감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 연제구 연산동 675-3번지 소재 부동산
NL2019-1022-0011

2019-10-24

부산거제신협 이사장

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

부산광역시 연제구 연산동 675-3 번지 소재 부동산

본 건 전 경



신뢰받는 감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 안 봉 균 安 逢 均 (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	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)			
의 뢰 인	부산거제신협 이사장	감정평가 목 적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁주식회사	
소유자 또는 대상 업체명	주식회사플러스부곡개발 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.10.22	2019.10.22	2019.10.24

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	1개호	구분건물	1개호	-	260,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩260,000,000.-

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 연제구 연산동 675-3번지		
건 물 명, 층, 호수	엘리시움 제8층 제802호		
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	**물건종류**	구분건물
용 도	공동주택(아파트)	**사용승인일자**	2017년 11월 29일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제8층 제802호	55.7016	260,000,000	@4,667,000	-
합 계			**260,000,000**	-	-

3. 시세분석 자료

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

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 "연서초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(엘리시움 제8층 제802호)로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가건임.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

감정평가조건 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.

3) 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.

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 10월 22일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 10월 22일자 이고, 가격조사 완료일은 2019년 10월 22일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

1) 위치확인

-본건은 현장 조사시 이해관계인 폐문 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여, 관련 공부 및 외부 관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 공매 진행 및 응찰시 이용상황 및 관리상태 등은 재확인하시기 바랍니다.

-본건 토지, 건물 배분가액은 구분건물 감정평가 명세표상에 별도 부기하였는바 업무진행시 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 연제구 연산동 675-3번지					
건 물 명, 층, 호수		엘리시움 제8층 제802호					
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률	비고
1	제8층 제802호	55.7016	30.0753	85.7769	10.3698	64.9%	-
용 도		공동주택 (아파트)	사용승인일자	2017년 11월 29일			

신뢰받는 감정평가법인

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 연제구 연산동 소재 "연서초등학교" 남서측 인근에 위치하며 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 지하철역(연산역) 및 버스정류장이 소재하는바 제반 교통상황은 양호한 편임.
주 위 환 경	본건 인근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 숙박시설, 위락시설 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경 및 입지조건 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 인접지와 평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔:주거용) 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.
전철역과의 거 리	본건 인근으로 약 3~5분 거리에 지하철역(연산역)이 소재함.
버스정류장과의 거 리	본건 인근으로 약 2분 거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항					
건 물 구 조	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층 지상19층 건물중, 제8층 제802호로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감, 내벽 : 벽지도배 등 마감, 바닥 : 마루판깔기 등 마감, 창호 : 샷시이중창 등의 구조임.					
이 용 상 황	기호(1)공동주택(아파트)로서 ⇒방2, 주방, 거실, 욕실 및 화장실 등,					
부 대 설 비	난방설비	냉.난방설비	위생설비	소화설비	승강기설비	주차설비
	○	○	○	○	○	○
주 차 여 건	본건 건물내에 주차타워설비가 확보되어 있음.					
임대상황 및 공부와의 차이 등	미상임.					

배 치 도	사 진
	

신뢰받는 감정평가법인

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	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 / 신축년도
#1	연산동 675-3	엘리시움	13/1301	47.9304	8.9231	235,700 (@4,917)	등기사항 전부 증명서	2018.01.05 / 2017.11.29

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】를 비교사례로 선정함.

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 연제구 아파트 매매가격지수]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	95.0 (2019.09)	99.8 (2017.12)	95 / 99.8 = **0.95190**

▶ 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 : 비교사례 #1】

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)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 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			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도로 고려치 않음.

