

감정평가서

감정의뢰인	(주)우리저축은행 대표이사 강현석
건 명	울산광역시 남구 신정동 524-10 외 태성시티타워 제1층 제106호 소재 부동산
감정서번호	PK2007-2-0705호

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



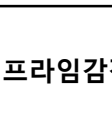
프라임감정평가법인(주) 경남지사 지사장 박 상 순 (서명 또는 인)

감정평가액	팔천만원정(₩80,000,000.-)				
의뢰인	(주)우리저축은행 대표이사 강현석	감정평가 목적	공매		
채무자	--	제출처	(주)우리저축은행		
소유자 (대상업체명)	주식회사 태성증권	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	1개호	구분건물	1개호	-	80,000,000
	이	하	여백		
합계					₩80,000,000

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 울산광역시 남구 신정동에 소재하는 태성시티타워 제1층 제106호와 그 부지로서 공매 목적의 평가건입니다.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건 개요

소재지		울산광역시 남구 신정동 524-10외			건물명칭	태성시티타워
					용도	업무시설(오피스텔)
건물구조		철근콘크리트구조 슬래브지붕 11층			사용승인일	2010.06.11
구분	동·호수	전용면적 (㎡)	주 공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
가	1층 106호	49.77	24.7604	74.5304	66	16.3864

(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 (울산광역시)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						거래금액 (원/㎡)		
1	남구 신정동 524-10외	태성시티 타워	2/205	49.665	16.3516	87,000	감정평가 정보체계	2019.10.07
						1,751,000		
2	남구 신정동 524-10외	태성시티 타워	6/605	49.665	16.3516	103,000	감정평가 정보체계	2018.07.10
						2,073,000		

(2) 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례는 평가대상 물건과 동일건물이므로 기호 (1)을 사례로 선정하였으며 내용은 다음과 같습니다.

소재지 (울산광역시)	건물명 동.호수	전용면적 (㎡)	주 공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	사용 승인일
남구 신정동 524-10외	태성시티 타워 2층 205호	49.665	24.7081	74.3731	16.3516	1,751,000	2010년

※ 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 울산광역시 오피스 매매가격지수를 기준으로 시점수정합니다.(2017. 11 = 100)

2019년 04분기 : -0.39

2020년 01분기 : -0.28

2020년 02분기 : -0.28 (2020년 01분기 자료)

$(1 - 0.0039 * 86/92) * (1 - 0.0028 * 190/91) \approx 0.99053$

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	0.93	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	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		0.930	$1.00 \times 1.00 \times 0.93 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 8

5. 비준단가 산정

본건 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡)
가	1,751,000	1.00	0.99053	0.930	1,613,009

IV. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (울산광역시)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	남구 신정동 524-10외	태성시티 타워	4/401	84.7958	260,000,000	3,066,000	담보	2019.06.24
2	남구 신정동 523-13	트레저빌	2/201	34.78	79,000,000	2,271,000	경매	2017.12.20

2. 유사부동산의 가격수준

기호	전용면적 기준 ㎡당 가격수준
가	@1,500,000원/㎡ ~ @1,700,000원/㎡

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	1층 106호	49.77	1,610,000	80,129,700	80,000,000

【 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	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 146번길 11	524-10, 524-18 태성시티 타워	아파트 및 업무시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 11층					
			아파트 및 업무시설 (계단실, 주차장, 발전기실, 펌프실, 전기실)	지하1층	987.77				
			아파트 및 업무시설 (계단실, 통신실 및 관리실)	1층	153.5625				
			아파트 및 업무시설	2층 ~ 9층 각각	534.02				
			아파트 및 업무시설	10층	508.34				
			옥상계단실	11층	0				
	2	울산광역시 남구 신정동	524-10	대		1,288.3			
	2	”	524-18	대		19.2			
	가			(내)					
				철근콘크리트구조 제1층 제106호	49.77	49.77			80,000,000
			소유권 1,2 -----	163,864 -----	16.3864				
			대지권	13,075,000					
합 계							₩80,000,000.-		
			< 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 울산광역시 남구 신정동에 소재하는 태성시티타워 제1층 제106호와 그 부지로
서 주위는 구분건물 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 슬라브지붕 11층 중 1층 106호로서,
외 벽 : 모르타르 위 페인팅 마감
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
창 호 : 새시창호 입니다.

