감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 동래구 명장동 29-25 보원하우스 제2층 제201호 외 소재 부동산
의뢰인	온천장신용협동조합 이사장
평가서 번 호	대화 02-2502-4-0004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2502-4-0004

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 손인석 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 김 기 대 (서명 또는 인)

감정평가액	이십육억사천사백만원정 (₩2,644,000,000.-)				
의 뢰 인	온천장신용협동조합 이사장	감정평가 목적	일반거래(공매)		
제 출 처	온천장신용협동조합	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	(주)타이거컴퍼니 (수탁자:우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타 참고사항)	-	2025. 03. 24	2025. 02. 07 ~ 2025. 03. 24	2025.03.24	

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	2,644,000,000
	합 계					₩2,644,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 한동욱 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	부산광역시 동래구 명장동 29-25번지 "보원하우스"
주용도	공동주택
사용승인일자	2021. 05. 28
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
층수	지상5층
건물의 규모	12세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	제2층 제201호	47.28	10.0841	57.3641	33.3598	82.42	공동주택{다세대주택-도시형생활주택(원룸형)}
나	제2층 제202호	41.64	8.5968	50.2368	29.3804	82.89	
다	제2층 제203호	47.28	10.0841	57.3641	33.3598	82.42	
라	제3층 제301호	47.28	10.0841	57.3641	33.3598	82.42	
마	제3층 제302호	41.64	8.5968	50.2368	29.3804	82.89	
바	제3층 제303호	47.28	10.0841	57.3641	33.3598	82.42	
사	제4층 제401호	47.28	10.0841	57.3641	33.3598	82.42	
아	제4층 제402호	41.64	8.5968	50.2368	29.3804	82.89	
자	제4층 제403호	47.28	10.0841	57.3641	33.3598	82.42	
차	제5층 제501호	47.28	10.0841	57.3641	33.3598	82.42	
카	제5층 제502호	41.64	8.5968	50.2368	29.3804	82.89	
타	제5층 제503호	47.28	10.0841	57.3641	33.3598	82.42	

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

부산광역시 동래구 명장동 소재 "동신중학교" 남동측 인근에 위치하는 보원하우스 제2층 제201호 외 11개호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 24일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 02월 07일 ~ 2025년 03월 24일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 관련 공부 및 점유부분 등에 의거하여 위치확인 하였으며, 물적동일성이 인정되므로, 업무 진행시 참고하시기 바람.

6-2. 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행상 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 별도 부가하였음.

6-3. 본건 구분건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 부득이 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도), 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

감정평가법인등은 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

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 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 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 수익용 부동산이 아니므로 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

부산광역시 동래구 (출처: 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원) 거래단가 (원/㎡)	비 고
사례1	명장동 66-2 햇살마루	제2층 제202호	44.41	2024.05.03	235,000,000	공동주택 {(다세대주택- 도시형생활주 택(원룸형)}
				2022.03.25	5,300,000	
사례2	명장동 144-33 갤럭시빌명장	제5층 제502호	58.13	2022.12.22	284,500,000	공동주택 {(다세대주택- 도시형생활주 택(단지형 다세대주택)}
				2021.10.19	4,900,000	
사례3	명장동 136-4 에코하임명당	제11층 제1101호	75.6255	2022.07.27	325,600,000	공동주택 (다세대주택)
				2021.07.07	4,310,000	
사례4	안락동 445-4 외 메종드비앙445	제2층 제202호	28.26	2024.05.06	165,000,000	공동주택 (다세대주택)
				2022.08.19	5,840,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 유사 물건의 평가선례

부산광역시 동래구 (출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	비 고
선례 1	명장동 29-25 보원하우스	제5층 제501호	47.28	2023.11.09 2021.05.28	종전 자산 평가	231,000,000 4,890,000	**본건**
선례 2	명장동 66-2 햇살마루	제4층 제403호	44.63	2022.03.31 2022.03.25	담보	200,000,000 4,480,000	공동주택 {(다세대주택- 도시형생활주 택(원룸형)}
선례 3	안락동 427-5 메종45	제5층 제501호	61.41	2023.09.13 2023.07.20	취득 처분	235,000,000 3,190,000	공동주택 (연립주택)

