감정평가서

감정의뢰인	(주)우리저축은행 대표이사 강헌석
건 명	부산광역시 해운대구 우동 1435-1 우신골든스위트 제3층 제307호 외 소재 부동산
감정서번호	PK2312-5-2201-1호

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

PAC
프라임감정평가법인㈜ 경남지사
경상남도 창원시 성산구 용지로 94 올림피아상가 3층 307호
Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377

PK2312-5-2201-1

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 상 순 (인)

프라임감정평가법인㈜ 경남지사 지사장 박 상 순 (서명 또는 인)

감정평가액	金오십오억육천사백만원정(₩5,564,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)우리저축은행 대표이사 강헌석	감정평가 목적	공 매	
제 출 처	(주)우리저축은행 본점	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)태양피엠지	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	--	2023. 12. 26	2023. 12. 26	2023. 12. 28

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	5개호	구분건물	5개호	-	5,564,000,000
	이	하	여 백		
합 계					**₩5,564,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
박 형 국 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 해운대구 우동 1435-1	건물명칭	우신골든스위트
		용도	근린생활시설
건물구조	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층	사용승인일	2005.12.26

구분	층•호수	전용면적 (㎡)	공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
가	3층 307호	282.5014	269.6982	552.1996	51	33.1204
나	3층 308호	101.0844	96.5032	197.5876	51	11.8511
다	3층 310호	229.7081	219.2975	449.0056	51	26.9309
라	3층 311호	227.6306	217.3142	444.9448	51	26.6873
마	3층 314호	244.1786	233.1123	477.2909	51	28.6274

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동에 소재하는 “우신골든스위트” 3층 307호외 4개호와 그 부지로서 공매 목적의 평가건입니다.

2. 감정평가 기준

본건 평가에 대한 근거는『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치

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

4. 기준시점의 결정

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2023.12.26일자를 기준시점으로 합니다.

5. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조 제1항에 따라 2023.12.26일에 대상물건을 현장 확인하여 물적동일성 여부 등 실지조사 및 가격조사를 완료하였습니다.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 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

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

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지 (부산 광역시)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원) 거래단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
A	해운대구 우동 1435	벽산이오렌지 프라자	2/217	41.18	16.0177	300,000,000 7,285,000	등기사항 전부 증명서	2022.08.19
B	해운대구 우동 1435	벽산이오렌지 프라자	2/218	43.44	16.8967	350,000,000 8,057,000	등기사항 전부 증명서	2022.08.19
C	해운대구 우동 1435	벽산이오렌지 프라자	4/401	45.05	17.523	250,000,000 5,549,000	등기사항 전부 증명서	2023.05.16
D	해운대구 우동 1435-3	한일오르듀	3/302	37.8321	5.0514	165,000,000 4,361,000	등기사항 전부 증명서	2022.07.05
E	해운대구 우동 1436	카이저빌	2/204	98.76	28.52	700,000,000 7,088,000	등기사항 전부 증명서	2023.04.10
F	해운대구 우동 1435-1	우신골든 스위트	2/211	56.3656	6.60830	666,600,000 11,826,000	등기사항 전부 증명서	2018.03.22

2) 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례는 본건과 이용상황 등 물적유사성이 있으며 등기사항전부증명서상 실거래가격이 등재되어 있는 기호 (B)를 선정하며 선정된 사례의 내용은 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지 (부산 광역시)	건물명 층/호수	전용면적 (㎡)	주공용 면적(㎡)	전용 + 주 공용 면적(㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	사용 승인일
해운대구 우동 1435	벽산이오렌지 프라자 2층 218호	43.44	41.61	85.05	51	16.8967	8,057,000	2005

※ 거래단가 = 거래금액 / 전용면적

2. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이 개입되어 있지 않는 정상적으로 거래된 것으로 판단되는 바 별도의 보정을 하지 않습니다.(1.00)

3. 시점수정

1) 본건은 상업용 부동산으로서 한국감정원에서 조사·발표하는 부산광역시 집합상가 자본수익률을 기준으로 시점수정합니다.

