

감 정 평 가 서

의뢰인 : 국제자산신탁(주) 부산지역본부장

건명 : 서울특별시 종로구 평창동 66-1
엘리시아 제4층 제404호

번호 : 우리X181217-4-004호

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 부산진구 가야대로 507번길 237,
2층(당감동)

TEL. (051)892-0033 FAX. (051)892-0034



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
주지훈

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사 지사장 주 지 훈 (서명 또는 인)

감정평가액	일십팔억사천만원정 (₩1,840,000,000.-)			
의 회 인	국제자산신탁(주) 부산지역본부장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁(주) 부산지역본부	
소 유 자 (대상업체명)	청해산업(주) (수탁자: 국제자산신탁(주))	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2018. 12. 18	2018. 12. 18	2018. 12. 19

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
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,840,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩1,840,000,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 종로구 평창동에 소재한 엘리시아 제4층 제404호로서, '국제자산신탁 (주) 부산지역본부'의 공매를 목적으로 하는 감정평가건 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였 음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2018년 12 월 18일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 감정평가를 위한 실지조사는 2018년 12월 18일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 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 감정평가방법을 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

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 등에 따른 통상적인 이용상황을 고려하여 평가하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 귀 요청에 따라 구분건물의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물 개요

구 분	내 용
명 칭	엘리시아
소 재 지	서울특별시 종로구 평창동 66-1
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층
사용승인일자	2009.12.15
주 용 도	아파트
기 타 설 비	위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
가	4	404	아파트	236.07	109.76	345.83	135.86	68.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	평창동 66-1 엘리시아	3/302	206.22	118.68	1,709,247,000	8,288,000	2017.07.28
							2009.12.15
#2	평창동 66-1 엘리시아	2/204	236.07	135.86	1,862,900,000	7,891,000	2017.07.28
							2009.12.15
#3	평창동 66-1 엘리시아	4/402	206.22	118.68	1,709,247,000	8,288,000	2017.05.05
							2009.12.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

#4	평창동 66-1 엘리시아	3/303	213.07	122.62	1,759,416,000	8,257,000	2017.07.28
							2009.12.15
#5	평창동 66-1 엘리시아	2/201	200.19	115.21	1,416,229,000	7,074,000	2017.06.28
							2009.12.15
#6	평창동 66-1 엘리시아	5/502	206.22	118.68	1,709,247,000	8,288,000	2017.11.30
							2009.12.15

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 같은 건물에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #5**를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #5는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국감정원에서 제공하는 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수를 활용하여 산정함.

기 간	시점수정치	비 고
2017.06.28~2018.12.18 (서울특별시 종로구 아파트 매매가격지수, 2017.11 : 100기준)	1.10714	2017.06.28 매매 가격지수 (적용:2017년06월) : 98.0 2018.12.18 매매 가격지수 (적용:2018년11월) : 108.5 시점수정치 : $108.5/98.0 \approx 1.10714$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #5	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
	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	1.00	평가대상은 사례대비 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	236.07	7,074,000	1.000	1.10714	1.000	7,831,908	1,848,878,607	1,840,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
a	평창동 66-1 엘리시아	5/504	236.07	담보	1,800,000,000	2017.06.15	사례 대비 본건은 유사함.
					7,624,000	2009.12.15	
b	평창동 66-1 엘리시아	2/204	236.07	담보	1,780,000,000	2017.07.26	사례 대비 본건은 유사함.
					7,540,000	2009.12.15	
c	평창동 66-1 엘리시아	3/304	236.07	담보	1,970,000,000	2017.12.22	사례 대비 본건은 유사함.
					8,344,000	2009.12.15	
d	평창동 66-1 엘리시아	3/304	236.07	담보	1,893,000,000	2018.01.18	사례 대비 본건은 유사함.
					8,018,000	2009.12.15	
e	평창동 66-1 엘리시아	4/403	213.07	일반 거래	1,790,000,000	2018.06.05	사례 대비 본건은 유사함.
					8,400,000	2009.12.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(전유면적 기준)
아파트 기준 (인근 부동산 탐문)	본건과 유사한 면적, 층수의 아파트인 경우 7,500,000~8,000,000원/㎡로 탐문조사됨.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	236.07	236.07	7,794,000	1,840,000,000	제4층 제404호

