감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

의 뢰 인: 우리자산신탁주식회사

건 명: 부산광역시 해운대구 송정동 199-3외 에이스스카이뷰 제2층 제202호(구분건물)

감정서번호: SIW24-0221-001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)써브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프라자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 성 대 (인)

(주)써브감정평가법인 경남지사 지사장 남 상 준 (서명 또는 인)

감정평가액	金칠억사천만원정(₩740,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매(NPL)	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 외	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 02. 23	2024. 02. 23	2024. 02. 23

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(원)
구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	740,000,000
	이	하	여 백		
합 계					**₩740,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
남 상 준 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 “송정역” 남동측 인근에 위치하는 에이스스카이뷰 제2층 제202호외 2개호로서 ”우리자산신탁주식회사“에서 의뢰된 공매목적을 위한 감정평가임.

기 준 시 점 : [2024.02.23] / 결정이유: 가격조사를 완료한 날.

실지조사기간/조사내용 : [2024.02.23] / 대상물건 확인 및 물적상태 등 파악.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건

시장가치를 기준으로 감정평가 하되, 별도의 감정평가조건은 없음.

Ⅲ. 감정평가의 근거

"감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등 관계 법규와 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식은 원가방식, 비교방식 및 수익방식이 있음.

□ 원가방식

원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

□ 비교방식

거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 거래사례비교법 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

□ 수익방식

수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

(2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제7조 제2항 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의거하여 감정평가 하였음.

2. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

(2) 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)와 현황 집합건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

(3) 본건은 평가 목적을 고려하여 별도의 임대내역은 확인치 아니하였음.

(4) 본건은 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 내부상황 및 이용상태 등은 인근 유사물건의 상황, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 기준하였으니, 업무 진행시 유의하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 송정동 199-3,199-19				
	용도지역	이용상황	도로상황	면적(㎡)	특이사항
	일반상업	주상용	소로한면	525.6	일단지
토지이용계획	기호 1),2):일반상업지역,방화지구,가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,가로구역별최고높이제한지역(52m이하)<건축법>임.				

소재지	부산광역시 해운대구 송정동 199-3,199-19	사용승인일자	2019.09.05
명칭	에이스스카이뷰	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
전체층수	지상14층	주용도	(아파트) 및 업무시설(오피스텔), 제1종근린생활시설(소매점)

구 분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)	용 도
기호	해당 동/층/호수						
가)	제2층 제202호	60.33	20.498	80.828	74.63	10.4233	아파트
나)	제12층 제1202호	60.33	20.498	80.828	74.63	10.4233	아파트
다)	제14층 제1402호	60.33	20.498	80.828	74.63	10.4233	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 산출과정

Ⅰ) 비교방식에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 아래의 거래사례 중 **사례#1을** 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도
#1	송정동 199-3, 199-19	에이스스카이뷰 제3층 제304호	38.31	2023.08.18 / 2019.09.05	180,000,000	약@4,699,000	아파트
#2	송정동 199-3, 199-19	에이스스카이뷰 제4층 제401호	60.33	2022.03.24 / 2019.09.05	245,000,000	약@4,061,000	아파트
#3	송정동 199-3, 199-19	에이스스카이뷰 제9층 제901호	60.33	2021.09.14 / 2019.09.05	258,000,000	약@4,276,000	아파트

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

사례는 주거용 부동산으로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 아파트가격지수(부산광역시)를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

구분(거래사례 #1)	가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
거래사례의 거래시점(2023년 07월) 가격지수	91.2	90.0/91.2 ≒ 0.98684
대상물건의 기준시점(2024년 01월) 가격지수	90.0	

5. 가치형성요인의 비교

(1) 지역분석

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 '송정역' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 부동산(아파트)으로서 인근지역의 표준적 이용, 인구적 특성, 배후지의 상태 등 사회·경제적 요인을 고려할 때 현황 최유효이용으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 가치형성요인의 비교

