22	6.7	695,000,000
(6)	제2층 제208호	49.64	6.63	666,000,000
합계		396.65	52.94	5,558,000,000

2. 감정평가액의 결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		해운대 오션프라임 제2층 제203호 외 5개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	82.56	82.56	1,171,000,000	비준가격, 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 139.63㎡
				11.02				
				1소유권/대지권	1,373 x----	11.02		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	79.68	79.68	1,124,000,000	비준가격, 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 134.75㎡
				10.63				
				1소유권/대지권	1,373 x----	10.63		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	82.71	82.71	1,167,000,000	비준가격, 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 139.88㎡
				11.04				
				1소유권/대지권	1,373 x----	11.04		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	468,400,000	
						건 물 :	702,600,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	449,600,000	
						건 물 :	674,400,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	466,800,000	
						건 물 :	700,200,000	

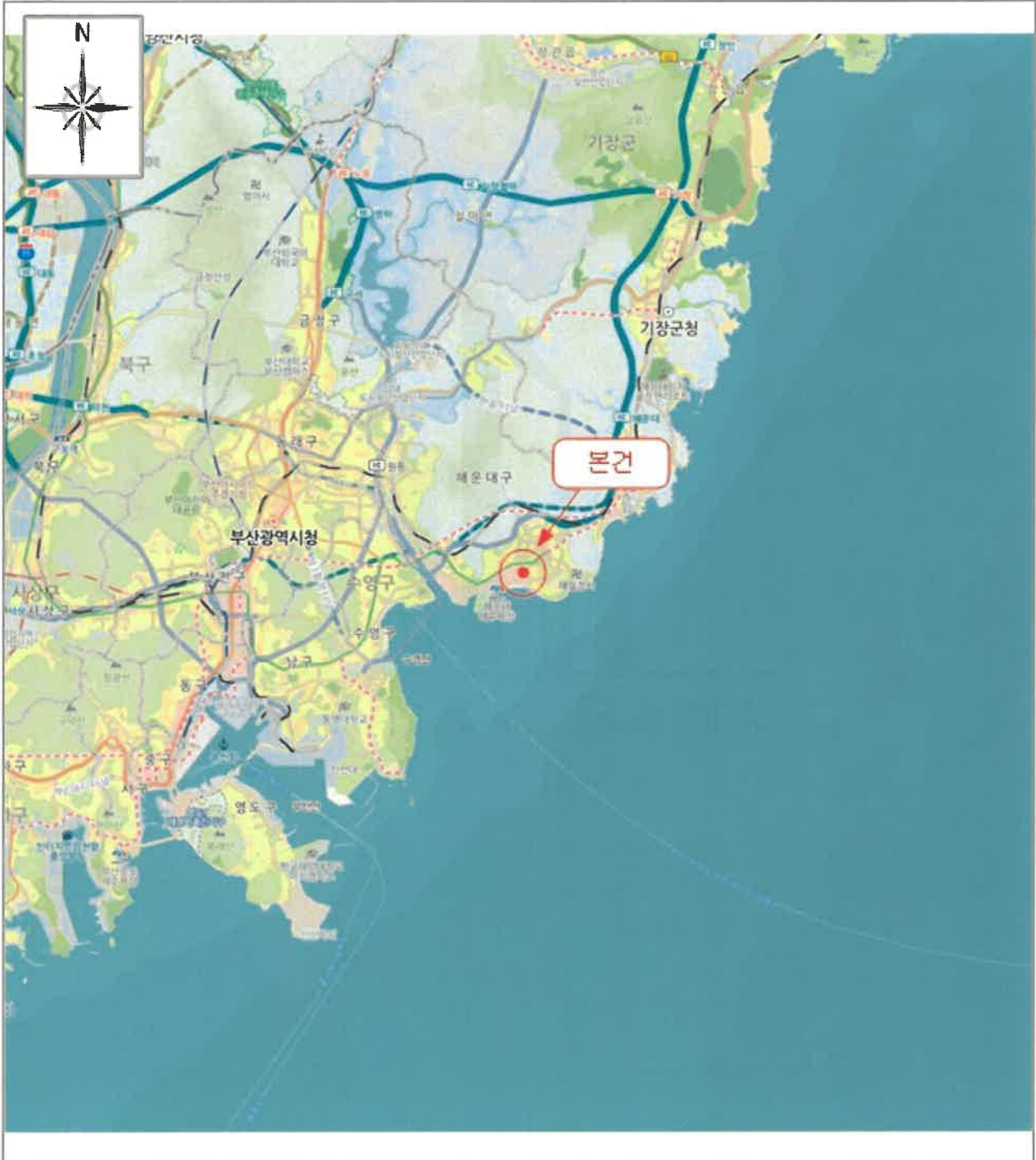
(구분건물)감정평가명세표

건 물 명 해운대 오션프라임 제2층 제203호 외 5개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	50.22	50.22	695,000,000	비준가격, 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.94㎡
					6.7			
				1소유권/대지권	1,373 x----	6.7		
					1,373			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	278,000,000	
						건 물 :	417,000,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	49.64	49.64	666,000,000	비준가격, 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.95㎡
					6.63			
				1소유권/대지권	1,373 x----	6.63		
					1,373			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	266,400,000	
						건 물 :	399,600,000	
합 계							₩5,558,000,000.-	
				이 하	여	백		

광역위치도

소재지

부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대오션프라임 제2층 제203호 외



[범례]

