감정평가서

의 뢰 인 : 우리자산신탁주식회사

건 명 : 울산광역시 중구 성남동 3-6외
체스타운씨지브이 제1층 제101호 외 1개호

평가서번호 : D2303-8-009호

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.

㈜정일감정평가법인 부산지사

부산광역시 수영구 광안해변로344번길 9-15, 701호(민락동, 월드비치빌)
TEL.051-710-8777 FAX.051-710-8999

감 정 평 가 가 격 심 사 인 증 서

인증서 번호 : A230320-03

심 사 일 자 : 2023.03.20

평가서 번호	D2303-8-009	본 · 지사명	부산지사
평가의뢰인	우리자산신탁주식회사	평 가 목 적	공매
담당평가사	홍웅기	기 준 시 점	2023.03.16
감정평가액	10,570,000,000		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제11조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정"의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정 · 적법하게 수행되었기에 본 가격심사인증서를 발행합니다.

㈜정일감정평가법인 대표이사 윤천수

D2303-8-009

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
홍 웅 기 (인)

㈜정일감정평가법인 부산지사 지사장 한 상 규 (서명 또는 인)

감정평가액	金일백오억칠천만원정(₩10,570,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2023. 03. 16	2023. 03. 16	2023. 03. 17

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	2	구분건물	2	-	10,570,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩10,570,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 중구 교동 소재 '양사초등학교' 남동측 인근에 위치하는 "체스타운씨지브이" 제1층 제101호 및 제2층 제201호로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 3월 16일 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 것으로, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 착수일은 2023년 3월 16일이며, 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

나. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타사항

가. 본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였음.

나. 본건 기호(가) 일부분은 후첨 '호별배치도 및 이용상황'과 같이 상업용(상호 : emart24, 면적 : 약 67㎡)으로 점유 사용중인바, 공매진행 및 입찰시 유의하시고 임대관계 등을 확인하시기 바람.

다. 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성이 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액을 구분하여 감정평가명세표상에 병기하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개황

1. 건물 및 대상물건의 개황

소재지	울산광역시 중구 성남동 3-6외 3필지 [도로명주소] 울산광역시 중구 중앙길145		
건물명	체스타운씨지브이		
구 조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
집합건축물 대장상 용도	문화 및 집회시설	사용승인일	2020.04.03
층수	지상8층/지하1층	세대수/호수	-
연면적(㎡)	7,396.96		

일련번호	층/호	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	1/101	645.51	340.9246	986.4346	179.1194	약 65.44	판매시설
나	2/201	735.92	281.5816	1,017.5016	204.2068	약 72.33	판매시설

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

1. 개요

본 평가는「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국감정원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지, 건물명 (중구)	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
a	옥교동 82-1번지 태화강엑소디움 101동	1/104	34.8	344,000,000	9,885,057	2022.08.01. (2010.03.30.)	-
b	성남동 251-2번지 센트럴파크클래시아	1/105	24.57	645,405,000	26,268,010	2020.05.28. (2019.07.05.)	-
c	우정동 511-3번지 더테라스	1/105	49.2	720,000,000	14,634,146	2020.03.20. (2018.02.13.)	-
d	복산동 703번지 혁신비지니스센터 B동	2/230	25.2	122,079,000	4,844,405	2022.06.14. (2020.08.13.)	-
e	우정동 511-3번지 더테라스	3/304	78.3	400,000,000	5,108,557	2021.12.28. (2018.02.13.)	-

나. 거래사례 선정

본건과 동일 또는 유사한 건물 및 단지에 소재하며 건물의 규모, 주용도, 사용승인 시점, 면적 등 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되며, 최근에 거래된 <거래사례 a>를 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 당해 집합건물이 속한 "울산광역시 성남옥교동 집합상가 자본수익률"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

나. 월별 매매가격지수(울산광역시 성남옥교동 집합상가)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.63	0.49	0.45	0.18
2023년	-	-	-	-

다. 시점수정치 산정

일련번호(기호)	기 간	지역/유형	산정내역	시점수정치
a	2022.08.01. ~ 2023.03.16.	울산광역시 성남옥교동 /집합상가	2022년 03분기 : 0.45 2022년 04분기 : 0.18 2023년 01분기 : 0.18(2022년 04분기 자료) (1+0.0045*61/92)*(1+0.0018)*(1+0.0018*75/92) ≒ 1.00626	**1.00626**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율 (가)/(사례a)	비고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.60	본건이 고객의 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 우세함.
	도심지 및 상업•업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.05	본건이 노후도 등에서 우세함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	층별 효용	0.65	본건이 전유면적의 크기 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
격 차 율		**1.092**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인		격차율 (나)/(사례a)	비고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.60	본건이 고객의 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 우세함.
	도심지 및 상업•업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.05	본건이 노후도 등에서 우세함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	층별 효용	0.29	본건이 전유면적의 크기, 층별효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
격 차 율		**0.487**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

