



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                  |
|------------|------------------|
| 감정서번호      | CT2512-02        |
| 평가금액       | 439,000,000 원    |
| 평가기관 / 평가자 | 센텀감정평가사사무소 / 장은진 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 26 페이지         |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명          | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                     |
|-------|------------------|----------------------|--------------------------|
| 담당평가사 | 센텀감정평가사사무소 / 장은진 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2025-12-12<br>13:55:00.0 |

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

|       |                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 건명    | 부산광역시 동래구 온천동 750-65, 효진캐슬<br>4층 403호 외 공매 (2025-15267-A01) |
| 의뢰인   | 한국자산관리공사 부산지역본부장                                            |
| 감정서번호 | CT2512-02                                                   |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사  
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며  
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

센텀감정평가사사무소



## (구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

장은진

장은진



|                            |                                                                                  |              |              |              |              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 감정평가액                      | 사억삼천구백만원정 (₩439,000,000.-)                                                       |              |              |              |              |
| 의뢰인                        | 한국자산관리공사 부산지역본부장                                                                 | 감정평가<br>목 적  | 구매           |              |              |
| 제출처                        | 한국자산관리공사 부산지역본부                                                                  | 기준가치         | 시장가치         |              |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 주식회사에이파크에이스<br>(2025-15267-A01)                                                  | 감정평가<br>조 건  | -            |              |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 의뢰목록<br>등기사항전부증명서                                                              | 기준시점         | 조 사 기 간      | 작 성 일        |              |
| 기 타<br>참고사항                | -                                                                                | 2025. 12. 09 | 2025. 12. 09 | 2025. 12. 12 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                                                                       |              | 사 정          |              | 감 정 평 가 액    |
|                            | 종 류                                                                              | 면적(㎡) 또는 수량  | 종 류          | 면적(㎡) 또는 수량  | 단 가          |
|                            | 구분건물                                                                             | 2개호          | 구분건물         | 2개호          | -            |
|                            | 이                                                                                | 하            | 여            | 백            | 439,000,000  |
|                            | 합 계                                                                              |              |              |              | ₩439,000,000 |
| 심사확인                       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가<br>내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |              |              |              |              |
|                            | 심사자 : 감정평가사<br>유 소 희                                                             |              | 劉 燒 熹        |              |              |



# 구분건물 감정평가명세표

Page : 1

| 일련<br>번호     | 소재지                                                                                       | 지 번    | 지 목<br>및<br>용 도         | 용도지역<br>및<br>구 조                    | 면 적 (㎡)               |           | 감정평가액   | 비 고                   |                                                     |       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------|---------|-----------------------|-----------------------------------------------------|-------|
|              |                                                                                           |        |                         |                                     | 공 부                   | 사 정       |         |                       |                                                     |       |
| 1            | 부산광역시<br>동래구<br>온천동<br><br>효전캐슬<br><br>[도로명주소]<br>부산광역시<br>동래구<br>중앙대로<br>1367번길<br>32-13 | 750-65 | 공동주택<br>및<br>근린생활<br>시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>스라브지붕<br>6층 |                       |           |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         | 1층                                  | 224.79                |           |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         | 2층                                  | 239.52                |           |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         | 3층                                  | 221.94                |           |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         | 4층                                  | 206.22                |           |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         | 5층                                  | 199.14                |           |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         |                                     |                       | 6층        | 93.1    |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         |                                     |                       |           | 420.8   |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           | (1)    | 750-65                  | 대                                   | (내)                   |           |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         |                                     | 철근콘크리트구조<br>제4층 제403호 | 63.36     | 63.36   | 226,000,000           | 비준가액<br>(집합건축물<br>대장상<br>공용부분<br>포함면적<br>:72.4842㎡) |       |
|              |                                                                                           |        |                         |                                     | 1.소유권                 | 254,522   | 25.7458 |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         |                                     | -----<br>대지권          | 4,160,000 |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         |                                     | (내)                   |           |         |                       |                                                     |       |
|              |                                                                                           |        |                         |                                     | (2)                   | 750-65    | 대       | 철근콘크리트구조<br>제2층 제201호 | 61.38                                               | 61.38 |
|              |                                                                                           | 1.소유권  | 246,568                 | 24.9413                             |                       |           |         |                       |                                                     |       |
| -----<br>대지권 | 4,160,000                                                                                 |        |                         |                                     |                       |           |         |                       |                                                     |       |
| 합 계          |                                                                                           |        |                         |                                     |                       |           |         |                       | ₩439,000,000.-                                      |       |
|              |                                                                                           |        | 이                       | 하                                   | 여                     | 백         |         |                       |                                                     |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 “내산초등학교” 북측 인근에 위치하는 효전캐슬 제4층 제403호 및 제2층 제201호에 대한 한국자산관리공사의 공매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

