

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 에스엘디자인
소유물건(2025타경1046)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

감정평가서번호: 해울2025-04-03



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.

해울감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박상희

박 상 희



감정평가액	삼억팔천일백만원정 (₩381,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 에스엘디자인 (2025타경1046)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건축물대장 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.15	2025.04.16

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	381,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩381,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '증산초등학교' 북동측 인근에 위치하는 현청 "일루아타워" 6층 602호에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 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.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 선정

가. 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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.

나. 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 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 구분소유 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.

다. 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 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 15일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 4월 15일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘구분건물 감정평가요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

가. 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, 경매집행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 건물의 외벽 일부가 별첨 사진용지와 같이 파손되었으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2775-4			건물명	현청 '일루아타워'		
주용도	제1.2종근린생활시설 및 문화집회시설			사용승인일	2016.06.20.		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지하 3층/지상 11층		
동수	1동			호수	37호		
일련 번호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	6층 602호	제1종근린 생활시설	105.71	79.1694	184.8794	57.18	19.8404

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	명칭 및 호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
㉠	범어리 2775-4	현청'일루아타워' 000호	근린생활시설	509.77	2024.06.10	1,750,000,000	3,433,000
㉡	범어리 2775-4	현청'일루아타워' 000호	근린생활시설	505.53	2024.06.10	1,700,000,000	3,363,000

2. 감정평가사례

기호	소재지	명칭 및 층/호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유㎡)	감정평가목적
㉢	범어리 2775-4	현청'일루아타워' 000호	근린생활시설	91.00	2022.11.23	3,099,000	담보
㉣	범어리 2775-4	현청'일루아타워' 000호	근린생활시설	505.53	2024.06.20	3,481,000	담보

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비 고
상업지대	근린생활시설	6층	약 3,400,000~3,800,000원/㎡	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 양산시	최근 1년	근린	55.32	48.36	59

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례 선정

거래사례 선정기준인 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역 요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 모두 충족하는 거래사례중 대상물건의 감정평가에 가장 적정하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 및 호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
㉠	범어리 2775-4	현청'일루아타워' 000호	근린생활시설	509.77	2024.06.10	1,750,000,000	3,433,000

2. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.00

3. 시점수정

국토교통부 조사·발표 상업용 부동산 자본수익률 활용하여 산정하였습니다.

지역 및 유형	기 간	시점수정치	계 산 식
경상남도 물금지구 집합상가	2024.06.10. ~2025.04.15	1.00047	$2024년\ 02분기 : 0.31$ $2024년\ 03분기 : 0.34$ $2024년\ 04분기 : -0.17$ $(1+0.0031*21/91)*(1+0.0034)*(1-0.0017)*(1-0.0017*105/92) \approx 1.00047$

※ 2025년 1분기 자본수익률 미고시되어 2024년 4분기 자본수익률을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

가. 비교항목

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

나. 가치형성요인 비교치 결정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	㉠	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
본건은 거래사례 대비 위치별 효용에서 우세합니다.						

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)
1	3,433,000	1.00	1.00047	1.050	3,606,344	105.71	381,226,624
시산가액(십만원단위 반올림)					381,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 건물가격 배분

가. 배분비율 결정 참고자료

[매장용 빌딩의 토지·건물 배분비율표]

구분			해당층		지하층		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
매 장 용 빌 딩	서울	5층 이하	3.7 ~4.7	6.3 ~5.3	2.1 ~3.1	7.9 ~6.9	3.4 ~4.4	6.6 ~5.6	3.7 ~4.7	6.3 ~5.3						
		6층 이상	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	1.8 ~2.8	8.2 ~7.2	3.0 ~4.0	7.0 ~6.0	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4				
	부산	5층 이하	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	1.8 ~2.8	8.2 ~7.2	3.2 ~4.2	6.8 ~5.8	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4						
		6층 이상	3.3 ~4.3	6.7 ~5.7	1.4 ~2.4	8.6 ~7.6	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4				
	대도시	5층 이하	3.1 ~4.1	6.9 ~5.9	1.5 ~2.5	8.5 ~7.5	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	2.9 ~3.9	7.1 ~6.1						
		6층 이상	2.5 ~3.5	7.5 ~6.5	1.2 ~2.2	8.8 ~7.8	2.0 ~3.0	8.0 ~7.0	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	2.5 ~3.5	7.5 ~6.5				

[비율= 토지:건물]

나. 토지·건물 가격배분비율의 결정

한국부동산연구원 발표 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 및 본건 소재지의 지역여건, 지가수준, 층수, 건물의 경과연수 등 제반사항을 종합 참작하여 아래와 같이 토지·건물의 배분비율을 결정하였습니다.

