

감정평가서

감정의뢰인	(주)우리저축은행 대표이사 강현석
건명	부산광역시 북구 구포동 1297 태성캐슬 제102동 제12층 제1203호 소재 부동산
감정서번호	PK2007-2-0704호

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



프라임감정평가법인(주) 경남지사

경상남도 창원시 의창구 중앙대로 166(창원상공회의소 4층)

Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
권철현

권철현



프라임감정평가법인(주) 경남지사 지사장 박 상 순 (사명 또는 인)



감정평가액	이억칠천일백만원정 (₩271,000,000.-)				
의뢰인	(주)우리저축은행 대표이사 강현석	감정평가 목적	공매		
채무자	--	제출처	(주)우리저축은행		
소유자 (대상업체명)	주식회사 청송산업개발	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2020. 07. 08	2020. 07. 08	2020. 07. 09	

감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	271,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩271,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 박 상 순
------	---

박상순



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 1

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 북구 구포동에 소재하는 태성캐슬 제102동 제12층 제1203호와 그 부지로서
공매 목적의 평가건 입니다.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건 개요

소재지		부산광역시 북구 구포동 1297			건물명칭	태성캐슬
					용도	공동주택
건물구조		철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층			사용승인일	2016.06.02
구분	동·호수	전용면적 (㎡)	주 공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
가	12층 1203호	84.9219	38.3658	123.2877	68	55.82

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “구분건물 감정평가요항표” 를 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 2

3. 기준시점의 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2020.07.08일자를 기준시점으로 합니다.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2020.07.08일에 대상물건을 현장 확인 하여 물적동일성 여부 등 실지조사 및 가격조사를 완료하였습니다.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가합니다.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 3

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능합니다.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가합니다.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가합니다.

(2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 4

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하기 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 5

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (부산광역시)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						거래금액 (원/㎡)		
1	북구 구포동 1297	태성캐슬 102동	6/603	84.9219	55.82	265,000	감정평가 정보체계	2018.11.15
						3,120,000		
2	북구 구포동 1297	태성캐슬 102동	7/702	84.9219	55.82	265,000	감정평가 정보체계	2018.10.01
						3,120,000		

(2) 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례는 평가대상 물건과 동일건물 및 동일 면적이므로 기호 (1)을 사례로 선정 하였으며 내용은 다음과 같습니다.

소재지 (부산광역시)	건물명 동.호수	전용면적 (㎡)	주 공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	사용 승인일
북구 구포동 1297	태성캐슬 102 6층 603호	84.9219	38.3658	123.2877	55.82	3,120,000	2016년

※ 거래단가 = 거래금액 / 전용면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 6

2. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적으로 거래된 것으로 판단되는 바 별도의 보정을 하지 않습니다.(1.00)

3. 시점수정

(1) 한국감정원에서 조사·발표하는 부산광역시 북구 아파트 매매가격지수를 기준으로 시점 수정 합니다.(2017. 11 = 100)

(2) 시점 수정치 산출

$$\frac{2020\text{년 } 06\text{월}}{\text{-----}} = \frac{91.8}{\text{-----}} \div \frac{2018\text{년 } 11\text{월}}{97.0} = 0.94639$$

4. 가치형성요인비교

<후첨> ‘가치형성요인비교표’란 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 7

※ 본건 기호 (가) / 거래사례 기호 (1)

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목	대상	
외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	유사합니다.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망, 풍치, 경관 등 자연적 환경		
	변전소, 오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	기타 사회적, 경제적, 행정적 요인		
건물 요인	시공업체의 브랜드 및 시공의 상태	1.00	유사합니다.
	단지 내 면적 구성 및 통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 총층수, 세대수 등의 규모		
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별 요인	승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	1.08	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세합니다.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전용부분의 면적 및 대지지분		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.080	$1.00 \times 1.00 \times 1.08 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 8

5. 비준단가 산정

본건 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡)
가	3,120,000	1.00	0.94639	1.080	3,188,956

