감정평가서

감정의뢰인	사상신용협동조합 이사장
건 명	부산광역시 서구 서대신동3가 389-7 누리더숲 제1층 제101호 외 2개호
감정서번호	프라임P2402-9021호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC
프라임감정평가법인(주) 부산경남지사
(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)
Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 인 호 (인)

프라임감정평가법인㈜ 부산경남지사 지사장 이 인 호 (서명 또는 인)

감정평가액	金칠억원정(₩700,000,000.-)			
의 뢰 인	사상신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 02. 27	2024. 02. 27	2024. 02. 28

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	700,000,000
	이	하	여 백		
합 계					**₩700,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 박 경 용 (인)

P2402-9021

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 위치 및 사진

본건이 속한 건물 전경	위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 건물의 개요

소재지	부산광역시 서구 서대신동3가 389-7 (도로명주소 : 부산광역시 서구 구덕로327번길 11 (서대신동3가))						
건물의 개황	용도지역 등	일반상업		대지면적(㎡)	304		
	단지규모	1개동 4세대/9개호		연면적(㎡)	1,329.19		
	주용도	공동주택(다세대주택) 및 업무시설(오피스텔), 제2근린생활시설 등		건폐율(%)	69.6		
	주구조	철근콘크리트구조		용적율(%)	395.55		
	층수(지하/지상)	-1/7		사용승인일	2018.05.03		
주요 설비	냉·난방	위생· 급배수	소화	화재 탐지	승강기	도시가스	주차장
	○	○	○	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

3. 대상물건 개요

기호	동 / 층 / 호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	계약	대지권	
가	제1층/제101호	23.46	9.0058	32.4658	8.06	제2종근린생활시설 (사무소)
나	제4층/제402호	84.04	36.8811	120.9211	28.84	업무시설 (오피스텔)
다	제5층/제502호	84.04	36.8811	120.9211	28.84	업무시설 (오피스텔)

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 서대신동3가 소재 '구덕운동장' 남측 인근에 위치하는 '누리 더 숲' 제1층 제101호 외 2개호으로서, 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 02월 27일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2024년 02월 27일임.

5. 그 밖의 사항

- 본건에 대한 위치확인은 관련도면(건축물현황도 등)에 의하였으며, 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 근거로 종합 검토하였을 때 대체로 물적동일성이 인정됨.

- 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서, 평가대상은 1동의 건물 중 구조상 구분되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.

- 본건 집합건물은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 인해 부득이 내부를 확인하지 못하였으며, 외부관찰, 관련공부, 관리사무실 탐문조사 등을 참고하여 내부의 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였으니 공매 진행시 내부확인 등을 재확인하시기 바람.

- 본건 일련번호(나,다)의 관련공부(집합건축물대장 등)상 용도는 오피스텔(업무시설)이나, 현황 주거용 오피스텔임.

- 본건의 임대차조사는 평가목적 및 의뢰인 요청 등으로 인하여 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

다른 감정평가방법

본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 동 유형의 수익사례 포착이 어려운 바,「감정평가에 관한 규칙」제12조제2항 단서 규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않음.

(2) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하되, 평가목적을 고려하여 의거하여 건물(전유부분)과 토지(소유권·대지권)의 가격 배분내역을 명세표상에 별도 병기하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (부산광역시 서구)	층 / 호	건물명 (용도)	전유면적 (㎡)	사례가격(원) / 사례단가(원/전유㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	동대신동1가 420	1층 / 111호	동대신역비스타 동원아파트 제301동 (근린생활시설)	72.772	430,000,000 / 5,908,860	2021.11.29 / 2021.03.30
#2	동대신동2가 287 외	1층 / 101호	이지벨빌리지 (근린생활시설)	14.12	85,000,000 / 6,019,830	2020.06.10 / 2003.01.18
#3	서대신동2가 202	8층 / 803호	지평사랑채 (주거용 오피스텔)	80.332	270,000,000 / 3,361,050	2022.08.11 / 2016.07.11
#4	서대신동2가 166-5	6층 / 601호	대신블루캐슬 (주거용 오피스텔)	84.7789	280,000,000 / 3,302,700	2022.01.04 / 2017.03.22