연번	용도	층수	해당층수	토지·건물 배분비율
1	근린생활시설	11층	6층	3 : 7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 의견

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

2. 대상물건 감정평가액의 결정

일련 번호	감정평가액 (원)	토지·건물 배분비율	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
1	381,000,000	3.0 : 7.0	114,300,000	266,700,000

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 범어리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 부산대학로 126	2775-4	제1.2종 근린생활 시설, 문화집회 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층				
						567.65		
						711.05		
						711.05		
						586.57		
						586.57		
						579.74		
						581.29		
						581.29		
						583.09		
						583.93		
		579.69						
		583.93						
		248.71						
		124.97						
	1. 경상남도 양산시 물금읍 범어리	2775-4	대		816.6			
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			6층 602호	105.71	105.71	381,000,000	비준가액	
			소유권	19.8404				
		1.	-----	-----	19.8404			
			대지권	816.6				
						토지·건물		
						토 지 :	114,300,000	
						건 물 :	266,700,000	
	합 계						₩381,000,000.-	
			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

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 ‘증산초등학교’ 북동측 인근에 위치하는 현청 "일루아타워" 6층 602호로서, 주위는 주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 부산대양산캠퍼스역이 소재하여 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 중 6층 602호로서
외벽 : 치장석 붙임 및 스톤코트 등 마감
내벽 : 인테리어 등 마감
창호 : 패어글라스창 등입니다.

(4) 이용상태

제1종근린생활시설(현재 공실)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지로 상업용 건부지입니다.

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

본건 북동측으로 광대로, 남서측으로 중로가 개설되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

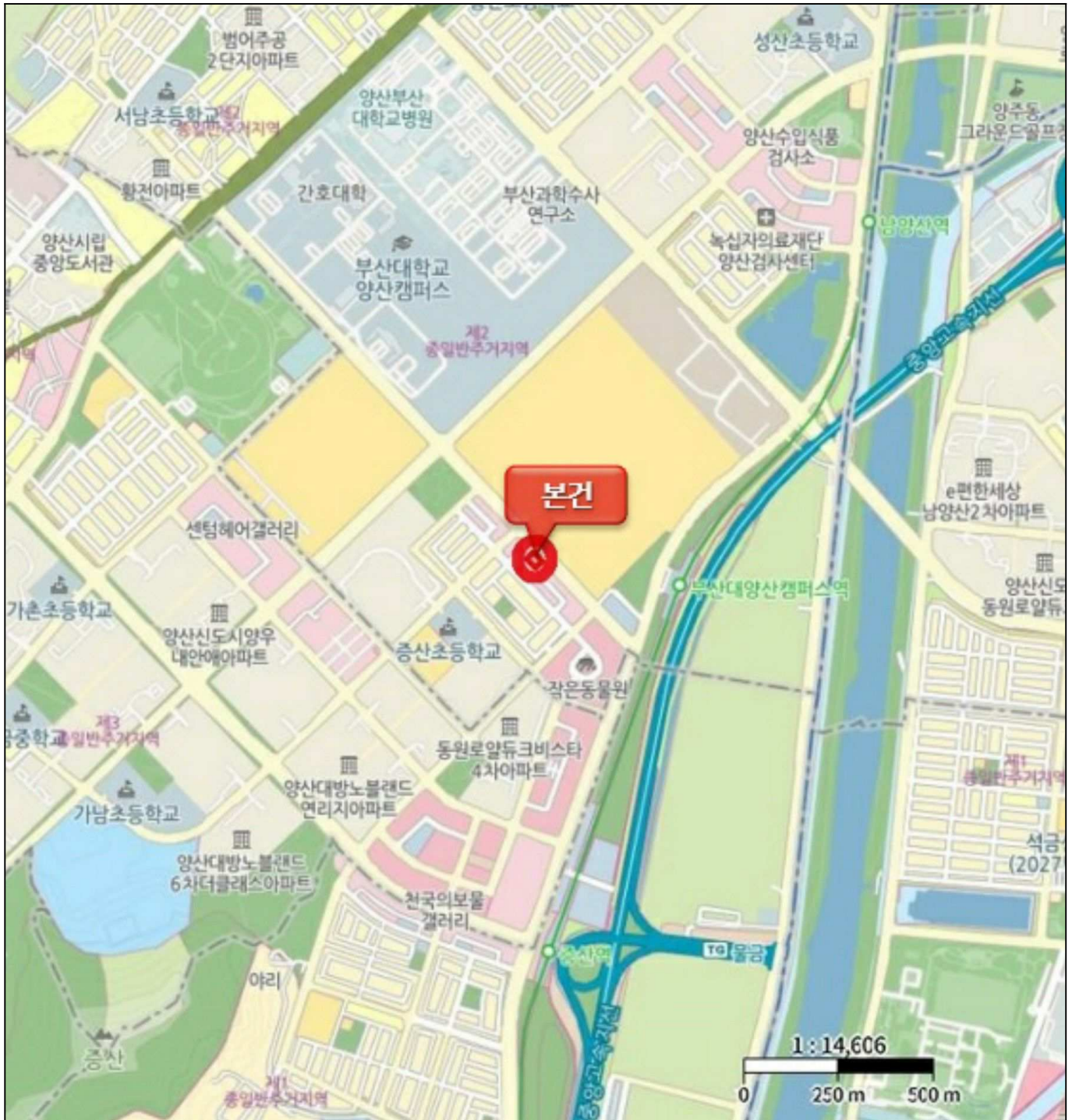
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 본건 건물의 외벽 일부가 별첨 사진용지와 같이 파손되어 있으며, 승강기는 기준시점 현재 운행이 중지 중인 상태입니다.