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
다세대주택	4,800,000 ~ 5,000,000원/㎡ 내외	-

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처: 지지옥션)

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
다세대(생활주택)	부산광역시 동래구	최근1년	9건	50.13%	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

부산광역시 동래구 (출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래가액(원) 거래단가(원/㎡)	비 고
사례1	명장동 66-2 햇살마루	제2층 제202호	44.41	2024.05.03	235,000,000	공동주택 {(다세대주택-도시형 생활주택(원룸형)}
				2022.03.25	5,300,000	

3.2. 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 연립다세대주택 매매가격지수

부산광역시 (자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.5	102.6	102.6	102.8	102.8	102.8	102.7	102.6	102.4	102.0	101.6	100.8
2023년	100.3	100.0	99.7	99.4	99.1	98.9	98.6	98.5	98.4	98.2	98.0	97.7
2024년	97.6	97.5	97.4	97.3	97.1	97.0	96.9	96.8	96.7	96.5	96.3	96.2
2025년	96.1	96.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

"거래사례 1"의 거래시점(2024. 04) 적용 지수	97.3
대상물건의 기준시점(2025. 02) 적용 지수	96.0

거래시점 : 2024.05.03, 2024년 04월 지수를 적용 함.
기준시점 : 2025.03.24, 2025년 02월 지수를 적용 함.

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	96.0 / 97.3 ≒ 0.98664

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
나	사례 1	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
다	사례 1	0.94	1.00	**0.97**	1.00	0.912
라	사례 1	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
마	사례 1	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
바	사례 1	0.94	1.00	**0.97**	1.00	0.912
사	사례 1	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
아	사례 1	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
자	사례 1	0.94	1.00	**0.97**	1.00	0.912
차	사례 1	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
카	사례 1	0.94	1.00	1.00	1.00	0.940
타	사례 1	0.94	1.00	**0.97**	1.00	0.912

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가, 나, 라, 마, 사, 아, 차, 카	단지외부요인	상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대등함.
	호별요인	대등함.
	기타요인	대등함.

