감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 동래구 안락동 592-13 외 소재 부동산
NL2019-1104-0018

2019-11-06

국제자산신탁주식회사

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 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.

나라감정평가법인
전화:051-864-0500 전송:051-818-0240

사 진 용 지

건 명 : 부산광역시 동래구 안락동 592-13 외 소재 부동산

본 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 원 용 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 부 산 지 역 본 부
본 부 장 서 호 근 (서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억원정 (₩1,300,000,000.-)			
의 뢰 인	국제자산신탁주식회사	감정평가 목 적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁주식회사	
소유자 또는 대상 업체명	주식회사로얄개발 (수탁자: 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.11.05	2019.11.05	2019.11.06

감정평가내용

공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	1,300,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩1,300,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	부산광역시 동래구 안락동 592-13번지 외 4필지		
건 물 명, 층, 호수	안락펠리체 제2층 제203호 외 6개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용 도	업무시설(오피스텔:주거용), 공동주택(다세대주택)	사용승인일자	2018년 10월 19일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1~7	제2층 제203호 외	36.39 외	142,000,000 외	@3,902,000 외	총 7개호
합 계			1,300,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	업무시설 (오피스텔:주거용)	@3,800,000 ~ 4,000,000원/㎡내외	-
		공동주택 (다세대주택)	@4,500,000원/㎡내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건과 유사한 구분건물의 경우 외부요인, 내부요인 및 호별요인 등에 따른 가격편차가 존재함.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 동래구 안락동 소재 동해선 "안락역" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(안락펠리체 제2층 제203호 외 6개호)로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 11월 05일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 11월 05일자이고, 가격조사 완료일은 2019년 11월 05일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장상도면 및 현황 점유사용중인 부분을 기준으로 하였으며, 본건 내부는 현장조사 시(2019년 11월 05일) 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 공매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

2) 참고사항

본건은 구분건물로서, 토지.건물 배분가액은 '구분건물 감정평가 명세표'상에 별도 부기하였는바 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

연립 및 다세대주택 토지·건물 배분비율표

구분	신축~5년		6년~15년		16년~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	**2**	**8**	2	8	2	8	4	6

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 동래구 안락동 592-13번지 외 4필지					
건 물 명, 층, 호수		안락펠리체 제2층 제203호 외 6개호					
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률	비고
1	제2층 제203호	36.39	15.16	51.55	9.3	약 71%	업무시설 (오피스텔: 주거용)
2	제3층 제303호	36.39	15.16	51.55	9.3	약 71%	
3	제4층 제401호	56.08	23.57	79.65	14.52	약 70%	
4	제5층 제502호	38.65	15.9	54.55	9.88	약 71%	
5	제6층 제601호	56.08	23.57	79.65	14.52	약 70%	
6	제8층 제802호	38.65	15.9	54.55	9.88	약 71%	
7	제11층 제1102호	59.85	23.9	83.75	15.3	약 71%	공동주택 (다세대)
용 도		업무시설 (오피스텔:주거용), 공동주택 (다세대주택)		사용승인일자	2018년 10월 19일		

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 동래구 안락동 소재 동해선 "안락역" 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하는바, 제반 대중교통 이용편익이 보통임.
주 위 환 경	본건 부근은 공동주택 및 주거용 오피스텔, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 대체로 등고평탄한 5필 일단의 부정형 토지로, 업무시설(오피스텔:주거용) 및 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.
전철역과의 거 리	본건 인근으로 약 10~15분 거리에 동해선(안락역)이 소재함.
버스정류장과의 거 리	본건 인근으로 약 5~10분 거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	—

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

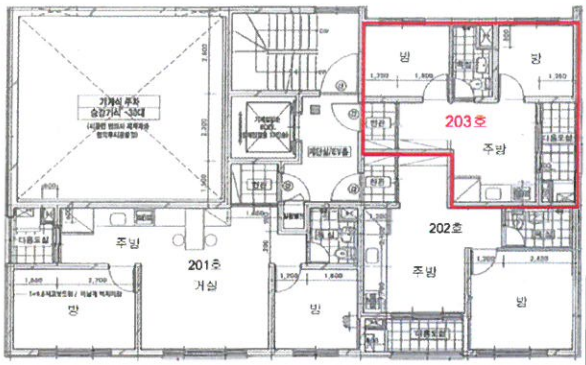
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황 (기호 1~7)

기 재 항 목	기 재 사 항					
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상12층 건물 중 제2층 제203호 외 6개호로서, 외벽 : 화강석붙임 및 드라이비트 미장스톤 등 마감, 내벽 : 벽지도배 등 마감, 바닥 : 마루판깔기 등 마감, 창호 : 샷시이중창 등의 구조임.					
이 용 상 황	기호(1~6) : 업무시설(오피스텔 : 주거용)임. 기호(7) : 공동주택(다세대주택)임. ⇒별첨 "호별배치도 및 임대상황" 참조.					
부 대 설 비	난방설비	냉.난방설비	위생설비	소화설비	승강기설비	주차설비
	○	○	○	○	○	○
주 차 여 건	본건 건물 내에 기계식주차장(30대)이 마련되어 있으며 주차 여건 보통임.					
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	없음.					