일련번호 (기호)	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가액(원)	비고
					본건	사례		
가	344,000,000	1.000	1.00626	1.092	645.51	34.8	7,011,565,911	-
나	344,000,000	1.000	1.00626	0.487	735.92	34.8	3,564,913,324	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 평가사례

일련번호(기호)	소재지, 건물명(용도)	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(㎡)	기준시점(사용승인일)	평가목적
1	성남동 3-6번지외 체스타운씨지브이 (판매시설)	1/101	646	6,650,000,000	10,294,118	2020.10.15. (2020.04.03.)	공매 (본건)
2	성남동 3-6번지외 체스타운씨지브이 (판매시설)	2/201	736	3,216,000,000	4,369,565	2020.10.15. (2020.04.03.)	공매 (본건)
3	성남동 251-2번지 센트럴파크클래시아 (근린생활시설)	1/103	25.62	346,000,000	13,505,074	2021.03.22 (2019.07.05.)	담보
4	성남동 251-2번지 센트럴파크클래시아 (근린생활시설)	2/201	256.56	2,090,000,000	8,146,243	2021.03.22 (2019.07.05.)	담보
5	옥교동 82-1번지 태화강엑소디움101동 (판매시설)	1/101	61	855,000,000	14,016,393	2020.05.26 (2010.03.30.)	담보
6	옥교동 82-1번지 태화강엑소디움101동 (판매시설)	2/204	96	633,000,000	6,593,750	2020.05.26 (2010.03.30.)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 유사 부동산 가격수준

구분	가격 수준
유사 구분건물	1층 : 전용면적 ㎡당 약 10,000,000원 ~ 12,000,000원 내외 2층 : 전용면적 ㎡당 약 4,500,000원 ~ 5,500,000원 내외

※ 위치, 경과년수, 전유면적 등에 따라 가격차이 발생할 수 있음.
※ 층별, 위치별, 거래시점 등에 따라 가격차이 발생할 수 있음.

3. 동일수급권 부동산 동향

평가대상은 울산광역시 중구 교동 소재 '양사초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 도심의 노선상가지대로 상가 및 시장, 문화시설 등으로 형성되어 있으며, 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련번호(기호)	소재지(중구)	건물명	호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	결정단가(원)	감정평가액(원)	비고
가	성남동 3-6외	체스타운 씨지브이	101	645.51	179.1194	10,859,630	7,010,000,000	-
나	성남동 3-6외	체스타운 씨지브이	201	735.92	204.2068	4,837,482	3,560,000,000	-
합 계							**10,570,000,000**	

※감정평가액은 백만원단위 이하에서 절사 하였음

2. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 각각 결정함.

D2303-8-009

구분건물 감정평가 명세표

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
	울산광역시 중구 성남동 [도로명주소] 울산광역시 중구 중앙길145	3-6, 3-28, 61-1, 61-4 체스타운 씨지브이	문화 및 집회시설	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 8층				
				지하1층	761.56			
				1층	930.01			
				2층	959.3			
				3층	940.61			
				4층	959.3			
				4층중층	170.93			
				5층	959.3			
				5층중층	228.1			
				6층	547.07			
				6층중층	91.63			
				7층	534.61			
				8층	314.54			
1	울산광역시 중구 성남동	3-6	대		1,150			
2	"	3-28	대		136			
3	"	61-1	대		86			
4	"	61-4	대		66			

구분건물 감정평가 명세표

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
가				(내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제101호	645.51	645.51	7,010,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분포함 986.4346㎡)
				1,2,3,4소유권 대지권	179.1194 ------ 1,438	179.1194		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	1,542,200,000	
						건 물	5,467,800,000	
나				(내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제201호	735.92	735.92	3,560,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분포함 1,017.5016㎡)
				1,2,3,4소유권 대지권	204.2068 ------ 1,438	204.2068		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	1,068,000,000	
						건 물	2,492,000,000	
	합 계						₩10,570,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 중구 교동 소재 "양사초등학교" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 노선상가지대로 상가 및 시장, 문화시설 등으로 형성되어 있음.

