

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 서영씨앤디
소유물건(2025타경12380)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

감정평가서번호: sk250827

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.

세광감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박성근




(인)

감정평가액	육억구천육백만원정 (₩696,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 서영씨앤디 (2025타경 12380)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.03	2025.09.02 ~ 2025.09.03	2025.09.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	696,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩696,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-9 소재 서영프라자 1층 101호 구분건물에 대한 울산 지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자 인 2025년 09월 03일을 기준으로 하였습니다.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 02일에 실시하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용 권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국부동산연구원의 배분비율을 기준으로 대상 부동산의 평가액을 토지 가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시길 바랍니다.

2) 본건 상가구분건물의 위치 확인은 건축물대장상 현황도 및 현장확인에 의해 위치 확인하여 평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지 [도로명주소] 건물명 층·호	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-9 [도로명주소: 경상남도 양산시 물금읍 백호로 58] 서영프라자 1층 101호				
주용도,(규모)	제1종근린생활시설 1동 (27호)			사용승인일	2016.04.18
일련번호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	비고
1	제1종근린 생활시설	96	47.1934	42.7411	4층 건물

·공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지 건물명 층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
						사용승인일
#1	양산시 물금읍 가촌리 1269-4 양우월드프라자 1층 000호	40.17	30.9029	400,000,000	9,957,680	2024.04.15
						2016.03.31
#2	양산시 물금읍 가촌리 1269-20 경남프라자 1층 000호	63.42	19.6625	390,000,000	6,149,480	2024.05.18
						2016.09.13

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

인근지역 내 비교사례로 배후지, 지역상가의 가격수준 거래시점 등을 종합적으로 고려하여 비교성 이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

실거래사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 지역별 유형별 자본수익률을 기준으로 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

집합상가

지역 : 경남 물금지구(24.04.15~25.09.03)

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)

$(1+0.0031*77/91)*(1+0.0034)*(1-0.0017)*(1+0.0036)*(1-0.0051)*(1-0.0051*65/91) \approx 0.99914$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례#1	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.90	고객 유동성과의 적합성에서 열세합니다
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.90	건물전체의 공실률 등에서 열세합니다
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.90	위치별 효용 및 대지권의 크기 등에서 열세합니다
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다
가치형성요인 비교치(누계)		0.729	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)		산출가액(원)	결정가액(원)
1	400,000,000	1.00	0.99914	0.729	96	40.17	696,278,952	696,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 평가사례

[자료출처 : KAPA HUB]

사 례	소재지·건물명 층·호수	전유면적 (m ²)	대지권 면적(m ²)	평가금액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준시점
						사용승인일
#1	양산시 물금읍 가촌리1269-11 센텀시티프라자 1층000호	64.00	33.09	590,000,000	9,218,750	2024.11.25
						2015.04.28
#2	양산시 물금읍 가촌리1269-9 서영프라자 1층000호	91.18	40.60	426,000,000	4,672,077	2025.08.19
						2016.04.18
#3	양산시 물금읍 가촌리1269-9 서영프라자 1층000호	30.60	13.62	202,000,000	6,601,307	2024.05.22
						2016.04.18

2. 낙찰통계

(출처 : 태인경매정보)

기간	지역	용도	낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	낙찰건수
1년간 평균	양산시	근린상가	37.13	13.73	21
6개월 평균			40.52	15.05	14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지 건물명 층·호수	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	감정평가액(원)
1	양산시 물금읍 가촌리 1269-9 서영프라자 1층 101호	96	42.7411	696,000,000

2. 감정평가액 결정의견

인근 거래사례 등 가격자료에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였습니다.

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	1269-9 서영프라 자	제1.2종근 린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 백호로 58			지하1층	1,195.04			
				1층	1,152.86			
				2층	1,238.96			
				3층	1,238.96			
				4층	408.6			
	1.경상남도 양산시 물금읍 가촌리	1269-9	대		1,562.4			
				(내) 철근콘크리트구조 1층101호	96	96	696,000,000	비준가액
					42.7411			
				1.소유권 대지권	----- 1,562.4	42.7411		
합 계							₩696,000,000.-	
			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 가촌리 소재 "증산고등학교" 북측 인근에 위치한 서영프라자 1층 101호로서 주위는 근린생활시설 및 교육시설, 대규모아파트단지 등이 혼재한 상가지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근 가능하며 대중교통 등 일반교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 중 1층 101호로서
외벽: 치장석마감.
내벽: 몰탈마감.
창호: 알루미늄샷시창.

