감정평가서

감정의뢰인	장림동새마을금고 이사장 외 13
건 명	울산광역시 중구 성남동 251-2번지 소재 센트럴파크클래시아 제1층 제101호 외 21개호
감정서번호	프라임P2603-9028호

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(주) 부산경남지사
(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)
Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 인 호 (인)

프라임감정평가법인㈜ 부산경남지사 지사장 이 인 호 (서명 또는 인)

감정평가액	金이백오십오억삼백만원정(₩25,503,000,000.-)			
의 뢰 인	장림동새마을금고 이사장 외	감정평가 목적	공매	
제 출 처	장림동새마을금고 외	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)로컬디앤씨	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
채무자	(주)로컬디앤씨	2026. 03. 25	2026. 03. 25	2026. 03. 30

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	22개호	구분건물	22개호	-	25,503,000,000
	이	하	여 백		
합 계					**₩25,503,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
박 경 용 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 중구 성남동 소재 '태화강 체육공원' 북동측 인근에 위치하는 센트럴파크 클래시아 제1층 제101호 외 21개호로서, 연산로터리새마을금고, 남천새마을금고, 시민공원새마을금고, 부산주례새마을금고, 장림동새마을금고, 에이스새마을금고, 유성새마을금고, 정릉새마을금고, 수원서부새마을금고, 삼성동새마을금고, 북포항새마을금고, 연희새마을금고, 신문경새마을금고, 한마음새마을금고에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 사진 및 위치도

본건 전경	위치도
	

나. 대상 구분건물의 현황

소재지	울산광역시 중구 성남동 251-2번지 (도로명주소: 울산광역시 중구 만남의거리 15(성남동))					
건물명	센트럴파크 클래시아					
용 도	근린생활시설, 문화 및 집회시설		사용승인일		2019.07.05	
번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전용+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
(1)	제1층 제101호	149.41	145.64	295.05	20.62	-
(2)	제1층 제102호	33.68	32.84	66.52	4.65	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3)	제1층 제103호	25.62	24.97	50.59	3.54	-
(4)	제1층 제104호	25.62	24.97	50.59	3.54	-
(5)	제1층 제106호	52.30	50.99	103.29	7.22	-
(6)	제1층 제107호	42.05	40.99	83.04	5.81	-
(7)	제1층 제108호	42.05	40.99	83.04	5.81	-
(8)	제1층 제110호	55.33	53.94	109.27	7.64	-
(9)	제1층 제111호	50.22	48.95	99.17	6.93	-
(10)	제1층 제112호	57.66	56.21	113.87	7.96	-
(11)	제2층 제201호	256.56	250.09	506.65	29.68	-
(12)	제2층 제202호	238.74	232.72	471.46	33.94	-
(13)	제2층 제203호	148.05	144.32	292.37	20.44	-
(14)	제2층 제204호	271.67	264.81	536.48	37.50	-
(15)	제3층 제301호	266.85	260.13	526.98	30.90	-
(16)	제3층 제302호	251.99	245.64	497.63	35.77	-
(17)	제3층 제303호	147.87	144.14	292.01	20.40	-
(18)	제3층 제304호	284.40	277.22	561.62	39.26	-
(19)	제4층 제401호	266.85	260.13	526.98	30.90	-
(20)	제4층 제402호	251.99	245.64	497.63	35.77	-
소계	-	2,918.91	2,845.33	5,764.24	388.28	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	울산광역시 중구 성남동 251-2번지 (도로명주소: 울산광역시 중구 만남의거리 15(성남동))					
건물명	센트럴파크 클래시아					
용 도	근린생활시설, 문화 및 집회시설		사용승인일		2019.07.05	
번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
(21)	제4층 제403호	147.87	144.14	292.01	20.40	-
(22)	제4층 제404호	284.40	277.22	561.62	39.26	-
소계	-	432.27	421.36	853.63	59.66	-
합계	22개호	3,351.18	3,266.69	6,617.87	447.94	-

4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 규정에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 여기서 “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2026년 03월 25일임.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026년 03월 25일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물적 동일성 여부 및 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법의 적용

(1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위한 감정평가방법은 다음과 같음.

1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”.

2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”.

3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”.

4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법”.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 적용 평가방법

1) 본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였음.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 및 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 구분건물에 대한 위치확인은 관련도면(건축물현황도 등)에 의하였으며, 관련공부(집합건축물대장 등)와 현황 구분건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.

(2) 본건 일부는 공부상 독립된 집합건물(튼상가)로서 기준시점 현재 일부 경계벽을 철거하여 벽체 경계없이 이용 중인 상태이나, 경계벽 복원이 용이한 상태로서, 각 호별 통로가 별도로 확보되어 있고 건축물현황도에 의거 위치가 특정되어 호별 독립적으로 사용가능한 것으로 판단되는 바, 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 의뢰인 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 “감정평가액의 산출근거 및 결정의견”에 병기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(4) 의뢰인 요청에 의거 “소유자 및 채무자: ㈜로컬디엔씨”로 표기하였음.

(5) 본건은 현장조사 시 이해관계인(임차인)의 부재 등으로 인해 부득이 내부 등을 확인하지 못하였으며 외부관찰, 탐문조사 및 건축물현황도 등을 참고하여 내부의 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	울산광역시 중구 성남동 251-2번지 (도로명주소: 울산광역시 중구 만남의거리 15(성남동))					
건물명	센트럴파크 클래시아					
용 도	근린생활시설, 문화 및 집회시설		사용승인일		2019.07.05	
번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
(1)	제1층 제101호	149.41	145.64	295.05	20.62	-
(2)	제1층 제102호	33.68	32.84	66.52	4.65	-
(3)	제1층 제103호	25.62	24.97	50.59	3.54	-
(4)	제1층 제104호	25.62	24.97	50.59	3.54	-
(5)	제1층 제106호	52.30	50.99	103.29	7.22	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6)	제1층 제107호	42.05	40.99	83.04	5.81	-
(7)	제1층 제108호	42.05	40.99	83.04	5.81	-
(8)	제1층 제110호	55.33	53.94	109.27	7.64	-
(9)	제1층 제111호	50.22	48.95	99.17	6.93	-
(10)	제1층 제112호	57.66	56.21	113.87	7.96	-
(11)	제2층 제201호	256.56	250.09	506.65	29.68	-
(12)	제2층 제202호	238.74	232.72	471.46	33.94	-
(13)	제2층 제203호	148.05	144.32	292.37	20.44	-
(14)	제2층 제204호	271.67	264.81	536.48	37.50	-
(15)	제3층 제301호	266.85	260.13	526.98	30.90	-
(16)	제3층 제302호	251.99	245.64	497.63	35.77	-
(17)	제3층 제303호	147.87	144.14	292.01	20.40	-
(18)	제3층 제304호	284.40	277.22	561.62	39.26	-
(19)	제4층 제401호	266.85	260.13	526.98	30.90	-
(20)	제4층 제402호	251.99	245.64	497.63	35.77	-
(21)	제4층 제403호	147.87	144.14	292.01	20.40	-
(22)	제4층 제404호	284.40	277.22	561.62	39.26	-
합계	22개호	3,351.18	3,266.69	6,617.87	447.94	-