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

배 치 도	사 진
[안락펠리체 제2층 호별배치도] 	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	안락동 592-13	안락펠리체	9/901 (오피스텔)	56.08	14.34	228,380,000 (@4,072,000)	등기사항 전부 증명서	2019.01.20
								2018.10.19
#2	안락동 592-13	안락펠리체	12/1201 (다세대)	79.48	20.32	362,988,000 (@4,567,000)		2019.05.16
								2018.10.19

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 아래와 같이 비교사례로 각각 선정함.

- **기호(1~6) ⇒ 【사례 #1】, 기호(7) ⇒ 【사례 #2】**

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[부산광역시 동부산권 동래구 아파트 매매가격지수] ⇒ **거래사례#1**

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	92.4 (2019.10)	96.1 (2019.01)	92.4 / 96.1 = **0.96150**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

[부산광역시 연립.다세대 매매가격지수] ⇒ **거래사례#2**

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	96.5 (2019.10)	97.4 (2019.05)	96.5 / 97.4 = **0.99076**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1~7 : 비교사례 #1, #2】 - 공통요인

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례 대비 전반적인 외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 전반적인 내부요인에서 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 1 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세하나, 면적의 선호도에서 우세한 바 전반적인 호별요인에서 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			

【기호 2 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
호별 요인	층별 효용	1.00	1.01	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세하나, 면적의 선호도에서 우세한 바 전반적인 호별요인에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 3 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			

【기호 4 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세하나, 면적의 선호도에서 우세한 바 전반적인 호별요인에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 5 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			

【기호 6 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
호별 요인	층별 효용	1.00	1.03	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세하나, 면적의 선호도에서 우세한 바 전반적인 호별요인에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 7 : 비교사례 #2】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
호별 요인	층별 효용	1.00	1.01	본건은 사례 대비 면적의 선호도에서 다소 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			

[가치형성요인 비교치]

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	1.00	1.00	1.01	1.00	1.01
3	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97
4	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02
5	1.00	1.00	0.99	1.00	0.99
6	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03
7	1.00	1.00	1.01	1.00	1.01

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) 단가:원/㎡
1	228,380,000 (@4,072,000)	1.00	0.96150	1.00	36.39 56.08	142,489,023	142,000,000 @3,902,000
2	228,380,000 (@4,072,000)	1.00	0.96150	1.01	36.39 56.08	143,913,913	144,000,000 @3,957,000
3	228,380,000 (@4,072,000)	1.00	0.96150	0.97	56.08 56.08	212,999,749	213,000,000 @3,798,000
4	228,380,000 (@4,072,000)	1.00	0.96150	1.02	38.65 56.08	154,365,066	154,000,000 @3,984,000
5	228,380,000 (@4,072,000)	1.00	0.96150	0.99	56.08 56.08	217,391,496	217,000,000 @3,869,000
6	228,380,000 (@4,072,000)	1.00	0.96150	1.03	38.65 56.08	155,878,449	156,000,000 @4,036,000
7	362,988,000 (@4,567,000)	1.00	0.99076	1.01	59.85 79.48	273,519,568	274,000,000 @4,578,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	안락동 603-56	시티빌	3/303 (다세대)	24.11	12.244	담보	107,000 (@4,437)	2018.01.26
			6/603 (오피스텔)	29.82	15.143		103,000 (@3,454)	2018.01.24
#2	안락동 435-17	다정빌	2/204 (다세대)	20.76	8.587	담보	78,000 (@3,757)	2017.03.16
			6/601 (오피스텔)	18.475	7.642		58,000 (@3,139)	2015.12.17
#3	안락동 425-18	이안가득	3/304 (오피스텔)	29.85	적정 지분	담보	102,000 (@3,417)	2018.07.25 / 2018.07.17
#4	안락동 433-16	세진빌	9/901 (다세대)	53	13.7343	담보	220,000 (@4,151)	2017.05.22 / 2017.04.21
#5	안락동 442-19	제우스	2/201 (도시형 생활주택)	16.05	9.89	취득 처분	63,500 (평균금액) (@3,956)	2017.12.07
			3/303 (도시형 생활주택)	19.53	12.04		77,500 (평균금액) (@3,968)	2012.09.26
#6	안락동 592-13	안락 펠리체 (본건)	2/203 (오피스텔)	36.39	적정 지분	담보	129,000 (@3,544)	2018.11.06
			11/1102 (다세대)	59.85	적정 지분		252,000 (@4,210)	2018.10.19

