감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 금정구 구서동 203-24번지 외 태성캐슬 제501호 소재 부동산
의뢰인	우리자산신탁(주)
평가서 번 호	대화 02-2304-4-0054

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층

대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2304-4-0054

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정경운 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 김 기 대 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억삼천사백만원정 (₩334,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)청송산업개발 (수탁자 : 국제자산신탁(주))	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2023. 04. 17	2023. 04. 17	2023.04.17

평가내용

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	-	334,000,000
합 계					₩334,000,000.-
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

한동욱

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 “구서초등학교” 동측 인근에 위치하는 태성캐슬 제5층 제501호에 대한 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건 현황

부산광역시 금정구 구서동 203-24번지 외 태성캐슬			
이용상황	공동주택 및 업무시설	사용승인일자	2018.10.17
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상20층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통
용도지역	준주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
기	제5층 제501호	79.7	50.22	129.92	20.1926	61.35

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 04월 17일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 04월 17일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

본건 기호(가) 구분건물은 집합건축물대장등본상 용도와 점유부분 등에 의거하여 위치확인 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 · 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,

③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별 · 향별 · 위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건이 소재하는 지역의 경우 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

가. 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도)와 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 업무진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 · 향별 · 위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 · 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(부산광역시 금정구) (자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.
소재지 · 건물명칭	구서동 203-24외 태성캐슬	
용도지역	준주거지역	
층 · 호수	제11층 제1105호	제14층 제1406호
사용승인일	2018.10.17.	
전유면적 (㎡)	69.51	67.16
거래가액	320,000,000	300,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	@4,604,000	@4,467,000
거래시점	2022.06.07.	2023.02.28.
비 고	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(부산광역시 금정구) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.
소재지 · 건물명칭	구서동 203-24외 태성캐슬		
용도지역	준주거지역		
층 · 호수	제3층 제301호	제12층 제1201호	제13층 제1303호
사용승인일	2018.10.17.		
전유면적(㎡)	79.7	79.7	74.58
감정평가액	331,000,000	344,000,000	322,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,153,000	@4,316,000	@4,318,000
기준시점	2022.07.13.	2022.08.24.	2022.08.24.
평가목적	경매	공매	공매
비 고	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 공동주택(아파트) 기준하여 약 @4,200,000원/㎡ ~ @4,300,000원/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
아파트	부산광역시 금정구	최근1년	22건	81.31%	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례 2>**을 선정하였음.

(부산광역시 금정구) 자료출처 : 한국부동산원 실거래자료(KAIS), 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 2.	비 고
소재지 · 건물명칭	구서동 203-24 외 태성캐슬	별지 "위치도" 표시
용도지역	준주거지역	
층 · 호수	제14층 제1406호	
사용승인일	2018.10.17	
전유면적(㎡)	67.16	
거래가액	300,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,467,000	
거래시점	2023.02.28.	
비 고	공동주택 (아파트)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 아파트 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 부산광역시 금정구 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100)

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021년	94.6	95.7	96.4	97.1	97.8	100.0	100.6	101.5	102.0	102.9	103.7	103.8
2022년	103.9	103.9	103.8	104.1	104.3	104.4	104.4	104.0	103.5	102.6	100.6	98.0
2023년	95.8	94.1	92.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

· 기호(가) / 거래사례 2

"거래사례 2"의 거래시점(2023. 01) 적용 지수	95.8
대상 물건의 기준시점(2023. 03) 적용 지수	92.6
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	92.6 / 95.8 ≒ 0.96660

※ 거래시점 : 2023.02.28. 2023년 01월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2023.04.17. 2023년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