2. 감정평가액 결정의견

인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 종로구 평창동 엘리시아 [도로명주소] 서울특별시 종로구 평창문화로 142	66-1	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 지1층 1층 2~5층	1,452.35 725.69 각층 935.47			
1	동소	66-1	대	제2종 일반주거지역	2,214			
2	동소	66-68	대	제2종 일반주거지역	2			
3	동소	66-47	전	제2종 일반주거지역	60			
4	동소	66-16	대	제2종 일반주거지역	50			
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	236.07	236.07	1,840,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 345.83㎡)
				1~4 소유권 -----	135.86	135.86		
				대지권	2,326			
합 계							₩1,840,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								



구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 종로구 평창동 소재 서울예술고등학교 북동측 인근에 위치하며
공동주택 및 단독주택, 근린상가 등으로 형성된 지역임.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 제반 교통상황은
보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

기호 가: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 제4층 제404호로서,
외 벽: 대리석 및 화강석 붙임,
내 벽: 벽지 마감,
창 호: 샷시창구조임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

제2종일반주거지역에 속하는 토지임.

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임 대 관 계

미 상.

9. 기타 참고사항

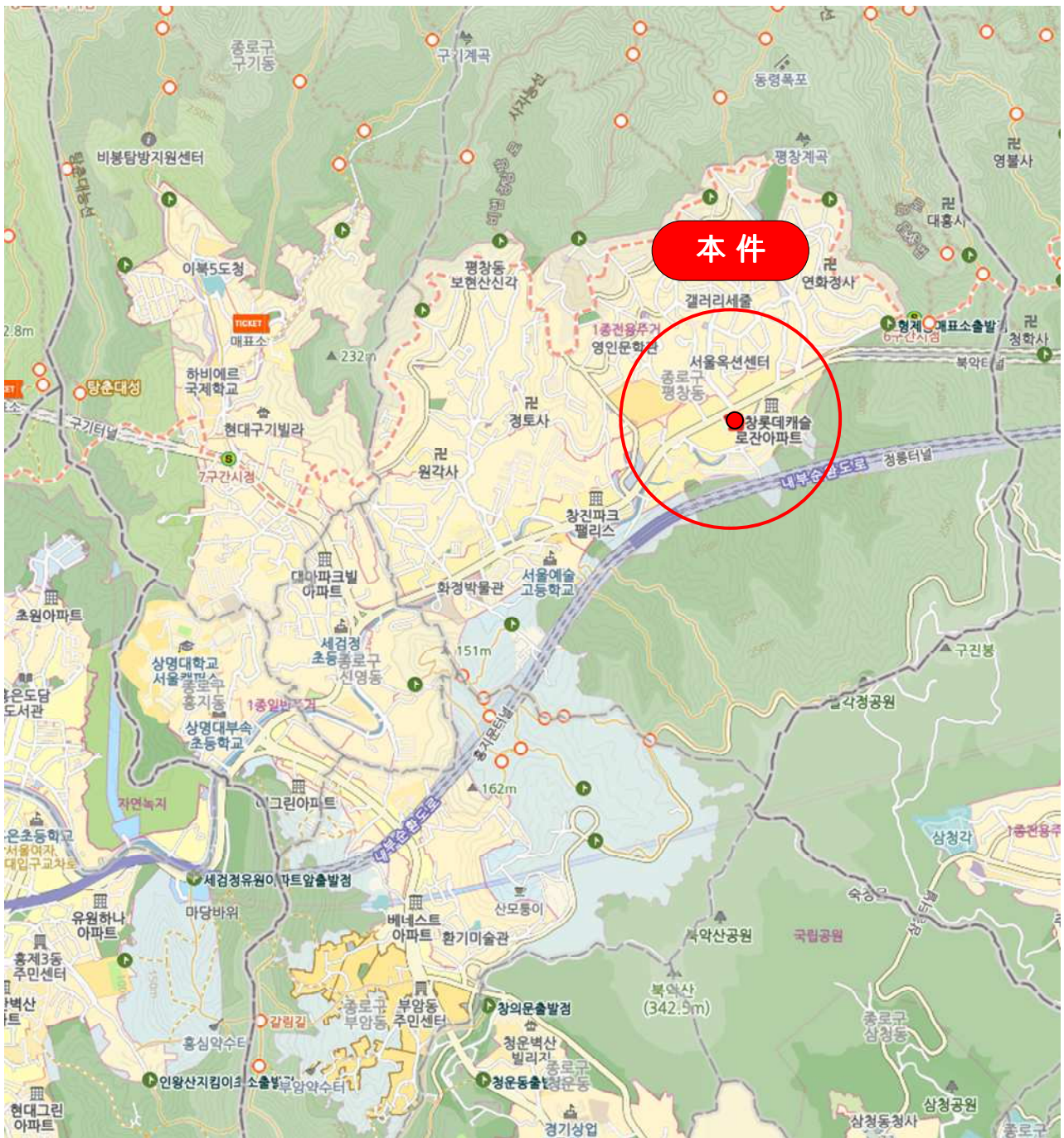
없 음.

