

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 해운대신용협동조합
건명	부산광역시 동래구 온천동 300-5 디아트50 10층 1001호외 2개호
감정평가서번호	DC254-111101

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.

감정평가사 김원재

金 源 在



(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재

(인)

감정평가액	삼십구억일천사백만원정(W3,914,000,000.-)			
의뢰인	해운대신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제출처	해운대신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사동오산업개발 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.11.12.	2025.11.12.	2025.11.12.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	3,914,000,000
	합계					₩3,914,000,000.-
			-	이 하 여 백	-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자: 감정평가사
	김 기
	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 "금강공원 정문" 남측 인근에 위치하는 집합건물(디아 트50 10층 1001호외 2개호)로서, 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 하였 음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상 적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사 자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하 였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.11.12.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.11.12.자로 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 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 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 집합건물(오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(오피스텔)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용 상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(오피스텔)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2024년]

구분			토지	건물
오피스텔	서울	5층 이하	55~60	40~45
		6~10층	45~55	45~55
		11층 이상	40~50	50~60
	수도권 (서울제외)	5층 이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층 이상	20~30	70~80
	광역시 (인천제외)	5층 이하	35~40	60~65
		6~10층	28~38	62~72
		11층 이상	20~30	70~80
	지방	5층 이하	25~30	70~75
		6~10층	20~30	70~80
		11층 이상	18~28	72~82

주1: 본 배분비율은 실증분석에 토대로 도출한 것으로, 전문가 의견을 수렴하지 않았으니 활용시 상당한 주의가 필요함.

주2: 본 배분비율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- 주3: 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음)
- 주4: 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.
- 주5: 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前)구간의 배분비율, 기준비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.

4. 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

구분			5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
동남권	5층이내		7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	6~15층		7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	16~20층		7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	21~25층		7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	26~30층		6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	30층초과		5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층이내		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층		6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층이내		6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층		6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	16~20층		6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
	21~25층		6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	26~30층		6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	30층초과		5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층이내		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층		4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층		4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층		4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층		4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층초과		3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	5층이내		5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층		4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	16~20층		4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	21~25층		4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	26~30층		4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

구분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
정부 권역	30층초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
	5층이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서해안 권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
경의 권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	30층초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
경원 권역	5층이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
동부 권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

구분			5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
인천	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	5	5
	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3	
		4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	
		4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	
		4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	
		4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	
		4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	
		3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
		4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3	
	5대광역시	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	
		4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
		3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
		3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
		2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	
		3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	
기타도지역	5층이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
	30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7	

주1: 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.

주2: 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.

주3: 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.

주4: 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.

주5: 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음.

주6: 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

5. 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

주1: 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.

주2: 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.

주3: 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.

주4: 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.

주5: 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 오피스텔 토지·건물 배분비율표상 배분비율은 상기와 같으며, 본 집합건물은 일반적인 집합건물 보다 토지 소유권·대지권 비율이 높은 관계로 본 평가에서는 토지·건물 배분 비율을 4.5:5.5로 배분하였음.
7. 본건은 현장조사시 관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가하여 외부 관찰 및 집합건축물 대장 도면 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
8. 본건의 집합건축물대장상 용도는 "업무시설(오피스텔)" 이나, 현황은 "주거용 오피스텔" 용도임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 동래구 온천동 300-5				건물명	디아트50			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상13층			
용도	공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설				사용승인일	2024.03.18			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제10층/제1001호	89.8735	171.0849	93.6488	264.7337	64.6			
나	제11층/제1101호	89.8735	171.0849	93.6488	264.7337	64.6			
다	제12층/제1201호	89.8735	171.0849	93.6488	264.7337	64.6			

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 300-5	디아트50 8층/801호	171.0849	1,399,200,000 (감정평가정보 체계)	8,178,000	2024.08.09 2024.03.18
2	온천동 300-5	디아트50 9층/901호	171.0849	1,290,000,000 (등기사항전부 증명서)	7,540,000	2025.01.20 2024.03.18
3	온천동 300-5	디아트50 7층/701호	171.0849	1,260,000,000 (등기사항전부 증명서)	7,364,000	2025.03.10 2024.03.18
4	온천동 153-8	에스케이 허브스카이 43층/102-4302호	204.35	1,390,000,000 (감정평가정보 체계)	6,802,000	2022.08.12 2006.10.09
5	온천동 1411-3	포르테 시티 14층/1403호	25.1304	186,120,907 (감정평가정보 체계)	7,406,000	2024.02.05 2020.08.11

