감 정 평 가 서

건 명	그린농장 주식회사(변경전:더블루실버케어 주식회사) 소유물건(2024타경9312)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
감정서번호	MS2411-1005

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

문수감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 윤 시 형 尹 (인)

감정평가액	사십사억삼백만원정(₩4,403,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	그린홍장 주식회사(변경전:더블루실버케어 주식회사)(2024타경9312)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.02	2024.11.28 ~ 2024.12.02	2024.12.02

감정평가내용	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	5개호 이	구분건물	5개호 하 여	- 백	4,403,000,000
	합 계					₩4,403,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '증산역' 북서측 인근에 위치하는 '라피에스타양산' 1층 (1)1-014호, (2)1-017호, (3)1-018호, (4)1-019호, (5)1-020호에 대한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」등 관련 규정과 감정평가이론 등에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인
2024년 12월 02일자로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2024년 11월 28일이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별상황 등을 확인하였음.

6. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 거래사례비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

법 외의 다른 방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본 건 구분건물의 위치 확인은 집합건축물대장 현황도(평면도) 및 상가 관리사무소에 비치된 현황도면, 현황조사를 통해 확인하였음.

(2) 본 건 기호(1) 1-014호는 현황조사 당시 공실상태로서 내부 벽체가 일부 제거되어 인접 1-015호와 연결되어 있으나 집합건축물대장 평면도 및 상가 현황도면 등에 의해 위치, 형상 등이 특정되어 경계가 명확하고 건물의 구조, 규모, 용도 등을 고려할 때 위치 특정 및 경계 복원이 용이하여 구분건물로서의 독립성을 인정할 수 있는 것으로 판단되어 정상적으로 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(3) 본 건 기호(2,3) 1-017호 및 1-018호는 현황조사 당시 경계벽체가 제거되어 일체의 판매시설로 이용 중이며, 집합건축물대장 평면도 및 상가 현황도면 등에 의해 위치, 형상 등이 특정되어 경계가 명확하고 건물의 구조, 규모, 용도 등을 고려할 때 위치 특정 및 경계 복원이 용이하여 구분건물로서의 독립성을 인정할 수 있는 것으로 판단되어 정상적으로 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(4) 본 건 기호(3,4) 1-019호 및 1-020호는 현황조사 당시 경계벽체가 제거되어 일체의 판매시설로 이용 중이며, 집합건축물대장 평면도 및 상가 현황도면 등에 의해 위치, 형상 등이 특정되어 경계가 명확하고 건물의 구조, 규모, 용도 등을 고려할 때 위치 특정 및 경계 복원이 용이하여 구분건물로서의 독립성을 인정할 수 있는 것으로 판단되어 정상적으로 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292				
건물명, 층, 호수	라피에스타양산 1층 (1)1-014, (2)1-017, (3)1-018, (4)1-019, (5)1-020호				
용도	판매시설		사용승인일	2018.12.21	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
기호(1) 1-014	61.87	82.73	-	34.36	-
기호(2) 1-017	38.76	51.83	-	21.53	-
기호(3) 1-018	39.73	53.12	-	22.07	-
기호(4) 1-019	35.65	47.66	-	19.80	-
기호(5) 1-020	33.55	44.86	-	18.63	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	자료 출처	거래시점 (사용승인일)
#1	물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	00층/000호	39.95	951,647,000 (@23,820,951)	실거래 자료 등	2024.09.11 (2018.12.21)
#2	물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	00층/000호	35.31	786,890,000 (@22,285,188)	실거래 자료 등	2024.02.27 (2018.12.21)
#3	물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	00층/000호	38.89	896,590,000 (@23,054,513)	실거래 자료 등	2024.02.27 (2018.12.21)
#4	물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	00층/000호	46.2	1,029,661,000 (@22,287,035)	실거래 자료 등	2024.01.25 (2018.12.21)

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 상업지역 및 배후지 등에서 비교가능성이 높은 **<사례#1>**을 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.**(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <상권별 집합상가 자본수익률>을 활용하여 산정함.