(2) 인근 감정평가사례

기호	소재지 (부산광역시 서구)	층 / 호	건물명 (용도)	전유면적 (㎡)	사례가격 (원)	평가사례 전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	서대신동1가 60-13	1층 / 103호	와이제이빌딩 (근린생활시설)	53.42	404,000,000	7,562,710	2023.03.06	담보
2	서대신동2가 122-2 외	1층 / 101호	효정센트럴 (근린생활시설)	32.2	218,000,000	6,770,180	2023.02.02	담보
3	동대신동2가 345 외	7층 / 702호	엘림오피스텔 주건축물제1동 (주거용 오피스텔)	84.01	292,000,000	3,475,770	2023.03.17	경매
4	동대신동2가 257-1	5층 / 502호	파밀리아 (주거용 오피스텔)	53.06	170,000,000	3,203,920	2022.05.06	담보
5	동대신동3가 201	4층 / 402호	블레스하우스 (주거용 오피스텔)	68.88	230,000,000	3,339,140	2021.09.15	경매

[자료: 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 부동산의 가격수준

용도	가격수준(원/㎡)	비고
근린생활시설	전유면적당: 5,800,000 ~ 6,000,000원/㎡ 수준	인근 부동산
주거용오피스텔	전유면적당: 3,200,000 ~ 3,400,000원/㎡ 수준	인근 부동산

(4) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[자료: 인포케어(infocare)]

지역통계	부산		서구		서대신동3가	
상가/전체	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	65.77	129	52.02	5	0	0
6개월간 평균	69.54	64	51.25	1	0	0
집합건물/오피스텔(주거)	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	62.84	188	70.67	6	0	0
6개월간 평균	61.49	86	74.37	3	0	0

(5) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

비교적 최근의 거래사례로서, 본건과 인근건물에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 **기호#1,3** 을 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 조사.발표하는 "비주거용 부동산 자본수익률(분기)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산 (집합상가)	2.267% (1.02267)	거래시점 / 기준시점	2021.11.29/2024.02.27
		분기별 자본수익률	2021년 4분기 : 1.010 % 2022년 1분기 : 0.660 % 2022년 2분기 : 0.730 % 2022년 3분기 : 0.810 % 2022년 4분기 : -0.320 % 2023년 1분기 : -0.200 % 2023년 2분기 : -0.070 % 2023년 3분기 : 0.100 % 2023년 4분기 : 0.110 %
		산식	(1+0.01010 x 33/92) x (1+0.00660) x (1+0.00730) x (1+0.00810) x (1-0.00320) x (1-0.00200) x (1-0.00070) x (1+0.00100) x (1+0.00110 x 150/92) ≒ 1.02267

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **비교 거래사례#3**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">부산
(주거용 오피스텔)</td><td rowspan="4">-6.51%
(0.9349)</td><td colspan="2">거래시점 / 기준시점</td><td colspan="2">2022.08.11/2024.02.27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2022.7</td><td>106.76</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2024.1</td><td>99.81</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + ((99.81 - 106.76) / 106.76)
≒ 0.93490</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 결정

■ 본건 기호 (가) / 사례 기호 #1

조 건	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.98	본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등에서 우세하나, 차량이용의 편의성, 고객유동성과의 적합성 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건은 거래사례 대비 개별요인이 대체로 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.00	본건은 거래사례 대비 개별요인이 대체로 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	해당사항 없음.
가치형성요인		**0.980**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호 나),다) / 사례 기호 #3

조 건	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.05	본건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설, 업무시설과의 접근성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	가로의 폭, 차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.02	본건은 거래사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.99	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	해당사항 없음.
가치형성요인		**1.060**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	5,908,860	1.00	1.02267	0.980	5,921,958	5,920,000
나	#3	3,361,050	1.00	0.93490	1.060	3,330,780	3,330,000
다	#3	3,361,050	1.00	0.93490	1.060	3,330,780	3,330,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	동 / 층 / 호	전유면적(㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	산출금액(원)	감정평가액(원)
가	제1층/제101호	23.46	5,920,000	138,883,200	140,000,000
나	제4층/제402호	84.04	3,330,000	279,853,200	280,000,000
다	제5층/제502호	84.04	3,330,000	279,853,200	280,000,000
합계		**191.54**	-	-	**700,000,000**

※ 시산가액은 산출금액의 백만원단위에서 반올림하여 천만원단위(유효숫자 2자리)까지 사정하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

기호	동 / 층 / 호	전유면적(㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	감정평가액(원)
가	제1층/제101호	23.46	5,920,000	140,000,000
나	제4층/제402호	84.04	3,330,000	280,000,000
다	제5층/제502호	84.04	3,330,000	280,000,000
합계		**191.54**	-	**700,000,000**

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 평가목적이 담보인 바, 안정성 및 환가성 등을 감안하여「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제3항 및「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