■ 본 건

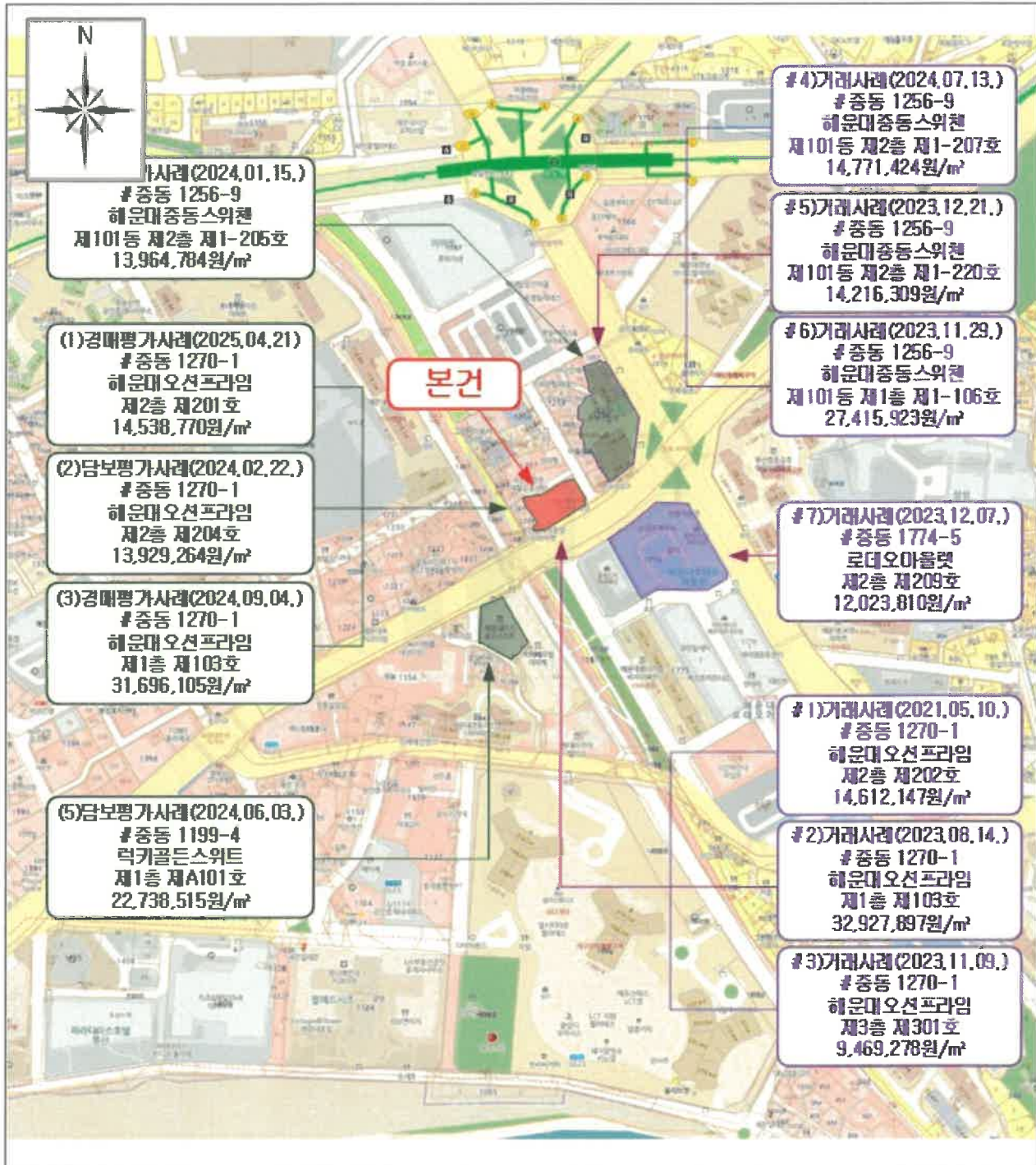
■ 평가사례

■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지

부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대오션프라임 제2층 제203호 외



[범 례]