【 경상남도 물금지구 집합상가 자본수익률(분기) 】

기 간	변동률(%)	시점수정치 (변동률)	비 고
2024.09.11. ~ 2024.12.02	2024년 03분기 : 0.34 2024년 04분기 : 0.34	1.00307 (0.307%)	(1+0.0034*20/92) *(1+0.0034*63/92) ≒ 1.00307

※ 2024년 04분기 이후 자본수익률이 미발표되어 2024년 03분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

▶기호(1)/사례(#1)

구 분		격차율	비고
요인구분	세부항목	대상/사례	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	전반적인 단지 외부요인 유사함
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	전반적인 단지 내부요인 유사함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	0.83	위치별 효용, 주출입구와의 거리 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계	1.00×1.00×0.83×1.00 ≒	**0.830**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶기호(2,3)/사례(#1)

구 분		격차율	비고
요인구분	세부항목	대상/사례	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	전반적인 단지 외부요인 유사함
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	전반적인 단지 내부요인 유사함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	0.90	위치별 효용, 주출입구와의 거리 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계	1.00×1.00×0.90×1.00 ≒	**0.900**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶기호(4,5)/사례(#1)

구 분		격차율	비고
요인구분	세부항목	대상/사례	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	전반적인 단지 외부요인 유사함
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	전반적인 단지 내부요인 유사함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	0.90	위치별 효용, 주출입구와의 거리 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계	1.00×1.00×0.90×1.00 ≒	**0.900**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(#1) 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
1	23,820,951	1.000	1.00307	0.830	19,832,087
2	23,820,951	1.000	1.00307	0.900	21,504,673
3	23,820,951	1.000	1.00307	0.900	21,504,673
4	23,820,951	1.000	1.00307	0.900	21,504,673
5	23,820,951	1.000	1.00307	0.900	21,504,673

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산 가격수준 검토

본 건 집합상가	본 건 집합상가 1층 전유면적㎡당 가격수준은 호별배치, 면적 등에 따라 @18,000,000원 ~ @24,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

【 출처: 협회 감정평가정보 】

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (사용승인일)
물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	00층/000호	52.2	경매	1,150,000,000 (@22,030,651)	2024.11.11 (2018.12.21)
물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	00층/000호	37.26	경매	795,000,000 (@21,336,554)	2024.11.04 (2018.12.21)
물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	00층/000호	59.55	경매	1,220,000,000 (@20,486,986)	2024.11.08 (2018.12.21)
물금읍 가촌리 1292	라피에스타 양산	00층/000호	35.31	담보	723,000,000 (@20,475,786)	2024.05.10 (2018.12.21)

3. 경매통계분석

【 출처: 법원경매 매각통계 】

구 분		경상남도 양산시		
		낙찰(건수)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
최근 1년간	근린시설	42	15	46.6
	상가	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	결정금액(원)	비고
기호(1)	19,832,087	61.87	1,227,000,000	1-014호 (비준가액)
기호(2)	21,504,673	38.76	834,000,000	1-017호 (비준가액)
기호(3)	21,504,673	39.73	854,000,000	1-018호 (비준가액)
기호(4)	21,504,673	35.65	767,000,000	1-019호 (비준가액)
기호(5)	21,504,673	33.55	721,000,000	1-020호 (비준가액)
감정평가액(합계)			4,403,000,000	

※ 결정금액 : 십만원 단위 반올림.

2. 결정의견

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였으며, 상기 참고가격 자료의 검토결과 거래사례비교법에 의한 비준가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 증산역로 177	1292 라피에스타양산	판매시설.문화및집회시설.제2종근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상7층				
				지3층	21,545.93			
				지2층	20,839.24			
				지1층	22,113.13			
				1층	17,772.09			
				2층	406.26			
				3층	15,725.54			
				4층	15,485.89			
				5층	8,731.43			
				6층	4,085.83			
				7층	2,072.7			
	1.경상남도 양산시 물금읍 가촌리	1292	대		26,474.6			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 1층1-014호	61.87	61.87	1,227,000,000	비준가액
			1.	소유권	34.36			
					--------	34.36		
				대지권	26,474.6			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**245,400,000**	
						건 물 :	**981,600,000**	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 1층1-017호	38.76	38.76	834,000,000	비준가액
			1.	소유권	21.53			
					--------	21.53		
				대지권	26,474.6			
						토지·건물	**배분내역**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토 지 :	166,800,000	
						건 물 :	667,200,000	
				(내)				
(3)				철근콘크리트구조				
				1층1-018호	39.73	39.73	854,000,000	비준가액
			1.	소유권	22.07			
					--------	22.07		
				대지권	26,474.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	170,800,000	
						건 물 :	683,200,000	
				(내)				
(4)				철근콘크리트구조				
				1층1-019호	35.65	35.65	767,000,000	비준가액
			1.	소유권	19.80			
					--------	19.80		
				대지권	26,474.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	153,400,000	
						건 물 :	613,600,000	
				(내)				
(5)				철근콘크리트구조				
				1층1-020호	33.55	33.55	721,000,000	비준가액
			1.	소유권	18.63			
					--------	18.63		
				대지권	26,474.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	144,200,000	
						건 물 :	576,800,000	
	합 계						₩4,403,000,000.-	