#### (1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 09일임.

#### (3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 09일에 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건의 개요

|                                                                                    |                    |                                                      |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------|---------|
|  | 소재지<br>건물명,<br>층,호 | 부산광역시 동래구 온천동 750-65<br>효전캐슬<br>제4층 제403호, 제2층 제201호 |         |         |
|                                                                                    | 도로명주소              | 동래구 중앙대로1367번길 32-13                                 |         |         |
|                                                                                    | 용 도                | 공동주택 및 근린생활시설                                        |         |         |
|                                                                                    | 사용승인               | 2004.01.09                                           |         |         |
|                                                                                    | 건물구조               | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트 슬라브지붕                           |         |         |
|                                                                                    | 건물규모               | 지상6층                                                 |         |         |
|                                                                                    | 면 적(㎡)             | 구 분                                                  | 403호    | 201호    |
|                                                                                    |                    | 전 유                                                  | 63.36   | 61.38   |
|                                                                                    |                    | 공 용                                                  | 9.1242  | 8.8392  |
|                                                                                    |                    | 전 체                                                  | 72.4842 | 70.2192 |
|                                                                                    |                    | 대지권                                                  | 25.7458 | 24.9413 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

## 5. 기타 참고사항

- (1) 본건 평가대상 목적물의 소재지, 위치, 면적 등은 귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- (2) 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하되, 일반건축물대장상의 용도를 기준으로 평가하였으니 공매진행시 참고 하시기 바람.
- (3) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 \*처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## II. 감정평가액의 산출과정

### 1. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

### 2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

---

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

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 본건 거래사례

본건에 대한 최근 3년 이내 거래사례는 없음.

### (2) 인근 유사 부동산의 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국감정원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 동래구)