- 기호 가) / 거래사례#1

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용 의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 외부요인 대등함.
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/ 계단식) 등	1.00	본건과 사례는 건물요인 대등함.
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 업종, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.87	본건은 사례 대비 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (개발호재 발표 및 취소, 지역경제발전 및 쇠퇴, 경기변동 등)	1.00	본건과 사례는 기타요인 대등함.
누 계 치		0.870	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호 나),다) / 거래사례#1

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용 의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 외부요인 대등함.
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/ 계단식) 등	1.00	본건과 사례는 건물요인 대등함.
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 업종, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.90	본건은 사례 대비 층별효용도 등에서 우세하나 면적 등 전체적인 개별요인 고려하여 볼 때 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (개발호재 발표 및 취소, 지역경제발전 및 쇠퇴, 경기변동 등)	1.00	본건과 사례는 기타요인 대등함.
누 계 치		0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 참고가격자료

(1) 인근지역 평가선례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도
					사용승인일			
a	송정동 199-3, 199-19	에이스스카이뷰 제2층 제201호	60.33	공매	2022.07.13 2019.09.05	242,000,000	약@4,011,000	아파트
b	송정동 199-3, 199-19	에이스스카이뷰 제7층 제702호	60.33	공매	2022.07.13 2019.09.05	250,000,000	약@4,144,000	아파트
c	송정동 199-3, 199-19	에이스스카이뷰 제10층 제1001호	60.33	담보	2020.01.17 2019.09.05	241,000,000	약@3,995,000	아파트

(2) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 부산광역시 해운대구 송정동 소재 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 전유면적당 위치별.면적 등에 따라 상이하나 약@4,100,000원/㎡ 내외 수준임.

7. 결정단가

기호	거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가)	4,699,000	1.000	0.98684	0.870	4,034,330	4,030,000
나),다)	4,699,000	1.000	0.98684	0.900	4,173,445	4,170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	결정가액
가)	60.33	4,030,000	243,129,900	240,000,000
나)	60.33	4,170,000	251,576,100	250,000,000
다)	60.33	4,170,000	251,576,100	250,000,000
합계				740,000,000

Ⅶ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

대상 부동산은 부산광역시 해운대구 송정동에 소재하는 아파트로서 본 감정평가액은 본건의 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액의 결정

기호	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가)	제2층 제202호	60.33	10.4233	240,000,000	비준가액
나)	제12층 제1202호	60.33	10.4233	250,000,000	비준가액
다)	제14층 제1402호	60.33	10.4233	250,000,000	비준가액
합계				740,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	부산광역시 해운대구 송정동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 송정중앙로 21번길19	199-3, 199-19 에이스 스카이뷰	(아파트) 및 업무시설 (오피스텔) 제1종 근린생활 시설 (소매점)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 14층				
				지1층	118.51			
				1층	185.42			
				2층,3층 각각	264.25			
				4층~14층 각각	294.95			
1	동소	199-3	대		263.4			
2	동소	199-19	대		262.2			
				(내)				
가			아파트	철근콘크리트구조 제2층 제202호	60.33	60.33	240,000,000	비준가액 (공용면적 포함 80.828㎡)
				1,2.소유권	10.4233			
				--------	--------	10.4233		
				대지권	525.6			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	72,000,000	
						건 물	168,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				(내)				
나			아파트	철근콘크리트구조 제12층 제1202호	60.33	60.33	250,000,000	비준가액 (공용면적 포함 80.828㎡)
				1,2.소유권	10.4233			
				--------	--------	10.4233		
				대지권	525.6			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	75,000,000	
						건 물	175,000,000	
				(내)				
다			아파트	철근콘크리트구조 제14층 제1402호	60.33	60.33	250,000,000	비준가액 (공용면적 포함 80.828㎡)
				1,2.소유권	10.4233			
				--------	--------	10.4233		
				대지권	525.6			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	75,000,000	
						건 물	175,000,000	
	합 계						₩740,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 '송정역' 남동측 인근에 위치하는 에이스스카이뷰 제2층 제202호외 2개호로서 부근은 아파트 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 주위환경 등을 고려하여 볼때 교통사정 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건 제2층 제202호외 2개호로서

외 벽: 석재붙임 및 몰탈위페인팅.