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (울산광역시) (중구)	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인
#1	성남동 251-2	센트럴파크 클래시아 제1층/제105호	24.57	645,405,000	26,268,010	2020.05.28 2019.07.05
#2	성남동 251-2	센트럴파크 클래시아 제1층/제109호	31.94	964,757,000	30,205,291	2020.05.28 2019.07.05
#3	우정동 498-1	엠빌딩 제1층/제102호	49.95	1,242,186,132	24,868,591	2022.07.05 2016.02.18
#4	우정동 512-5	우정혁신타워 제1층/제116호	39.31	600,000,000	15,263,292	2024.07.29 2018.06.27
#5	우정동 810	태화강유보라팰라티움 (판매시설) 제105동 제1층/제101호	30.2322	747,220,000	24,716,031	2023.05.11 2023.10.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (울산광역시) (중구)	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인
#6	우정동 498-1	엠빌딩 제2층/제204호	78.30	667,383,841	8,523,421	2022.12.21 2016.02.18
#7	우정동 500-5	현칭: 맨하탄시티 제2층/제201호	97.87	720,000,000	7,356,698	2024.12.31 2017.10.26
#8	우정동 810	태화강유보라팰라티움 (판매시설) 제105동 제2층/제215호	35.246	257,230,000	7,298,133	2022.10.21 2023.10.30
#9	우정동 500-12	현칭: 케이엘빌딩 제10층/제1001호	198.345	980,000,000	4,940,886	2024.10.15 2016.10.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (울산광역시) (중구)	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
①	성남동 251-2	센트럴파크 클래시아 제1층/제113호	48.14	경매	1,250,000,000	25,965,933	2024.04.18
②	성남동 251-2	센트럴파크 클래시아 제2층/제202호	238.74	담보	2,050,000,000	8,586,747	2021.03.22
③	성남동 251-2	센트럴파크 클래시아 제3층/제303호	147.87	담보	702,000,000	4,747,413	2021.03.22
④	성남동 251-2	센트럴파크 클래시아 제4층/제403호	147.87	담보	667,000,000	4,510,719	2021.03.22
⑤	우정동 498-1	엠빌딩 제1층/제103호	99.45	담보	2,090,000,000	21,015,586	2023.06.07
⑥	우정동 529	타워더모스트 우정혁신도시 제1층/제에스127호	54.81	경매	1,240,000,000	22,623,609	2023.12.06
⑦	우정동 498-1	엠빌딩 제2층/제203호	78.30	공매	618,000,000	7,892,720	2025.10.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (울산광역시) (중구)	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
⑧	우정동 498-1	엠빌딩 제3층/제307호	78.30	공매	606,000,000	7,739,464	2025.10.17
⑨	우정동 810	태화강유보라팰라티움 (판매시설) 제105동 제2층/제204호	37.8628	기타 담보	372,000,000	9,824,947	2025.05.22
⑩	우정동 500-5	현칭: 맨하탄시티 제3층/제309호	62.10	공매	299,000,000	4,814,815	2023.05.10
⑪	우정동 810	태화강유보라팰라티움 (판매시설) 제105동 제3층/제322호	56.8196	담보	300,000,000	5,279,868	2025.11.14

(3) 비교사례의 선정

대상물건과 인근에 소재하며, 위치적, 물적 유사성 등이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호(1 ~ 10) : 거래사례 #5

기호(11 ~ 22) : 거래사례 #7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가격 참고 자료

(1) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용 도	거래가격수준 (전유면적당 원/㎡)	비 고
상가(1층)	10,000,00 ~ 27,000,000	1층의 경우 호별, 위치별, 도로 전면위치, 후면 위치에 따라 급격한 차이 있음.
상가(2층)	8,300,000 ~ 9,000,000	호별 위치에 따라 다소 차이 있음.
상가(3,4층)	4,400,000 ~ 4,800,000	

(2) 용도별 평균 낙찰가율 통계(상가/근린상가)

- 기준통계기간: 2025/03/01 ~ 2026/02/28

[출처 : 인포케어]

구 분 (상가/근린상가)	울산광역시		중구		성남동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	48.56%	74	47.19%	22	0%	0
6개월 평균	51.30%	29	60.37%	5	0%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비주거용 토지 . 건물 배분 비율표 [출처 : 한국감정평가협회]

구분		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
광역시 (인천제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50	-	-	-	-
	6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50	-	-

※ 본건의 토지 . 건물 배분 비율은 1층(토지 30 / 건물 70), 2층(토지 45 / 건물 55), 3~4층(토지 50 / 건물 50)이 적정한 것으로 판단됨.

(4) 비주거용 토지 . 건물 가격배분 내역

기호	감정금액(원)	토지(30)	건물(70)	비고
(1)	1,165,000,000	349,500,000	815,500,000	1층
(2)	394,000,000	118,200,000	275,800,000	
(3)	353,000,000	105,900,000	247,100,000	
(4)	438,000,000	131,400,000	306,600,000	
(5)	1,046,000,000	313,800,000	732,200,000	
(6)	971,000,000	291,300,000	679,700,000	
(7)	971,000,000	291,300,000	679,700,000	
(8)	1,455,000,000	436,500,000	1,018,500,000	
(9)	1,004,000,000	301,200,000	702,800,000	
(10)	1,153,000,000	345,900,000	807,100,000	
소계	8,950,000,000	2,685,000,000	6,265,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	감정금액(원)	토지(45)	건물(55)	비고
(11)	2,129,000,000	958,050,000	1,170,950,000	2층
(12)	2,077,000,000	934,650,000	1,142,350,000	
(13)	1,302,000,000	585,900,000	716,100,000	
(14)	2,363,000,000	1,063,350,000	1,299,650,000	
소계	7,871,000,000	3,541,950,000	4,329,050,000	