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

본 건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '증산역' 북서측 인근에 위치하는 '라피에스타양산' 1층 (1)1-014호, (2)1-017호, (3)1-018호, (4)1-019호, (5)1-020호로서 부근 일대는 각종 근린생활시설, 업무시설, 판매시설, 주상복합 등이 혼재하며, 상업지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 위치하여 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층~지상7층 건물 내 1층
(1)1-014호, (2)1-017호, (3)1-018호, (4)1-019호, (5)1-020호로서

외벽 : 치장석, 복합판넬, 강화유리 등 마감,
내벽 : 내부인테리어, 벽지 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

기호(1) : 판매시설(공실상태).
기호(2,3) : 판매시설(의류), 경계벽체 없이 2개호를 일체로 이용 중임.
기호(3,4) : 판매시설(의류), 경계벽체 없이 2개호를 일체로 이용 중임.

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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지·경보설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서 판매시설, 문화 및 집회시설, 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측 및 남서측으로 폭 약 35미터 이상의 포장도로, 북동측으로 폭 약 20미터 이상의 포장도로, 북서측으로 폭 약 10미터 이상의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>임.

(9) 공부와의 차이

기호(1) : 내부 벽체가 일부 제거되어 인접 1-015호와 연결되어 있음.
기호(2,3) : 경계벽체 없이 2개호를 일체로 이용 중임.
기호(3,4) : 경계벽체 없이 2개호를 일체로 이용 중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

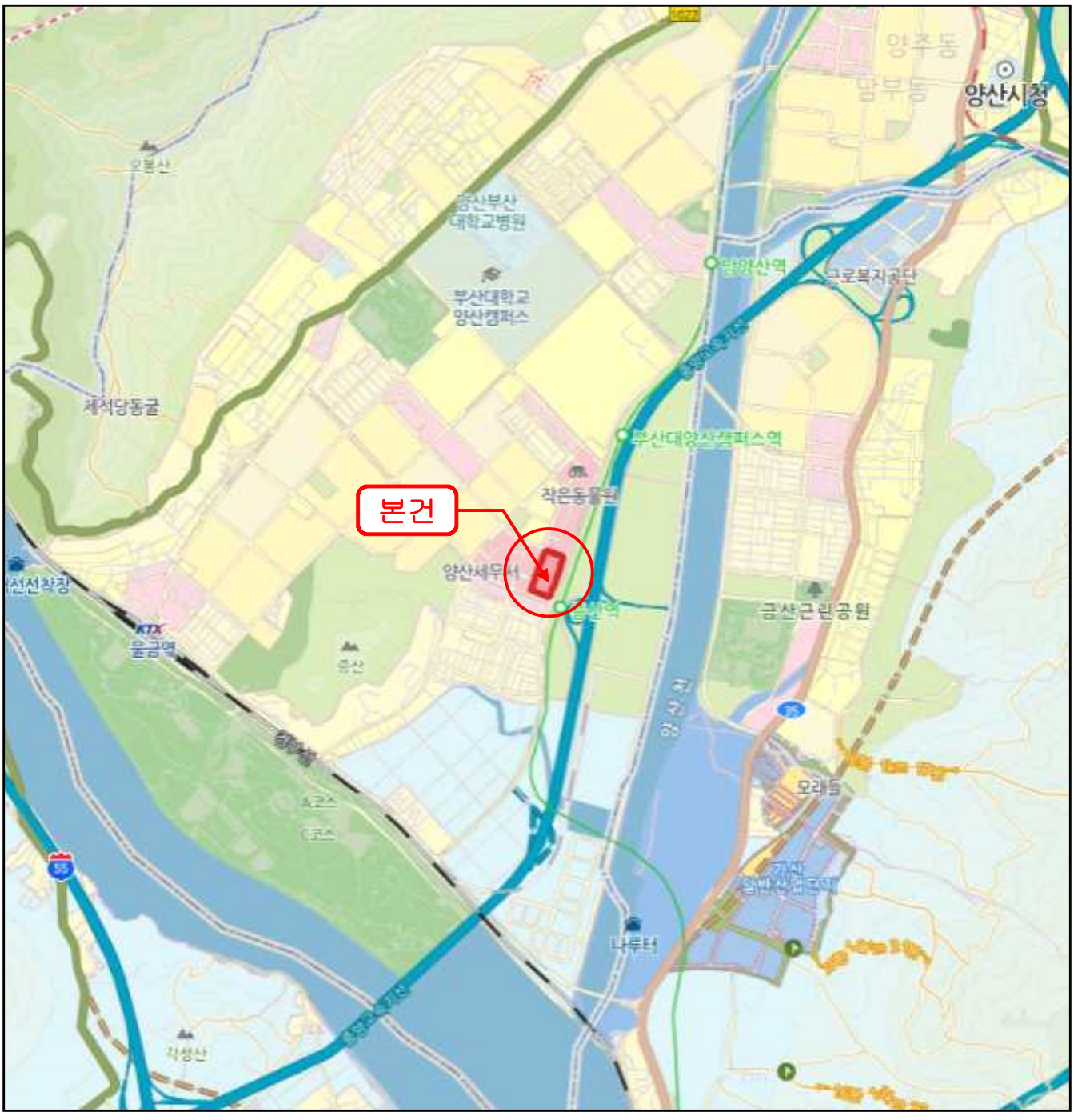
임대관계 미상이며, 기타 없음.

