

감정평가서

건명	신재혁 외 1명 소유물건(2024타경9237)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	하성2411-11

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.

하성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
하만성

하만성 (인)

감정평가액	오억구천만원정 (₩590,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신재혁 외 1명 (2024타경9237)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.25	2024.11.26	2024.11.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	590,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩590,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 가촌리소재 '양산디자인공원' 남서측 인근에 위치하는 '센텀시티프라자 1층 109호' 에 대한 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- 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.
- 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.
- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 25일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 11월 25일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 건물이용상태’ 및 ‘감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건은 점포로 사용중이나 관계인의 부재로 임대내역은 미상임.
- 2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 구분건물명세표에 병기하였으니, 경매 집행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-11 [도로명주소: 경상남도 양산시 물금읍 백호로 64]			건물명	센텀시티프라자		
주용도	제1,2종근린생활시설			사용승인일	2015.04.28		
구조	철근콘크리트조			층수	지상4층/지하1층		
동수	1동			세대수			
일련번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	1층, 109호	제1종근린생활시설(소매점)	64	43.558	107.558	59.50	33.0916

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

구분	기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거래 사례	1	가촌리 1280-8	아르누보시티 1층 제10*호	소매점	44.64	2016.06.10	2024.07.03	285,000,000	6,384,409
거래 사례	2	가촌리 1280-2	트윈애비뉴 B동 제10*호	소매점	49.5	2014.11.18	2024.08.14	300,000,000	6,060,606
거래 사례	3	가촌리 1269-4	양우월드프라자 1층 제10*호	소매점	40.17	2016.03.31	2024.04.15	400,000,000	9,957,680
거래 사례	4	가촌리 1269-20	경남프라자 1층 제10*호	일반음식점	63.42	2016.09.13	2024.05.18	390,000,000	6,149,480
거래 사례	5	가촌리 1269-11	센텀시티프라자 제10*호	소매점	45.6	2015.04.28	2021.08.09	460,000,000	10,087,719

[출처: 등기사항전부증명서]

¹ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

구분	기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적	사용승인일	기준시점	목적	감정평가액 (원)
평가 사례	1	가촌리 1269-11	센텀시티프라자 제11*호	소매점	52.2	2015.04.28	2023.06.02	담보	501,000,000
평가 사례	2	가촌리 1269-4	양우월드프라자 제10*호	소매점	52.2	2016.03.31	2024.4.24	담보	380,000,000
평가 사례	3	가촌리 1269-15	지오플러스 1층 제11*호	근생	52.05	2015.09.21	2023.03.22	담보	650,000,000
평가 사례	4	가촌리 1269-17	오즈시티 1층 제10*호	근생	45.6	2016.02.22	2023.06.14	담보	550,000,000
평가 사례	5	가촌리 1269-11	센텀시티프라자 제109호	소매점	64	2015.04.28	2017.07.20	담보	673,000,000 (본건)

[출처: 한국감정평가사협회 - 감정평가정보센터]

3. 인근지역 가격수준

IV.

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
집합상가	판매시설	1층	7,000,000 ~ 9,600,000	위치,향별 및 형상에 따라 다소 상이.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래 사례 가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거래 사례	5	가촌리 1269-11	센텀시티프라 자 제10*호	소매점	45.6	2015.04.28	2021.08.09	460,000,000	10,087,719

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

집합상가

지역 : 경남 물금지구(21.08.09~24.11.25)

2021년 03분기 : 0.44

2021년 04분기 : 0.42

2022년 01분기 : 0.33

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2022년 02분기 : 0.54

2022년 03분기 : 0.58

2022년 04분기 : 0.16

2023년 01분기 : -0.5

2023년 02분기 : -0.55

2023년 03분기 : -0.09

2023년 04분기 : -0.27

2024년 01분기 : -0.2

2024년 02분기 : 0.31

2024년 03분기 : 0.34

2024년 04분기 : 0.34 (2024년 03분기 자료)

$(1+0.0044*53/92)*(1+0.0042)*(1+0.0033)*(1+0.0054)*(1+0.0058)*(1+0.0016)*(1-0.005)*(1-0.0055)*(1-0.0009)*(1-0.0027)*(1-0.002)*(1+0.0031)*(1+0.0034)*(1+0.0034*56/92) \approx 1.01532$

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

조건	세부항목	격차율	비고
	비교대상물건 :1		사례물건 : 5
단지의 부 요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편리성	1.00	동일 집합상가로서 대등함.
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성 건물 전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.00	동일 집합상가로서 대등함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.90	대상물건은 사례물건보다 도로접면, 위치 등에서 불리함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
계	개별요인비교치	0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

[적용단가: 천 원 미만 사사오입]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	1층, 109호	10,087,719	1.000	1.01532	0.90	9,218,037

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
1	1층, 109호	9,218,037	64	589,954,368	590,000,000