기호	감정금액(원)	토지(50)	건물(50)	비고
(15)	1,200,000,000	600,000,000	600,000,000	3,4층
(16)	1,184,000,000	592,000,000	592,000,000	
(17)	709,000,000	354,500,000	354,500,000	
(18)	1,336,000,000	668,000,000	668,000,000	
(19)	1,147,000,000	573,500,000	573,500,000	
(20)	1,133,000,000	566,500,000	566,500,000	
(21)	694,000,000	347,000,000	347,000,000	
(22)	1,279,000,000	639,500,000	639,500,000	
소계	8,682,000,000	4,341,000,000	4,341,000,000	
합계	**25,503,000,000**	**10,567,950,000**	**14,935,050,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근 유사물건의 거래사례 등과 균형을 이루고 있으며, 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

6. 시점수정

기호(1 ~ 10) : 거래사례 #5

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 매분기별 발표하는 '울산광역시 상업용부동산 자본수익률(집합상가)'을 기준으로 시점수정치를 산정하였으며, 2026년 1분기 자본수익률이 미발표되어 2025년 4분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-	-0.04	-0.21	0.06

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.29	0.08	0.06	-0.03

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2025년	-0.17	-0.24	-0.3	-0.42

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	기 간	자본수익률	비고
거례사례 #5	2023.05.11 ~ 2026.03.25	(1-0.0004*51/91)*(1-0.0021)*(1+0.0006)*(1+0.0029)*(1+0.0008)*(1+0.0006)*(1-0.0003)*(1-0.0017)*(1-0.0024)*(1-0.003)*(1-0.0042)*(1-0.0042*84/92) ≒ 0.98719	-

기호(11 ~ 22) : 거래사례 #7

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 매분기별 발표하는 '울산광역시 상업용부동산 자본수익률(집합상가)'을 기준으로 시점수정치를 산정하였으며, 2026년 1분기 자본수익률이 미발표되어 2025년 4분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-	-	-	-0.03

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2025년	-0.17	-0.24	-0.3	-0.42

사례	기 간	자본수익률	비고
거례사례 #7	2024.12.31 ~ 2026.03.25	(1-0.0003*1/92)*(1-0.0017)*(1-0.0024)*(1-0.003)*(1-0.0042)*(1-0.0042*84/92) ≒ 0.98495	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인 비교

-일련번호 (1) : 거래사례 #5

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도, 건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.30	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별, 면적 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.320	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (2) : 거래사례 #5

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도, 건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.45	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별, 면적 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.480	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (3) : 거래사례 #5

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도, 건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.53	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별, 면적 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.566	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (4) : 거래사례 #5

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도, 건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.66	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별, 면적 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.704	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (5,9,10) : 거래사례 #5

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도, 건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.77	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별, 면적 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.822	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (6,7) : 거래사례 #5

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도, 건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.89	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별, 면적 등)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (8) : 거래사례 #5

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 단지내부요인(노후도, 건물의 규모 등)에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	1.01	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 등)에서 우세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	1.078	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (11) : 거래사례 #7

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.15	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인은 대체로 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 호별요인에서 대등함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	1.150	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (12,14) : 거래사례 #7

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.15	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인은 대체로 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	1.05	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용)에서 우세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	1.208	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (13) : 거래사례 #7

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.15	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인은 대체로 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	1.06	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용)에서 우세함
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	1.219	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (15,20,22) : 거래사례 #7

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.15	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인은 대체로 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.55	본건은 거래사례 대비 호별요인(면적, 향별, 위치별)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.633	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (16,18,21) : 거래사례 #7

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.15	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인은 대체로 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.57	본건은 거래사례 대비 호별요인(면적, 향별, 위치별)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.656	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (17) : 거래사례 #7

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.15	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인은 대체로 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.58	본건은 거래사례 대비 호별요인(면적, 향별, 위치별)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.667	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-일련번호 (19) : 거래사례 #7

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.15	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성, 도심지 및 상업시설 접근성)은 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	상가의 성숙도, 배후지의 크기 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 단지내부요인은 대체로 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 마감상태 및 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용등	1.00	0.52	본건은 거래사례 대비 호별요인(면적, 향별, 위치별)에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	일반거래(시가참고)
누 계		1.000	0.598	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

(1) 전유면적당 단가 결정

일련 번호	비교사례 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	결정단가 (원/전유㎡)
(1)	24,716,031	1.000	0.98719	0.320	7,807,814	7,800,000
(2)	24,716,031	1.000	0.98719	0.480	11,711,721	11,700,000
(3)	24,716,031	1.000	0.98719	0.566	13,810,071	13,800,000
(4)	24,716,031	1.000	0.98719	0.704	17,177,191	17,100,000
(5,9,10)	24,716,031	1.000	0.98719	0.822	20,056,322	20,000,000
(6,7)	24,716,031	1.000	0.98719	0.950	23,179,448	23,100,000
(8)	24,716,031	1.000	0.98719	1.078	26,302,573	26,300,000
(11)	7,356,698	1.000	0.98495	1.150	8,332,877	8,300,000
(12,14)	7,356,698	1.000	0.98495	1.208	8,753,143	8,700,000
(13)	7,356,698	1.000	0.98495	1.219	8,832,849	8,800,000
(15,20,22)	7,356,698	1.000	0.98495	0.633	4,586,705	4,500,000
(16,18,21)	7,356,698	1.000	0.98495	0.656	4,753,363	4,700,000
(17)	7,356,698	1.000	0.98495	0.667	4,833,068	4,800,000
(19)	7,356,698	1.000	0.98495	0.598	4,333,096	4,300,000

※ 시산가액은 산출금액의 만원단위에서 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(1)	제1층 제101호	149.41	7,800,000	1,165,398,000	1,165,000,000
(2)	제1층 제102호	33.68	11,700,000	394,056,000	394,000,000
(3)	제1층 제103호	25.62	13,800,000	353,556,000	353,000,000
(4)	제1층 제104호	25.62	17,100,000	438,102,000	438,000,000
(5)	제1층 제106호	52.30	20,000,000	1,046,000,000	1,046,000,000
(6)	제1층 제107호	42.05	23,100,000	971,355,000	971,000,000
(7)	제1층 제108호	42.05	23,100,000	971,355,000	971,000,000
(8)	제1층 제110호	55.33	26,300,000	1,455,179,000	1,455,000,000
(9)	제1층 제111호	50.22	20,000,000	1,004,400,000	1,004,000,000
(10)	제1층 제112호	57.66	20,000,000	1,153,200,000	1,153,000,000
(11)	제2층 제201호	256.56	8,300,000	2,129,448,000	2,129,000,000
(12)	제2층 제202호	238.74	8,700,000	2,077,038,000	2,077,000,000
(13)	제2층 제203호	148.05	8,800,000	1,302,840,000	1,302,000,000
(14)	제2층 제204호	271.67	8,700,000	2,363,529,000	2,363,000,000
(15)	제3층 제301호	266.85	4,500,000	1,200,825,000	1,200,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원단위에서 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(16)	제3층 제302호	251.99	4,700,000	1,184,353,000	1,184,000,000
(17)	제3층 제303호	147.87	4,800,000	709,776,000	709,000,000
(18)	제3층 제304호	284.40	4,700,000	1,336,680,000	1,336,000,000
(19)	제4층 제401호	266.85	4,300,000	1,147,455,000	1,147,000,000
(20)	제4층 제402호	251.99	4,500,000	1,133,955,000	1,133,000,000
(21)	제4층 제403호	147.87	4,700,000	694,989,000	694,000,000
(22)	제4층 제404호	284.40	4,500,000	1,279,800,000	1,279,000,000
계	22개호	3,351.18	-	-	25,503,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원단위에서 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
(1~22)	제1층/제101호 외	3,351.18	25,503,000,000	-
합 계		3,351.18	25,503,000,000	-

