



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	BS2510-008
평가금액	641,000,000 원
평가기관 / 평가자	부산감정평가사사무소 / 김재용
서명해쉬 페이지수	총 23 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	부산감정평가사사무소 / 김재용	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-27 16:01:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4
중원타워 7층 705,706호
(문서번호:2025-10826-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정서번호 : BS2510-008

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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

(구분건물) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.				
감정평가사				(인)
김재용				

감정평가액	육억사천일백만원정 (₩641,000,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장		감정평가 목적	공매(국세,지방세)	
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사에스더블유		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	문서번호:2025-10826-A01		2025. 10. 24	2025. 10. 24	2025. 10. 27
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가 금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	- 641,000,000
		이	하	여	백
	합계				₩641,000,000.-
	감정평가액의 산출근거 및 결정의견				
	" 별 지 참 조 "				

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		중원타워 제7층 제705호 외 1개호						
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		
1	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리	808-4 중원타워	제1,2종 근린생활 시설 및 교육연구 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층				
	[도로명주소] 부산광역시 기장군 일광읍 해빛5로 29			지2층	881.37			
				지1층	913.18			
				1층 ~ 8층 각	627.9			
	상동	808-4	대	근린상업지역	1,064.6			
	(1)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	94.18	94.18	345,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 162.226㎡
				소유권	94.18			
				1.x -----	1,064.6 x----	24.99		
				대지권	4,011.93			
	(2)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	80.84	80.84	296,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 139.248㎡
소유권		80.84						
1.x -----		1,064.6 x----	21.45					
대지권		4,011.93						
	합 계						₩641,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 소재 '일광119안전센터' 동측 인근에 위치하는 '중원타워' 7층 705호외 1개 호수에 대한 한국자산관리공사 부산지역본부의 공매(국세,지방세)를 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

7층 전체를 병원으로 이용중임. 7층 입구 부분의 출입문은 폐쇄되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 7층 705호외 1개호		
도로명주소	부산광역시 기장군 일광읍 해빛5로 29		
	주용도	제1,2종근린생활시설 및 의료시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2022.09.01	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 8층
		연면적	6,817.75 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	7/705	병원	94.18	68.046	162.226	24.99	58.05
(2)	7/706	병원	80.84	58.408	139.248	21.45	58.05
합계 (2개호)			175.02	126.454	301.474	46.44	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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

III. 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. 감정평가시 고려사항

·.

3. 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	분양			
#1	삼성리 808-4	6/60*	의료시설 (병원)	94.18	162.226	405,662,000 (@4,310,000)	2022.02.22 (2022.09.01)	-
#2	삼성리 808-4	7/70*	의료시설 (병원)	83.3	143.484	324,890,000 (@3,900,000)	2022.02.22 (2022.09.01)	-
#3	삼성리 808-6외	6/60*	의원	99.28	122.582	330,435,000 (@3,330,000)	2022.04.05 (2022.06.14)	-
#4	삼성리 809	5/50*	제2종근 린생활시 설(학원)	85.855	108.9411	286,200,000 (@3,330,000)	2021.12.09 (2022.03.31)	-
#5	삼성리 808-6외	2/20*	의원	99.875	123.317	500,000,000 (@5,010,000)	2023.03.30 (2022.06.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #5 > : 일련번호 (1), (2)

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #5

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산 집합상가	-0.046% (0.99954)	거래시점 / 기준시점	2023.03.30/ 2025.10.24
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 부산 2023년 01분기 : -0.2 2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : -0.16 2025년 01분기 : -0.16 2025년 02분기 : -0.04 2025년 03분기 이후 : -0.04 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1-0.002 \times 2 \div 90) \times (1-0.0007) \times (1+0.001) \times (1+0.0011) \times (1+0) \times (1+0.001) \times (1+0.0013) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016) \times (1-0.0004) \times (1-0.0004 \times 116 \div 91) \approx 0.99954$

※ 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 #5]

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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.73	본건은 사례대비 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.730	-

(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)	7/705	94.18	#5	5,010,000	1.000	0.99954	0.730	3,660,000	344,698,800	345,000,000
(2)	7/706	80.84	#5	5,010,000	1.000	0.99954	0.730	3,660,000	295,874,400	296,000,000
합계		175.02	-	-	-	-	-	-	-	641,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
집합상가	3,500,000 선 내외	4층 이상

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	삼성리 808-4 중원타워 7/70*	의료시설 (병원)	97.94	168.703	359,000,000	2024.05.13 (2022.09.01)	법원경매
					(@3,670,000)		
(2)	삼성리 809-1 일광골드타워 4/40*	교육연구 시설 (학원)	151.195	264.2491	536,000,000	2025.07.16 (2020.11.24)	법원경매
					(@3,550,000)		
(3)	삼성리 809 일광골드타워2차 6/60*	의원	198.47	251.8378	645,000,000	2025.06.04 (2022.03.31)	법원경매
					(@3,250,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 기장군 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	27,595,215,500	14,404,453,533	52.2	479	56	11.7
점포	6,365,544,850	4,783,900,000	75.2	11	5	45.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 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)	7층 705호	94.18	24.99	345,000,000
(2)	7층 706호	80.84	21.45	296,000,000
합계		175.02	46.44	641,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

·.

