

감정평가서

의뢰인 : 부산동래신용협동조합 이사장

건명 : 부산광역시 연제구 연산동 675-3번지
엘리시움 제17층 제1702호 소재 부동산

번호 : 우리X191001-4-004호

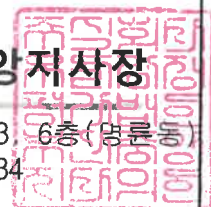


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장

부산광역시 동래구 충렬대로237번길 143, 6층(명륜동)
TEL. (051)892-0033 FAX. (051)892-0034



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
정창현

정창현

(인)

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사

지사장

주 지 훈

(서명 또는 인)

감정평가액	이억오천이백만원정 (₩252,000,000.-)				
의뢰인	부산동래신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	부산동래신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	(주)플러스부곡개발	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일	
		2019. 10. 10	2019. 10. 10	2019. 11. 05	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	252,000,000
	0	하	여백		
합계					₩252,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김재욱 (인)				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 도시철도 1호선 연산역 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019년 10월 10일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2019년 10월 10일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 면적, 구조 등은 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본)를 기준하였으며, 위치확인서는 현장조사시 문패호수에 의거하여 확인하였음.
- 2) 본건은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제 20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 구분건물로서, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 거래관행상 일체로 거래되는 관행에 의거하여 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권은 구분평가가 곤란하나, 귀 조합 요청에 의거하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표에 부기하였으므로, 업무취급시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 건물 내 전입세대열람내역은 별첨 '전입세대열람내역'과 같으므로, 업무취급시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본]

구 분	내 용
명 칭	엘리시움
소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 675-3번지
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지1층, 지상19층
사용승인일자	2017.11.29
주 용 도	공동주택, 업무시설
기 타 설 비	위생 및 급.배수시설, 승강기, 소화전, 화재감지기, 기계식주차장 도시가스 등이 구비되었음.
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장등본]

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
(가)	17	1702	아파트	55.7016	30.0753	85.7769	10.3697	약65	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 본건 및 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명, KAIS]

사례	소재지 건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	이용 상황	거래시점	비고
						사용승인	
#1	연산동 675-3 엘리시움 제6층 제601호	47.9304	224,100,000	4,675,000	아파트	2018.02.10	-
						2017.11.29	
#2	연산동 675-3 엘리시움 제6층 제602호	55.7016	255,000,000	4,577,000	아파트	2018.03.15	-
						2017.11.29	
#3	연산동 675-3 엘리시움 제7층 제702호	55.7016	258,800,000	4,646,000	아파트	2018.03.07	선정
						2017.11.29	
#4	연산동 675-3 엘리시움 제10층 제1001호	47.9304	239,700,000	5,001,000	아파트	2018.01.05	-
						2017.11.29	

※ 전유면적당 단가 = 거래가액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #3 을 각각 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례 #3 은 각각 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

가. 주거용 부산광역시 중부산권 연제구 아파트 매매가격지수

[출처 : 감정평가정보체계 KAPA]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2018년	99.6	99.5	99.3	98.9	98.5	98.2	97.9	97.6	97.3	97.1	96.9	96.7
2019년	96.5	96.3	96.2	96.1	95.9	95.7	95.6	95.3	95	-	-	-

[거래사례 #3]

본건유형	구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
아파트	기준시점 (2019.10.10)	2019년 09월	95.0	A
	사례 거래시점 (2018.03.07)	2018년 02월	99.5	B
시점수정치			0.95477	A/B

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 직전 월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교치

