

# 감정평가서

건명	박종환 소유물건(2024타경 120301)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한
감정서번호	241227-17-3103

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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  
박흥규

박흥규



(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박흥규



(서명또는인)

감정평가액	팔억이천이백만원정 (₩822,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박종환 (2024타경120301)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.02	2025.01.02 ~ 2025.01.02	2025.01.03

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	822,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩822,000,000	

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' 남서측 인근에 위치하는 라피에스타양산 제1층 제1-152호에 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 01월 02일임.

### 4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 02일임.

### 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 인접호(1-153호)와 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

- 소 재 지 : 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 (라피에스타양산)
- 대지면적 : 26,474.6m<sup>2</sup>
- 건물의 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
- 연 면 적 : 128,778.04m<sup>2</sup>
- 건물규모 : 지하3층/지상7층
- 층별용도
  - 지하3,2층: 지하주차장, 기계실, 전기실 등
  - 지1층 : 지하주차장, 판매시설, 전기실, 발전기실 등
  - 1층 : 판매시설, 주차장, 계단실, MDF실, 계단실 등
  - 2~5층: 판매시설, 계단실 등
  - 6~7층: 문화및집회시설, 판매시설, 제2종근린생활시설 등

일련 번호	층, 호수	면 적 (m <sup>2</sup> )			용 도	비 고 (사용승인일자)
		전유면적	공용면적	대지권 면적		
1	제1층 제1-152호	38.2	51.08 (주차장포함)	21.22	판매시설	2018.12.21

# 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 (m <sup>2</sup> )	매매시점
		단 가	총 액		
a	물금읍 가촌리 ○○○○ 라피에스타양산 제1층 제1-○○○호	약 23,820,951	951,647,000	39.95	2024.09.11
b	물금읍 가촌리 ○○○○ 라피에스타양산 제1층 제1-○○○호	약 22,285,188	786,890,000	35.31	2024.02.27
c	물금읍 가촌리 ○○○○ 라피에스타양산 제1층 제1-○○○호	약 20,364,411	1,038,585,000	51	2024.01.25

※ 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 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 아니하여 국토교통부에서 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 기준으로 시점수정치를 산정함.

지역 : 경상남도 양산시 물금지구 집합상가 (2024.09.11~2025.01.02)	2024년 03분기 : 0.34 2024년 04분기 이후 : 0.34 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0034*20/92)*(1+0.0034*94/92) \approx 1.00422$
---	--

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 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 편익시설과의 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	0.90	호별요인(형상 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		-	0.900	-

## 6. 시산단가 (천단위 미만 절사)

(단위:원/m<sup>2</sup>)

일련 번호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	23,820,951	1.000	1.00422	0.900	21,529,328	21,529,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 판매시설의 시세수준은 약 21,000,000 ~ 23,000,000원/m <sup>2</sup> 내외임.
------	--

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 평가전례

일련 번호	소재지번 및 건물명, 동, 층.호수	평 가 금 액 (원)		전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점
		단 가	총 액			
#1	물금읍 가촌리 ○○○○ 라피에스타양산 제1층 제1-○○○호	약 21,494,253	1,122,000,000	52.2	경매	2024.09.09

※ 단가는 전유면적기준임.

## 3. 낙찰통계

기 간	지 역	용 도	평균낙찰가율(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	경상남도 양산시	근린상가	44.37	48.49	47
6개월 평균			40.41	46.72	22

※ 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 <sup>2</sup> )	평 가 금 액		
			결정단가(원/m <sup>2</sup> )	산출금액(원)	평가액(원)
1	제1층 제1-152호	38.2	21,529,000	822,407,800	822,000,000



# 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

본건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '증산고등학교' 남서측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 업무시설, 판매시설 등이 혼재하는 상업지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류소 및 부산도시철도역(증산역)이 소재하는 등 제반교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층~지상7층 건물 내 1층 1-152호로서  
 외벽 : 치장석, 복합판넬, 강화유리 등 마감 등,  
 내벽 : 내부인테리어, 벽지 등 마감 등,  
 창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

판매시설(의류판매점, 상호:PLAC).