▶ 단가 : 전유면적 기준

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	업무시설 (오피스텔:주거용)	@3,800,000 ~ 4,000,000원/㎡내외	-
		공동주택 (다세대주택)	@4,500,000원/㎡내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건과 유사한 구분건물의 경우 외부요인, 내부요인 및 호별요인 등에 따른 가격편차가 존재함.				

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제2층 제203호	36.39	142,000,000	@3,902,000	업무시설 (오피스텔:주거용)
2	제3층 제303호	36.39	144,000,000	@3,957,000	
3	제4층 제401호	56.08	213,000,000	@3,798,000	
4	제5층 제502호	38.65	154,000,000	@3,984,000	
5	제6층 제601호	56.08	217,000,000	@3,869,000	
6	제8층 제802호	38.65	156,000,000	@4,036,000	
7	제11층 제1102호	59.85	274,000,000	@4,578,000	공동주택 (다세대주택)
합 계			1,300,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 동래구 안락동 592-13, 581-4, 582-6, 583-17, 583-20	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층				
			지1층	180.18			
			1층	69.27			
			2~9층	각층 163.69			
			10~12층	각층 170.28			
(1)	" 592-13	대	준주거지역	198			
(2)	" 581-4	대	준주거지역	126			
(3)	" 582-6	대	준주거지역	32			
(4)	" 583-17	대	준주거지역	1			
(5)	" 583-20	대	준주거지역	18			

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
1			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	36.39	36.39	142,000,000	비준가액 (집합건축물대장상 공용부분 면적포함 51.55㎡)
				36.39			
			(1~5)소유권대지권	--------	9.3		
				1,466.95			
						배분내역	
					토지	28,400,000	
					건물	113,600,000	
2			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	36.39	36.39	144,000,000	비준가액 (집합건축물대장상 공용부분 면적포함 51.55㎡)
				36.39			
			(1~5)소유권대지권	--------	9.3		
				1,466.95			
						배분내역	
					토지	28,800,000	
					건물	115,200,000	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
3			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	56.08	56.08	213,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 79.65㎡)
				56.08			
			(1~5)소유권대지권	---------	14.52		
				1,466.95			
						배분내역	
					토지	42,600,000	
					건물	170,400,000	
4			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	38.65	38.65	154,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 54.55㎡)
				38.65			
			(1~5)소유권대지권	---------	9.88		
				1,466.95			
						배분내역	
					토지	30,800,000	
					건물	123,200,000	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
5			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	56.08	56.08	217,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 79.65㎡)
				56.08			
			(1~5)소유권대지권	---	14.52		
				1,466.95			
						배분내역	
					토지	43,400,000	
					건물	173,600,000	
6			(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	38.65	38.65	156,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 54.55㎡)
				38.65			
			(1~5)소유권대지권	---	9.88		
				1,466.95			
						배분내역	
					토지	31,200,000	
					건물	124,800,000	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
7			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	59.85	59.85	274,000,000	비준가액 (집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 83.75㎡)
				59.85			
			(1~5)소유권대지권	--------	15.3		
				1,466.95			
						배분내역	
					토지	54,800,000	
					건물	219,200,000	
	합 계					₩1,300,000,000.-	
			이 하	여	백		