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가사례 · 거래사례 및 가격수준 등을 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산정한 가격의 적정성이 인정되는 바, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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
	울산광역시 중구 성남동 [도로명주소] 울산광역시 중구 만남의거리 15 (성남동)	251-2 센트럴파크 클래시아	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 20층				
1	동 소	251-2	대	일반상업지역	1,983			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	149.41	149.41	1,165,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 295.05㎡)
				1. 소유권대지권	20.62 ------ 1,983	20.62		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	33.68	33.68	394,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 66.52㎡)
				1. 소유권대지권	4.65 ------ 1,983	4.65		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	25.62	25.62	353,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 50.59㎡)
				1. 소유권대지권	3.54 ------ 1,983	3.54		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	25.62	25.62	438,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 50.59㎡)
				1. 소유권대지권	3.54 ------ 1,983	3.54		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	52.30	52.30	1,046,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 103.29㎡)
				1. 소유권대지권	7.22 ------ 1,983	7.22		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	42.05	42.05	971,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 83.04㎡)
				1. 소유권대지권	5.81 ------ 1,983	5.81		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	42.05	42.05	971,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 83.04㎡)
				1. 소유권대지권	5.81 ------ 1,983	5.81		

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
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	55.33	55.33	1,455,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 109.27㎡)
				1. 소유권대지권	7.64 ------ 1,983	7.64		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	50.22	50.22	1,004,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 99.17㎡)
				1. 소유권대지권	6.93 ------ 1,983	6.93		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	57.66	57.66	1,153,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 113.87㎡)
				1. 소유권대지권	7.96 ------ 1,983	7.96		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	256.56	256.56	2,129,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 506.65㎡)
				1. 소유권대지권	29.68 ------ 1,983	29.68		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	238.74	238.74	2,077,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 471.46㎡)
				1. 소유권대지권	33.94 ------ 1,983	33.94		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	148.05	148.05	1,302,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 292.37㎡)
				1. 소유권대지권	20.44 ------ 1,983	20.44		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	271.67	271.67	2,363,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 536.48㎡)
				1. 소유권대지권	37.50 ------ 1,983	37.50		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	266.85	266.85	1,200,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 526.98㎡)
				1. 소유권대지권	30.90 ------ 1,983	30.90		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	251.99	251.99	1,184,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 497.63㎡)
				1. 소유권대지권	35.77 ------ 1,983	35.77		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	147.87	147.87	709,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 292.01㎡)
				1. 소유권대지권	20.40 ------ 1,983	20.40		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	284.40	284.40	1,336,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 561.62㎡)
				1. 소유권대지권	39.26 ------ 1,983	39.26		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	266.85	266.85	1,147,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 526.98㎡)
				1. 소유권대지권	30.90 ------ 1,983	30.90		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	251.99	251.99	1,133,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 497.63㎡)
				1. 소유권대지권	35.77 ------ 1,983	35.77		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	147.87	147.87	694,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 292.01㎡)
				1. 소유권대지권	20.40 ------ 1,983	20.40		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	284.40	284.40	1,279,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 561.62㎡)
				1. 소유권대지권	39.26 ------ 1,983	39.26		
	합 계						₩25,503,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 이용상태 7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
2. 교통상황 5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로 9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 중구 성남동 소재 '태화강 체육공원 ' 북동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 각종 근린생활시설, 음식점, 문화 및 집회시설, 재래시장 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 양호한 편임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

3. 건물의 구조

일련번호 (1~22): 철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
지상20층/지하6층건 내 제1층 제101호 외 21개호로서
(사용승인일: 2019.07.05),

외 벽 : 인조석붙임, 강화유리, 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 인테리어 등 마감,
창 호 : 강화유리창 구조임.

4. 이용상태

일련번호 (1,2,5): 근린생활시설(상호: 박승철헤어스튜디오),
(3,4,6,7): 근린생활시설(상호: 버거킹),
(8,9,14): 근린생활시설(상호: 투썸플레이스),
(10): 근린생활시설(상호: GS25),
(11,12,13): 근린생활시설(기준시점 현재 "공실"),
(15~22): 근린생활시설(상호: 캐니언파크)로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 이용상태 7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
2. 교통상황 5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로 9. 임대관계 및 기타

5. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

급·배수설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어 있음.

6. 토지형태, 이용상태 및 인접도로

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중이며, 본건 서측으로 약 8미터 폭의 포장도로 및 남측으로 약 6미터 폭의 보행자 도로에 각각 접함.

7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2019-07-04), 소로2류(폭8m~10m)(접함), 가축사육제한구역임.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

