

# 회 보 서

우)44904 울산광역시 울주군 상북면 남천로 247 경동청구타운 제상가동 1동호 2층

TEL. 052-264-1288  
FAX.

문서번호 : 신일 2025-031

시행일자 : 2025-04-25

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

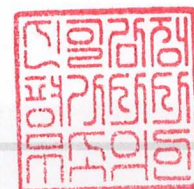
1. 저희 신일감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.23자 귀 제 「2025타경1058」호로 의뢰하신 「김기현 소유물건(2025타경1058)」건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



신일감정평가사사무소



# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

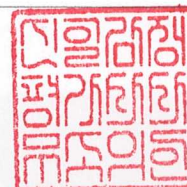
건명: 김기현 소유물건(2025타경1058)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 신일 2025-031

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.

신일감정평가사사무소



신일감정평가사사무소

SHINIL APPRAISAL CO.

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
임재철

林在哲



(인)

감정평가액	삼익사천육백만원정 (₩346,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김기현 (2025타경1058)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.24 ~ 2025.04.25	2025.04.25

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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	346,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩346,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 동면 내송리 소재 “동면초등학교” 북측 인근에 위치한 사송더샵데시앙3단지 제상가동 제지3층 제301호(근린생활시설)의 경매(2025타경 1058) 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건개요

#### 1) 구분건물

(출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장 등)

소재지 (도로명주소)		경상남도 양산시 동면 내송리 903 (경상남도 양산시 동면 내송큰들로 107)			
건물명, 층, 호수		사송더샵데시앙3단지 제상가동 제지3층 제301호			
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일자	2021.10.28	층수
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	지하3층/지상0층
본건기호	층/호수				용도
1	지3/301	34.4867	27.3421	35.1177	근린생활시설

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 25일을 기준하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 04월 24일 ~ 04월 25일에 실지조사를 하여 대상물건 및 가격자료 등을 확인하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치

### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

### 2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 감정평가하였습니다.

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

### 2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙이므로 대상부동산을 거래사례비교법을 적용하여 일괄로 감정평가하였습니다.

### 3) 적용한 평가방법 및 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법(비교방식)에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 따라 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.라고 규정하고 있습니다.

대상물건의 경우, 원가방식의 적용은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적 산정이 곤란하여 적용하기에 부적합하고, 또한 수익방식의 적용은 임대수익의 파악이 쉽지 않고, 수익 또한 일정하지 않아 이의 적용은 곤란한 경우로서, 다른 방식에 의한 감정평가방법의 적용은 생략하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 임대관계

현황 공실상태로서, 임대관계는 미상입니다.

### 2) 기타

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 구분건물로서 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도(도면) 및 현장조사 등에 의하여 확인하였습니다.
- 본건은 공부상 지하 3층에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 토지 단차로 인하여 현황은 지상 1층에 주출입구가 소재하는 바, 참고하시기 바랍니다.(후첨 사진용지를 참조바랍니다.)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

### 2. 비교사례 선정

#### 1) 거래사례 [경상남도 양산시 동면(이하 동일)]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지/ 건물명	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
①	내송리 903 사송더샵데시앙 3단지 상가동	지3/300	근린 생활시설	32.1539	8,863,621	285,000,000	2021.08.02.
②	내송리 903 사송더샵데시앙 3단지 상가동	지3/300	근린 생활시설	32.1539	9,267,927	298,000,000	2021.08.02.
③	내송리 903 사송더샵데시앙 3단지 상가동	지3/300	근린 생활시설	32.1539	10,107,638	325,000,000	2021.08.02.
④	내송리 903 사송더샵데시앙 3단지 상가동	지3/300	근린 생활시설	32.1539	10,885,149	350,000,000	2021.08.02.
⑤	내송리 902 사송더샵데시앙 1단지 상가동	1/100	근린 생활시설	40.3425	12,468,240	503,000,000	2022.01.07
⑥	내송리 901 양산사송제일 풍경채 퍼스트 파크 상가동	1/100	근린 생활시설	29.4	10,578,231	311,000,000	2024.04.30

#### 2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 본건과 동일 건물에 소재하여 비교가능성이 높은 “거래사례 ③” 을 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 사정보정

선정된 거래사례는 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 인근 유사 상가의 일반적인 가격수준범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

## 4. 시점수정

### 1) 개요

시점수정은 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용 집합상가의 “해당 지역 집합상가 자본 수익률” 을 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