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) 단가:원/㎡
1	235,700,000 (@4,917,000)	1.00	0.95190	1.00	55.7016 / 47.9304	260,739,918	260,000,000 @4,667,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

신뢰받는 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	연산동 632-5	트라움 하우스 12차	5/502 (주거용 오피스텔)	28.75	16.538	담보	109,000 (@3,791)	2017.05.19 / 2017.05.19
#2			5/503 (도시형 생활주택)	22.88	13.1614	담보	98,000 (@4,283)	2017.05.19 / 2017.05.19
#3	연산동 708-19	솔베르크	4/403 (다세대주택)	21.57	7.096	담보	85,000 (@3,940)	2017.07.06 / 2017.07.04
#4			6/601 (주거용 오피스텔)	27.1247	8.923	담보	80,000 (@2,949)	2017.07.06 / 2017.07.04
#5	연산동 1255-11	-	6/601 (주거용 오피스텔)	25.29	6.2684	담보	115,000 (@4,547)	2019.04.01 / 2019.03.29
#6	연산동 675-3	엘리시움	2/201 (주거용 오피스텔)	62.9328	적정지분	담보	194,000 (@3,082)	2017.11.08 / 2017.11.29
#7			4/401 (아파트)	47.9304	적정지분	담보	202,000 (@4,214)	2017.11.08 / 2017.11.29

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제8층 제802호	55.7016	260,000,000	@4,667,000	-
합계			260,000,000	-	-

▶ 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.

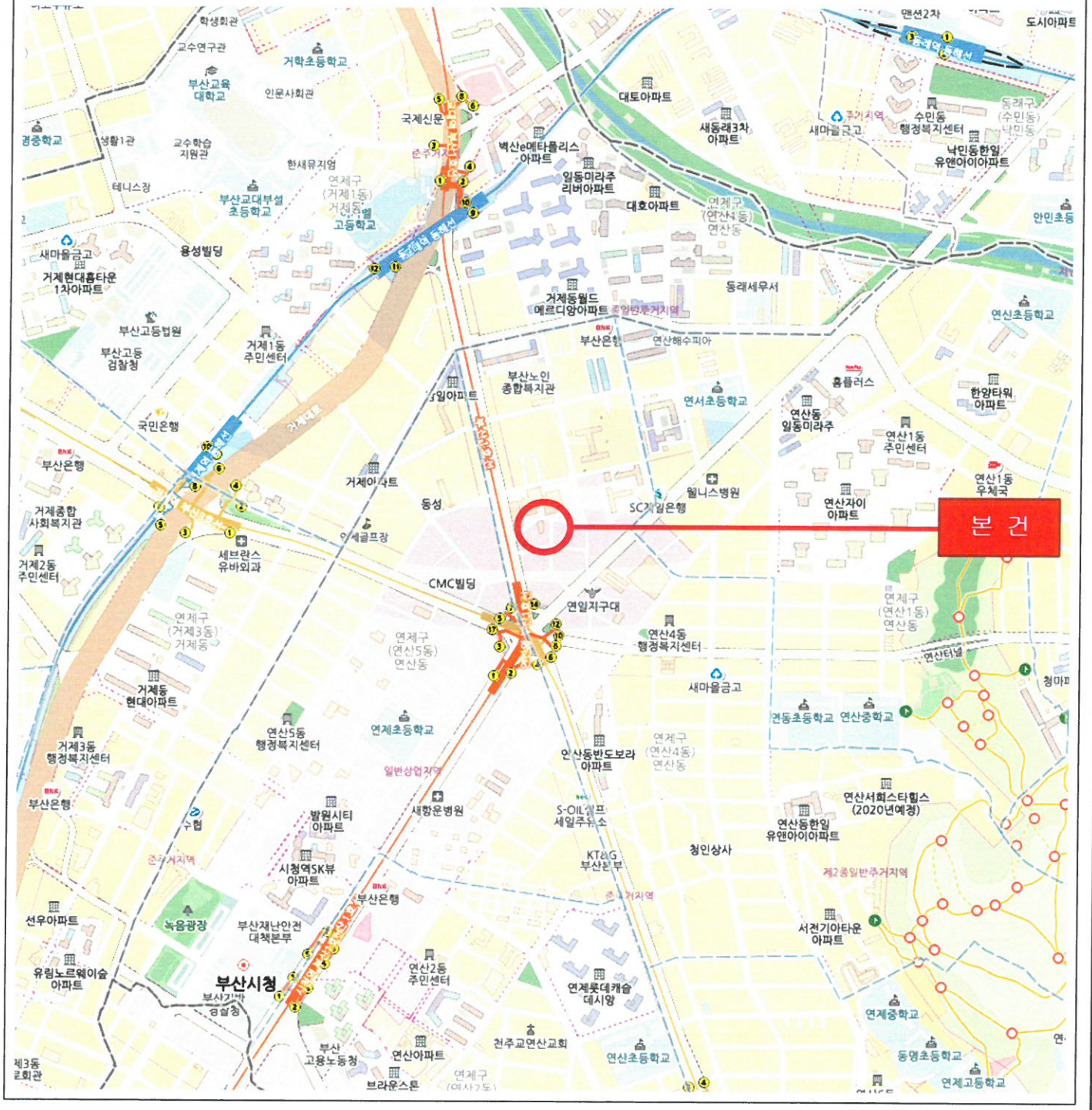
구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 연제구 연산동 675-3 엘리시움 [도로명 주소] 부산광역시 연제구 중앙대로 1124번길 14	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상19층				
			지1층	188.6284			
			1층	35.224			
			2,3층	각층 176.8129			
			4~18층	각층 146.2723			
			19층	81.6856			
(1)	〃 675-3	대		347.8			
			(내)				
1			철근콘크리트구조				
			제8층 제802호	55.7016	55.7016	260,000,000	비준가액 (집합건축
				10.3698			물대장상
			1 소유권대지권	------	10.3698		공용부분
				347.8			면적포함
							85.7769㎡)
						배분내역	
					토지:	52,000,000	
					건물:	208,000,000	
	합 계					₩260,000,000.-	
			이 하	여	백		

