

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	주식회사대한제21호위탁관리부동산투자회사 담보물
의뢰인	주식회사대한제21호위탁관리부동산투자회사
감정평가서 번호	대한 제210601- 10- 0026호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

**(주)대한감정평가법인**

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이크빌딩 10층 10- S13호  
TEL : (02)521- 0077 FAX : (02)521- 0078



## 담보물건개황

소재지	울산광역시 동구 일산동 577-1 동구일산동판매시설 제1층 제101호 외
-----	---

감정평가액	구분건물	187,200,000,000
합 계		187,200,000,000

내역	금액	비고
근저당권	129,600,000,000	홈플러스주식회사 등
임대보증금	21,023,690,000	월임대료 : 636,231,739
	-	-
	-	-
	-	-

권리분석 표시근거	등기사항전부증명서
발급일자	2021-06-05

구분	의견
담보물 종합의견 (안정성, 환가성, 물적동일성)	담보로서 환가성 및 안정성은 보통시되며, 물적동일성이 인정됩니다.
기타 유의사항	-

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.


감정평가사

윤지훈



(주)대한감정평가법인 대표이사 서훈하 (서명 또는 인)



감정평가액		일천팔백칠십이억원정 ( \ 187,200,000,000.- )				
의뢰인	주식회사대한제21호 위탁관리부동산투자회사		감정평가목적	담보		
채무자	주식회사대한제21호 위탁관리부동산투자회사		제출처	주식회사대한제21호 위탁관리부동산투자회사		
소유자 (대상업체명)	수탁자:엔에이치투자증권주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.06.08	2021.06.08	2021.06.08	
감정 평가 내용	공부 (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	187,200,000,000
		이	하	여	백	
	합계				\ 187,200,000,000.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정 평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.					
	심사자 감정평가사		김기전			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 목 차

I. 감정평가의 개요 .....	1
1. 감정평가의 목적 .....	1
2. 기준시점 및 실지조사 기간 .....	1
3. 기준가치 및 감정평가조건 등 .....	1
4. 기타 검토 및 참고 사항 .....	2
II. 대상물건 개요 .....	3
1. 기본 사항 .....	3
2. 토지 현황 .....	5
3. 건물 현황 .....	7
4. 층별 도면 .....	9
5. 호별 도면 .....	9
6. 임차인별 임대현황 .....	22
7. 위치도 .....	23
8. 현장 사진 .....	25
III. 감정평가의 근거 및 적용 .....	30
1. 감정평가의 근거 .....	30
2. 대상물건에 적용한 감정평가방법 .....	31
IV. 시장 분석 .....	34
1. 국내 경기 동향(출처 : KDI 경제동향 (2021.05)) .....	34
2. 유통 산업 동향 .....	42
V. 지역분석(울산광역시 동구) .....	51
1. 사회적 요인 .....	51
2. 경제적 요인 .....	56
3. 행정적 요인 .....	60
4. 지가동향 분석 .....	61
VI. 감정평가액 산출근거 .....	63
1. 개별물건 기준 시산가액 .....	63
2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 .....	84
3. 수익환원법에 의한 시산가액 .....	92
VII. 감정평가액 결정 및 의견 .....	98

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 일산동 소재 '명덕여자중학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(판매시설 : 홈플러스 울산동구점)에 대한 담보 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 06월 08일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2021년 06월 08일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건 등

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 4. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물 현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건 기호(가)~(타)는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물로서 등기사항 전부증명서 및 집합건축물대장 상 각 호로 구분되어 있고 구조가 독립되어 있으나, 평가대상이 건물 전체에 해당되며, 대상물건과 같은 대형 할인마트는 매장(판매시설) 등으로 구성된 점유부분과 주차 시설 등으로 구성된 공용부분이 일괄 거래되는 시장 관행을 고려하여 기호(가)~(타) 전체를 일괄로 감정평가 하였습니다.

다. 대상물건은 공부상 집합건물로, 기호(자)~(타)는 한 층 전체가 한 개의 호로 이용 중에 있고, 기호(마)~(아)는 호수표시는 없으나 호별 벽체가 있고 점유부분의 독립성이 인정됩니다. 다만, 기호(가)~(라)는 호별 구획시설(벽체)이 설치되어 있지 않은 일명 ‘튼상가’로서 ① 경계벽 제거 후 이용 중인 구분건물의 소유자가 모두 동일하고, ② 경계벽 제거 후 이용 중인 집합건물의 전부를 공동담보로 취득하며, ③ 구조상·이용상 외벽이 존재하고, 건축물대장상 현황도면에 의해 각 호별 점유부분의 위치와 면적이 특정 가능하고, ④ 형태·규모 등으로 보았을 때 개별 호의 단독효용가치가 있다고 판단됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 기본 사항

#### 1.1. 건축개요

명칭	동구 일산동 판매시설 (통칭 “홈플러스 울산동구점”)				
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 평슬라브지붕(기타지붕)				
대지면적	7,911.7㎡	용도지역		일반상업지역	
건축연면적	58,995.66㎡	건축면적		5,459.81㎡	
건폐율/용적률	69.01% / 205.75%	사용승인일		2008.07.31	
주요마감	외벽 : 알루미늄 복합판넬, 석재붙임 마감 등 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 인테리어 마감 창호 : 로이복층유리 등				
층	판매시설	주차시설	기타용도	합계	비고
지상9층	－	－	1,277.2	1,277.2	운동시설 (골프연습장)
지상8층	－	－	5,380.04	5,380.04	근린생활시설 운동시설
지상7층	79.67	5,032.57	－	5,112.24	－
지상6층	52.26	5,327.51	－	5,379.77	
지상5층	52.26	5,327.51	－	5,379.77	
지상4층	225.56	5,154.22	－	5,379.78	
지상3층	214.93	5,150.52	－	5,365.45	
지상2층	3,423.33	1,327.14	559.23	5,309.70	일부 업무시설
지상1층	5,013.93	－	－	5,013.93	
지하1층	5,880.18	－	－	5,880.18	
지하2층	5,872.44	－	－	5,872.44	
지하3층	－	－	3,645.16	3,645.16	기계실, 전기실 외
합계	20,814.56	27,319.47	10,861.63	58,995.66	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 각 호별 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	이용상황
가	1층/101호	896.30	1,500.47	2,396.77	37.40	328.54	판매시설
나	1층/102호	3,554.04	5,949.73	9,503.77	37.40	1,302.72	판매시설
다	2층/201호	1,784.65	3,499.16	5,283.81	33.78	724.27	판매시설
라	2층/202호	337.13	661.02	998.15	33.78	136.82	판매시설
마	2층/203호	537.29	501.17	1,038.46	51.74	142.35	업무시설
바	2층/204호	229.21	213.80	443.01	51.74	60.73	업무시설
사	3층/301호	116.02	119.04	235.06	49.36	32.22	근린생활시설
아	4층/401호	173.30	273.45	446.75	38.79	61.24	판매시설
자	8층/801호	5,335.06	3,273.54	8,608.6	61.97	1,027.55	근린생활시설 운동시설
차	9층/901호	1,277.20	-	1,277.2	100.00	152.45	운동시설 (골프연습장)
카	지1층/B101호	5,379.15	8,936.04	14,315.19	37.58	1,962.24	판매시설
타	지2층/B201호	5,468.14	8,980.75	14,448.89	37.84	1,980.57	판매시설
합계	-	25,087.49	33,908.17	58,995.66	-	7,911.7	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 현황

### 2.1. 소재지, 지목 및 면적 등

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	개별공시지가 (2021.01)
1	울산광역시 동구 일산동 577-1	대	7,911.7	일반상업	상업용	광대소각	세장형 평지	2,915,000

### 2.2. 위치 및 주위환경



대상물건은 울산광역시 동구 일산동 소재 “명덕여자중학교” 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 중·소규모 상업시설 및 업무시설 등이 혼재하는 노선 상가지대입니다.

대상물건이 소재하는 울산 동구는 울산시청이 위치한 시내로부터 약 10km 떨어져있으며, 물리적으로 태화강과 염포산이 위치하고 있어 울산 내 타 지역과 독립된 아일랜드형 포켓 상권을 구축하고 있어서 인근에 경쟁관계에 있는 대형마트가 전무한 상황입니다. 특히 해안선을 따라 입지한 현대중공업, 현대자동차 등 대기업 근무자들의 배후 주거지로 성장하여 비교적 우수한 소비력을 보유한 배후세대를 바탕으로 양호한 상권이 형성되어 있습니다.

### 2.3. 도로 및 교통상황

대상물건 사방으로 광대로 및 중로, 소로와 각각 접하고 있으며, 인근에 다수의 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 양호합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.4. 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 상업용(대형 할인마트) 건부지로 이용 중입니다.

### 2.5. 용도지역 등 공법상 제한

기호(1) 일반상업지역, 소로2류(접합), 소로3류(접합), 종로2류(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토지이용계획도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물 현황

### 3.1. 건물의 구조, 마감 등

2008년 07월 31일 사용승인된 철골철근콘크리트구조 평슬라브(기타)지붕 지하3층/지상9층 규모의 건물로서, 외벽은 알미늄복합판넬, 석재붙임 등으로 마감되어있으며, 내벽은 각종 인테리어 및 몰탈위페인팅 등에 의해 마감되었습니다.

### 3.2. 이용상황

지하3층은 기계실, 전기실 등으로 이용 중이며, 지하2층~지상7층은 판매시설 및 업무시설, 주차장으로 이용 중이고, 지상8층 및 지상9층은 운동시설 및 근린생활시설로 이용 중입니다.

### 3.3. 부대설비 현황

구 분		설 비 현 황
수전설비		2,000KW 1대 2,500KW 1대
발전설비		1,000KW 1대
엘리베이터(로프식)		승객용(53인승) 2대 화물용(4,000Kg) 2대
무빙워커		승객용 19대
열원설비	흡수식냉온수기	3대
	보일러	진공수평형 난방용 보일러 진공수평형 급탕용 보일러
위생설비		급수설비, 급탕설비, 오배수설비
공조설비	주 공조설비	AHU + CHU + PAC, 수평형 양흡입에어포일형식
	HV(환기조화기)	3대

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		설 비 현 황
공조설비	COOLING & HEATING UNI	2대
	HEAT PUMP 실내기	26대
	팩케이지에어콘(PAC)	7대
	팬 코일유닛(천정형)	37대
	에어커텐(각 출입문)	17대
	악취제거시스템	5대
	급배수펌프	41대
	급배기 팬	75대
	원적외선튜브히타	2대
소방설비	소화전주, 엔진펌프	75KW 1대
	충압펌프	3KW 1대
	저수조	소화용수 150t
	옥내소화전	94개
	스프링쿨러헤드	13(A/V) 5,513헤드 10(P/V) 2,897헤드
	자동탐지설비	1,730개, 283회로
	비상방송설비	600개
	기타 소방설비	재연설비, 자동확산소화기(천정형) 등

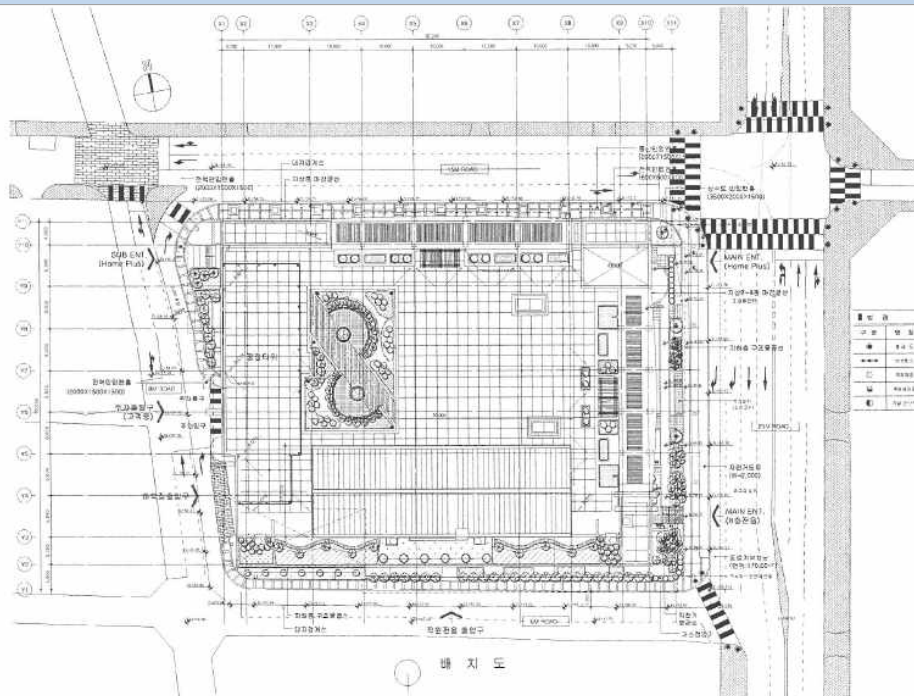
자료 : 귀 제시자료



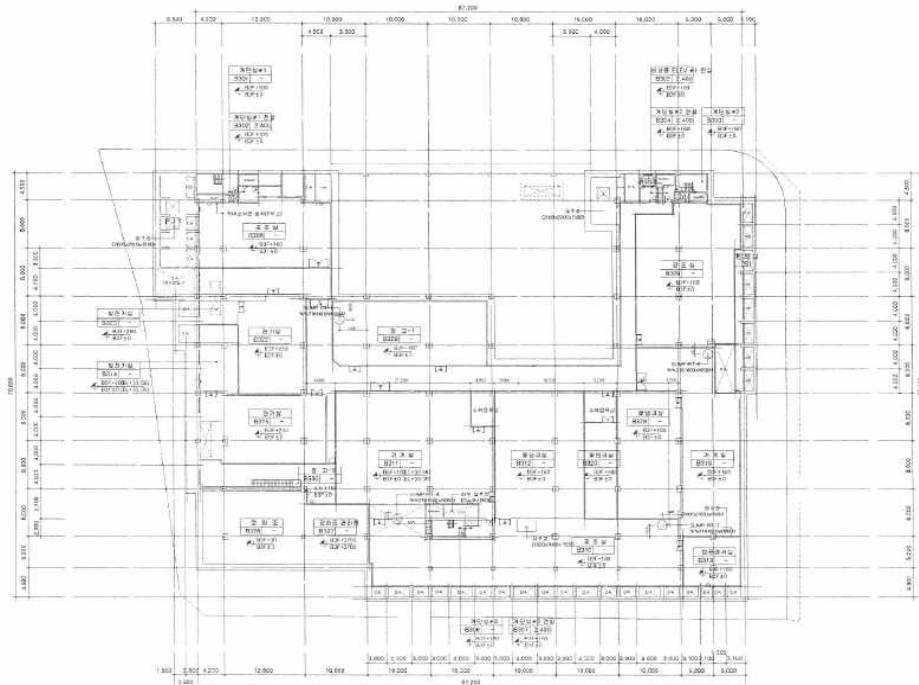
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 층별 도면