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	사례 대비 본건은 제요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례 대비 본건은 제요인 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	1.02	사례 대비 본건은 층 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용 부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	1.00	사례 대비 본건은 제요인 유사함.
합 계		1.000	1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
(가)	55.7016	4,646,000	1.0000	0.95477	1.020	4,524,579	252,026,290	252,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 본건 평가 및 인근 유사부동산 평가 전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	이용 상황	기준시점	비고
					단가(원/㎡)		사용승인	
#5	연산동 675-3 엘리시움	- / 601	47.9304	담보	207,000,000	아파트	2017.11.08	-
					4,318,000		2017.11.29	
#6	연산동 675-3 엘리시움	- / 702	55.7016	담보	243,000,000	아파트	2017.11.08	-
					4,362,000		2017.11.29	
#7	연산동 588-1 새연산아파트	에이 / 803	53.75	시가 참고	231,000,000	아파트	2018.07.30	-
					4,297,000		1979.07.12	
#8	연산동 675-3 엘리시움	- / 901	47.9304	담보	219,000,000	아파트	2018.03.06	-
					4,569,000		2017.11.29	
#9	연산동 675-3 엘리시움	- / 401	47.9304	담보	214,000,000	아파트	2019.05.24	-
					4,464,000		2017.11.29	
#10	연산동 675-3 엘리시움	- / 402	55.7016	담보	244,000,000	아파트	2019.05.24	-
					4,380,000		2017.11.29	
#11	연산동 675-3 엘리시움	- / 501	47.9304	담보	217,000,000	아파트	2019.05.24	-
					4,527,000		2017.11.29	
#12	연산동 675-3 엘리시움	- / 502	55.7016	담보	247,000,000	아파트	2019.05.24	-
					4,434,000		2017.11.29	
#13	연산동 675-3 엘리시움	- / 701	47.9304	담보	219,000,000	아파트	2019.05.24	-
					4,569,000		2017.11.29	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
아파트	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 약 4,500,000 원/㎡ 내외수준으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)
(가)	1702	55.7016	30.0753	252,026,290	252,000,000	4,524,107
합 계		55.7016	30.0753	-	252,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 '비교사례, 인근 평가사례'등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가 요항표

1 입지조건

1) 위치 및 교통

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 도시철도 1호선 연산역 북동측 인근에 위치하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편임.

2) 주위환경

본건 주위는 공동주택(다세대주택, 연립주택), 아파트 및 주거용 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 주위환경 및 제반 입지조건은 무난한 편임.

2 건물의 상황

1) 구 조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층, 지상19층 건물 내 제17층 제1702호로서, 2017.11.29.자로 사용승인되어 현상은 양호한 편임.

외벽 : 스톤코드 및 화강석타일 마감.

내벽 및 천장 : 벽지 마감.

바닥 : 목재 마감.

창호 : 새시조 이중창호임.

2) 이용상태

기준시점 현재 공동주택(아파트 : 폐문부재)로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

3) 위생시설 및 기타시설

위생 및 급.배수시설, 승강기설비, 소화전설비, 화재감지기, 화재경보기, 스프링클러, 도시가스 설비 등이 구비되었음.

3 토지의 상황

1) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 자체지반 평탄하게 조성되어 있으며, 업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)으로 이용중임.

2) 인접도로 상태

북서측으로 약 8m 내외 폭의 포장도로와 접함.

3) 도시계획관계 및 기타 공법상 제한사항

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(108m이하)<건축법>임.

구분건물 감정평가 요항표

4 기타 참고사항

1) 공부와의 차이

없 음.