(감정평가액 : 700,000,000원)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	부산광역시 서구 서대신동3가 [도로명주소] 부산광역시 서구 구덕로 327번길 11	389-7 누리더숲	공동주택 (다세대 주택) 및 (업무시설), 제2종 근린생활 시설 (사무소)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상7층				
1	동소	389-7	대	일반상업지역	316			
가			사무소	(내) 철근콘크리트 구조				
				제1층 제101호	23.46	23.46	140,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 32.4658㎡)
				1.소유권대지권	8.06 316x---- 316	8.06		
			<토지,건물 토지 : 건물 :	배분내역> 56,000,000 84,000,000				
나			오피스텔	(내) 철근콘크리트 구조				
				제4층 제402호	84.04	84.04	280,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 120.9211㎡)
				1.소유권대지권	28.84 316x---- 316	28.84		
			<토지,건물 토지 : 건물 :	배분내역> 112,000,000 168,000,000				

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
다			오피스텔	(내) 철근콘크리트 구조				
				제5층 제502호	84.04	84.04	280,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 120.9211㎡)
				1.소유권대지권	28.84 316x---- 316	28.84		
			<토지,건물	배분내역>				
			토지 :	112,000,000				
			건물 :	168,000,000				
	합 계						₩700,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 이용상태 7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
2. 교통상황 5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로 9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 서구 서대신동3가 '구덕운동장' 남측 인근에 위치하는 누리더숲 제1층 제101호 외 2개호로서, 부근은 각종 근린생활시설 및 공동주택 및 오피스텔 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하고, 본건 인근에 일반, 마을, 급행 등 버스정류장이 있으며, 본건 남서측 인근에 부산도시철도 1호선 '서대신역'이, 남동측 인근엔 '동대신역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호시 됨.

3. 건물의 구조

일련번호 (가~다) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층/지하층1건 내
제1층 제101호 외 2개호로서 (사용승인일: 2018.05.03),
외 벽 : 타일붙임 및 스톤코트 등 마감,
내 벽 : 벽지, 타일 등 마감,
창 호 : 새시창구조임.

4. 이용상태

일련번호 (가) : 근린생활시설(사무소)임.

일련번호 (나,다) : 주거용오피스텔임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 이용상태 7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
2. 교통상황 5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로 9. 임대관계 및 기타

5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

급·배수설비, 위생설비, 화재설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비(나,다), CCTV, 기계식주차설비 등이 되어있음.

6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중이며, 본건 북서측으로 노폭 약 6미터 도로, 남서측으로 노폭 약 3미터의 막다른 도로에 접함.

7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 방화지구(방화지구), 도시철도(저촉) 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-06-27)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-10-31)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역임.

8. 공부와의 차이

본건 일련번호 (나,다)의 관련공부(집합건축물대장 등)상 용도는 업무시설(오피스텔)이나, 현황은 주거용 오피스텔임.