배치도

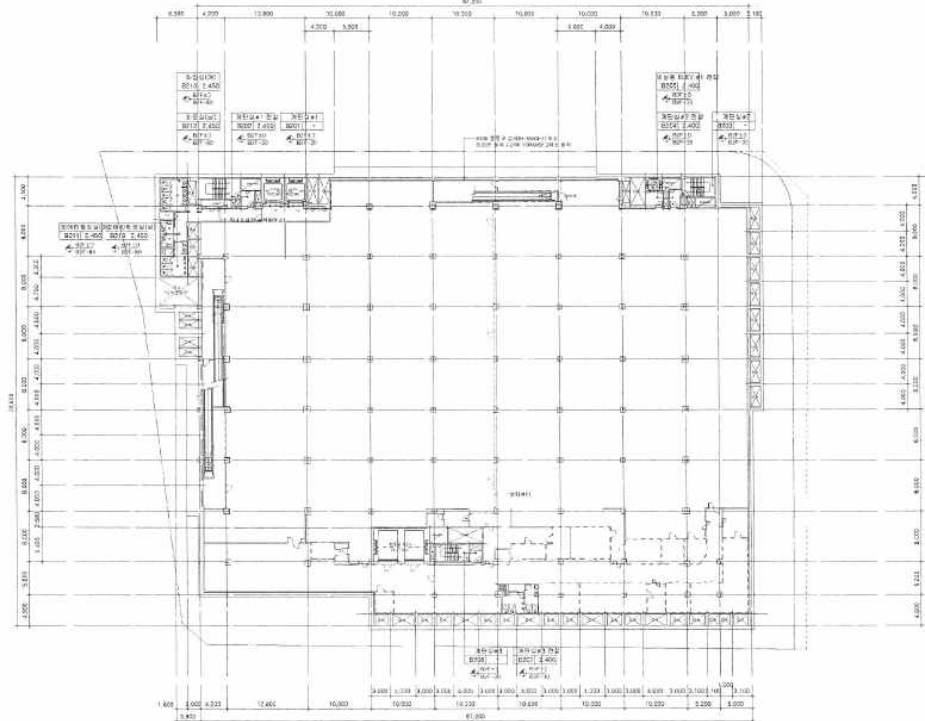


지하3층

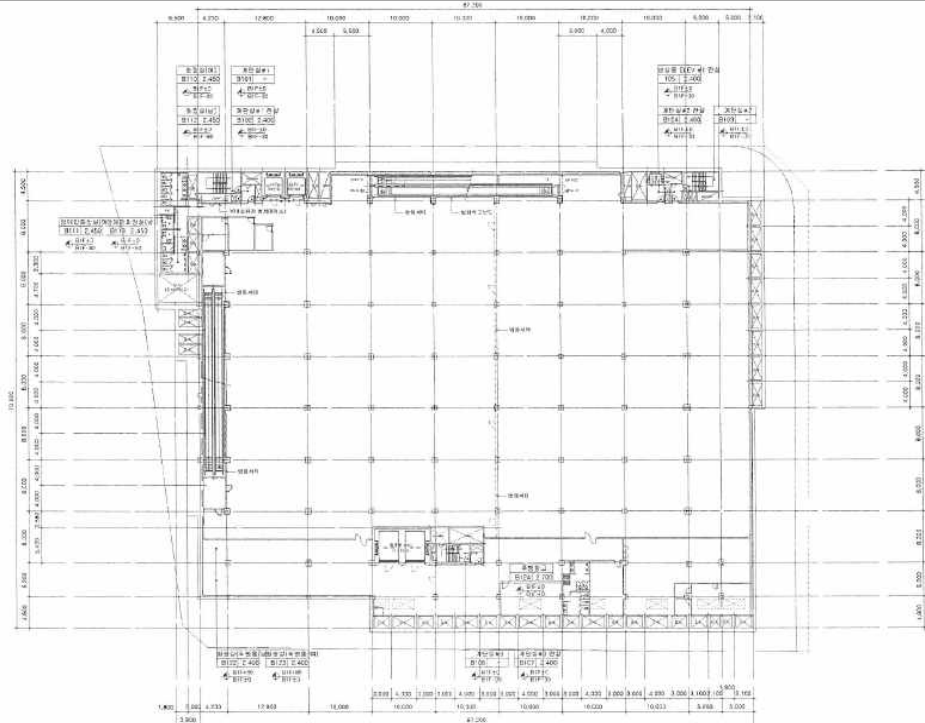


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지하2층

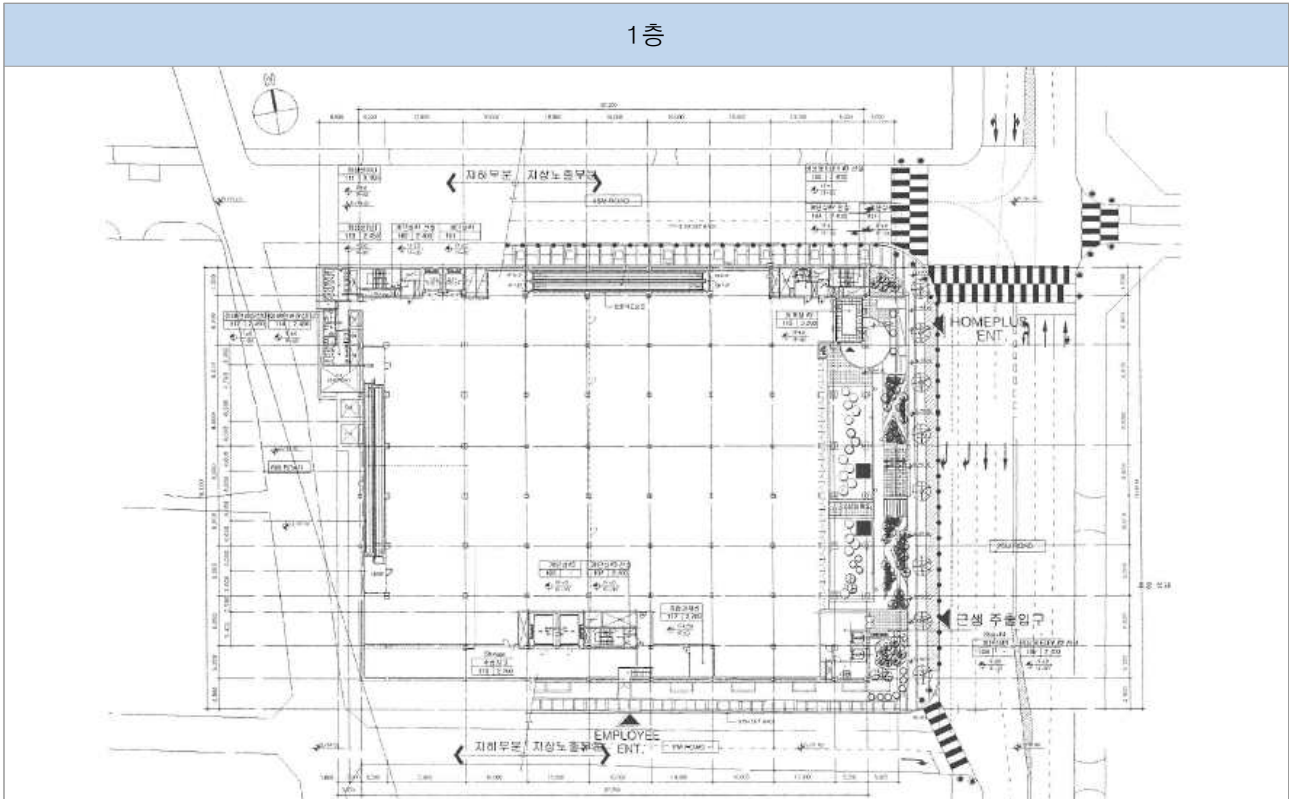


지하1층

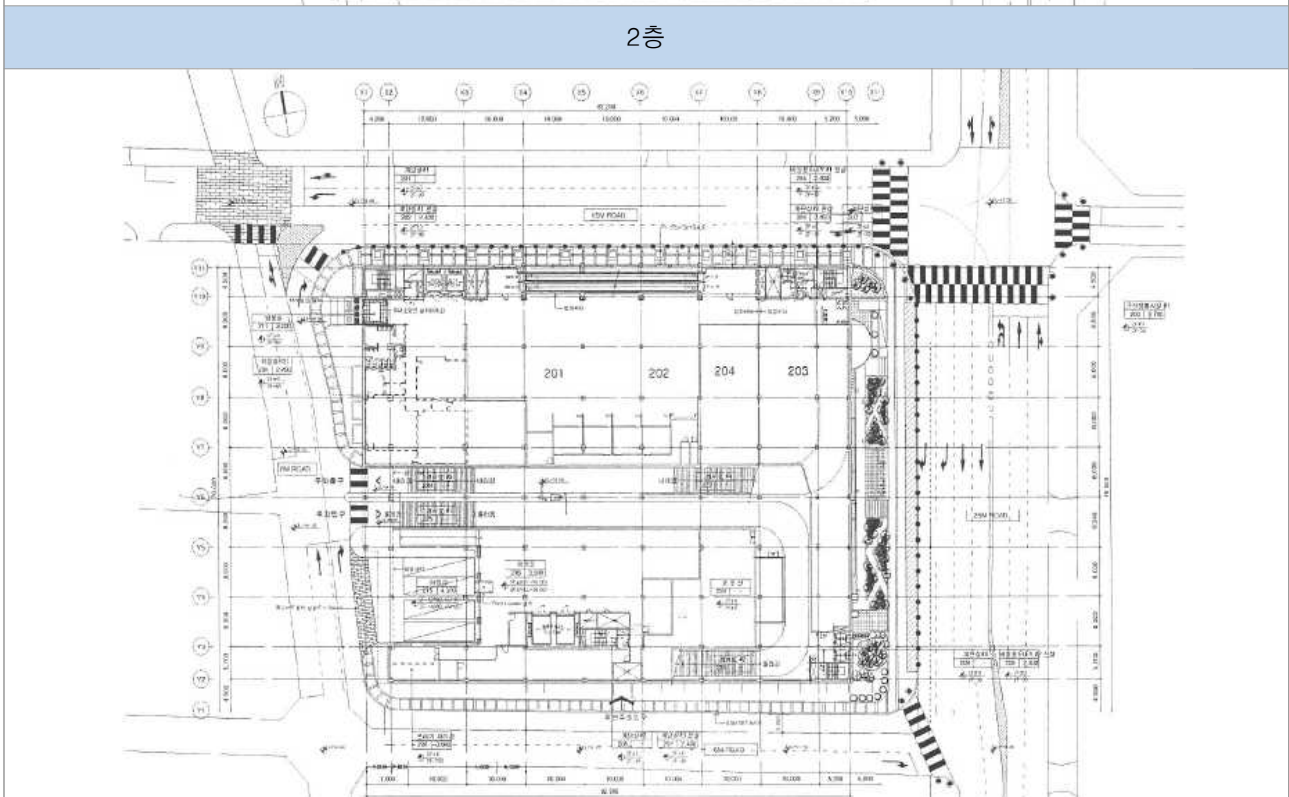


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1층

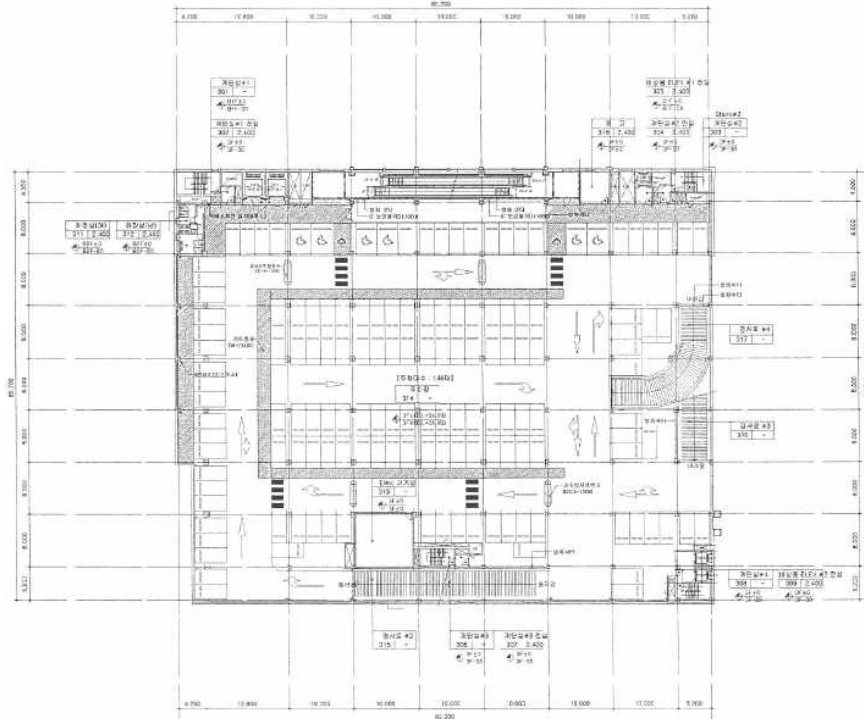


2층

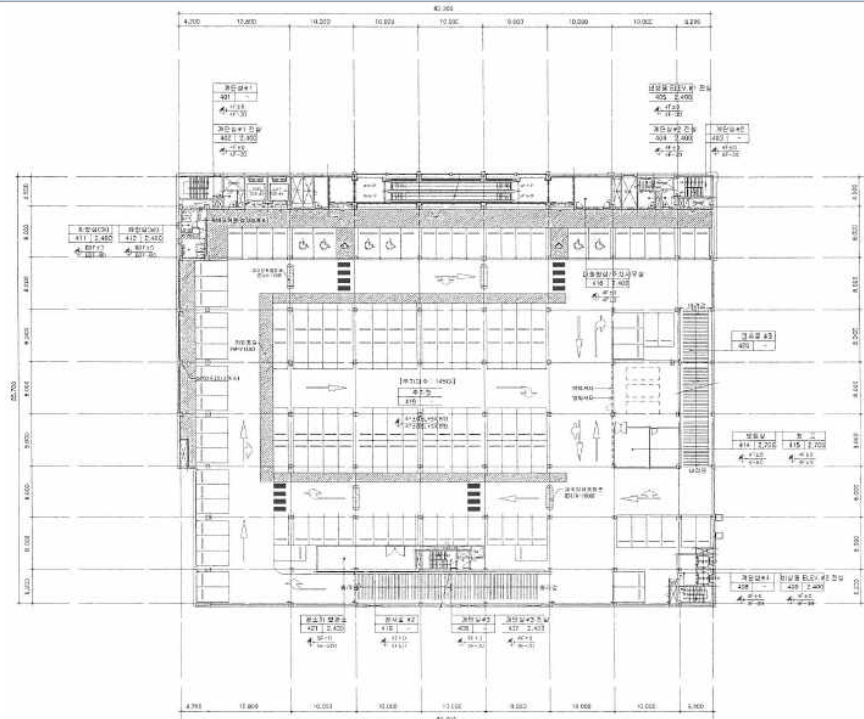


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3층



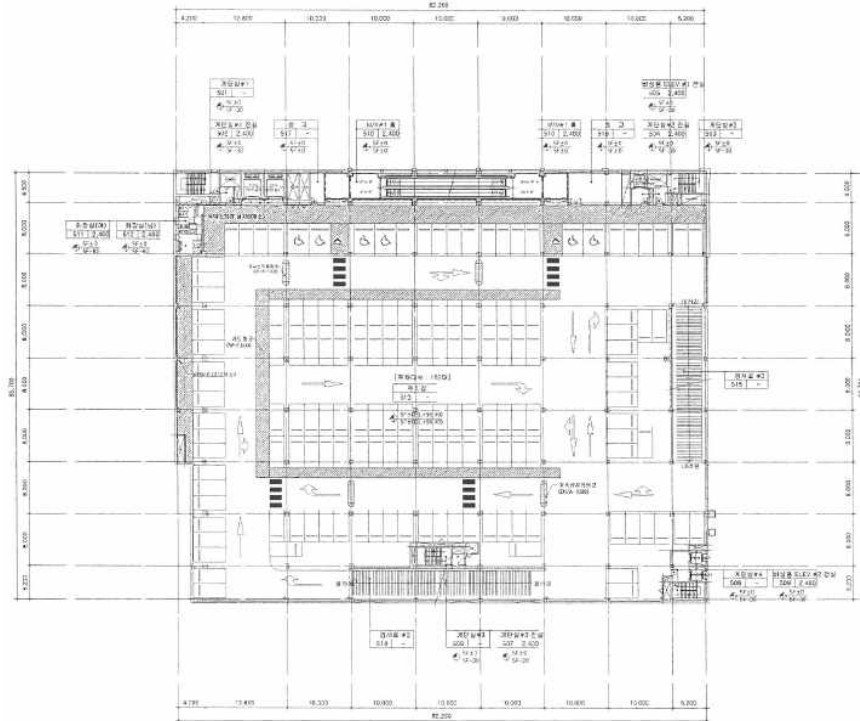
4층



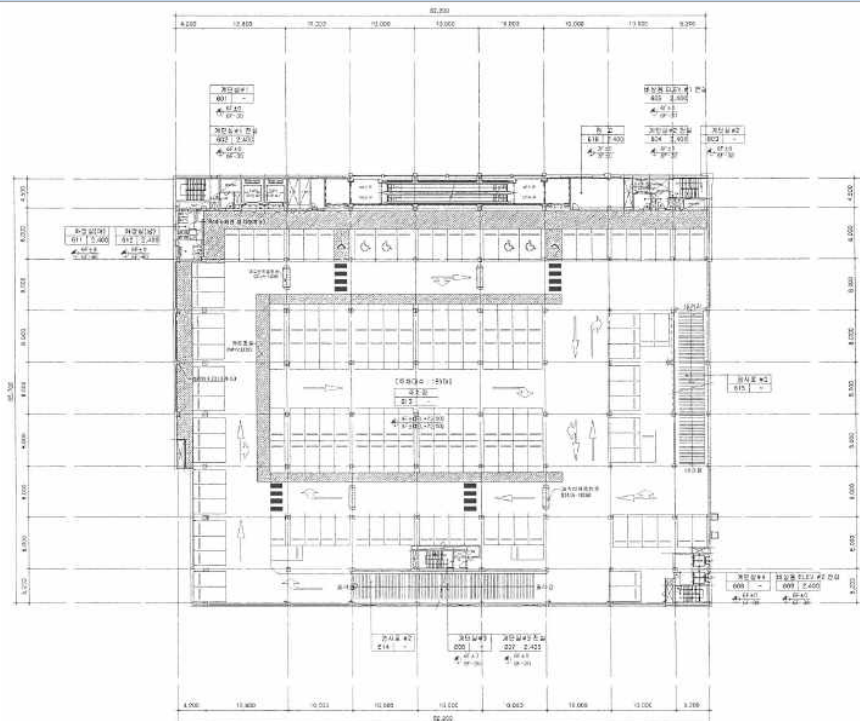


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5층

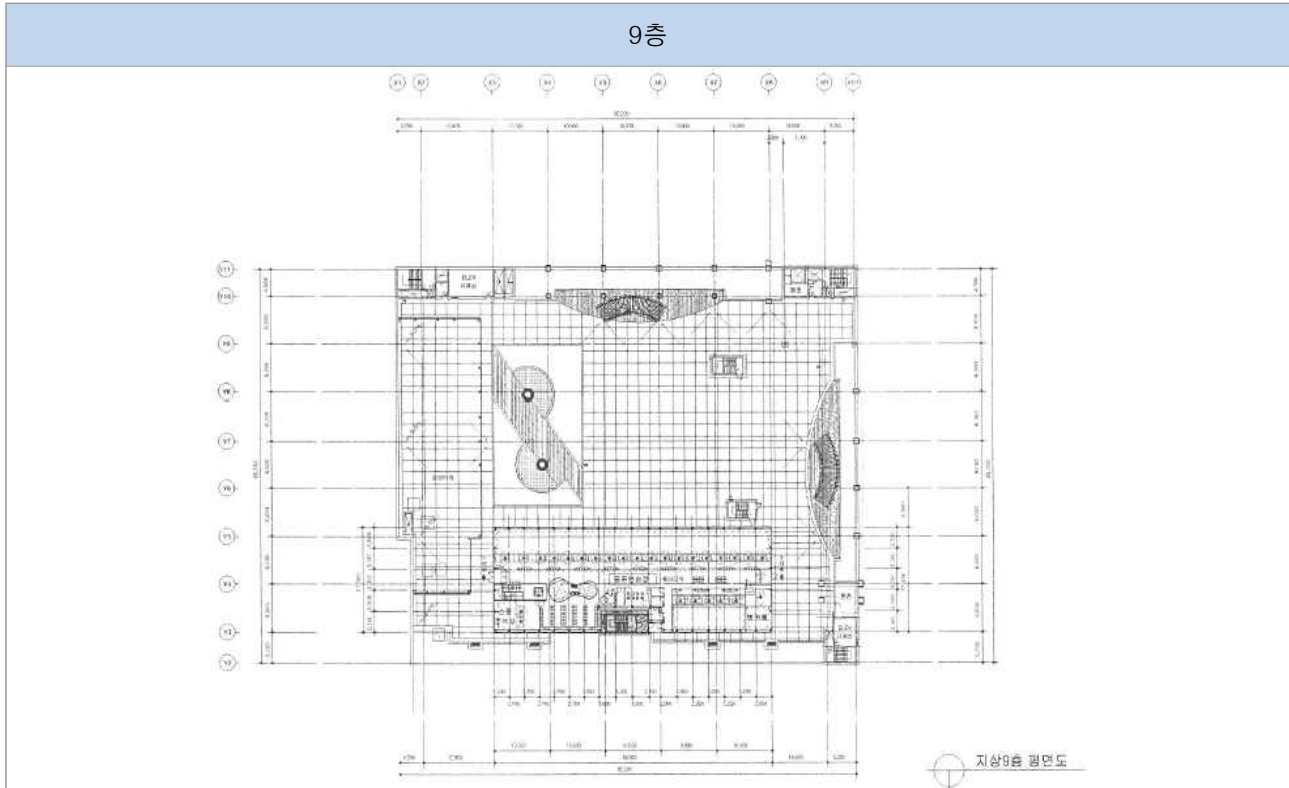


6층





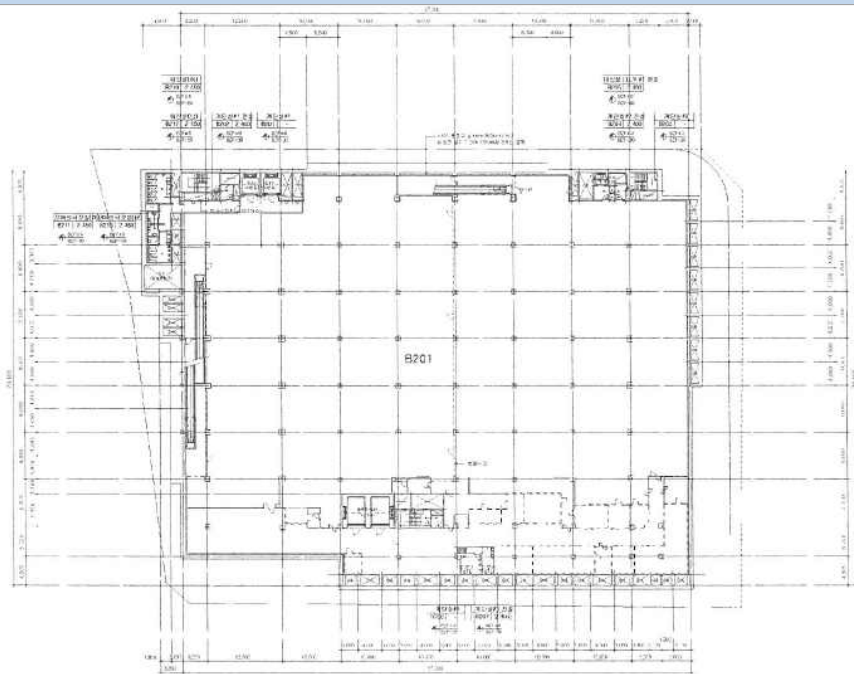
## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



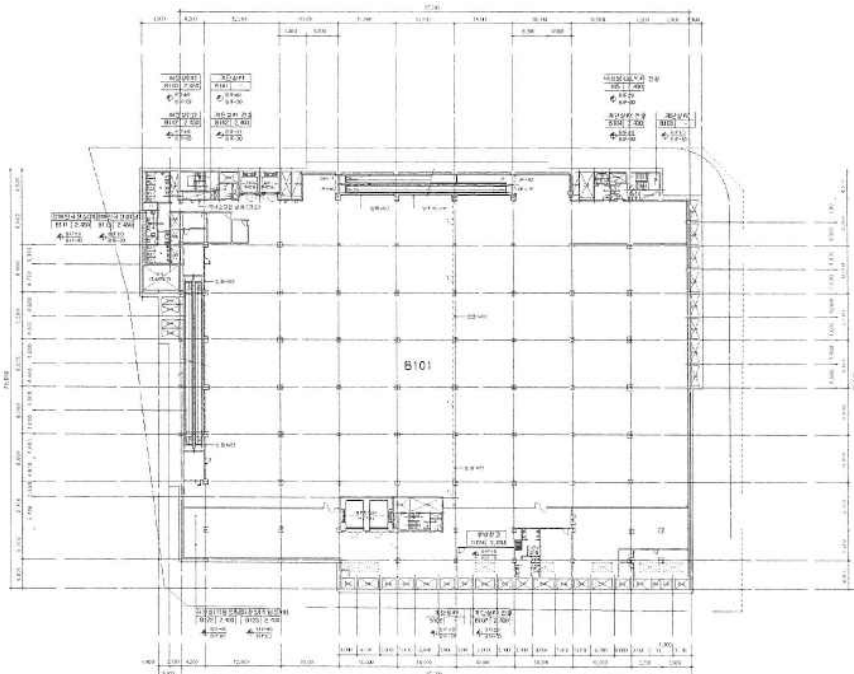
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 호별 도면

