

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 와이에스에이치기업  
소유물건(2025타경495)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원  
사법보좌관 김태균

감정평가서번호: DR2504-007



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.

드림감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김연숙

감정평가액	일십일억팔천구백만원정(₩1,189,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 와이에스에이치기업 (2025타경495)	감정평가 조건	평가의견란 참조			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23	2025.04.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,189,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,189,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	부산광역시 기장군 정관읍 매학리  서진프라자 1동  [도로명주소] 부산광역시 기장군 정관읍 정관7로 34	717-8	제1종근린 생활시설 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 8층				
					1층	944.16		
					2층	944.16		
					3층	944.16		
					4층	944.16		
					5층	944.16		
					6층	944.16		
					7층	944.16		
					8층	944.16		
					지하 1층	1,080.18		
지하 2층	987.31							
					1,225.8			
(1)			(내)	철근콘크리트구조				
			4층401호		119.34	119.34	289,000,000	비준가격 (집합건축물 대상상면적: 192.04㎡)
			1. 소유권		119.34			
			-----		-----	24.47		
			대지권		5,978.54			
(2)			(내)	철근콘크리트구조				
			4층407호		68.04	68.04	165,000,000	비준가격 (집합건축물 대상상면적: 109.49㎡)
			1. 소유권		68.04			
			-----		-----	13.95		
			대지권		5,978.54			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 6층601호	119.34	119.34	<b>배분내역</b> 토 지 : 66,000,000 건 물 : 99,000,000  289,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상면적: 192.04㎡)	
					1. 소유권 -----	-----			24.47
					대지권	5,978.54			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 6층602호	184.04	184.04	<b>배분내역</b> 토 지 : 115,600,000 건 물 : 173,400,000  446,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상면적: 296.17㎡)	
					1. 소유권 -----	-----			37.73
					대지권	5,978.54			
<b>합 계</b>							<b>₩1,189,000,000.-</b>		
			이	하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 용수리 소재 가동초등학교 남측 인근에 위치하는 서진프라자1동 4층 401호외 3개호로서 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적사항 및 공법상 제한사항 등

#### 1) 대상물건의 기본적 사항

소재지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 717-8 [도로명주소] 부산광역시 기장군 정관읍 정관7로 34					
건물명	서진프라자1동					
건물구조	철근콘크리트조 평스라브지붕 8층			사용승인일	2016.01.14	
기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
(1)	4층 401호	119.34	72.7	192.04	24.47	제1종근린생활시설 (의원)
(2)	4층 407호	68.04	41.45	109.49	13.95	제1종근린생활시설 (의원)
(3)	6층 601호	119.34	72.7	192.04	24.47	제1종근린생활시설 (의원)
(4)	6층 602호	184.04	112.13	296.17	37.73	제1종근린생활시설 (의원)
합계		490.76	298.98	789.74	100.62	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 일반경관지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

### 3) 주위환경

주위는 각종 근린생활시설, 업무시설 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경 무난함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 4월 23일자이며, 동 일자에 실지조사하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건, 감정평가방법

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 평가하였음.

### 2. 감정평가조건

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건이며, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권 대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

### 4. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익방식)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 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. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	출처	거래시점
							사용승인일
A	정관읍 매학리 717-10	네오 코아	6층/ ○○○호	205.02	2,500,000,000중 519,000,000 (@2,531,000/㎡)	실거래가정보 및 등기사항 전부증명서	2024.06.17
							2013.12.13
B	정관읍 매학리 717-5	탐스퀘어 주건축물 제1동	2층/ ○○○호	89.811	430,000,000 (@4,788,000/㎡)	실거래가 정보	2024.12.13
							2017.07.06

#### 2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근에 위치하는 상기 거래사례(A)를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

본건 거래사례는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

### 4. 시점수정

#### 1) 시점수정치 산정방법

한국부동산원이 발표하는 자본수익률 중 대상과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 집합상가 자본수익률을 활용하여 산정함.