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
다, 바, 자, 타	단지외부요인	상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대등함.
	호별요인	향별효용(남서/남동) 등에서 열세함.
	기타요인	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제2층 제201호	5,300,000	1.000	0.98664	0.940	4,915,440	4,910,000	-
나	제2층 제202호	5,300,000	1.000	0.98664	0.940	4,915,440	4,910,000	-
다	제2층 제203호	5,300,000	1.000	0.98664	0.912	4,769,023	4,760,000	-
라	제3층 제301호	5,300,000	1.000	0.98664	0.940	4,915,440	4,910,000	-
마	제3층 제302호	5,300,000	1.000	0.98664	0.940	4,915,440	4,910,000	-
바	제3층 제303호	5,300,000	1.000	0.98664	0.912	4,769,023	4,760,000	-
사	제4층 제401호	5,300,000	1.000	0.98664	0.940	4,915,440	4,910,000	-
아	제4층 제402호	5,300,000	1.000	0.98664	0.940	4,915,440	4,910,000	-
자	제4층 제403호	5,300,000	1.000	0.98664	0.912	4,769,023	4,760,000	-
차	제5층 제501호	5,300,000	1.000	0.98664	0.940	4,915,440	4,910,000	-
카	제5층 제502호	5,300,000	1.000	0.98664	0.940	4,915,440	4,910,000	-
타	제5층 제503호	5,300,000	1.000	0.98664	0.912	4,769,023	4,760,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제201호	47.28	4,910,000	232,144,800	232,000,000	-
나	제2층 제202호	41.64	4,910,000	204,452,400	204,000,000	-
다	제2층 제203호	47.28	4,760,000	225,052,800	225,000,000	-
라	제3층 제301호	47.28	4,910,000	232,144,800	232,000,000	-
마	제3층 제302호	41.64	4,910,000	204,452,400	204,000,000	-
바	제3층 제303호	47.28	4,760,000	225,052,800	225,000,000	-
사	제4층 제401호	47.28	4,910,000	232,144,800	232,000,000	-
아	제4층 제402호	41.64	4,910,000	204,452,400	204,000,000	-
자	제4층 제403호	47.28	4,760,000	225,052,800	225,000,000	-
차	제5층 제501호	47.28	4,910,000	232,144,800	232,000,000	-
카	제5층 제502호	41.64	4,910,000	204,452,400	204,000,000	-
타	제5층 제503호	47.28	4,760,000	225,052,800	225,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	232,000,000	-
나	204,000,000	-
다	225,000,000	-
라	232,000,000	-
마	204,000,000	-
바	225,000,000	-
사	232,000,000	-
아	204,000,000	-
자	225,000,000	-
차	232,000,000	-
카	204,000,000	-
타	225,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제201호	47.28	4,910,000	232,144,800	232,000,000	-
나	제2층 제202호	41.64	4,910,000	204,452,400	204,000,000	-
다	제2층 제203호	47.28	4,760,000	225,052,800	225,000,000	-
라	제3층 제301호	47.28	4,910,000	232,144,800	232,000,000	-
마	제3층 제302호	41.64	4,910,000	204,452,400	204,000,000	-
바	제3층 제303호	47.28	4,760,000	225,052,800	225,000,000	-
사	제4층 제401호	47.28	4,910,000	232,144,800	232,000,000	-
아	제4층 제402호	41.64	4,910,000	204,452,400	204,000,000	-
자	제4층 제403호	47.28	4,760,000	225,052,800	225,000,000	-
차	제5층 제501호	47.28	4,910,000	232,144,800	232,000,000	-
카	제5층 제502호	41.64	4,910,000	204,452,400	204,000,000	-
타	제5층 제503호	47.28	4,760,000	225,052,800	225,000,000	-
합 계		-			2,644,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	부산광역시 동래구 명장동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 반송로 251번길 27	29-25 보원 하우스	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
1	동소	29-25	대		384.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	47.28	47.28	232,000,000	비준가격 집합건축물 대장등본상 전유면적+ 공유면적= 57.3641㎡)
					47.28	47.28		
				1.소유권대지권	384.4x----- 544.8	384.4x----- 544.8		
							배분내역	
						토지	92,800,000	
						건물	139,200,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	41.64	41.64	204,000,000	비준가격 집합건축물 대장등본상 전유면적+ 공유면적=
					41.64	41.64		
				1.소유권대지권	384.4x----- 544.8	384.4x----- 544.8		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
								50.2368㎡)
							배분내역	
						토지	81,600,000	
						건물	122,400,000	
				(내)				
다				철근콘크리트구조				
				제2층 제203호	47.28	47.28	225,000,000	비준가격
								집합건축물
					47.28	47.28		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								57.3641㎡)
							배분내역	
						토지	90,000,000	
						건물	135,000,000	
				(내)				
라				철근콘크리트구조				
				제3층 제301호	47.28	47.28	232,000,000	비준가격
								집합건축물
					47.28	47.28		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								57.3641㎡)
							배분내역	
						토지	92,800,000	
						건물	139,200,000	
				(내)				
마				철근콘크리트구조				
				제3층 제302호	41.64	41.64	204,000,000	비준가격
								집합건축물
					41.64	41.64		대장등본상

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								50.2368㎡)
							배분내역	
							토지 81,600,000	
							건물 122,400,000	
				(내)				
바				철근콘크리트구조				
				제3층 제303호	47.28	47.28	225,000,000	비준가격
								집합건축물
					47.28	47.28		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								57.3641㎡)
							배분내역	
							토지 90,000,000	
							건물 135,000,000	
				(내)				
사				철근콘크리트구조				
				제4층 제401호	47.28	47.28	232,000,000	비준가격
								집합건축물
					47.28	47.28		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								57.3641㎡)
							배분내역	
							토지 92,800,000	
							건물 139,200,000	
				(내)				
아				철근콘크리트구조				
				제4층 제402호	41.64	41.64	204,000,000	비준가격