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지·경보설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비 등이 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) |          |

가장형 토지로 판매시설, 문화 및 집회시설, 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측 및 남서측으로 폭 약 35미터, 북동측으로 폭 약 20미터, 북서측으로 폭 약 10미터 포장도로에 각각 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

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

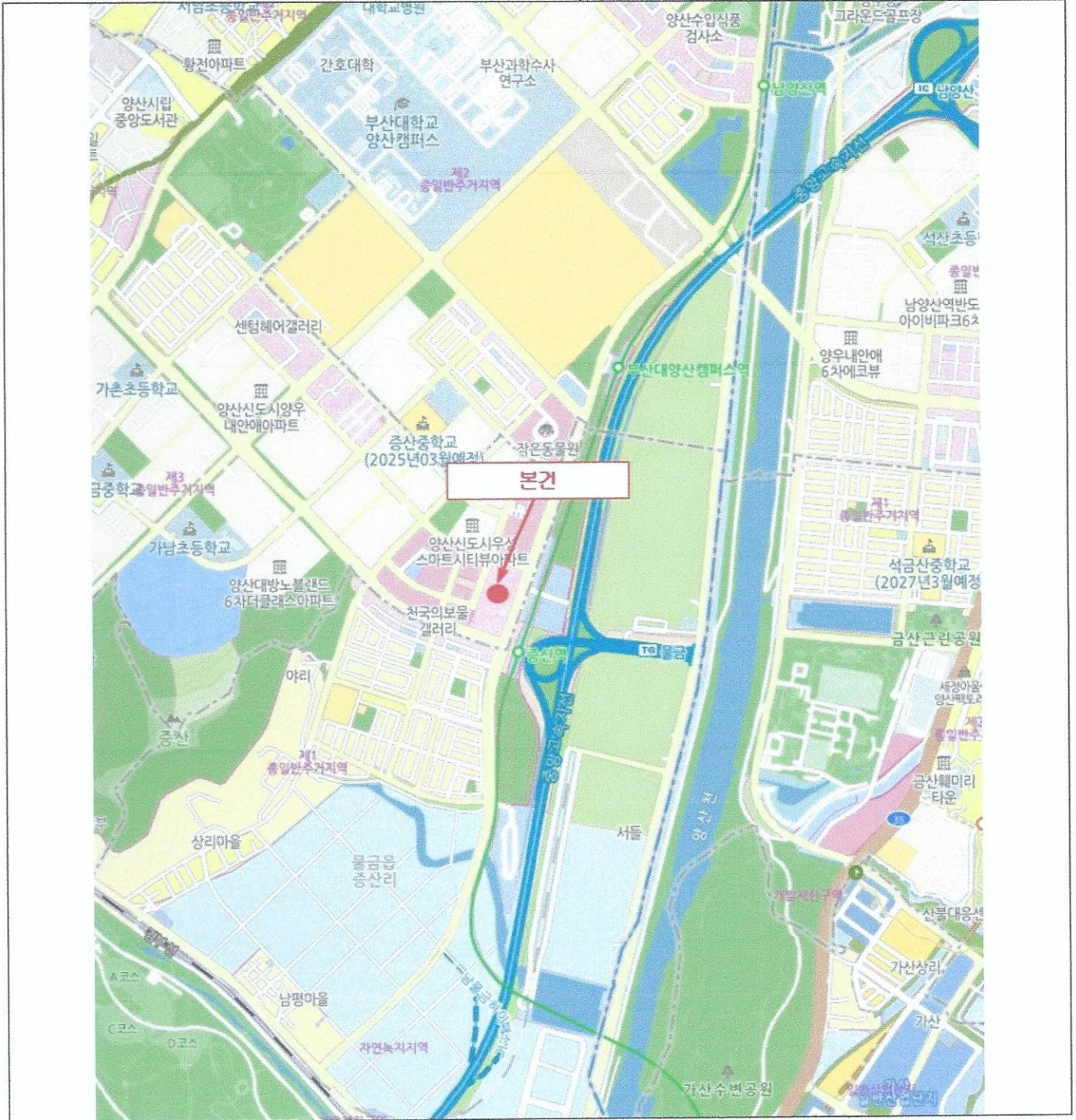
임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-152호