2) 상업용부동산 자본수익률

집합상가

지역 : 부산 (22.08.19 ~ 23.12.26)

2022년 03분기 : 0.81

2022년 04분기 : -0.32

2023년 01분기 : -0.2

2023년 02분기 : -0.07

2023년 03분기 : 0.1

2023년 04분기 : 0.1 (2023년 03분기 자료)

3) 시점수정치

시 점	시점수정치	산 식
2022.08.19 ~ 2023.12.26.	**0.99982**	(1+0.0081×43/92)×(1-0.0032)×(1-0.002)× (1-0.0007)×(1+0.001)×(1+0.001×87/92) ≒ 0.99982

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

[본건 기호 (가,다~마) / 거래사례 기호(B)]

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목	대상	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭 등)		
건물 요인	단지 내 주차의 편의성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별 요인	층별, 향별, 위치별 효용	0.69	본건이 거래사례대비 향별 효용(바다조망)에서 우세하나 층별 효용, 면적 등에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.92	장기간 공실을 감안 하였습니다.
누 계		0.635	1.00×1.00×0.69×0.92

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[본건 기호 (나) / 거래사례 기호(B)]

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목	대상	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭 등)		
건물 요인	단지 내 주차의 편의성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별 요인	층별, 향별, 위치별 효용	0.72	본건이 거래사례대비 향별 효용(바다조망)에서 우세하나 층별 효용, 면적 등에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.92	장기간 공실을 감안 하였습니다.
누 계		0.662	1.00×1.00×0.72×0.92

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준단가 산정

본건 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡)
가,다~마	8,057,000	1.00	0.99982	0.635	5,115,274
나	8,057,000	1.00	0.99982	0.662	5,332,774

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례 [출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (부산 광역시)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	해운대구 우동 1405	마린파크	3/315	87.55	620,000,000	7,081,000	담보	2023.09.15
2	해운대구 우동 1405-1	마린시티 자이	2/201	67.24	542,000,000	8,060,000	담보	2023.05.16
3	해운대구 중동 1417-2외	씨스타	2/201	134.96	2,030,000,000	15,041,000	담보	2022.04.12
4	해운대구 우동 1432	현대 베네시티 상가동	2/205	81.90	851,000,000	10,390,000	담보	2021.02.24
5	해운대구 우동 1434	선프라자	3/325	100.91	547,000,000	5,420,000	담보	2022.01.24
6	해운대구 우동 1435-3	한일오르듀	3/304	118.49	652,000,000	5,502,000	담보	2023.06.09
7	해운대구 우동 1436	카이저빌	2/205	162.63	1,320,000,000	8,116,000	담보	2023.02.07
8	해운대구 우동 1436	카이저빌	4/404	32.34	185,000,000	5,720,000	담보	2021.11.26
9	해운대구 우동 1436-1	더샵해운대 아델리아	2/201	391.72	4,310,000,000	11,002,000	담보	2022.03.29

2. 유사부동산의 가격수준

기호	전용면적 기준 ㎡당 가격수준
가~마	@5,000,000원/㎡ ~ @5,500,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 유사부동산의 가격수준)와 거래사례를 비교하여 보면 거래사례는 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 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
가	3/307	282.5014	5,110,000	1,443,582,154	**1,443,000,000**
나	3/308	101.0844	5,330,000	538,779,852	**538,000,000**
다	3/310	229.7081	5,110,000	1,173,808,391	**1,173,000,000**
라	3/311	227.6306	5,110,000	1,163,192,366	**1,163,000,000**
마	3/314	244.1786	5,110,000	1,247,752,646	**1,247,000,000**
합 계					**5,564,000,000**

【 이 하 여 백 】

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 우동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 마린시티1로 147	1435-1 우신골든 스위트	업무시설 (오피스텔)	철골철근 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 37층				
				지4,지3 각각	3,571.7177			
				지2	5,882.0848			
				지1	3,939.1083			
				1층	1,352.0814			
				2층	1,327.99			
				3층	1,934.9762			
				4층~36층 각각	1,398.47			
				37층	1,188.139			
1	부산광역시 해운대구 우동	1435-1	대	일반상업지역	5,202.8			
가	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	282.5014	282.5014	1,443,000,000	비준가액 집합건축물대장상 주공용부분 포함면적 552.1996㎡
				소유권	33.1204			
				1.------	------	33.1204		
				대지권	5,202.8			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	360,750,000	
						건 물	1,082,250,000	
나	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	101.0844	101.0844	538,000,000	비준가액 집합건축물대장상 주공용부분 포함면적 197.5876㎡
				소유권	11.8511			
				1.------	------	11.8511		
				대지권	5,202.8			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	134,500,000	
						건 물	403,500,000	

