감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외 제1동 제6층 제603호 외
의 뢰 인	서부산농업협동조합장
감정평가서 번호	대한 제231018-18-0009호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

부산지사

부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층
TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

231018-18-0009

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

㈜대한감정평가법인 부산지사장 원 상 순 (서명 또는 인)

감정평가액	일십오억사천칠백만원정 (₩1,547,000,000.-)			
의 뢰 인	서부산농업협동조합장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	서부산농업협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	(주)유나종합건설 (수탁자: 우리자산신탁(주))	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2023.10.24	2023.10.24	2023.10.26

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	1,547,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,547,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 녹산동 소재 '녹명초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외
건물명 및 층·호수	현칭 "유나베네스1차" 제1동 제6층 제603호 외 6개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2017.09.29
주 용 도	공동주택(공동주택/업무시설)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련번호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	제1동 제6층 제603호	65.7887	27.9091	93.6978	70.21	45.3763	업무시설(오피스텔) → 현황 "주거용"
나	제1동 제6층 제605호	65.7887	27.9091	93.6978	70.21	45.3763	업무시설(오피스텔) → 현황 "주거용"
다	제1동 제7층 제705호	65.7887	27.9091	93.6978	70.21	45.3763	업무시설(오피스텔) → 현황 "주거용"
라	제1동 제8층 제803호	65.7887	27.9091	93.6978	70.21	45.3763	업무시설(오피스텔) → 현황 "주거용"
마	제1동 제8층 제805호	65.7887	27.9091	93.6978	70.21	45.3763	업무시설(오피스텔) → 현황 "주거용"
바	제1동 제9층 제905호	65.7887	27.9091	93.6978	70.21	45.3763	업무시설(오피스텔) → 현황 "주거용"
사	제1동 제10층 제1005호	65.7887	27.9091	93.6978	70.21	45.3763	업무시설(오피스텔) → 현황 "주거용"

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 10월 24일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2023년 10월 24일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

나. 본건의 의뢰목록상 소유자는 "(주)유나종합건설"이나 등기사항전부증명서상은 수탁자 "우리자산신탁(주)"로 되어 있는 바 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 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.
제11조 [감정평가원칙]	감정평가법인 등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	명지동 3604-2	부산명지제나우스블루오션오피스텔 제16층 제1608호	24.56	2023.10.13 2020.11.24	146,880,000	5,980,000	주거용 오피스텔
b	송정동 1627-5	송정삼정그린코아더시티 제9층 제913호	29.107	2022.12.29 2021.12.22	158,247,000	5,436,000	주거용 오피스텔
c	녹산동 262-1 외	현칭 "유나베네스1차" 제1동 제7층 제705호	65.7887	2022.06.08 2017.11.24	220,000,000	3,344,000	주거용 오피스텔

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
녹산동 262-1 외	제1동 제6층 제603호	65.7887	담보	2022.05.18	220,000,000	3,340,000	주거용 오피스텔
	제1동 제6층 제605호	65.7887			220,000,000	3,340,000	
	제1동 제7층 제703호	65.7887			220,000,000	3,340,000	
	제1동 제8층 제803호	65.7887			220,000,000	3,340,000	
	제1동 제8층 제805호	65.7887			220,000,000	3,340,000	
	제1동 제9층 제905호	65.7887			220,000,000	3,340,000	
	제1동 제10층 제1005호	65.7887			220,000,000	3,340,000	
합 계					1,540,000,000		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	녹산동 262-1 외	현칭 "유나베네스1차" 제1동 제6층 제601호	72.5242	공매	2021.07.22 2017.09.29	241,000,000	3,320,000	아파트
ⓑ	녹산동 287 외	현칭 "유나베네스2차" 제1동 제10층 제1001호	65.9336	공매	2023.07.13 2017.09.29	216,000,000	3,276,000	아파트
ⓒ	화전동 558	우방아이유쉘아파트 제112동 제17층 제1704호	59.8736	시가 참고	2023.09.11 2020.02.21	230,000,000	3,841,000	아파트

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사면적 주거용오피스텔	전유면적당 단가: 3,300,000원/㎡ ~ 3,400,000원/㎡ 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였으며, 일련번호(c)는 유사한 물건이나 1년이 경과된 사례로서 최근 시장상황 반영에 어려움이 있어 배제하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	명지동 3604-2	부산명지제나우스 블루오션 오피스텔 제16층 제1608호	24.56	2023.10.13 2020.11.24	146,880,000	5,980,000	가~사

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가~사	a	매매가격지수 (부산 서부산권 강서구 (아파트))	2023년09월	2023년09월
			90.5	90.5