### 2) 시점수정치 산정

사례구분	시점수정치	비 고
거래 사례 ③	0.99173	<p>집합상가</p> <p>지역 : 경남 (21.08.02 ~ 25.04.25)</p> <p>2021년 03분기 : 0.53, 2021년 04분기 : 0.47                      2022년 01분기 : 0.46, 2022년 02분기 : 0.5                      2022년 03분기 : 0.39, 2022년 04분기 : -0.12                      2023년 01분기 : -0.33, 2023년 02분기 : -0.18                      2023년 03분기 : -0.18, 2023년 04분기 : -0.23                      2024년 01분기 : -0.28, 2024년 02분기 : -0.22                      2024년 03분기 : -0.34, 2024년 04분기 : -0.48                      2025년 01분기 : -0.49, 2025년 02분기 : -0.49 (2025년 01분기 자료)</p> $(1+0.0053*60/92)*(1+0.0047)*(1+0.0046)*(1+0.005)*(1+0.0039)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*25/90)$ <p style="text-align: center;">≒ 0.99173</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

(상업용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지 건물요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 가치형성요인 비교내용

(본건 1 / 거래사례 ③)

구분 본건 기호		단지 외부요인	단지 건물요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
1	지3층/301호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용						
단지 외부요인		본건은 거래사례 ③ 대비 대체로 대등합니다.				
단지 건물요인		본건은 거래사례 ③ 대비 대체로 대등합니다.				
호별요인		본건은 거래사례 ③ 대비 대체로 대등합니다.				
기타요인		본건은 거래사례 ③ 대비 대체로 대등합니다.				

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

본건		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
일련번호	층/호수					
1	지3/301	10,107,638	1.000	0.99173	1.000	10,024,048

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물	10,000,000원/㎡ 내외	전유면적 기준
<b>의견</b>		
본건 인근에 소재하는 유사물건의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으며, 상가의 위치, 건물의 해당 층, 가시성, 전유면적의 크기 등에 따라 가격의 격차가 있습니다.		

### 2. 인근 감정평가전례 [경상남도 양산시 동면]

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지/ 건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	감정평가 목적
가	내송리 903 사송더샵데시앙 3단지 상가동	지3/300	32.1539	8,645,919	278,000,000	2025.04.14	법원경매
나	내송리 903 사송더샵데시앙 3단지 상가동	지2/300	41.4005	9,734,182	403,000,000	2024.12.02	담보
다	내송리 903 사송더샵데시앙 3단지 상가동	지3/300	32.1539	8,397,115	270,000,000	2024.02.07	담보
라	내송리 903 사송더샵데시앙 3단지 상가동	지3/300	32.1539	8,241,613	265,000,000	2023.10.04	담보

※ 지2층도 토지단차로 인해 공부상 지하2층으로 표기되어 있으며, 현황은 지상1층에 주출입구가 있습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 경매통계분석

[자료출처: 부동산태인]

구분	용도	경상남도 양산시			동면		
		낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	근린상가	45.74	42.44	42	30.10	29.22	10
	아파트상가	49.54	46.72	7	-	-	-

## Ⅳ. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

### 1. 시산가액 검토

상기 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액은 인근 유사 부동산의 시세수준, 감정평가 전례 등에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 이에 감정평가 목적 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건 부동산의 평가금액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

본건		전유면적 (㎡)	전유면적 기준 산정 단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원) 결정
기호	층/호수				
1	지3/301	34.4867	10,024,048	345,696,336	346,000,000
합 계					<u>346,000,000</u>



# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 동면 내송리 소재 “동면초등학교” 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 있어 교통상황은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 건물 내 제지3층 제301호로서,  
 외벽 : 석재붙임 마감, 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
 내벽 : 석고보드 위 페인팅 마감 등,  
 바닥 : 타일 붙임 마감 등,  
 창호 : 샷시, 강화유리 등입니다.

## (4) 이용상태

근린생활시설(공실상태) 입니다.