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
다	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제310호	229.7081	229.7081	1,173,000,000	비준가액 집합건축물대장 상 주공용부분
				소유권 1.------ 대지권	26.9309 ------ 5,202.8	 26.9309		포함면적 449.0056㎡
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	293,250,000 879,750,000	
라	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호	227.6306	227.6306	1,163,000,000	비준가액 집합건축물대장
				소유권 1.------ 대지권	26.6873 ------ 5,202.8	 26.6873		상 주공용부분 포함면적 444.9448㎡
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	290,750,000 872,250,000	
마	〃	〃		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제314호	244.1786	244.1786	1,247,000,000	비준가액 집합건축물대장
				소유권 1.------ 대지권	28.6274 ------ 5,202.8	 28.6274		상 주공용부분 포함면적 477.2909㎡
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	311,750,000 935,250,000	
	합 계						₩5,564,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 해운대구 우동에 소재하는 우신골든스위트 3층 307호 외 4개호와 그 부지로서 주위는 초고층 아파트 및 주상복합 업무지대,상가 등으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

(가)~(마) :

철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 37층 중 3층 307호 외 4개호로서,

외 벽 : 화강석붙임 및 복합판넬 등 마감

내 벽 : 석고보드 및 콘크리트노출 등 마감

창 호 : 페어글래스창호 입니다.

4. 이 용 상 태

(가)~(마) : 공부상 근린생활시설(현: 공실-호별 구분 경계 벽체가 없음)입니다.

5. 위생 · 냉난방설비 및 기타설비

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

구분건물 감정평가요항표

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

6. 토지의 형상 및 도로상태

본건의 대지권으로 이용중인 토지는 사다리형의 토지로서, 중로 등과 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 도로(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연재해위험개선지구(2016.12.01)<자연재해대책법>

<추가기재> 개발행위허가제한구역(제한용도:업무시설중오피스텔) 입니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : -