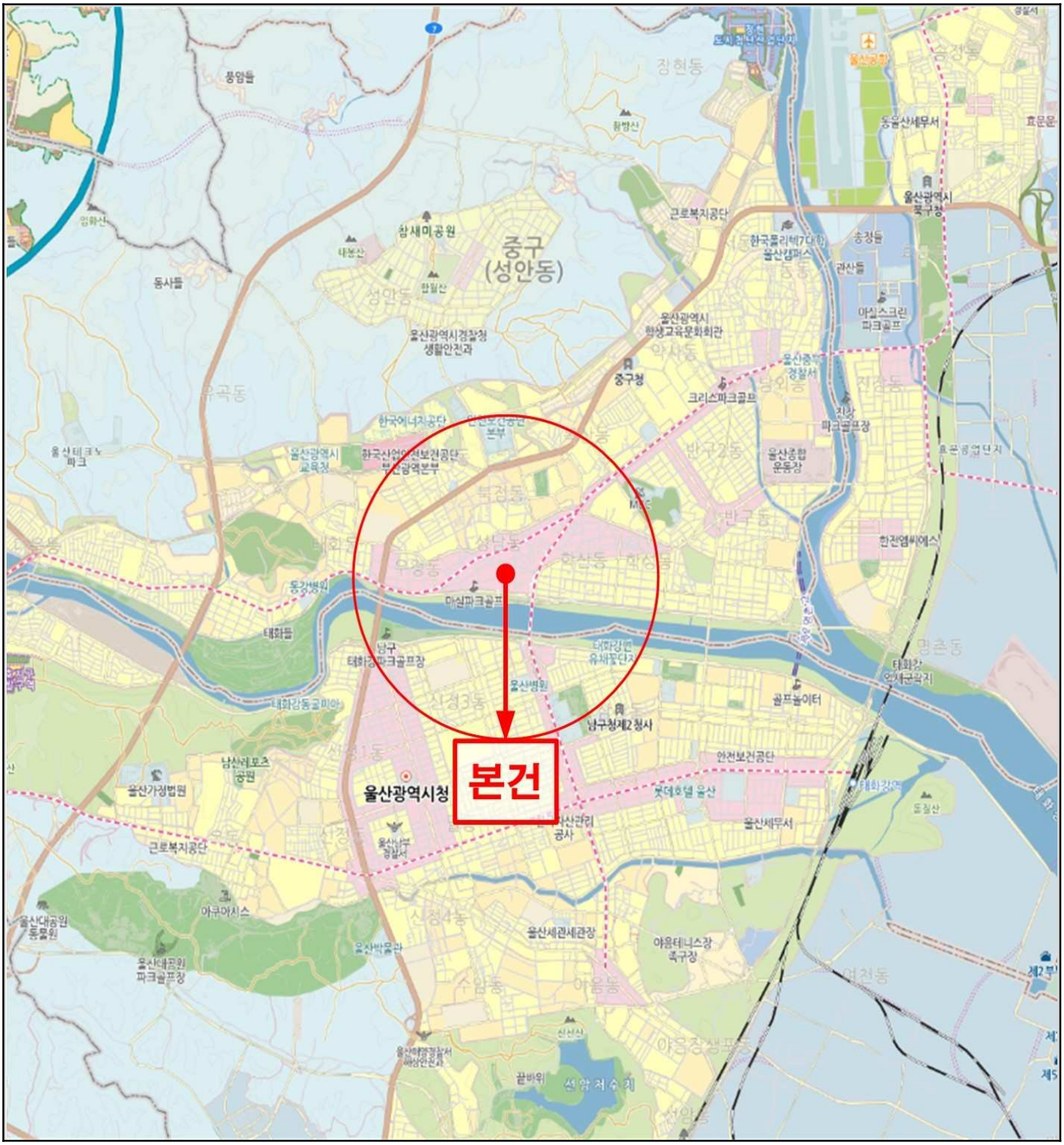
1)임대관계: 미상임.

2)기 타: 본건 일부는 공부상 독립된 집합건물(튼상가)로서 기준시점 현재 일부 경계벽을 철거하여 벽체 경계없이 이용 중인 상태이나, 경계벽 복원이 용이한 상태로서, 각 호별 통로가 별도로 확보되어 있고 건축물현황도에 의거 위치가 특정되어 호별 독립적으로 사용 가능한 것으로 판단되는 바, 업무에 참고하시기 바람.

P2603-9028

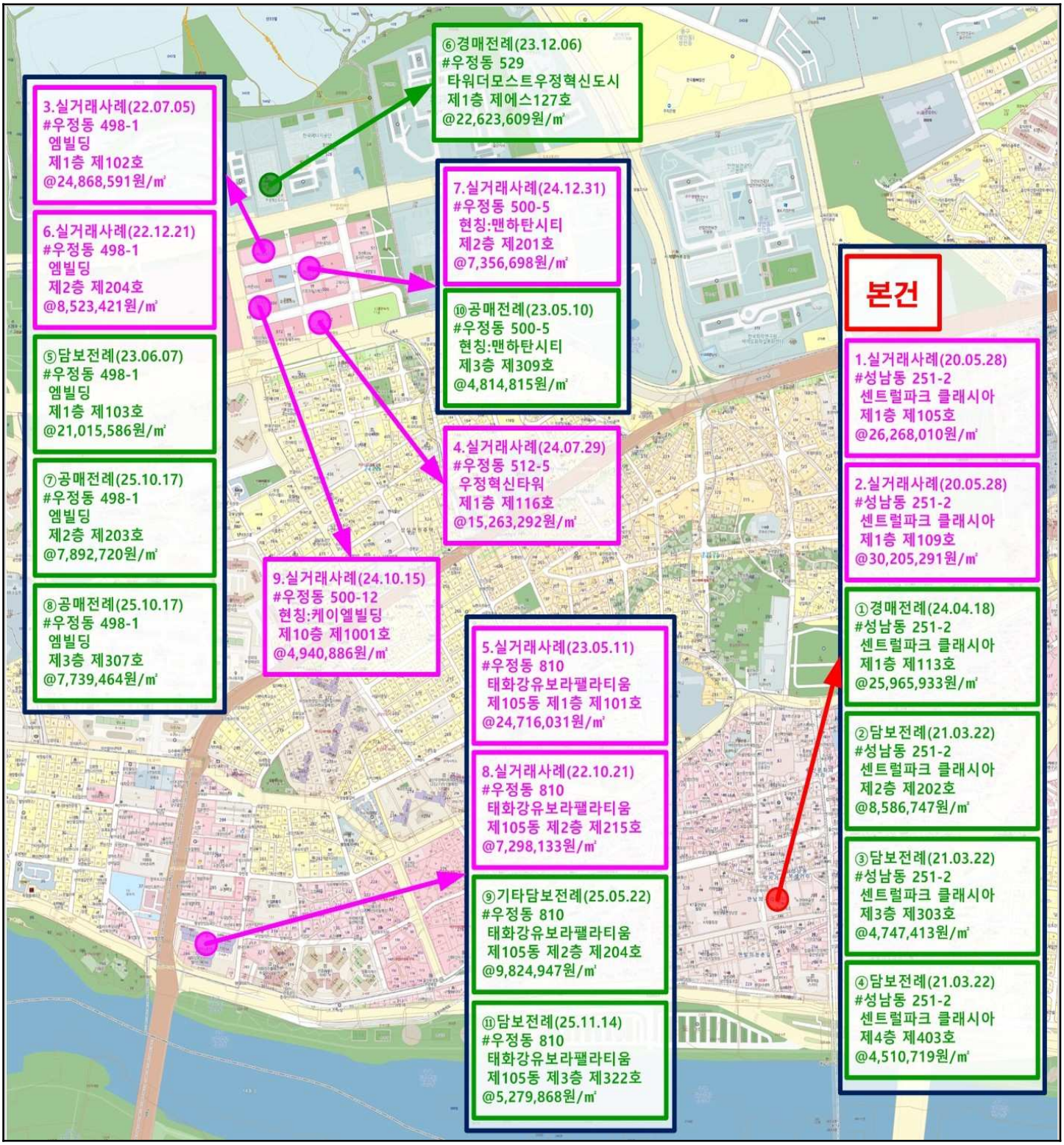
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 중구 성남동 251-2번지 센트럴파크클래시아 제1층 제101호 외 21개호



