인증서번호 : 제HC24-03317호

감정평가 심사인증서

처리본지사	부산 · 경남지사	**감정서번호**	DC244-031301
감정평가액	일십오억일백만원정(₩1,501,000,000)		
기 준 시 점	2024년 03월 15일	**감정평가사**	김원재
제 출 처	부산동래신용협동조합		
물건소재지	부산광역시 동래구 온천동 1441-5 만우 제1층 제101호 외 7개호		
물 건 종 류	구분건물(주거용), 구분건물(상업용)	**채 무 자**	-

■ 심사인증 대상물건
·감정평가금액이 10억원을 초과하는 경우
(임야, 상업용, 기계기구를 포함한 공장 및 창고)
·개별공시지가의 2배 초과(비도시지역 3배 초과)

■ 심사사항
·협약사항, 관련법령 및 내규의 준수 여부
·처리절차의 적법성 여부
·평가방법 및 평가금액의 적정성 여부

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로써 위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법 · 적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부장

본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정 · 타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

2024년 03월 20일

감정평가법인 대일감정원
대 표 이 사 김 이 건

감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	부산동래신용협동조합
건 명	부산광역시 동래구 온천동 1441-5 만우 제1층 제101호 외 7개호
감정평가서번호	DC244-031301

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.

감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사
47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 원 재 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사 지 사 장 김 원 재 (인)

감 정 평 가 액	일십오억일백만원정(₩1,501,000,000.-)			
의 뢰 인	부산동래신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사만우 (수탁자: 국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2024.03.15.	2024.03.15	2024.03.15.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	8개	구분건물	8개	-	1,501,000,000
	합 계					₩1,501,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 "부산내성중학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서, 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.03.15.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.03.15자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(상가 및 주거용 오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가 및 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바람.

2. 본건 집합건물(상가 및 주거용 오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

3. 본건 집합건물(상가 및 주거용 오피스텔)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

4. 본건은 구분건물로서 건물의 전유부분과 소유권·대지권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 의거 토지와 건물의 소유권·대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 표기하였음.

5. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(매장용빌딩)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년]

구분		지하		1층		2층		3~5층	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4
	6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5

※ 매장용빌딩 토지·건물 배분비율표상 배분비율은 상기와 같으며, 본 평가에서는 토지, 건물 배분비율을 일련번호(가) 3:7, 일련번호(나) 4:6으로 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 비주거용 집합건물 토지 · 건물 배분비율표(오피스텔)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년]

구분		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
광역시	5층 이하	3	7	3	7	3	7	3	7
	6~10 층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
	11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 오피스텔 토지 · 건물 배분비율표상 배분비율은 상기와 같으며, 본 평가에서는 토지, 건물 배분비율을 3:7로 배분하였음.

7. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 불가능하여 본건 감정평가전례, 관련 공부 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 동래구 온천동 1441-5			건 물 명		만우		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규 모		지상7층		
용 도	업무시설, 제1종근린생활시설			사용승인일		2019.05.29		
설 비 명	위생	급배수	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	-	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제1층/제101호 (근린생활시설)	2.34	5.6	-	5.6	100.0
나	제2층/제201호 (근린생활시설)	23.42	55.91	4.73	60.64	92.2
다	제3층/제301호 (오피스텔)	8.47	20.22	13.77	33.99	59.5
라	제3층/제302호 (오피스텔)	9.5	22.69	15.2	37.89	59.9
마	제4층/제401호 (오피스텔)	8.47	20.22	13.77	33.99	59.5
바	제4층/제402호 (오피스텔)	9.5	22.69	15.2	37.89	59.9
사	제5층/제501호 (오피스텔)	22.06	52.65	30.89	83.54	63.0
아	제6층/제601호 (오피스텔)	35.54	84.85	50.86	135.71	62.5

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(상가 및 주거용 오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	온천동 1462-35	온천아이더블유 타워1차 7층/701호 (오피스텔)	28.59	189,000,000	6,610,000	2022.05.03 2022.04.21
2	온천동 1461-2	예다움21 2층/201호 (오피스텔)	28.62	165,650,726	5,780,000	2020.03.25 2020.02.13
3	온천동 1411-3	포르테시티 19층/1901호 (오피스텔)	28.9934	220,230,582	7,590,000	2024.02.05 2020.08.11
4	온천동 1439-3외	이센타워 1층/105호 (근린생활시설)	24.8	300,000,000	12,090,000	2024.01.03 2005.06.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(3, 4)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
3	2024.02.05	28.9934	48.7796	59.4	7,590,000
4	2024.01.03	24.8	45.02	55.1	12,090,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률(%)
거래사례 #4	2023년 4Q 신표본(2022년~:부산,동래역)	0.01	(1+0.00010×73/92)	0.008% (1.00008)
	2023년 4Q 신표본(2022년~:부산,동래역)	0.01		

본건은 근린생활시설(집합상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 부산,동래역지역 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2023.12=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #3	2024년 01월	99.81	(99.81-99.81) / 99.81×100	0.000% (1.00000)
	2024년 01월	99.81		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 부산광역시 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

본건 일련번호(다~아)는 오피스텔로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

본건 일련번호(가,나)는 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(4)온천동 1439-3외 이센타워 1층/105호	0.80	1.00	0.45	1.00	0.360
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(전유부분 면적의 과소, 형상 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
나	(4)온천동 1439-3외 이센타워 1층/105호	0.80	1.00	0.45	1.00	0.360
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(위치별 효용에서 우세하나 층별 효용 등에서 열세)에서 열세함.					