광 역 위 치 도

4

소 재 지	부산광역시 해운대구 우동 ***1435- 1***번지 우신골든스위트 제***3***층 제***307***호 外



상 세 위 치 도

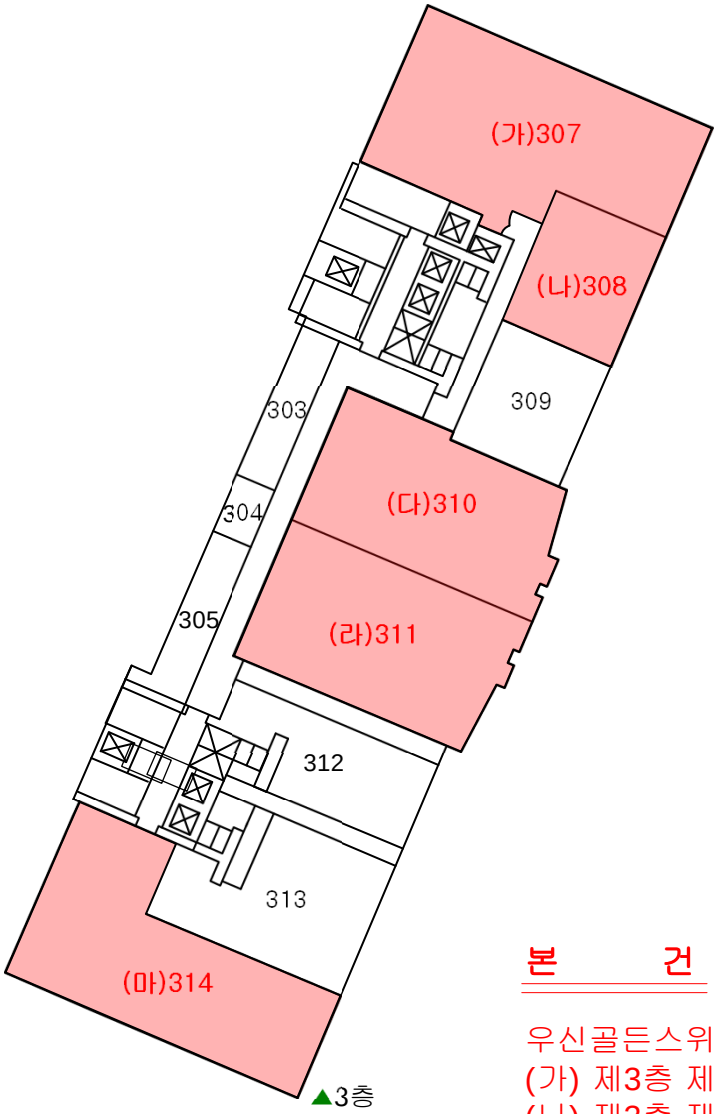
4

소 재 지	부산광역시 해운대구 우동 ***1435- 1***번지 우신골든스위트 제***3***층 제***307***호 外



호 별 배 치 도