나. 선정사유

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
3	2025.03.10	171.0849	7,364,000

3. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2020=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #3	2025년 02월	120.33	$(120.54 - 120.33) / 120.33 \times 100$	0.175% (1.00175)
	2025년 09월	120.54		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 오피스텔 매매가격지수

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

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #3	2025년 02월	96.83	$(95.53 - 96.83) / 96.83 \times 100$	-1.343% (0.98657)
	2025년 09월	95.53		

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

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 오피스텔의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 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 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	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

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(3)온천동 300-5 디아트50 7층/701호	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
나	(3)온천동 300-5 디아트50 7층/701호	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 우세함.					
다	(3)온천동 300-5 디아트50 7층/701호	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용)에서 우세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
디아트50	중간층	7,400,000 ~ 7,700,000 내외	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	온천동 300-5	디아트50 10층/1001호	171.0849	담보	1,282,000,000	7,493,000	2024.05.17 2024.03.18
2 (본건)	온천동 300-5	디아트50 11층/1101호	171.0849	담보	1,302,000,000	7,610,000	2024.05.17 2024.03.18
3 (본건)	온천동 300-5	디아트50 12층/1201호	171.0849	담보	1,322,000,000	7,727,000	2024.05.17 2024.03.18
4	온천동 300-5	디아트50 8층/801호	171.0849	담보	1,246,000,000	7,282,000	2024.07.19 2024.03.18
5	온천동 190-19	메타포스 14층/1401호	40.9562	담보	304,000,000	7,422,000	2024.07.09 2024.05.29
6	온천동 478-5	센트라스 14층/1401호	38.1575	담보	277,000,000	7,259,000	2022.08.03 2021.12.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부산 동래구	최근1년	오피스텔 (주거용)	59.73	87	총 388건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(3)7,364,000	1.00	0.98657	1.00	1.040	7,555,000
나	(3)7,364,000	1.00	0.98657	1.00	1.050	7,628,000
다	(3)7,364,000	1.00	0.98657	1.00	1.060	7,701,000

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.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제10층/제1001호	171.0849	7,555,000	1,292,000,000
나	제11층/제1101호	171.0849	7,628,000	1,305,000,000
다	제12층/제1201호	171.0849	7,701,000	1,317,000,000
합계		<u>513.2547</u>		<u>3,914,000,000</u>

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 동래구 온천동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 차밭골로 50번길 11	300-5 디아트50	공동주택, 업무시설, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 13층				
				지하1층	1,022.6325			
				1층	399.1875			
				2층	295.0925			
				3층	295.0925			
				4층	295.0925			
				5층	295.0925			
				6층	295.0925			
				7층	302.8351			
				8층	230.3726			
				9층	200.7126			
				10층	200.7126			
				11층	200.7126			
				12층	200.7126			
				13층	200.7126			
	부산광역시 동래구 온천동	300-5	대	제2종 일반주거지역	1,522			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	171.0849	171.0849	1,292,000,000	비준가액 집합건축물 대장상:
				1 소유권 /대지권	1,522 ×89.8735 /1,522	89.8735	배분내역 토지가액 : 581,400,000 건물가액 : 710,600,000	264.7337㎡
나				철근콘크리트구조 제11층 제1101호	171.0849	171.0849	1,305,000,000	비준가액 집합건축물 대장상:
				1 소유권 /대지권	1,522 ×89.8735 /1,522	89.8735	배분내역 토지가액 : 587,250,000 건물가액 : 717,750,000	264.7337㎡
다				철근콘크리트구조 제12층 제1201호	171.0849	171.0849	1,317,000,000	비준가액 집합건축물 대장상:
				1 소유권 /대지권	1,522 ×89.8735 /1,522	89.8735	배분내역 토지가액 : 592,650,000 건물가액 : 724,350,000	264.7337㎡
합 계							₩3,914,000,000.-	
- 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 "금강공원 정문" 남측 인근에 위치하는 디아트50 10층 1001호외 2개호임.

2. 부근상황

본건 주위는 최근 신축한 아파트단지(레미안포레스트지 아파트단지), 다세대주택, 단독주택, 일부 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반주위환경 보통시됨.

3. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 위치하여 제반교통사정 보통시됨.