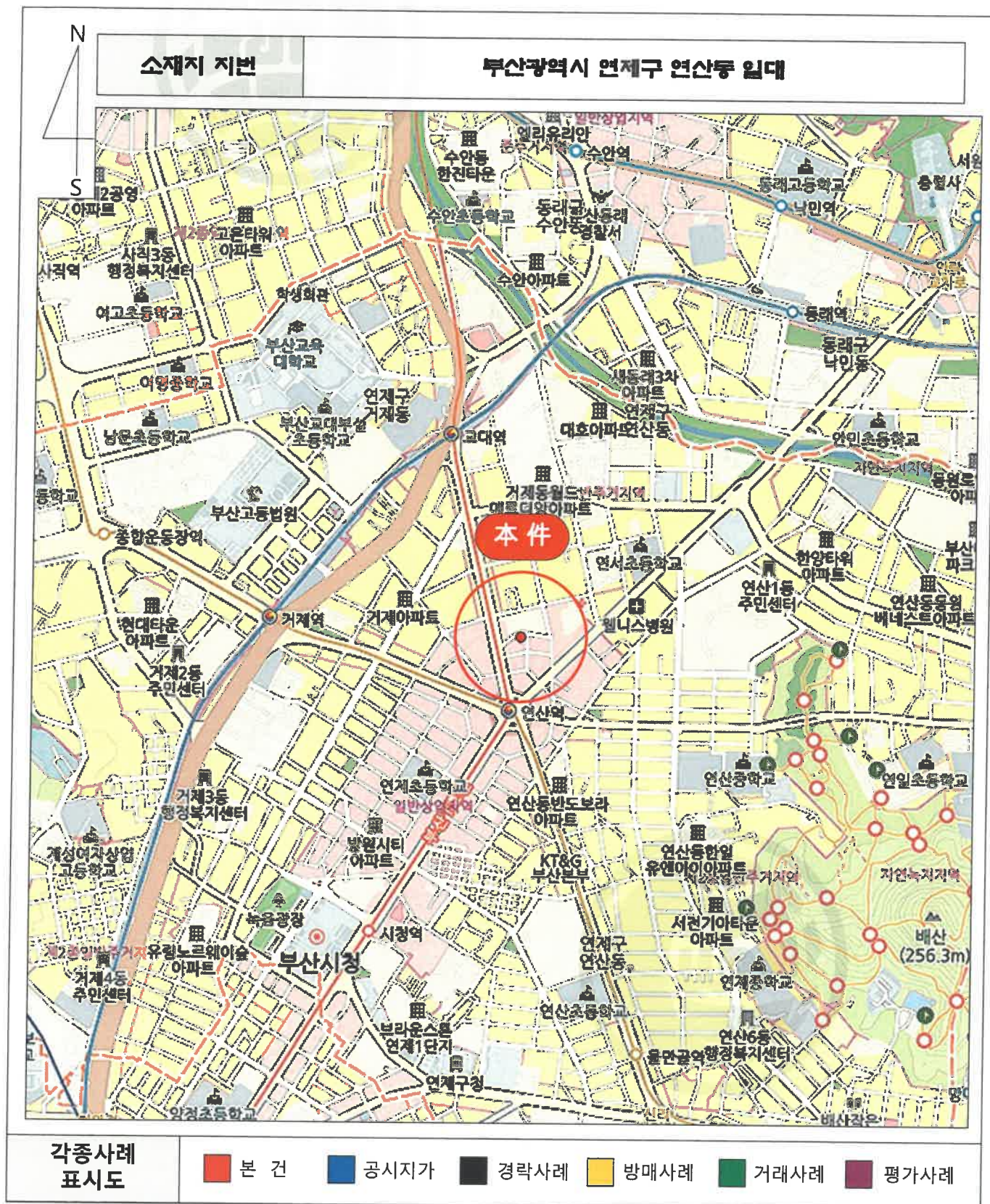
2) 임대관계

미상임.

