

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 손숙희 소유물건 (2024타경8005)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: sm202410-01



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.

시민감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조원제

조원제 (인)

감정평가액	찰억구천사백만원정 (₩794,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	손숙희 (2024타경8005)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.08	2024.10.08	2024.10.09

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	-	794,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩794,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 “증산역” 북서측 인근에 소재하는 [“라피에스타양산” 제1층 제1-137호]에 대한 울산지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요

소 재 지	양산시 물금읍 가촌리 1292		건 물 명	“라피에스타양산”
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		규 모	지상7층/지하3층
용 도	판매시설		사용승인일	2018.12.21
설 비 등	빌딩 내 일반적인 위생 및 급·배수설비, 상하수도설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 에스컬레이터 설비 등 갖추었음.			
일련 번호	동/호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
1	제-동/제1-137호	19.44	35.0	46.8

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2024.10.08일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.10.08일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 그 적용에 한계가 있어 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하되 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정하기로 함.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 관련 공부자료를 기준으로 하였으며, 그 위치확인에는 집합건축물대장상 “건축물현황도” 및 현장 실사 등에 의거하였음.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 이 점 참고하시기 바람.
- 3) 본건 경매대상 물건인 1-137호의 경우 인근 1-138호, 1-139호와 함께 상호간 내부의 경계 벽체를 제거하여 공간의 구분이 없는 상태로 이용중에 있음.

본건의 경우 인접 호와의 경계벽은 없으나 “건축물현황도”에 그 위치 및 각 수치가 표시되어 있고, 건물의 구조, 용도, 규모 등을 고려할 때 그 구획이 명확하고, 경계의 복원 및 위치의 특징이 용이한 것으로 사료 되므로 구분건물로서의 독립성을 인정할 수 있는 것으로 판단하여 평가하였으니 이 점 참고하시기 바람.

참고로 본건 및 인근 1-138호, 1-139호는 일체로 판매시설(상호명 ‘OLZEN’)로 이용중에 있으며, 구체적인 임대내역 등은 재확인을 요함.

- 4) 본건 평가에서 사용한 평가전례 및 거래사례의 경우 개인정보보호를 위하여 그 세부호수를 “***”으로 처리하였으니 이 점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 가격

1. 거래사례비교법에 의한 가격 산출방법

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

2. 대상물건 개요

소 재 지	양산시 물금읍 가촌리 1292	건 물 명	“라피에스타양산”	
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규 모	지상7층/지하3층	
용 도	판매시설	사용승인일	2018.12.21	
설 비 등	빌딩 내 일반적인 위생 및 급·배수설비, 상하수도설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 에스컬레이터 설비 등 갖추었음.			
일련 번호	동/호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
1	제-동/제1-137호	19.44	35.0	46.8

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 등(경상남도 양산시)

[출처: KAIS 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
					사용승인일
1	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	35.95	856,339,000	23,820,278	2023.11.13
					2018.12.21
2	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	45.0	968,289,000	21,517,533	2023.04.03
					2018.12.21
3	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	51.0	960,000,000	18,823,529	2024.06.19
					2018.12.21
4	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	38.89	824,830,000	21,209,308	2024.02.27
					2018.12.21
5	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	52.2	977,900,000	18,733,716	2024.01.31
					2018.12.21
6	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	28.32	955,460,000	18,734,510	2024.01.25
					2018.12.21
7	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	54.19	1,015,260,000	18,735,191	2023.06.08
					2018.12.21

※ 상기 거래사례는 해당자료의 출처를 기준으로 하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용 상황 등에서 대상물건과 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교능성이 가장 높은 사례 기호 #1을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

- 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 본건 선정 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 요하지 않음(1.00).