B201호

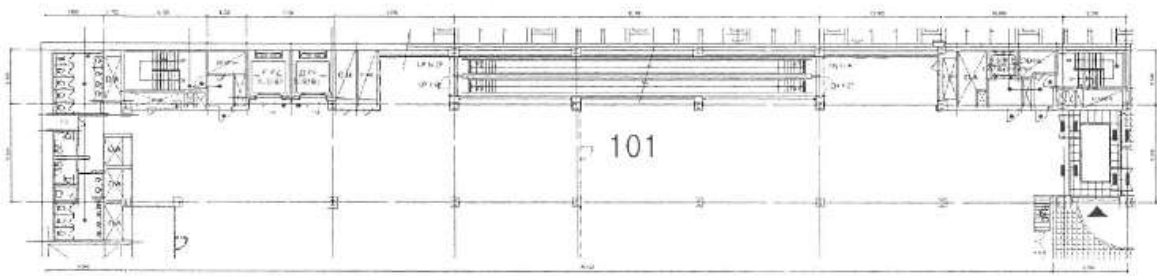


B101호

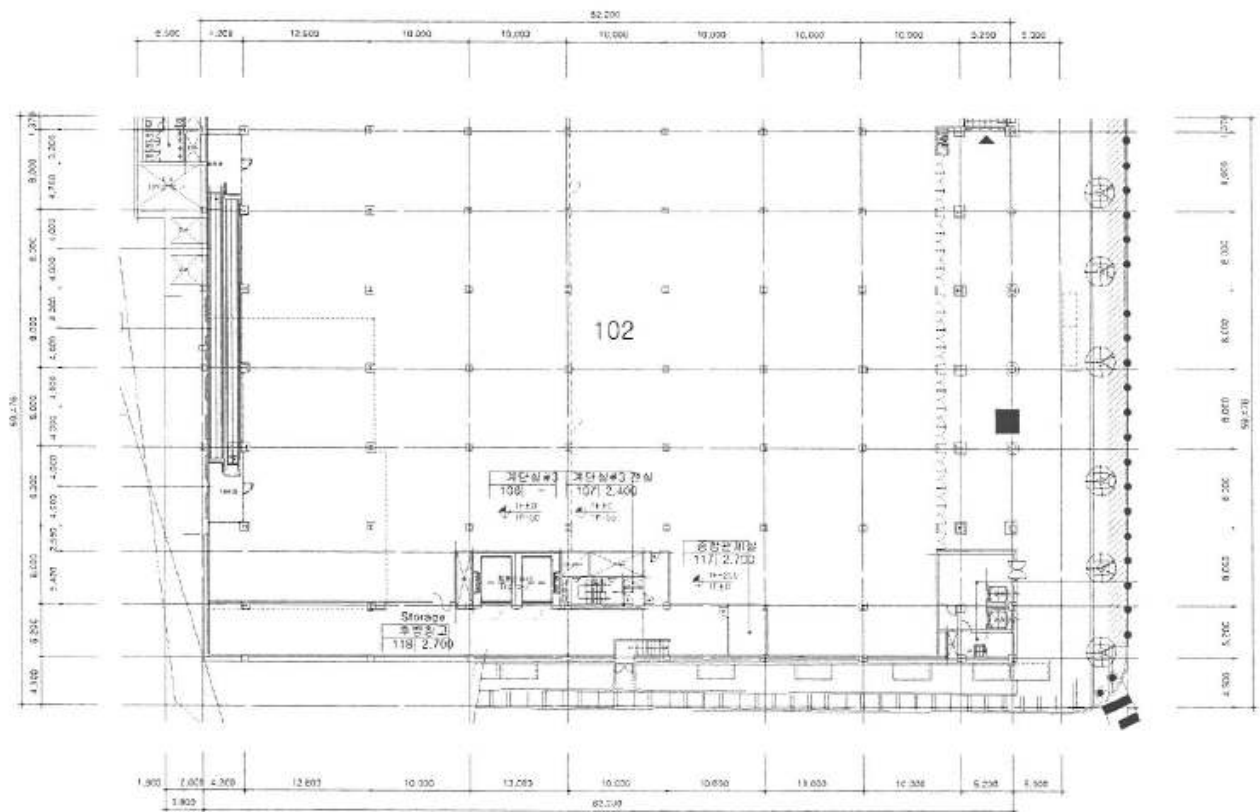


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

101호

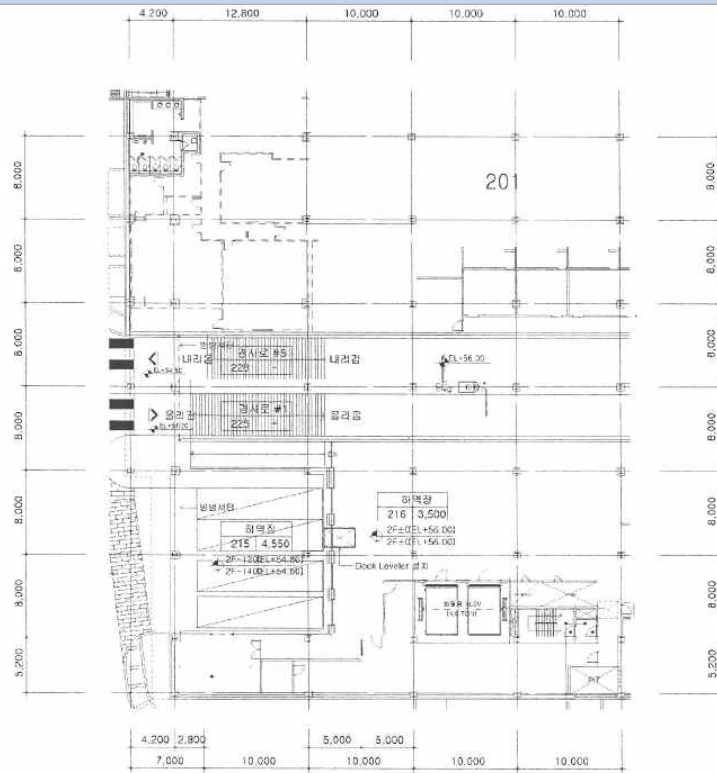


102호

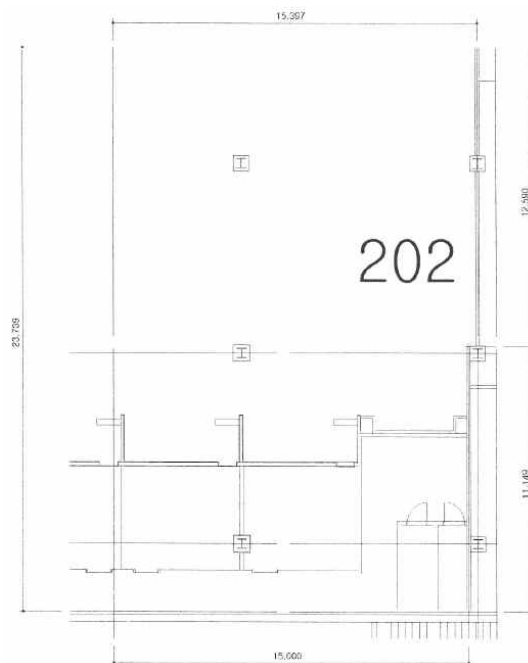


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

201호

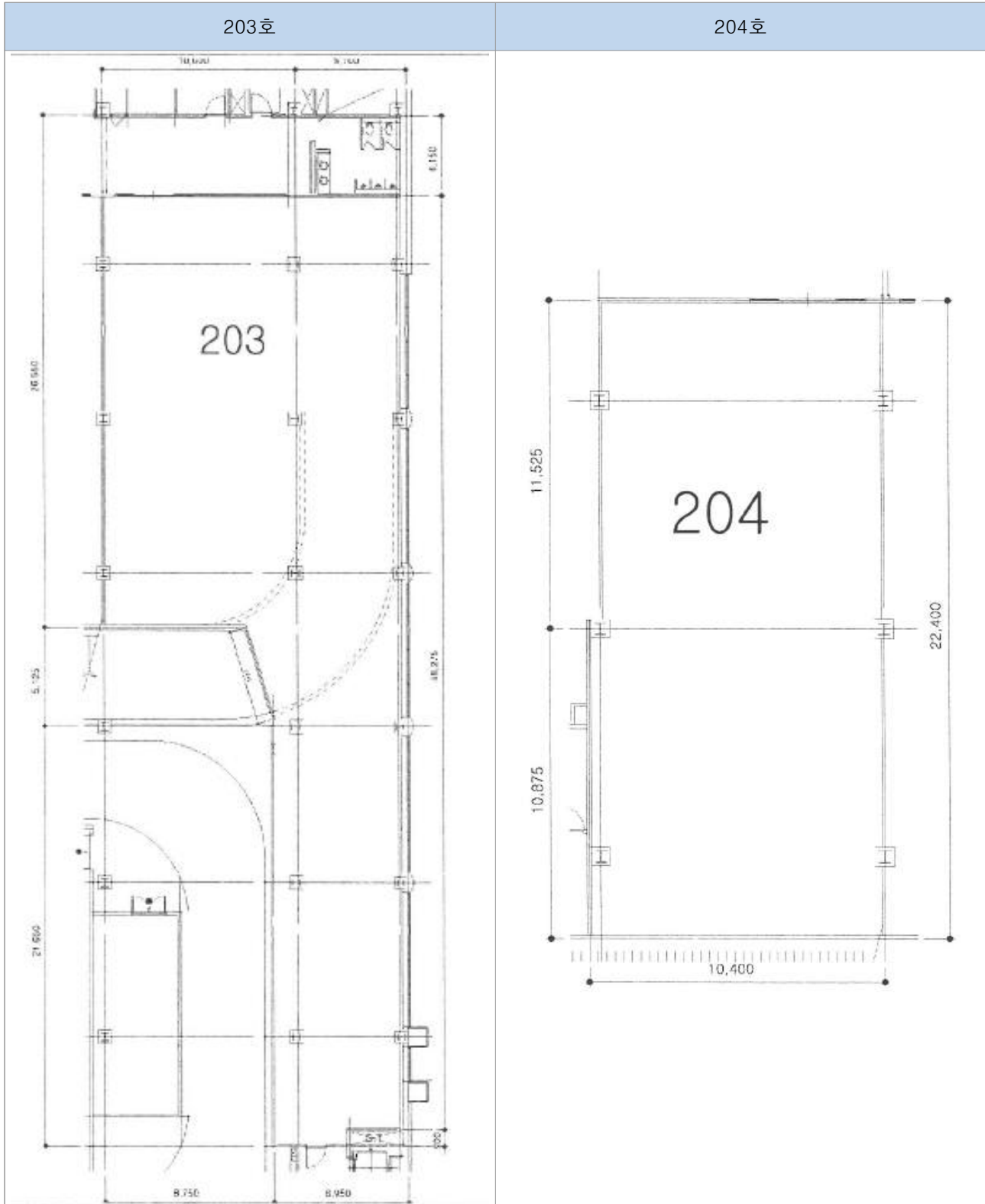


202호



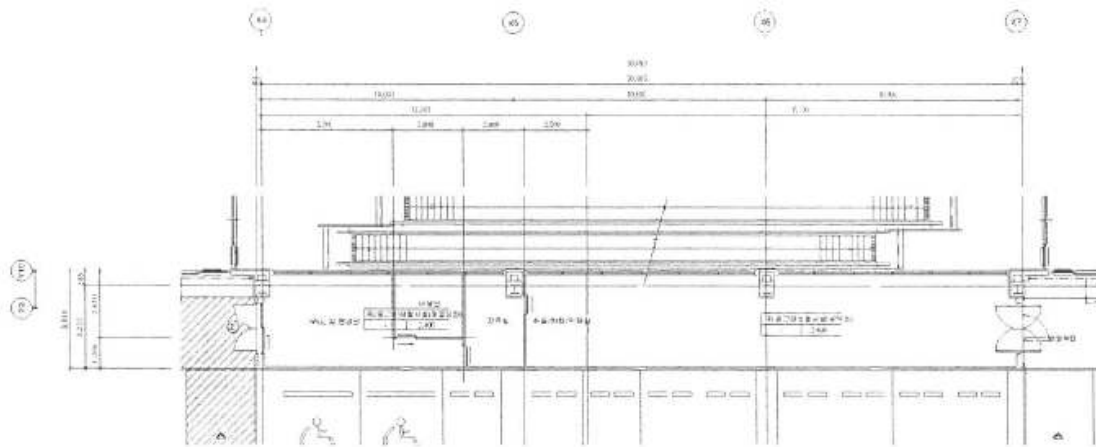


## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

301호



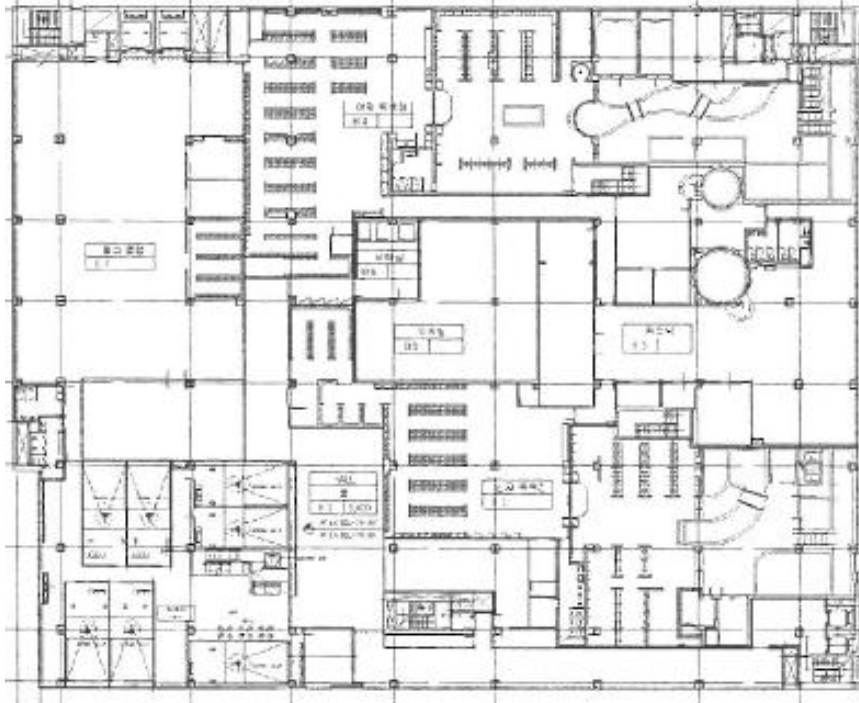
401호



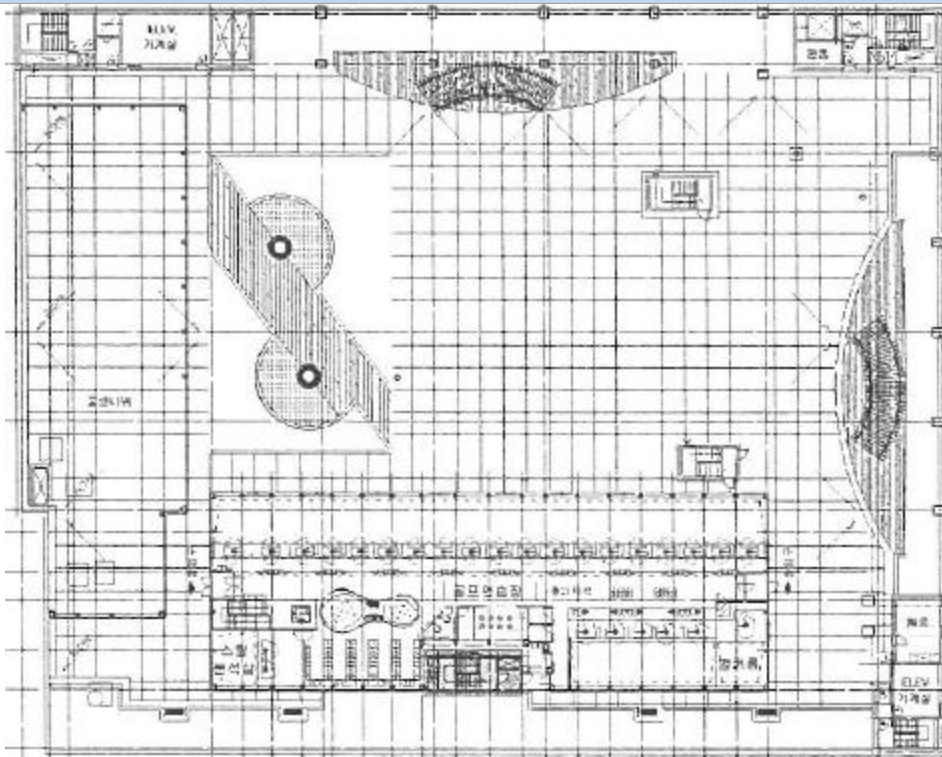


## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

801호



901호



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 임차인별 임대현황

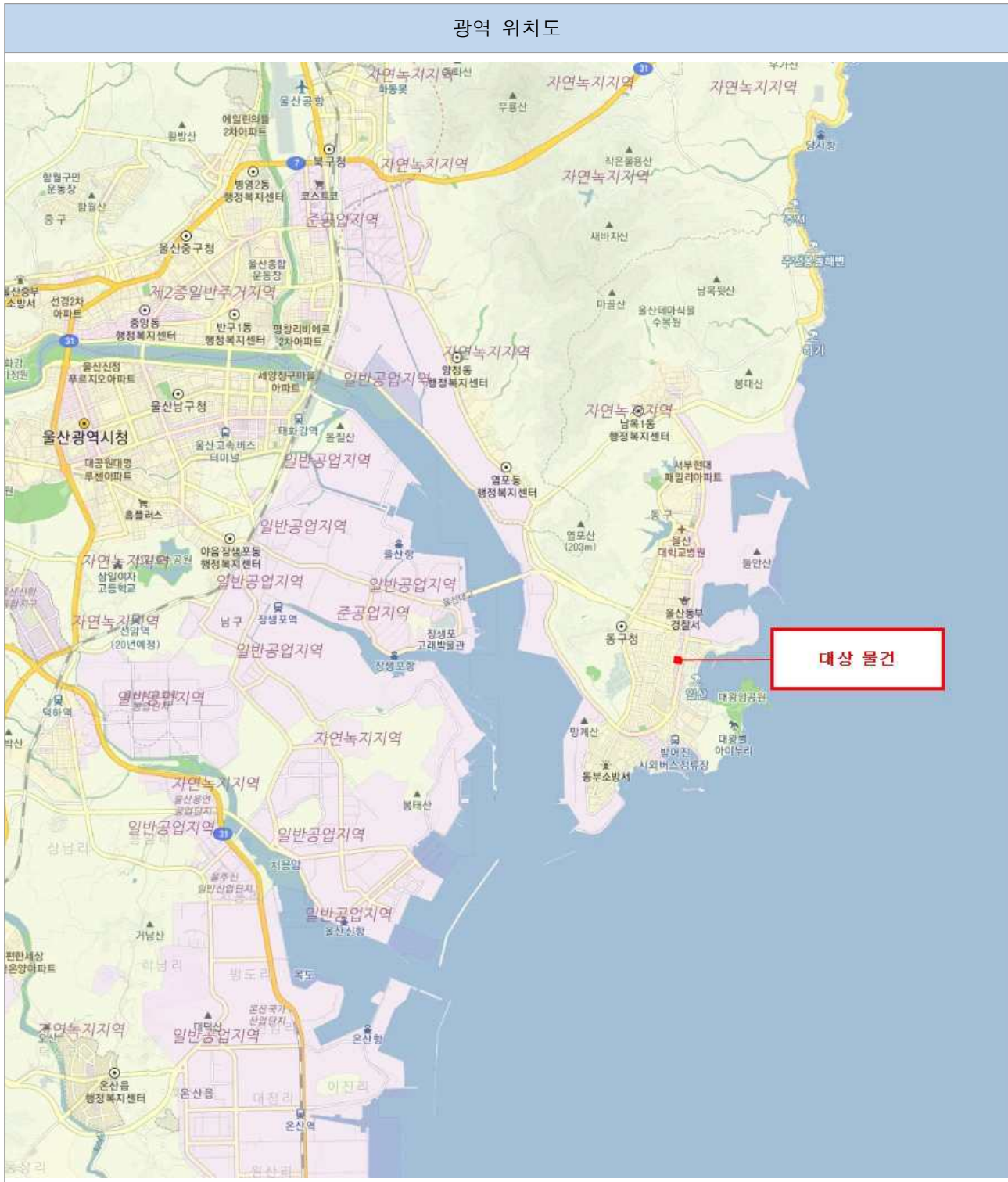
임차인	층	호	임대면적		임대현황	
			전용면적(㎡)	임대면적(㎡)	보증금	월임대료
홈플러스(주)	B2,B1, 1,2,4	B201, B101, 101, 201, 401	13.701.54	36.894.41	9,000,000,000	428,030,385
홈플러스(주)	1, 2	102, 202	3,891.17	10,501.92	11,000,000,000	1,252,013,142 (연임대료)
(주)아이앰퍼블릭	3	301 일부	49.72	100.74	10,300,000	1,520,124
(주)월드크리닝	3	301 일부	66.30	134.32	13,390,000	1,646,801
STS개발(주)	8, 9	801, 901	6,612.26	9,885.80	1,000,000,000	100,700,000