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
다	(3)온천동 1411-3 포르테시티 19층/1901호	0.80	0.94	0.95	1.00	0.714
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 단지내부요인(단지 내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
라	(3)온천동 1411-3 포르테시티 19층/1901호	0.80	0.94	0.95	1.00	0.714
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 단지내부요인(단지 내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
마	(3)온천동 1411-3 포르테시티 19층/1901호	0.80	0.94	0.96	1.00	0.722
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 단지내부요인(단지 내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
바	(3)온천동 1411-3 포르테시티 19층/1901호	0.80	0.94	0.96	1.00	0.722
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 단지내부요인(단지 내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
사	(3)온천동 1411-3 포르테시티 19층/1901호	0.80	0.94	0.97	1.00	0.729
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 단지내부요인(단지 내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
아	(3)온천동 1411-3 포르테시티 19층/1901호	0.80	0.94	0.99	1.00	0.744
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 단지내부요인(단지 내 총세대수 및 최고층수, 노후도 등), 호별요인(서비스면적 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	1층 상가(후면)	4,000,000 ~ 4,500,000 내외 수준	본건 유사
	오피스텔(주거용)	5,500,000 ~ 5,700,000 내외 수준	

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	온천동 1462-21	온천엘리시움 지상7층/704호 (오피스텔)	28.06	담보	189,000,000	6,730,000	2023.04.28 2022.05.26
2	온천동 1462-35	온천아이더블유 타워1차 지상6층/602호 (오피스텔)	28.59	경매	183,000,000	6,400,000	2023.02.22 2022.04.21
3	온천동 1413-6	지은빌딩 2층(현황1층) /205호 (근린생활시설)	100.8	경매	1,220,000,000	12,100,000	2022.11.24 1990.11.29
4	온천동 1441-13	HMC 오네뜨 메디컬센터 지상1층/108호 (근린생활시설)	143.83	담보	4,190,000,000	29,130,000	2022.07.21 2022.07.19

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부산 동래구	최근1년	오피스텔 (주거용)	60.93	26	총 209건 중
		상가	64.12	6	총 23건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(4)12,090,000	1.00	1.00008	1.00	0.360	4,350,000
나	(4)12,090,000	1.00	1.00008	1.00	0.360	4,350,000
다	(3)7,590,000	1.00	1.00000	1.00	0.714	5,410,000
라	(3)7,590,000	1.00	1.00000	1.00	0.714	5,410,000
마	(3)7,590,000	1.00	1.00000	1.00	0.722	5,470,000
바	(3)7,590,000	1.00	1.00000	1.00	0.722	5,470,000
사	(3)7,590,000	1.00	1.00000	1.00	0.729	5,530,000
아	(3)7,590,000	1.00	1.00000	1.00	0.744	5,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제1층/제101호	5.6	4,350,000	24,000,000
나	제2층/제201호	55.91	4,350,000	243,000,000
다	제3층/제301호	20.22	5,410,000	109,000,000
라	제3층/제302호	22.69	5,410,000	122,000,000
마	제4층/제401호	20.22	5,470,000	110,000,000
바	제4층/제402호	22.69	5,470,000	124,000,000
사	제5층/제501호	52.65	5,530,000	291,000,000
아	제6층/제601호	84.85	5,640,000	478,000,000
합계		284.83		1,501,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	부산광역시 동래구 온천동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 충렬대로140번길 25	1441-5 만우	업무시설 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
1	부산광역시 동래구 온천동	1441-5	대	준주거지역 (내)	119.3			
가				철근콘크리트구조 제1층 제101호	5.6	5.6	24,000,000	비준가액 비준가액 (집합건축물 대장상: 5.6㎡)
				1 소유권 /대지권	119.3 ×2.34 /119.3	2.34	배분내역 토지가액 : 7,200,000 건물가액 : 16,800,000	
나				철근콘크리트구조 제2층 제201호	55.91	55.91	243,000,000	비준가액 비준가액 (집합건축물 대장상: 60.64㎡)
				1 소유권 /대지권	119.3 ×23.42 /119.3	23.42	배분내역 토지가액 : 97,200,000 건물가액 : 145,800,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
다				철근콘크리트구조 제3층 제301호	20.22	20.22	109,000,000	비준가액 비준가액
				1 소유권 /대지권	119.3 ×8.47 /119.3	8.47	배분내역 토지가액 : 32,700,000 건물가액 : 76,300,000	(집합건축물 대장상: 33.99㎡)
라				철근콘크리트구조 제3층 제302호	22.69	22.69	122,000,000	비준가액 비준가액
				1 소유권 /대지권	119.3 ×9.5 /119.3	9.5	배분내역 토지가액 : 36,600,000 건물가액 : 85,400,000	(집합건축물 대장상: 37.89㎡)
마				철근콘크리트구조 제4층 제401호	20.22	20.22	110,000,000	비준가액 비준가액
				1 소유권 /대지권	119.3 ×8.47 /119.3	8.47	배분내역 토지가액 : 33,000,000 건물가액 : 77,000,000	(집합건축물 대장상: 33.99㎡)
바				철근콘크리트구조 제4층 제402호	22.69	22.69	124,000,000	비준가액 비준가액
				1 소유권 /대지권	119.3 ×9.5 /119.3	9.5	배분내역 토지가액 : 37,200,000 건물가액 : 86,800,000	(집합건축물 대장상: 37.89㎡)