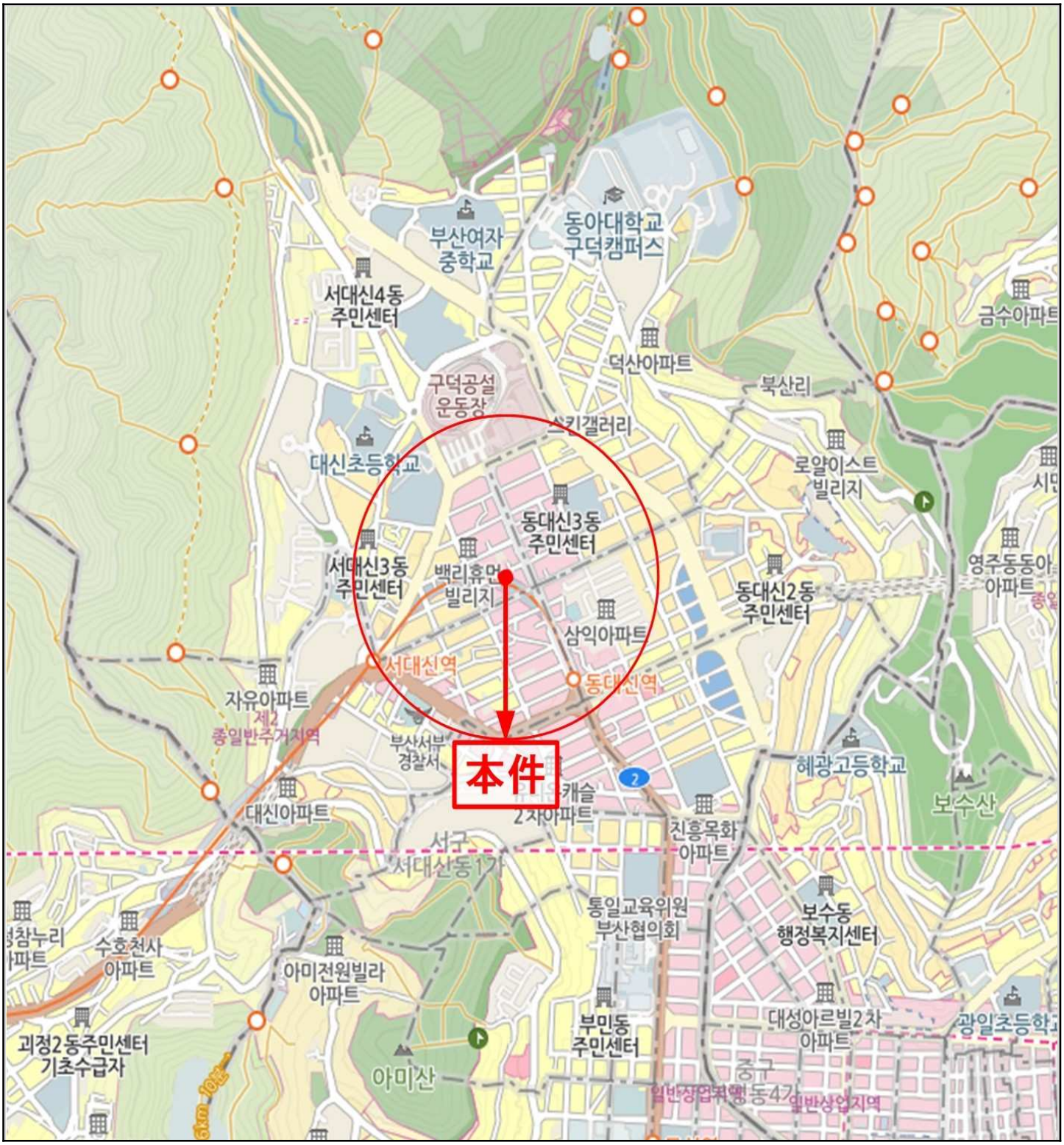
9. 임대관계 및 기타 참고사항

1)임대관계: 미상임.

2)기 타: 해당사항 없음.

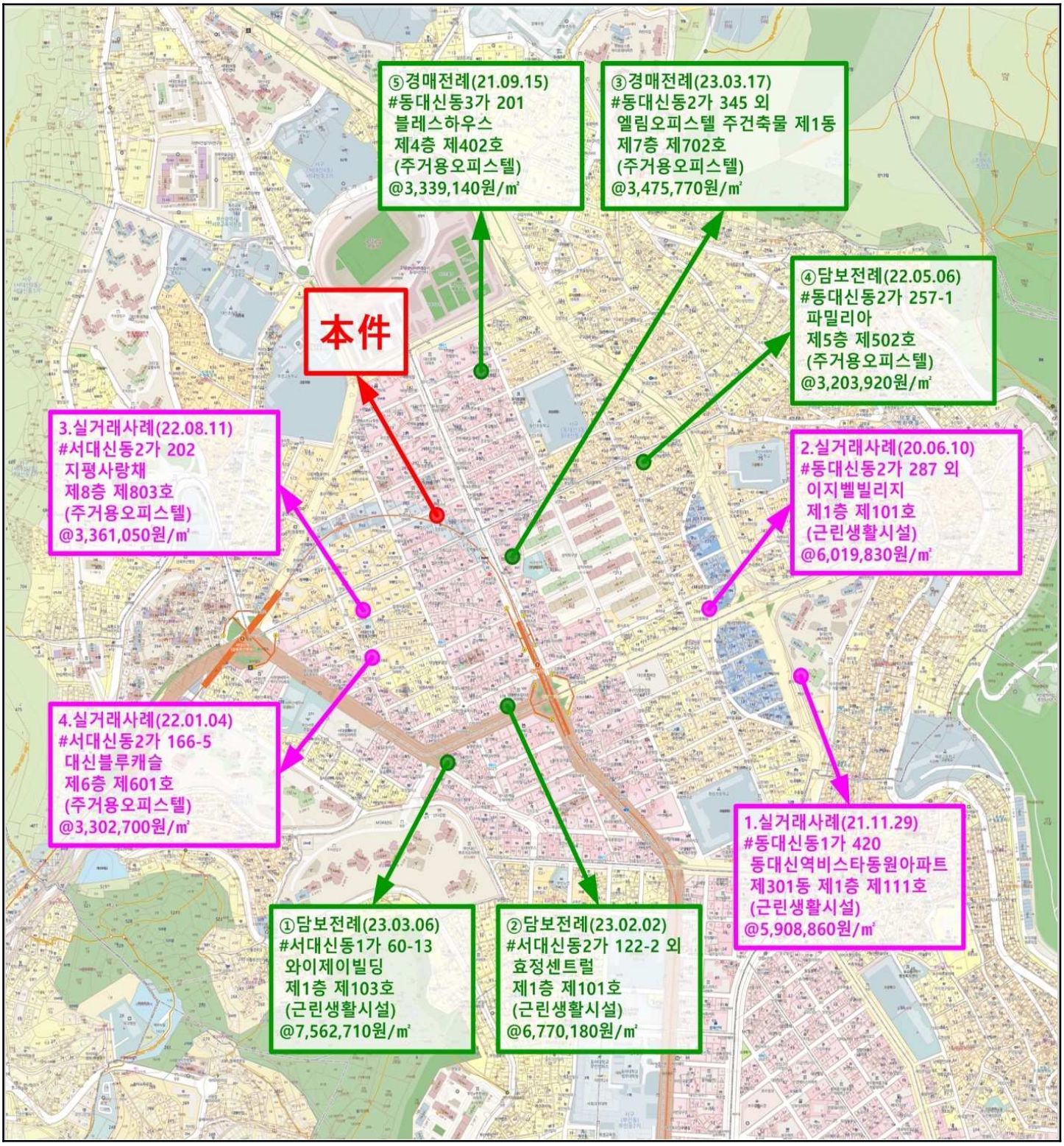
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 서구 서대신동3가 389-7 누리더숲 제1층 제101호 외 2개호