내벽,천정: 벽지 및 일부 타일마감.

창 호: 샷시창구조.

4. 이 용 상 태

기호 가)~다) 공히 아파트로 이용중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

기본적인 위생설비 및 보일러에 의한 난방설비, E/V설비 등이 구비되어 있음.

6. 공부와의 차이

-.

구분건물감정평가요항표

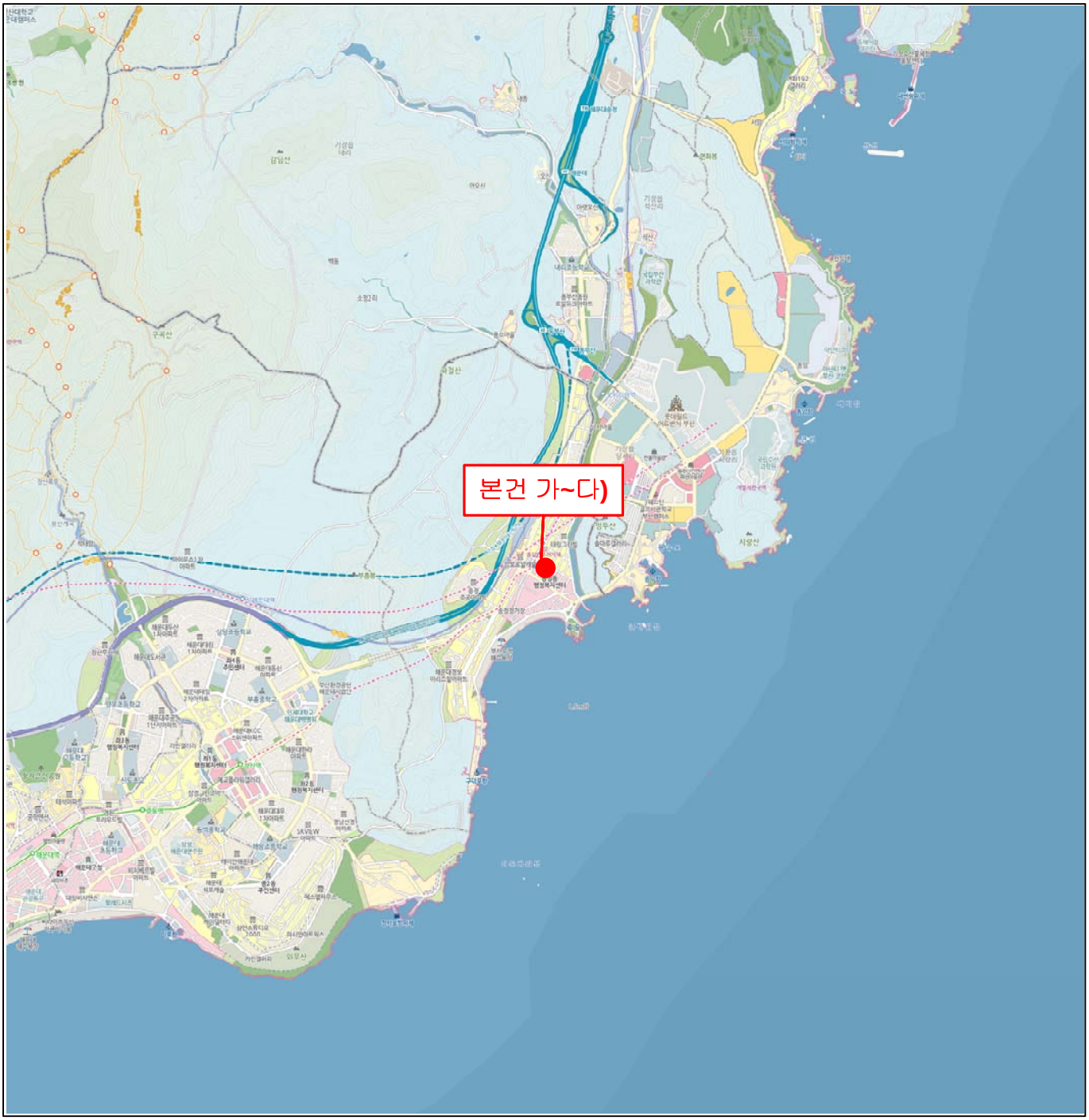
1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