■ 본 건

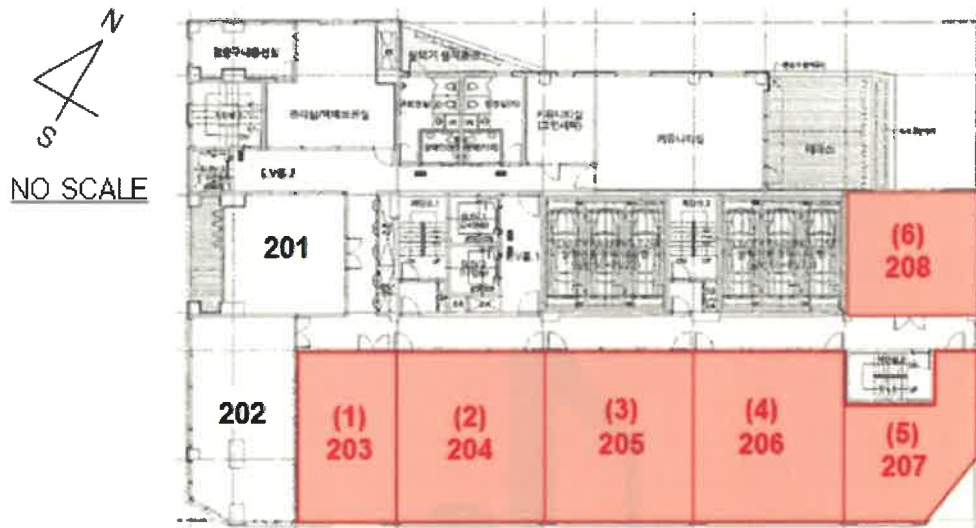
■ 평가사례

■ 거래사례

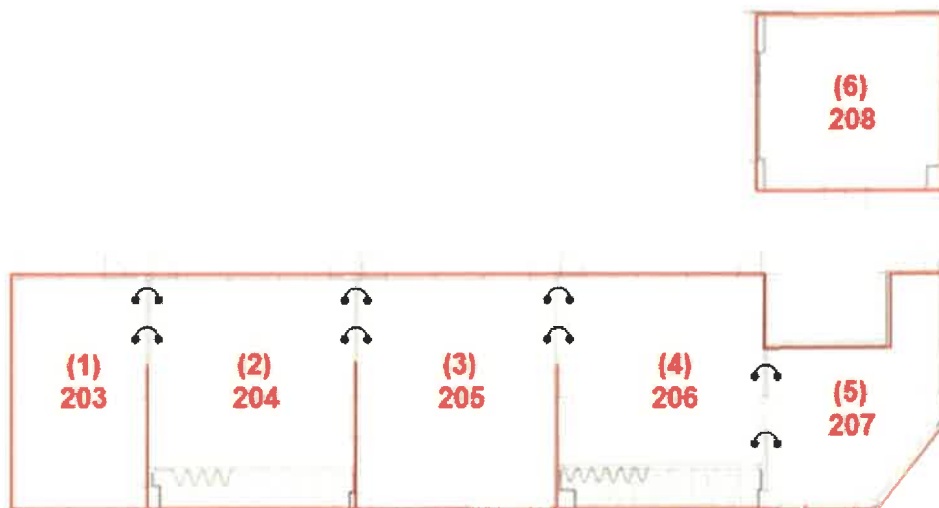
내 부 구 조 도

소 재 지

부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대오션프라임
제2층 제203호 외



< 해운대오션프라임 제2층 층별배치도 >



< 해운대오션프라임 제2층 제203호 외 내부구조도 >

< 임 대 내 역 >
일련번호(1) ~ (6) 현황 "공 실" 임.

사 진 용 지

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대 오션프라임 제2층 제203호 외 5개호
-----	--



본건 전경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대 오션프라임 제2층 제203호 외 5개호
-----	--



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 내부 전경



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대 오션프라임 제2층 제203호 외 5개호
-----	---



일련번호(3) 전경



일련번호(3) 내부 전경



일련번호(4) 전경



일련번호(4) 내부 전경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대 오션프라임 제2층 제203호 외 5개호
-----	---



일련번호(5) 전경



일련번호(5) 내부 전경



일련번호(6) 전경



일련번호(6) 내부 전경

회 보 서

우)10523 경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12 908호(행신동, 대흥빌딩)
E-Mail : rb0002@kapaland.co.kr

TEL. 031-974-3345
FAX. 031-965-3953

문서번호 : 250701-02-1201호

시행일자 : 2025. 07. 14

수 신 : (주)하나자산신탁

