

감정평가서

APPRAISAL REPORT

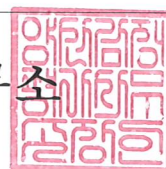
건명: 신지홍 소유물건(2025타경1186)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: YS2506-6005

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.


양산감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표


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

감정평가사
백경희

백 경 희 

감정평가액	이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매8계
소유자 (대상업체명)	신지홍 (2025타경1186)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.13	2025.06.13
			작성일
			2025.06.16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	225,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩225,000,000	

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자 : 감정평가사
강대욱 

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 중부동에 소재하는 진흥에이원 2층 202호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.06.13.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 양산시 중부동 162-2 (일동6길 2)		
건물명, 동, 층, 호수	진흥에이원 2층 202호		
용도	제2종근린생활시설	사용승인일	2008.06.09
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	212.59	108.4558	74.3146

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액(천원)	거래단가(원/m ²)	자료출처	거래시점
									사용승인일
1	중부동 162-2	진흥에이원	1/〇〇	196.75	68.7774	450,000	2,287,166	등기사항 전부증명서	2023.05.24
									2008.06.09
2	중부동 310	동국 에버리치	3/〇〇	84.3892	21.78	206,847.3	2,451,111	등기사항 전부증명서	2022.08.26
									2018.07.13
3	중부동 689-1	골든플라자	4/〇〇	158.49	49.035	180,000	1,135,718	등기사항 전부증명서	2024.03.18
									2005.03.24

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

상기사례 중 인근지역에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되는 <사례3>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률 중 “경상남도 자본수익률(집합상가)” 를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 자본수익률은 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 수익률만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48
2025년	-0.49	-	-	-

- 사례3의 시점수정치 산출(2024.03.18. ~ 2025.06.13.) 자본수익률

$$(1-0.0028*14/91)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*74/90) \approx 0.9804$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	구 분 세 부 항 목	비 교 치		비 고
		사례3	본 건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.97	지하철과의 거리 등에서 다소 열세함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성	1.00	0.95	건물의 규모 등에서 열세함
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 라인별)	1.00	1.03	층별 효용 등에서 다소 우세함
	향별 효용, 주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유 사 함
누계		1.000	0.949	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격 (원)	비준가격 (원)
				본건	사례		
180,000,000	1.00	0.9804	0.949	212.59	158.49	224,637,877	225,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	@1,100,000원/㎡ 내외수준 (위치별, 층별에 따라 다소 차이 있음)
------	--

2. 인근 평가전례[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원) (@원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	중부동 162-2	진흥에이원	1/○○	88.37	30.8911	228,000 @2,580,061	경매	2025.03.27
								2008.06.09
2	중부동 241-1	에이스빌	2/○○	78.52	42.75	176,000 @2,241,467	경매	2025.04.18
								2015.01.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	중부동 162-2	진흥에이원	2/202	212.59	74.3146	225,000,000

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 중부동 [도로명주소] 경상남도 양산시 일동6길 2	162-2 진흥 에이원	공동주택 (아파트), 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 8층								
							지하2층	599.7				
							지하1층	528.33				
							1층	504.89				
							2층	545.56				
							3층,4층 각	363.57				
							5층	359.7				
							6층	286.15				
							7층	268.42				
							8층	254.69				
							대	일반상업지역	887			
								(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	212.59	212.59	225,000,000	공용면적 : 108.4558㎡
								1. 소유권 대지권	743,146			
									-----	74.3146		
									8,870,000			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,500,000 157,500,000						
	합 계					₩225,000,000.-						
			이 하	여 백								

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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

경상남도 양산시 중부동 소재 '남부시장' 북동측 인근에 위치하는 진흥에이원 2층 202호로서 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스투브지붕 8층건 중 2층 202호로서
 외 벽: 복합판넬, 외장석재, 몰탈위 페인팅 등
 내 벽: 내부인테리어 등
 창 호: 샷시창

(4) 이용상태

근린생활시설(사무실)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수시설, 스프링클러설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 공동주택(아파트) 및 근린생활시설건 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭약 8미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

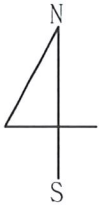
(9) 공부와의 차이

없음.