5. 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 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 상업용부동산 자본수익률(분기)

[자료출처 : 한국부동산원 자본수익률(분기/연간)]

구 분	시 점 수 정 치	비 고
1	1.00306	집합상가 지역 : 경남 물금지구(23.11.13 ~ 24.10.08) 2023년 04분기 : -0.27 2024년 01분기 : -0.2 2024년 02분기 : 0.31 2024년 03분기 이후 : 0.31 (2024년 02분기 자료) $(1-0.0027*49/92)*(1-0.002)*(1+0.0031)*(1+0.0031*100/91) \approx 1.00306$

3) 시점수정치의 결정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 집합상가로 국토교통부에서 조사 발표하는 지가변동률 및 국민은행에서 발표하는 주택 및 아파트의 매매가격 종합지수는 본건과 직접적인 상관관계가 희박하여, 본건의 물적특성 등을 고려하여 가장 비교가능성이 있다고 판단되는 한국부동산원에서 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향 조사자료[경남 물금지구 자본수익률(집합상가)]로 시점수정하였음(1.00306).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단 지 외 부 요 인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단 지 내 부 요 인	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
호 별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구분		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성비교치
본건	사례	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
1	#1					
의 견						
단지외부요인		대등				
단지내부요인		대등				
호별요인		본건은 비교사례 대비 위치별 효용, 주출입구와의 거리 등 제반 호별요인에서 다소 열세				
기타요인		대등				

7. 거래사례비교법에 의한 가격

구분	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 당 적용단가(원/㎡)
1	23,820,278	1.00	1.00306	0.950	22,698,509

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준
경상남도 양산시 물금읍 가촌리 “라피에스타울산”	유통상업지역 본건과 유사	본건과 유사한 물금읍 가촌리 소재 집합상가의 경우 @20,000,000원/㎡ ~ @23,000,000원/㎡ 내외의 가격수준을 보임. (층별, 위치별 효용도에 따라 다소간의 차이가 있음)

2. 인근 평가전례(경상남도 양산시)

(출처: 협회 KAPA HUB)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
					사용승인일	
1	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	52.2	1,084,000,000	20,766,284	2024.09.25	경매
					2018.12.21	
2	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	54.19	1,020,000,000	18,822,661	2024.09.23	경매
					2018.12.21	
3	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	52.2	1,122,000,000	21,494,253	2024.09.09	경매
					2018.12.21	
4	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	64.14	1,610,000,000	25,101,341	2024.09.09	경매
					2018.12.21	
5	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	54.07	1,220,000,000	22,563,344	2024.06.05	경매
					2018.12.21	
6	물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-***호	52.2	1,060,000,000	20,306,513	2024.04.18	경매
					2018.12.21	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처: 법원경매정보 매각통계 참조]

구분	소재지	기간	매각율(%)	매각가율
근린시설	경상남도 양산시	최근1년	14.6	47.3
상가			-	-

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/호			
1	제-동/제1-137호	35.0	22,698,509	794,000,000

* 감정평가액은 산출된 가격에서 백만단위로 반올림 함.

2. 결정의견

본건은 상기의 거래사례비교법에 의한 가격을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 상기 참고가격자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 증산리 소재 "증산역" 북서측 인근에 위치하는 ["라피에스타양산" 제1층 제1-137호]로서, 주위는 물금 신시가지 내 각종의 상가, 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 도시철도역(증산역)이 소재하여, 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상7층건 내 제1층 제1-137호로서,

- 외벽 : 복합판넬 붙임, 치장석 붙임, 치장타일 마감, 강화유리 마감 등.
- 내벽 : 내부 인테리어 마감 등.
- 바닥 : 데코타일 마감 등.
- 창호 : 강화유리 창호임.

(4) 이용상태

"판매시설(상호명 'OLZEN')"로 이용중임.

(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)

빌딩 내 일반적인 위생 및 급배수설비, 상하수도설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 에스컬레이터 설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로 판매시설, 문화 및 집회시설, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

주변 가로망 상태 및 주차장시설은 보통인 편임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

유통상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

본건은 경계벽 없이 인근 호실인 1-138호, 1-139호와 일체의 판매시설로 이용중이나, 건축물현황도에 그 위치 및 각 수치가 등재되어 있어 경계복원에 어려움은 없을 것으로 판단되며, 구분건물로서의 독립성은 인정될 수 있을 것으로 사료되니 이 점 참고하시기 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : "판매시설(상호명 'OLZEN')"로 이용중이며, 세부적인 임대내역은 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-137호
-----	-----------------------------------------