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

광 역 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 동래구 안락동 일대

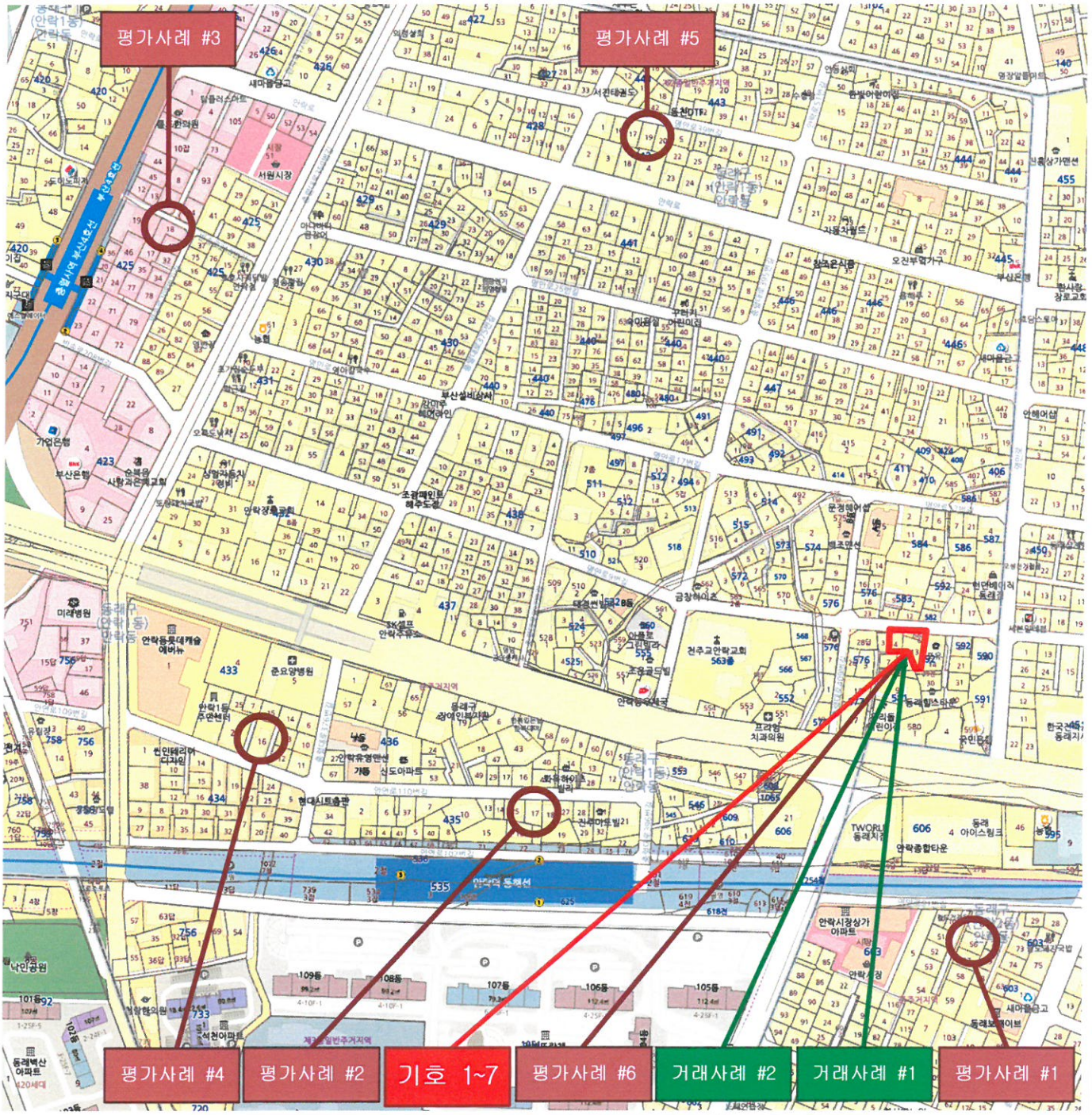


각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

상 세 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 동래구 안락동 **592-13**번지 외 **4**필지 안락펠리체 제**2**층 제**203**호 외 **6**개호



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

호별배치도 및 임대상황

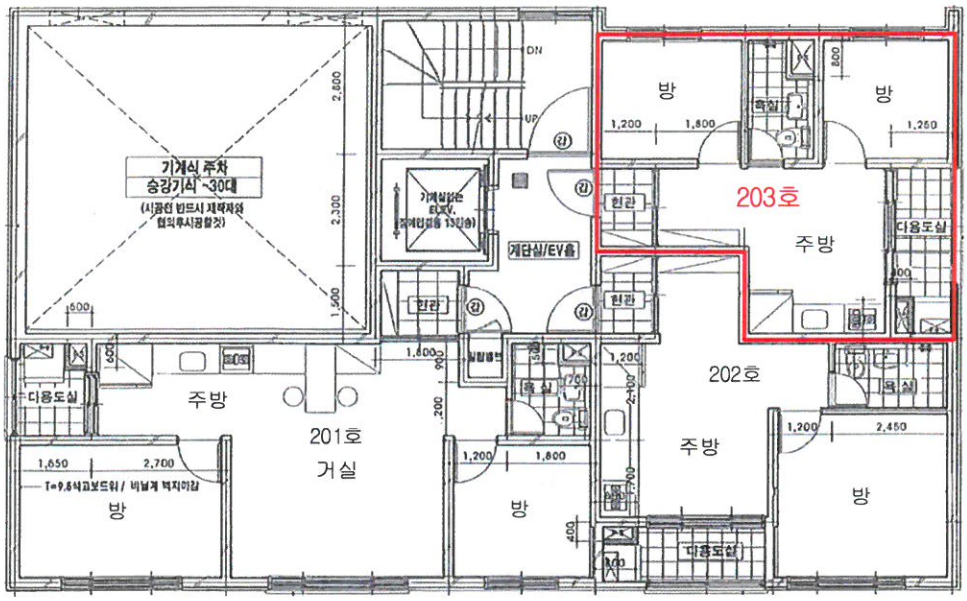
건물이용상태

(None Scale)