4. 접면도로 상황

남동측으로 약10미터 폭내외의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역(2017-01-04), 역사문화환경보존지역(2015-05-13)(역사문화환경 보존지역-2구역(임진동래의총))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구분건물감정평가요항표

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

일련번호(가~다) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상13층건내 제10층
제1001호외 2개호로서,(사용승인일 : 2024.03.18.)

외벽 : 화강석 및 외벽 마감재 등,

내벽 : 폐문으로 조사치 못함.

바닥 : 폐문으로 조사치 못함.

창호 : 폐문으로 조사치 못함.

2. 이용상태

일련번호(가) 제10층 제1001호 : 오피스텔임.

일련번호(나) 제11층 제1101호 : 오피스텔임.

일련번호(다) 제12층 제1201호 : 오피스텔임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급·배수 및 위생설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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.

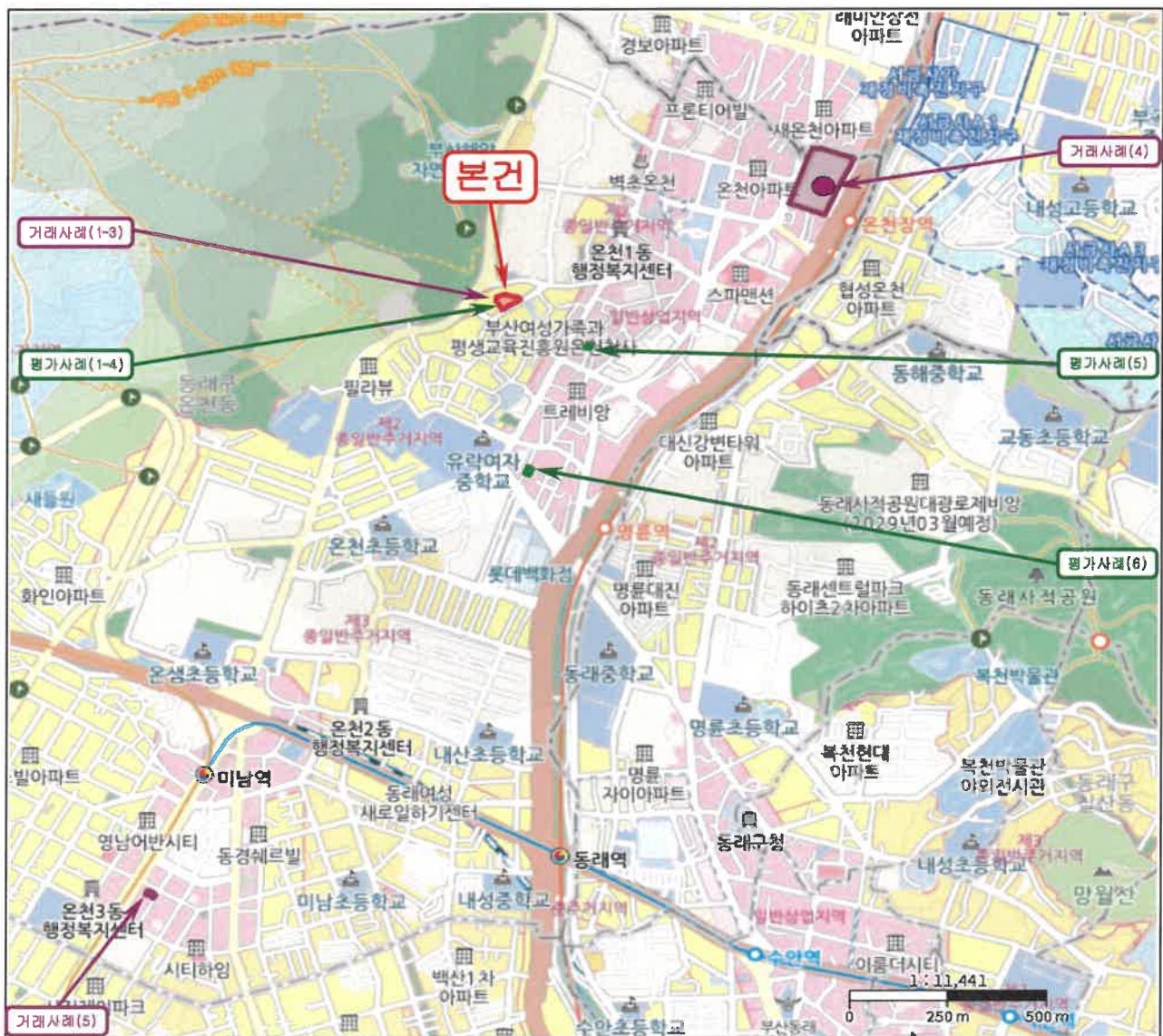
7. 기타사항

본건의 집합건축물대장상 용도는 "업무시설(오피스텔)" 이나, 현황은 "주거용 오피스텔" 용도임.