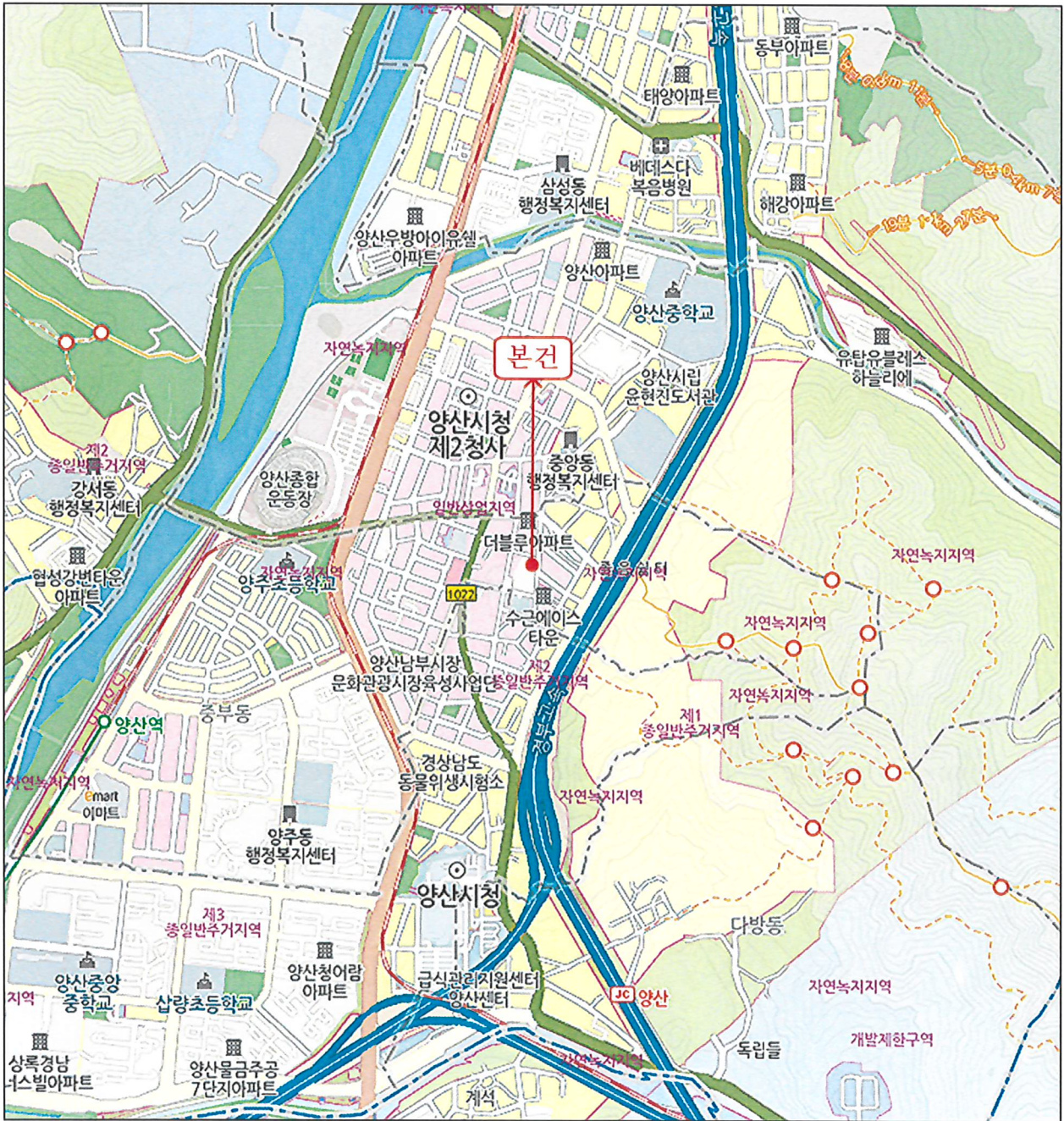
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