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
사				철근콘크리트구조 제5층 제501호	52.65	52.65	291,000,000	비준가액 비준가액
				1 소유권 /대지권	119.3 ×22.06 /119.3	22.06	배분내역 토지가액 : 87,300,000 건물가액 : 203,700,000	(집합건축물 대장상: 83.54㎡)
아				철근콘크리트구조 제6층 제601호	84.85	84.85	478,000,000	비준가액 비준가액
				1 소유권 /대지권	119.3 ×35.54 /119.3	35.54	배분내역 토지가액 : 143,400,000 건물가액 : 334,600,000	(집합건축물 대장상: 135.71㎡)
	합 계						₩1,501,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 "부산내성중학교" 북서측 인근에 위치하는 만우 제1층 제101호 외 7개호임.

2. 부근상황

본건의 부근은 소규모 공동주택, 아파트, 각종 근린생활시설, 학교 등이 소재함.

3. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 대중교통편으로는 인근에 도시철도 1호선 및 4호선 동래역 및 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통환경 보통시됨.

4. 접면도로 상황

본건의 서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

준주거지역,가로구역별 최고높이 제한지역(2020-01-22)(최고높이 60m)<건축법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 중 제1층 제101호 외 7개호로서,(사용승인일 : 2019.05.29.)

외벽 : 스톤코트 및 화강석 등 마감,

창호 : 하이샷시창호구조임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 공부상 근린생활시설임.

일련번호(나) : 근린생활시설로 이용중임.

일련번호(다 ~ 아) : 오피스텔(주거용)로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 : 부산광역시 동래구 온천동 1441-5 만우 제1층 제101호 외 7개호



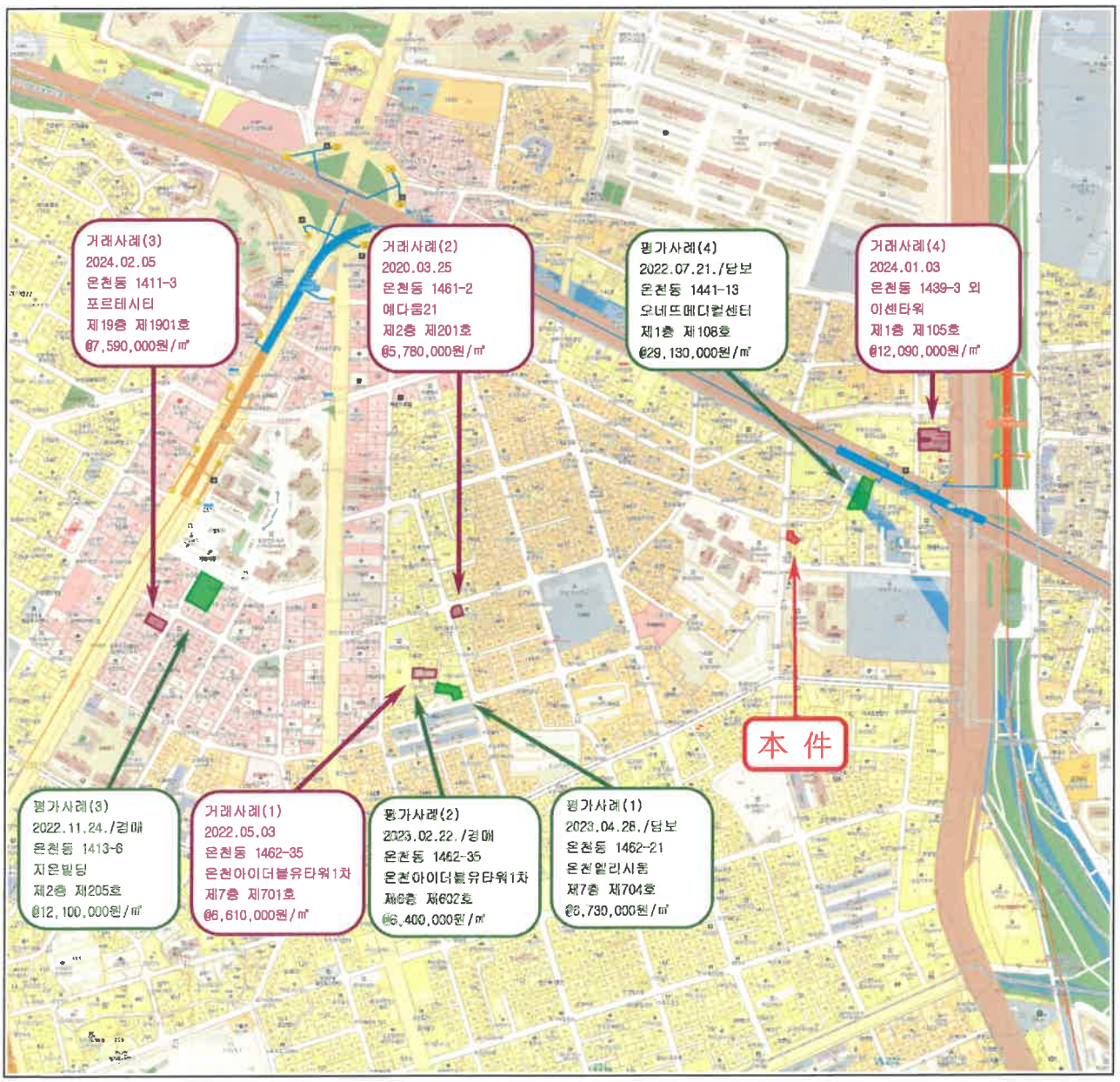
대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