2 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스 정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

3 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상8층/지하1층 건물내 제1층 101호 및 제2층 201호로서(사용승인 2020.04.03.)

-외벽 : 알루미늄복합판넬 마감 등
-내벽 : 타일 및 페인팅 마감 등
-바닥 : 데코타일 마감 등
-창호 : 강화유리 및 새시창 구조임.

4 이용상태

-일련번호(기호) (가 ~ 나) : 판매시설(현황 공실).

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5 위생, 냉난방설비 및 기타설비

위생 및 급배수시설, 중앙집중식 냉난방설비, 보일러에 의한 온수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기 및 에스컬레이터설비, 수변전설비, 비상발전설비, 기계식주차설비 등이 되어 있음.

6 공부와의 차이

없음.

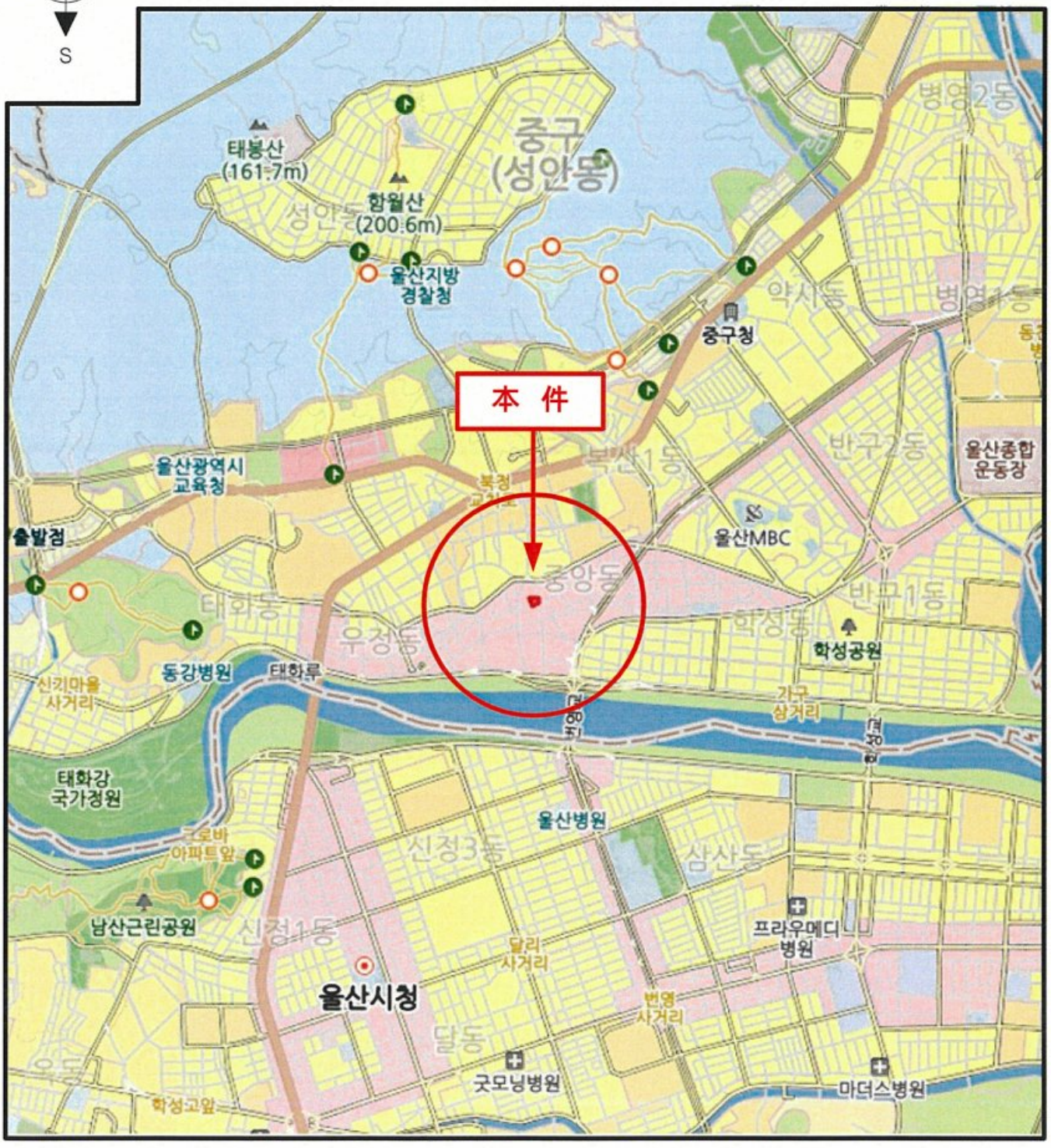
7 임대관계 및 기타

(1) 임대관계 : 미상.