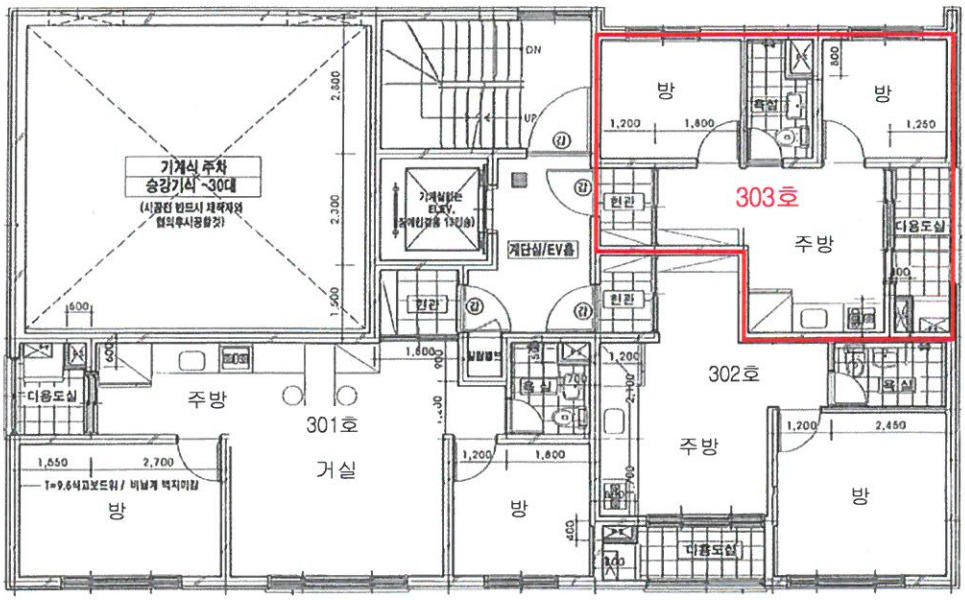
N

S

[안락펠리체 제2층 호별배치도]



[안락펠리체 제3층 호별배치도]



호별배치도 및 임대상황

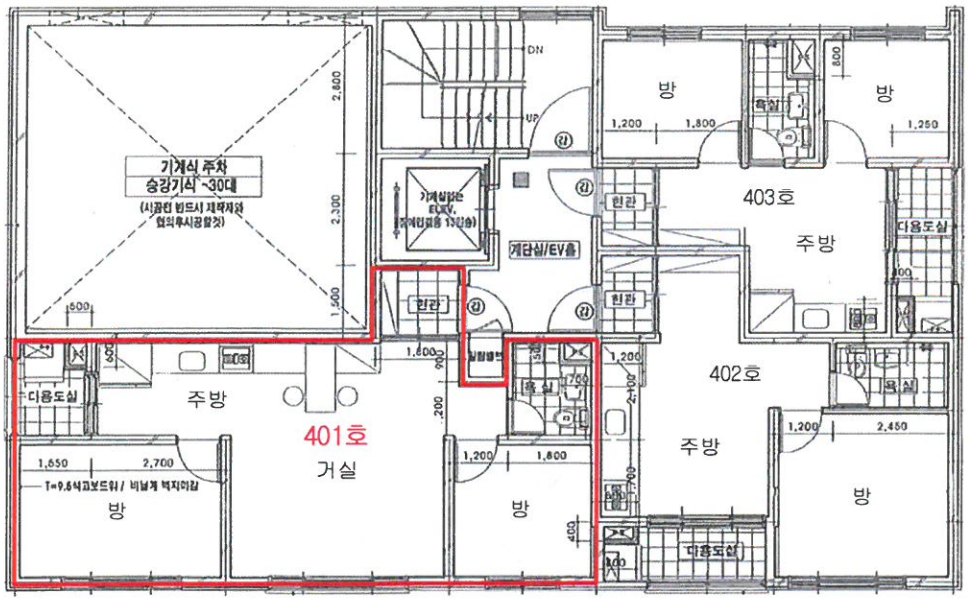
건물이용상태

(None Scale)