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 소재 '일광119안전센터' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 소규모 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하여 주위환경 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황 보통임.
인접도로상태	본건 남측으로 폭 약 20미터, 동측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로에 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	삼성리 808-4 : 근린상업지역 , 지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 건축사육제한구역(2015-03-04)<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
건 물 구 조	철근콘크리트구조 평지붕 지상 8층 지하 2층 건물 내 7층 705호외 1개호로서, (사용승인일:2022.09.01) 외벽 : 석재 붙임 마감, 내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등, 바닥 : 데코타일 마감 등, 창호 : 강화유리 및 샷시창호임.
이 용 상 황	병원으로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어있음.
임대사항	미상임.
기타사항	7층 전체를 병원으로 이용중임. 7층 입구 부분의 출입문은 폐쇄되어 있음.

광역위치도

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 제7층 제705호 외
-----	--



[품 려]

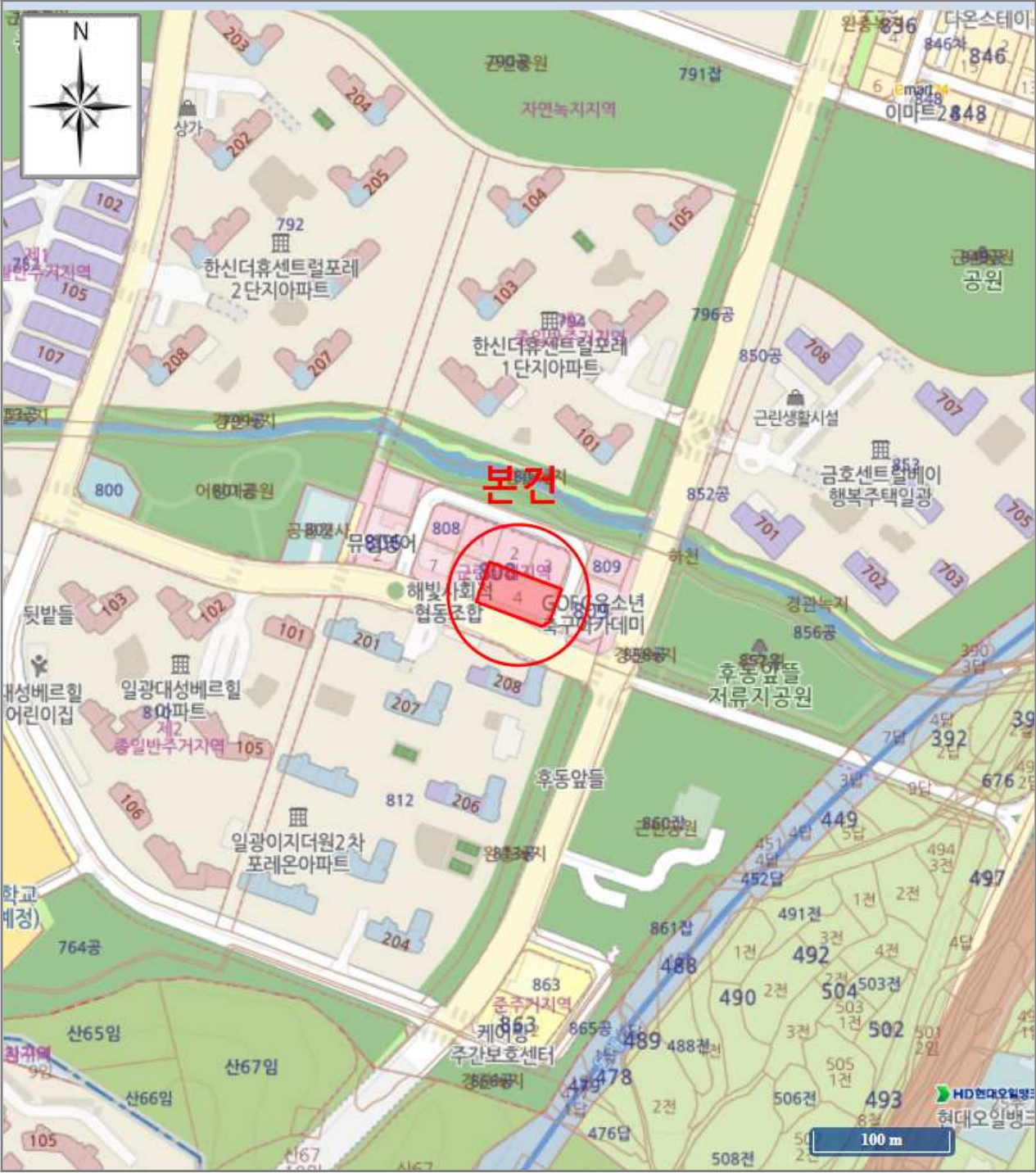
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 제7층 제705호 외
-------	--