광역위치도

4

소재지

서울특별시 종로구 평창동 일대

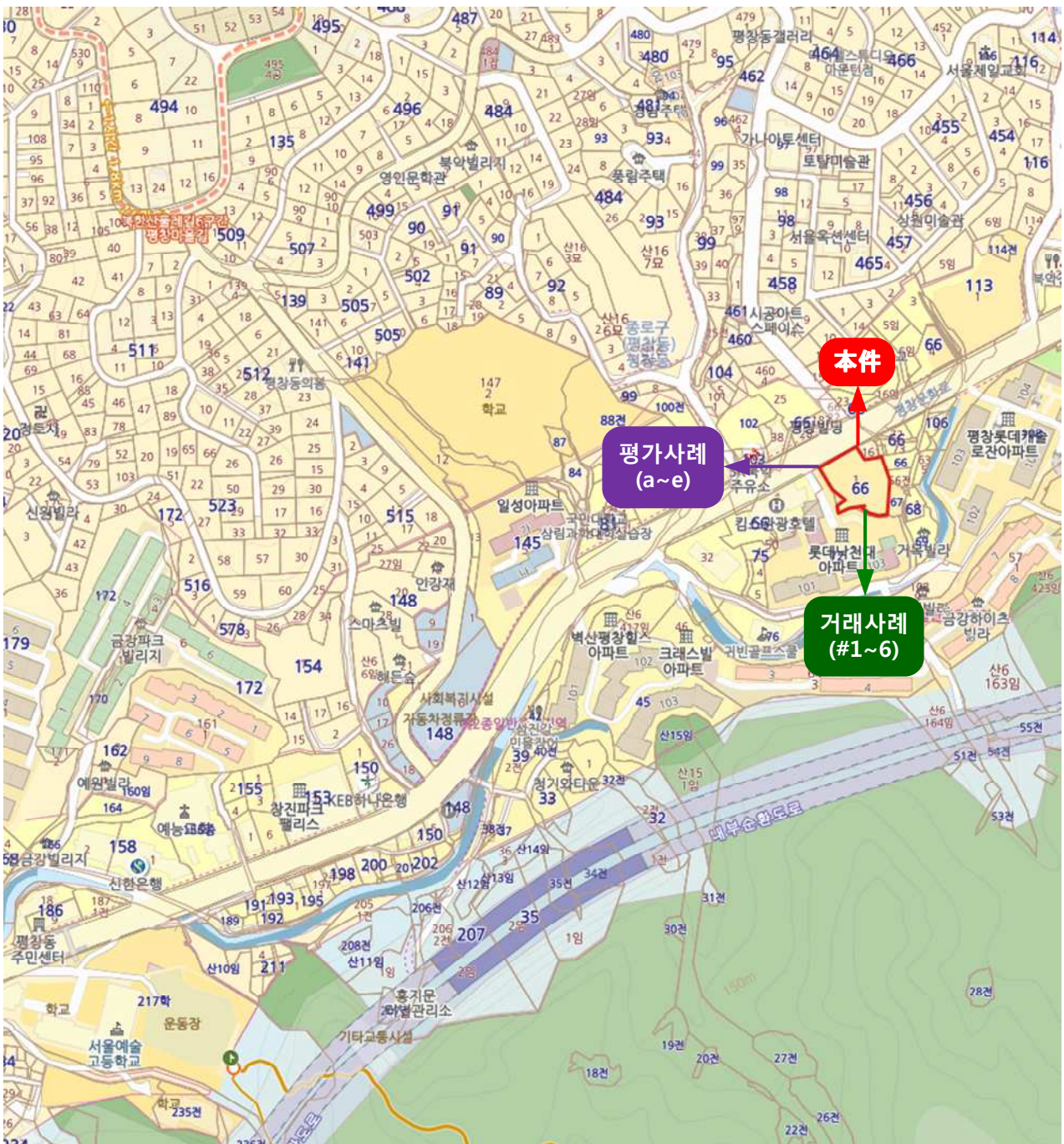


상 세 위 치 도

4

소 재 지

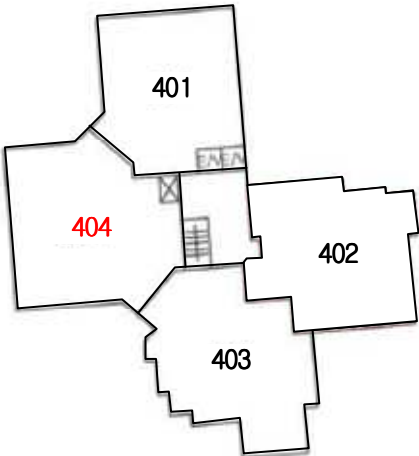