· 대상물건 기호(가) / 거래사례(2) 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	동일 건물 내 소재하여 단지 외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	동일 건물 내 소재하여 단지 외부요인 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별 효용에서 열세함.	0.97
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
	격차율 계		**0.970**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제5층 제501호	4,467,000	1.00	0.96660	0.970	4,188,268	**4,190,000**	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 전유면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제5층 제501호	79.7	4,190,000	333,943,000	**334,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	**334,000,000**	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리성을 지지한다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	토지·건물 배분금액	
가	제5층 제501호	79.7	**334,000,000**	토지	133,600,000
				건물	200,400,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	부산광역시 금정구 구서동 [도로명주소] 부산광역시 금정구 중앙대로 1901번길 53	203-24 203-25 203-26 203-27 203-28 203-29 203-30 203-31 203-34 203-35 203-36 203-37 203-38 태성캐슬	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상20층				
1	동소	203-24	대		131.5			
2	동소	203-25	대		136.3			
3	동소	203-26	대		136.3			
4	동소	203-27	대		143.5			
5	동소	203-28	대		149.6			
6	동소	203-29	대		141.4			
7	동소	203-30	대		119.5			
8	동소	203-31	대		151.4			
9	동소	203-34	대		160.4			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
10	부산광역시 금정구 구서동	203-35	대		124.3			
11	동소	203-36	대		141.4			
12	동소	203-37	대		149.5			
13	동소	203-38	도로		400.5			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	79.7	79.7	334,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 129.92㎡)
					20.9672	20.9672		
				1~13소유권대지권	-------	-------		
					2,165.6	2,165.6		
							배분내역	
						토지	133,600,000	
						건물	200,400,000	
	합 계						**₩334,000,000.-**	
				이	하	여	백	

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 “구서초등학교” 동측 인근에 위치하는 태성캐슬 제5층 제501호로서, 부근은 대단위 아파트 단지, 중소규모 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반입지조건은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조 / 규모 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상20층 건물 내/ 제5층 제501호	-
외벽	인조석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.	-
내벽	폐문·부재	-
바닥	폐문·부재	-
창호	샤시 창호임,	-
관리상태	2018년 10월 17일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임.	-

4. 이용상태

구분	내용	비고
가	집합건축물대장등본상 공동주택(아파트) 용도임.	-

구분건물 감정평가 요항표

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	유	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	유	-
주차장설비	-	-
기타설비	-	-