광역위치도



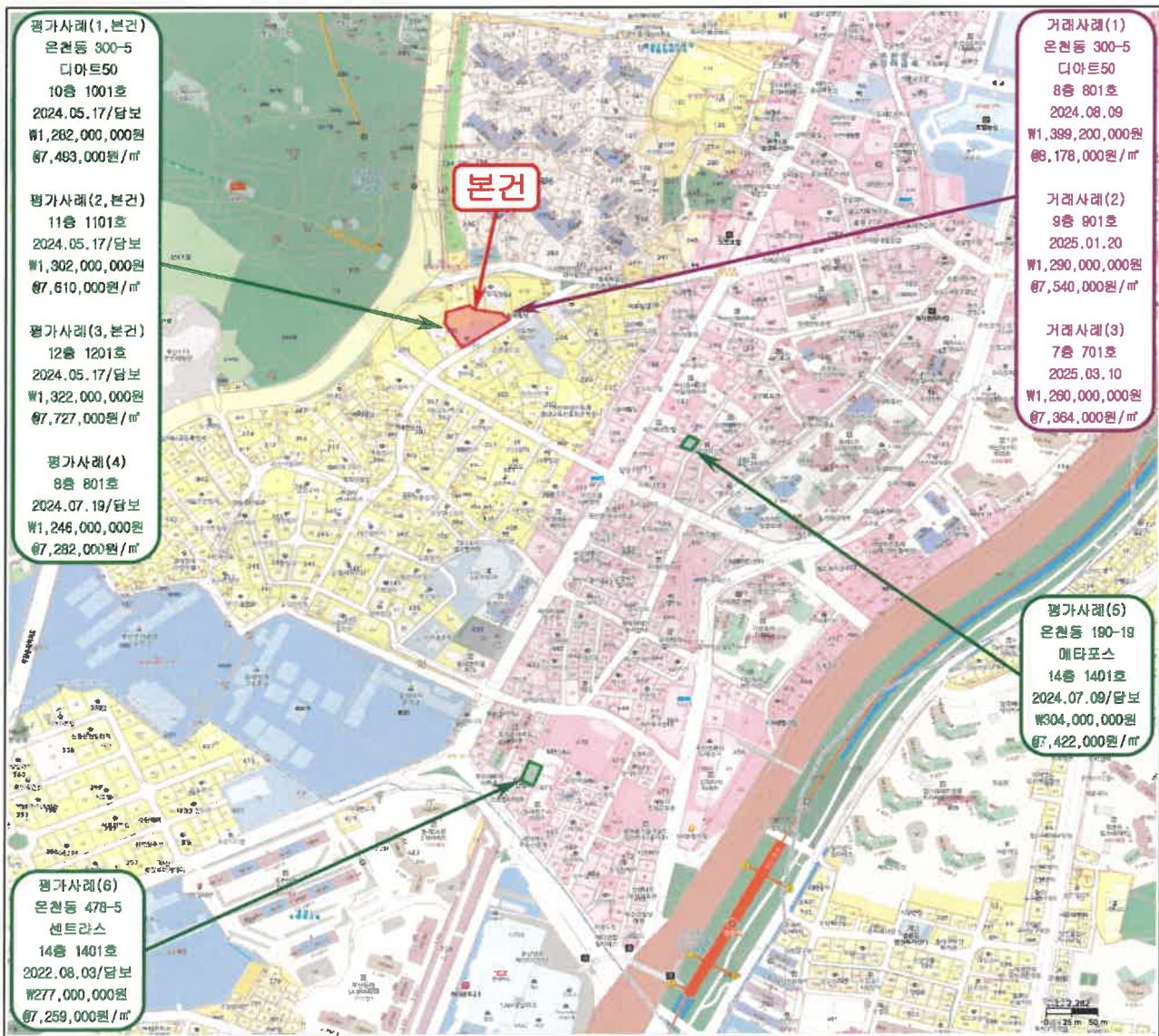
소재지 : 부산광역시 동래구 온천동 300-5 번지 디아트50 제10층 제1001호 외 2개호