#### 2) 분기별 부산광역시 집합상가 자본수익률

(단위:%)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.0	0.1	0.13	-0.16
2025년	-0.16	-	-	-

#### 3) 시점수정치 산출

구 분	시점	시점수정치	비고
본건	2025.04.23	0.99784	$(1+0.001*14/91)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016)*(1-0.0016*23/90) \approx 0.99784$
거래사례(A)	2024.06.17		

\* 2025년 2분기 이후의 자본수익률은 미발표된 바 직전분기인 2025년 1분기의 자본수익률을 추정 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인비교

-기호(1~4) 동일

조건	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)등	1.00	0.95	대상은 사례대비 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등에서 열세하여 단지 외부요인 열세함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.01	대상은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 우세하여 단지 내부요인 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주출입구와의 거리 등	1.00	1.00	대상은 사례대비 호별요인 대등한 수준임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상과 사례는 제반 기타요인 대등함.
누 계		0.960		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상부동산의 시산가액(비준가격)

기호	호수	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격(원)
(1)	401호	519,000,000	1.00	0.99784	0.960	119.34 / 205.02	<b>289,393,855</b> (@2,424,953/m <sup>2</sup> )
(2)	407호	519,000,000	1.00	0.99784	0.960	68.04 / 205.02	<b>164,993,781</b> (@2,424,953/m <sup>2</sup> )
(3)	601호	519,000,000	1.00	0.99784	0.960	119.34 / 205.02	<b>289,393,855</b> (@2,424,953/m <sup>2</sup> )
(4)	602호	519,000,000	1.00	0.99784	0.960	184.04 / 205.02	<b>446,288,294</b> (@2,424,953/m <sup>2</sup> )

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례

소재지	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액(원) (단위면적당단가)	평가목적	기준시점
					사용승인일
매학리 717-0	7층 /000호	119.34	318,000,000 (@2,665,000/m <sup>2</sup> )	공매	2023.08.22
					2016.01.14
매학리 717-0	5층 /000호	184.04	480,000,000 (@2,608,000/m <sup>2</sup> )	경매	2023.10.05
					2016.01.14
매학리 717-0	6층 /000호	68.04	177,000,000 (@2,601,000/m <sup>2</sup> )	경매	2023.10.11
					2016.01.14
매학리 717-0	9층 /000호	132	279,000,000 (@2,114,000/m <sup>2</sup> )	경매	2024.06.20
					2013.02.26

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	전유면적당 @2,300,000/m <sup>2</sup> ~ @2,500,000/m <sup>2</sup> 내외 수준	인근 부동산 중개업소

### 3. 부산광역시 기장군 근린상가 낙찰가율 통계분석

지역통계	부산광역시			기장군		
	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	52.57%	46.91%	222	53.62%	48.63%	41
6개월 평균	51.20%	46.28%	137	54.95%	51.07%	31

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	호수	비준가격(원)
(1)	4층 401호	289,000,000
(2)	4층 407호	165,000,000
(3)	6층 601호	289,000,000
(4)	6층 602호	446,000,000
합 계		1,189,000,000

### 2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과, "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙"에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 부산광역시 기장군 정관읍 용수리 소재 가동초등학교 남측 인근에 위치하는 서진프라자 1동 4층 401호와 3개호로서, 주위는 각종 근린생활시설, 업무시설 등으로 형성되어 있어, 위치 및 주위환경 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여, 제반 대중교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 8층건내, 4층 401호 외 3개호로서,

- 외벽: 석재마감 및 복합판넬 마감 등,
- 내벽: 몰탈위페인팅 마감 및 인테리어 마감 등,
- 창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

- 기호(1) : 집합건축물대장상 용도는 제1종근린생활시설(의원)이며, 기준시점 현재 일부 근린생활시설(상호: 단아에스테드), 일부는 공실임.

- 기호(2) : 집합건축물대장상 용도는 제1종근린생활시설(의원)이며, 기준시점 현재 근린생활시설(상호: 강박사 상담코칭센터)이나, 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 공실여부는 재확인 하시기 바람 .

- 기호(3,4) : 집합건축물대장상 용도는 제1종근린생활시설(의원)이며, 기준시점 현재 공실임.

# 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

공동위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 주차설비 등이 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 근린생활시설부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측으로 약 40M 폭의 도로에, 북서측으로 약 15M 폭의 도로에, 남서측으로 보행자 전용도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 특수도로(보행자전용도로)(접함), 일반경관지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기    타: 없 음.



