

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 연제구 연산동 1259-12 소재
부동산

NL2020-0508-0020

2020-05-11

부산성의신용협동조합 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



신뢰받는 감정평가법인

(주) 나라감정평가법인

사 진 용 지

건 명 : 부산광역시 연제구 연산동
1259-12 소재 부동산

본 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안봉균





(인)

(주) 나라 감정평가법인 부산지역본부
본부장 윤성근

(서명 또는 인)

감정평가액	일억구천오백만원정 (₩195,000,000.-)					
의뢰인	부산성의신용협동조합 이사장		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	우리자산신탁(주)		
소유자 또는 대상 업체명	주식회사태성에스지 (수탁자:국제자산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간		작성일	
		2020.05.11	2020.05.11		2020.05.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	195,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩195,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사   					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 연제구 연산동 1259-12번지		
건물명, 층, 호수	연산역 휴그린 제12층 1203호		
건물구조	철근콘크리트구조 스라브지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택(아파트)	사용 승인일자	2016년 10월 14일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	12층 제1203호	53.962	195,000,000	@3,613,000	총1개호
합계			195,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	-	공동주택 (아파트)	@3,800,000m ² /원 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	미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

부산광역시 연제구 연산동 소재 “연제초등학교” 북측 인근에 위치하는 “연산역 휴그린” 제12층 제1203호(전유면적 : 53.962㎡)로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

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.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2020년 05월 11일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2020년 05월 11일자이고, 가격조사 완료일은 2020년 05월 11일자이며, 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 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

아파트 토지·건물 배분비율표

구 분	신축~5년		6년~15년		16년~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	3	7	3	7	3	7	4	6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 연제구 연산동 1259-12번지					
건 물 명, 층, 호수		연산역 휴그린 제12층 1203호					
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률	비고
가	제12층 제1203호	53.962	32.3825	86.3445	11.997	62.4%	-
용 도		공동주택(아파트)	사용 승인일자		2016년	10월	14일

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 “연제초등학교” 북측 인근에 위치하며 본건까지 차량 출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는바, 제반 대중교통 이용편익이 보통임.
주 위 환 경	본건 부근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 접합.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북서측으로 부산지하철3호선(거제역) 및 동측으로 부산지하철1,3호선(연산역)소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 인근으로 약 5분 이내 거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항					
건 물 구 조	철근콘크리트조 스라브지붕 13층 건물 내, 제12층 제1203호로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 및 화강석붙임 등 마감, 내벽 : 벽지도배 등 마감, 창호 : 하이새시 이중창 구조임.					
이 용 상 황	기호(가) : 아파트로 이용중임. (⇒ 상세 내부 이용상황은 별첨 '호별배치도 및 임대상황' 참조.)					
부 대 설 비	난방설비	냉.난방설비	위생설비	소화설비	승강기설비	주차설비
	○	-	○	○	○	○
주 차 여 건	본건 주차타워에 주차가능함.					
임대상황 및 공 부 와 의 등 차 이 등	미상임.					

12층 배 치 도	사 진
	

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

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	연산동 1259-12	연산역 휴그린	12 / 1204	53.7185	11.943	200,000 (@3,723)	등기사항 전부 증명서	2018.03.29
								2016.10.14

▶ 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	96.2 (2020.04)	99.3 (2018.03)	$96.2 / 99.3 = 0.96878$

- ▶ 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 가 : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	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	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	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	대등함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산출가액 (원)	비준가액 (단가:원/㎡)
					대상	사례		
가	200,000,000 (@3,723,000)	1.00	0.96878	1.00	53.962	53.7185	194,634,274	195,000,000 (@3,613,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

V. 감정평가액 및 결정 의견

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	연산동 1259-12	연산역 휴그린	12/1201 (아파트)	74.7085	43.1172	공매	301,000 (@4,028)	2018.08.08
								2016.10.14
#2	연산동 1480-5	일호센텀 누리	10/1006 (아파트)	52.84	적정 지분	담보	230,000 (@4,352)	2018.07.03
								2017.12.15

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	-	공동주택 (아파트)	@3,800,000m ² /원 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건과 유사한 구분건물의 경우 외부요인, 내부요인 및 호별요인 등에 따른 가격편차가 존재함.				