N

S

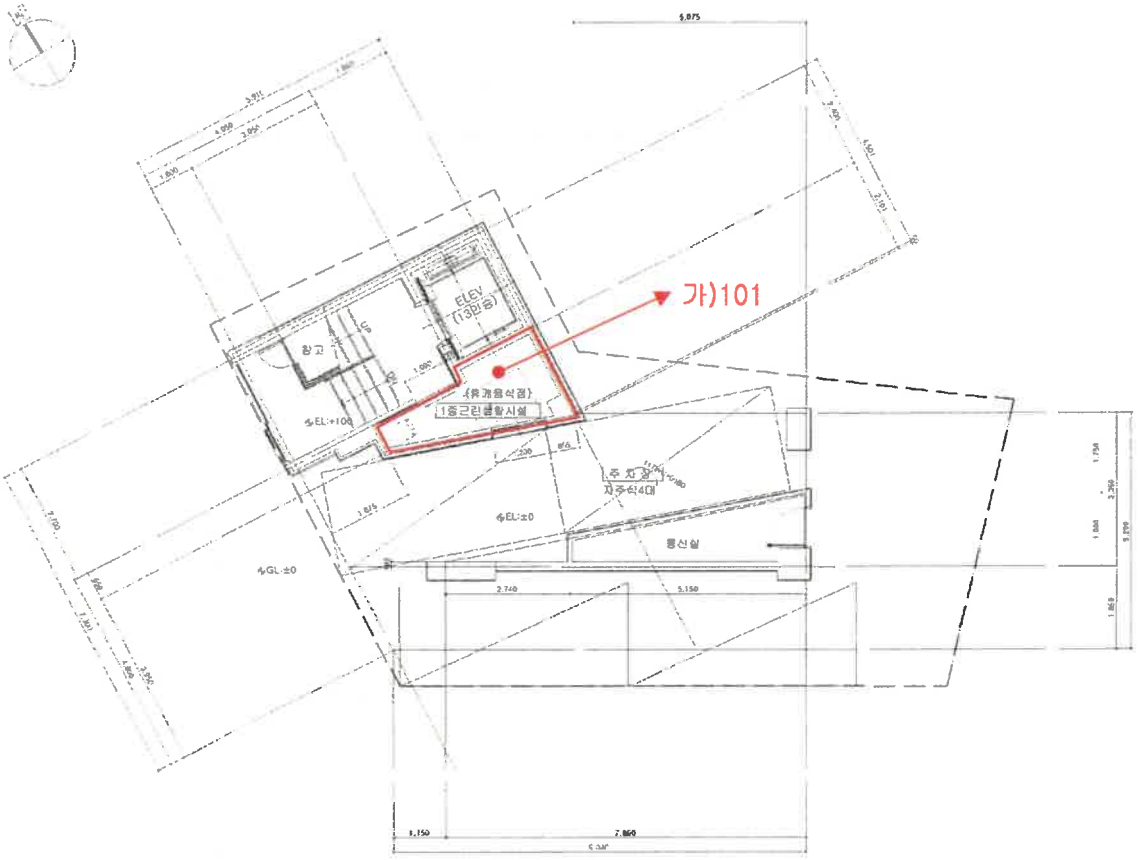
소재지 : 부산광역시 동래구 온천동 1441-5 만우 제1층 제101호 외 7개호