| 기호 | 소재지             | 건물명<br>층/호               | 용도  | 면적(㎡)   |         | 거래가액<br>(원/전유㎡)             | 거래시점<br>(사용승인)               |
|----|-----------------|--------------------------|-----|---------|---------|-----------------------------|------------------------------|
|    |                 |                          |     | 전유      | 대지권     |                             |                              |
| 1  | 온천동<br>750-65   | 효전캐슬<br>제2층 제***호        | 의원  | 64.145  | 26.0648 | 255,000,000<br>(@3,975,368) | 2021.04.03.<br>(2004.01.09.) |
| 2  | 온천동<br>779-16   | 해오름 주건축물<br>제2층 제***호    | 다세대 | 71.85   | 35.3239 | 220,000,000<br>(@3,061,934) | 2021.11.06.<br>(2013.10.18.) |
| 3  | 온천동<br>1431-10  | 정심파크빌<br>제3층 제***호       | 아파트 | 84.88   | 29.18   | 290,000,000<br>(@3,416,588) | 2025.01.10.<br>(2003.08.28.) |
| 4  | 온천동<br>1432-5   | 럭키빌라<br>제5층 제***호        | 다세대 | 58.95   | 30.735  | 170,000,000<br>(@2,883,799) | 2025.11.26.<br>(2012.07.26.) |
| 5  | 온천동<br>1430-2   | 삼우연립<br>제1층 제***호        | 연립  | 53.09   | 47.6    | 230,000,000<br>(@4,332,265) | 2024.05.10.<br>(1981.09.07.) |
| 6  | 온천동<br>1437-24외 | 건흥하트빌라<br>제비동 제2층 제***호  | 다세대 | 84.73   | 41.41   | 210,000,000<br>(@2,478,460) | 2025.07.03.<br>(1996.12.09.) |
| 7  | 온천동<br>1453-4외  | 성보펠리스<br>제3층 제***호       | 다세대 | 72.35   | 27.3197 | 250,000,000<br>(@3,455,425) | 2025.04.30.<br>(2015.09.09.) |
| 8  | 온천동<br>1458-38  | 푸른마을아파트<br>제나동 제4층 제***호 | 아파트 | 84.11   | 32.4    | 268,000,000<br>(@3,186,303) | 2024.04.11.<br>(2003.03.08.) |
| 9  | 온천동<br>1461-8   | 온천한세파크빌<br>제B동 제2층 제***호 | 다세대 | 81.16   | 42.36   | 250,000,000<br>(@3,080,335) | 2024.01.19.<br>(2002.10.18.) |
| 10 | 온천동<br>1468-22  | 홍림빌라<br>제4층 제***호        | 근생  | 80.7789 | 29.58   | 177,000,000<br>(3,147,785)  | 2023.02.16.<br>(2000.05.25.) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 비교 거래사례의 선정

본건 인근의 위치적·물적 유사성이 높은 최근 거래사례로 최근의 시가수준을 적절히 반영한다고 판단되는 <거래사례 7, 거래사례 10>을 선정함.

(부산광역시 동래구)

| 기호 | 소재지            | 건물명<br>층/호         | 용도  | 면적(㎡)   |         | 거래가액<br>(원/전유㎡)             | 거래시점<br>(사용승인)               |
|----|----------------|--------------------|-----|---------|---------|-----------------------------|------------------------------|
|    |                |                    |     | 전유      | 대지권     |                             |                              |
| 7  | 온천동<br>1453-4외 | 성보팰리스<br>제3층 제***호 | 다세대 | 72.35   | 27.3197 | 250,000,000<br>(@3,455,425) | 2025.04.30.<br>(2015.09.09.) |
| 10 | 온천동<br>1468-22 | 홍림빌라<br>제4층 제***호  | 근생  | 80.7789 | 29.58   | 177,000,000<br>(3,147,785)  | 2023.02.16.<br>(2000.05.25.) |

## (4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 시점수정

### 1) 적용기준

본 건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 " 상업용부동산 자본수익률(집합상가, 부산광역시)" 및 " 부산광역시 연립·다세대 매매가격지수 "를 활용하여 산정하였음.

| 기 간                        | 변동률(%)               | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 적용   |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2025.04.30.<br>~2025.12.09 | -0.700%<br>(0.99300) | 부산광역시 연립·다세대 매매가격지수 (동부산권)<br>2025.04.30 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0<br>2025.12.09 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 99.3<br>시점수정치 : $99.3/100.0 \approx 0.99300$                                                                                                                                   | 사례7  |
| 2023.02.16.<br>~2025.12.09 | -0.194%<br>(0.99806) | 상업용부동산 자본수익률(집합상가, 부산광역시)<br>$(1-0.002 \times 44/90) \times (1-0.0007) \times (1+0.001) \times (1+0.0011)$<br>$\times (1+0) \times (1+0.001) \times (1+0.0013) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016)$<br>$\times (1-0.0004) \times (1-0.0006) \times (1-0.0006 \times 70/92) \approx 0.99806$ | 사례10 |

### 2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (사례 7 : 0.99300, 사례 1 : 0.99806)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 가치형성요인 비교