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
								집합건축물
					41.64	41.64		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								50.2368㎡)
							배분내역	
						토지	81,600,000	
						건물	122,400,000	
				(내)				
자				철근콘크리트구조				
				제4층 제403호	47.28	47.28	225,000,000	비준가격
								집합건축물
					47.28	47.28		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								57.3641㎡)
							배분내역	
						토지	90,000,000	
						건물	135,000,000	
				(내)				
차				철근콘크리트구조				
				제5층 제501호	47.28	47.28	232,000,000	비준가격
								집합건축물
					47.28	47.28		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								57.3641㎡)
							배분내역	
						토지	92,800,000	
						건물	139,200,000	
				(내)				

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
카				철근콘크리트구조				
				제5층 제502호	41.64	41.64	204,000,000	비준가격
								집합건축물
					41.64	41.64		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								50.2368㎡)
							배분내역	
						토지	81,600,000	
						건물	122,400,000	
				(내)				
타				철근콘크리트구조				
				제5층 제503호	47.28	47.28	225,000,000	비준가격
								집합건축물
					47.28	47.28		대장등본상
				1.소유권대지권	384.4x-----	384.4x-----		전유면적+
					544.8	544.8		공유면적=
								57.3641㎡)
							배분내역	
						토지	90,000,000	
						건물	135,000,000	
	합 계						**₩2,644,000,000.-**	
				이	하	여	백	

구분건물 감정평가요항표

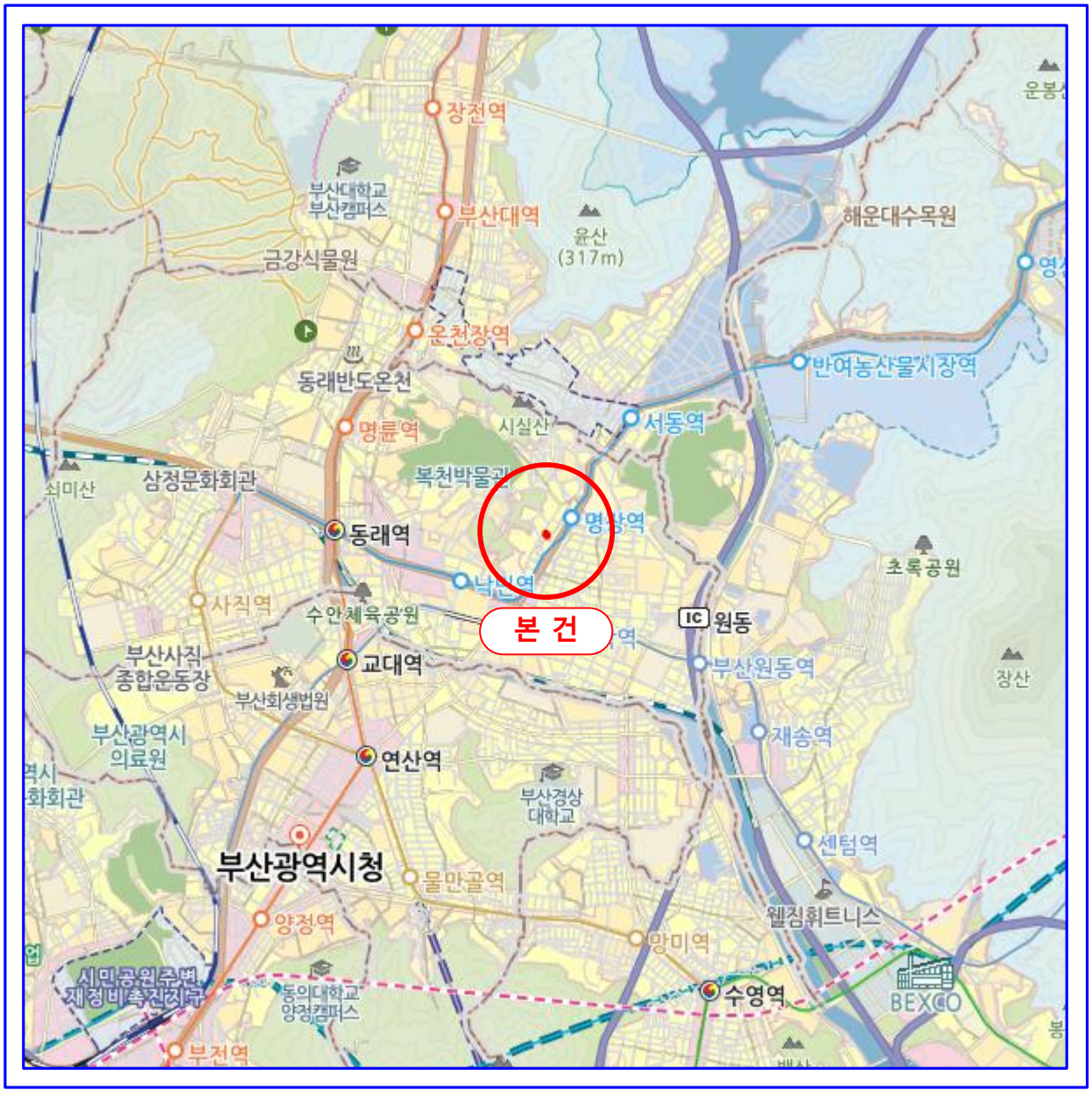
위치 및 주위환경	부산광역시 동래구 명장동 소재 "동신중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 중·소규모 공동주택, 숙박시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	기호(1) 대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 부산도시철도 4호선 '명장역' 등이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	(1) 건물의 구조 2021년 05월 28일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제2층 제201호 외 11호로서 외벽 : 스톤코트, 일부 인조석 붙임 마감 등. 내벽 : 폐문 부재 바닥 : 폐문 부재 창호 : 샷시창호임. (2) 이용상태 기호(가~타) : 공동주택{다세대주택-도시형생활주택(원룸형)}으로 이용중임.
위생,냉난방설비등	위생 및 급·배수 설비, 승강기 설비, 소화전, 화재탐지 설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	사다리형 토지로서, 인접지와 평탄한 공동주택부지로 이용중임.
도로상태 및 주차장시설등	북동측 및 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호(1) 제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-09-16)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(7구역(동래장관청,송공단,동래부동헌,동래향교,동래읍성지,내주축성비,충렬사,군관청))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	1)임대관계 : 미상. 2)기 타 : 없음.