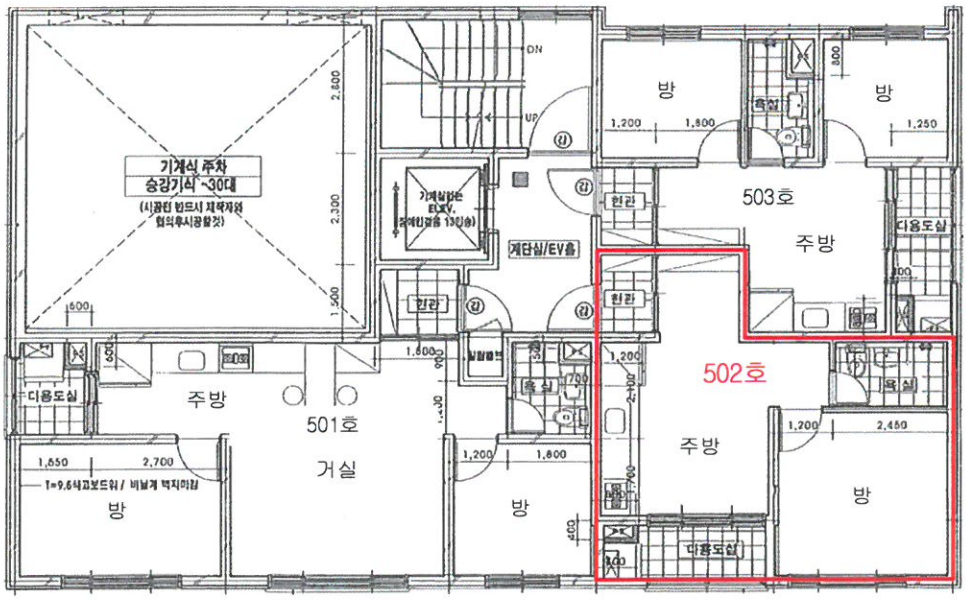
N

S

[안락펠리체 제4층 호별배치도]



[안락펠리체 제5층 호별배치도]



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

호별배치도 및 임대상황

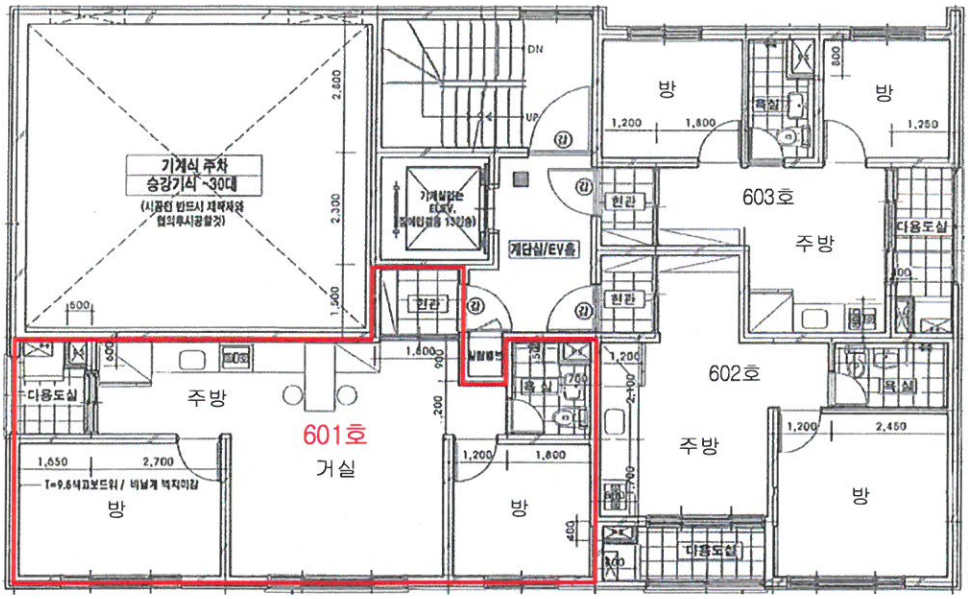
건물이용상태

(None Scale)