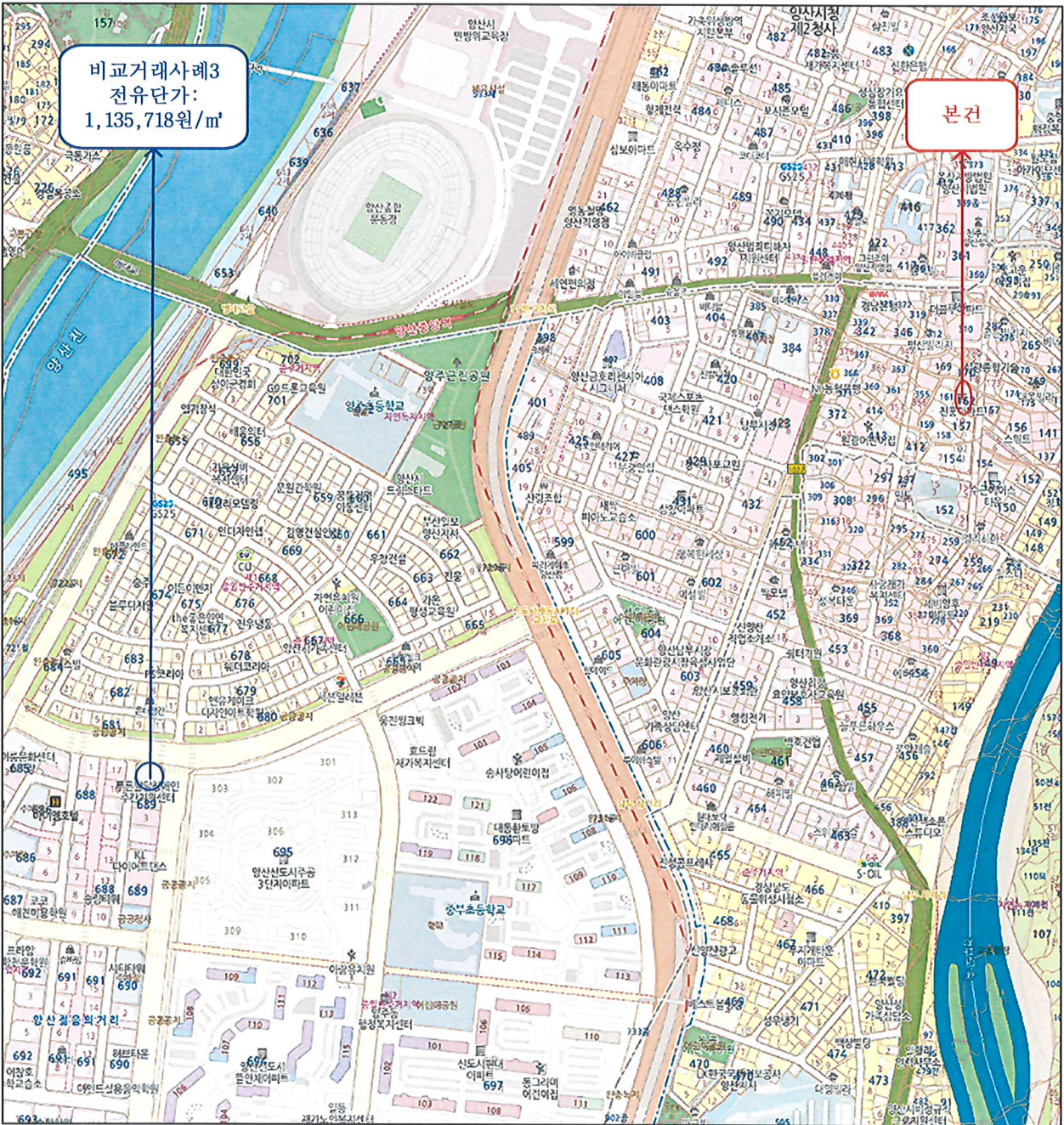
소재지	경상남도 양산시 중부동 162-2 진흥에이원 2층 202호
-----	----------------------------------



위 치 도



소재지	경상남도 양산시 중부동 162-2 진흥에이원 2층 202호
-----	----------------------------------



사진용지



본건 전경



본건