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련 번호	호수	감정평가액(원)	비고
1	1층 109호	590,000,000	센텀시티프라자

구분건물 감정평가명세표

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 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 백호로 64	1269-11 센텀 시티 프라자	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층						
					지층	1,248.48				
					1층	1,160.73				
					2층	1,240.22				
					3층	1,240.22				
	4층	191.88								
	경상남도 양산시 물금읍 가촌리	1269-11	대	일반상업지역	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호			590,000,000	비준가격	
							64			64
							33.0916			
						1.소유권대지권	-----			33.0916
						1,563.4				
					토지·건물		배분내역			
					토 지 :		177,000,000			
					건 물 :		413,000,000			
합 계							₩590,000,000.-			
이 하					여 백					

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

1.1. 본건은 경상남도 양산시 물금읍 가촌리소재 ‘양산디자인공원’ 남서측 인근에 위치하는 ‘센텀시티프라자 1층 109호’로서 주위는 양산물금신도시내 일반상업지역으로 각종 상업건물로 밀집하여 소재하는 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 노선버스승강장 및 도시철도2호선 "부산대양산캠퍼스역"이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상4층 건 중제1층 제109호로서 2015.04.28 사용승인되었으며,
 외벽 : 징크판넬 및 인테리어시공마감 등
 내벽 : 상가로서 인테리어 마감처리됨.
 창호 : 강화유리 및 페어글라스창호등 임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 근린생활시설로 이용중임.
 상호 : 피노키오 인형뽑기

(5) 설비내역

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) | |

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 소화전설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지와 등고평탄한 세장형의 토지로서 기준시점 현재 4층건 상업용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 중로1류, 서측으로 중로3류, 남측으로 소로2류의 도로와 3면이 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

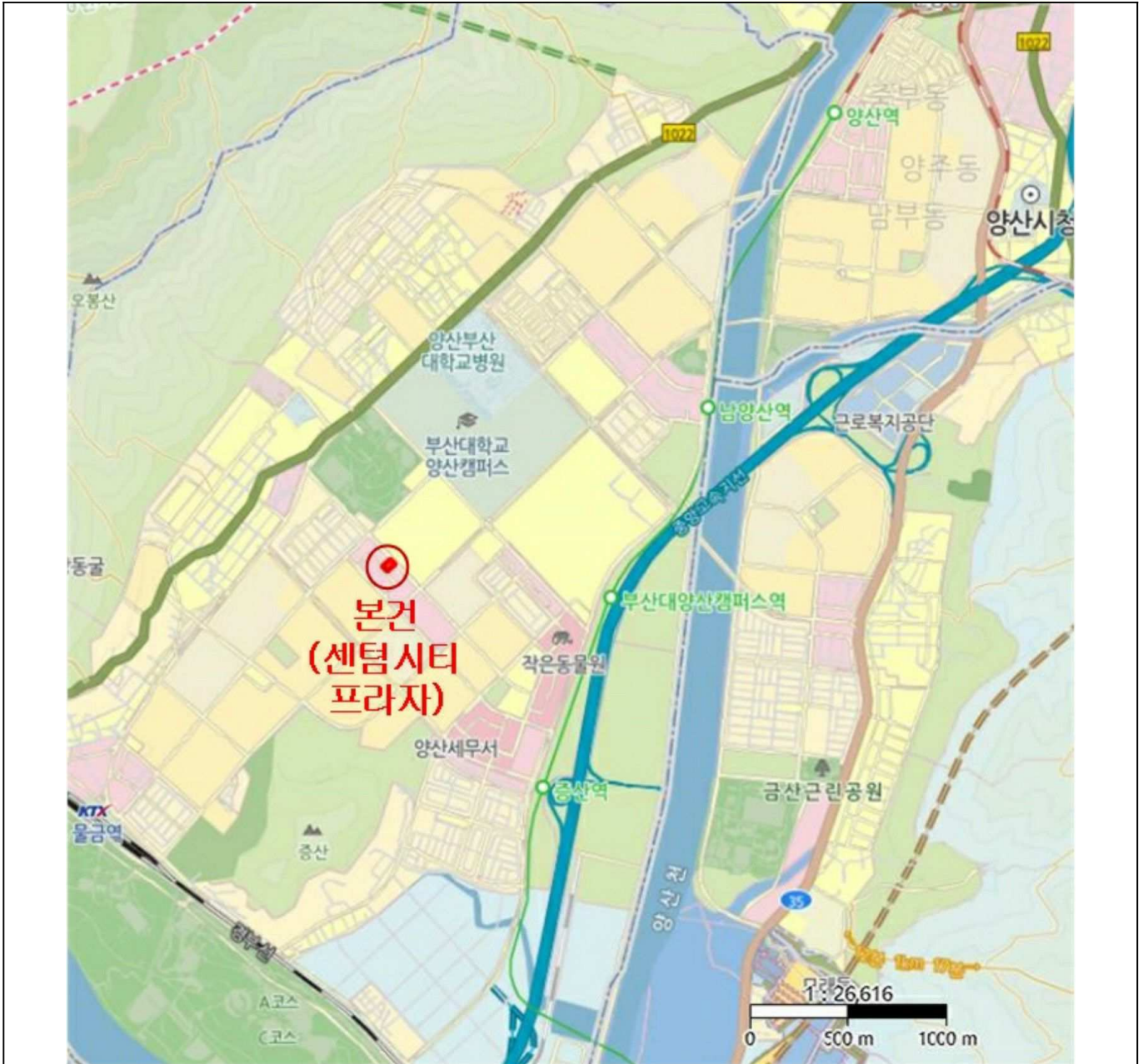
현재 무인점포로서 관계자의 부재로 임대내역은 미상임.