6. 기타

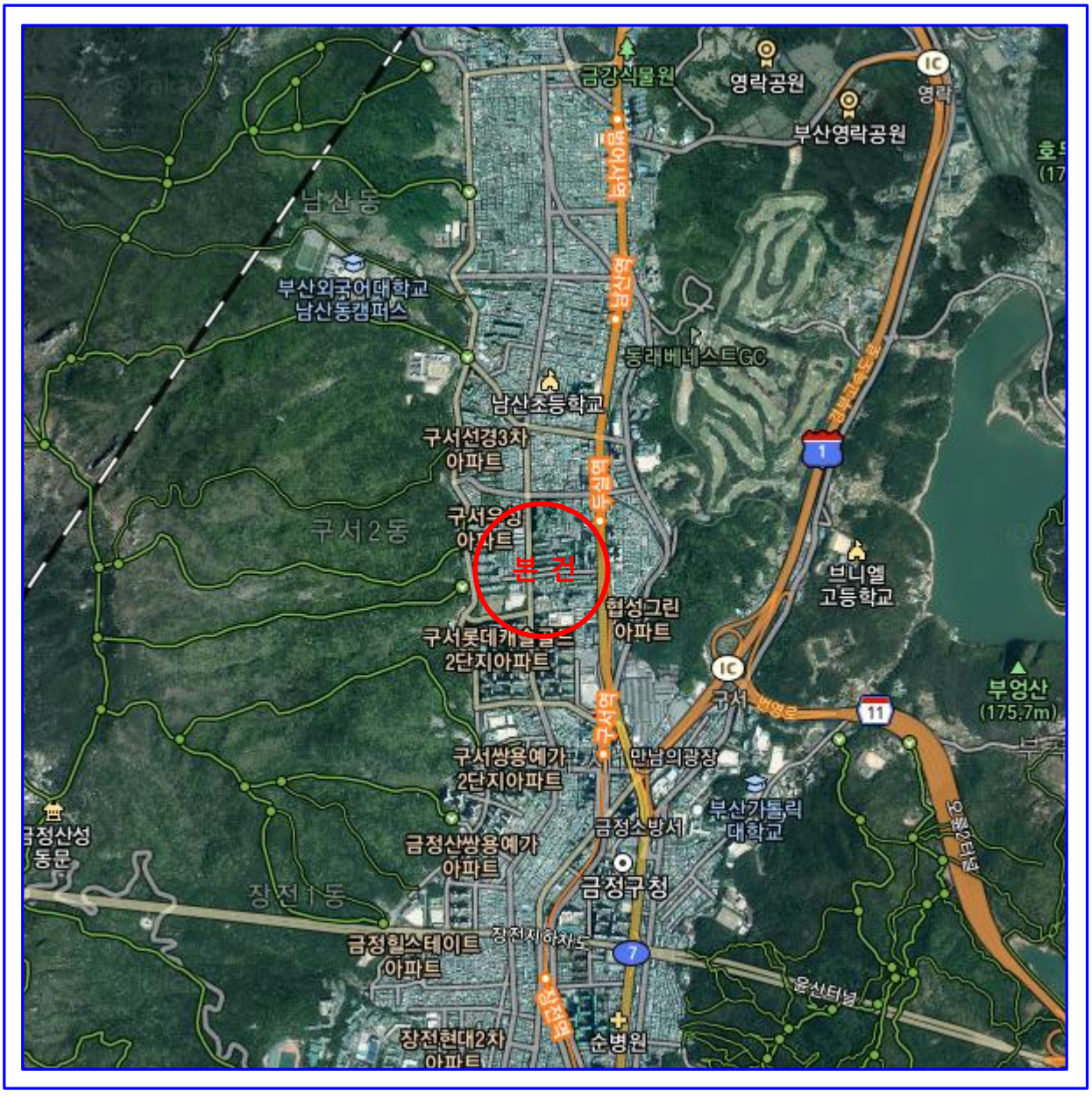
없 음.