## (5) 설비내역

전기, 급·배수, 화재탐지설비, 승강기, 위생설비(공용) 등이 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 유사한 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (7) 인접 도로상태등

아파트단지 내·외부 가로망상태 보통시 됩니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(2017-01-03)<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

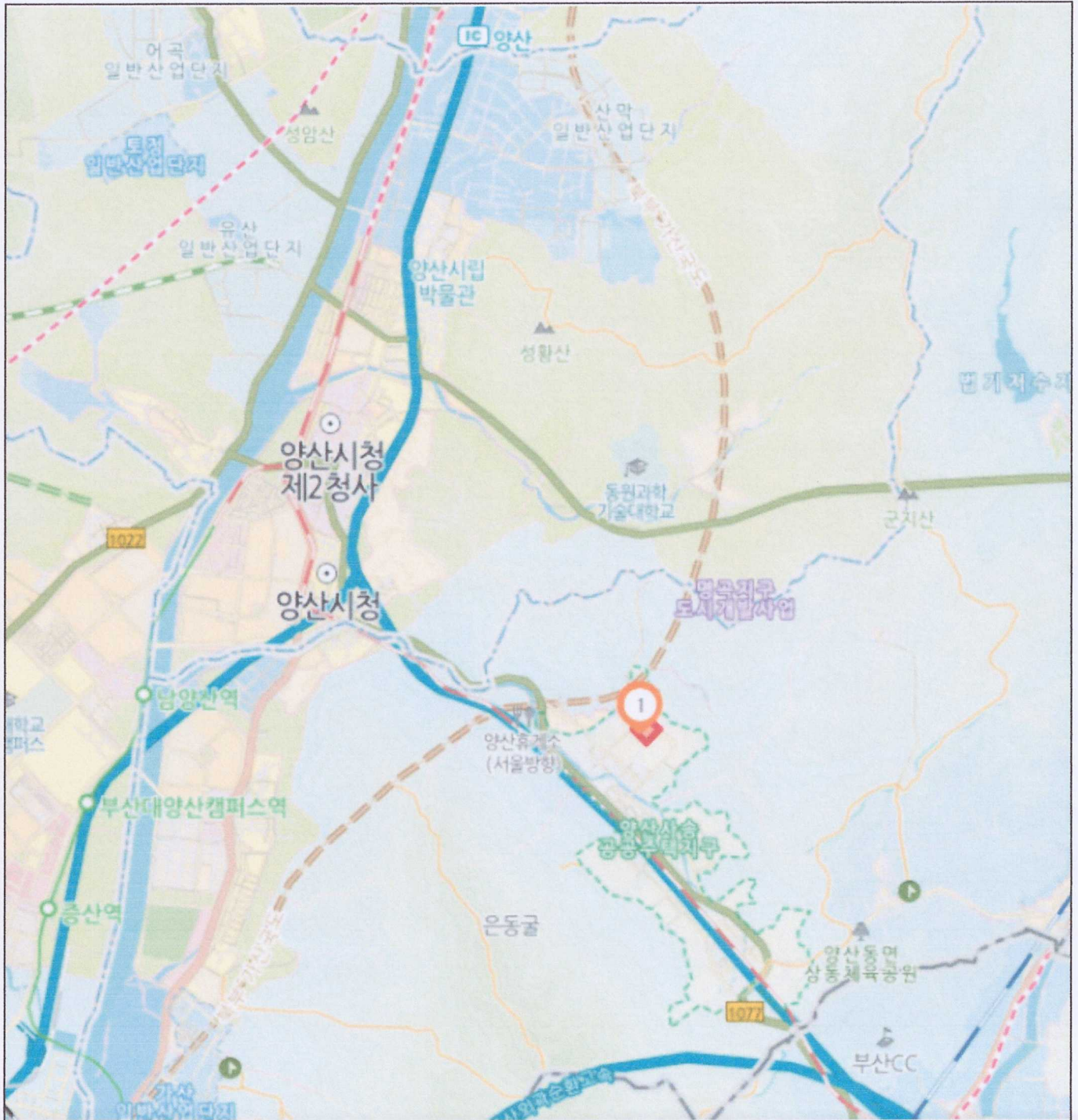
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 현황 공실로서, 임대관계 미상입니다.
- 기타사항 : 공부상 지하 3층으로 등재되어 있으나, 토지단차로 인하여 현황은 지상1층에 주출입구가 소재합니다.(사진용지 참조바랍니다.)