### 1) 본건 1 / 거래사례(7)

| 요인구분    | 세부항목(주거용)                                                                                                                     | 비교치   | 비고                                                       |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|
| 단지외부요인  | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)<br>교육시설 등의 배치<br>도심지 및 상업·업무시설과의 접근성<br>차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)<br>공공시설 및 편익시설 등의 배치<br>자연환경(조망·풍치·경관 등) | 1.06  | 본건은 거래사례 대비<br>상업·업무시설과의 접근성<br>및 대중교통의 편의성<br>등에서 우세함.  |
| 단지내부요인  | 시공업체의 브랜드<br>단지내 총 세대수 및 최고층수<br>건물의 구조 및 마감상태<br>경과연수에 따른 노후도<br>단지내 면적구성(대형·중형·소형)<br>단지내 통로구조(복도식/계단식)                     | 0.97  | 본건은 거래사례 대비<br>경과연수에 따른 노후도<br>등에서 열세함.                  |
| 호별 요인   | 층별 효용, 향별 효용<br>위치별 효용(동별 및 라인별)<br>전유부분의 면적 및 대지권의 크기<br>내부 평면방식(베이)<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음                                   | 1.01  | 본건은 거래사례 대비<br>전유부분의 면적에 따른<br>선호도 및 층별효용<br>등에서 다소 우세함. |
| 그 밖의 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                                             | 1.00  | 대등함.                                                     |
| 누 계     |                                                                                                                               | 1.038 | -                                                        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 본건 2 / 거래사례(10)

| 요인구분    | 세부항목(상업용)                                                                                            | 비교치   | 비고                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 단지외부요인  | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 | 1.08  | 본건은 거래사례 대비 상업,업무시설과의 접근성 및 대중교통의 편의성 등에서 우세함.                    |
| 단지내부요인  | 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     | 1.02  | 본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.                                 |
| 호별 요인   | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등        | 1.00  | 본건은 거래사례 대비 전유면적의 크기에 따른 선호도에서 우세하나 층별효용에서 열세하며 종합적인 호별요인 거의 대등함. |
| 그 밖의 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                    | 1.00  | 대등함.                                                              |
| 누 계     |                                                                                                      | 1.102 | -                                                                 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 일련번호        | 사례단가<br>(원/전유㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인 | 산정단가<br>(원/전유㎡) | 전유면적<br>(㎡) | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원)    |
|-------------|-----------------|----------|----------|------------|-----------------|-------------|-------------|----------------|
| 1<br>(403호) | 3,455,425       | 1.00     | 0.99300  | 1.038      | 3,561,624       | 63.36       | 225,664,497 | 226,000,000    |
| 2<br>(201호) | 3,147,785       | 1.00     | 0.99806  | 1.102      | 3,462,129       | 61.38       | 212,505,478 | 213,000,000    |
| 합 계         |                 |          |          |            |                 |             |             | ₩439,000,000.- |

※ 시산가액은 10만원단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 유사 부동산의 가격수준

|      |                                                                                                                                                                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가격수준 | 본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공 정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며<br>본건의 경우 4층 다세대주택 : @3,500,000원 ~ @4,000,000원/전유㎡ 내외 선<br>2층 근린생활시설 : @3,300,000원 ~ @3,800,000원/전유㎡내외 선<br>으로 탐문 조사됨. |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2. 본건 평가사례

본건에 대한 최근 3년 이내 평가사례는 없음.