광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 금정구 구서동 일대



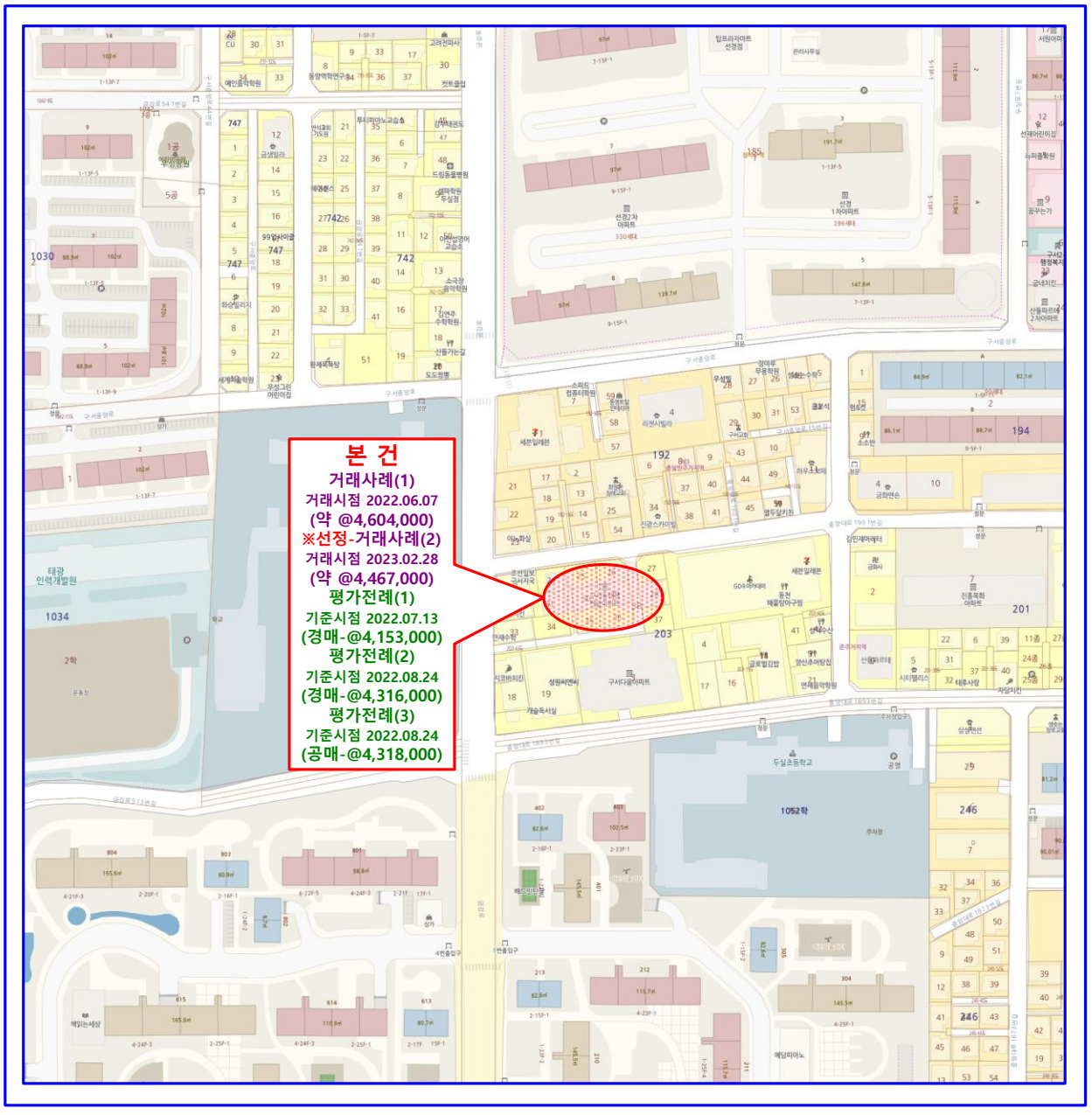
상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 금정구 구서동 203-24번지 외

[본 건 명 : 태성캐슬 제5층 제501호]

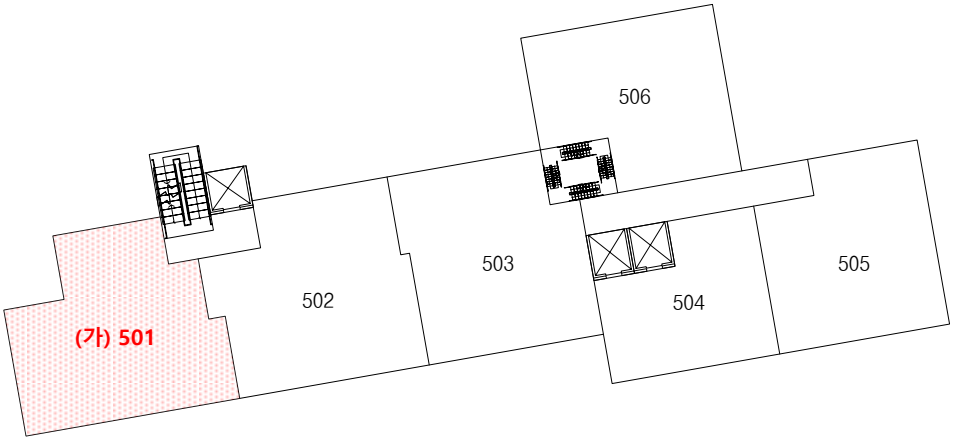


호 별 배 치 도

N

S

5 층 호 별 배 치 도
(None Scale)