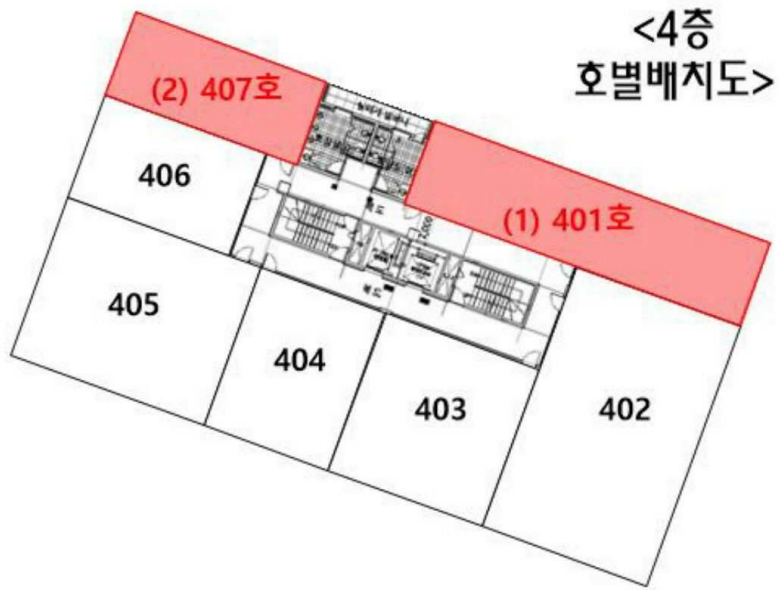
# 위치도



소재지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 717-8 서진프라자1동 4층 401호외 3개호
-----	----------------------------------------------



# 건물개황도





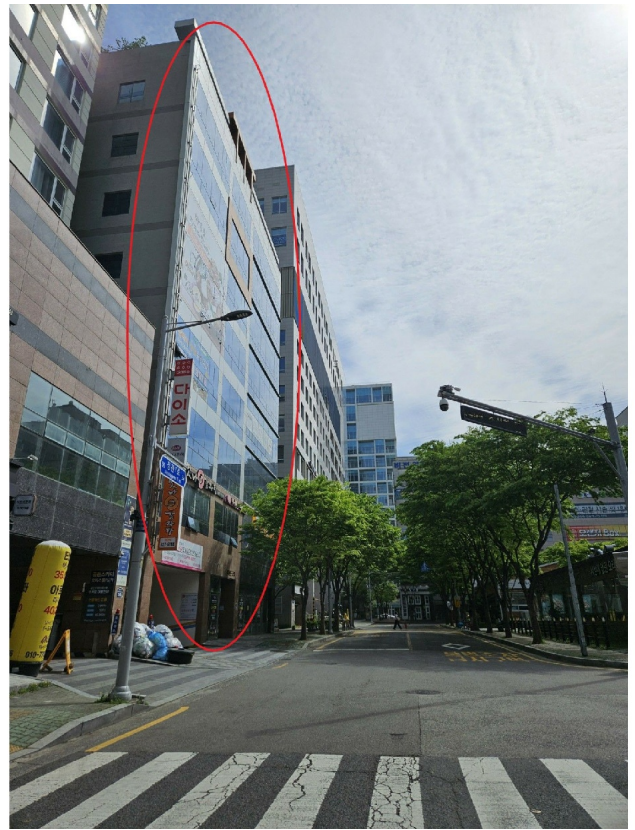
[ ]-



[ ]-



[ ]-



[ ]-



[ (1) 401 ]



[ (1) 401 (1) ]



[ (1) 401 (2) ]



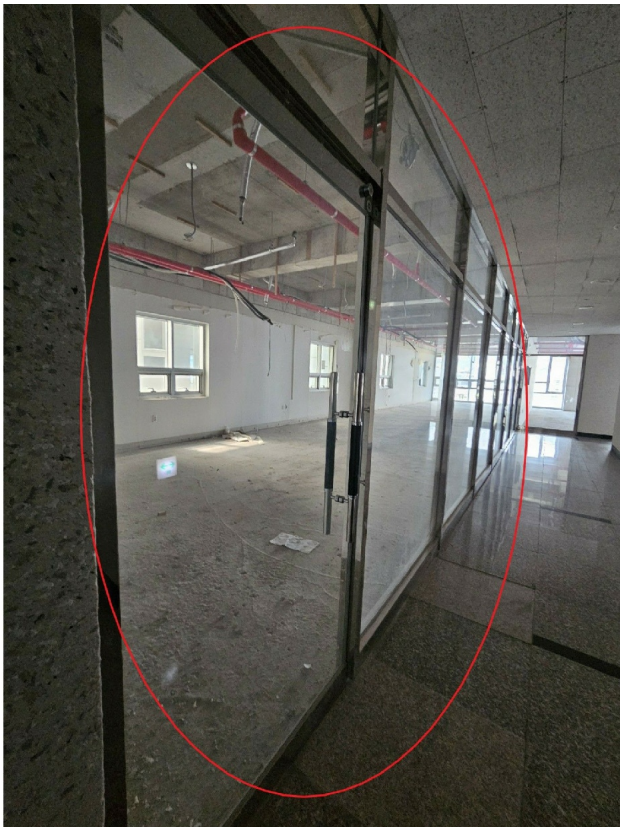
[ (1, 2) ]