4. 이 용 상 태

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

5. 위생·냉난방설비 및 기타설비

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

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 가장형에 유사한 토지로서, 소로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 및 제한상태

본건 (1),(2)토지 공히 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : --

울산광역시 남구 신정동 524-10번지 外
태성시티타워 제1층 제106호



상 세 위 치 도

4

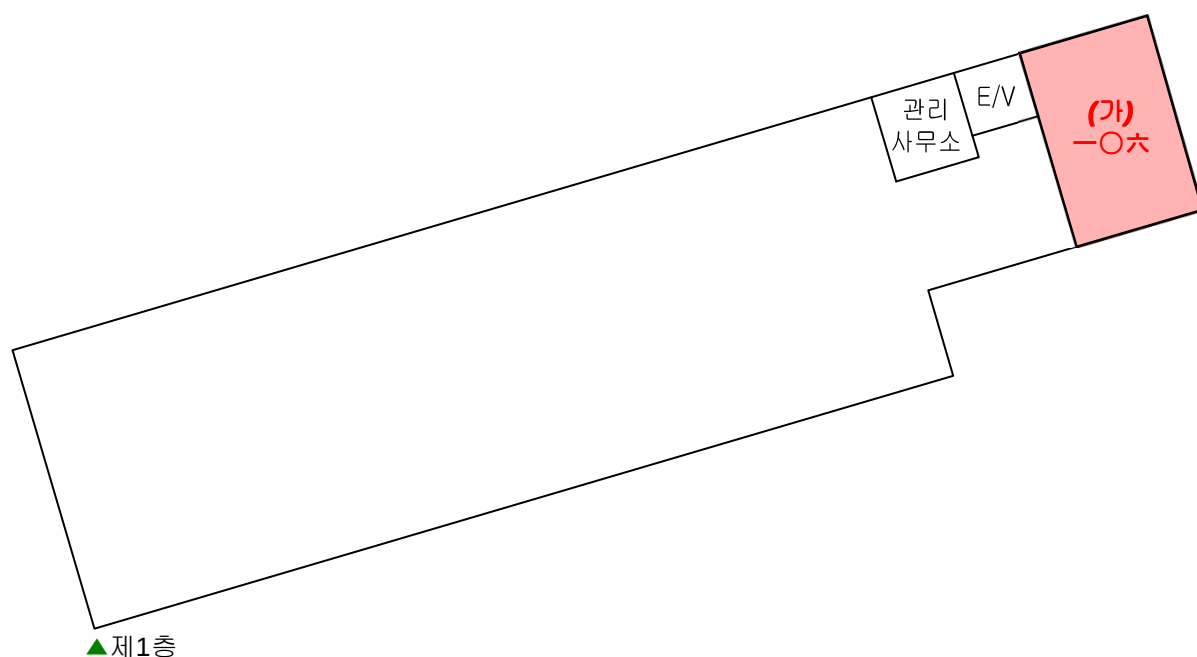
소 재 지

울산광역시 남구 신정동 **524-10**번지 외
태성시티타워 제**1**층 제**106**호



호 별 배 치 도

4



본 건

(가) 태성시티타워
제1층 제106호

사 진 용 지

Page. 1



[본건전경]



[본건전경]

사 진 용 지

Page. 2



[본건전경]



[1층 전경]

사 진 용 지

Page. 3



[본건전경 및 주위환경]

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: PK2007-2-0705

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 『울산광역시 남구 신정동 524-10 외 태성시티타워 제1층 제106호 소재 부동산』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인(주) 경남지사장