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가~사	a	부산 서부산권 강서구 (아파트) (2023.10.13~2023.10.24)	1.00000	90.5/90.54 ≒ 1.00000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 본건 일련번호(가~사) / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	0.72	교육시설등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치 등 단지외부요인에서 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	0.92	단지내 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.85	전유부분의 면적, 층별효용에서 대상물건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		0.563	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	5,980,000	1.00	1.00000	0.563	3,366,740	65.7887	221,493,448	221,000,000
나	5,980,000	1.00	1.00000	0.563	3,366,740	65.7887	221,493,448	221,000,000
다	5,980,000	1.00	1.00000	0.563	3,366,740	65.7887	221,493,448	221,000,000
라	5,980,000	1.00	1.00000	0.563	3,366,740	65.7887	221,493,448	221,000,000
마	5,980,000	1.00	1.00000	0.563	3,366,740	65.7887	221,493,448	221,000,000
바	5,980,000	1.00	1.00000	0.563	3,366,740	65.7887	221,493,448	221,000,000
사	5,980,000	1.00	1.00000	0.563	3,366,740	65.7887	221,493,448	221,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

일련번호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	부산광역시 강서구 녹산동 262-1 외	현칭 "유나베네스1차" 제1동 제6층 제603호	65.7887	45.3763	221,000,000	3,359,000
나		현칭 "유나베네스1차" 제1동 제6층 제605호	65.7887	45.3763	221,000,000	3,359,000
다		현칭 "유나베네스1차" 제1동 제7층 제703호	65.7887	45.3763	221,000,000	3,359,000
라		현칭 "유나베네스1차" 제1동 제8층 제803호	65.7887	45.3763	221,000,000	3,359,000
마		현칭 "유나베네스1차" 제1동 제8층 제805호	65.7887	45.3763	221,000,000	3,359,000
바		현칭 "유나베네스1차" 제1동 제9층 제905호	65.7887	45.3763	221,000,000	3,359,000
사		현칭 "유나베네스1차" 제1동 제10층 제1005호	65.7887	45.3763	221,000,000	3,359,000
합 계		1,547,000,000				

231018-18-0009

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-10-24>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 강서구 녹산동 [도로명 주소] 부산광역시 강서구 화전산업대로 272-9	262-1 262-2 298-1 제1동	공동주택 업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 11층				현칭 "유나베네스 1차"
1	"	262-1	대	제2종 일반주거지역	631			일련번호 (1,3,4) 일단의 건부지
2	"	262-20	도로	제2종 일반주거지역	2			
3	"	298-1	대	제2종 일반주거지역	1,176			
4	"	262-2	대	제2종 일반주거지역	120			
5	"	298-4	도로	제2종 일반주거지역	76			
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	65.7887	65.7887	221,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 93.6978㎡)
				1,2,3 소유권	45.3763	45.3763		
				대지권	2,005	2,005		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-10-24>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
				4 소 유 권	45.3763	45.3763		
					-------	-------		
				대 지 권	2,005	2,005		
				5 소 유 권	45.3763	45.3763		
					-------	-------		
				대 지 권	2,005	2,005		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,350,000	
						건 물 :	143,650,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	65.7887	65.7887	221,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 93.6978㎡)
				1,2,3 소 유 권	45.3763	45.3763		
					-------	-------		
				대 지 권	2,005	2,005		
				4 소 유 권	45.3763	45.3763		
					-------	-------		
				대 지 권	2,005	2,005		
				5 소 유 권	45.3763	45.3763		
					-------	-------		
				대 지 권	2,005	2,005		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,350,000	
						건 물 :	143,650,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-10-24>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
다				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	65.7887	65.7887	221,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 93.6978㎡)
				1,2,3 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				4 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				5 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,350,000	
						건 물 :	143,650,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	65.7887	65.7887	221,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 93.6978㎡)
				1,2,3 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				4 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				5 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-10-24>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,350,000	
						건 물 :	143,650,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	65.7887	65.7887	221,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 93.6978㎡)
				1,2,3 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				4 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				5 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,350,000	
						건 물 :	143,650,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	65.7887	65.7887	221,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 93.6978㎡)
				1,2,3 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				4 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-10-24>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
				5 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,350,000	
						건 물 :	143,650,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1005호	65.7887	65.7887	221,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함 93.6978㎡)
				1,2,3 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				4 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
				5 소 유 권	45.3763	45.3763		
				대 지 권	2,005	2,005		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,350,000	
						건 물 :	143,650,000	
합 계							₩1,547,000,000.-	