위치도

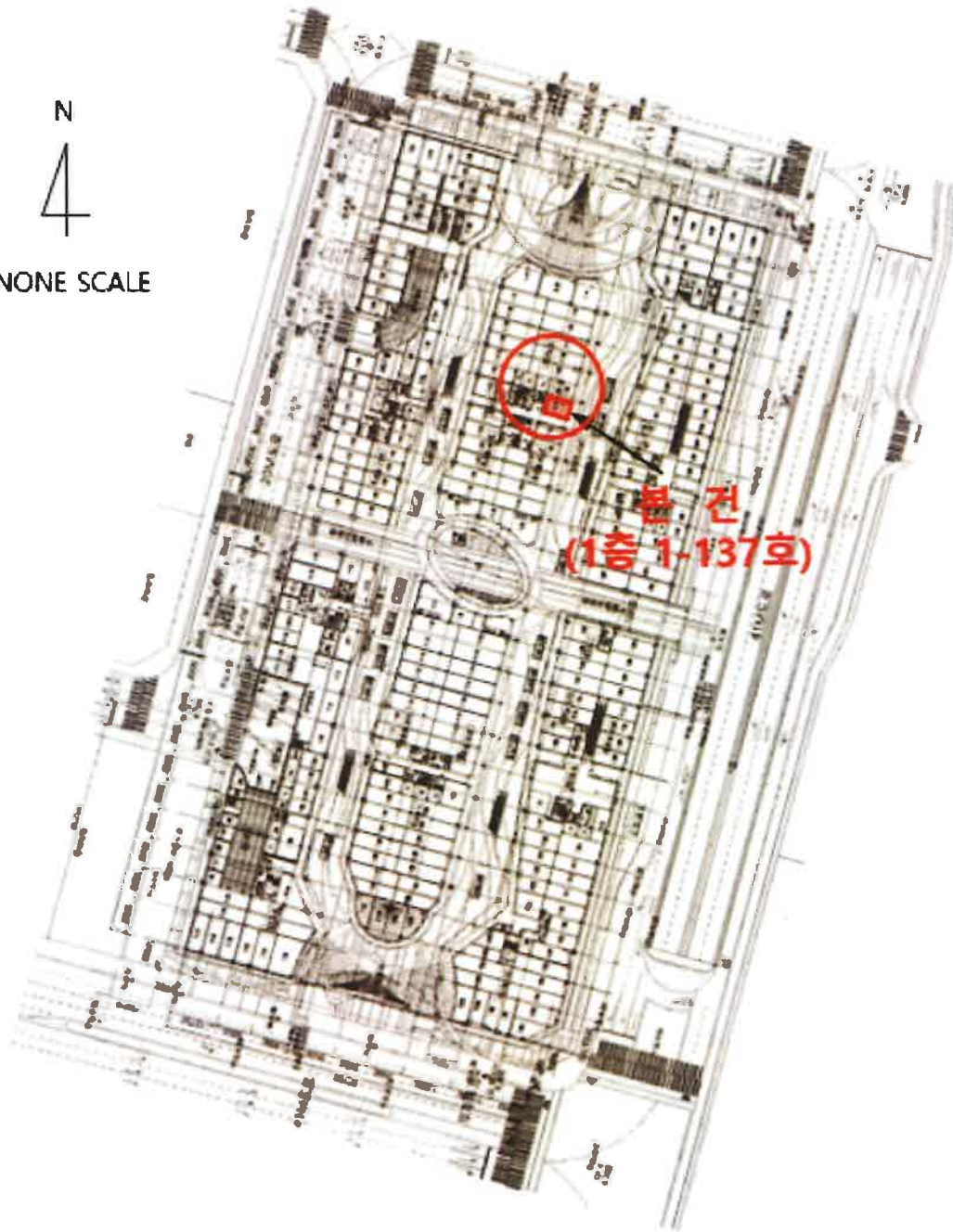


소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-137호
-----	-----------------------------------------