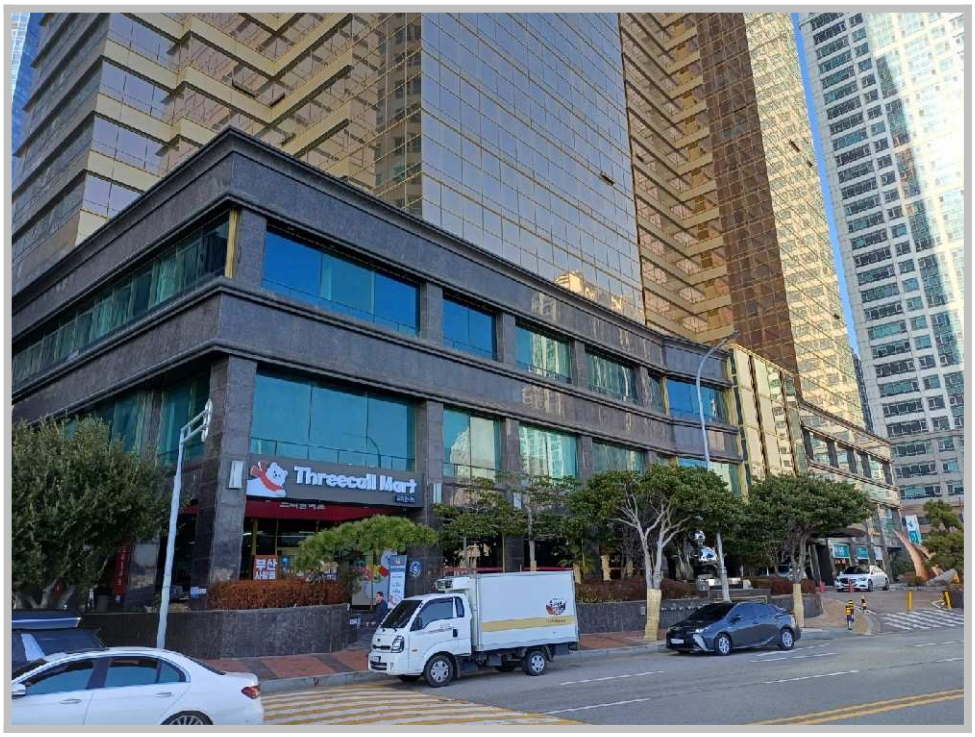
Scale None



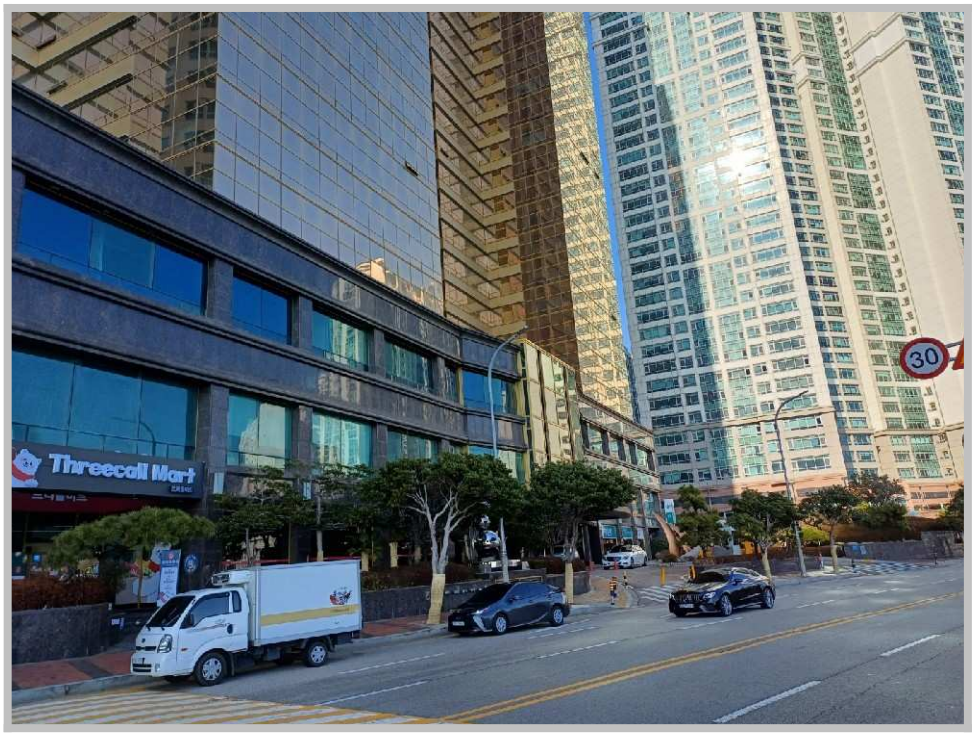
본 건

우신골든스위트
(가) 제3층 제307호
(나) 제3층 제308호
(다) 제3층 제310호
(라) 제3층 제311호
(마) 제3층 제314호

사 진 용 지

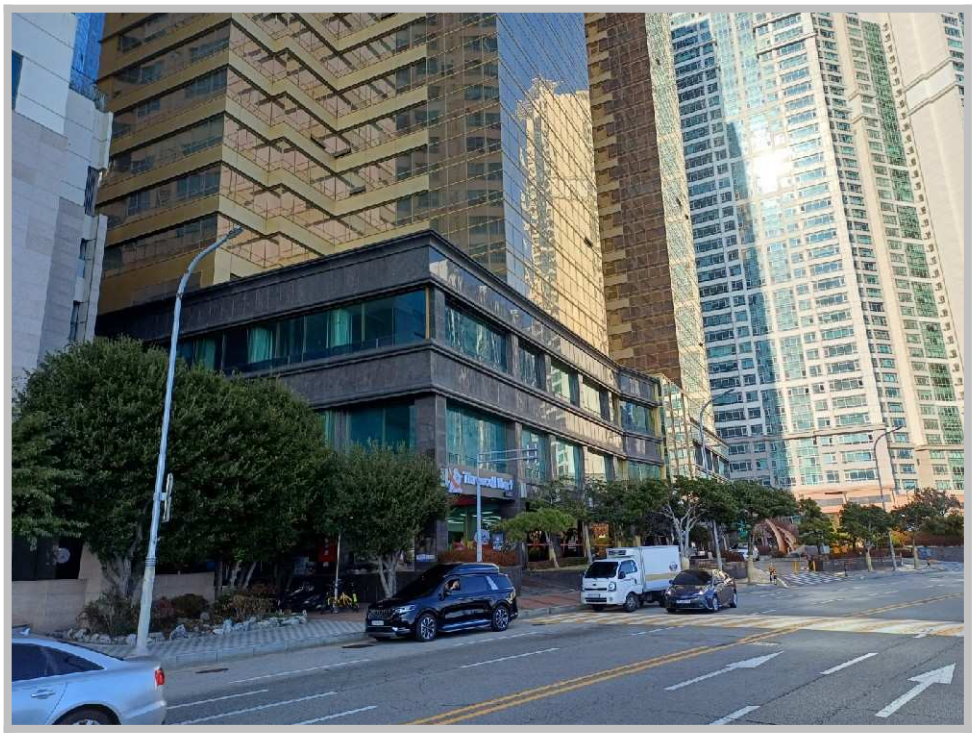


[본건전경]