대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 임대상황표

<제1층 호별배치도>

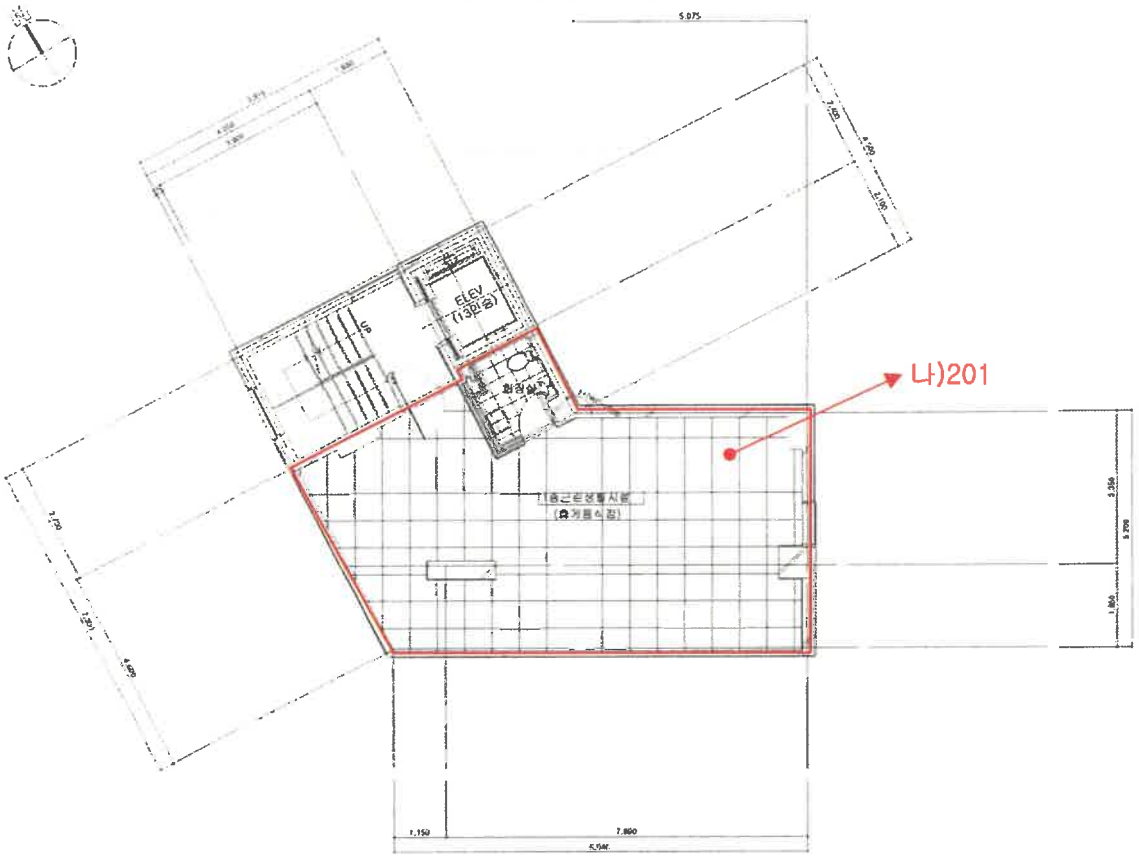


本件가(제1층 제101호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

<제2층 호별배치도>

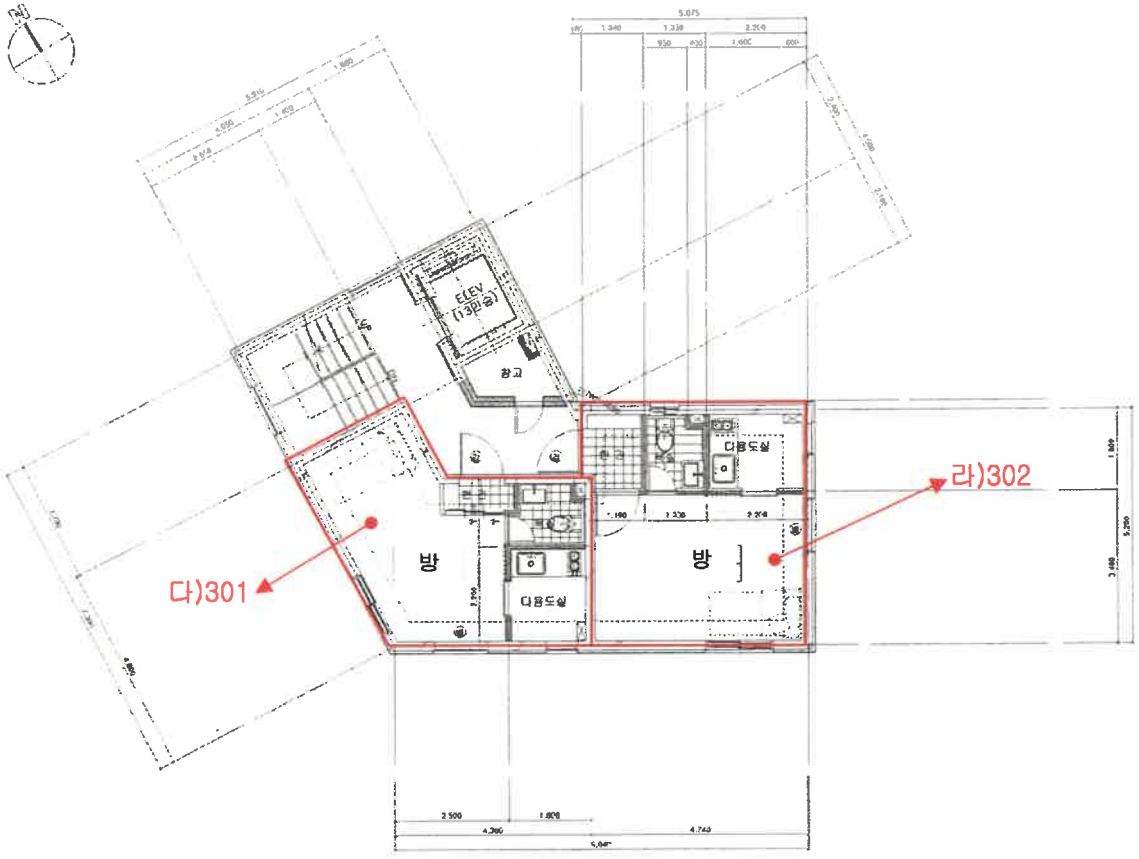


本件나(제2층 제201호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

<제3층 호별배치도>

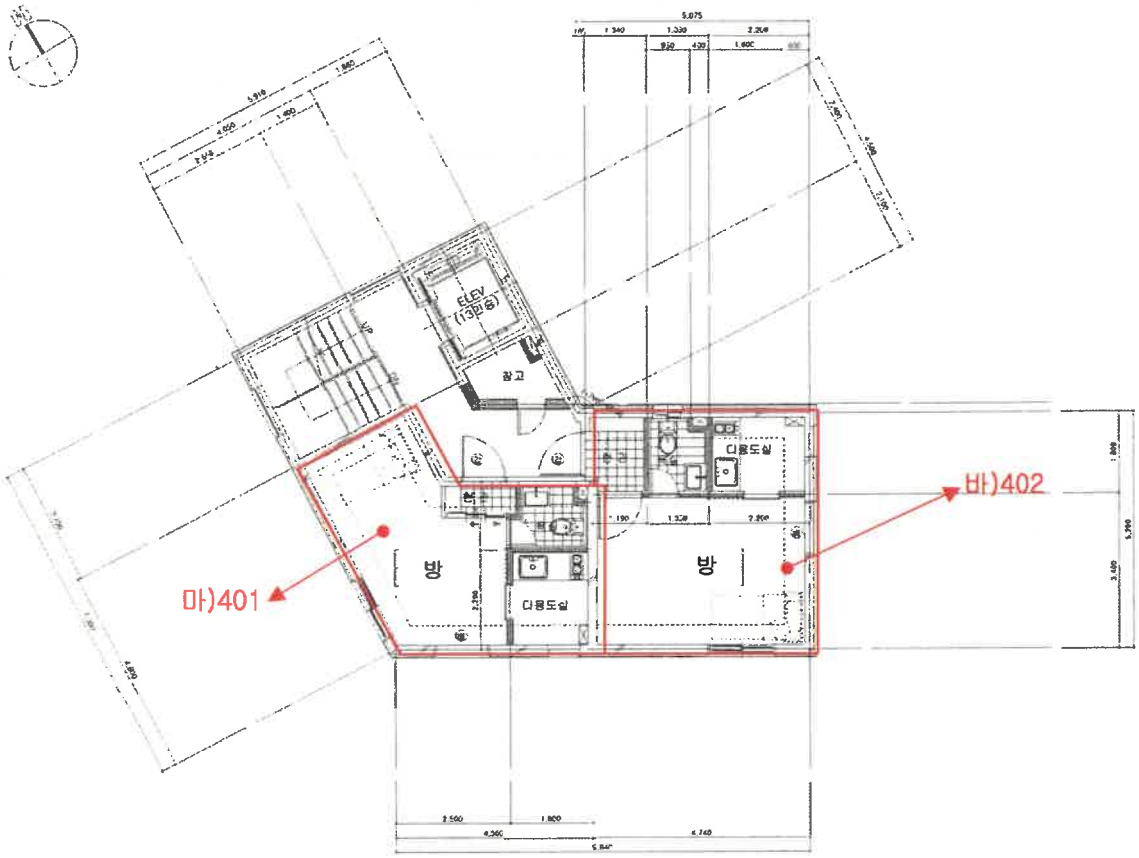


本件다,라(제3층 제301,302호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

<제4층 호별배치도>

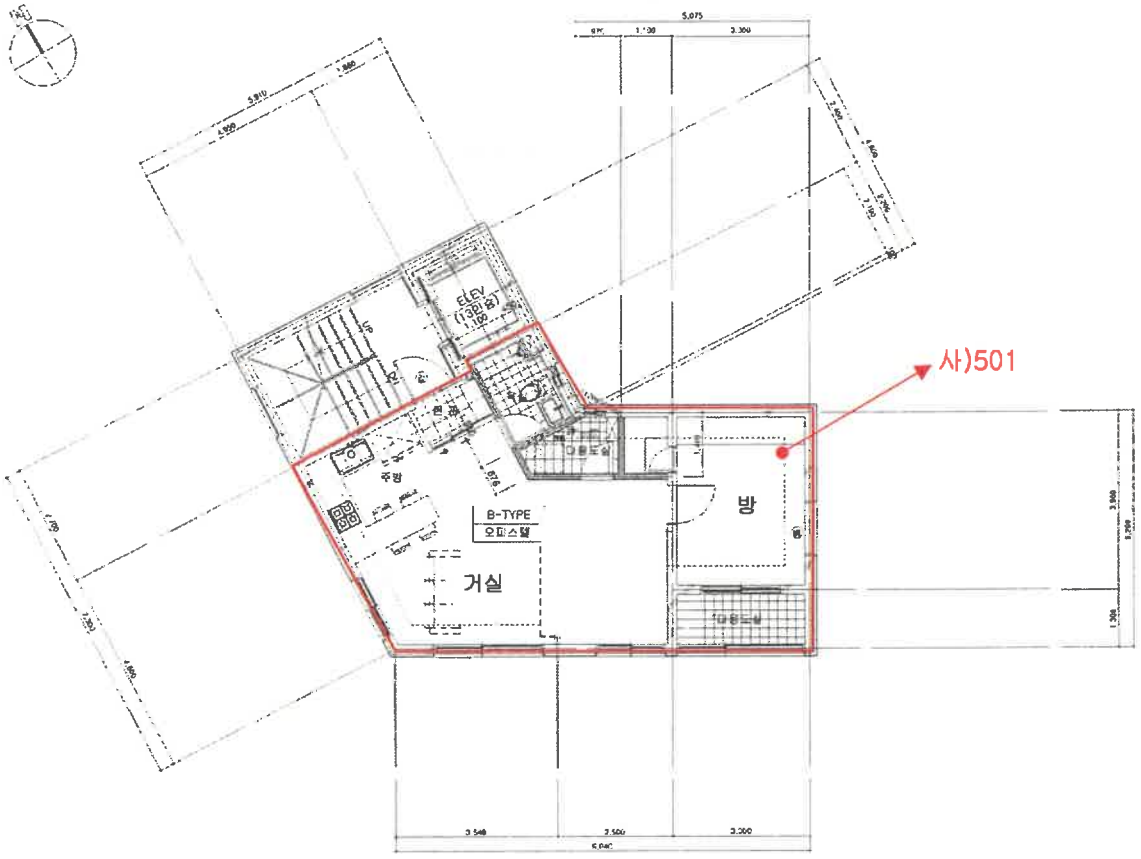


本件마,바(제4층 제401,402호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

<제5층 호별배치도>

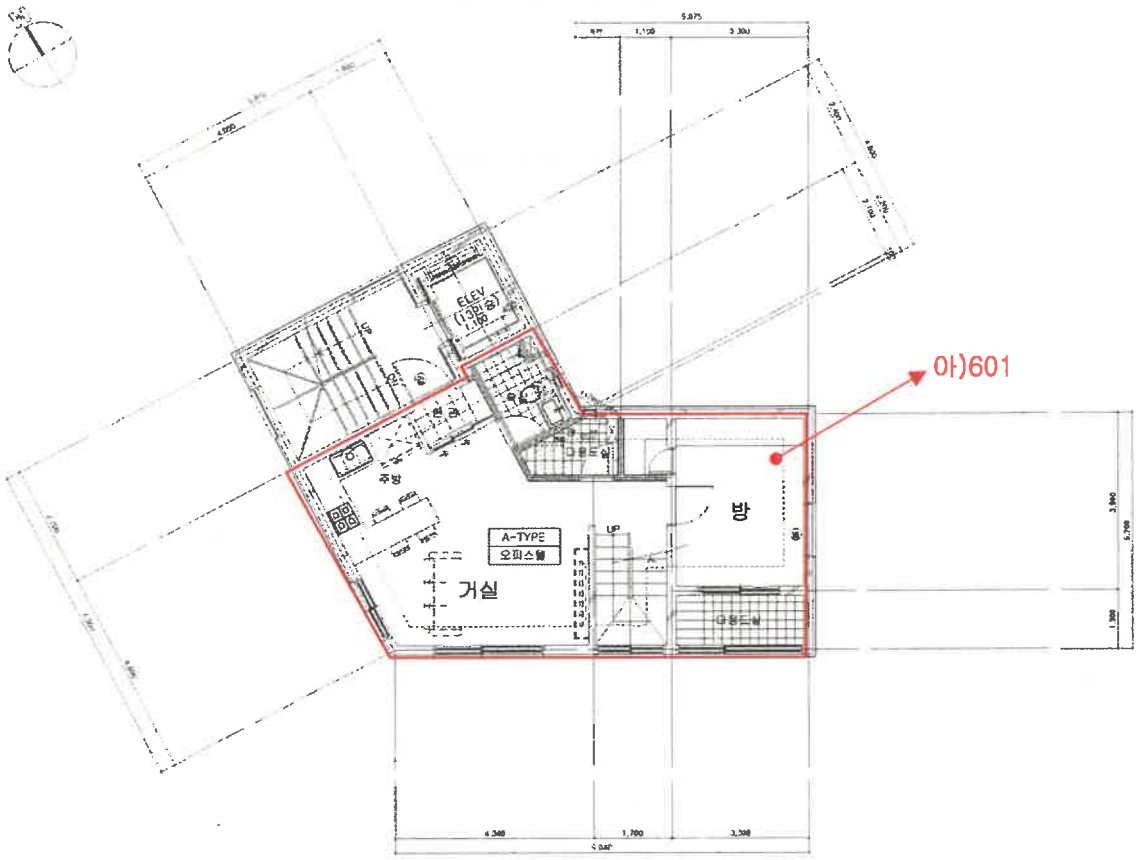