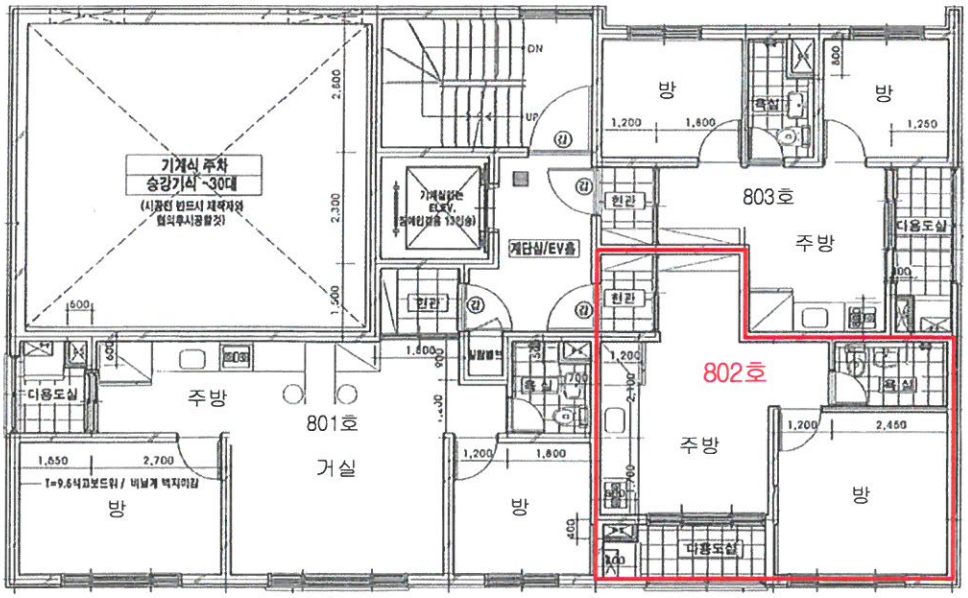
N

S

[안락펠리체 제6층 호별배치도]



[안락펠리체 제8층 호별배치도]



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

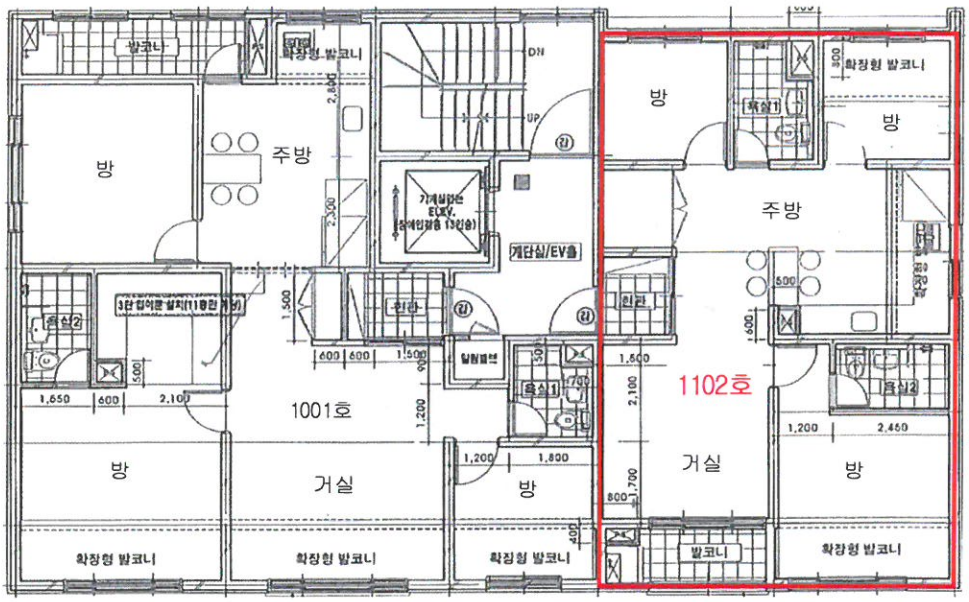
호별배치도 및 임대상황

건물이용상태
(None Scale)

N

S

[안락펠리체 제11층 호별배치도]