IV. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (부산광역시)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	북구 구포동 1297	태성캐슬 101동	9/903	84.9219	269,000,000	3,167,000	담보	2016.06.13
2	북구 구포동 1297	태성캐슬 101동	10/1002	84.9219	269,000,000	3,167,000	담보	2016.06.13

2. 유사부동산의 가격수준

기호	전용면적 기준 ㎡당 가격수준
가	@3,000,000원/㎡ ~ @3,300,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 9

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 유사부동산의 가격수준)와 거래사례를 비교하여 보면 거래 사례는 별도의 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단되며 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 최근 유사부동산의 거래동향 및 부동산 경기 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

본건 기호	층/호수	전용면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
가	12/1203	84.9219	3,188,000	270,731,017	271,000,000

【 이 하 여 백 】

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 북구 구포동 [도로명주소] 부산광역시 북구 낙동북로 752	1297 태성캐슬 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층				
				지하1층	1,150.3559			
				1층	73.5460			
				2층 ~ 11층	428.8924			
				12층	338.2943			
				13층	338.2943			
				14층	214.4462			
				15층	214.4462			
					5,535.6			
	가	부산광역시 북구 구포동	1297	대	(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	84.9219	84.9219	271,000,000
소유권	55.82							
1 ----- 대지권	----- 5,535.6	55.82						
합 계							₩271,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 토지이용계획 및 제한상태 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생·냉난방설비 및 기타설비 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 도로상태 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 북구 구포동에 소재하는 태성캐슬 제102동 제12층 제1203호와 그 부지로서 주위는 아파트단지 및 주택, 점포 등으로 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

(가)철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 중 12층 1203호로서,
외 벽 : 모르타르 위 페인팅 마감
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
창 호 : 새시창호 입니다.

4. 이 용 상 태

(가)아파트로 이용중입니다.
※현장실사시 이해관계인의 부재로 내부는 조사치 못하였으나 통상적인 이용상황 및 평가사례, 탐문조사에 의하였는 바 공매 진행시 적절한 조치를 요합니다.

5. 위생·냉난방설비 및 기타설비

개별난방 및 위생시설, 급·배수시설 설비, E/V설비, 소화전 등 제반시설 설비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 토지이용계획 및 제한상태 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생·냉난방설비 및 기타설비 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 도로상태 | 9. 임대관계 및 기타 |

6. 토지의 형상 및 도로상태

본건의 대지권으로 이용중인 토지는 부정형의 토지로서, 대로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로1류(2013-07-24)(접합), 상대보호구역(부산과학기술대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(숲속은성유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상입니다.

