

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	김현범 소유물(2025타경11334)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정평가서 번호	대한 제250226-24-0003호

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

(주)대한감정평가법인

울산지사

울산광역시 남구 수암로 42, 5층  
TEL : (052)261-9933 FAX : (052)261-9930



인 증 서 번 호	제2025-1125호
발 급 일 자	2025.03.05.

## 감정평가 심사인증서

본 지 사 명	울산지사	감정평가서번호	대한 제250226-24-0003호
감정평가액	일십삼억칠천만원정(₩1,370,000,000.-)		
기 준 시 점	2025.02.27.	감정평가사	심용찬
감정평가 목적	경매	제 출 처	울산지방법원(경매8계)
물건 소재지	경남 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-025호		
물 건 종 별	구분건물	비 고	

### ■ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제 규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심의·심사 업무규정 제6조 및 제11조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

### 감정평가심사위원회 위원장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 감정평가서 심의·심사 업무규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

### (주)대한감정평가법인 대표이사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
심용찬

심용찬



(주)대한감정평가법인

울산지사장

송승원

(서명 또는 인)



감정평가액	일십삼억칠천만원정 (₩1,370,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	울산지방법원(경매8계)
소유자 (대상업체명)	김현범(2025타경 11334)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.02.27	2025.02.27
			작성일
			2025.02.28

감정평가 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	1개호	구분건물	1개호	-	1,370,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,370,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사

송승원



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '부산지하철2호선(증산역)' 북서측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)에 대한 울산지방법원(경매8계)에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 (경상남도 양산시 증산역로 177)
건물명 및 층·호수	라피에스타양산 제1층 제1-025호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2018.12.21
주 용 도	판매시설, 문화및집회시설, 제2종근린생활시설

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대상상 용 도
가	라피에스타양산 /1/1-025	60	80.22	140.22	42.8	33.32	판매시설

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 27일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 02월 27일에 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.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

#### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 하시기 바랍니다.

다. 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

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

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	38	2024.04.17	861,469,000	약 22,700,000	판매시설
				2018.12.21			
b	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	33.55	2023.07.26	747,693,000	약 22,300,000	판매시설
				2018.12.21			
c	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	44.45	2023.06.19	1,058,879,000	약 23,800,000	판매시설
				2018.12.21			
d	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	39.95	2024.09.11	951,647,000	약 23,800,000	판매시설
				2018.12.21			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	40.75	법원 경매	2025.02.06	839,000,000	약 20,600,000	판매시설
					2018.12.21			
㉡	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	38.2	법원 경매	2025.01.02	822,000,000	약 21,500,000	판매시설
					2018.12.21			
㉢	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	35.95	법원 경매	2024.11.04	819,000,000	약 22,800,000	판매시설
					2018.12.21			
㉣	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	34.21	법원 경매	2024.12.04	808,000,000	약 23,600,000	판매시설
					2018.12.21			
㉤	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	42.07	법원 경매	2024.12.30	1,030,000,000	약 24,500,000	판매시설
					2018.12.21			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
인근 유사평형 1층 근린생활시설	전유면적당 단가: 약 23,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	물금읍 가촌리 0000	라피에스타양산 /0/0-000	38	2024.04.17	861,469,000	약 22,700,000	가
				2018.12.21			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

### 2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	a	2024년 2분기	-0.22	2024년 2분기 수익률
		2024년 3분기	-0.34	2024년 3분기 수익률
		2024년 4분기	-0.48	2024년 4분기 수익률

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	경남 (집합 상가) 2024.04.17~2025.02.27	0.98702	$(1-0.0022 \times 75/91) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times (1-0.0048 \times 58/92) \approx 0.98702$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [상업용] 본건: 가 ( 사례기호: a )

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.02	대상물건은 거래사례 대비 위치별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.020

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	22,700,000	1.00	0.98702	1.020	22,853,461	60	1,371,207,660	1,370,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292	라피에스타양산 /1/1-025	60	33.32	1,370,000,000	약 22,800,000
합 계					1,370,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2025-02-27>

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		
	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 [도로명 주소] 경상남도 양산시 물금읍 증산역로 177	1292  라피에스타 양산	판매시설  문화및 집회시설 제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하3층 지상7층  지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층				
1	"	1292	대	유통상업지역  (내) 철근 콘크리트구조 제1층 제1-025호	26,474.6	60	1,370,000,000	비준가액
가				1 소유권대지권	26,474.6 x --	33.32		
					26,474.6	33.32		
							토지 · 건물 토 지 : 274,000,000 건 물 : 1,096,000,000	배분내역
<b>합 계</b>							<b>₩1,370,000,000.-</b>	
이 하 여 백								

# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생설비 및 기타설비   | 7. 토지이용계획 등    |
| 2. 교통상황          | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태       |                |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '부산지하철 2호선(증산역)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 주위환경은 보통입니다.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 부산지하철2호선(증산역) 등이 소재하는 바, 대중교통수단을 비롯한 제반 교통여건은 보통입니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상황

### 가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상7층 중 제1층 제1-025호로서,

- 외벽 : 복합판넬, 치장석, 치장타일 붙임 및 전면 강화유리 마감 등
- 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
- 창호 : 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태: 별첨 '호별 배치도 및 내부 구조도' 참조바랍니다.