### 3. 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 동래구)

| 기호 | 소재지<br>건물명<br>층/호                      | 용도  | 면 적 (㎡) |       | 평가액<br>(원/전유㎡)              | 평가시점<br>(사용승인)               | 평가<br>목적 |
|----|----------------------------------------|-----|---------|-------|-----------------------------|------------------------------|----------|
|    |                                        |     | 전유      | 대지권   |                             |                              |          |
| a  | 온천동 777-64<br>차타운<br>제3층 제***호         | 다세대 | 19.39   | 11.12 | 88,000,000<br>(@4,538,422)  | 2023.06.26<br>(2002.02.26.)  | 담보       |
| b  | 온천동 1432-27<br>휴먼빌2<br>제4층 제***호       | 다세대 | 31.32   | 18.57 | 136,000,000<br>(@4,342,273) | 2023.10.23.<br>(2014.01.29.) | 기타<br>담보 |
| c  | 온천동 1437-24<br>건흥하트빌라<br>제에이 제3층 제***호 | 다세대 | 87.78   | 39.97 | 200,000,000<br>(@2,445,586) | 2025.07.16.<br>(1996.12.09.) | 기타<br>담보 |
| d  | 온천동 1446-68<br>리원빌<br>제5층 제***호        | 다세대 | 33.93   | 20.23 | 110,000,000<br>(@3,241,969) | 2025.11.21.<br>(2012.02.22.) | 법원<br>경매 |
| e  | 온천동 777-64<br>제4층 제***호                | 다세대 | 15.38   | 9.07  | 71,000,000<br>(@4,490,000)  | 2023.06.26.<br>(2002.02.26.) | 담보       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 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.

| 일련<br>번호 | 평가대상                                         | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡)  | 감정평가액(원)       | 비 고 |
|----------|----------------------------------------------|---------|---------|----------------|-----|
| (1)      | 부산광역시 동래구<br>온천동 750-65<br>효전캐슬<br>제4층 제403호 | 63.36   | 25.7458 | 226,000,000    | -   |
| (2)      | 부산광역시 동래구<br>온천동 750-65<br>효전캐슬<br>제2층 제201호 | 61.38   | 24.9413 | 213,000,000    | -   |
| 합 계      |                                              |         |         | ₩439,000,000.- | -   |

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 분양가액, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

## (구분건물)감정평가요항표

| 기재사항             | 내역                                                                                                                           |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치 및<br>주위환경     | 부산광역시 동래구 온천동 소재 “내산초등학교” 북측 인근에 위치하는 효전<br>캐슬 제4층 제403호 및 제2층 제201호로서, 부근은 아파트단지, 다가구주택,<br>근린생활시설, 백화점 등으로 형성되어 있음.        |
| 교통상황             | 본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도1호선<br>“명륜역” 이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 보통임.                                                    |
| 건물의 구조           | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 지상6층건 내<br>제4층 제403호 및 제2층 제201호로서<br>외벽 : 타일붙임 및 드라이비트 등 마감.<br>창호 : 샷시창 구조임.                       |
| 이용상태             | 일반건축물대장상 다세대주택(기호1) 및 의원(기호2)으로 기재되어 있으며<br>공부상 용도를 기준으로 평가하였음.                                                              |
| 설비내역             | 위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 화재경보설비, 도시가스설비 등이 있음.                                                                                     |
| 토지의 형상 및<br>이용상태 | 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.                                                                                     |
| 인접 도로상태 등        | 본건 동측으로 노폭 약 8미터, 서측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에<br>각각 접함.                                                                          |
| 토지이용계획 및<br>제한상태 | 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역(2020-01-22)(최고높이 48m)<건축법>임.                                                      |
| 공부와 차이           | 없 음.                                                                                                                         |
| 기타사항             | 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여<br>인근 유사물건 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하되, 일반건축물대장<br>상의 용도를 기준으로 평가하였으니 공매진행시 참고 하시기 바람. |