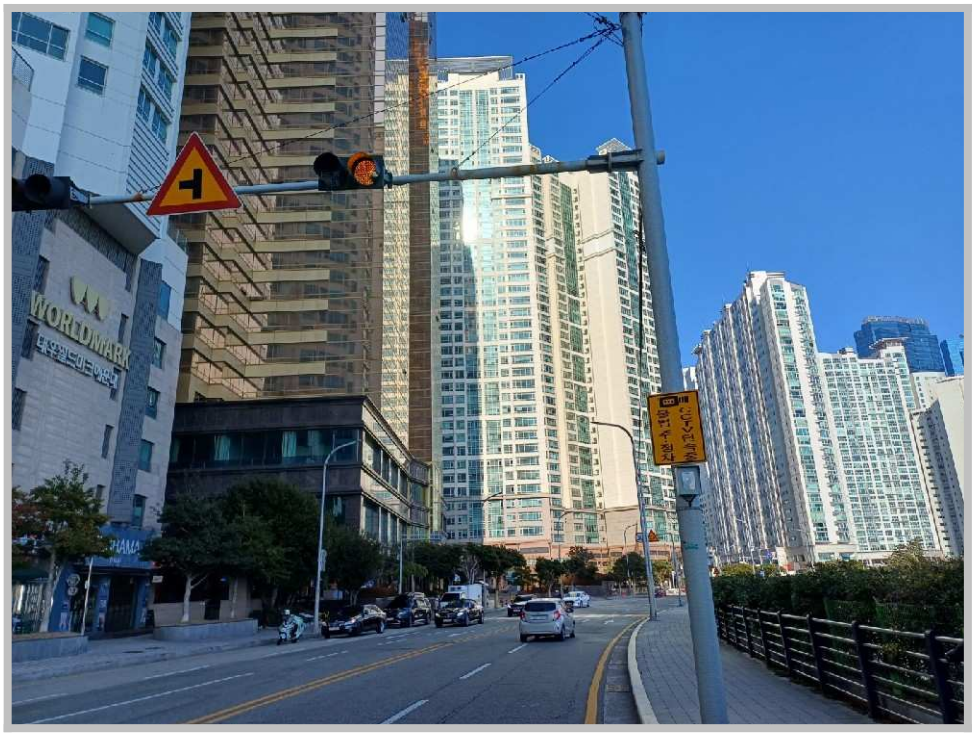


[본건전경]