상 세 위 치 도

N
4
S

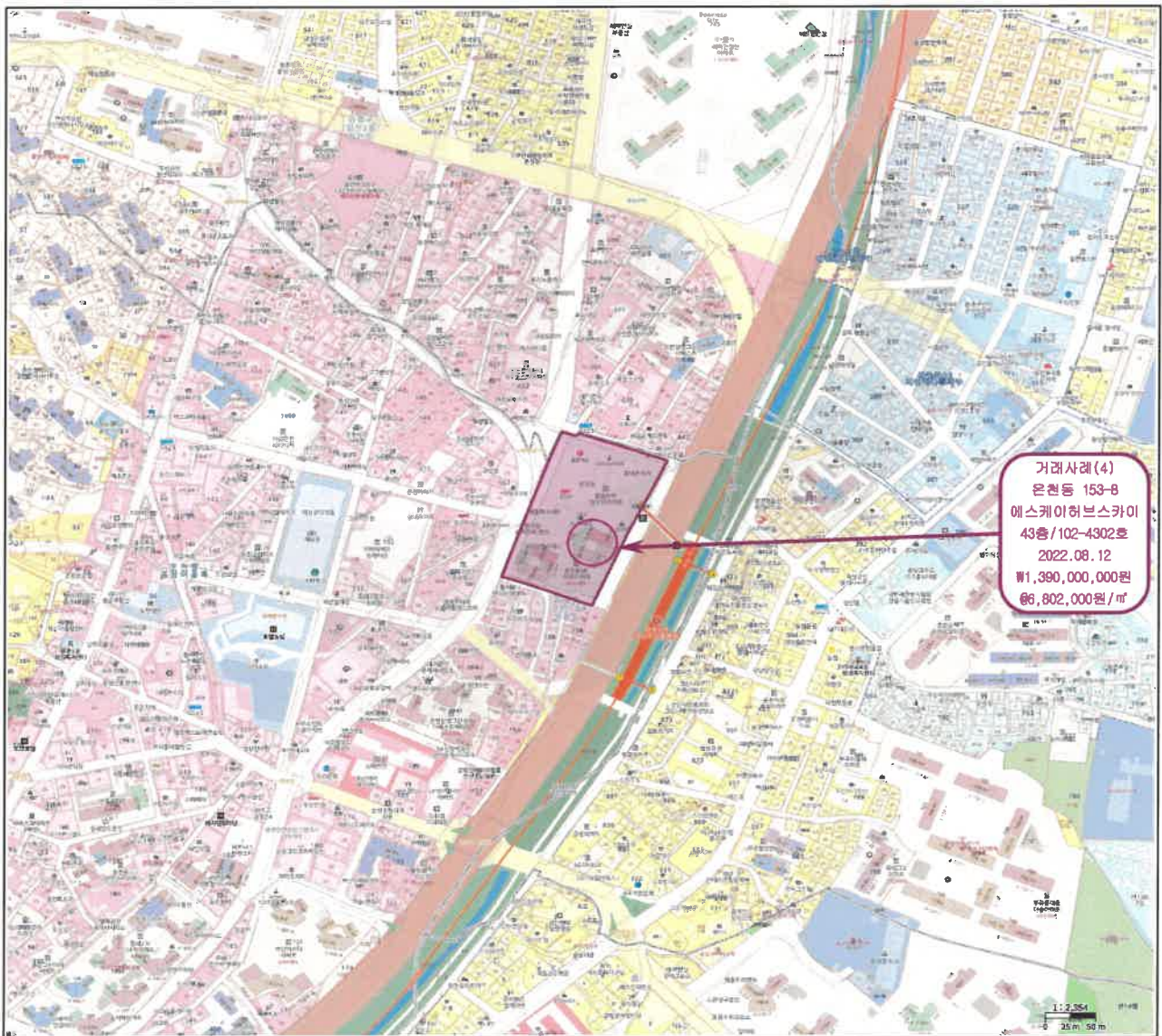
소재지 : 부산광역시 동래구 온천동 300-5 번지 디아트50 제10층 제1001호 외 2개호