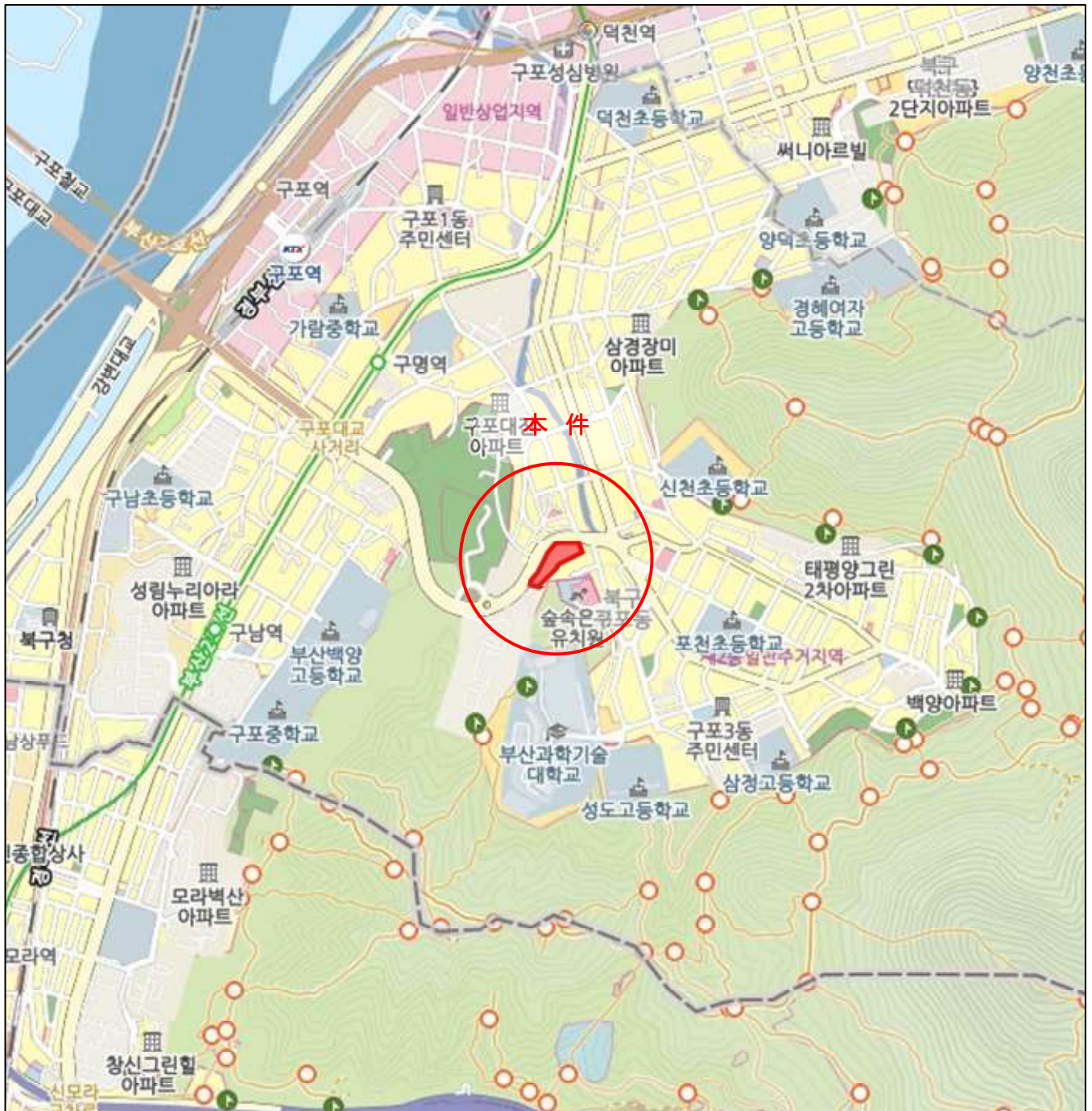
기 타 : --

광역위치도

4

소재지

부산광역시 북구 구포동 1297번지
태성캐슬 제102동 제12층 제1203호



상 세 위 치 도

4

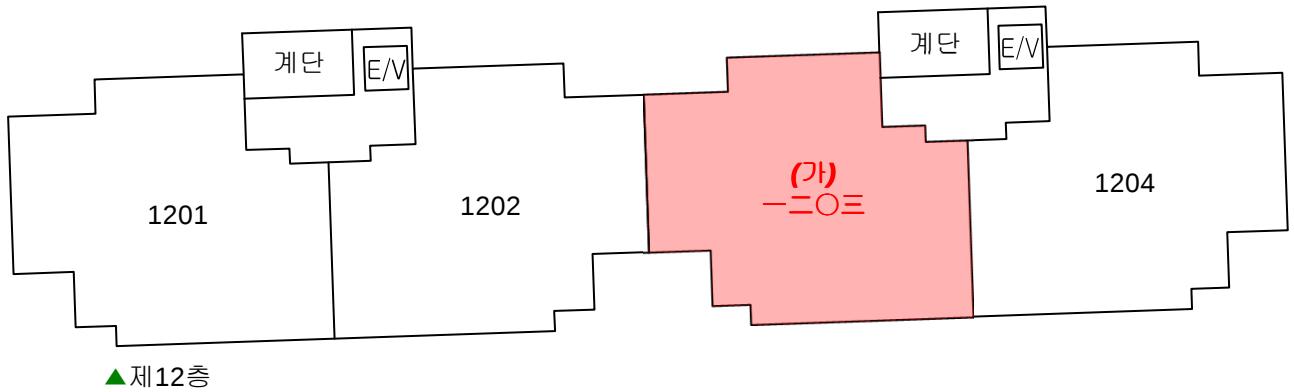
소 재 지

부산광역시 북구 구포동 1297번지
태성캐슬 제102동 제12층 제1203호



호 별 배 치 도

4

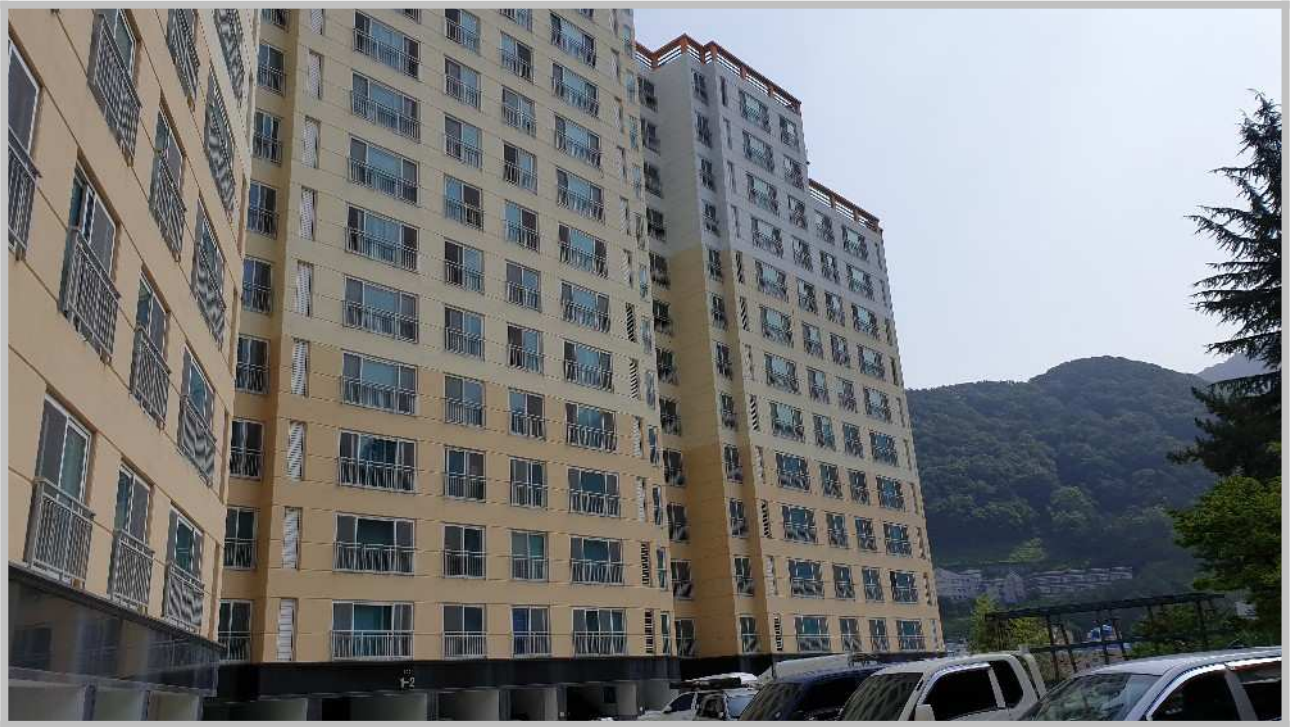


본 건

(가) 태성캐슬
제102동 제12층 제1203호

사 진 용 지

Page. 1



[본건전경]



[본건전경]

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(51444) 경상남도 창원시 의창구 중암대로 166(창원상공회의소 4층) Tel. (055)273-7700 Fax. (055)285-2377

문서번호: PK2007-2-0704

시행일자: 2020. 07. 10

수 신: (주)우리저축은행 대표이사 강현석

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
수	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020. 07. 07.자로 의뢰하신 『부산광역시 북구 구포동 1297 태성캐슬 제 102동 제12층 제1203호 소재 부동산』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인(주) 경남지사장