위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 (라피에스타양산 1층 1-014호,1-017~1-020호)



위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 (라피에스타양산 1층 1-014호,1-017~1-020호)

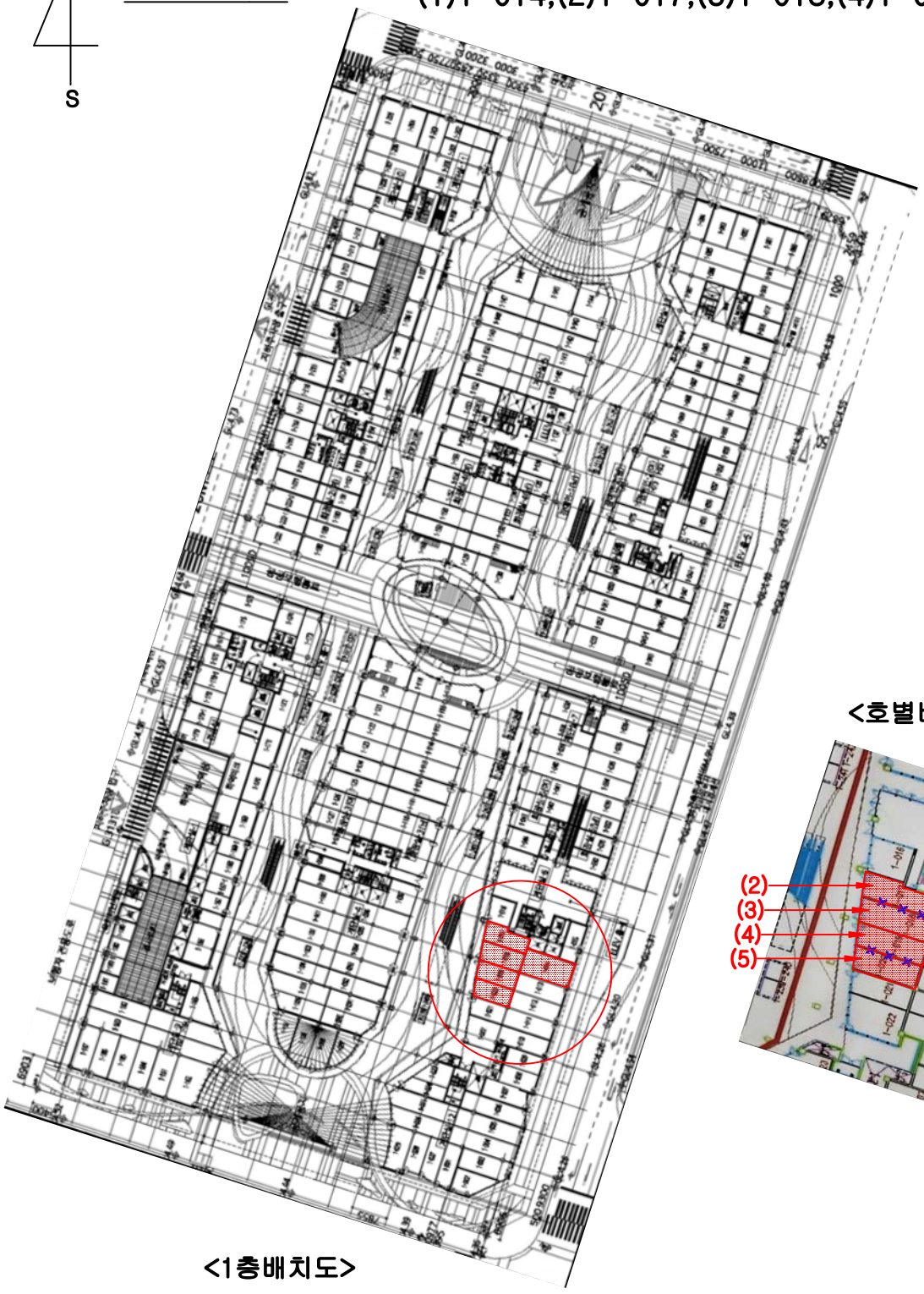
건 물 개 황 도

N

S

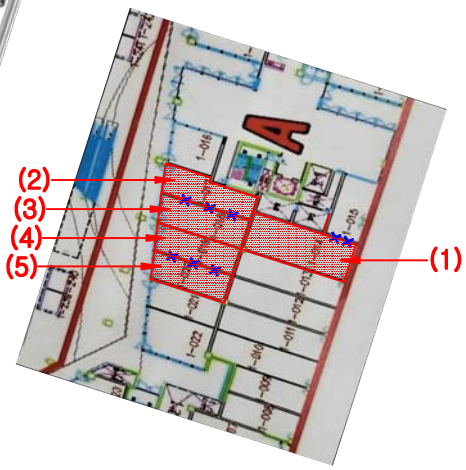
S= No Scale