7. 임대관계 및 기타

- 본건의 임대관계는 미상임.
- 본건은 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 내부상황 및 이용상태 등은 인근 유사물건의 상황, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 기준하였으니, 업무 진행시 유의하시기바람.

광 역 위 치 도

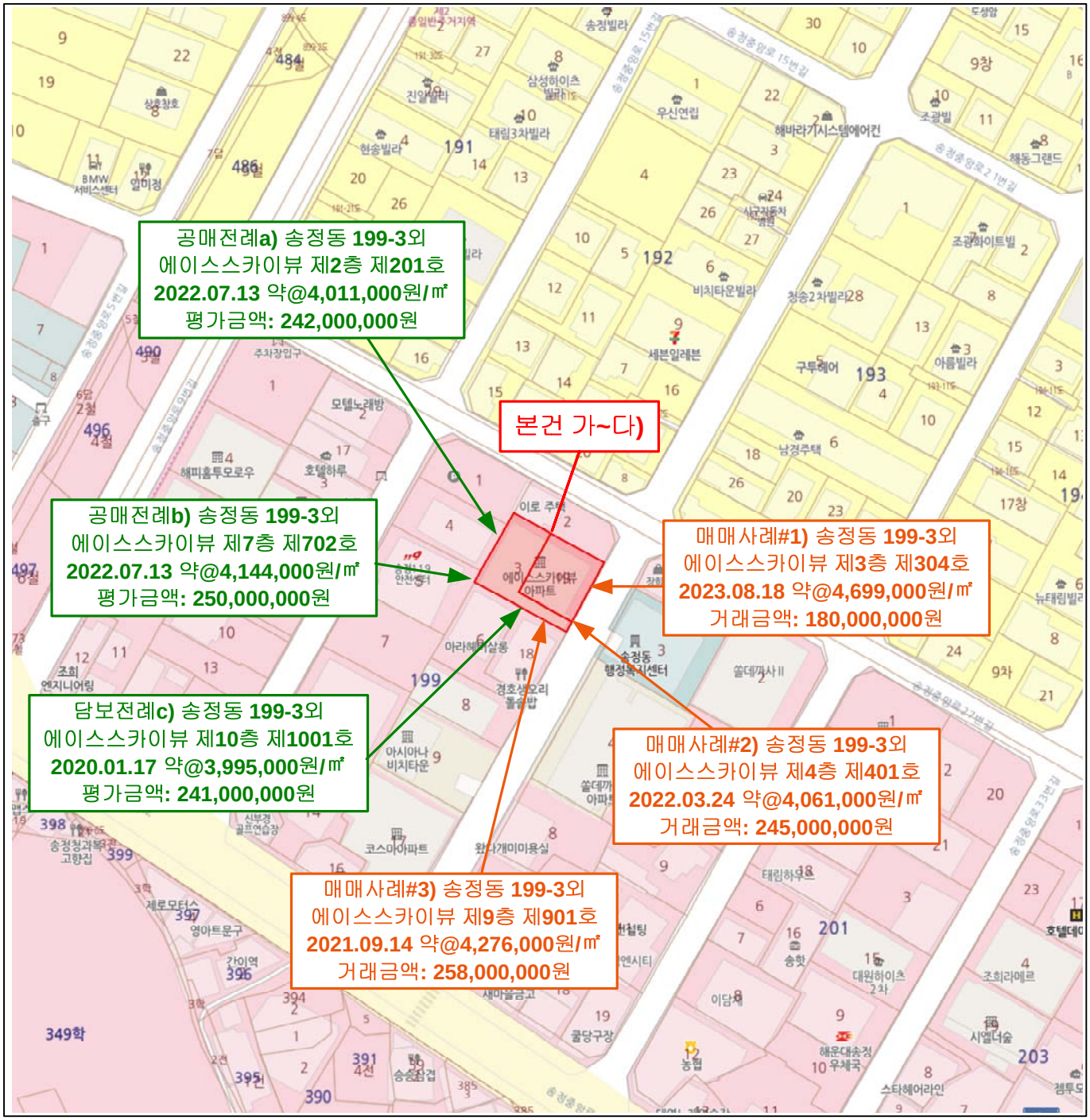
소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 199-3번지 외 에이스 스카이뷰 제2층 제202호 외