위 치 도

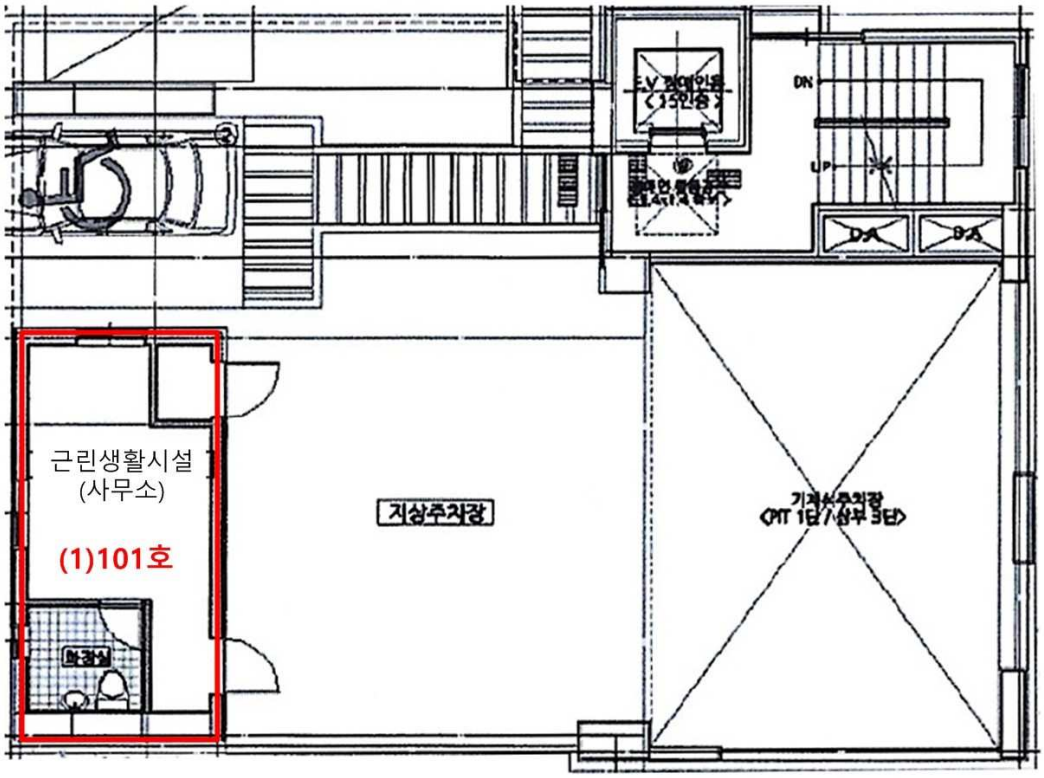
소 재 지	부산광역시 서구 서대신동3가 389-7 누리더숲 제1층 제101호 외 2개호



P2402-9021

호 별 배 치 도

(NONE SCALE)