※ 2층 일부(203호, 204호) 현황 공실

[출처 : 귀 제시자료]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 위치도





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

상세 위치도





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 현장 사진

본건 전경(전면)



본건 전경(후면)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 내부(1층)



본건 내부(1층)



본건 내부(2층)



본건 내부(2층 공실부분)



본건 내부(3층)



본건 내부(3층)





## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 내부(4층)



본건 내부(5층)



본건 내부(6층)



본건 내부(7층)



본건 내부(8층)



본건 내부(8층)





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

9층 외부



9층 내부



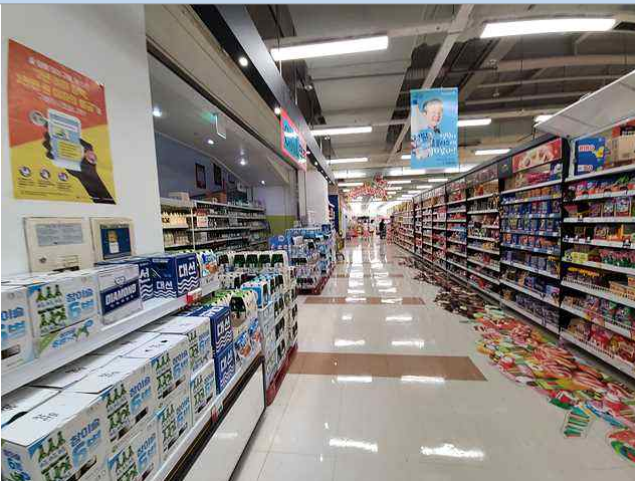
본건 내부(지1층)



본건 내부(지1층)



본건 내부(지2층)



본건 내부(지2층)





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 내부(지3층)



본건 내부(지3층)



주 위 환 경



주 위 환 경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 1.1. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 1.2. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	<ul style="list-style-type: none"><li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li><li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li><li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li><li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li></ul>
제11조 [감정평가방식]	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li><li>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li><li>3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li></ul>
제12조 [감정평가방법 의 적용 및 시산가액 조정]	<ul style="list-style-type: none"><li>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li><li>② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li><li>③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li></ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 2.1. 개별 물건별 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거 토지와 건물 개별 물건별 가액을 산출·합산하여 대상물건의 시산가액을 산정하였습니다.

#### 2.1.1. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.1.2. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

### 2.2. 비교방식(거래사례비교법)에 의한 감정평가

대상물건은 시장관행 상 건물 연면적 당 단가를 기준으로 거래 및 임대 등이 이루어지고 있으며, 이러한 관행이 시장 참여자에게 합리적으로 받아들여지고 있는 점 등을 고려하여 토지와 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### 2.3. 수익방식(수익환원법)에 의한 감정평가

대상물건은 수익성 부동산으로서 대상물건의 특성을 고려하여 수익방식인 수익환원법으로 시산가액을 산정하였습니다.

수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순 수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

### 2.4. 감정평가액의 결정 방법

상기 개별 물건별 평가방식, 비교방식 및 수익방식에 의해 산정한 각각의 시산가액을 대상물건의 특성 및 평가목적 등을 종합 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따른 시산가액 조정을 통해 최종 감정평가액을 결정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 시장분석

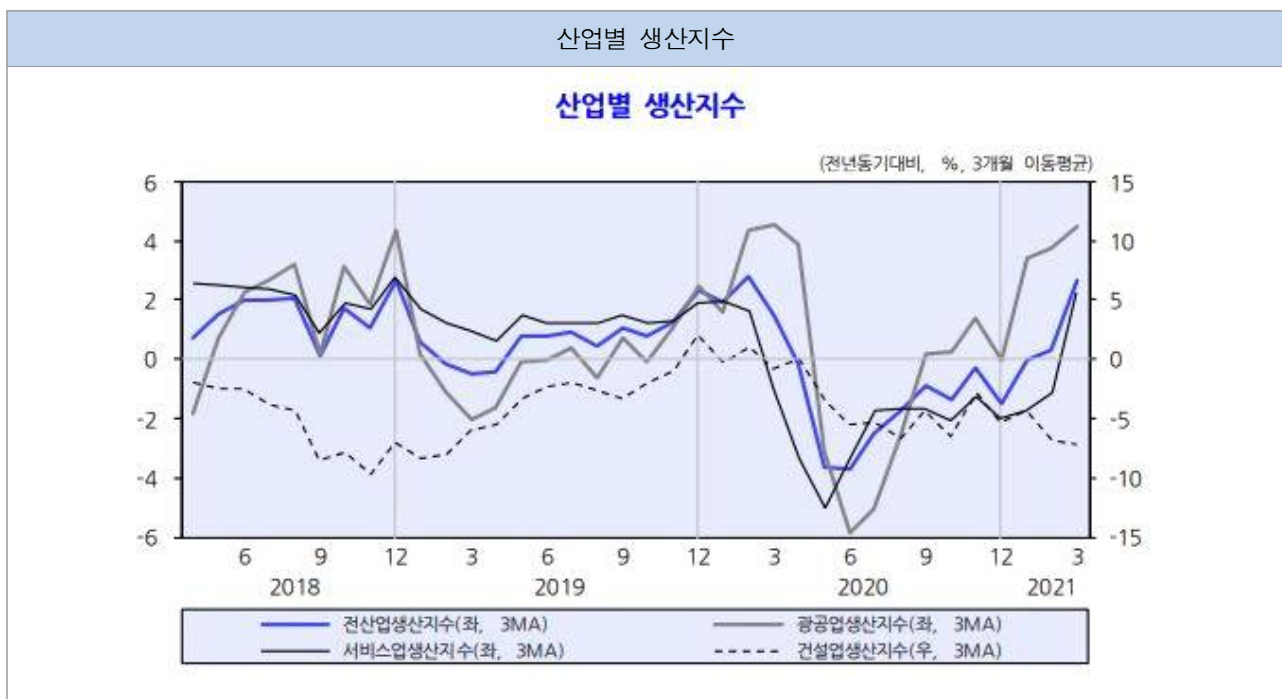
### 1. 국내 경기 동향 (출처 : KDI 경제동향(2021.05))

#### 1.1. 실물경제

##### 1.1.1. 경기

제조업이 개선 추세를 유지한 가운데 서비스업의 부진도 일부 완화되면서 경기가 완만하게 회복되고 있습니다.

2021년 3월 전산업생산은 광공업과 서비스업 생산의 증가폭이 확대되며 전월(0.4%)보다 높은 5.8%의 증가율을 기록하였습니다. 제조업은 평균가동률(77.4% → 75.0%)이 높은 수준을 유지한 가운데, 출하(1.3% → 3.5%)의 증가폭이 확대되고 재고율(102.9% → 102.2%)은 하락하며 개선세를 지속하고 있습니다.



2021년 3월 동행지수 순환변동치(99.7 → 100.2)와 선행지수 순환변동치(102.9 → 103.1)는 모두 전월에 비해 소폭 상승하였습니다. 대외수요가 양호한 가운데 내수 부진도 완화되면서 경기 회복세가 지속될 것으로 전망되나, 코로나19 재확산 우려에 따른 불확실성은 상존하는 것으로 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.2. 소비

소비는 사회적 거리두기가 완화되고 소비심리도 회복되면서 소비 부진이 완화되고 있습니다.

2021년 3월 소매판매액은 전월(8.3%)보다 높은 10.9%의 증가율을 기록하였으며, 서비스업생산도 기저 효과 및 완화된 사회적 거리두기 등으로 인해 전월(0.7%)보다 높은 7.8%의 증가율을 기록하였습니다.

4월 소비자심리지수는 전월(100.5)보다 1.7p 상승한 102.2를 기록하며 소비심리의 회복이 지속되고 있음을 시사하고 있습니다.

소매판매액지수 및 소비자심리지수

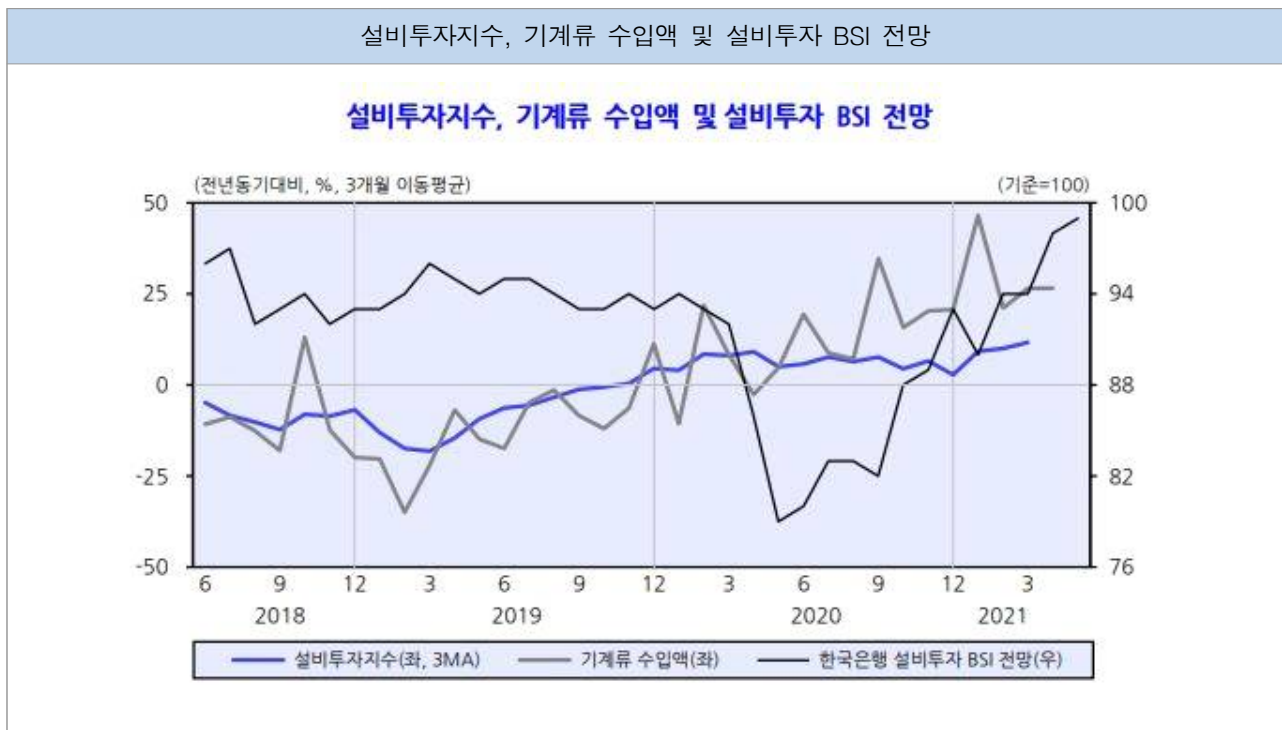


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.3. 설비투자

설비투자는 기계류를 중심으로 높은 증가세를 지속하였으며, 선행지표도 양호한 흐름을 유지하고 있습니다.

3월 설비투자는 전월(7.0%)보다 상승한 9.3%의 증가율을 기록하였으며, 선행지표인 4월 자본재 수입액이 전월(25.7%)에 이어 33.8%의 높은 증가율을 기록함에 따라 설비투자의 개선흐름은 지속될 것으로 판단됩니다.



## 1.1.4. 건설투자

건설투자는 부진이 지속되는 가운데 선행지표는 개선흐름을 이어가고 있습니다.

3월 건설기성(불변)은 건축부문(-7.0% → -6.1%)과 토목부문(-12.5% → -4.7%)이 모두 감소하여 전월(-8.5%)에 이어 -5.7%의 낮은 증가율을 기록하였습니다.

선행지표인 건축착공면적(31.6% → 6.9%)의 증가폭이 축소되었으나 건설수주(경상, 17.4% → 29.8%)가 높은 증가세를 이어간 가운데, 건설업 기업경기실사지수도 큰 폭으로 상승하면서 건설 관련 심리지표가



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개선되는 모습을 보이고 있습니다.

미분양주택 수가 15,786호에서 15,270호로 감소한 가운데 주택착공(81.0% → 63.1%)이 높은 증가율을 유지하며 주거용 건설의 선행지표도 개선흐름을 이어가고 있습니다.

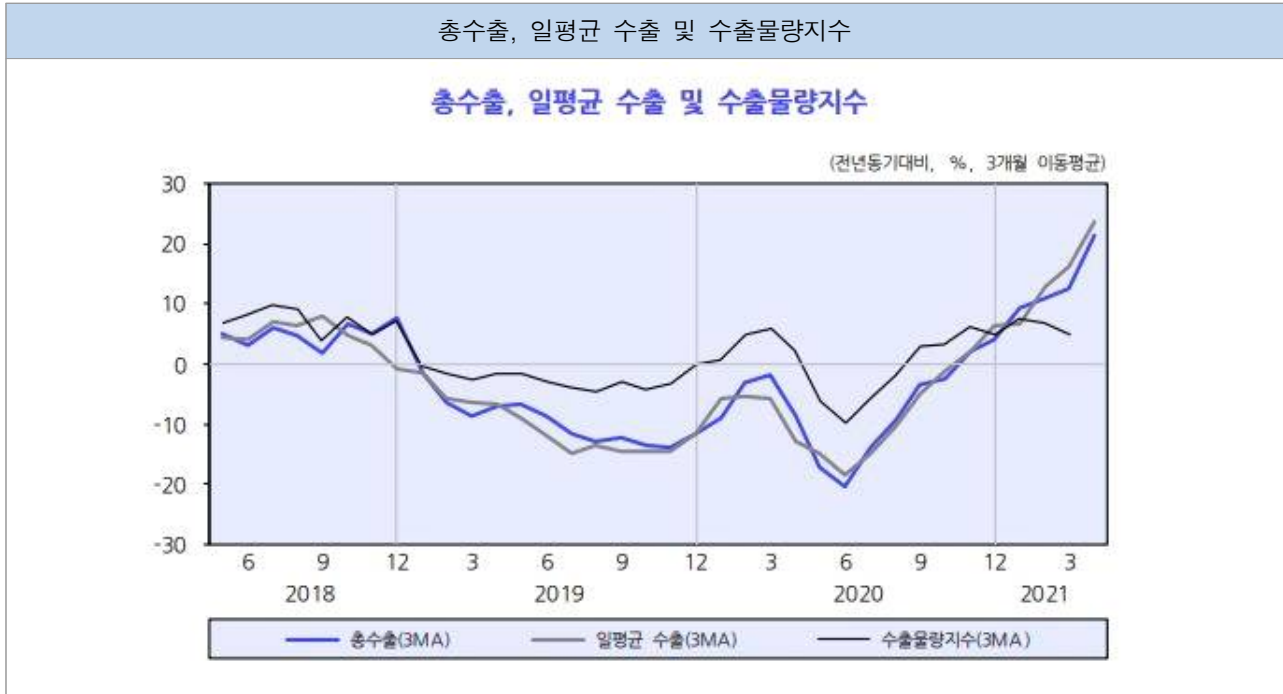


### 1.1.5. 수출

수출은 대외여건이 개선되면서 양호한 증가세를 지속하였습니다. 4월 수출은 기저효과에 주로 기인하여 전월(16.5%)보다 확대된 41.1%의 높은 증가율을 기록하였습니다. 수입(18.8% → 33.9%)도 기저효과가 반영되어 1차 상품(50.9%) 및 자본재(33.8%)를 중심으로 증가폭이 확대되는 모습입니다.

무역수지(3.9억달러)는 소폭의 흑자를 기록하였으며, 교역조건(6.5% → 3.6%)은 개선 추세가 둔화된 모습입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



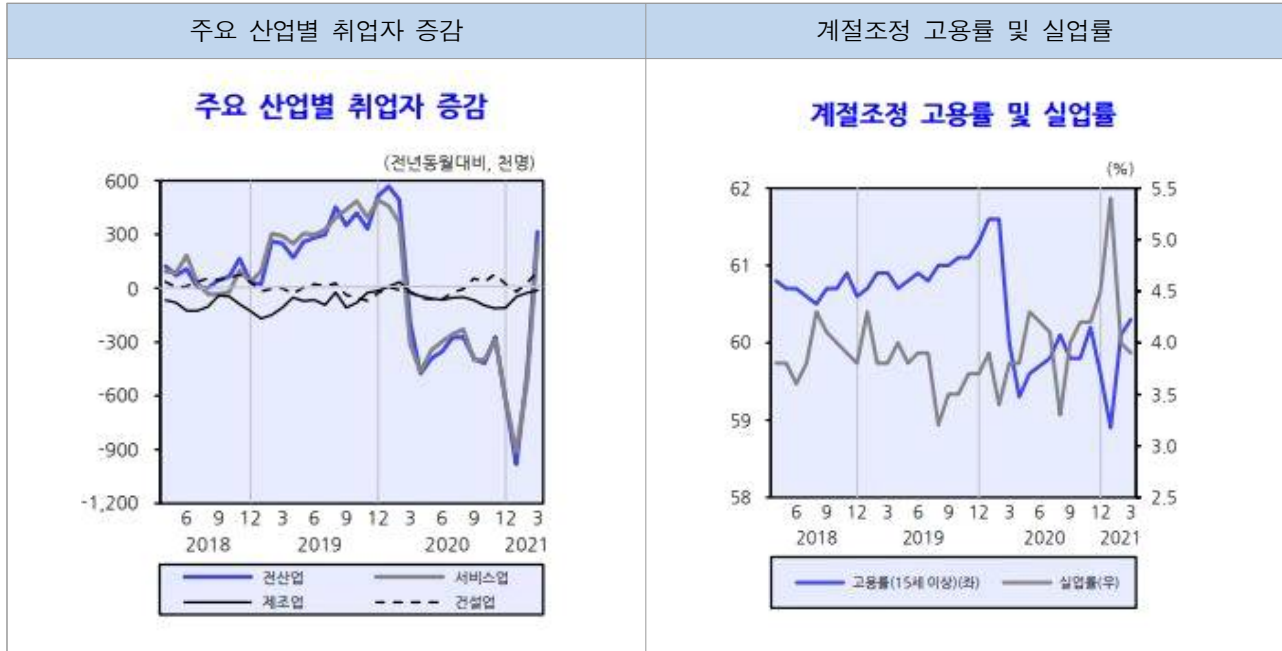
## 1.2. 노동시장

기저효과 및 공공일자리 사업의 영향으로 취업자 수가 증가하였으나, 대면 서비스업을 중심으로 고용 부진이 지속된 것으로 판단됩니다.