사 진 용 지

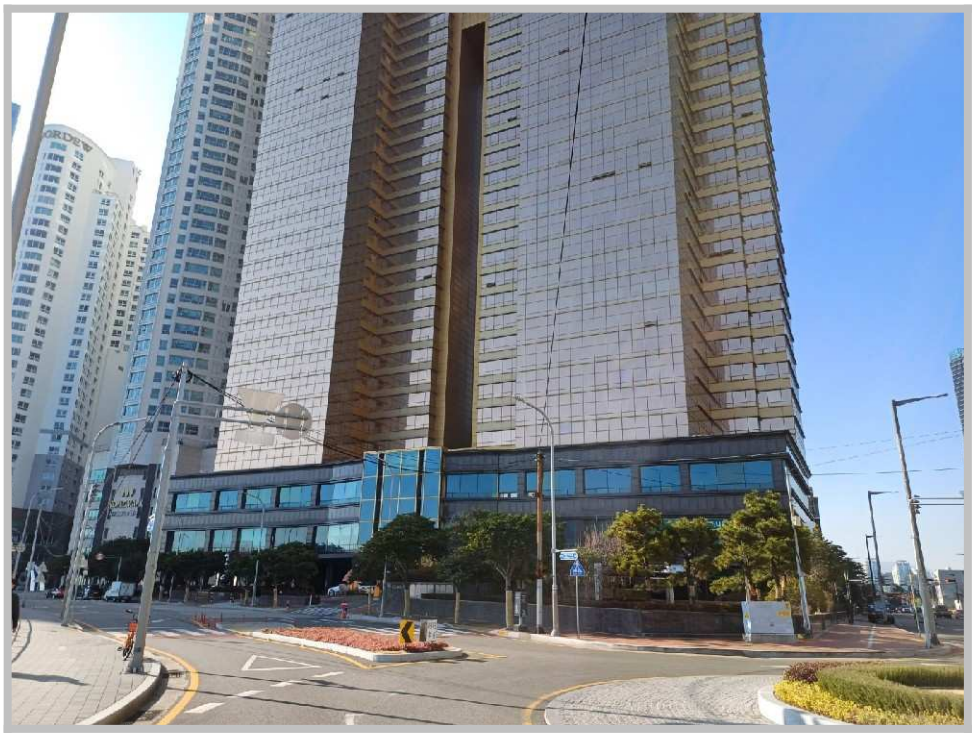


[본건전경 및 주위환경]

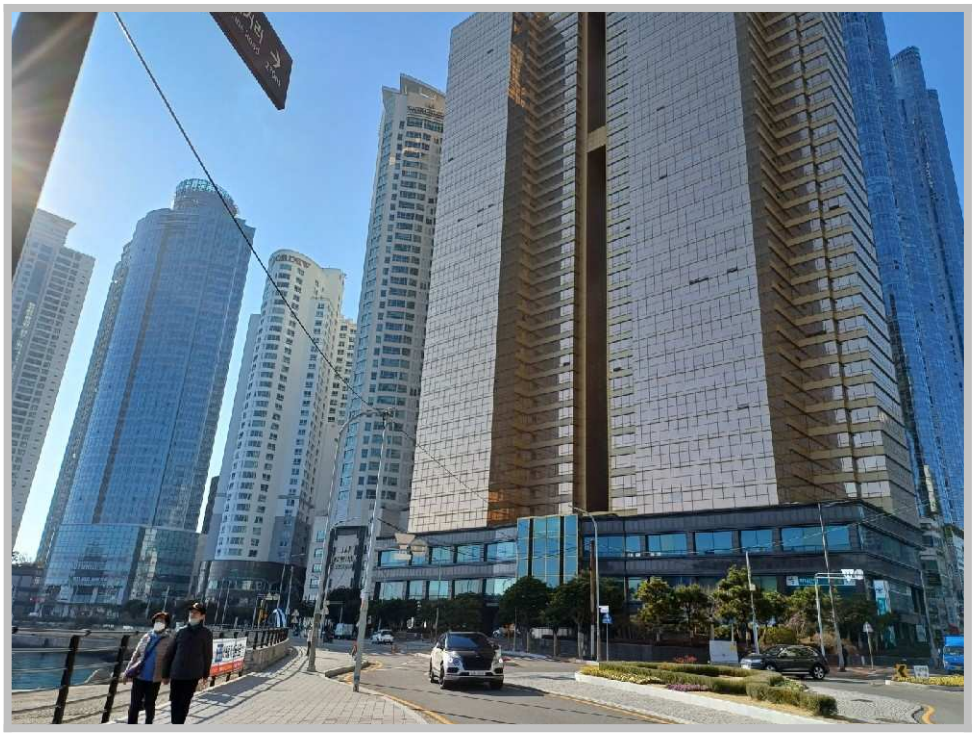


[본건전경 및 주위환경]

사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경 및 주위환경]

사 진 용 지



[본건전경(3층 내부)]



[본건전경(3층 내부)]

프 라 임 감 정 평 가 법 인 ㈜

(51515) 경상남도 창원시 용지로 94 올림피아상가 3층 307호 Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377

문서번호: PK2312-5-2201-1

시행일자: 2023. 12. 28

수 신: (주)우리저축은행 대표이사 강헌석 귀하

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 프라임감정평가법인㈜의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 12. 22.자로 의뢰하신 『부산광역시 해운대구 우동 1435-1 우신 골든스위트 제3층 제307호 외 소재 부동산』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.

프라임감정평가법인㈜ 경남지사장