(2) 기타 : 없음.

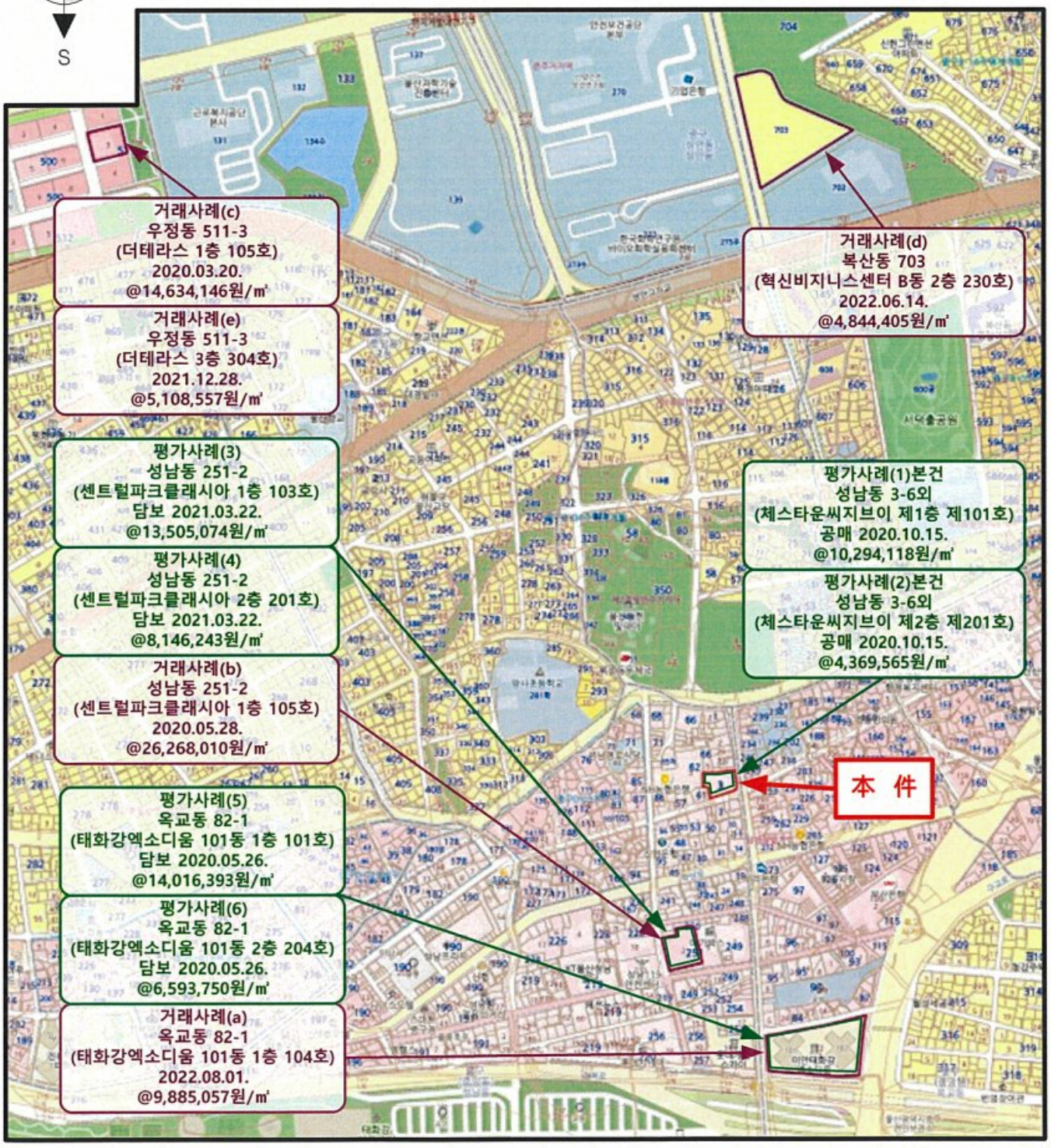
광 역 위 치 도

소재지	울산광역시 중구 성남동 3-6외 3필지 체스타운씨지브이 제1층 제101호외 1개호



위 치 도

소재지	울산광역시 중구 성남동 3-6외 3필지 체스타운씨지브이 제1층 제101호외 1개호

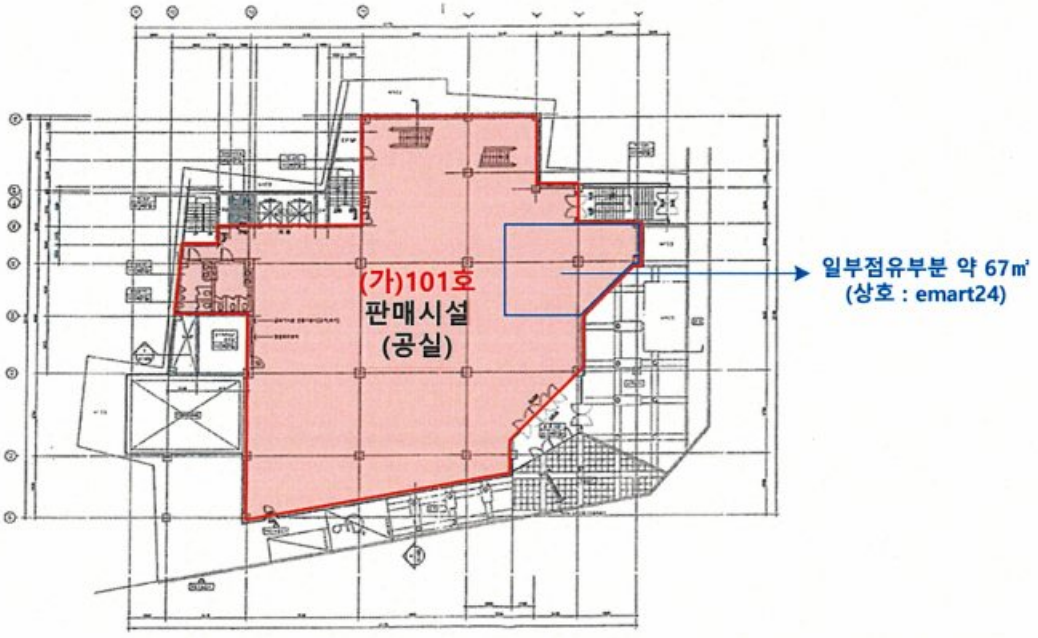


호별배치도 및 이용상황