2021년 3월 취업자 수는 작년 3월(-19.5만명) 코로나19 1차 확산으로 급감한 데 따른 기저효과로 전월(-47.3만명)의 감소에서 31.4만명 증가로 전화되었습니다. 산업별로는 서비스업(-51.6만명 → 24.5만명)이 증가로 전화되었으며, 제조업(-2.7만명 → -1.1만명)에서 감소폭이 축소되었고, 건설업(2.8만명 → 9.2만명)도 증가폭이 확대되었습니다. 다만, 1차 확산 당시 고용충격이 집중되었던 도소매업(-19.4만명 → -16.8만명), 숙박음식점업(-23.2만명 → -2.8만명) 등은 기저효과에도 불구하고 감소세를 이어갔습니다.

계정조정 고용률(15세 이상)은 전월보다 0.2%p 상승한 60.3%를, 계절조정 실업률은 전월보다 0.1%p 하락한 3.9%를 기록하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



### 1.3. 물가

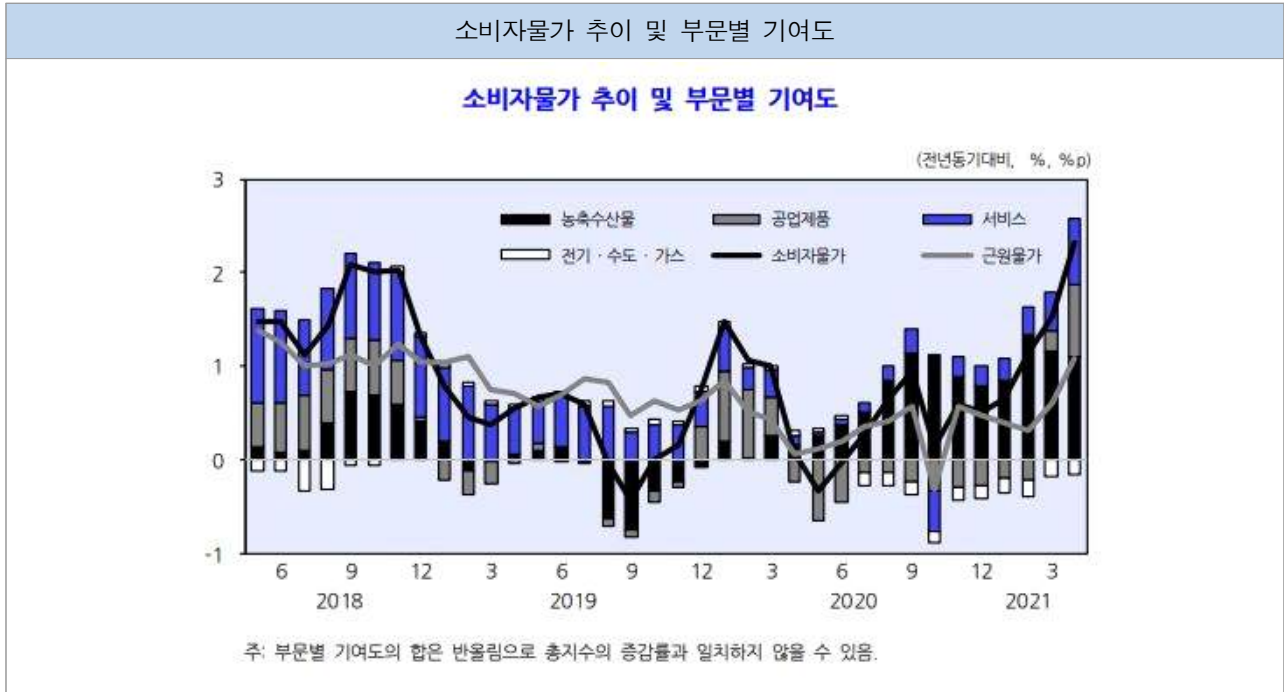
소비자물가는 농축수산물가격이 높은 상승세를 유지한 가운데 석유류가격이 급등하면서 상승폭이 크게 확대되었습니다.

4월 소비자물가는 전월(1.5%)보다 높은 2.3%의 상승률을 기록하였으며, 상품물가는 공업제품가격이 크게 상승하면서 전월(2.5%)보다 높은 3.7%의 상승률을 기록하였습니다.

서비스물가는 개인서비스가격 상승폭(1.8% → 2.2%)이 확대되면서 전월(0.7%)보다 높은 1.3%의 상승률을 기록하였습니다.

아파트 매매가격(전월대비 1.07% → 1.01%)과 전세가격(0.70% → 0.54%)의 상승세는 소폭 둔화되었습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



## 1.4. 금융시장

주요국의 경기개선 기대에 주로 기인하여 금융시장은 대체로 안정적인 모습을 보이고 있습니다.

4월 국고채 단기금리(3년)는 전월 말(1.13%)과 유사한 1.14%를 기록하였으나, 경기개선 기대가 반영되면서 장단기 금리차가 확대되고 회사채 신용위험은 축소되었습니다.

종합주가지수는 주요국의 경제지표와 국내기업 실적 전망치가 개선되면서 전월 말(3,061.4)보다 2.8% 상승한 3,147.9를 기록하였습니다.

원/달러 환율은 주요국의 완화적 통화정책 기조가 유지되고 위험자산에 대한 선호가 증가하면서 전월 말(1,131.8원)보다 19.5원(-1.7%) 하락한 1,112.3원을 기록하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 유통 산업 동향

### 2.1. 유통산업의 개황

#### 2.1.1. 유통산업의 개요

유통산업이란 농산물·임산물·축산물·수산물(가공물 및 조리물 포함) 및 공산품의 도매·소매 및 이를 경영하기 위한 보관·배송·포장과 이와 관련된 정보·용역의 제공 등을 목적으로 하는 산업을 말합니다. 『유통산업발전법』은 제2조 제3호에서 ‘대규모점포’를 정의하고 있으며, 동법 [별표]에서는 대규모점포의 각 업태를 비교적 구체적으로 정의하고 있습니다. 이러한 법률적 정의는 여러 가지 유형의 대형 유통업태를 구분할 수 있는 최소한의 기준을 정한 것으로 볼 수 있습니다.

구분	정 의
대형마트(할인점)	용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 식품·가전 및 생활용품을 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단
전문점	용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 의류·가전 또는 가정용품 등 특정 품목에 특화된 점포의 집단
백화점	용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자 편의시설이 설치된 점포로서 직영의 비율이 30퍼센트 이상인 점포의 집단
쇼핑센터	용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대의 형태로 운영되는 점포의 집단
복합쇼핑몰	용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 쇼핑, 오락 및 업무 기능 등이 한 곳에 집적되고, 문화·관광 시설로서의 역할을 하며, 1개의 업체가 개발·관리 및 운영하는 점포의 집단



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.1.2. 유통산업의 동향

#### 1) 유통산업의 변화

기존 오프라인 매장들의 출점효과는 제한되고 온라인이 이를 대체하는 현상이 계속되고 있습니다. 이러한 변화는 인터넷 보급 및 소비형태 변화와 함께 이어지고 있는 현상이지만, 그 속도가 매우 빠르게 진행되고 있습니다. 인터넷의 보편화와 교육수준 향상으로 소비자의 정보검색 능력이 상승함에 따라, 유통업체들은 소비자를 상대로 품질이나 가격을 왜곡하기가 더 이상 어려워졌고, 소비자에 대한 커뮤니케이션 및 피드백을 통해 기업은 고객만족에 더 많은 의미를 부여하기 시작하였습니다. 더욱이 90년대 중반 이후 가격파괴형 할인점과 홈쇼핑 등 신유통업태의 출현에 따라 유통시장의 경쟁이 심화되고 고객관리개념이 확대되어 소비자의 권한은 더욱 강화되고 있는 추세입니다.

#### 2) 온라인 채널의 성장

유통산업에서 온라인 채널의 성장은 필연적인 현상으로 인식되고 있습니다. 유통시장 변천사는 직접거래 단계→지역 도매 및 소매시장 발달→물류 및 교통인프라 확대에 따른 전국 유통망 형성→인프라시설 발달 및 대규모 추자에 따른 오프라인 대형 유통매장(백화점, 할인점)이 형성되는 과정을 거쳐왔습니다. 산업화가 진행되는 과정에서 구매 형태가 다양화되었고, 물품을 한자리에서 구매할 수 있는 One-Stop Shopping이 부각되면서 성장해 왔습니다. 국내 소매시장에서 온라인 침투율은 약 30% 수준이며, 기존 공산품 및 쿠폰 등 서비스 위주의 상품 제공에 더해 식음료상품 제공과 배송기간 단축을 위한 물류시설 등의 투자로 더욱 확대될 것으로 예상됩니다.

#### 3) 소비성향의 양극화와 합리적 소비문화의 확산

소비시장에서 고소득층의 소비는 급속히 증가하는 반면, 저소득층의 소비는 상대적으로 감소하는 등 계층간 소득격차의 확대에 의해 소비의 양극화현상이 심화되고 있는 상황입니다. 나아가 고급소비에는 백화점이, 저가소비에는 할인점 및 온라인 시장이, 편의성을 추구시에는 편의점이나, 슈퍼, 온라인쇼핑 등이 주 구매장소가 되는 등 소비행태에 따른 소비장소의 차별화가 이뤄지고 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2. 유통산업의 일반현황

### 2.2.1. 산업별 국내총생산

(단위 : 십억원)

구분	2018년		2019년		2020년	
	금액	비중	금액	비중	금액	비중
도소매업	132,619.9	8%	134,113.2	8%	131,371.7	8%
농림어업	32,109.2	2%	32,859.2	2%	31,736.3	2%
광업	2,041.6	0%	1,867.6	0%	1,848.4	0%
제조업	483,530.2	29%	489,612.8	29%	485,106.1	29%
전기, 가스, 수도사업	43,082.6	3%	44,921.8	3%	47,527.2	3%
건설업	91,740.9	6%	89,484.1	5%	88,697.0	5%
숙박·음식점업	39,925.7	2%	40,312.6	2%	33,631.5	2%
운수업	62,521.7	4%	62,746.9	4%	52,879.1	3%
금융보험업	98,999.6	6%	103,386.2	6%	111,858.4	7%
부동산업	133,422.5	8%	136,593.8	8%	138,777.0	8%
정보통신업	79,245.6	5%	82,473.3	5%	83,786.7	5%
사업서비스업	153,604.6	9%	157,790.8	9%	156,895.7	9%
공공행정, 국방	104,100.5	6%	108,219.5	6%	112,664.5	7%
교육 서비스업	86,222.9	5%	87,493.6	5%	85,356.6	5%
보건 및 사회복지	78,267.5	5%	85,046.7	5%	86,055.3	5%
문화·기타서비스업	41,604.3	3%	41,709.1	2%	34,797.7	2%
총부가가치 (기초가격)	1,663,039.3	100%	1,698,631.2	100%	1,682,989.2	100%

자료 : 통계청, 경제활동별 GDP 및 GNI(원계열, 실질, 연간)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.2.2. 소매업체별 판매액

(단위 : 백만원)

구분	2018년		2019년		2020년	
	금액	비중	금액	비중	금액	비중
백화점	29,967,537	6.4%	30,386,424	6.4%	27,379,576	5.8%
대형마트	33,453,685	7.2%	32,424,692	6.9%	33,777,746	7.1%
면세점	18,960,170	4.1%	24,858,610	5.3%	15,505,934	3.3%
슈퍼마켓 및 잡화점	46,457,102	10.0%	44,178,237	9.3%	46,467,557	9.8%
편의점	24,406,536	5.2%	25,691,628	5.4%	26,522,549	5.6%
승용차 및 연료 소매점	101,552,456	21.8%	100,646,290	21.3%	104,712,192	22.0%
전문소매점	139,884,444	30.1%	135,409,622	28.6%	121,959,943	25.7%
무점포 소매	70,322,992	15.1%	79,582,386	16.8%	98,874,474	20.8%
합계	465,004,922	100.00%	473,177,889	100.00%	475,199,971	100.00%

자료 : 통계청, 소매업체별 판매액

유통산업의 환경변화와 소비패턴 변화의 가속화로 소매업체별 판매액 추이는 최근 변화를 보이고 있습니다. 특히 온라인 시장의 성장세가 두드러지고 있으며, 유통채널에 대한 수요 공급 기반이 확대되고 있는 온라인, 홈쇼핑의 경우 높은 성장률을 보이며 비중을 넓혀가고 있습니다.

국내 소매업 총 시장규모(연간 판매액 기준) 약 470조원 가량으로 이중 백화점이 27조원, 대형마트가 33조원으로 대형 유통업체가 전체 시장의 약 13%의 비중을 차지하고 있습니다. 2018년 이후 대형 유통업체의 비중은 강보합세를 보이고 있고 백화점은 매출 성장을 보이고 있으며, 무점포 소매업은 온라인 시장의 성장에 힘입어 지속적인 상승세(2018년 15.1% → 2020년 20.8%)를 보이고 있습니다.

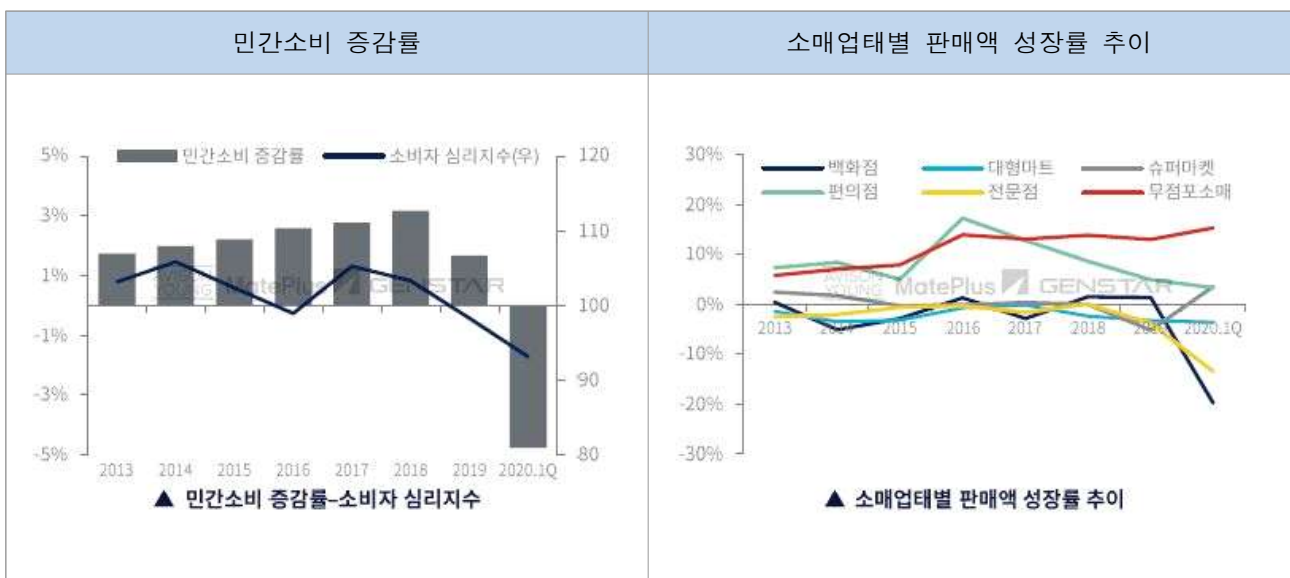
## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3. 리테일 시장 동향

#### 2.3.1. 국내 소비 동향

2020년 1분기에는 코로나19의 전국적인 확산으로 기준금리를 인하하여 적극적인 통화 정책을 펼쳤으나, 국내경기는 여전히 위축된 소비 양상을 보이며, 실질 국내 총생산은 전 분기 대비 -1.3% 마이너스 성장을 기록하였습니다. 코로나팬데믹 이후 정부의 적극적인 경기 부양 노력에도 불구하고 소비 부진은 사회적 거리두기에 따른 지출 감소로 이어지고 있습니다.

소매업체별 판매액 성장률을 보면, 2018~2019년 동안 해외명품과 고가 가전제품을 바탕으로 플러스 성장을 유지하던 백화점이 2020년 1분기 코로나19의 확산으로 휴업과 관광객 감소로 전년 동기 대비 19.8%까지 하락하며 가장 큰 피해를 받았습니다. 반면, 지속적인 하락세를 보이며 2019년 -5.1%라는 가장 낮은 성장률을 기록한 슈퍼마켓의 경우, 코로나19 감염 위험으로 외식보다는 집에서 즐기는 식생활이 자리 잡고, 소비자들이 주거지 인근에서 근거리 쇼핑을 선호하면서 1분기 3.6%의 성장률을 기록하였습니다.



자료 : 통계청, 한국은행

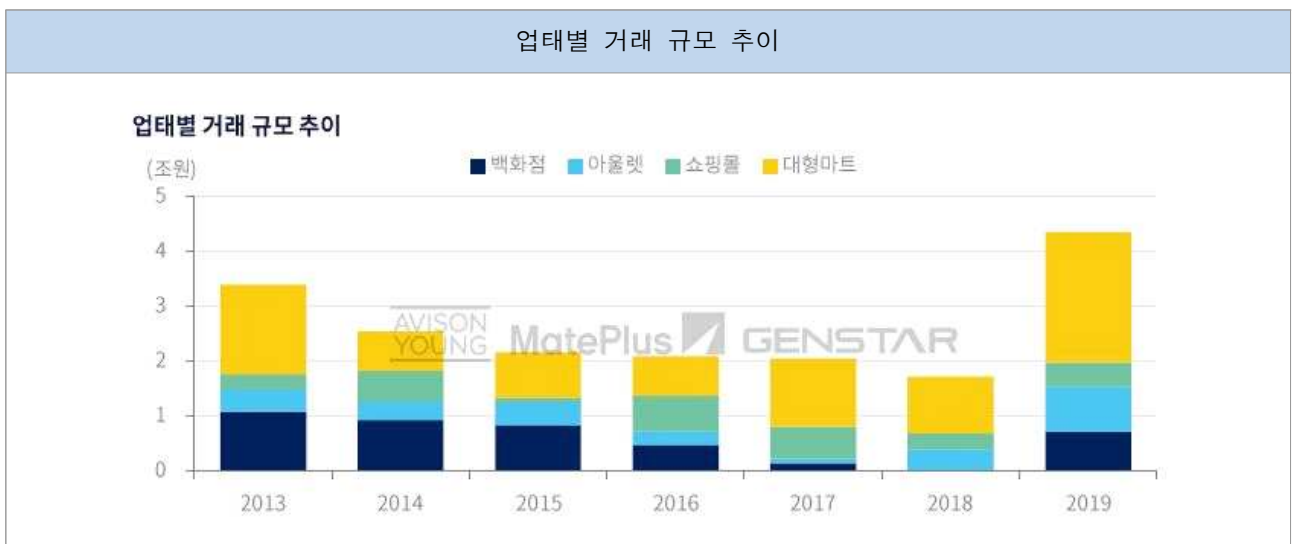
## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3.2. 거래시장

2019년 대형마트를 포함한 대형 판매시설은 총 47건이 거래되어 역대 최대 거래규모인 약 4조3천억원을 기록하였습니다. 홈플러스가 보유 점포 매각을 지속하는 가운데, 롯데쇼핑과 이마트가 온라인 사업 투자를 위하여 보유하던 자산을 롯데AMC와 마스턴투자운용에 각각 패키지로 매각하여 약 2조원 정도의 거래 규모가 증가하였습니다. 단순 운용보다는 폐점 이후 토지의 가치에 주목해 주거 용도 개발을 목적으로 한 거래사례가 2017년 이후 계속 증가하였습니다.