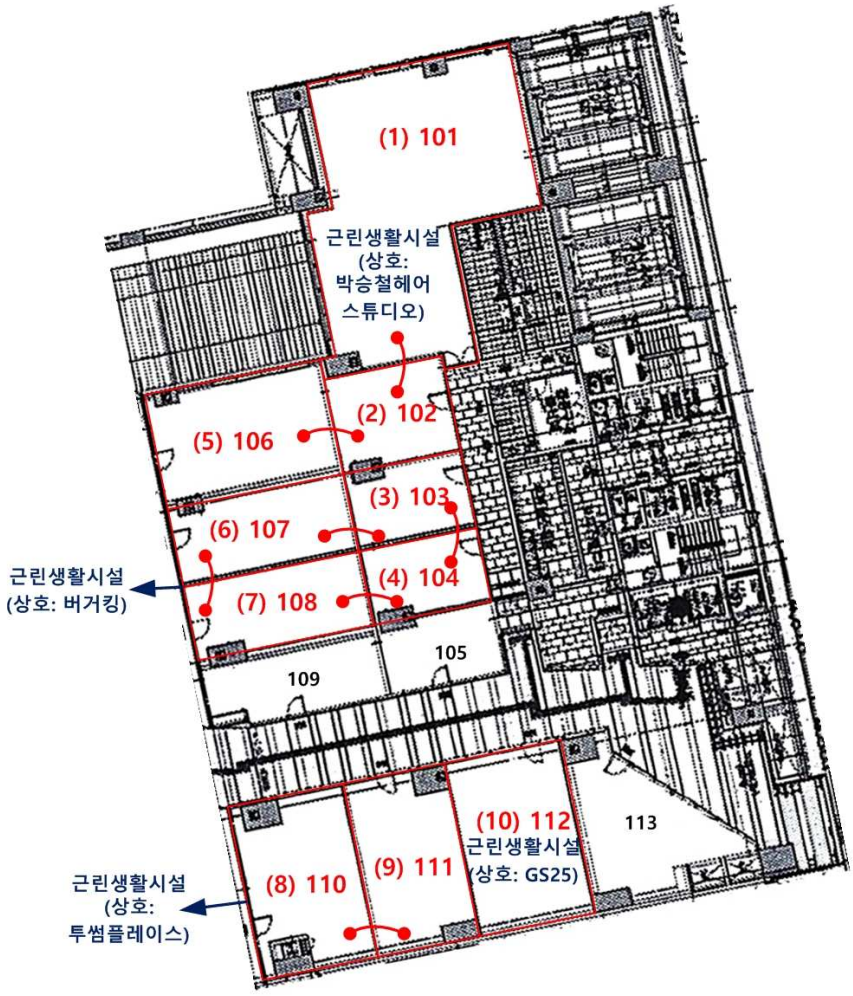
상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 중구 성남동 251-2번지 센트럴파크클래시아 제1층 제101호 외 21개호



호 별 배 치 도

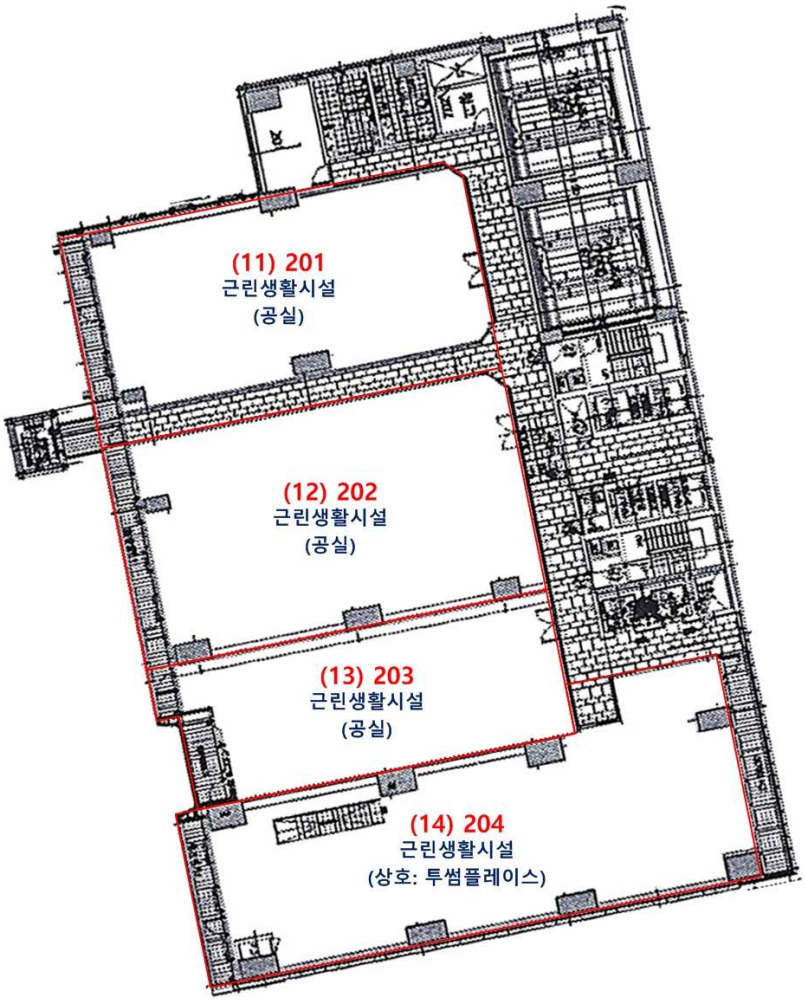
(NONE SCALE)



[1층]