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 199-3번지 외 에이스 스카이뷰 제2층 제202호 외

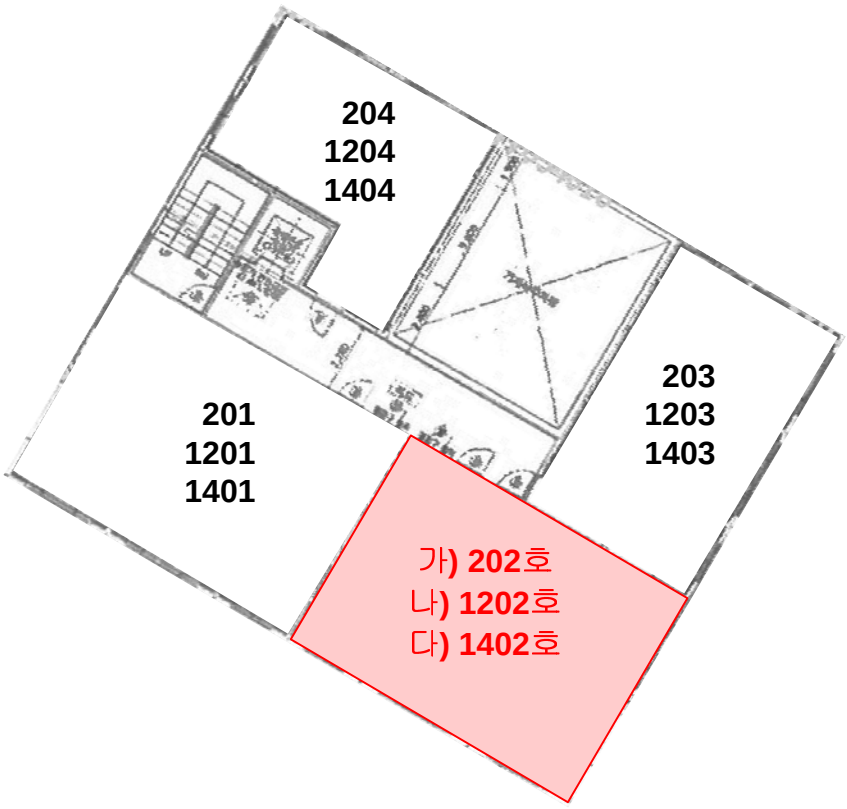


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

호 별 배 치 도

None Scale

본 건: 부산광역시 해운대구 송정동 199-3번지 외
에이스스카이뷰 제2층 제202호 외

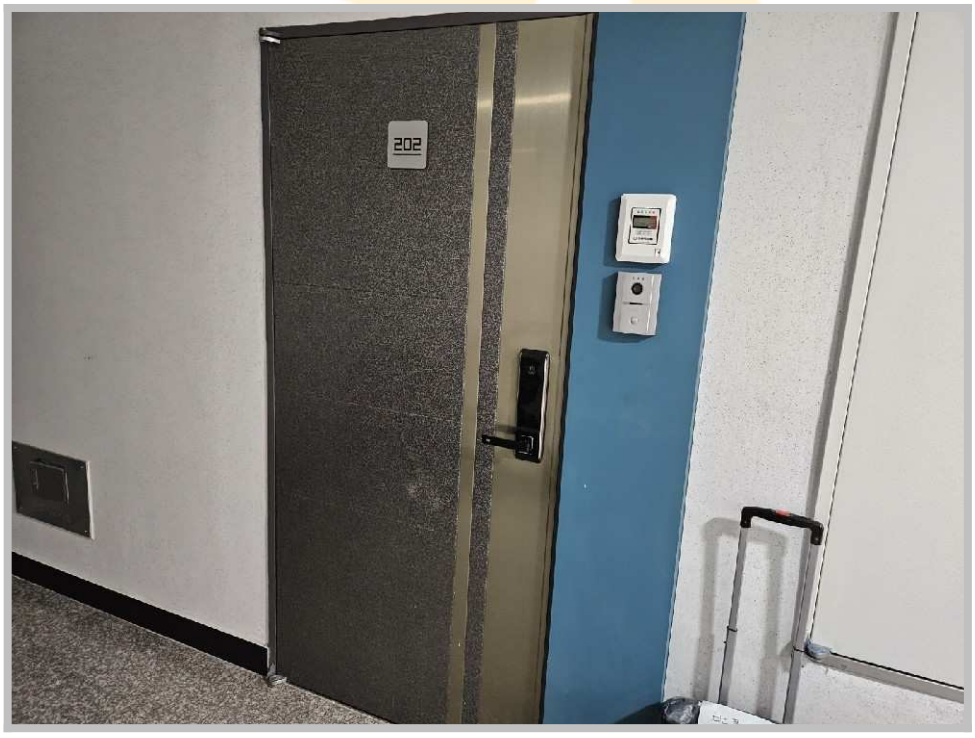


[제2층]
[제12층]
[제14층]

사 진 용 지



[본건 건물전경]



[기호 가) 전경]

사 진 용 지



[기호 나) 전경]



[기호 다) 전경]

㈜써브감정평가법인

경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프라자) /Tel.(055)719-0022 /Fax.(055)275-9998

문서번호: SIW24-0221-001

시행일자: 2024. 02. 23

수 신: 우리자산신탁주식회사

참 조: -

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 02. 21.자로 의뢰하신 『부산광역시 해운대구 송정동 199-3외 에이스스카이뷰 제2층 제202호(구분건물)』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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

(주)써브감정평가법인 경남지사장

청 구 서

감정평가서번호 : SIW24-0221-001호

우리자산신탁주식회사 귀하

일금 일백일십사만일천팔백원정 (₩1,141,800.-)

2024. 02. 21자로 의뢰하신 『 부산광역시 해운대구 송정동 199-3외 에이스스카이뷰 제2층 제202호(구분건물) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	911,000	※ 평가수수료 695,000 + (740,000,000 - 500,000,000) x 9/10,000 = ₩911,000
(나) 실 비	여 비	90,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	30,000	
	공 부 발 급 비	3,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	127,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩1,038,000	
부 가 가 치 세		₩103,800	
총 계		₩1,141,800	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,141,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIW24-0221-001)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

은 행 명	계 좌 번 호	예 금 주
농협은행	301-0213-8062-71	(주)써브감정평가법인 경남지사
김해농협	351-1160-5229-43	(주)써브감정평가법인 경남지사

2024년 02월 23일

(주)써브감정평가법인 경남지사
경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프리자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998