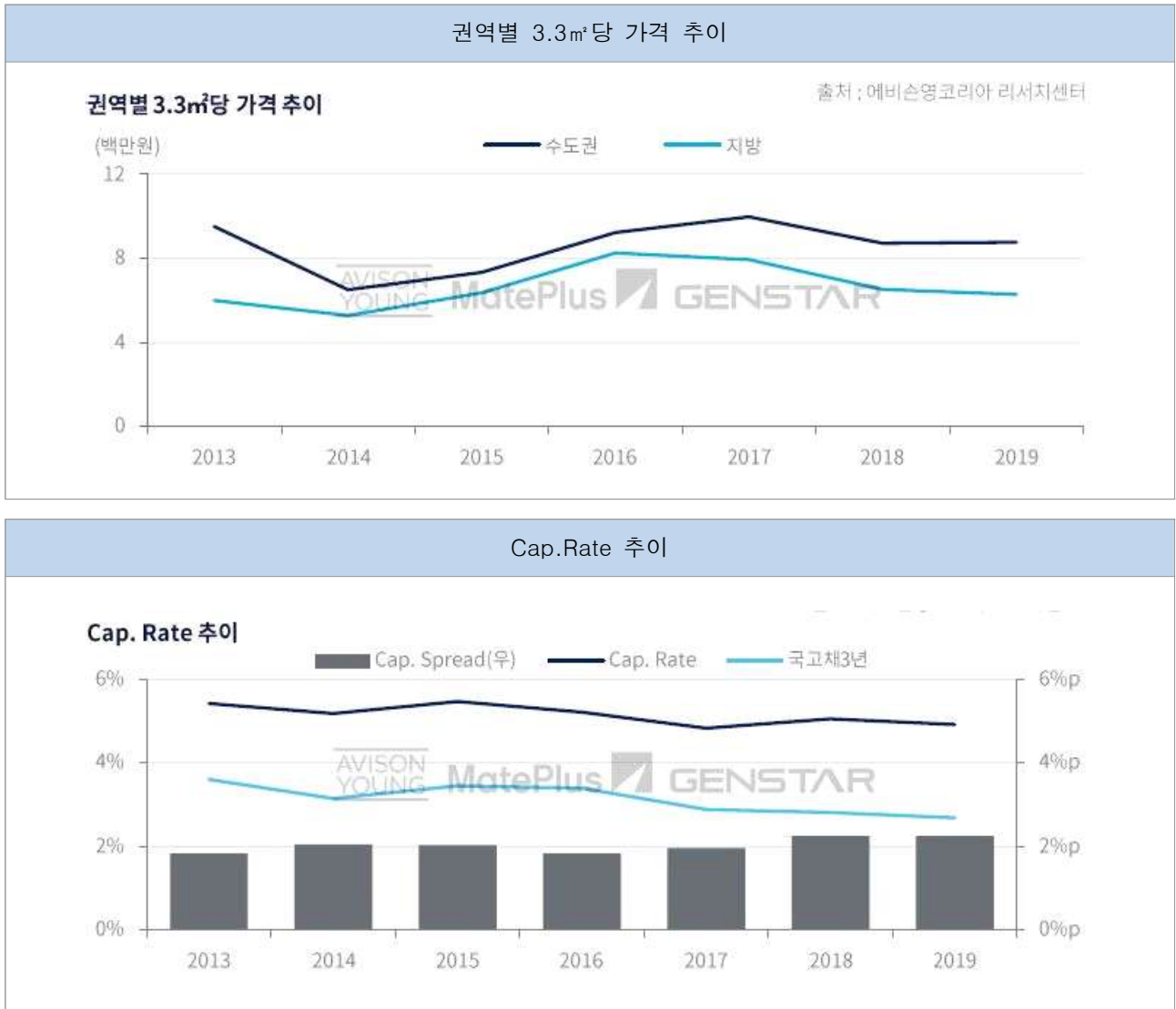
한편, 패키지 방식으로 매각된 대형마트들 중 일부 비핵심 자산들이 포함되면서, 대형 판매시설 3.3㎡당 거래가격은 약 765만원으로 전년도에 비해 소폭 하락하였습니다. Cap. Rate는 2018년에 비해 0.13% 하락한 4.92%를 기록하였습니다.

2020년 1분기에는 총 8건의 대형 판매시설이 거래되어 1조 1,000억원에 가까운 거래 규모를 보였습니다. 2019년 롯데쇼핑과 이마트가 과거부터 소유하던 일부 자산들은 세일앤리스백 방식으로 유동화하고 비효율 점포 정리에 성공한데 이어, 한화갤러리아 백화점도 당분기 천안 센텀시티점과 2020년 초 폐점된 수원점을 각각 운용사 및 시행사에 매각하여 약 4,000억원 규모의 현금을 확보하였습니다. 홈플러스 역시 2019년에 이어 당 분기에도 3개 자산을 묶어 매각 후 재임차 방식으로 유동화 하였으며, 향후에도 이와 같은 세일앤리스백 방식을 통한 유동화와 함께 비효율 점포에 대해 폐점 후 개발을 전제로 한 매각을 동시 진행할 것으로 알려지고 있습니다.



자료 : 에비슨영코리아

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



자료 : 에비슨영코리아

### 2.3.3. 공급시장

2019년 한 해 동안 전국에 공급된 대형 판매시설의 총 공급면적은 24만여 평으로 전년 대비 6.6% 감소한 모습을 보였습니다. 서울과 수도권 외곽 지역을 중심으로 대형 쇼핑몰과 교외형 아울렛의 오픈이 집중되었던 2014~2016년과 달리, 최근 온라인 쇼핑몰의 급격한 성장과 유통업계 성장 정체에 영향을 받아 신규로 공급된 면적은 2016년 당시의 절반 이하 수준으로 감소하였습니다.

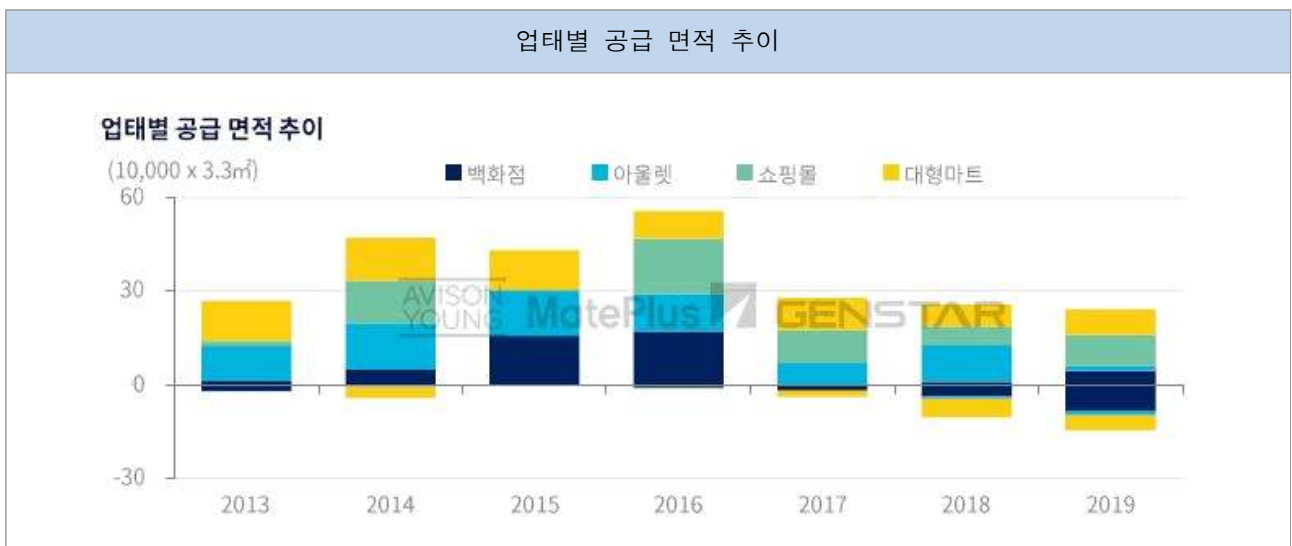


## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

롯데쇼핑의 경우 롯데백화점 인천터미널점 오픈을 시작으로, 상권이 중복되거나 실적이 저조한 점포를 과감히 정리하며 소형 백화점 형태인 엘큐브를 제외하고도 2019년 5개의 백화점과 아울렛을 폐점하였습니다. 대형마트 역시 전주덕진점을 폐쇄하며 구조조정을 이어나갔습니다. 롯데마트의 신규 출점에 있어서는 단독 점포 형태의 출점보다는 새로 오픈하는 자사 쇼핑몰에 입점하거나 롯데 계열사가 시공한 아파트단지 내 상가에 입주하는 등 비교적 소극적인 모습을 보이고 있습니다.

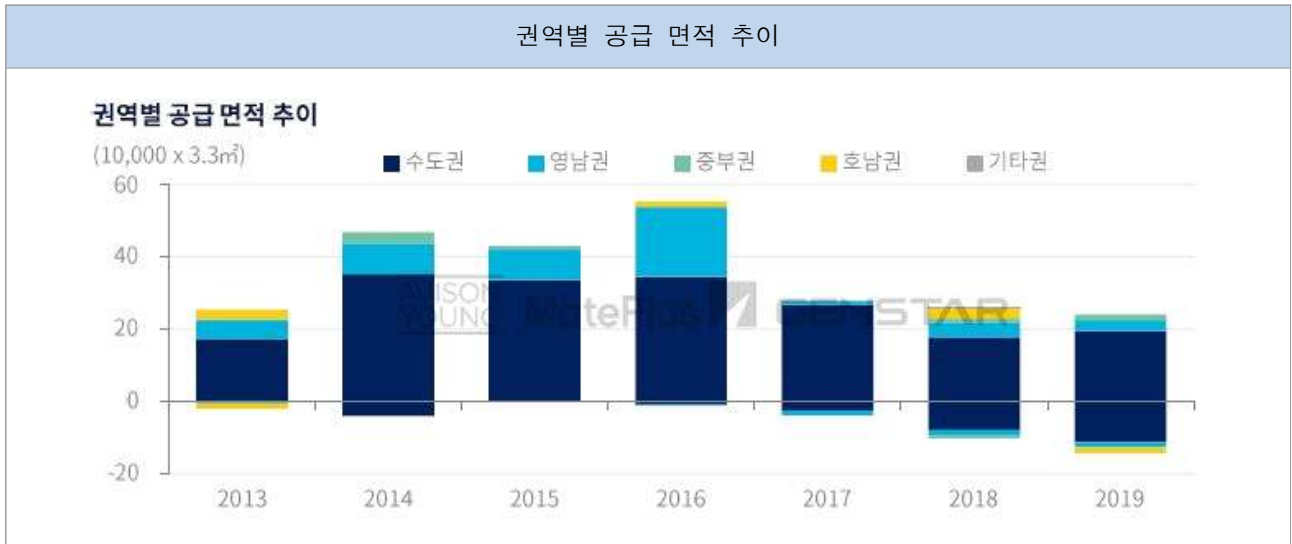
신세계 역시 대형마트의 단독 출점보다는 스타필드와 함께 출점하는 방식을 택하고 있으며, 일반적인 대형마트보다 성장률이 높은 창고형 할인매장 형식의 이마트트레이더스만을 출점 중입니다. 이에 반해 이마트트레이더스와 같이 창고형 할인매장을 운영하는 코스트코는 연 평균 2개 지점을 꾸준히 신규 출점하는 대조적인 모습을 보이고 있습니다.

2020년 수원 광고신도시에 한화갤러리아가 신규 백화점을 오픈하면서, 향후 수도권 권역에서는 비효율 점포를 정리하며 핵심 점포에만 집중할 것으로 예상됩니다.



자료 : 에비슨영코리아


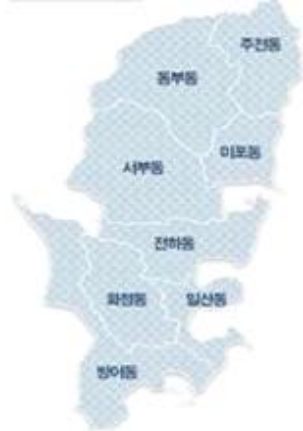
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



자료 : 에비슨영코리아

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 지역분석(울산광역시 동구)

광역지도	세부지도
	

### 1. 사회적 요인

#### 1.1. 자연환경

울산광역시 동구는 3면이 바다에 접하고 있는 반도의 지형을 가진 구로서 남북 간 약 10km, 동서 간 약 5km에 걸쳐 있으며 북측 및 서측으로는 울산광역시 북구와 경계를 맞대고 있고, 울산만이 남구와의 사이에 위치하고 있어 지리적으로 울산광역시의 중심(도심)과는 다소 거리가 있습니다.

해안과 접하는 접면이 넓으므로 해안중심의 입지에 적합한 중공업 계열의 공장이 해안변으로 형성되어 있으며 내륙으로는 공장 배후지로서의 주거, 상업시설 형성되어있습니다. 또한, 북구와의 경계를 이루는 지역은 대체로 험한 산악을 형성하고 있고, 주택지 및 공장용지의 경우 대체로 낮은 구릉과 평지지대를 이루고 있습니다. 기타 주전동의 완만한 구릉지에는 농경지가 다소 분포되어 있으며 이러한 자연환경은 울산광역시 권역 내 부도심을 형성하게 되었고 지가도 가용한 토지가 부족한 자연환경적 특성이 반영되어 지역경제상황에 따라 등락폭이 큰 편입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 인문환경

### 1.2.1. 인구 변동 분석

#### 1) 시군구단위 인구변동추이

구분 연도별	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2018	65,791	-1.64	164,642	-2.93	3
2019	65,183	-0.92	159,656	-3.03	2
2020.12	65,815	0.97	156,806	-1.79	2

(2020.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

#### 2) 읍면동별 인구변동추이

행정동명	인구변화			
	총인구수 (명)	세대수 (가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합 계	157,111	65,781	2.39	-1.59
방어동	40,345	17,671	2.28	-0.83
일산동	5,799	3,127	1.85	-2.23
화정동	20,050	8,339	2.40	-3.15
대송동	11,827	5,035	2.35	-2.92
전하1동	15,066	6,467	2.33	1.97
전하2동	20,999	7,794	2.69	-1.72
남목1동	8,933	3,629	2.46	-3.48
남목2동	21,758	8,834	2.46	-2.22
남목3동	12,334	4,885	2.52	-1.40

(2020.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 전·출입현황

연 도 별	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2020	동구	16,350	19,402	3,898	4,980	5,512	7,482

(2020.11, KOSIS)

### 1.2.2. 주택 수 및 보급률

(동구 2019년 통계연보)

연도	일반 가구수	합 계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	기타	
2016	63,711	71,143	27,604	24,846	38,565	1,527	3,477	0	111.60
2017	64,353	71,443	26,913	24,936	39,069	1,410	4,051	0	111.00
2018	62,992	70,742	26,964	24,998	38,714	1,527	3,544	0	110.30

\* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2.3. 공공 및 편익시설 등 변동추이

### 1) 의료기관 현황

(동구 2019년 통계연보)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2018	1	1	86	46	-	37	1	-	3	4
	968	41	352	-	-	-	-	-	-	683

### 2) 학교현황

(동구 2019년 통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2019	25	16	9	9	-	1	-	-

### 3) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(단위 : 호)

구분	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국('20.11)	360,711	40,891	4,452	41,184	9,940	264,244
수도권	191,564	12,256	1,848	35,447	5,590	136,423
울산	6,517	475	76	15	121	5,830

(2020.11, 국토교통통계누리)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 미분양현황

(단위 : 호)

구분	'20.1	'20.2	'20.3	'20.4	'20.5	'20.6	'20.7	'20.8	'20.9	'20.10	'20.11	'20.12
전국	43,268	39,456	38,304	36,629	33,894	29,262	28,883	28,831	28,309	26,703	23,620	-
수도권	4,901	4,233	4,202	3,783	3,016	2,772	3,145	3,166	3,806	3,607	3,183	-
울산	1,142	659	695	699	614	555	548	502	494	474	473	-
동구	250	97	97	97	97	97	95	95	95	95	93	-

(2020.10, 국토교통통계누리)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 경제적 요인

### 2.1. 지역경제 현황분석

#### 2.1.1. 일반현황

(동구 2019년 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2017	2018	비중	2017	2018	비중
합 계	8,893	8,791	100	79,527	77,542	100
건설업	161	163	2	1,527	978	1
공공행정, 국방및사회보장행정	22	22	0	1,219	1,219	2
교육서비스업	549	552	6	4,218	4,177	5
금융및보험업	85	86	1	1,063	1,053	1
농업, 임업및어업	2	2	0	5	0	0
도매및소매업	2,027	2,054	23	4,859	4,873	6
보건업및사회복지서비스업	388	387	4	5,801	6,166	8
부동산업	242	225	3	622	579	1
사업시설관리, 사업지원및임대서비스업	89	92	1	613	781	1
수도, 하수및폐기물처리, 원료재생업	6	4	0	99	63	0
숙박및음식업	2,658	2,603	30	7,639	7,567	10
예술, 스포츠및여가관련서비스업	397	390	4	1,027	1,026	1
운수및창고업	544	518	6	1,009	1,101	1
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	2	1	0	2	0	0
전문, 과학 및 기술서비스업	83	85	1	2,170	2,005	3
정보통신업	19	21	0	251	228	0
제조업	546	512	6	45,690	44,036	57
협회 및 단체, 수리 및 기타개인서비스업	1,073	1,074	12	1,713	1,690	2

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

울산광역시 동구의 경우 현대중공업, 미포조선, KCC 등 국내 굴지의 대기업이 위치한 지역으로 대규모 산업지의 배후지의 성격이 강합니다. 따라서 사업체수에서 현대중공업이라는 독보적인 기업의 존재로 인하여 제조업 사업체수의 비중은 5.82%로 미미하나, 종사자수는 56.79%로 가장 많은 특수한 구조를 가지고 있습니다. 반면에, 배후지에서의 지원 성격이 강한 업종인 숙박, 음식업이 29.61% 파생 업종인 도소매업이 23.36%를 차지하고 있어 대기업중심 대규모 공업도시의 경제적 현황을 가지고 있습니다.

울산광역시 동구의 주요산업별 경제현황을 살펴보면 농림/어업의 경우 2018년 기준 경지면적은 76ha로 전체면적 3,603.68ha의 약 2.1%를 차지하고 있으며, 농가수는 462세대며 농가 인구는 1,106명이며, 어업 종사자는 640세대 1,920명이며 어선수는 동력선 184척, 어항수는 국가어항 1개소 지방어항 1개소 소규모 어항 7개소입니다. 위판장은 1개소 4,755㎡로 이루어져 있습니다. 대부분 소규모 어업으로 그 구성면적이나 구성원 비율 등에 비추어 울산광역시 동구 경제에 미치는 영향은 거의 없는 것으로 보여 집니다. 제조업의 경우 2018년 현재 울산 동구의 제조업 사업체수는 271개이며, 종업원수는 41,144명 이고 대부분 기타 운송잡비 업종이 247개소로 그 종사자는 35,984명에 해당됩니다. 또한 규모별로는 종사자 500명이상 업체수가 8곳이며, 그 종사자는 23,613명으로 대부분 대기업의 중심의 제조업으로 이루어져 있습니다. 이는 동구의 동해안을 따라 형성된 남동임해공업벨트의 일환인 미포국가산업단지에 입지한 현대중공업, KCC, 미포조선, 한국프렌지등 기업들로 인한 영향이며, 이로 인하여 동구는 대부분 이들 관련 공업인구와 그 관련 종사자들로 이루어져 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.1.2. 주요개발사업 및 개발계획 현황

### 1) 대왕암공원 조성사업

#### ① 목적

아름다운 천혜의 자연경관을 가지고 있는 대왕암공원의 보존가치를 높이고 기반시설인 도로, 광장, 주차장 공공시설 조성 및 상가, 전망대, 토이랜드 등을 민자유치하여 지역경제 활성화 및 공원이용객의 여가활동에 기여코자 함.