## 4. 위생설비 및 기타설비

공동 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비, 에스컬레이터 설비 등을 갖추고 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비

5. 토지의 형상 및 이용상황

6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등

8. 임대관계 및 기타사항

## 5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 가장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중입니다.

## 6. 인접 도로상태

남서측으로 폭 약 40미터, 남동측으로 폭 약 35미터, 북동측 및 북서측으로 폭 약 25미터 내외의 포장도로와 각각 접하여 있습니다.

## 7. 토지이용계획 등

기호 1) 유통상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## 8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.



# 항공위치도

소재지

경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 제1층 제1-025호



# 광역위치도

소재지

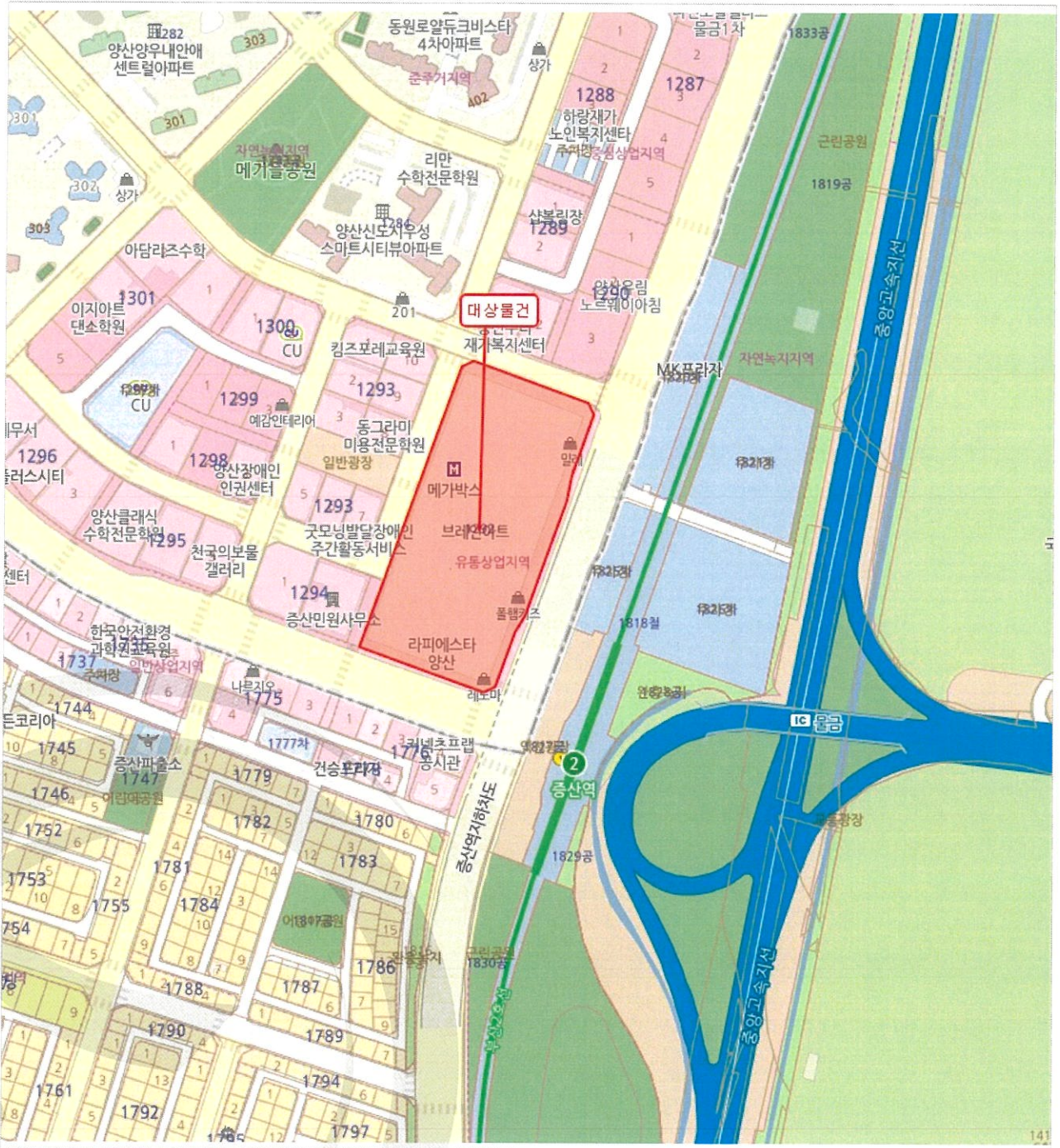
경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 제1층 제1-025호