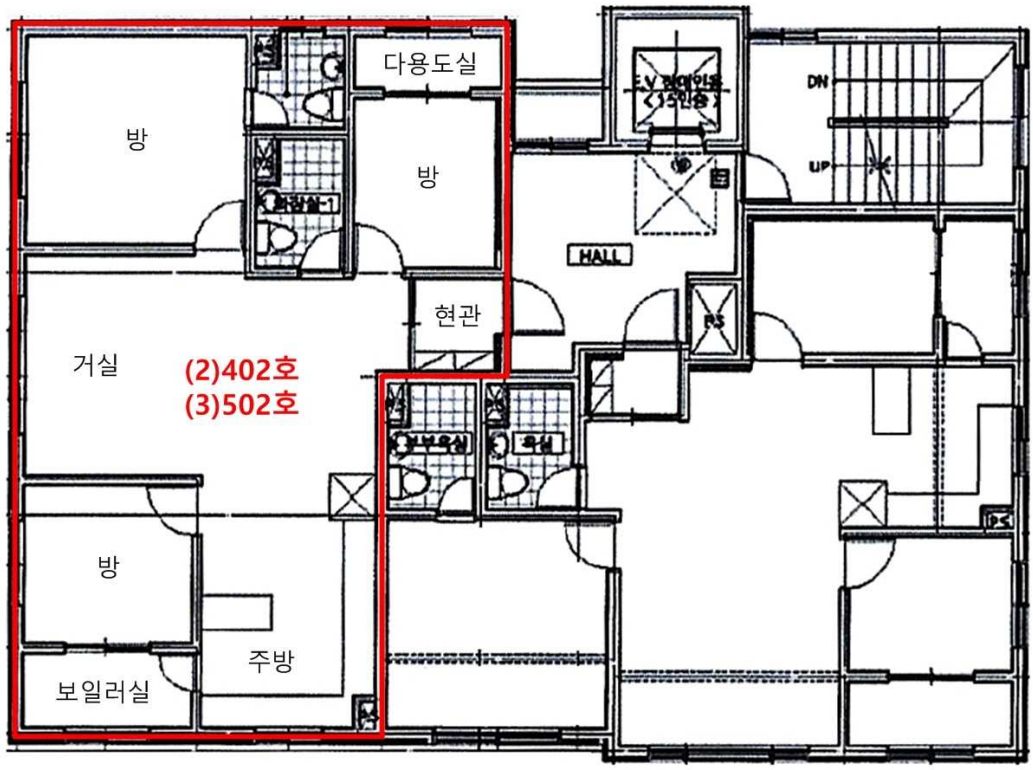


[1층]

P2402-9021.1

호 별 배 치 도

(NONE SCALE)



[4,5층]

사 진 용 지

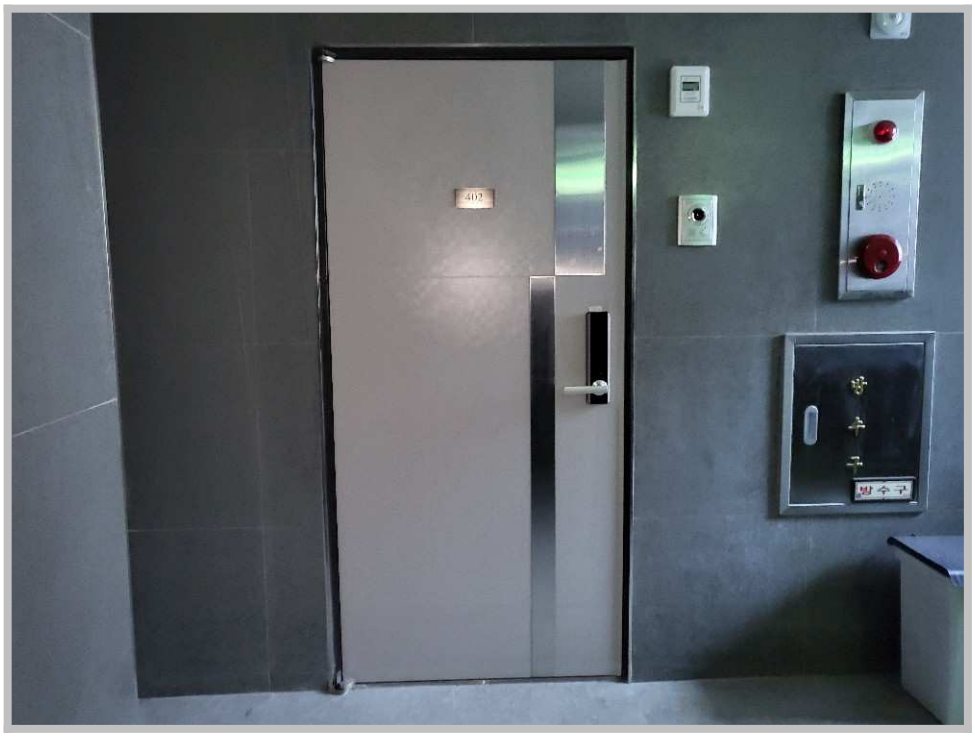


[본건전경]