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	12층 제1203호	53.962	195,000,000	@3,613,000	총1개호
합 계			195,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

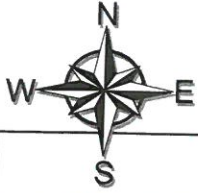
상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

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

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 및 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
				공 부	사 정		
2 <							

광역위치도



소재지 지번

부산광역시 연제구 연산동 일대



각종사례
표시도

- 본 건
- 공시지가
- 경락사례
- 방해사례
- 거래사례
- 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 연제구 연산동 1259-12번지
연산역 휴그린 제12층 제1203호



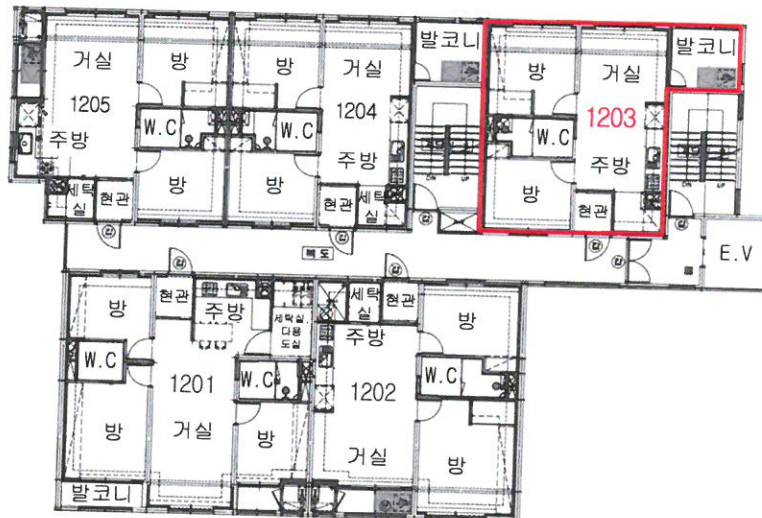
각종사례
표시도

- 본 건
- 공시지가
- 경락사례
- 방해사례
- 거래사례
- 평가사례

호별배치도 및 임대상황

건물이용상태 (None Scale)

[연산역 휴그린 제12층 호별배치도 및 내부이용상태]



임대상황

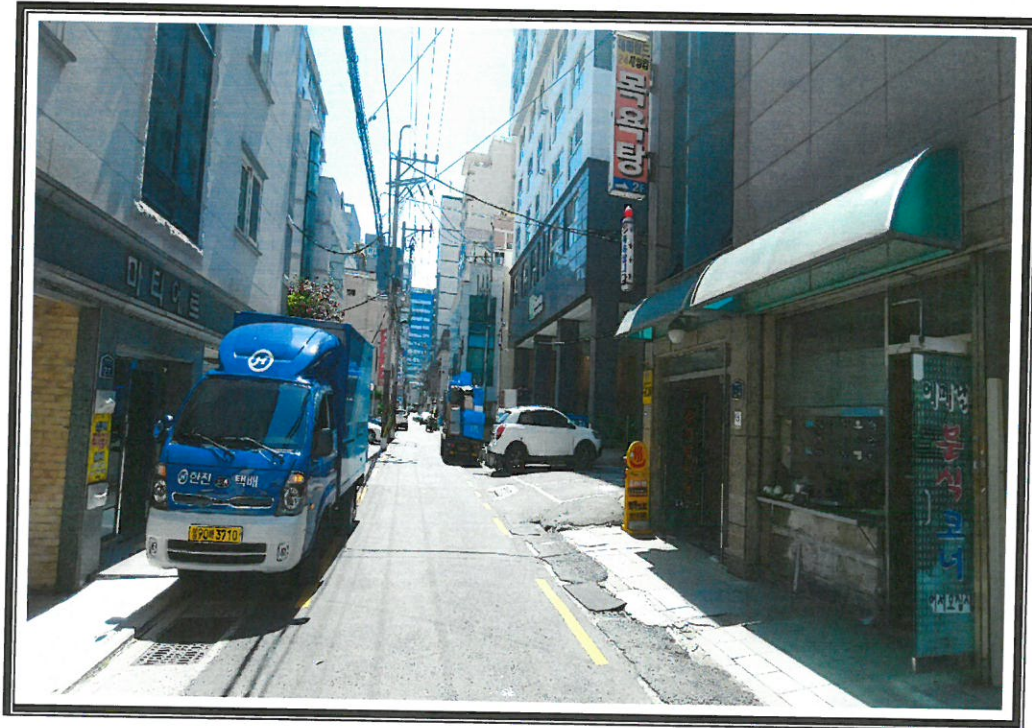
임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
제1203호	--	임대미상임.		--
합계액		--	--	

사 진 용 지

본건 전경



주위 환경



사 진 용 지

본건 전경



본건 전경