# 광역위치도



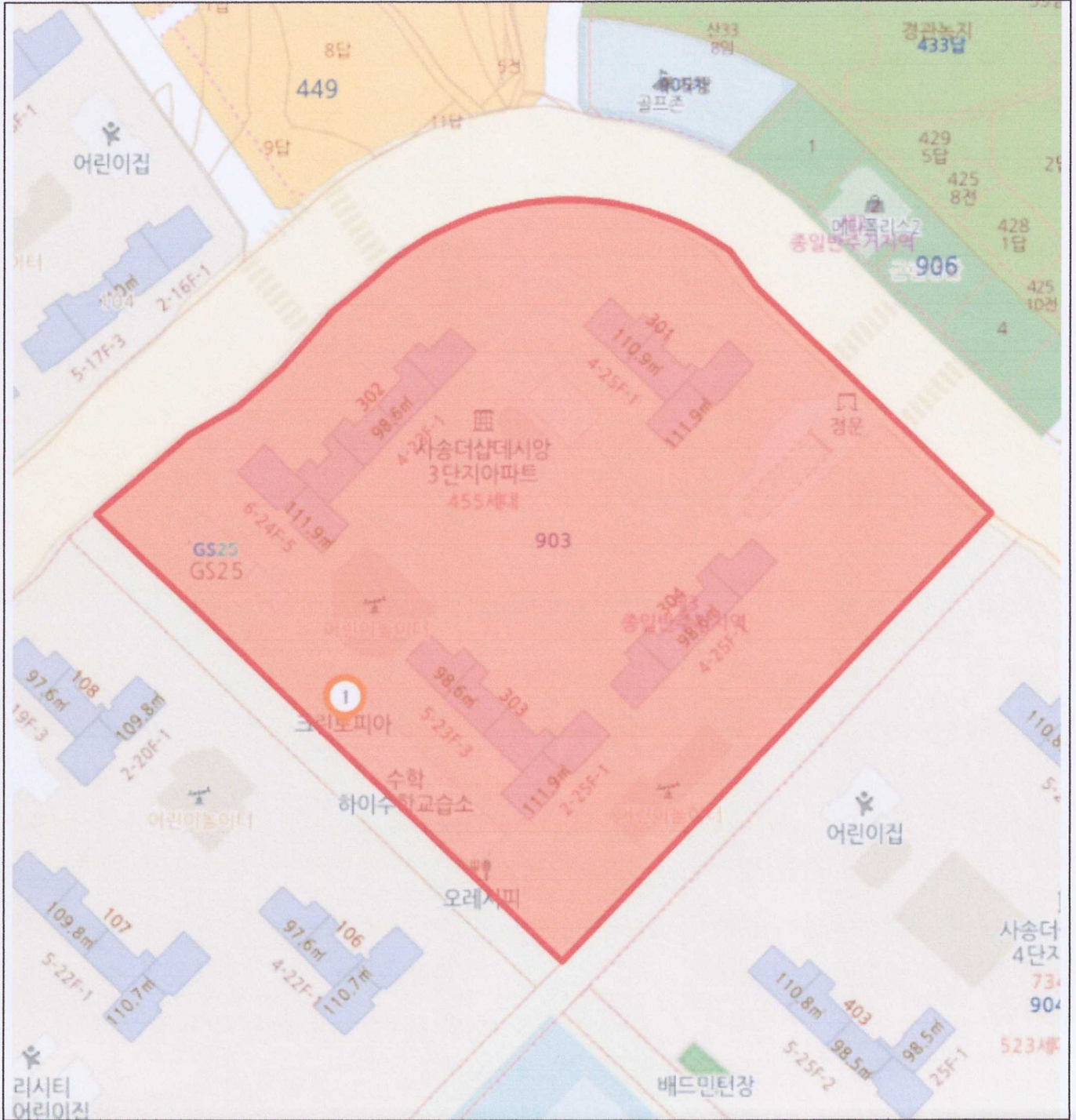
소재지	경상남도 양산시 동면 내송리 903 사송더샵데시앙3단지 상가동 지3층 301호
-----	---