# 광역위치도

Page : 1

**소재지**

부산광역시 동래구 온천동 750-65, 효진캐슬 제4층 제403호외



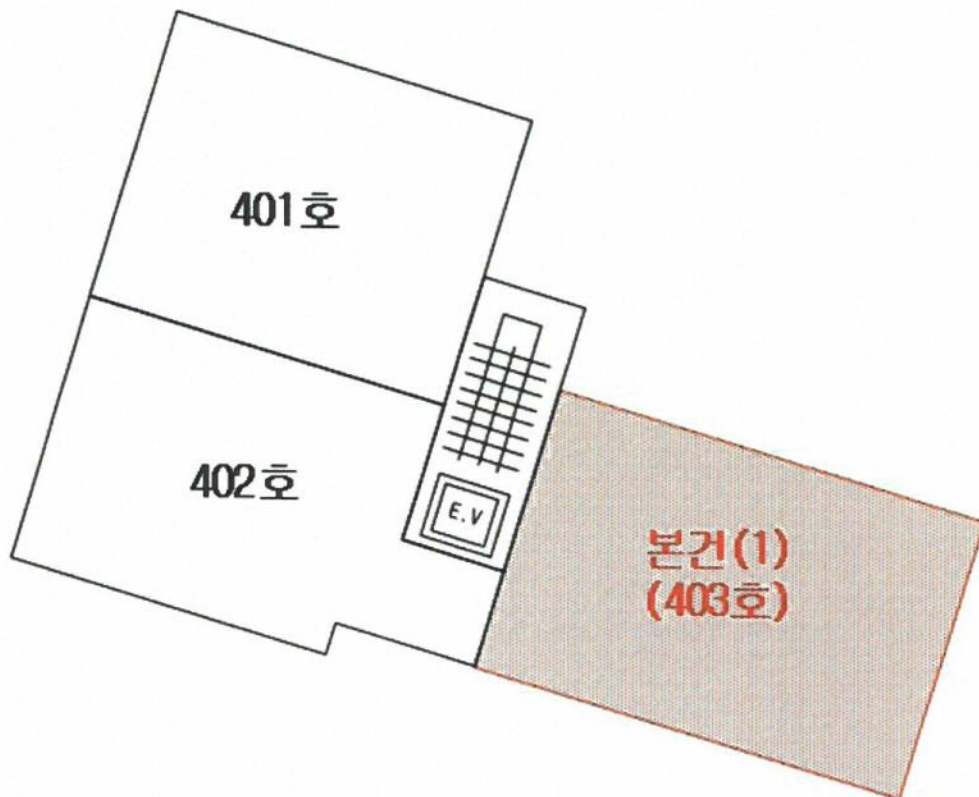


# 호 별 배 치 도



<None Scale>

"효전캐슬" 제4층 호별배치도

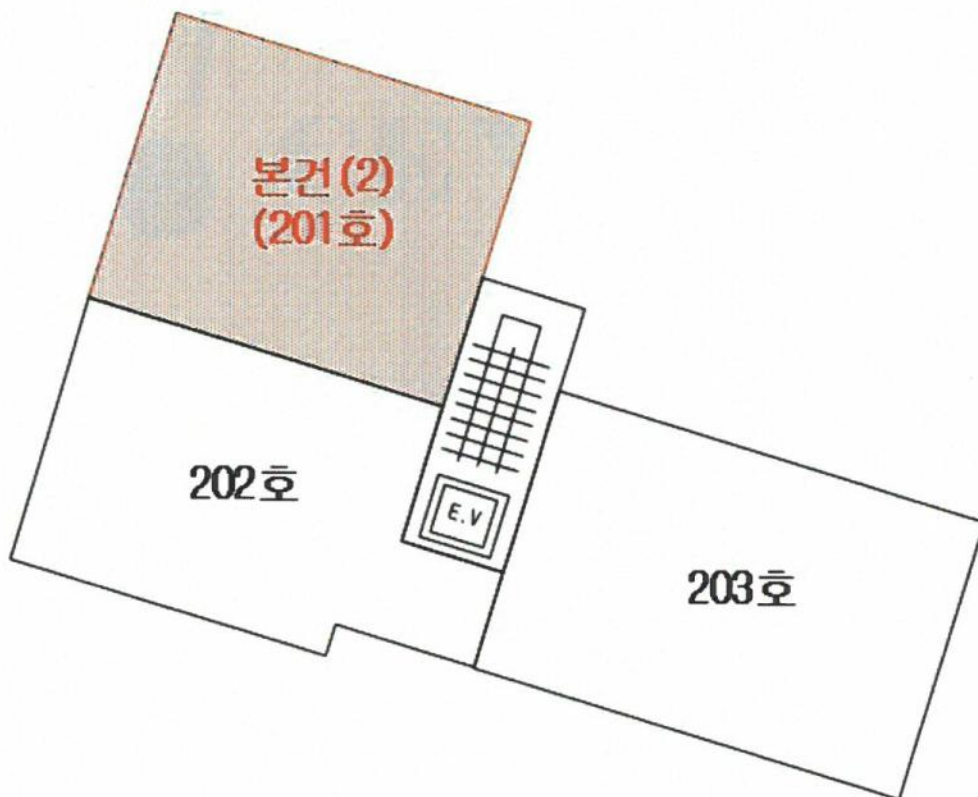


# 호 별 배 치 도



<None Scale>

"효전캐슬" 제2층 호별배치도



## 사 진 용 지



본건전경

## 사 진 용 지



본건(1) 403호



본건(2) 201호

## 사 진 용 지



본건(1) 403호



본건(2) 201호

# 회 보 서

우)48059부산광역시 해운대구 센텀북대로 60 1512호(재송동,센텀1스타워)  
E-Mail : centum1@kapaland.co.kr

TEL.051-731-7048  
FAX.0505-182-3443

문서번호 : CT2512-02

시행일자 : 2025-12-12

수 신 : 한국자산관리공사 부산지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

|       |    |  |   |  |  |
|-------|----|--|---|--|--|
| 선결    |    |  | 지 |  |  |
| 점     | 일자 |  | 시 |  |  |
| 수     | 시간 |  | 결 |  |  |
|       | 번호 |  | 재 |  |  |
| 처 리 과 |    |  | 공 |  |  |
| 담 당 자 |    |  | 람 |  |  |

1. 우리 센텀감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.12.04자 귀 제 『2025-15267-A01』 호로 의뢰하신 『부산광역시 동래구 온천동 750-65, 효진캐슬 4층 403호 외 공매 (2025-15267-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 :

- |          |     |
|----------|-----|
| 1. 감정평가서 | 1 부 |
| 2. 청구서   | 1 부 |

센텀감정평가사사무소



# 수수료 청구서

( 전화: 051-731-7048, FAX: 0505-182-3443 )

문서번호 : CT2512-02

수 신 : 한국자산관리공사 부산지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.04 자 귀 제 『 2025-15267-A01 』 호로

의뢰하신 『 부산광역시 동래구 온천동 750-65 효진캐슬 4층 403호외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

| 과 목       |       | 금 액     | 비 고                                                                                                                      |
|-----------|-------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 평 가 수 수 료 |       | 627,900 |                                                                                                                          |
| 실         | 여 비   | 40,000  | 200,000+389,000,000 x 11/10,000≒627,900<br>※ 공부발급비<br>등기사항전부증명서 2부 : 2,000원<br>집합건축물대장 2부 : 1,000원<br>전입세대열람 2부 : 1,000원 |
|           | 토지조사비 | —       |                                                                                                                          |
|           | 물건조사비 | 20,000  |                                                                                                                          |
|           | 공부발급비 | 4,000   |                                                                                                                          |
|           | 기타 실비 | 12,000  |                                                                                                                          |
| 비         | 소 계   | 76,000  |                                                                                                                          |
| 특 별 용 역 비 |       | —       |                                                                                                                          |
| 공 급 가 액   |       | 703,000 | 1,000원 미만 절사                                                                                                             |
| 부 가 세     |       | 70,300  |                                                                                                                          |
| 합 계       |       | 773,300 |                                                                                                                          |
| 기납부 착수금   |       | —       |                                                                                                                          |
| 정 산 청 구 액 |       | 773,300 |                                                                                                                          |

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

부산은행 : 113-2009-4430-05(예금주:센텀감정평가사사무소 장은진)

센텀감정평가사사무소

대표 장은진