이 하 여 백

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 강서구 녹산동 소재 '녹명초등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근은 화전공단 주변으로 공장 및 업무시설, 주거시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 바 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근으로 시내버스정류장이 위치하는 바 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상황

1) 건물의 구조

일련번호(가~사): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층건내 제6층 제603호 외 6개호 (사용승인: 2017.09.29)로서,

-외벽: 대리석 및 드라이비트 등 마감

-내벽: 벽지도배 등 마감

-창호: 하이샷시 창호의 구조임

2) 이용상태

일련번호(가~사): 공히 주거용 오피스텔(방2, 거실, 주방, 화장실)로 이용중임.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 난방설비, 천장형 시스템 냉방설비, 승강기설비, 도시가스설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지와 대체로 등고 평탄한 5필지 일단의 부정형 토지로서 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

6. 인접 도로상태

남서측으로 폭 약 4~5미터 및 남동측으로 폭 약 5~6미터(본건 대지권 목적인 토지 2,5), 북동측으로 폭 약 4미터 정도의 도로에 접함.

7. 토지이용계획 등

---

8. 임대관계 및 기타사항

1) 임대관계: 미상임.

2) 기　　타: 없음.

광역 위치도

소 재 지	부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

상세 위치도

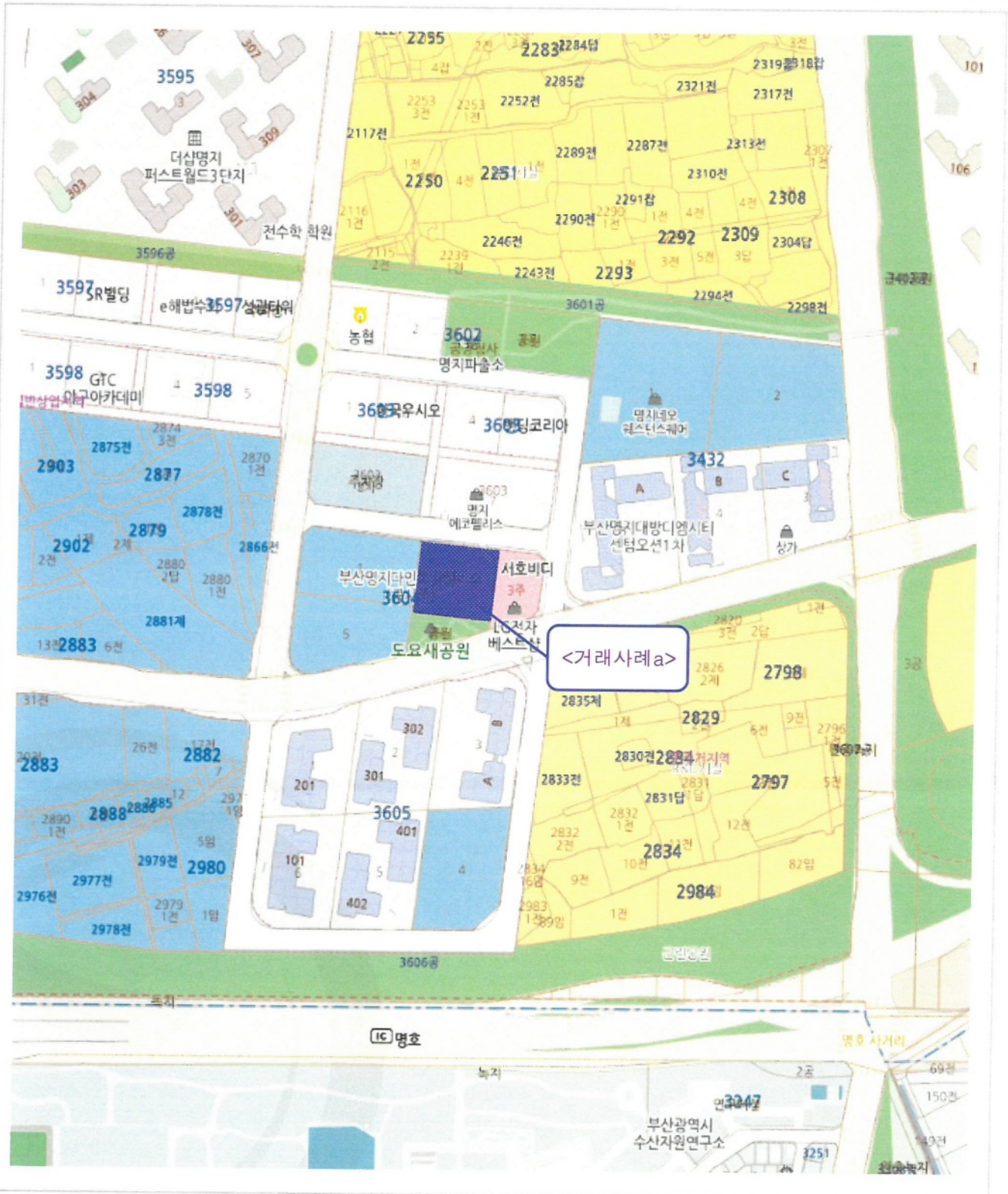
소 재 지	부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