광역위치도



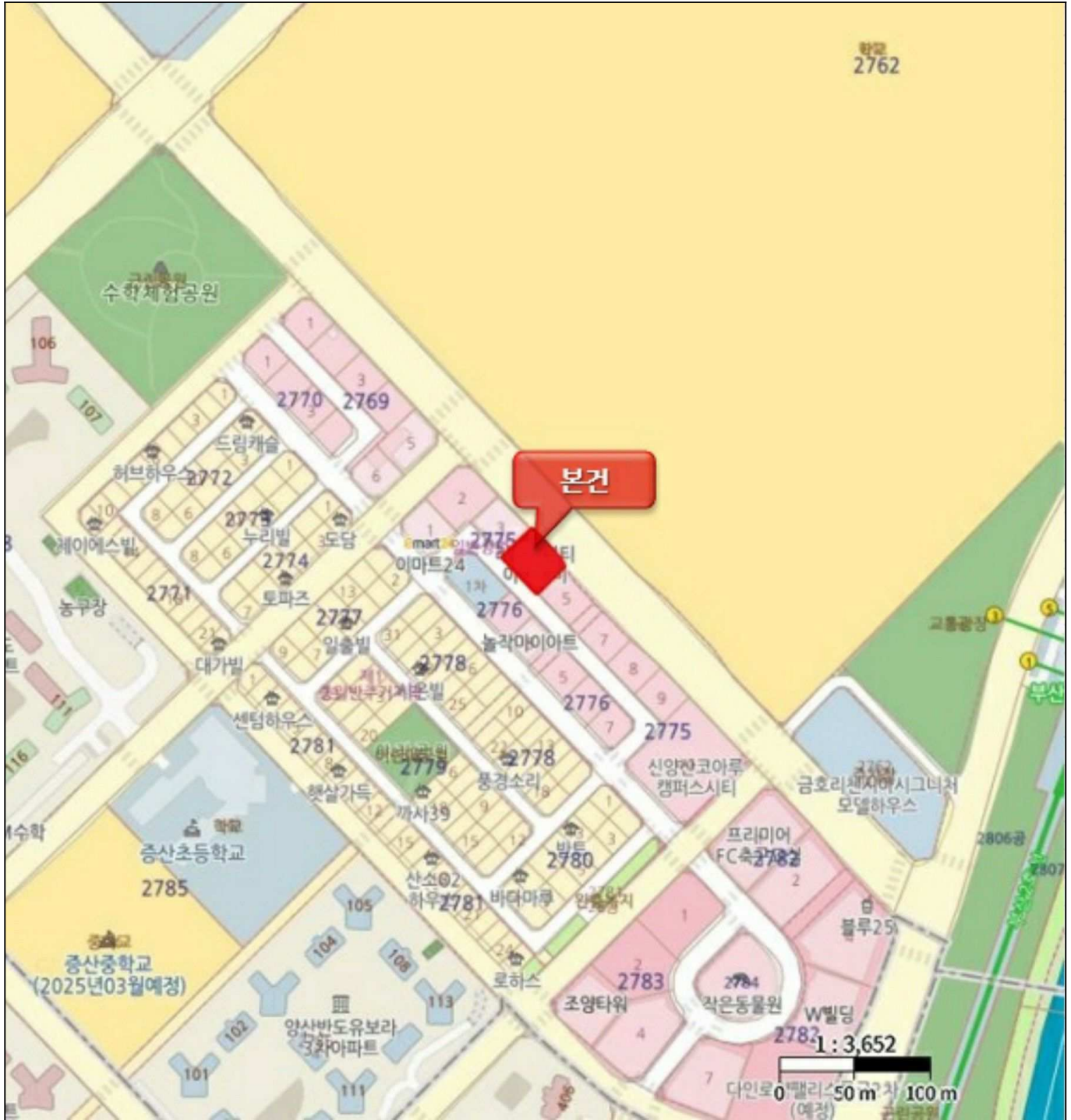
소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2775-4 6층 602호
-----	---------------------------------