광 역 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 동래구 명장동 일대



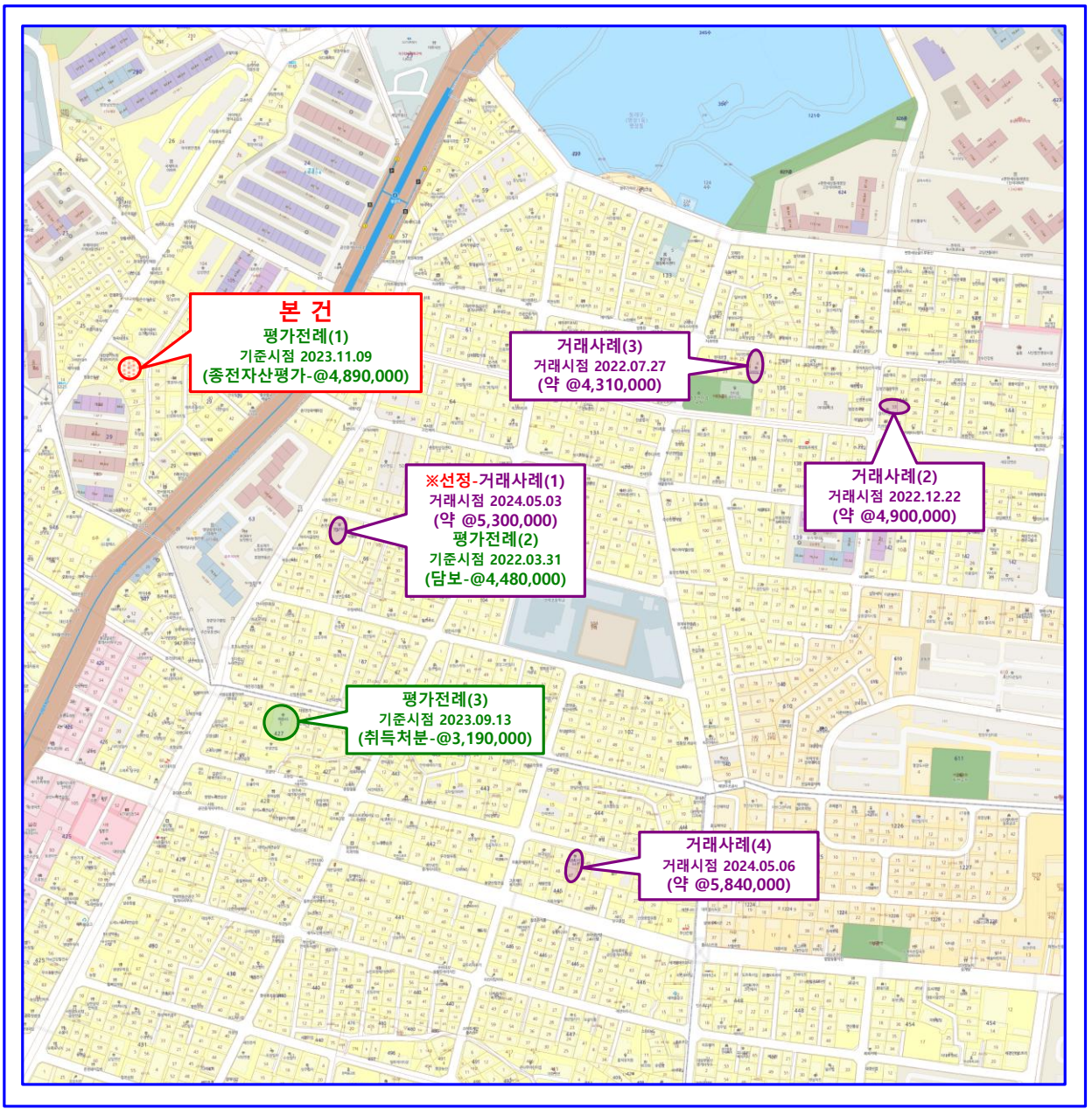
상 세 위 치 도

N