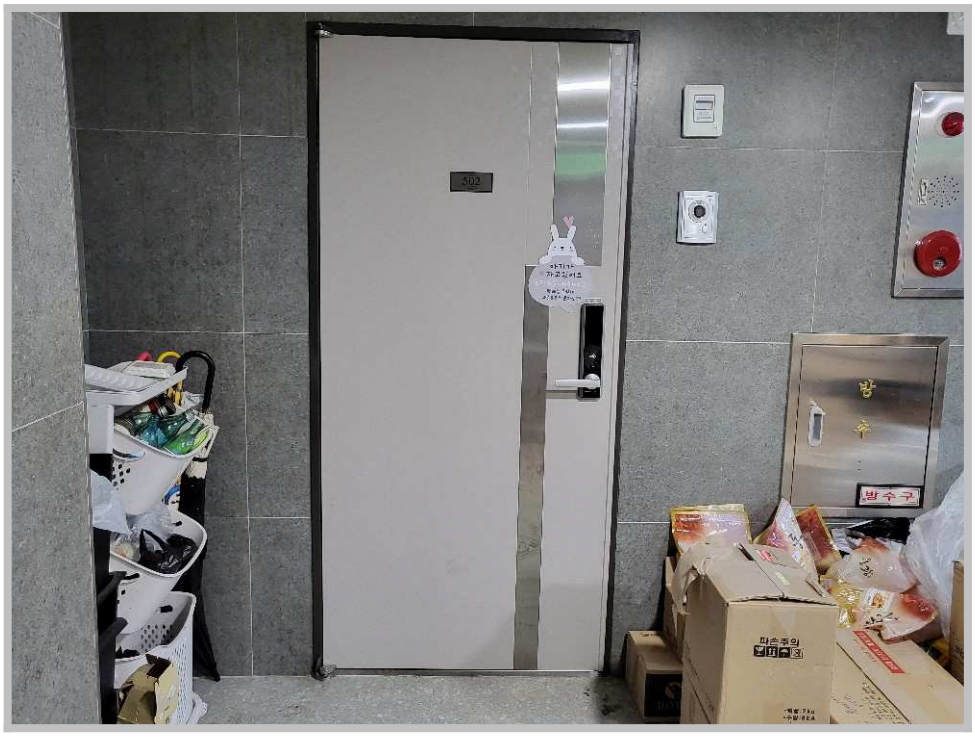


[본건 일련번호(가) 입구]