신뢰받는 감정평가법인

광 역 위 치 도

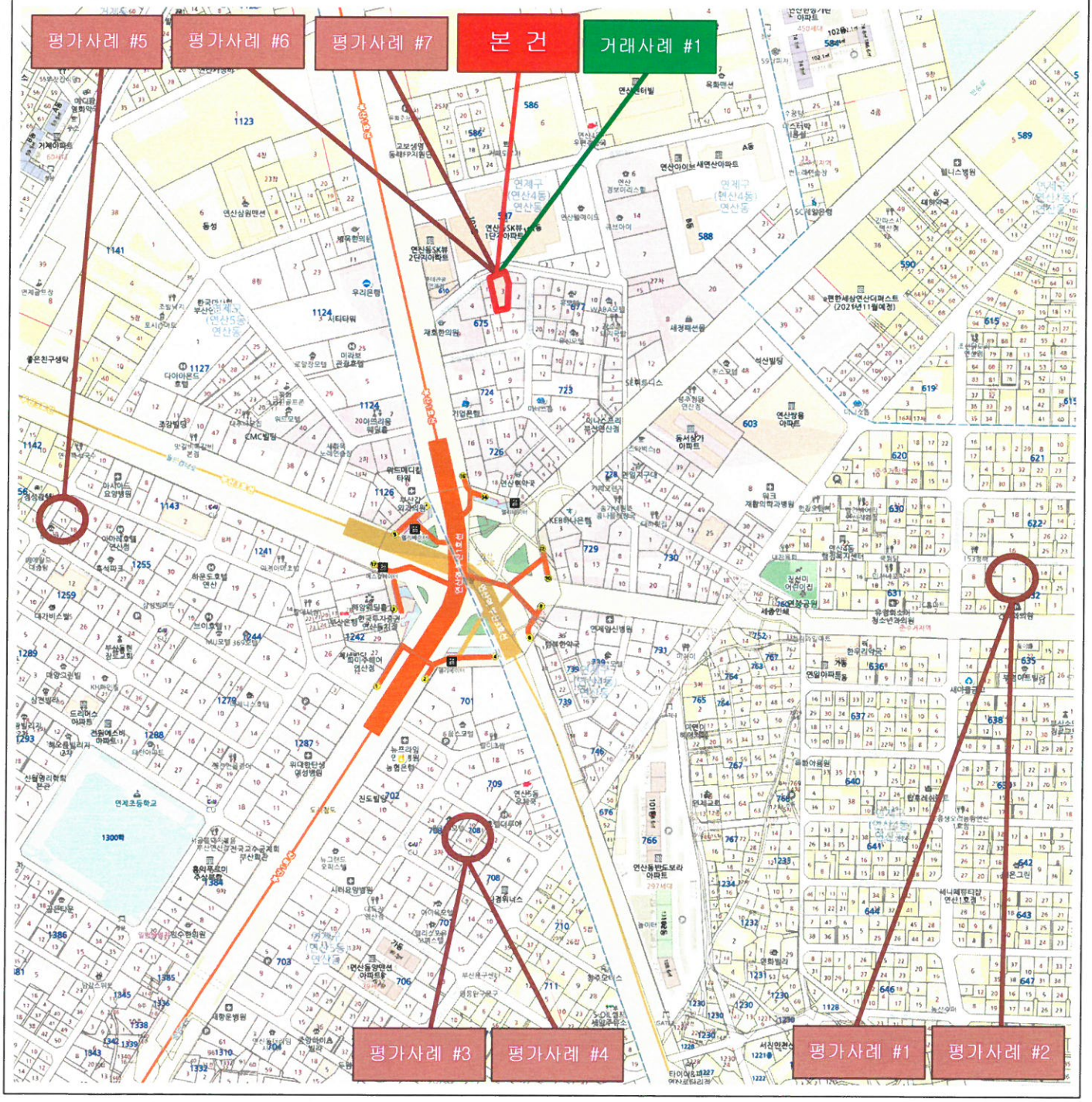
소재지 지번	부산광역시 연제구 연산동 일대



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

상 세 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 연제구 연산동 **675-3**번지 엘리시움 제**8**층 제**802**호



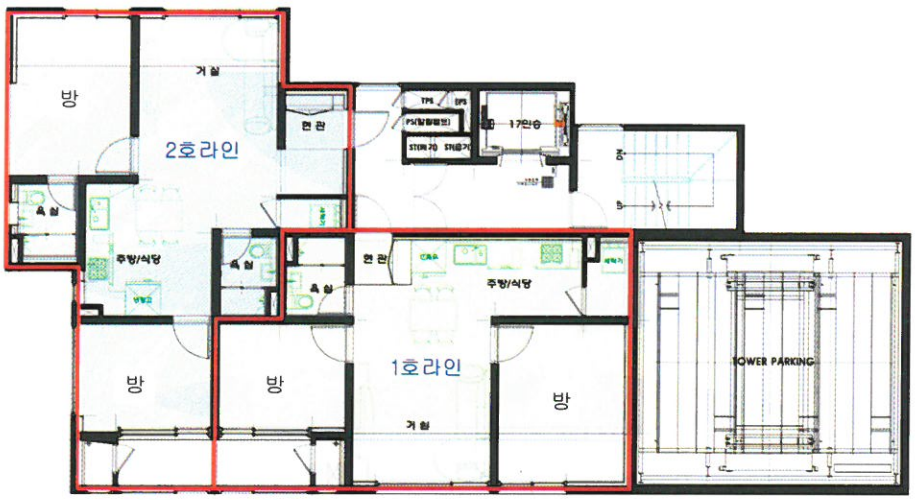
각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

호별배치도 및 임대상황

건물이용상태

(None Scale)

[엘리시움 제8층 호별배치도]



임 대 상 황

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
전 체	--	--		--
합 계 액		--	--	

신뢰받는 감정평가법인

사 진 용 지

본건 전경



본건 전경

