

감정평가서

건명	주식회사 서영씨앤디 소유물건(2025타경12267)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	250812-17-3102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박홍규

박홍규



(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박홍규



(서명또는인)

감정평가액	사억이천육백만원정 (₩426,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 서영씨앤디 (2025타경12267)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.19	2025.08.19 ~ 2025.08.19	2025.08.19

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	-	426,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩426,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
정창현

정창현



(인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 소재 '증산고등학교' 북측 인근에 위치하는 서영프라자 제1층 제106호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025년 08월 19일임.

4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2025년 08월 19일임.

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 인근 동 유사형의 규모 및 위치의 임대사례 포착이 곤란하여, 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음. 또한 귀 요청에 의거 토지와 건물의 배분가액을 감정평가명세표상에 병기하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 후첨'호별배치도'와 같이 인접호(104호, 105호) 및 공용복도와 경계 구분없이 일체로 이용중이나, 건축물현황도 등에 의해 위치, 형상 등이 특정되어 경계가 명확하고 구조 및 용도 등을 고려할 때 경계복원이 용이하여 그 독립성이 인정되는 바, 정상평가 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 본건의 호별 위치확인은 건축물현황도 및 현황에 의하였으며, 외부관찰 등을 종합적으로 고려한 통상적 상태를 기준하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

- 소재지 : 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-9 (서영프라자)
- 대지면적 : 1,562.4m²
- 건물의 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
- 연 면 적 : 5,234.42m²
- 건물규모 : 지하1층/지상4층
- 층별용도

지1층 : 지하주차장, 제1종근린생활시설, 계단실, EV, 화장실, 기전실 등

1~3층 : 제1,2종근린생활시설 등

4층 : 제1종근린생활시설 등

일련 번호	층, 호수	면 적 (m ²)			용 도	비 고 (사용승인일자)
		전유면적	공용면적	대지권 면적		
1	제1층 제106호	91.18	44.8238 (주차장포함)	40.5952	제1,2종근린생활시설	2016.04.18

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 실거래사례(한국감정원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서상)

일련 번호	소재지번 및 건물명, 동, 층.호수	거 래 가 액 (원)		전유면적 (㎡)	매매시점
		단 가	총 액		
a	양산시 물금읍 가촌리 ○○○○-○○ 센텀시티스퀘어(현청) 제1층 제○○○호	약 5,859,375	300,000,000	51.2	2023.12.08
b	양산시 물금읍 가촌리 ○○○○-○○ 큐엠시네마타워 제2층 제○○○호	약 3,808,073	500,000,000	131.3	2025.04.21
c	양산시 물금읍 가촌리 ○○○○-○○ 경남프라자 제1층 제○○○호	약 6,149,479	390,000,000	63.42	2024.05.18

※ 거래단가는 전유면적 기준임.

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하고, 대상물건과 물적 유사성이 높은 "사례(a)"를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제2호의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 아니하여 국토교통부에서 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 기준으로 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

지역 : 경상남도 양산시 물금지구 집합상가 (2023.12.08~2025.08.19)	2023년 04분기 : -0.27
	2024년 01분기 : -0.2
	2024년 02분기 : 0.31
	2024년 03분기 : 0.34
	2024년 04분기 : -0.17
	2025년 01분기 : 0.36
	2025년 02분기 : -0.51
	2025년 03분기 : -0.51 (2025년 02분기 자료)
	$(1-0.0027*24/92)*(1-0.002)*(1+0.0031)*(1+0.0034)*(1-0.0017)*$
	$(1+0.0036)*(1-0.0051)*(1-0.0051*50/91) \approx 0.99776$

5. 가치형성요인 비교

조 건	구 분 세 항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치도, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 (조망,풍치,경관) 등	1.00	1.00	대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별, 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.80	위치별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		-	0.800	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 시산단가 (천단위 미만 절사)

(단위:원/m²)

일련 번호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	5,859,375	1.000	0.99776	0.800	4,677,000	4,677,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 근린생활시설의 시세수준은 약 4,500,000 ~ 4,700,000원/m ² 내외임.
------	---

2. 평가전례

일련 번호	소재지번 및 건물명, 동, 층,호수	평 가 금 액 (원)		전유면적 (m ²)	평가 목적	기준시점
		단 가	총 액			
#1	양산시 물금읍 가촌리 ○○○○-○○ 서영프라자 제1층 제○○○호	약 5,000,000	153,000,000	30.60	경매	2023.09.12

※ 단가는 전유면적기준임.

3. 낙찰통계

기 간	지 역	용 도	평균낙찰가율(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	경상남도 양산시	근린상가	40.16	45.39	42
6개월 평균			41.71	43.03	20

※ 자료출처: 부동산태인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 구분건물감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(가격수준, 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

일련 번호	층, 호수	전유면적 (m ²)	평 가 금 액		
			결정단가(원/m ²)	산출금액(원)	평가액(원)
1	제1층 제106호	91.18	4,677,000	426,448,860	426,000,000

※ 백만원미만 반올림.