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 제7층 제705호 외
-------	--



사 진 용 지

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4
-----	-------------------------



본건전경



본건전경

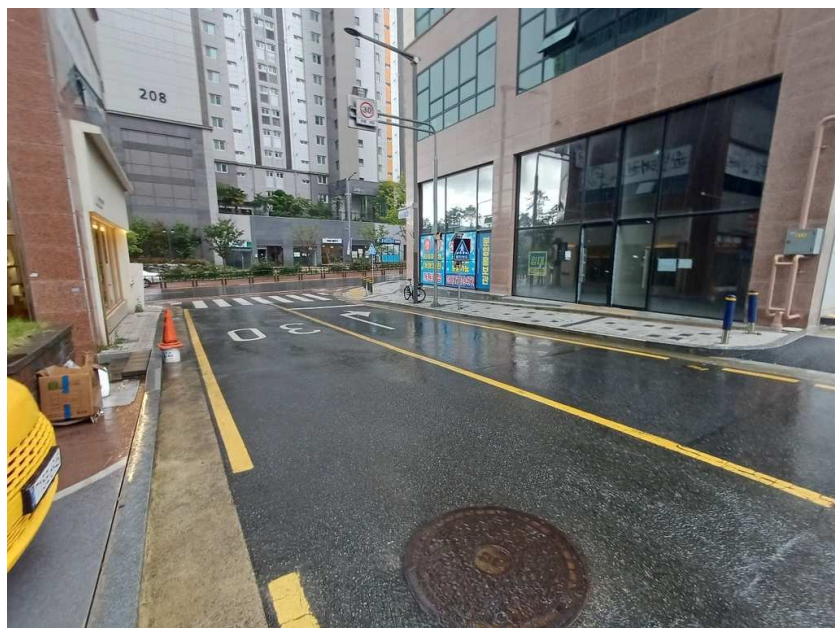
사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4



인접도로



인접도로

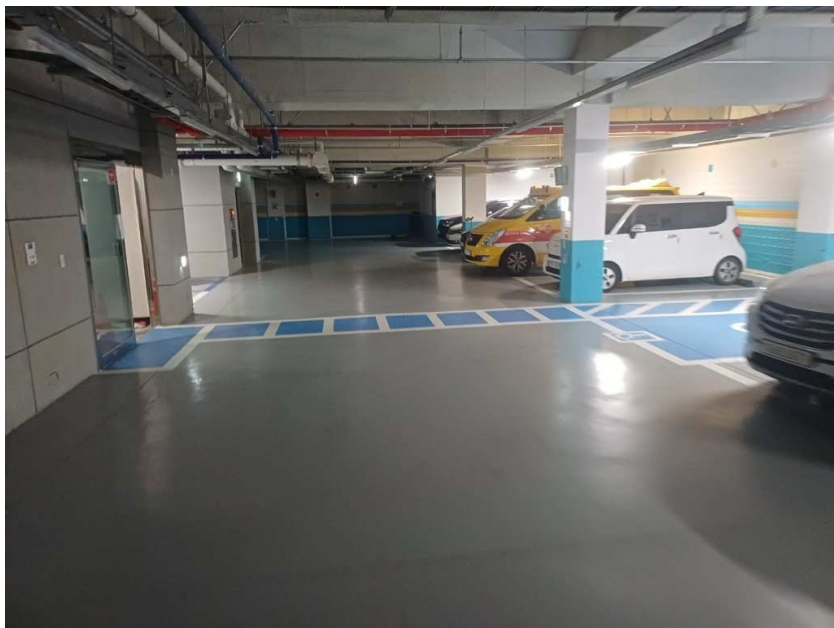
사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4



지하주차장 입구



지하주차장

사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4



1층 복도



승가기 설비

사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4



7층 입구(7층 전체 병원 이용중)



7층 전경(7층 전체 병원 이용중)