本件사(제5층 제501호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

<제6층 호별배치도>

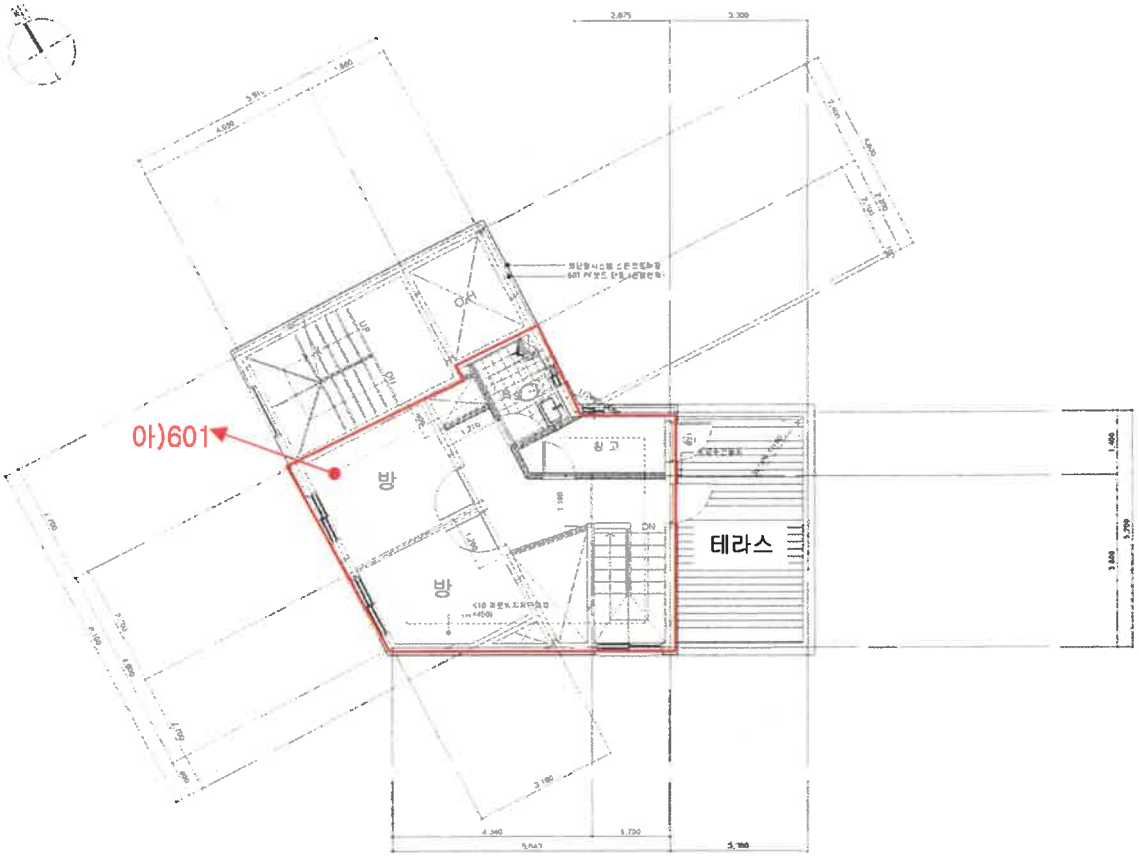


本件아(제6층 제601호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

건물개황도 및 임대상황표

<제7층 호별배치도>



本件아(제7층 제601호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

현 황 사 진



본건 주위 전경



본건 전경

현 황 사 진



일련번호(가) 외부



일련번호(나) 내부

현 황 사 진



일련번호(다, 라) 외부



일련번호(마, 바) 외부

현 황 사 진



일련번호(사) 외부



일련번호(아) 외부

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수　　신　부산동래신용협동조합이사장

참　　조

제　　목　감정평가 의뢰에 대한 회보

---