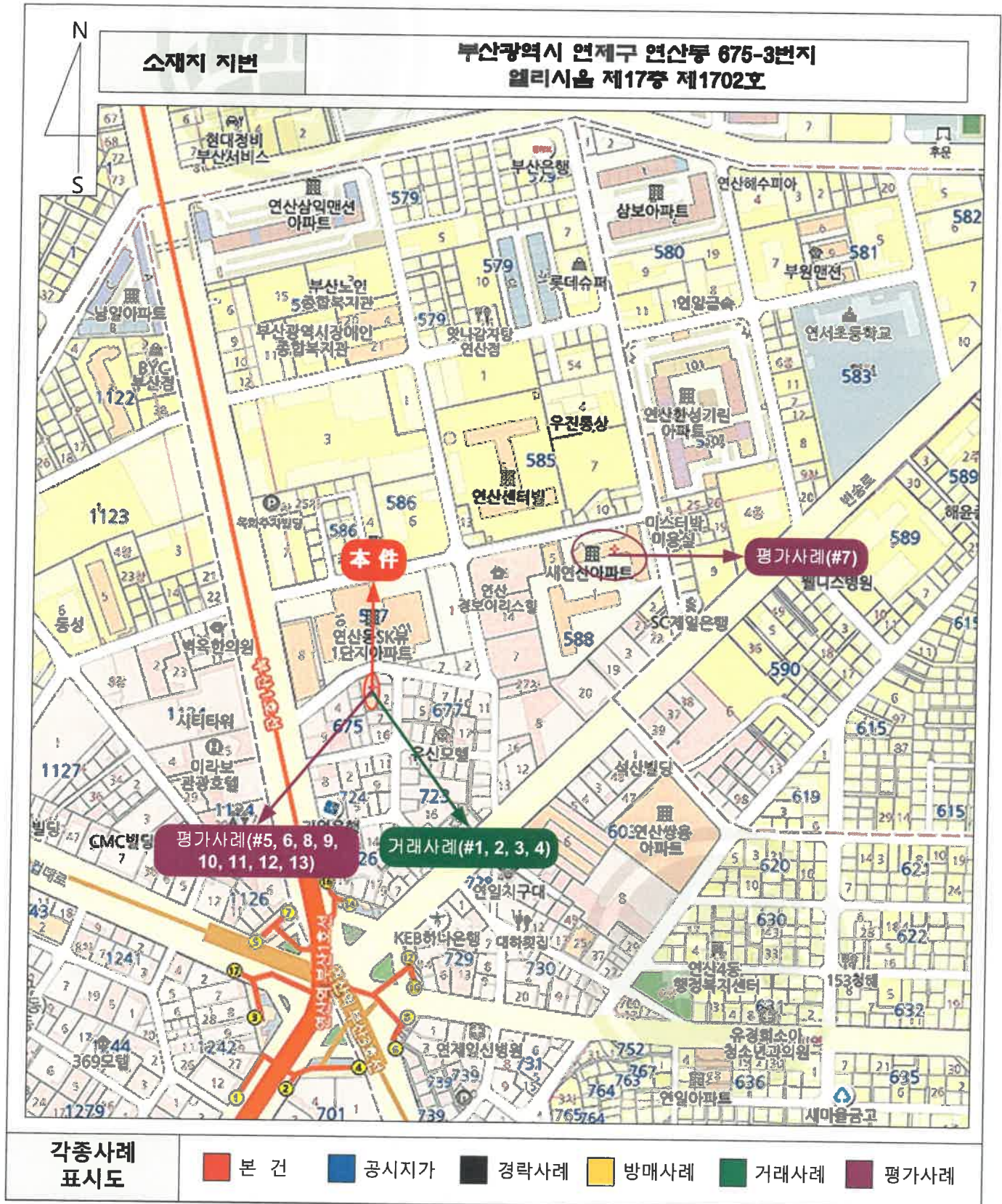
3) 기타 참고 사항

본건 건물 내 전입세대열람내역은 별첨 '전입세대열람내역'과 같음.

광역위지도

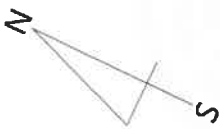


상 세 위 치 도



호별배치도 및 내부구조도

NONE SCALE



[엘리시움 제17층 호별배치도 및 내부구조도]

임대부분	임차인	임대상황		비고
		임대보증금	월임대료	
-	-	마	상	-

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 기호 (가)]

(주) 우리 감정평가법인

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(명륜동)

/TEL.(051)892-0033

/FAX.(051)892-0034

문서번호: 우리X191001-4-004

시행일자: 2019. 11. 05

수 신: 부산동래신용협동조합 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재		
	번 호		공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)우리감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019. 10. 01.자로 의뢰하신 『부산광역시 연제구 연산동 675-3번지 엘리시움 제17층 제1702호』 소재 부동산 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail (감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 우리X191001-4-004호

부산동래신용협동조합 이사장 귀하

一金사십오만오천사백원整 (₩455,400.-)

2019. 10. 01자로 의뢰하신 『 부산광역시 연제구 연산동 675-3번지 엘리시움 제17층 제1702호 』 소재 부동산 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	377,760	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $200,000 + (252,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 \times 0.8 = ₩377,760$
(나) 여비	30,000	
토지조사비	-	
물건조사비	3,000	
실공부발급비	2,000	
기타실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	37,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩414,000	
부가가치세	₩41,400	
총계	₩455,400	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩455,400	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(X191001-4-004)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신용협동조합

131-020-277623

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사

2019년 11월 05일

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(명륜동)
TEL.(051)892-0033 FAX.(051)892-0034