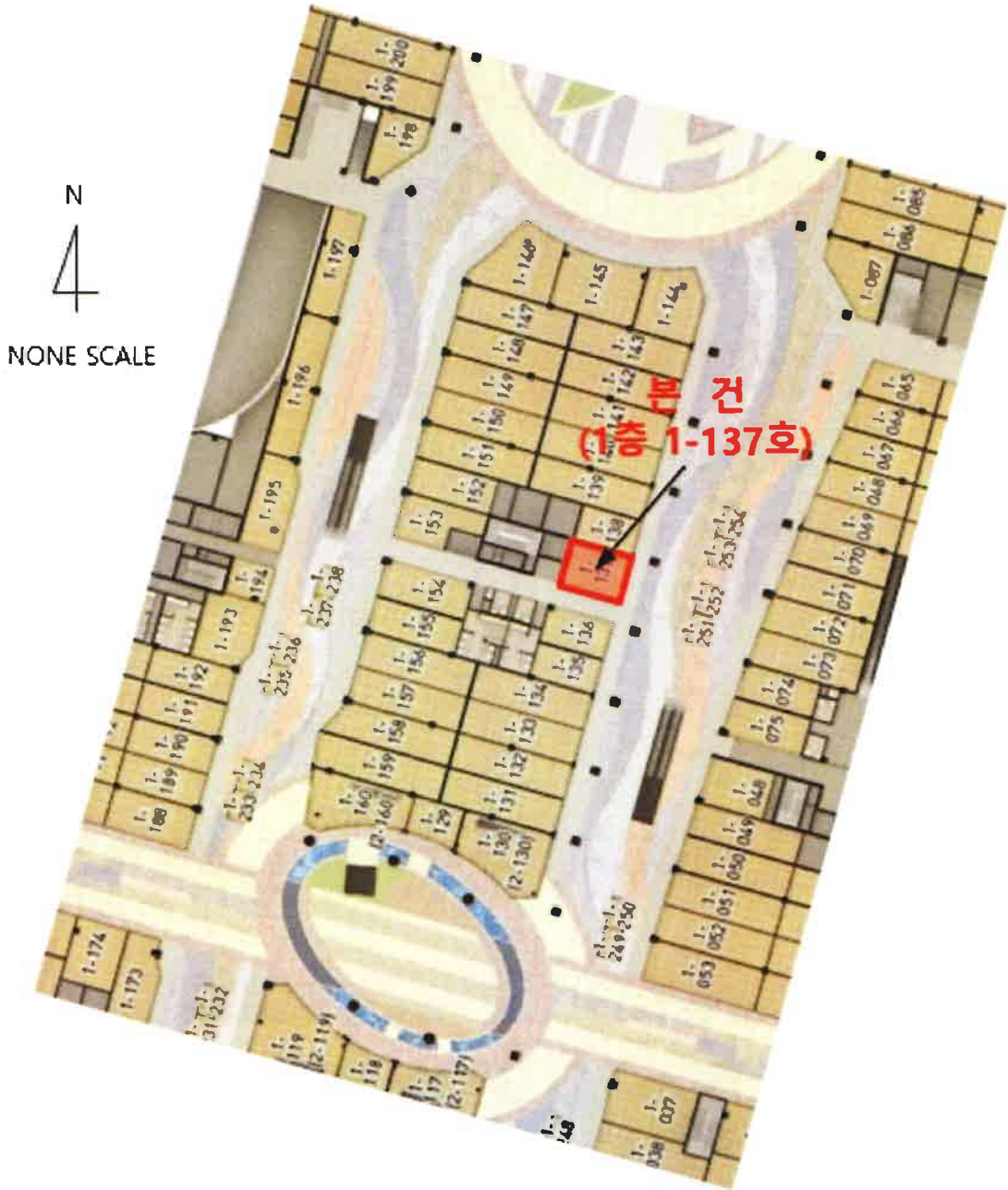
호 별 배 치 도

N
4
NONE SCALE



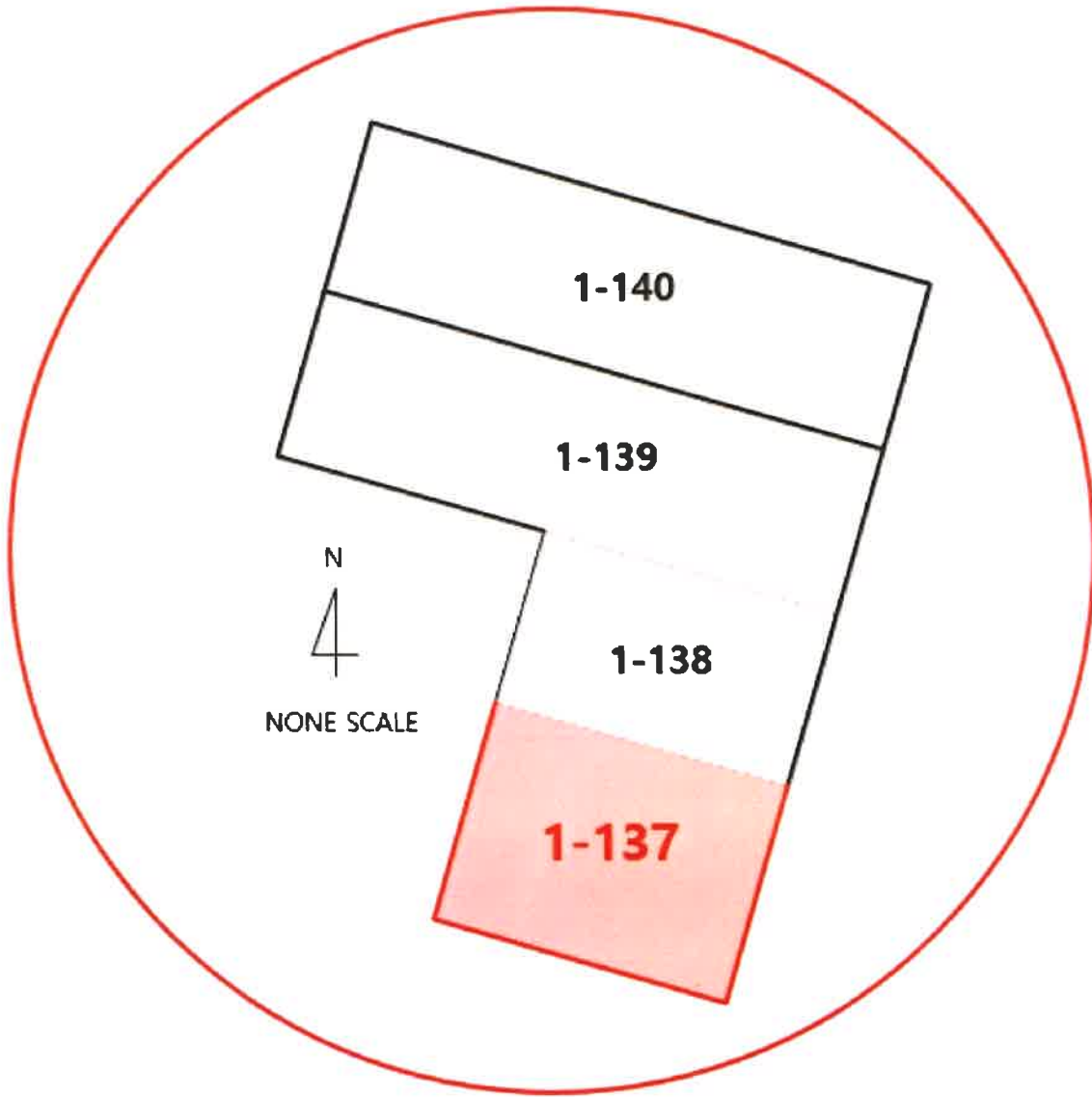
[라피에스타울산 제1층 호별배치도]

세부호별배치도



[라피에스타울산 제1층 호별배치도]

세부호별배치도



본건 1-137호의 경우 1-138호, 1-139호와 함께
격벽이 제거되어 일체의 판매시설로 이용되고 있음.

[라피에스타울산 제1층 세부 호별배치도]

사 진 용 지



본건(라피에스타) 전경



본건(라피에스타) 전경

사 진 용 지



본건(1-137호) 전경



본건(1-137호) 전경