광역위치도



소재지

경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-11 센텀시티프라자 1층 109호



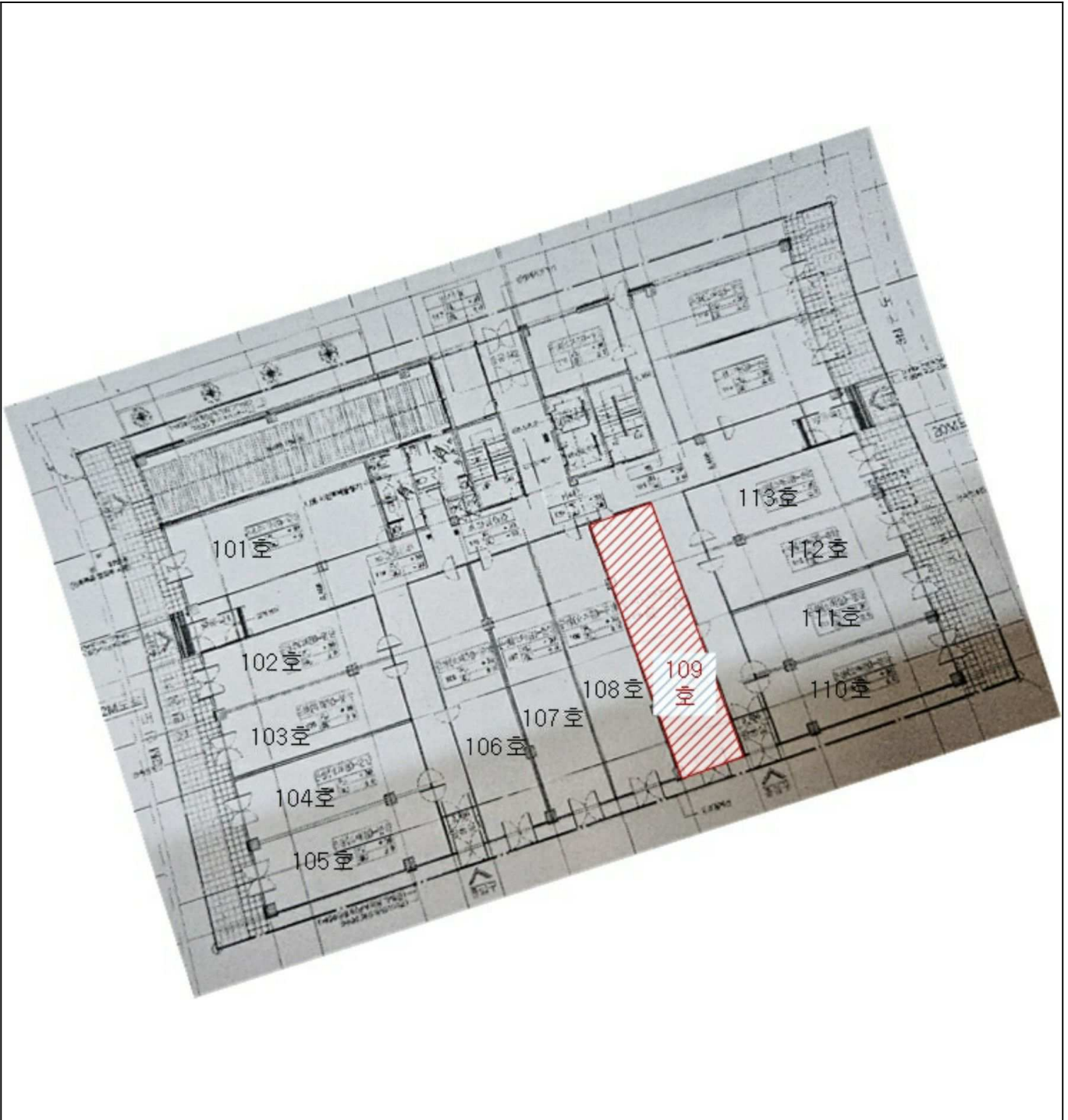
하성감정평가사사무소

내부구조도



소재지

경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-11 센텀시티프라자 1층 109호





()



()