호 별 배 치 도

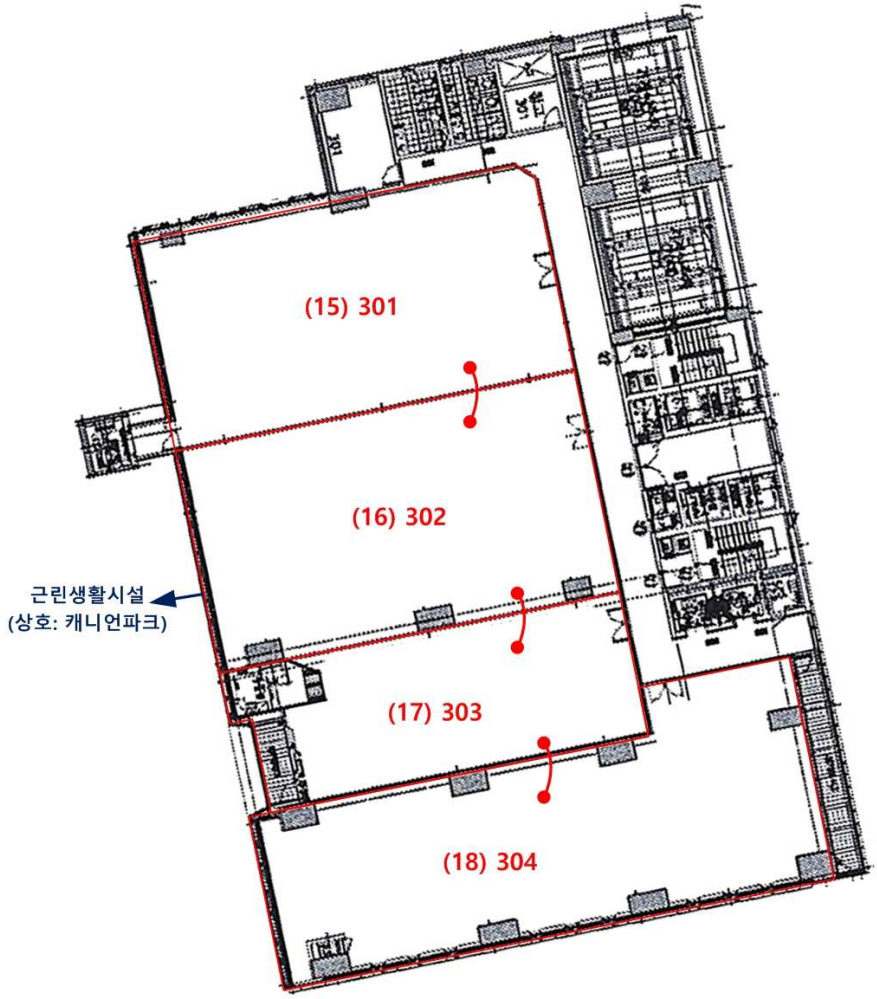
(NONE SCALE)



[2층]

호 별 배 치 도

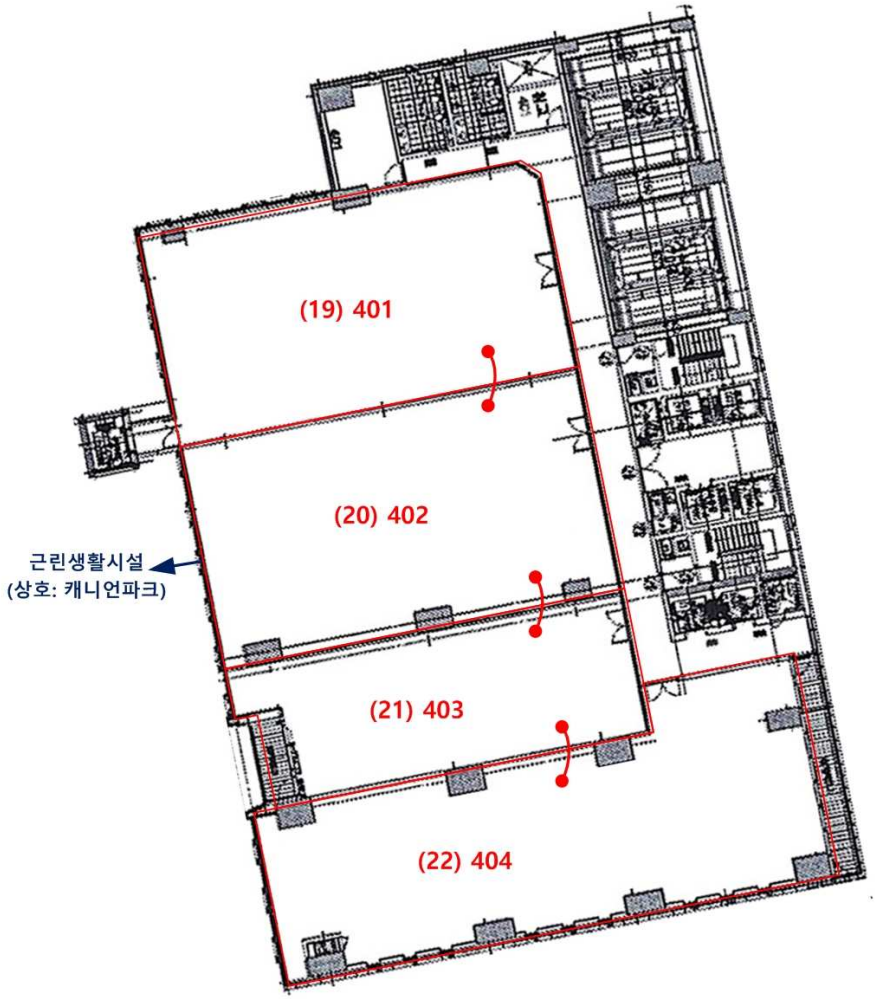
(NONE SCALE)



[3층]

호 별 배 치 도

(NONE SCALE)