위치도



소재지 경상남도 양산시 물금읍 범어리 2775-4 6층 602호



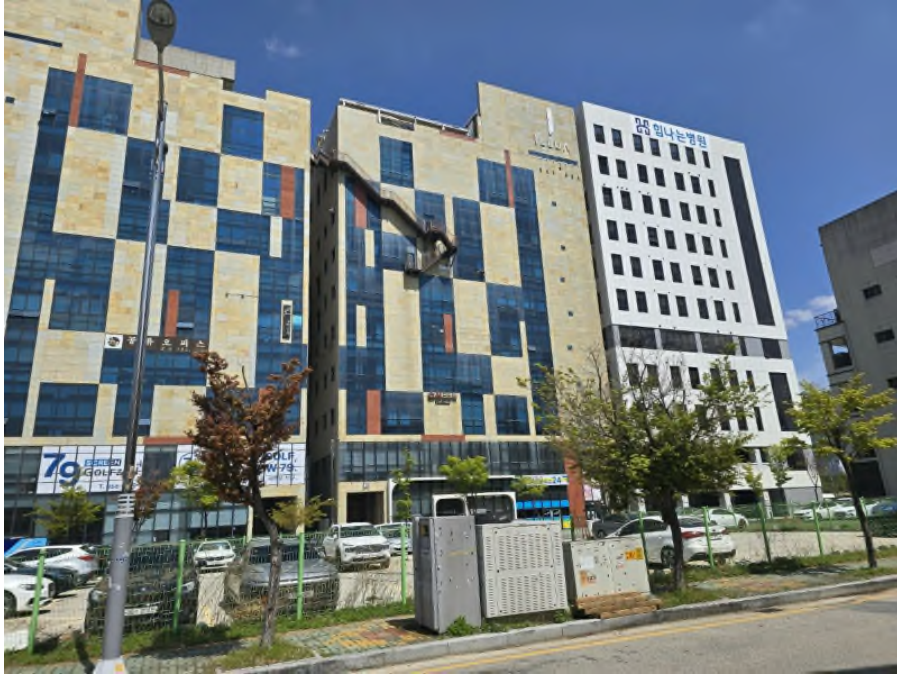
호 별 배 치 도



[현칭 '일루아타워' 6층 호별배치도]

※ 상기 내부구조도는 건축물대장상 현황도를 기준하였으며, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 주위환경

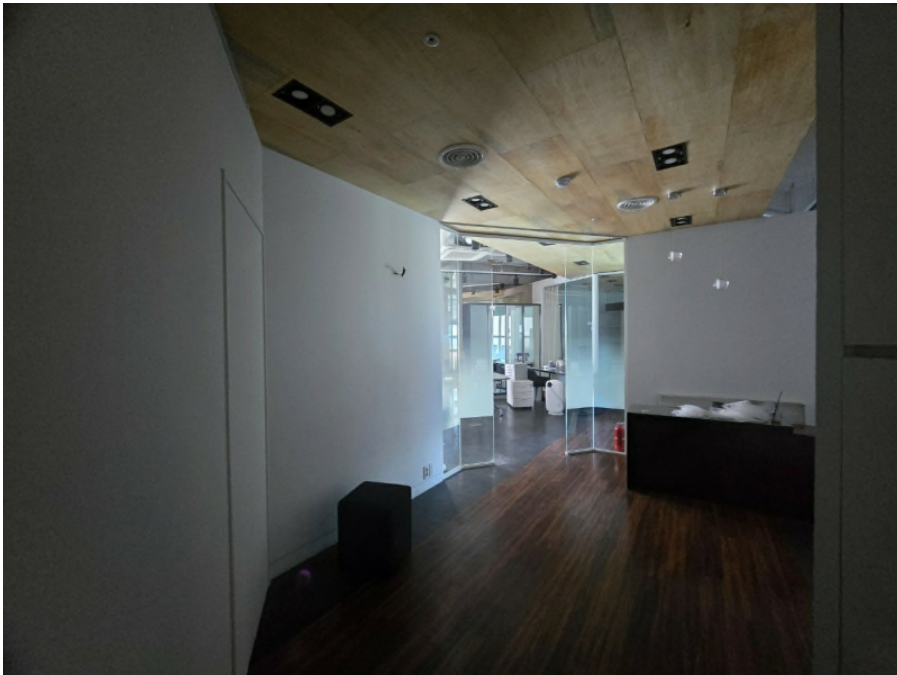


외벽 파손부분

사 진 용 지



본건 출입문



내부사진