서울특별시 종로구 평창동 66-1번지
[엘리시아 제4층 제404호]



호별배치도 및 임대상황

S = None - Scale

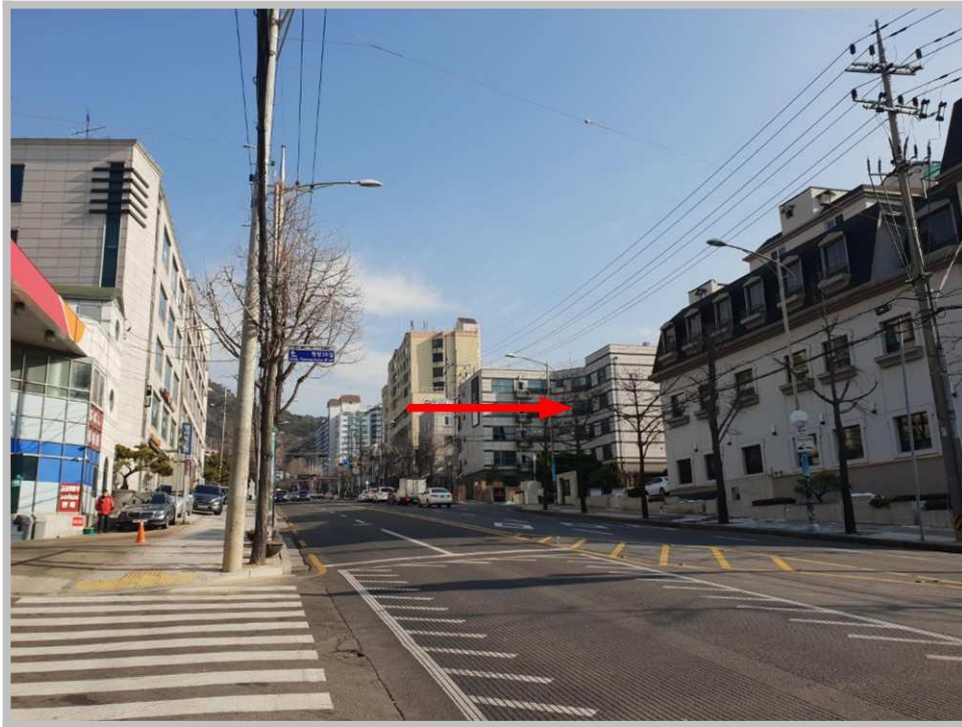
[엘리시아 제4층 호별배치도]



