

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
건명	김현범 소유물건(2025타경11477)
감정서번호	202503291


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

정인제감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정인제

정인제 

(인)

감정평가액	팔억오천이백만원정 (₩852,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김현범 (2025타경11477)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.03	2025.03.31 ~ 2025.04.03	2025.04.03

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 이	구분건물 하	1개호 여	일괄 백	852,000,000
합 계					₩852,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 라피에스타 양산 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 증산역로 177	1292	판매시설, 문화 및 집회시설, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상7층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층				
						21,545.93		
						20,839.24		
						22,113.13		
						17,772.09		
						406.26		
						15,725.54		
						15,485.89		
						8,731.43		
						4,085.83		
	2,072.7							
1.	경상남도 양산시 물금읍 가촌리	1292	대			26,474.6		
				(내)				
				1층 1-090호 철근콘크리트 구조	39.81	39.81	852,000,000	비준가격
			1. 소유권 대지권	22.11				
				-----	22.11			
			배분가액 토지가액 건물가액			26,474.6		
			170,400,000 681,600,000					
합 계							₩852,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292번지에 소재하는 라피에스타양산 1층 1-090호 (남동향)에 대한 울산지방법원의 부동산임의경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292		
건물명 등	라피에스타양산 1층 1-090호		
용도	판매시설	신축일자	2018. 12. 21.
면적	전유부분 (㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적 (㎡)
	39.81	53.23	22.11

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호, 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 토지가액과 건물가액을 구분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 표기하였음.

5. 기준시점

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.04.03.을 기준시점으로 함.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산출

평가대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

1. 거래사례 선정 (출처 : 한국부동산원 실거래자료)

소재지	건물명	층 호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단위:천원)	거래시점
물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	1층 1-091호	판매시설	46.2	25.66	1,029,661	2024.01.25.

2. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 거래에 특별한 사정이 개입된 것으로 보이지 아니하는 바, 사정보정요인은 없음.
(비교치 : 1.00)

3. 시점수정

- (1) 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경상남도 양산시 물금지구 집합상가 임대가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 임대가격지수가 발표되지 않은 상태에서 서 발표된 시점까지의 임대가격지수만 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정치 결정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 1/4분기)지수	100
대상물건의 기준시점(2024년 4/4분기)지수	100
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$100/100 = 1.00000$

4. 가치형성요인의 비교

	구 분	비교치	비 고
외부요인	가로조건	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.96	본건은 거래사례 대비 형상(거래사례 : 세로 장방형, 본건 : 사다 리형)에서 4% 정도 열세임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무 등		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누 계		0.96	1.00x1.00x0.96

5. 시산가액(비준가액)

거래사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (본건/거래사례)	비준가격 (원)
1,029,661,000	1.00	1.00000	0.96	39.81/46.2	852,000,000

※ 비준가격은 십만원 이하 단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

전유면적 당 21,000,000원/㎡ ~ 21,500,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

2. 평가선례

소재지	건물명	층 호수	기준시점	평가 목적	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	1층 1-091호	2025.03.18	경매	46.2	25.66	976,000,000
--------------------	-------------	--------------	------------	----	------	-------	-------------

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

852,000,000원.

구분건물감정평가요항표

- (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 물금읍 가촌리 소재 부산지하철2호선 증산역 북서측 인근에 위치하며 주위는 주상복합건물, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 진출입 가능하며 인근에 시내버스정류장과 부산지하철2호선 증산역이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상7층 건물 내 1층 1-090호로서,

외벽 : 치장벽돌, 화강석버너구이, 알루미늄복합판넬, 강화유리 마감

내벽 : 2중석고보드 위 수성페인트

바닥 : 폴리싱타일

창호 : 알루미늄(프로로폰) 강화유리 창호.

(4) 이용상태

1-091호와 일체로 판매시설(상호 : codes combine)로 이용중임.

(5) 설비내역

공동위생설비, 급배수설비, DATA설비, 에스컬레이터, 승강기, 소화전, 지하주차장 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

가로장방향 평지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 40M, 남서측으로 폭 35M, 남서측 및 북동측으로 폭 18M 정도의 아스팔트 및 보도블록포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 없음.