#### ② 사업개요

사업기간	2008년 ~
추진현황 및 일정	<p>보상부분 : 2011년 146,710㎡, 36,927백만원 보상, 향후 년도별 예산확보 후 단계별 보상</p> <p>시설조성부분 : 2011년 테마산책로, 대왕암 진입도로개설</p> <p>2015년 주차장 조성완료</p> <p>2016년 오토캠핑장, 테마공원, 관리동 조성</p> <p>2018년 어린이 테마파크 완료, 주차타워 건립</p>

#### ③ 관련자료





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 일산진(동구A-01) 주거환경개선사업

### ① 목적

노후·불량 건축물이 밀집하고 기반시설이 열악한 일산진마을의 정비기반시설 확충을 통하여 주거환경 개선 및 주민숙원사업 해소

### ② 사업개요

사업기간	2006년 ~
사업규모 (면적/사업비등)	면적 : 63,652㎡
추진현황 및 일정	<p>2009년 공동주택 개발방식으로 확정</p> <p>2011년 현재 현지개량방식으로 변경되었음.</p> <p>2012년 보상이 연차적으로 시행되고 있음.</p> <p>2018년 5차구간 도로개설공사 발주 및 6차구간 수용재결완료</p>

### ③ 관련자료



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 행정적 요인

#### 3.1. 용도지역별 개별지 분포현황

(2020.12 KAIS)

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	20,365	12,415	2,549	460	4,941	-	-	-	-
비율(%)	100	61	12.5	2.3	24.3	0	0	0	0

#### 3.2. 토지이용상황별 개별지 분포현황

(2020.12 KAIS)

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	20,365	7,872	4,842	310	2,124	1,583	3,634
비율(%)	100	38.7	23.8	1.5	10.4	7.8	17.8

#### 3.3. 공부상 지목별 개별지 분포현황

(2020.12 KAIS)

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	20,365	12,127	1,296	1,187	126	1,748	3,881
비율(%)	100	59.5	6.4	5.8	0.6	8.6	19.1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 지가동향 분석

### 4.1. 지가변동률 현황표

(2020.11 부동산통계시스템)

구분	'19년 누계	'20년(11월) 누계
동구평균	-1.845	-0.863
방어동	-2.525	-1.58
화정동	-2.14	-1.374
일산동	-1.151	0.127
전하동	-1.91	-0.853
미포동	-1.274	-0.323
주전동	-1.582	-0.646
동부동	-1.274	-0.323

### 4.2. 거래동향 추이

(2020.12 KAIS, 월평균기준)

구분		2019년	2020년
전국	거래금액	569,922.0억원	724,460.6억원
	거래건수	154,828건	189,054건
울산광역시	거래금액	7,736.9억원	13,259.8억원
	거래건수	2,500건	3,755건
동구	거래금액	457.1억원	1,980.1억원
	거래건수	183건	525건

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4.3. 표준지공시지가 변동률 추이

(2020.12 KAIS, 월평균기준)

구분	2019	2020	2021
전국	9.42%	6.33%	10.39%
울산광역시	5.4%	1.76%	7.51%
동구	-0.53%	0.28%	5.01%

### 라. 지가동향 분석

동구는 북구의 현대자동차와 더불어 한국조선해양(현대중공업)이라는 거대기업의 거점이 되는 지역으로 부동산시장은 해당 기업의 활발한 기업활동을 바탕으로 한 실수요자의 상대적으로 높은 소득을 기반으로 하여 지속적으로 토지 수요가 증가하고, 대규모개발사업의 원활한 진행, 안정적인 구매력과 더불어 한정된 토지로 인한 지가상승으로 주거용 토지를 중심으로 전반적으로 상승세를 이어 가다가, 2015년 하반기 이후 조선경기의 불황으로 관내 주기업인 현대중공업이 영업부진으로 인해 조업감소에 따른 고용감소 등으로 주전동, 일산동 일부지역 등을 제외하고는 토지가격은 전반적으로 보합세 및 하향세를 보이고 있습니다.

동구의 거래동향을 전년과 비교해 보았을 때, 전체 거래금액은 433.2% 증가, 거래건수는 286.9% 증가 하였습니다. 이는 기업 보유자산의 소유권 정리에 따른 것으로 판단되며, 전반적인 경기상황은 조선경기 침체 상황, 코로나19 사태 등의 영향 하에 있는 것으로 보입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 산출근거

### 1. 개별물건 기준 시산가액

#### 1.1. 토지 시산가액

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교 및 개별요인 비교 등을 통하여 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

##### 1.1.1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

#### 1) 대상물건 거래사례

구 분	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	토지·건물 일괄단가 (원/㎡)	비고(자료출처)
(가),(나), (다),(아)	7,911.7	2018.06.20	90,000,000,000	18,645,000	등기사항 전부증명서
(라),(마), (바),(사)			37,515,500,000		
(자),(차)			20,000,000,000		
합계			147,515,500,000	-	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
a	전하동 300-266	일반상업	대	171	500.18	2020. 07.30	995,000,000	약 4,560,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1993.09.14), 연면적 : 500.18㎡ · 건물 단가 : 900,000원/㎡×24/50 ≒ 432,000원/㎡ · 토지 추정단가 : [{995,000,000원-(432,000원/㎡×500.18㎡)}/171㎡] ≒ 4,560,000원/㎡							
b	전하동 300-21	일반상업	대	106	118.97	2020. 10.12	660,000,000	약 6,230,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1974.11.20), 연면적 : 118.97㎡ · 건물 단가 : 건물의 경제적 내용연수가 도과한 바, 토지만의 가치로 거래가 이루어진 것으로 봄. · 토지 추정단가 : 660,000,000원 / 106㎡ ≒ 6,230,000원/㎡							
c	전하동 300-20	일반상업	대	149	254.22	2020. 10.12	900,000,000	약 5,970,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1977.05.30), 연면적 : 254.22㎡ · 건물 단가 : 900,000원/㎡×2/45 ≒ 40,000원/㎡ · 토지 추정단가 : [{900,000,000원-(40,000원/㎡×254.22㎡)}/149㎡] ≒ 5,970,000원/㎡							
d	일산동 579-24	일반상업	대	788.7 중 701.943	-	2018. 11.05	3,263,100,000	약 4,650,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지 추정단가 : 3,263,100,000원 / 701.943㎡ ≒ 4,650,000원/㎡							
e	일산동 456-9	일반상업	대	1,708	-	2017. 11.04	7,900,000,000	약 4,630,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 단가 : 토지건물 일괄거래 후 기존건물 멸실 및 신축이 이루어진 바, 토지만의 가치로 거래가 이루어진 것으로 봄. · 토지 추정단가 : 7,900,000,000원 / 1,708㎡ ≒ 4,630,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

### 4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	화정동 638-11	일반상업	대	상업용	1,112.6	담보	2021.02.05	5,400,000
㉡	일산동 464-20	일반상업	대	상업용	169.6	담보	2021.01.28	4,530,000
㉢	화정동 638-3 외	일반상업	대	상업용	3,043.6	담보	2020.09.30	5,480,000
㉣	일산동 467-6	일반상업	대	업무용	2,593.5	자산 재평가	2020.05.20	4,510,000
㉤	화정동 649-20	일반상업	대	상업기타	1,076.2	담보	2019.08.06	4,620,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
일반상업	상업용	광대로변	7,000,000원 내외	위치, 형상, 접면도로의 상태, 주변환경 등에 따른 격차 있음.

### 6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	울산광역시 동구 2020년 06월 ~ 2021년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	14,780,804,900	9,663,568,577	65.4	54	15	27.8
근린상가	10,652,307,900	7,210,550,500	67.7	9	4	44.4
토지	577,015,440	332,014,100	57.5	22	5	22.7
대지	367,924,800	242,699,100	66.0	9	3	33.3

〈최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)〉



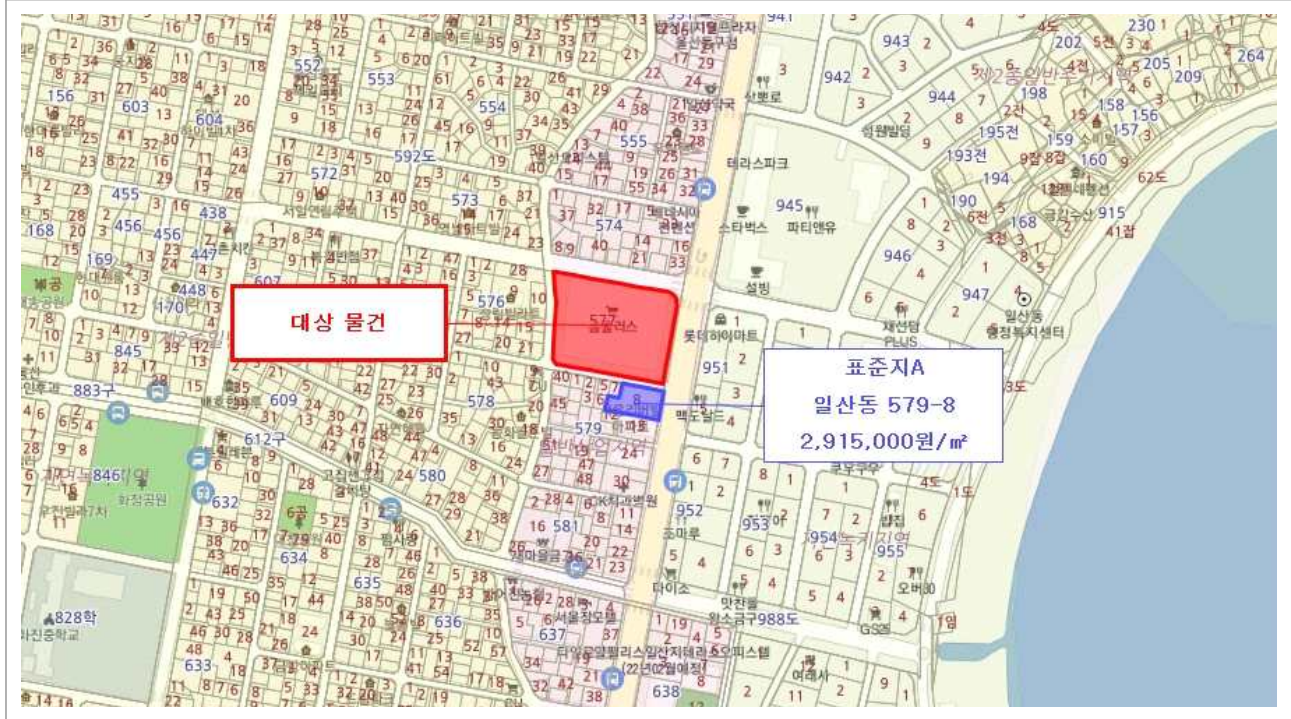
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	일산동 579-8	1,037.7	대	상업용	일반상업	광대소각	세장형 평지	2,915,000	1



[공시기준일 : 2021.01.01]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	울산광역시 동구 상업지역 (2021.01.01 ~ 2021.06.08)	0.015% (1.00015)	$(1 + 0.00007) \times$ $(1 + 0.00006 \times 39/30)$ $\approx 1.00015$

### 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건 기호 1 / 표준지 기호 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.96	대상토지가 접면도로의 상태 등에서 우세하나 면적 등에서 열세하여 대체로 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### ② 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	담보	화정동 638-11	일반상업	대	상업용	1,112.6	2021.02.05	5,400,000	표준지 A

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 격차율 산정

- 비교 표준지 A

구 분		사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 단가 (원/㎡)	격차율	비고
		공시지가(원/㎡)							
표준지 산정 단가	비교 사례 ㉠	5,400,000	1.00	1.00031	1.00	1.271	6,865,528	2.355	-
	A	2,915,000	-	1.00015	-	-	2,915,437		
사례 기준 표준지 산정 단가 산출 내역	사정 보정	- 비교 사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정 요인 없음.							
	시점 수정	- 울산광역시 동구 상업 지역				(2021.02.05~2021.06.08)			
	지역 요인	- 비교 사례는 비교 표준지 인근 지역에 위치하여 지역 요인은 동일함.							
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 비교치	
		1.00	1.10	1.10	1.05	1.00	1.00	1.271	
- 비교 표준지는 비교 사례 대비 접근 조건(상업 지역 중심과의 접근성 등), 환경 조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 획지 조건(접면 도로의 상태 등)에서 우세함.									

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.35



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	2,915,000	1.00015	1.00	0.960	2.35	6,577,226	6,570,000

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	6,570,000	7,911.7	51,979,869,000	-
합 계			51,979,869,000	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건 기호 1 / 비교사례 a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.10	대상토지가 가로의 폭 등에서 우세함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.15	대상토지가 상업지역 중심과의 접근성 등에서 우세함.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.15	대상토지가 고객의 유동성과의 적합성 및 주위환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.05	대상토지가 면적 등에서 열세하나 경사도 및 접면도로의 상태 등에서 우세하여 대체로 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.527	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	4,560,000	1.00	0.99911	1.00	1.527	6,956,923	6,950,000

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	6,950,000	7,911.7	54,986,315,000	-
합 계			54,986,315,000	

#### 1.1.4. 토지의 시산가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 시산가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	시산가액(원)
기호(1)	51,979,869,000	54,986,315,000	51,979,869,000
합 계	51,979,869,000	54,986,315,000	51,979,869,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 건물의 시산가액

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하되, 대상물건의 성격상 거래사례나 수익사례 등의 자료수집 및 분석이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 1.2.1. 재조달원가의 결정

#### 1) 표준단가 결정

##### ① 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
9-2-5-1	대형할인점	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	917,000	50 (45~55)
9-2-5-1	대형할인점	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	806,000	50 (45~55)
9-2-7-2	대형할인점	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,002,000	50 (45~55)
9-2-7-2	대형할인점	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	3	945,000	50 (45~55)
9-2-7-2	대형할인점	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	4	900,000	50 (45~55)

[자료출처 : 한국부동산원 건물신축단가표 2020년 1월]

##### ② 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	지하3층	기계실 외	철골철근콘크리트구조	700,000	-
	지하2층~8층	판매시설	철골철근콘크리트구조	950,000	-
	2층~7층	주차장	철골철근콘크리트구조	700,000	-
	9층	운동시설	경량철골조	750,000	-

### 2) 부대설비 보정단가

① 부대설비 보정단가 (자료 : 건물신축단가표 (한국부동산원 발행, 2020.01 기준))

(단위 : 원)

항 목	세 항목	점포상가	백화점
전기설비	화재탐지설비(원/㎡)	6,000 ~ 13,000	11,000 ~ 16,000
	방송설비(원/㎡)	4,000 ~ 5,000	6,000 ~ 8,000
	TV공시청설비(원/㎡)	1,000 ~ 5,000	1,000 ~ 3,000
전기설비	피뢰침설비(원/㎡)	-	-
	DATA 설비(원/㎡)	7,000 ~ 14,000	5,000 ~ 8,000
	H/A 설비(원/㎡)	-	-
	수변전설비 (22.9KV/380V-220V)(원/KVA)	115,000 ~ 282,000	
	발전설비 (디젤엔진발전기)(원/KW)	179,000 ~ 232,000	
위생설비, 급·배수설비, 급탕설비(원/㎡)		47,000 ~ 69,000	40,000 ~ 82,000
냉난방설비	냉난방시설(팬코일) (원/㎡)	124,000 ~ 137,000	145,000 ~ 185,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(단위 : 원)

항 목	세 항목		점포상가	백화점
소화설비	옥내소화전설비 (원/개소)		4,600,000 ~ 5,900,000	
	스프링클러설비 (원/헤드)		199,000 ~ 238,000	
자동제어설비	공기조화(냉, 난방) 100점미만(원/㎡)		13,000 ~ 24,000	
	공기조화(냉, 난방) 100점이상 VAV방식(원/㎡)		35,000 ~ 50,000	
시스템에어컨 설비	10HP 29,000W(원/대)		6,659,000 ~ 7,644,000	
	4Way 5.2Kw(원/대)		773,000 ~ 1,047,000	
승강기설비 (국내 조립품)	승객용 승강기	VVVF 교류기어드 (120m/min) 10층, 20인승 (천원/대)	1574,800 ~ 157,600	
	화물용 승강기	60m/min 8층, 1,000kg (천원/대)	78,800 ~ 91,900	
이동보도설비	1,200형, 50m(원/set)		420,200,000 ~ 485,800,000	

### ③ 부대설비 보정단가 결정

상기 표준단가에는 공조설비, 승강기설비, 방송 및 보안설비, 비상발전설비, 소화설비 등의 부대설비가 포함되어 있지 않으므로, 대상건물 부대설비 내역을 고려하고 대형마트로서의 본건 건물의 용도, 구조 등을 참고하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상건물	구 분	부대설비 보정단가 (원/㎡)	비 고
가	지하3층	50,000	기계실 외
	지하2층~8층	200,000	판매시설
	2층~7층	50,000	주차장
	9층	100,000	운동시설

### 3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	지하3층	700,000	50,000	750,000	기계실 외
	지하2층~8층	950,000	200,000	1,150,000	판매시설
	2층~7층	700,000	50,000	750,000	주차장
	9층	750,000	100,000	850,000	운동시설

#### 1.2.2. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	지하3층 (기계실 등)	750,000	2008.07.31	50	12	-	38	570,000
	지하2층 ~8층 (판매시설)	1,150,000	2008.07.31	50	12	-	38	874,000
	2층~7층 (주차장)	750,000	2008.07.31	50	12	-	38	570,000
	9층 (운동시설)	850,000	2010.02.19	40	11	-	29	616,000

### 1.2.3. 대상건물의 시산가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	지하3층	3,645.16	570,000	2,077,741,200	기계실 외
	지하2층 ~8층	26,753.83	874,000	23,382,847,420	판매시설
	2층~7층	27,319.47	570,000	15,572,097,900	주차장
	9층	1,277.2	616,000	786,755,200	운동시설
합 계		58,995.66	-	41,819,441,720	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.3. 개별 물건별 시산가액

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	51,979,869,000	-
건 물	41,819,441,720	
시산가액	93,799,310,720	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 2.1. 개요

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 2.2. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법의 적용에 있어 평가대상 대형마트의 특성을 나타내는 가치형성요인을 반영할 수 있는 비교요소를 선택하여야 할 것이므로, 기존 선행연구 등을 종합적으로 검토하여 다음과 같이 대형마트의 가치형성요인비교 요인을 선정하였으며, 건물 연면적당 단가를 비교단위로 채택하였습니다.