(4) 이용상태

근린생활시설이며 현황 공실입니다.

(5) 설비내역

공동위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 스프링쿨러설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평지에 위치한 세장형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

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 건물 북동측으로 로폭 약20미터, 남서측으로 약12미터 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1.임대관계는 미상입니다.
- 2.기타사항 없습니다

광역위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-9 서영프라자 1층 101호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-9 서영프라자 1층 101호
-----	---------------------------------------



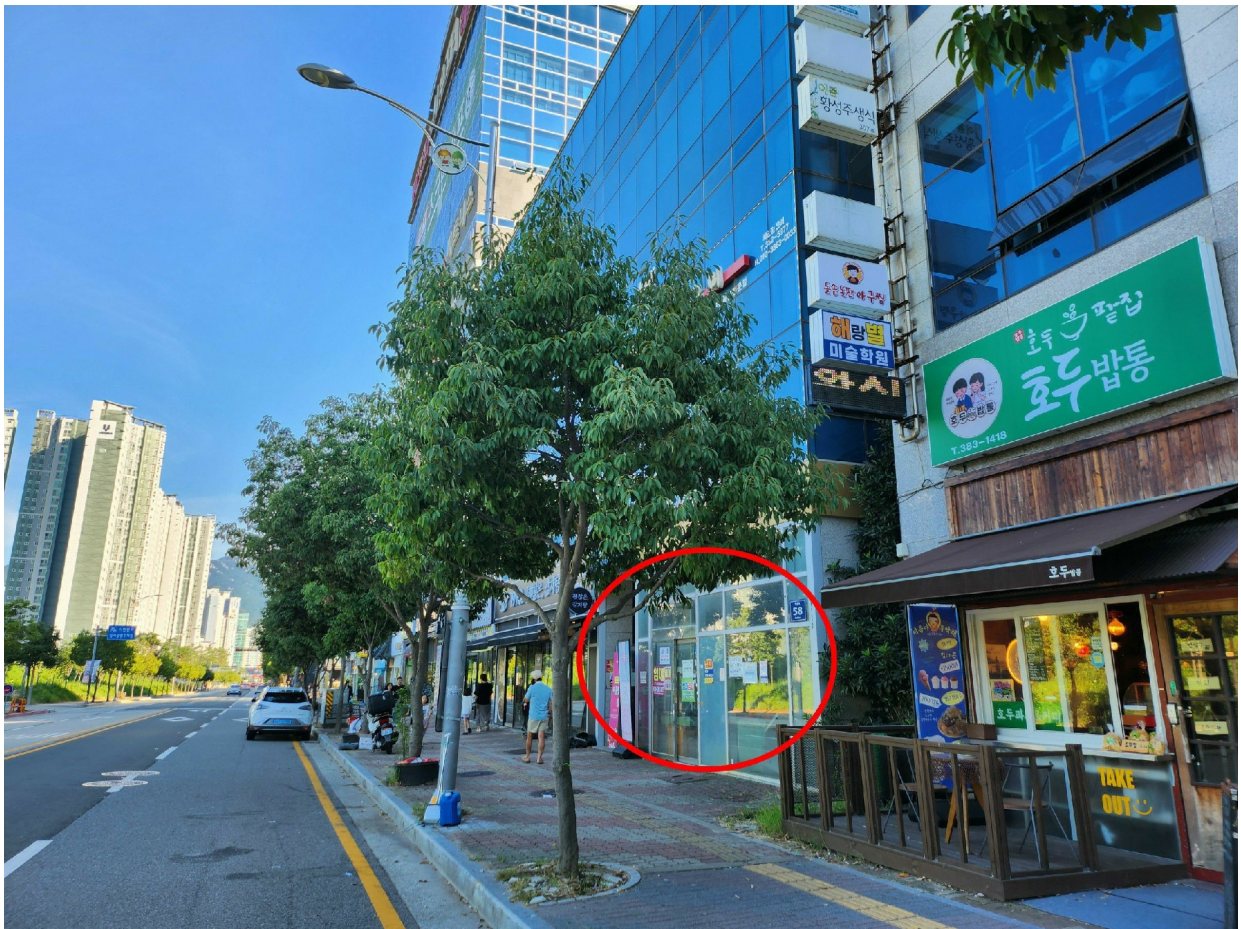
내부 구조도



소재지 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1269-9 서영프라자 1층 101호

서영프라자 1층 호별 배치도







101