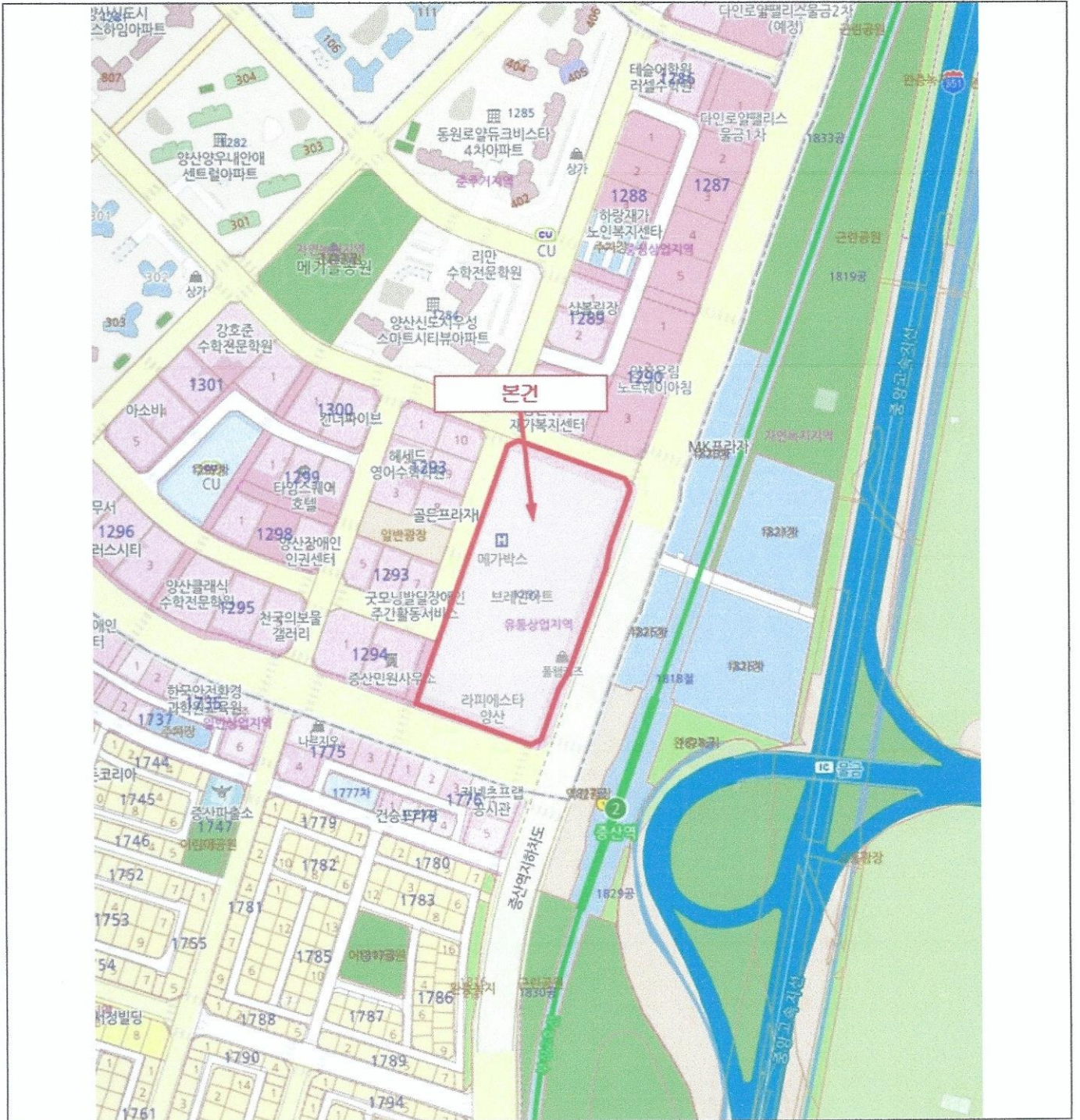


# 상세위치도



소재지

경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292 라피에스타양산 1층 1-152호



# 호 별 배치도



경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1292  
라피에스타양산 1층 1-152호



# 사 진 용 지



본건 전경



본건(1) 전경



주위환경(남서측)



주위환경(남동측)