광역위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산
-----	-------------------------------



상세위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-090호
-----	---

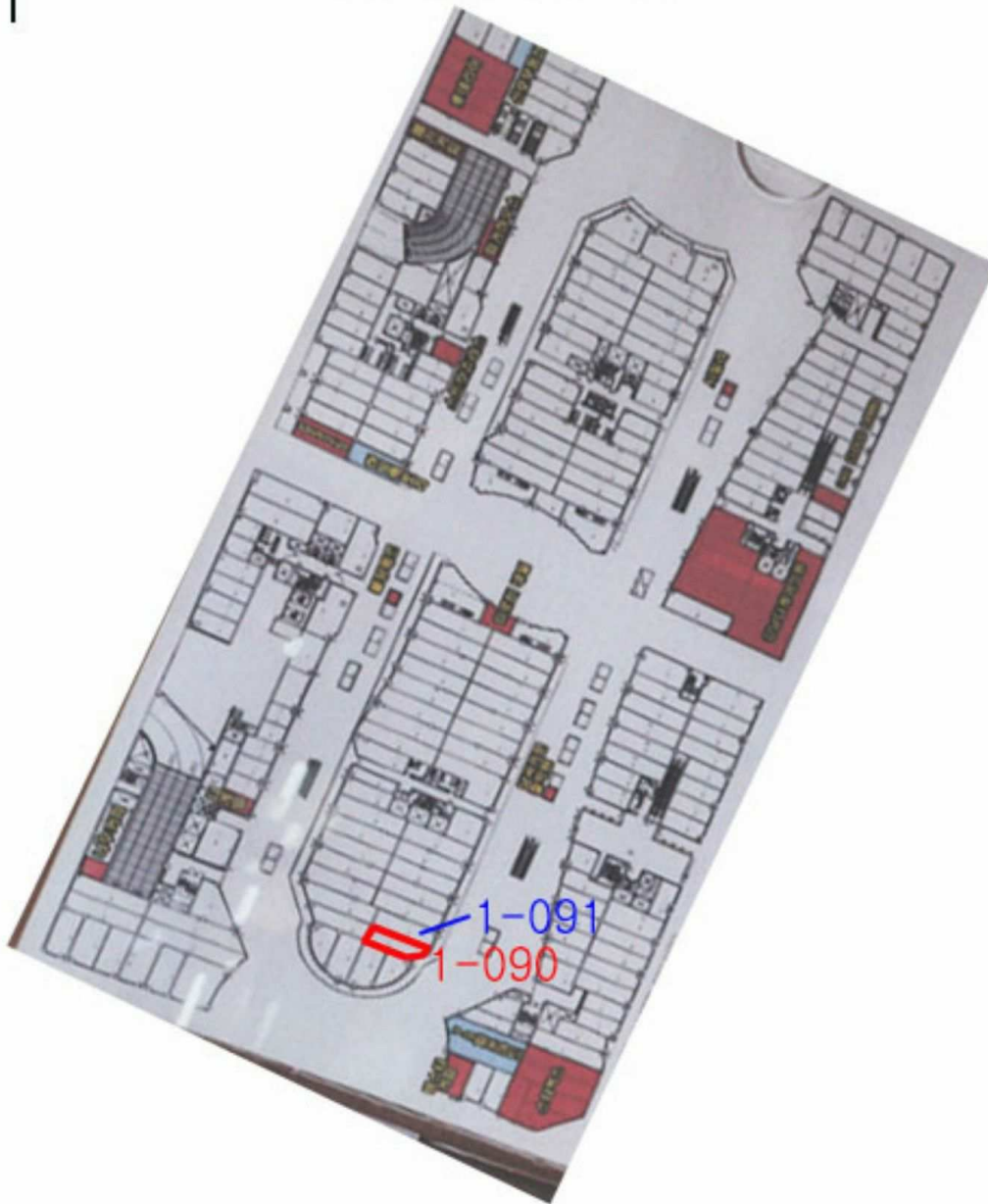


건물개황도

4

경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292
라피에스타양산 1층 1-090호

[1층 호별배치도]





1 1-090 1292



1 1-090 1292