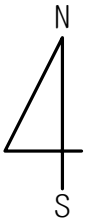
S

본건 소재지	부산광역시 동래구 명장동 29-25번지

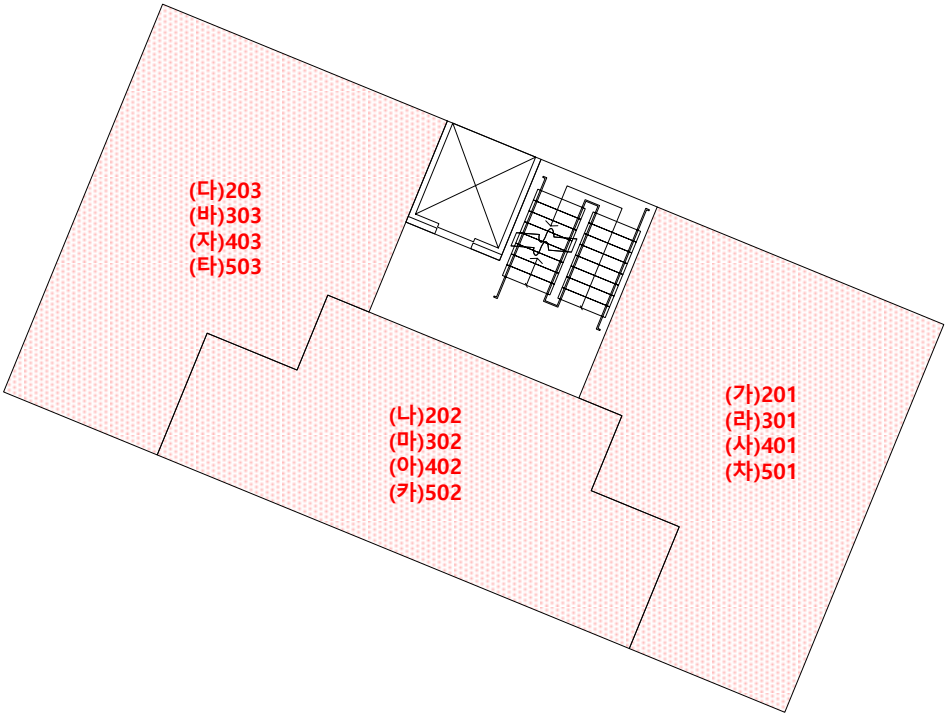
[본 건 명 : 보원하우스 제2층 제201호 외]