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2024.03.13.자로 의뢰하신 『 부산광역시 동래구 온천동 1441-5 만우제1층 제101호 외 7개호』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임　1. 감정평가서 1부
　　2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장　김 원 재

담당부서 : 감정팀　　담당평가사 : 김원재
시행 문서번호 : DC244-031301 (시행일자 : 2024. 03. 20.)
우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr
전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 wonjae@idab.co.kr

대일감정원
Daeil Appraisal Board

청 구 서

감정평가서번호 : DC244-031301

부산동래신용협동조합이사장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2023-1120호, 2023.09.11)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩1,553,200.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가수수료	일반	956,000+(501,000,000×8/10,000×0.8)	1,276,640
	할증		-
	평가수수료 계		1,276,640
실비	여비	부산광역시 동래구	40,000
	물건조사비	건물 8동 × @10,000	80,000
	공부발급비	등기사항(8,000)	8,000
	기타실비	사진 8장 × @1,000	8,000
	실비 계		136,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	1,412,000
부가가치세(세액)		10%	141,200
합 계			1,553,200
착 수 금			-
청 구 금 액			1,553,200

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DC244-031301)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-009-747371, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2024년 03월 20일

감정평가법인 대일감정원

부 산 경 남 지 사 장 김 원 재

TEL : (051)852-4141 FAX : (051)852-5115

대일감정원 Daeil Appraisal Board