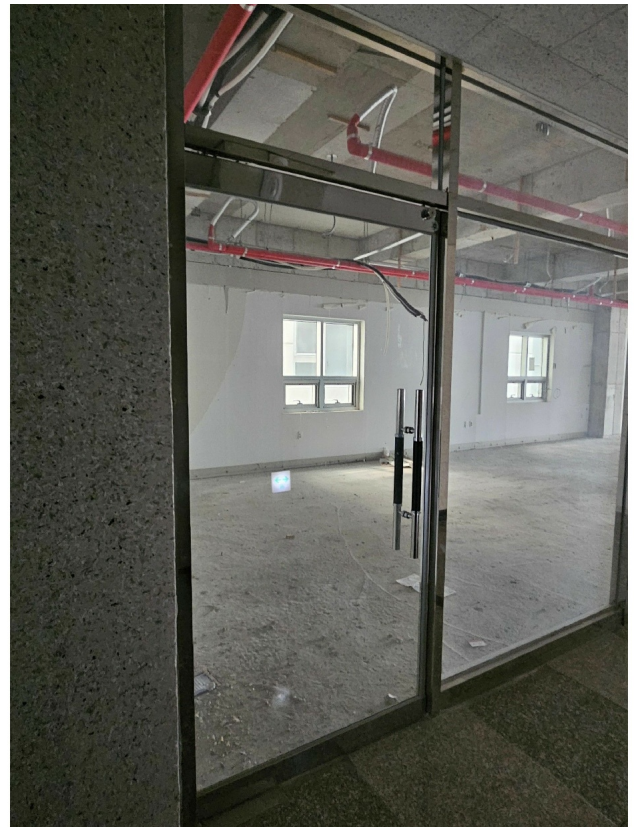
[ (2) 407 ]



[ (2) 407 ]



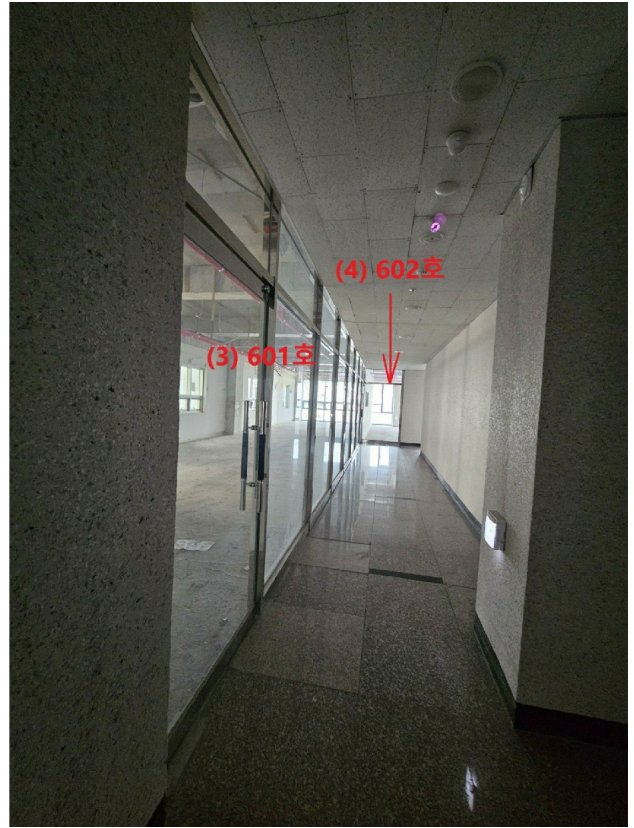
[ (3) 601 ]



[ (3) 601 (1) ]



[ (3) 601 (2) ]



[ (3, 4) ]



[ (4) 602 ]



[ (4) 602 ]