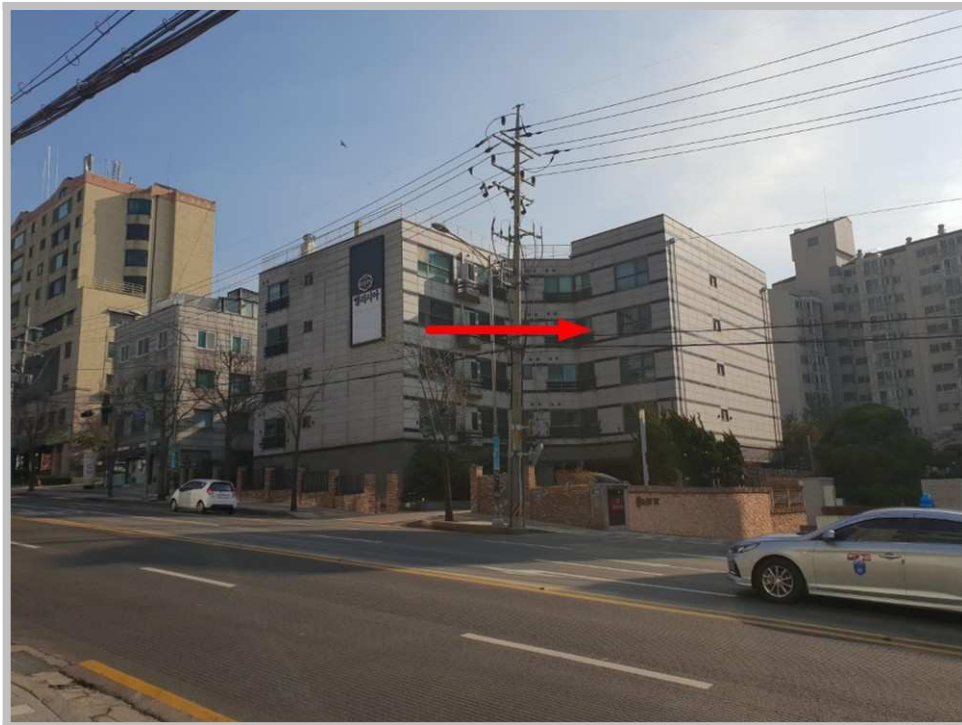
임대상황

구분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
404호	-	미	상	-
합 계 액		-	-	

사 진 용 지



[본건전경(남서측 촬영)]



[본건사진(서측 촬영)]



(주) 우리 감정평가법인

부산광역시 부산진구 가야대로 507번길 237, 2층(당감동) /TEL.(051)892-0033 /FAX.(051)892-0034

문서번호: 우리X181217-4-004
시행일자: 2018. 12. 19
수 신: 국제자산신탁(주) 부산지역본부장
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재·공람		
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)우리감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2018. 12. 17.자로 의뢰하신 『서울특별시 종로구 평창동 66-1 엘리시아
제4층 제404호』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.
3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필
요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.
- 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

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

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 우리X181217-4-004호

국제자산신탁(주) 부산지역본부장 귀하

一 金 일 백 팔 십 오 만 이 백 원 整 (₩1,850,200.-)

2018. 12. 17자로 의뢰하신 『서울특별시 종로구 평창동 66-1 엘리시아 제4층 제404호』 건
에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청
구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,493,600	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) (1,840,000,000 x 8/10,000 x 0.8) + 316,000 = ₩1,493,600
(나)	여 비	181,600	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	188,600	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩1,682,000	
부 가 가 치 세		₩168,200	
총 계		₩1,850,200	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,850,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(X181217-4-004)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 부산은행101-2049-5995-07(주)우리감정평가법인 부산중앙지사

2018년 12월 19일

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장

부산광역시 부산진구 가야대로 507번길 237, 2층(당감동)
TEL.(051)892-0033 FAX.(051)892-0034
[공급자(사업자)등록번호 : 394-85-00561]