호 별 배 치 도

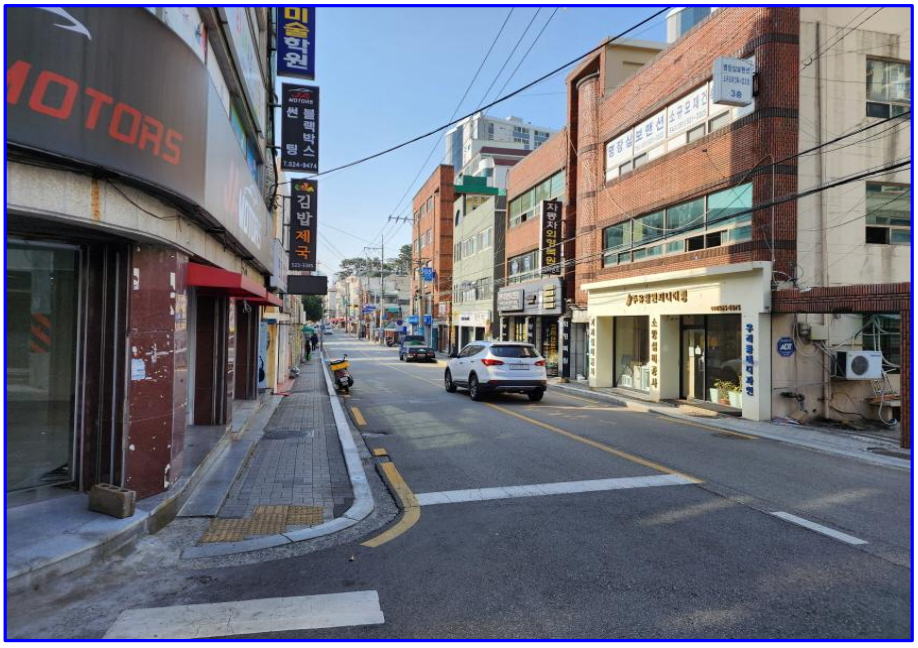


2 ~ 5 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[보원하우스 제2층 제201호 외]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 북서측 인근에서	2025. 02. 07.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본걸 북서측 인근에서	2025. 02. 07.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30 전문건설회관 6층 TEL.(051)632-3300 FAX.(051)632-0900

문서번호 : 대화 02-2502-4-0004호

시행일자 : 2025-03-26

수 신 : 온천장신용협동조합 이사장

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 . 공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-02-06자 귀 제 『020092025000004』호로 의뢰하신 『부산광역시 동래구 명장동 29-25 보원하우스 제 2층 제 201호 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사
지 사 장 김 기 대

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 02-2502-4-0004호

온천장신용협동조합 이사장 귀하

一金이백사십만이백원整 (₩2,400,200.-)

2025-02-06 일자 귀 제 『020092025000004』 호로 의뢰하신 『부산광역시 동래구 명장동 29-25 보원하우스 제 2층 제 201호 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		2,008,160	◐ 평 가 수 수 료 ◑
실비	여 비	40,000	956,000+((2,644,000,000-1,000,000,000)x8/10,000x0.8) ≒2,008,160
	물 건 조 사 비	120,000	
	공 부 발 급 비	12,000	◎감정평가수수료 체계◎ 956,000원 + 10억원 초과금액의 8/10,000 X 0.8
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩174,000	
합 계		**₩2,182,000.-**	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩218,200.-	
총 계		**₩2,400,200.-**	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		**₩2,400,200.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 부산은행 : 101-2089-7351-08 (예금주 :(주)대화감정평가법인)

◈ 사업자번호 : 605-85-25176

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

지 사 장 김 기 대

(TEL. : (051)632-3300 FAX. : (051)632-0900)