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) 1	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 백호로 58	1269-9 서영 프라자	제1,2층 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
	"	1269-9	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	1,562.4	91.18	426,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	$1,562.4 \times \frac{40.5952}{100} = 1,562.4$	40.5952		
합 계							₩426,000,000.-	
이 하					여	백		

토지·건물
 토 지 : 85,200,000
 건 물 : 340,800,000

배분내역
 85,200,000
 340,800,000

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 가촌리 소재 '증산고등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 교육시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상4층 내 제1층 제106호로,
외 벽:복합판넬 및 화강석 마감 등,
내 벽:인테리어 및 보드위페인팅 마감 등,
창 호:알루미늄샷시창임.

(4) 이용상태

인접호(104호, 105호) 및 공용복도와 일체로 근린생활시설(음식점, 상호:눈꽃대패)로 이용중.

(5) 설비내역

공동설비(위생설비, 승강기설비, 옥내소화전설비등)이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

세장형 토지로 근린생활시설 건부지로 이용중.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약20미터 및 남서측으로 노폭 약12미터 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 종로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

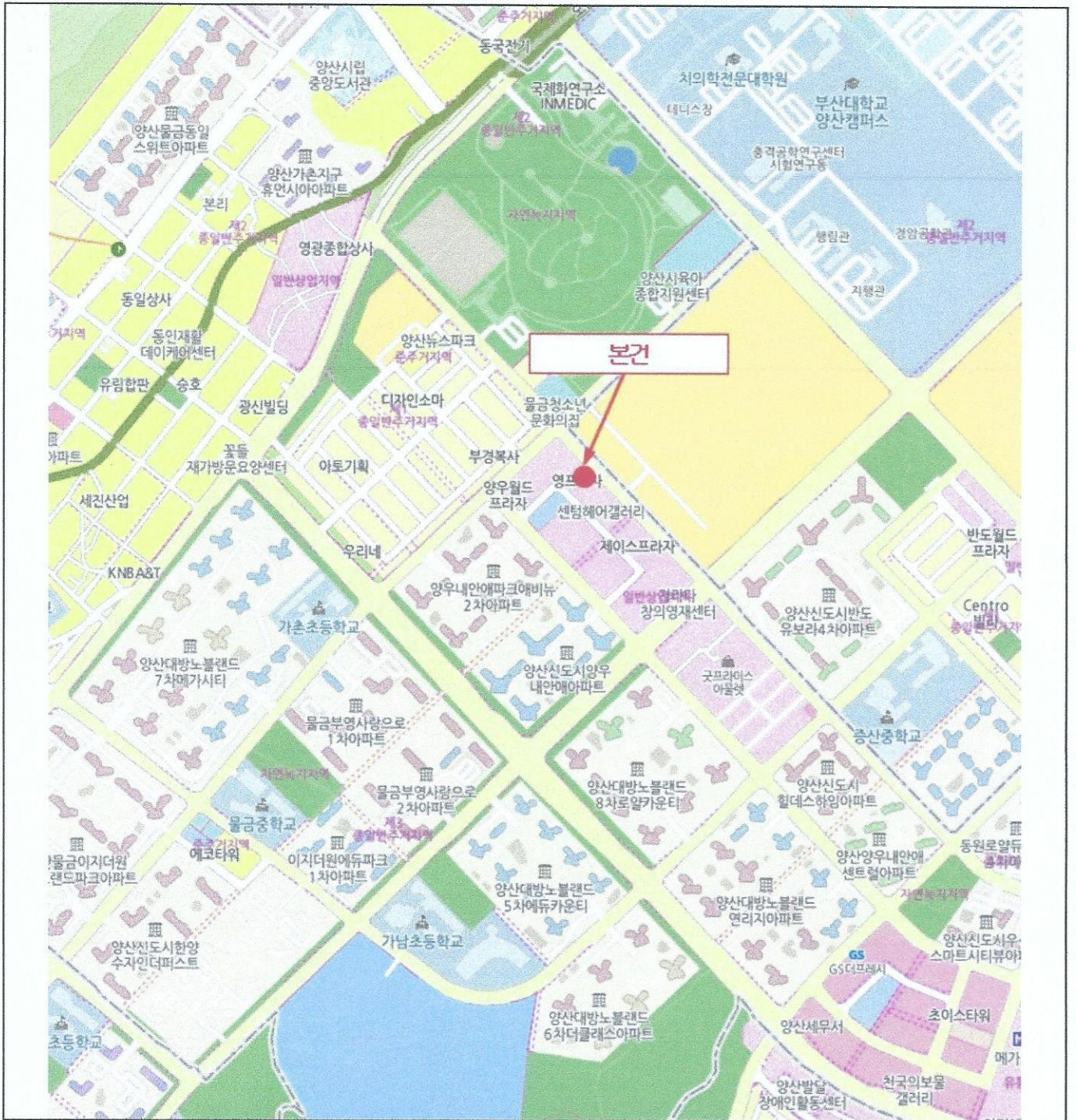
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