비교요인	도로조건	상업시설이 접하고 있는 도로의 폭, 계통성, 접면도로 수 등을 비교하였습니다.
	교통시설 등 편의시설 접근성	대중교통시설, 광역교통시설의 접근성 및 이용의 편리성 등을 비교하였습니다.
	배후지 환경	배후지의 규모, 경쟁업체 유무, 지역의 소비수준 등 배후지의 질을 비교하였습니다.
	공법상 규제	용도지역 등에 따른 건폐율, 용적률, 건축 가능한 건축물 등 공법상 제한 사항을 비교하였습니다.
	시공의 질, 부대설비	건물의 시공정도, 냉난방설비, 수변전설비, 공조설비, 엘리베이터설비 등 각종 부대설비 내역을 비교하였습니다.
	판매시설 비율	총 연면적 대비 판매시설의 면적을 비교하였습니다.
	건물의 경과년수 및 관리상태	본건과 사례 건물 간의 경과년수 격차를 비교하고, 건물이 최고의 효용을 발휘할 수 있도록 양호한 관리가 이루어지고 있는지 여부를 비교하였습니다.
	구조, 규모 및 밀도	연면적, 규모, 높이 및 층수, 형태, 층별 면적 등을 비교하였습니다.
	이용상황	이용상황 차이에 따른 건물 가치격차 요인을 비교하였습니다.
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래의 동향 등 기타 가치에 영향을 미치는 요인을 비교하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### 2.3.1. 거래사례의 선정

##### 1) 유사 대형마트 거래사례

구 분	거래사례 A (홈플러스 울산남구점)	거래사례 B (홈플러스 가야점)	거래사례 C (롯데마트 사상점)
사 진			
소 재 지	울산광역시 남구 야음동 789-91	부산광역시 부산진구 가야동 624-7외	부산광역시 사상구 엄궁동 690
용도지역	준주거	일반상업	준공업
사용승인일	2003.04.25	2002.09.04	2006.05.10
층 수	지상 5층 / 지하 1층	지상 7층 / 지하 1층	지상 7층 / 지하 1층
구 조	철골철근콘크리트구조	철근콘크리트조	철근콘크리트구조
연면적(㎡)	52,216.08	59,703.29	50,044.11
거래시점	2021.01.18	2021.03.11	2019.10.25
거래금액(원)	155,000,000,000	351,000,000,000	116,777,622,377
거래단가 (원/㎡)	2,968,434	5,879,073	2,333,494
출 처	등기사항전부증명서	KAIS	등기사항전부증명서



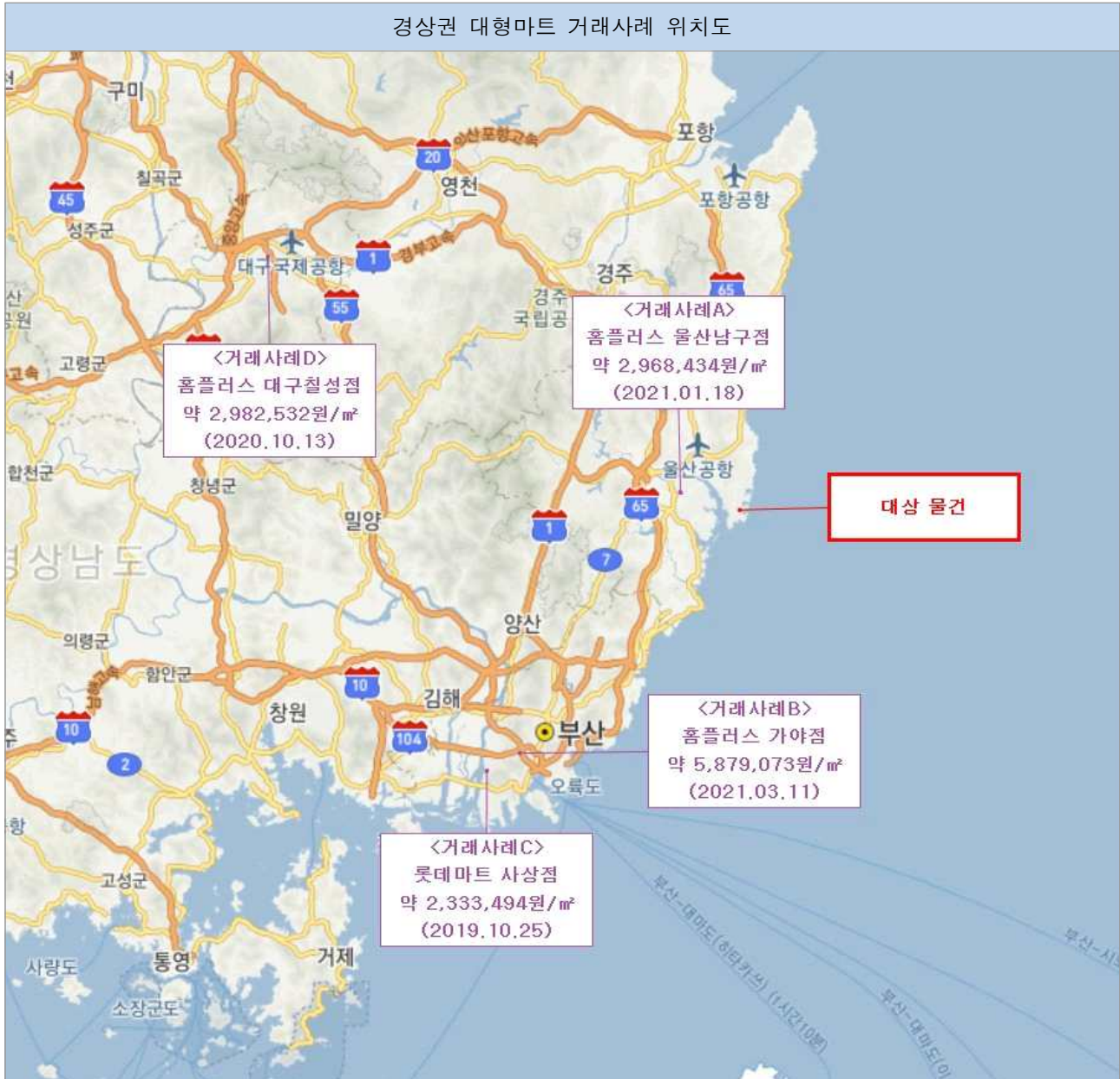
## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	거래사례 D (홈플러스 대구칠성점)	거래사례 E (롯데마트 익산점)	거래사례 F (홈플러스 의정부점)
사 진			
소 재 지	대구광역시 북구 칠성동2가 378-21외	전라북도 익산시 영등동 833-2	경기도 의정부시 금오동 475-1
용도지역	중심상업	일반상업	일반상업
사용승인일	1997.08.01	2002.01.03	2004.05.07
층 수	지상 6층 / 지하 2층	지상 7층 / 지하 1층	지상 5층 / 지하 2층
구 조	철골철근콘크리트구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
연면적(㎡)	42,883.03	43,645.66	65,118.36
거래시점	2020.10.13	2019.10.25	2021.01.18
거래금액(원)	127,900,000,000	123,728,671,329	192,500,000,000
거래단가 (원/㎡)	2,982,532	2,834,845	2,956,156
출 처	등기사항전부증명서	등기사항전부증명서	등기사항전부증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	거래사례 G (홈플러스 가양점)	거래사례 H (롯데마트 구로점)	거래사례 I (롯데마트 의왕점)
사 진			
소 재 지	서울특별시 강서구 가양동 18-24	서울특별시 구로구 구로동 636-89	경기도 의왕시 내손동 743외
용도지역	준공업	준공업	일반상업
사용승인일	2000.10.10	2005.10.19	2002.07.16
층 수	지상 3층 / 지하 3층	지상 7층 / 지하 1층	지상 6층 / 지하 1층
구 조	철근콘크리트구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
연면적(㎡)	45,095.36	59,898.45	36,879.02
거래시점	2020.12.30	2020.11.12	2019.08.02
거래금액(원)	154,129,000,000	210,035,245,851	137,605,500,000
거래단가 (원/㎡)	3,417,846	3,506,522	3,731,268
출 처	등기사항전부증명서	등기사항전부증명서	등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



## 2) 거래사례 선정

상기 사례들을 종합 검토하여 거래사례 중 대상물건과 지리적으로 비교적 근거리에 소재하고, 물적 유사성이 인정되며, 비교적 최근 거래사례인 ‘홈플러스 울산남구점(거래사례A)’을 비교 거래사례로 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3.2. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 거래에 사정이 개입되어 정상적인 거래금액 수준과 현저한 차이가 있을 경우 그 거래금액을 정상적인 수준으로 보정하는 것을 의미하며, 산정된 거래사례는 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정이 필요 없습니다. (1.00)

### 2.3.3. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 보정하는 작업을 말하며, 본건 및 비교사례가 속한 울산광역시 중대형 상가의 자본수익률의 변동률을 적용하여 시점수정치를 결정하였습니다.

#### - 자본수익률

기 간	자본수익률(%)	비 고
2021년 1분기	0.74	2021년 1분기 수익률
2021년 2분기	-	미공표

자료 : 부동산통계정보시스템

#### - 시점수정치 산정

비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
A	울산광역시 중대형 상가 자본수익률 2021.01.18. ~ 2021.06.08	1.01168	$(1+0.0074 \times 142/90)$ $\approx 1.01168$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3.4. 거래사례와의 비교 과정

구 분		대상물건	홈플러스 울산 남구점
개요	소재지	울산광역시 동구 일산동 577-1	울산광역시 남구 아음동 789-91
	연면적 ( m <sup>2</sup> )	58,995.66	52,216.08
	용도지역	일반상업지역	준주거지역
거래내역	거래시점	X	2021.01.18
	거래가격		155,000,000,000원
	거래단가		2,968,434원/m <sup>2</sup>

사정보정		별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례입니다.	1.00
시점수정		울산광역시 중대형 상가 자본수익률 (2021.01.18. ~ 2021.06.08.)	1.01168
가치비교요인	도로조건	대체로 유사합니다.	1.00
	교통시설 등 편의시설 접근성	대체로 유사합니다.	1.00
	배후지 환경	배후지의 환경 및 배후지에 대한 독점성 등에서 본건이 우세합니다.	1.05
	공법상 규제	용도지역 등에서 본건이 우세합니다.	1.10
	시공의 질, 부대설비	대체로 유사합니다.	1.00
	판매시설 비율	본건(판매시설 비율 약 48%)이 사례(판매시설 비율 약 55%)에 비해 판매시설 비율에서 열세합니다.	0.90
	건물의 경과연수 및 관리상태	건물의 경과연수에 따른 노후도 등에서 본건이 우세합니다.	1.03
	구조, 규모 및 밀도	규모 등에서 본건이 우세합니다.	1.03
	이용상황	대체로 유사합니다.	1.00
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성 등을 고려하였습니다.	0.97
소 계		$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.03 \times 1.03 \times 1.00 \times 0.97$	1.070
산정단가		$2,968,434 \times 1.00 \times 1.01168 \times 1.070 \approx 3,213,322\text{원/m}^2(\text{연면적})$	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상물건	연면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
홈플러스 울산동구점	58,995.66	3,213,322	189,500,000,000 <sup>※</sup>	-

※ 억원 미만 절사



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 수익환원법에 의한 시산가액

### 3.1. 개요

수익환원법은 대상 부동산으로부터 얻을 수 있는 총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금과 운영경비를 차감하여 순수익을 추정한 후 환원을 및 할인율 등을 적용하여 직접환원법 및 할인현금흐름분석법(DCF)에 의하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식을 말합니다.

본 평가에서는 본건 임대차 계약의 성격(보증금부 월세)과 Main Tenant인 홈플러스(전체 연면적의 약 80%)가 장기 마스터리스계약 중에 있는 점, 임대료가 전국 CPI를 반영하여 인상되는 점 등을 고려하여 안정화된 수익을 영구환원하여 수익가액을 산정하는 직접환원법을 적용하였습니다.

### 3.2. 가능총수익의 산정

#### 3.2.1. 적용임대료

대상부동산의 현행 임대내역은 인근 부동산의 임대료 수준과 비교할 때 적절한 수준인 것으로 판단되어 대상부동산 임대내역을 기초로 하였으며, 공실 부분(203호, 204호 - 업무시설)은 인근 적정임대료 수준의 추정임대료를 적용하여 가능총수익을 산정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	비고
B201	9,000,000,000	428,030,385	-	현행임대료
B101				
101				
201				
401				
102	11,000,000,000	104,334,429	-	현행임대료
202				
203	35,000,000	3,500,000	-	추정임대료
204	80,000,000	8,000,000	-	추정임대료
301 일부	10,300,000	1,520,124	-	현행임대료
301 일부	13,390,000	1,646,801	-	현행임대료
801	1,000,000,000	100,700,000	-	현행임대료
901				
합계	21,138,690,000	647,731,739	-	-

- 상업용부동산 지역별 임대료(임대면적㎡당 임대료) (단위 : 천원)

구 분	2020년 2분기	2020년 3분기	2020년 4분기	2021년 1분기	평 균
울산광역시 오피스	7.3	7.3	7.3	7.2	7.28
울산광역시 중대형매장	18.0	17.8	17.8	17.6	17.80

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3.2.2. 가능총수익의 산정

보증금운용이율은 기준시점 현재 국·공채수익률, CD수익률, 정기에금이자율 등을 종합적으로 고려하여 2.0%로 적용하였습니다.

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	기타수익	보증금운용이율
전 체	21,138,690,000	647,731,739	-	-	2.0%
	※ 가능총수익 = (보증금 × 보증금운용이율) + {(월임대료 + 월관리비 + 기타수익) × 12}				
가능총수익	( 21,138,690,000 × 0.02 ) + ( 647,731,739 + 0 ) × 12 = 8,195,554,668				

### 3.3. 유효총수익의 산정

#### 3.3.1. 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 가능총수익에 공실률 및 대손율을 곱하여 산정하며, 대상부동산의 기준 시점 현재 공실률이 2.51%인 점과 Main Tenant가 장기의 안정적인 임대차계약관계를 유지하고 있는 점 등을 고려하고, 최근 부동산 경기 및 대상물건 인근 유사부동산의 공실률 등을 감안하여 공실손실상당액 및 대손충당금 산정을 위한 공실률 및 대손율로 5.0%를 적용하였습니다.

– 중대형매장용 공실률(%)

구 분	2020년 2분기	2020년 3분기	2020년 4분기	2021년 1분기	평 균
울산광역시	14.9	15.0	15.6	20.4	16.48

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계-중대형매장]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3.3.2. 유효총수익

유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정하였습니다.

## 3.4. 순수익 산정

### 3.4.1. 운영경비의 추정

운영경비에는 인건비, 수도광열비, 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 광고선전비 등 그 밖의 경비로 구성되어 있으며, 대상부동산의 임대내역 상 책임임대차인 점을 고려하고 인근 유사부동산의 운영경비를 비교 검토하여 5.0%를 적용하였습니다.

### 3.4.2. 순수익의 산정

순수익은 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정하였습니다.

## 3.5. 환원율 결정

### 3.5.1. 개요

환원율은 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율로서 부동산 가치 대비 순수익의 비율을 의미하며, 환원율은 금융시장의 금리 및 부동산 시장의 요구수익률, 금융시장 및 부동산 시장의 변화 등에 따라 상이하게 나타납니다.

### 3.5.2. 산정방법

환원율 산정방법은 여러 가지가 있을 수 있으나, 가장 보편타당하고 시장의 상황을 잘 반영하는 방법으로 시장추출법과 요소구성법(무위험률 + 위험할증률  $\pm$  부동산가치변화률) 등이 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3.5.3. 시장금리

구 분	% / 연	시 점
콜금리(익일물)	0.46	2021.06.07
CD수익률(91일)	0.66	2021.06.08
국고채수익률(3년)	1.174	2021.06.08
국고채수익률(5년)	1.657	2021.06.08
회사채수익률(3년, AA-)	1.891	2021.06.08
예금은행 수신금리	0.84	2021.04
예금은행 대출금리	2.74	2021.04

[자료출처 : 한국은행 경제통계시스템]

### 3.5.4. 상업용 부동산 수익률

구분	투자수익률(%)				연간 환산	소득수익률(%)				연간 환산
	20.2Q	20.3Q	20.4Q	21.1Q		20.2Q	20.3Q	20.4Q	21.1Q	
전국	1.18	1.14	1.38	1.69	5.50%	0.95	0.72	0.92	0.89	3.53%
울산	0.83	0.83	0.89	1.51	4.12%	0.88	0.63	0.84	0.77	3.16%

[출처 : 한국부동산원 부동산 통계정보-중대형매장]

### 3.5.5. 환원율의 결정

인근의 시장환경을 반영하고 있다고 판단되는 시장추출법에 의한 환원율에 중점을 두고 대상물건의 주 용도와 인근 유사물건에 대한 감정평가시 적용한 환원율 사례, 최근 시장금리 추세 및 향후 가치변동 및 위험, 감정평가의 목적 등을 종합 고려하여 4.0%로 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3.6. 수익환원법에 의한 시산가액

대상물건	전 체					
가능총수익	8,195,554,668 원					
공실손실상당액 및 대손충당금	409,777,733 원					
유효총수익	7,785,776,935 원					
운영경비	389,288,847 원					
순 수 익	7,396,488,088 원					
수익가액	약 184,900,000,000 원					
적 용 률	공실률 및 대손율	5.0%	운영경비 비율	5.0%	환원율	4.0%
참고사항	유효총수익 = 가능총수익 × (1 - 공실률 및 대손율) 순수익 = 유효총수익 × (1 - 운영경비비율) 수익가액 = 순수익/환원율					



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅶ. 감정평가액 결정 및 의견

개별 물건별 시산가액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)	수익환원법에 의한 시산가액 (원)
93,799,310,720	189,500,000,000	184,900,000,000

대상 물건은 대규모 판매시설로서, 상기와 같이 거래사례비교법, 수익환원법, 원가법을 통하여 시산가액을 산정하였습니다.

개별 물건별 시산가액의 합은 토지와 건물의 가액을 각각 산정한 후 이를 합산하는 방식으로, 대상 물건이 집합건물로 구성된 대형할인점으로 시장관행상 일괄로 거래가 이루어지는 점과 개발이익을 반영하지 못하는 점 등을 고려할 때 본건 감정평가액 결정 시 적용하는 것은 적절하지 못한 것으로 판단됩니다.

거래사례비교법은 상호 대체·경쟁 관계에 있는 시장에서 거래된 유사 물건을 기준으로 비교과정을 거쳐 산정하는 방식으로, 현재 시장상황을 가장 객관적으로 반영할 수 있는 방법에 해당합니다.

수익환원법은 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래 현금흐름을 적정한 율로 환원하거나 할인하여 산정하는 방식으로, 본건과 같은 대형 할인점의 가치 결정에 수익성이 가장 중요한 요인에 해당합니다.

따라서, 본 평가에서는 거래사례비교법에 의한 비준가액과 수익환원법에 의한 수익가액을 기준으로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	시산가액	가중치
개별 물건별 평가	93,799,310,720	-
거래사례비교법	189,500,000,000	50%
수익환원법	184,900,000,000	50%
<b>결 정</b>	<b>187,200,000,000</b>	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2021-06-08>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	울산광역시 동구 일산동  [도로명 주소] 울산광역시 동구 방어진 순환도로 637	577-1  동구 일산동 판매시설	판매시설 업무시설 제1,2종 근린생활 시설 및 운동시설	철골철근 콘크리트구조 평슬라브 및 기타지붕 9층  지하3층  지하2층  지하1층  1층  2층 (판매시설)  2층 (주차장)  2층 (업무시설)  3층 (주차장)  3층 (판매시설)  4층 (주차장)  4층 (판매시설)				
				지하3층	3,645.16			
				지하2층	5,872.44			
				지하1층	5,880.18			
				1층	5,013.93			
				2층 (판매시설)	3,423.33			
				2층 (주차장)	1,327.14			
				2층 (업무시설)	559.23			
				3층 (주차장)	5,150.52			
				3층 (판매시설)	214.93			
				4층 (주차장)	5,154.22			
				4층 (판매시설)	225.56			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2021-06-08>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1             가	울산광역시 동구 일산동	577-1	대	5층 (주차장)	5,327.51			
				5층 (판매시설)	52.26			
				6층 (주차장)	5,327.51			
				6층 (판매시설)	52.26			
				7층 (주차장)	5,032.57			
				7층 (판매시설)	79.67			
				8층	5,380.04			
				9층	1,277.20			
				일반상업지역	7,911.7			
				(내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제101호	896.3	896.3	187,200,000,000	시산가액 조정
				1. 소유권	328.54			
					-----	328.54		
				대지권	7,911.7			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2021-06-08>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
나				(내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제102호	3,554.04	3,554.04				
				1. 소유권	1,302.72	1,302.72				
					-----					
				대지권	7,911.7					
다				(내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제201호	1,784.65	1,784.65				
				1. 소유권	724.27	724.27				
					-----					
				대지권	7,911.7					
라				(내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제202호	337.13	337.13				
				1. 소유권	136.82	136.82				
					-----					
				대지권	7,911.7					
마	(내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제203호	537.29	537.29							
	1. 소유권	142.35	142.35							
		-----								
	대지권	7,911.7								

구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2021-06-08>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
바          사          아          자				(내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제204호	229.21	229.21		
				1. 소유권	60.73			
					-----	60.73		
				대지권	7,911.7			
				(내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제301호	116.02	116.02		
				1. 소유권	32.22			
					-----	32.22		
				대지권	7,911.7			
				(내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제401호	173.3	173.3		
				1. 소유권	61.24			
					-----	61.24		
				대지권	7,911.7			
				(내) 철골철근 콘크리트구조 제8층 제801호	5,335.06	5,335.06		
				1. 소유권	1,027.55			
					-----	1,027.55		
				대지권	7,911.7			