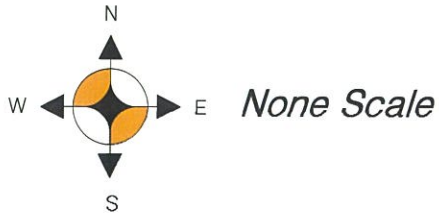
# 상세위치도

소재지

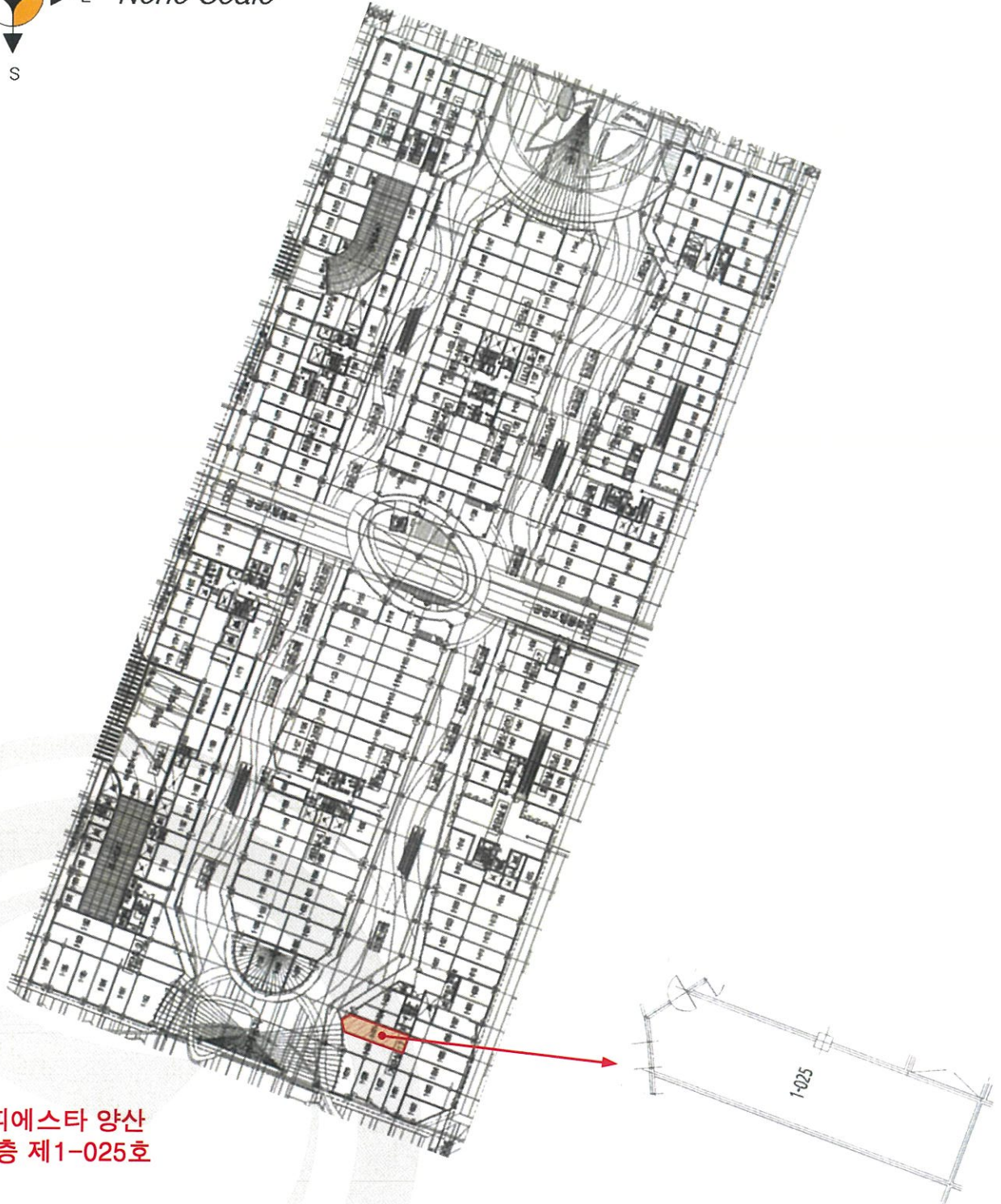
경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 제1층 제1-025호



# 호별 배치도 및 내부 구조도



1층 호별 배치도



라피에스타 양산  
제1층 제1-025호

# 사진 용지



대상물건 전경



기호(가) 전경