상세 위치도

거 래 사 례 a 소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3604-2번지



상세 위치도

거 래 사 례 b 소 재 지	부산광역시 강서구 송정동 1627-5번지

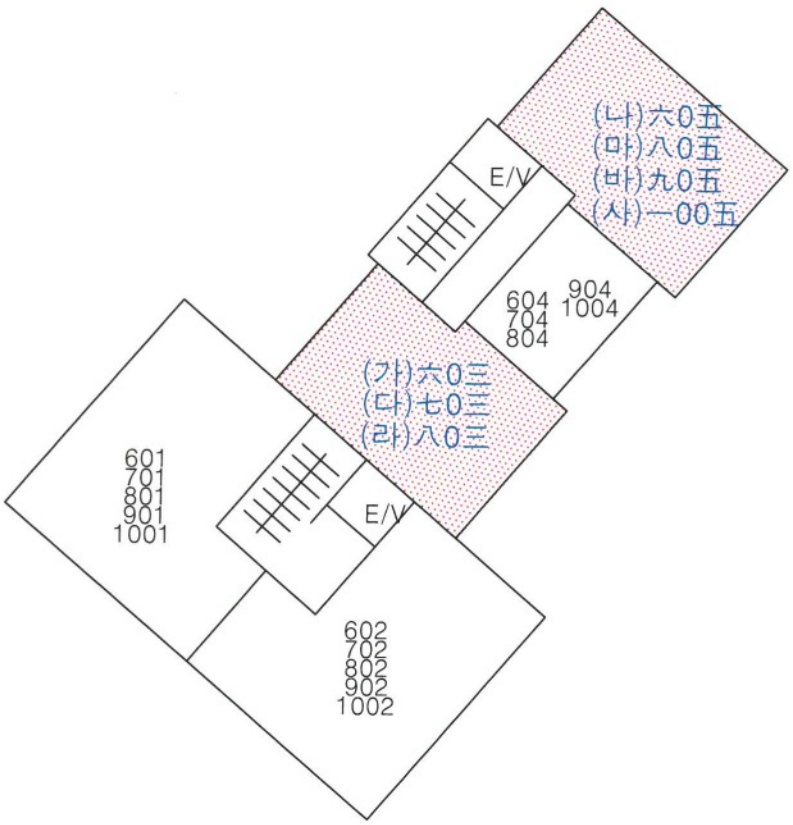


호별배치도

N

S

< 6~10층 호별배치도(None Scale) >



본건(가~사) : 현칭"유나베네스1차" 제6동 제6층 제603호 외 6개호

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획 도로선		평가건물 2층		제시외건물

사진용지



북측 인근에서 촬영한 본건 외부전경



동측 인근에서 촬영한 본건 외부전경

사진용지



본건 내부전경



본건 내부전경

수수료청구서

감정평가서번호 : 231018-18-0009

서부산농업협동조합장 귀하

일백팔십칠만삼천삼백원정 (₩1,873,300.-)

2023.10.18자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외 제1동 제6층 제603호 외』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,582,600	◐ 평 가 수 수 료 ◑ 1,145,000+(547,000,000x8/10,000) ≒1,582,600
실 비	여 비	40,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	70,000	
	공 부 발 급 비	7,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	121,000.-	
합 계		**1,703,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		170,300.-	
총 계		**1,873,300.-**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**₩1,873,300.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 금정농협 두구지점 : 355-0045-7600-53 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 부산지사장

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-23260]

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

㈜대한감정평가법인

수 신 서부산농업협동조합장

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 ㈜대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 농협의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023.10.18자로 의뢰하신『부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외 제1동 제6층 제603호 외』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

㈜대한감정평가법인 부산지사장

담당부서 : 전산 담당 : 송우만 감정평가사 담당자 : 김 충 길
감정서번호 : 231018-18-0009 시행일자 : 2023.10.26
(우)47354 부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층
전화 : (051)636-7676 팩스 : (051)636-8688
http://www.kosal.co.kr
(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.