<라피에스타양산 1층>
(1)1-014,(2)1-017,(3)1-018,(4)1-019,(5)1-020



<1층배치도>

<호별배치도>



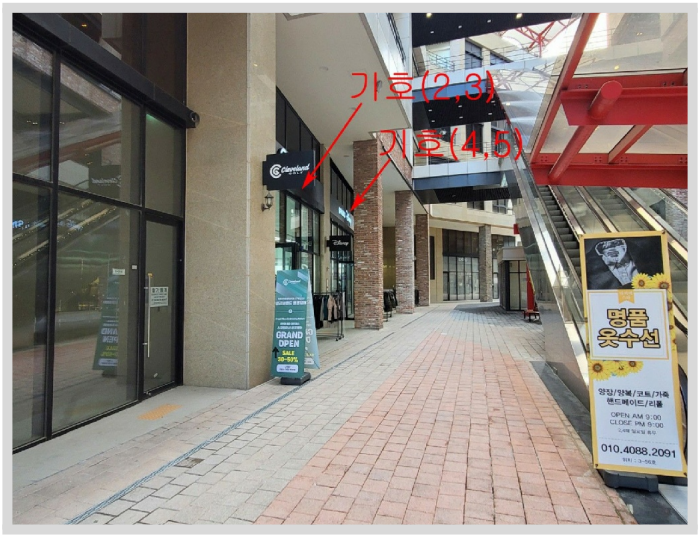
( )

( )

( )

(1) ( )

(1) ( )


기호(2,3)
기호(4,5)
명품
옷수선
010.4088.2091

(2~5) ( )

Cleveland
GOLF
기호(2)
기호(3)

(2,3) ( )

SPARKS
Disney
기호(4)
기호(5)

(4,5) ( )