사 진 용 지

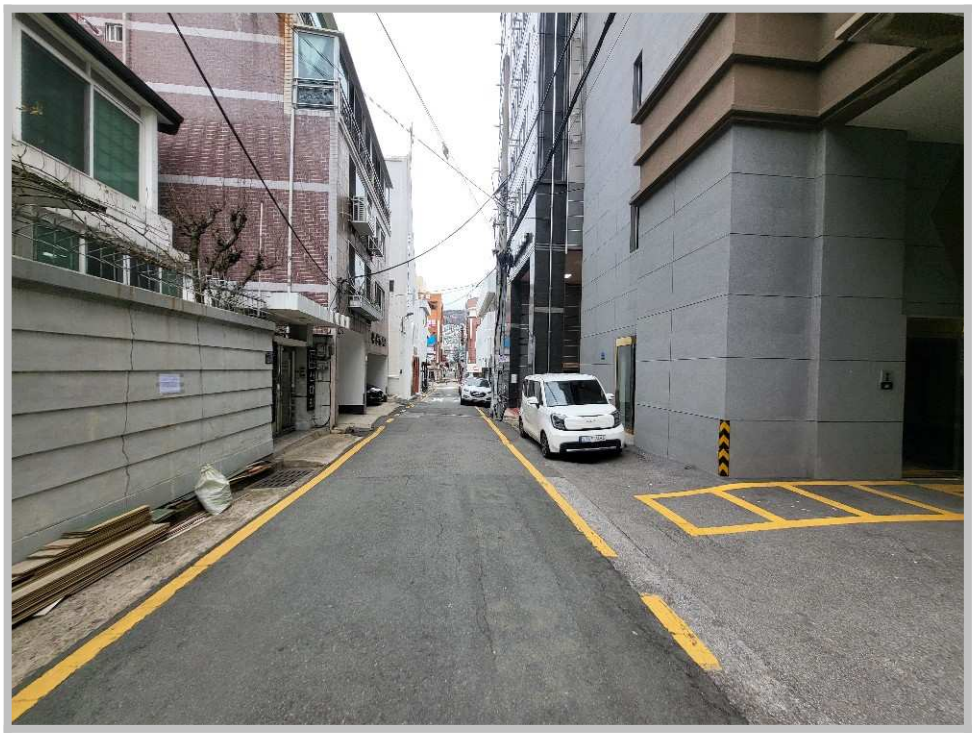


[본건 일련번호(나) 입구]

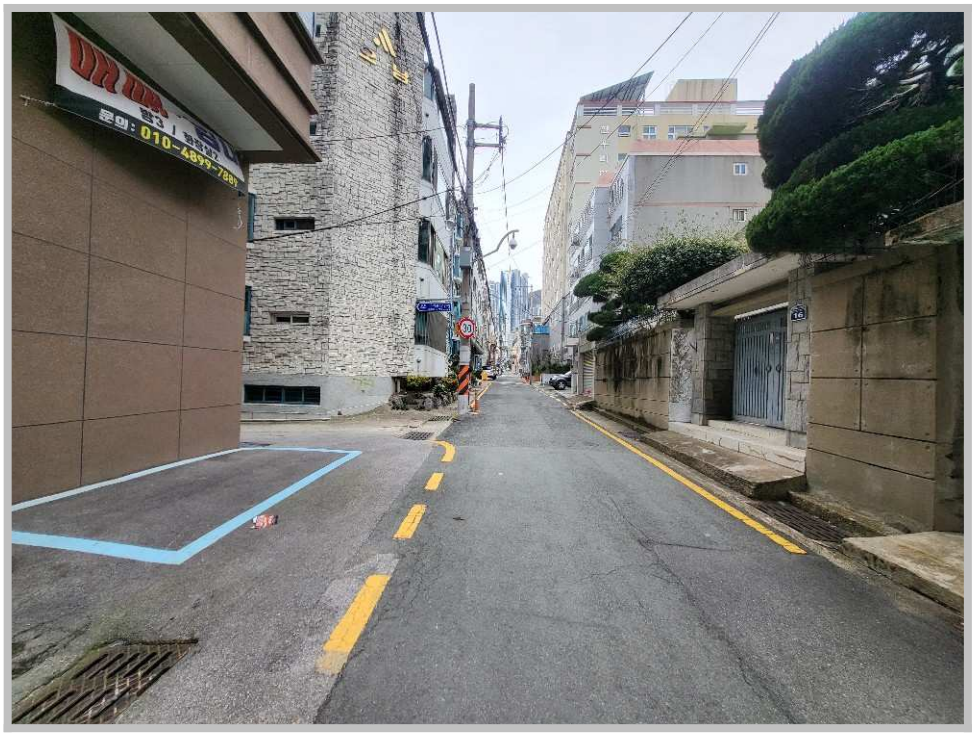


[본건 일련번호(다) 입구]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

프 라 임 감 정 평 가 법 인 ㈜

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층) /Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027

문서번호: 프라임P2402-9021

시행일자: 2024. 02. 28

수 신: 사상신용협동조합 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. 우리 프라임감정평가법인㈜의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 02. 21.자로 의뢰하신 『부산광역시 서구 서대신동3가 389-7 누리더숲 제1층 제101호 외 2개호』건에 대하여 붙임과 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)

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

프라임감정평가법인 ㈜ 부산경남지사
지 사 장 이 인 호

청 구 서

감정평가서번호 : 프라임P2402-9021호

사상신용협동조합 이사장 귀하

一金팔십칠만팔천구백원整 (₩878,900.-)

2024. 02. 21자로 의뢰하신 『 부산광역시 서구 서대신동3가 389-7 누리더숲 제1층 제101호 외 2개호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
(가)	평 가 수 수 료	740,000	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) 596,000 + (700,000,000 - 500,000,000) x 9/10,000 x 0.8 = ₩740,000 사진 6장, 6,000원
(나) 실비	여 비	40,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	3,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	59,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩799,000**	
부 가 가 치 세		₩79,900	
총 계		**₩878,900**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩878,900**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(P2402-9021)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 신협 131-020-923333 프라임감정평가법인(주)

2024년 02월 28일

프라임감정평가법인㈜ 부산경남지사

부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

Tel.(051)635-0056 Fax.(051)635-0027

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-25555]