# 위치도



소재지	경상남도 양산시 동면 내송리 903 사송더샵데시앙3단지 상가동 지3층 301호
-----	---

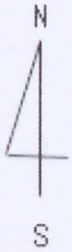


# 건물개황도(배치도)

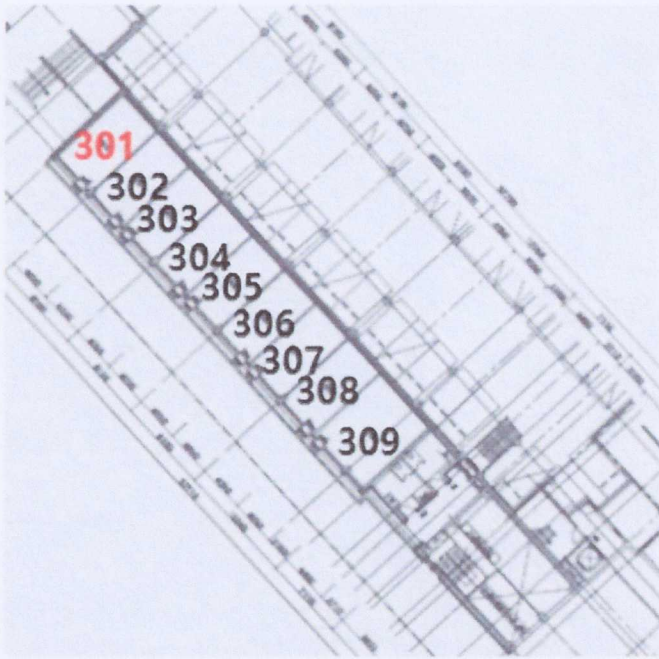


# 건물개황도

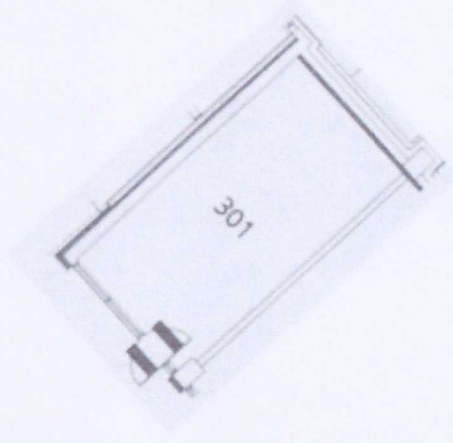
기호 1 (구분건물): 경상남도 양산시 동면 내송리 903 사송더샵데시앙3단지  
제상가동 제지3층 제301호



Non Scale



[상가동 지3층 호별 배치도]



[본건 301호 평면도]

# 사 진 용 지



본건 소재 상가동 지3층 전경 (서측에서 촬영)

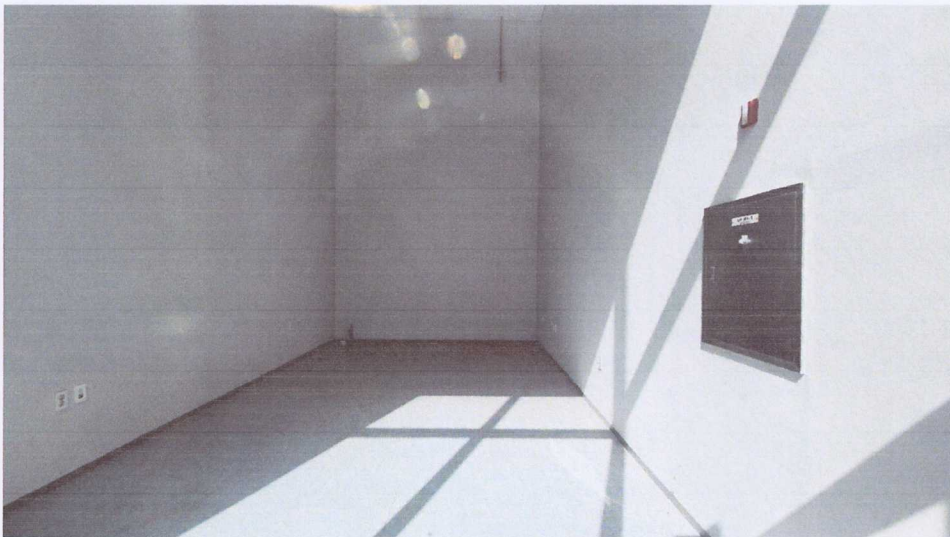


주위환경 (남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 301호 전경



본건 내부 전경

# 수수료 청구서

( 전화: 052-264-1288, FAX: )

문서번호 : 신일 2025-031

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.23 자 귀 제 『 2025타경1058 호로 의뢰하신 『 경상남도 양산시 동면 내송리 903 사송더샵데시앙3단지 상가동 지3층 301호 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	460,480	
실	여 비	225,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,000
	기타 실비	4,000
비 소 계	240,600	(250,000+296,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 460,480
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	701,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	70,100	
합 계	771,100	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	771,100	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 539 - 910433 - 72907  
신일감정평가사사무소 임재철

신일감정평가사사무소