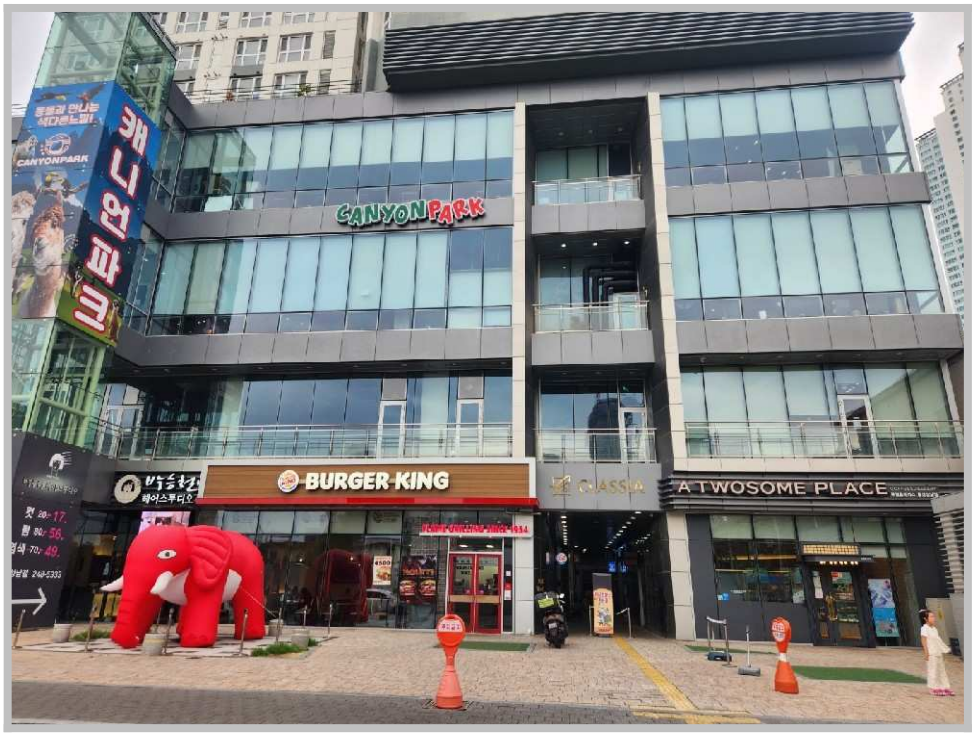
[4층]

P2603-9028

사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경]

사 진 용 지



[내부전경(기호: 1,2,5)]



[내부전경(기호: 3,4,6,7)]

사 진 용 지



[내부전경(기호: 8,9)]

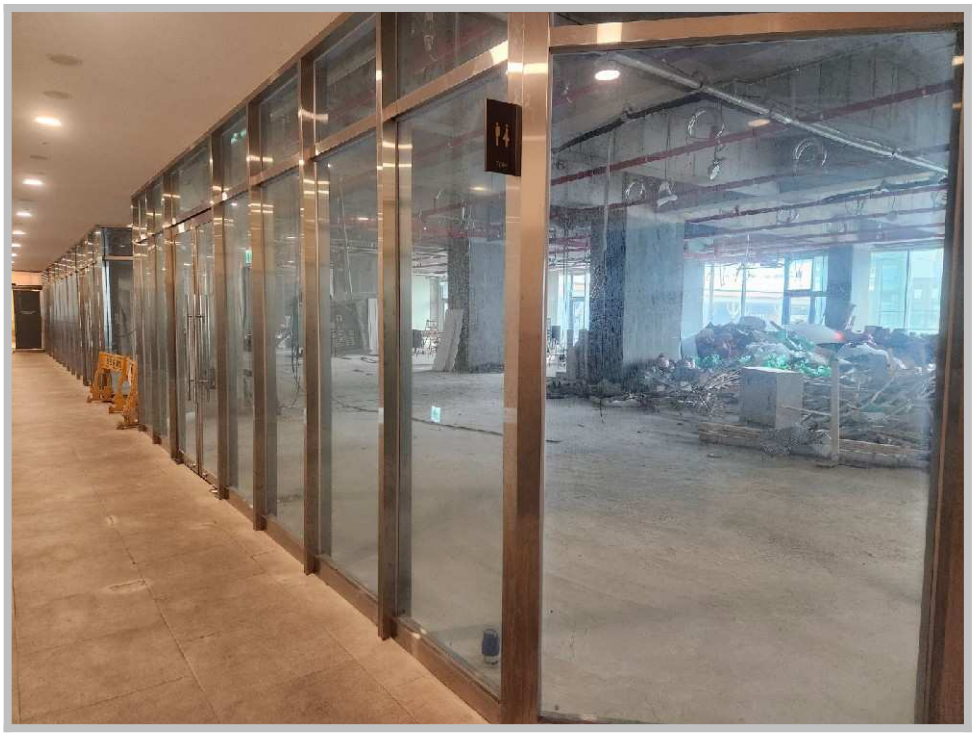


[내부전경(기호: 14)]

사 진 용 지



[내부전경(기호: 10)]

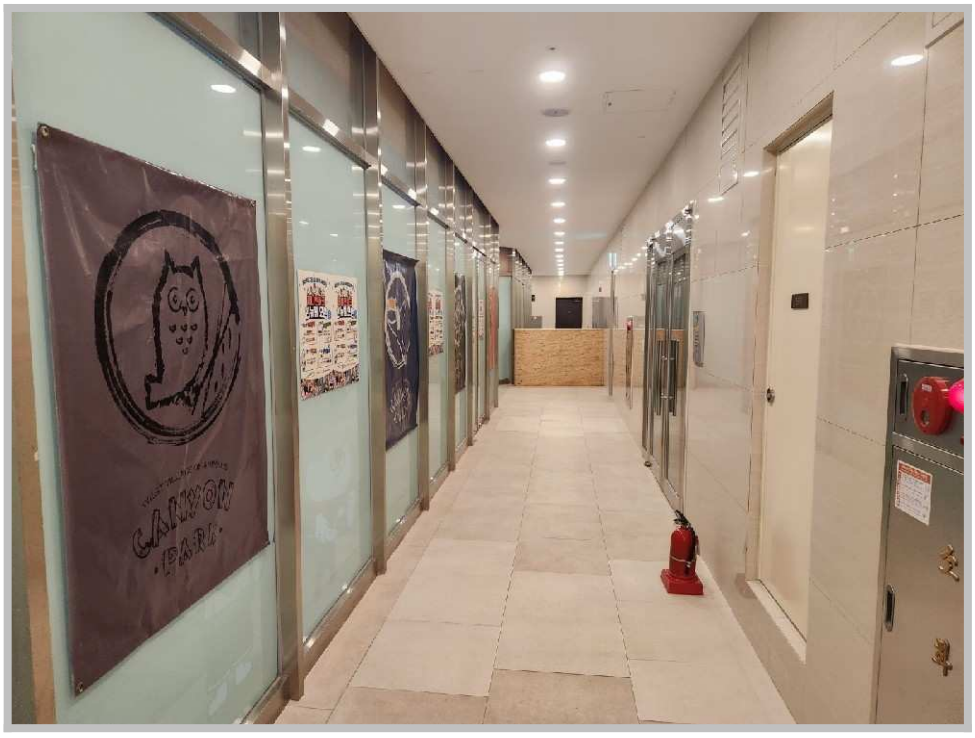


[내부전경(기호: 11,12,13)]

사 진 용 지



[내부전경(기호: 15~22)]



[내부전경(기호: 15~22)]

사 진 용 지



[주위전경]



[주위전경]