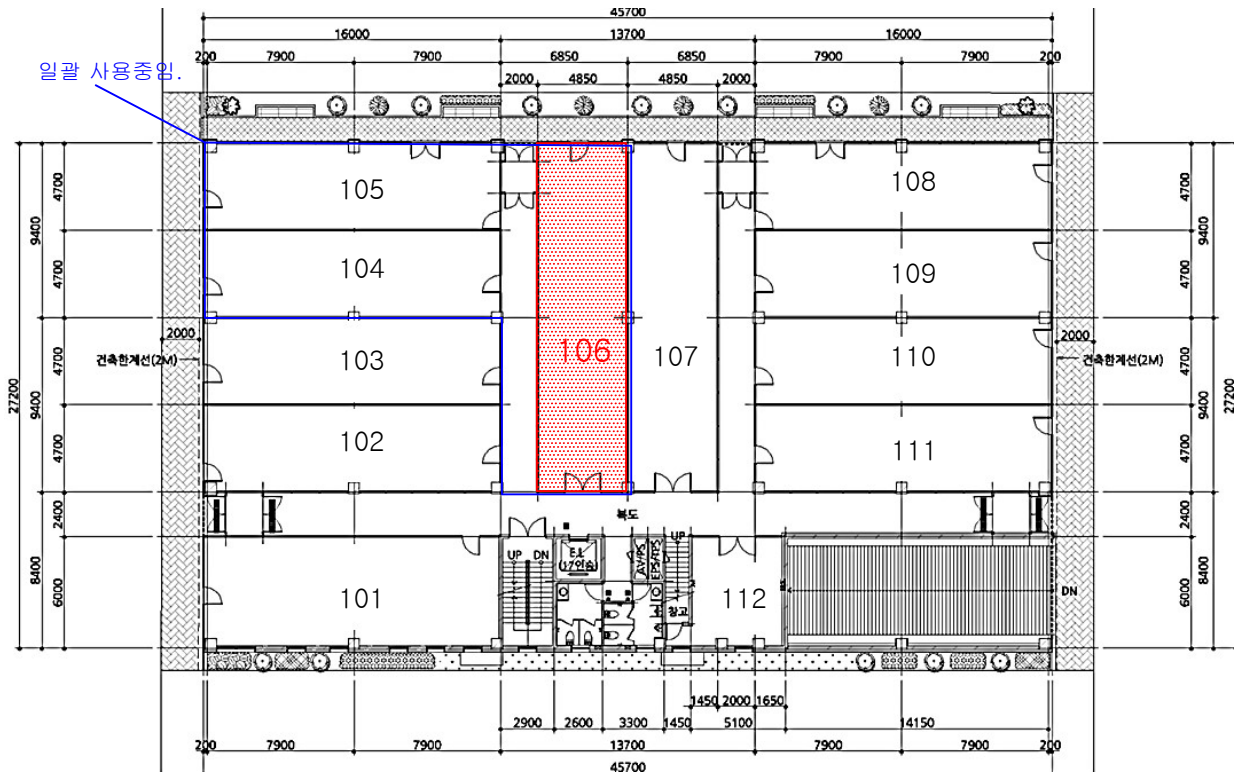
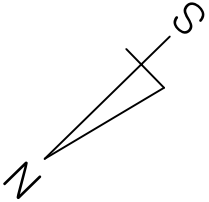


소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-9 서영프라자 1층 106호
------------	---------------------------------------



호별배치 및 임대개황도

경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-9
서영프라자 1층 106호



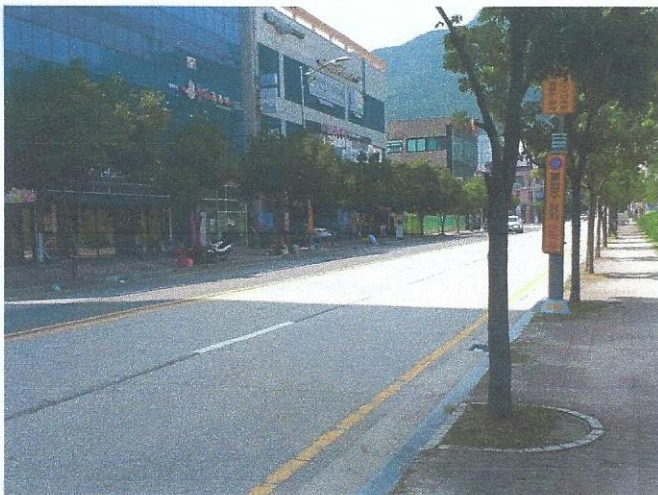
사 진 용 지



본건 전경



본건1 전경



주위환경



주위환경