상 세 위 치 도

N
4
S

소재지 : 부산광역시 동래구 온천동 300-5 번지 디아트50 제10층 제1001호 외 2개호



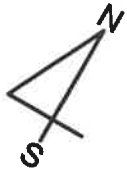
상 세 위 치 도

N
4
S

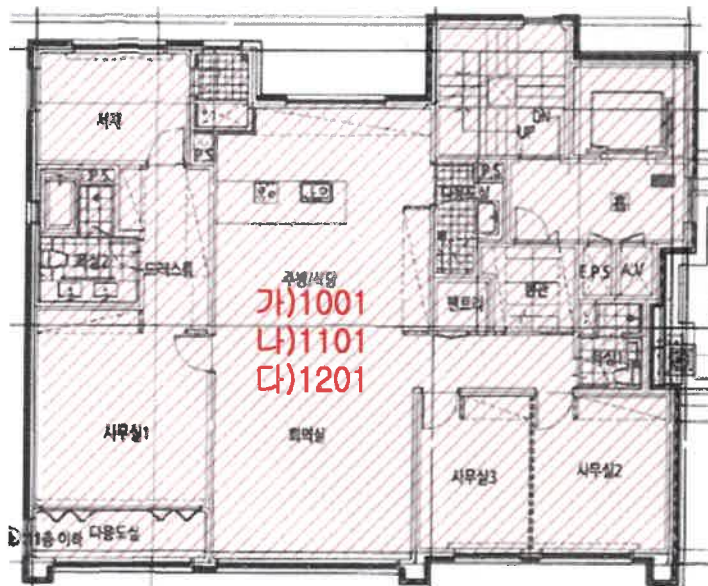
소재지 : 부산광역시 동래구 온천동 300-5 번지 디아트50 제10층 제1001호 외 2개호



건물개황도 및 임대상황표

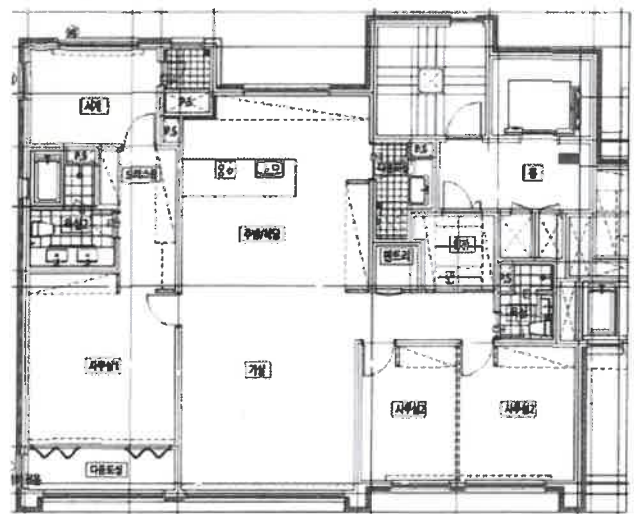


< 디아트50 제10~12층 호별배치도 >



本件가(제10층 제1001호 외 2개호)

< 내부구조도 >



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



주위환경(남서측에서 촬영)



주위환경(북동측에서 촬영)

현 황 사 진



본건전경

현 황 사 진



본건전경

현 황 사 진



일련번호(가) 현관 입구



일련번호(나) 현관 입구

현 황 사 진



일련번호(다) 현관 입구



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수 신 해운대신용협동조합이사장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

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

2. 2025.11.11.자로 의뢰하신 『부산광역시 동래구 온천동 300-5 디아트50 10층 1001호외 2개호』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

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 : DC254-111101 (시행일자 : 2025. 11. 17.)

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

청 구 서

감정평가서번호 : DC254-111101

해운대신용협동조합이사장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2025-334호, 2025.03.17)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩3,245,000.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가 수수료	일반	$1,006,000 + (2,914,000,000 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$	2,870,960
	할증		-
	평가수수료 계		2,870,960
실 비	여비	부산광역시 동래구	40,000
	물건조사비	건물 3동 × @10,000	30,000
	공부발급비	등기사항(3,000)	3,000
	기타실비	사진 7장 × @1,000	7,000
	실비 계		80,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	2,950,000
부가가치세(세액)		10%	295,000
합 계			3,245,000
착 수 금			-
청 구 금 액			3,245,000

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DC254-111101)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

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

4. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2025년 11월 17일

감정평가법인 대일감정원

부 산 경 남 지 사 장 김 원 재

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