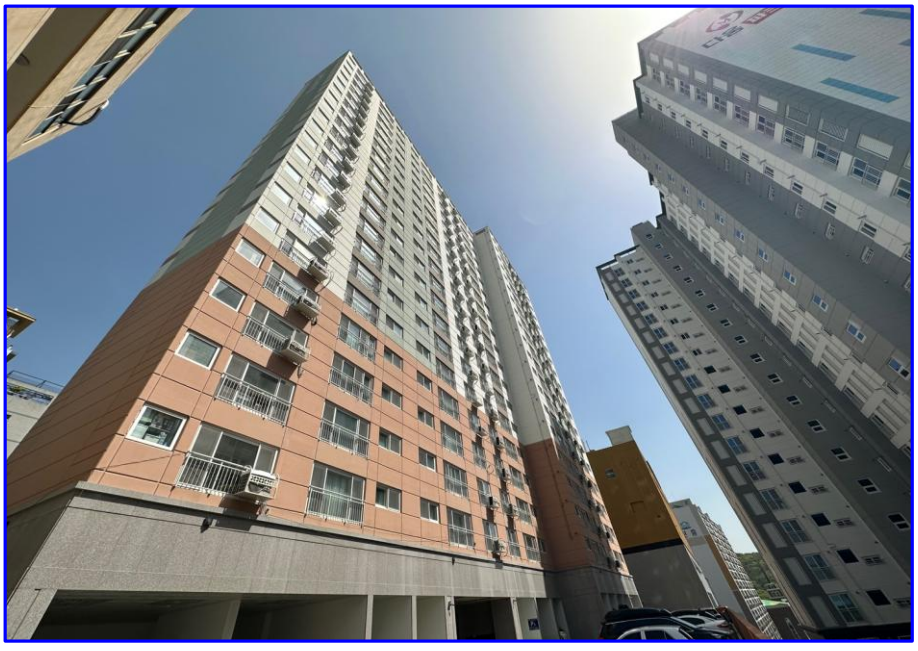


[태성캐슬 제5층 제501호]

사 진 용 지

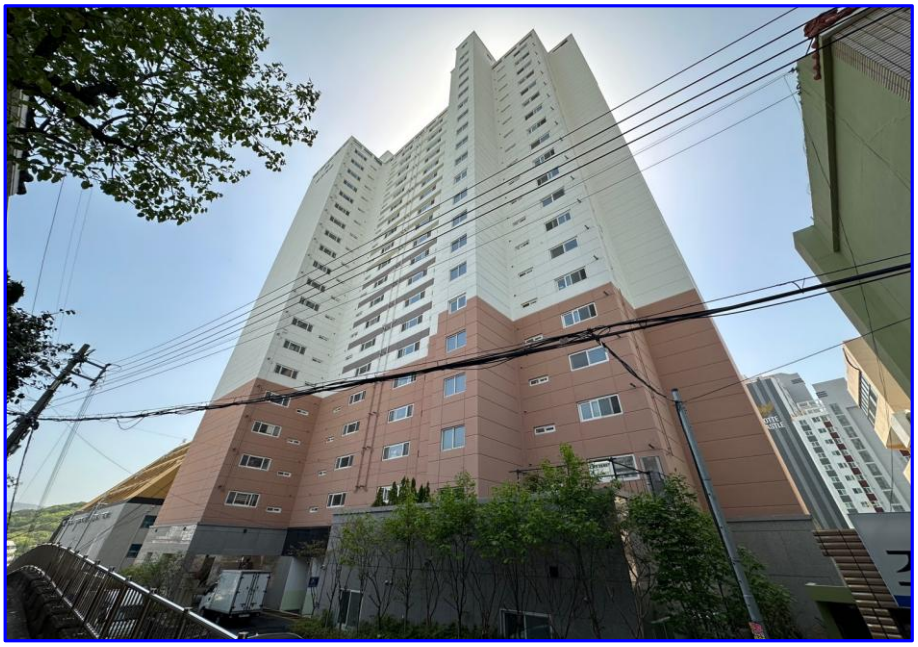


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남동측 인근에서	2023. 04. 17.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남서측 인근에서	2023. 04. 17.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북서측 인근에서	2023. 04. 17.