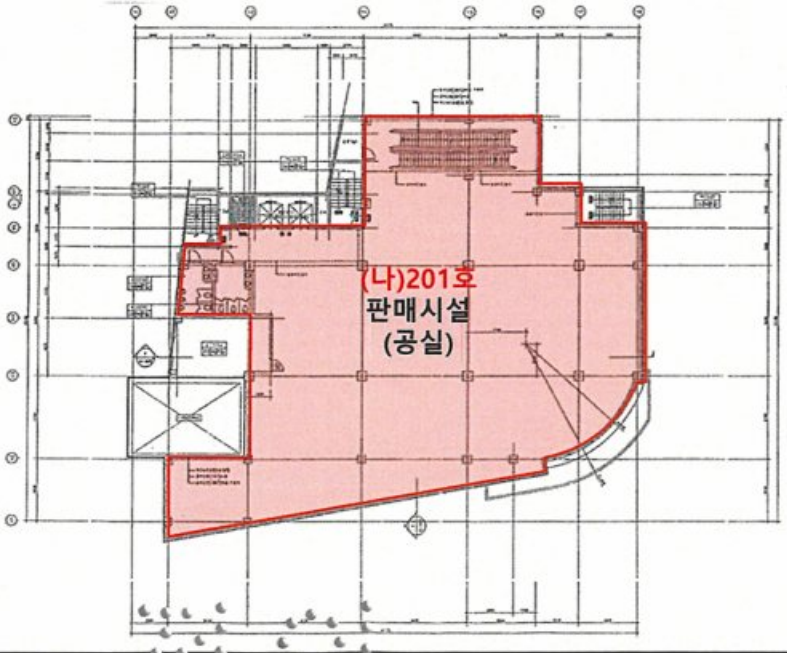
N
W
E
S

S: Non Scale

< 체스타운씨지브이 제1층 호별배치도 및 이용상황 >



< 체스타운씨지브이 제2층 호별배치도 및 이용상황 >



D2303-8-009

사 진 용 지



[본건소재건물]



[본건소재건물]

사 진 용 지



[기호(가)실내]



[기호(나)실내]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]