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.07.01자로 의뢰하신 『부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대오션프라임 제2층 제203호 외 5개호 구분건물』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별	첨 :	1. 감정평가서	2 부
		2. 수수료청구서	1 부
		3. 공부서류	1 부 끝.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 250701-02-1201

(주)하나자산신탁 귀하

오백칠십오만팔백원정 (₩5,750,800.-)

2025-07-01 일자로 의뢰하신 『 부산광역시 해운대구 중동 1270-1 해운대오션프라임 제2층 제203호 외 5개호 구분건물 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	4,785,600	4,395,000+(558,000,000 x 7/10,000)
나.여 비	359,600	
토지조사비	-	【물건조사비】6동 x 10,000 【공부발급비】 등기사항전부증명서 6,000 / 토지이용계획확인원 1,000 / 건축물현황도 700 / 전입세대열람 3,000 【기타 실비】 사진 13장 x ,000원 = 13,000원
물건조사비	60,000	
공부발급비	10,700	
임대차조사비	-	
기타 실비	13,000	
특별용역비	-	
소 계	443,300	
수수료합계(공급가액)	5,228,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	522,800	
총 계	5,750,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	5,750,800	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250701-02-1201)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사 사업자등록번호 : 128-85-54005

★ 계 좌 번 호 ★

국민은행 : 928701-01-156964

예금주 【 (주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사 】

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

지사장 엄정효

(TEL. : 031-974-3345 FAX. : 031-965-3953)