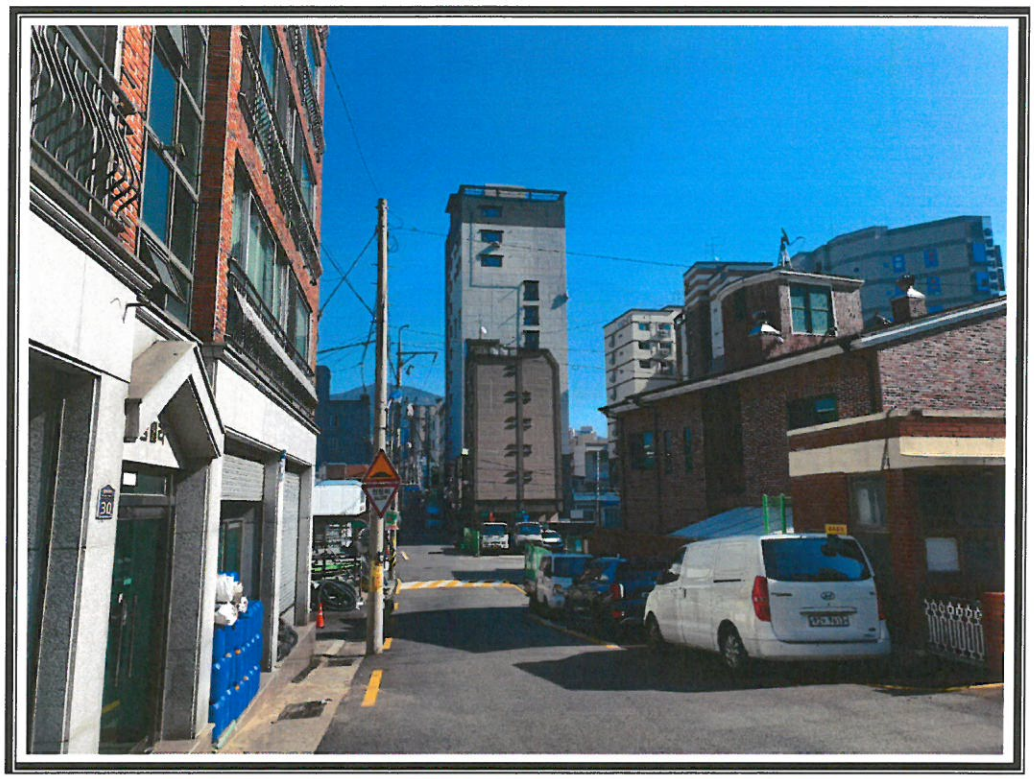
임 대 상 황

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
전부	--	임대 미상		--
합 계 액		--	--	

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

사 진 용 지

본건 전경



본건
주차타워



사 진 용 지

본건 출입문

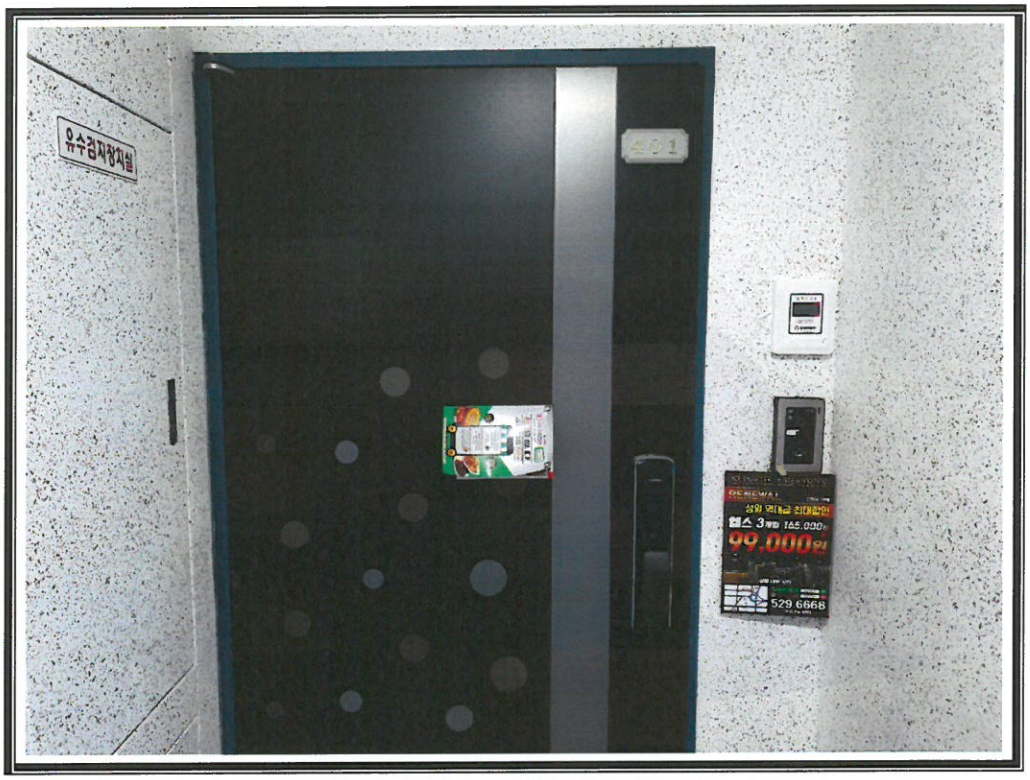


본건 출입문



사 진 용 지

본건 출입문



본건 출입문



사 진 용 지

본건 출입문



본건 출입문



사 진 용 지

본건 출입문

