

감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
건명	김경순 소유물건(2025타경1165)
감정서번호	DS250602-1028



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.



덕수감정평가사사무소
DUKS00 Appraisal & Consulting Office



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김동영

 (인)

감정평가액	구억오천사백만원정 (₩954,000,000.-)		
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매7계
소유자 (대상업체명)	김경순 (2025타경1165)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.09	2025.06.04 ~ 2025.06.09
		작성일	2025. 06. 09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	954,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩954,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 “증산초등학교” 북동측 인근에 위치한 ‘일루아타워’ 1층 108호 외 2개호로서 울산지방법원에서 시행하는 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 9일로 함.

4. 감정평가방법

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타(그 밖의 사항)

- 가. 본건 구분건물(상가)의 위치확인은 집합건축물대장상에 등재된 건축물현황도(배치도면) 및 현장조사를 통하여 확인하였으며, 전반적인 물적 동일성은 인정된다고 판단됨.

- 나. 본건 기호(나,다) 구분건물의 내벽경계 일부는 구분없이 사용중이나, 집합건축물대장상의 건축물현황도상 각 호별 위치 및 수치가 명확하며, 물리적으로 각 호별 내벽경계 복원이 가능한 것으로 조사되는바, 본건 경매평가에서는 귀 원에서 제시한 면적을 기준으로 정상적으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

- 다. 본건 구분건물의 감정평가시 참고한 거래사례 및 평가사례의 세부 호별 표시는 개인정보보호를 위해 “***” 처리하였으니 경매진행시 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, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2775-4		
건물명, 층, 호수	‘일루아타워’ 1층 108호 외 2개호		
용도	근린생활시설	사용승인일	2016.06.20
동·호수/면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가. 1층 108호	36.96	27.6805	6.9369
나. 6층 603호	91	68.1526	17.0595
다. 6층 604호	94.24	70.5789	17.6876

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분 면적 중 “주” 면적의 합계를 기준함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서상 거래가액]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	가촌리 1301-2	채움	1층/ ***호	63.55	17.5577	700,000,000	2024.07.19
							2016년
B	범어리 2775-4	일루아타워	1층/ ***호	96.66	18.1418	1,039,500,000	2022.06.10
							2016년
C	범어리 2775-4	일루아타워	7층/ ***호	509.77	95.6773	1,750,000,000	2024.06.10
							2016년
D	가촌리 1280-4	나래메트로시티 비동	3층/ ***호	123.75	130.09	340,000,000	2024.09.05
							2015년

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성 및 비교가능성이 있는 사례 중에서 최근에 거래된 사례 중에서 대상물건 기호(가)는 <사례 A>를 선정하고, 기호(나,다)는 <사례C>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

(1) 개요

시점수정은 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률, 한국은행 생산자물가지수, 국토교통부의 지가변동률로 산정할 수 있으나, 본건 부동산은 대부분 상업용 부동산으로 이용중이며, 상업용 부동산의 자본수익률로 산정함이 타당시 되는바, 한국부동산원에 서 발표하는 “상업용 부동산 지역별 자본수익률”로 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 월별 경상남도 양산시 물금지구 집합상가 자본수익률

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-0.20%	0.31%	0.34%	-0.17%
2025년	0.36%	-	-	-

(3) 시점 수정치 산출

사례A(2024.07.19 ~ 2025.06.09) : $(1 + 0.0034 \times 74/92) \times (1 - 0.0017) \times (1 + 0.0036) \times (1 + 0.0036 \times 70/90) \approx 1.00745$

사례C(2024.06.10 ~ 2025.06.09) : $(1 + 0.0031 \times 21/91) \times (1 + 0.0034) \times (1 - 0.0017) \times (1 + 0.0036) \times (1 + 0.0036 \times 70/90) \approx 1.00884$

※ 2025년 2분기 이후는 미 발표되어 2025년 1분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
요인구분	세부항목	대상(가)/ 사례(A)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	0.96	대상물건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 배후지의 성숙도 등 단지 외부요인에서 열세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성	0.95	대상물건은 사례대비 건물 전체의 공실률, 임대료 수준 등 단지 내부요인에서 열세함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 라인별)	0.93	대상물건은 사례대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용, 주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.848	대상물건은 거래사례보다 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
요인구분	세부항목	대상(나)/ 사례(C)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대상물건과 사례는 동일한 건물 내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.
	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	대상물건과 사례는 동일한 건물 내에 소재하여 단지 내부요인 은 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 라인별)	0.95	대상물건은 사례대비 전유부분 의 면적에서 우세하고, 위치별 효용에서 열세하며, 전반적인 호별요인은 대상물건이 열세함.
	향별 효용, 주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.950	대상물건은 거래사례보다 열세 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
요인구분	세부항목	대상(다)/ 사례(C)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대상물건과 사례는 동일한 건물 내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.
	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	대상물건과 사례는 동일한 건물 내에 소재하여 단지 내부요인은 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 라인별)	0.94	대상물건은 사례대비 전유부분의 면적에서 우세하고, 위치별 효용에서 열세하며, 전반적인 호별요인은 대상물건이 열세함.
	향별 효용, 주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.940	대상물건은 거래사례보다 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

본건 기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
	기호	거래금액					
가	A	700,000,000	1.00	1.00745	0.848	36.96 / 63.55	348,000,000
나	C	1,750,000,000	1.00	1.00884	0.950	91 / 509.77	299,000,000
다	C	1,750,000,000	1.00	1.00884	0.940	94.24 / 509.77	307,000,000

※ 비준가격은 백만원 단위로 반올림하여 산정하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

1층 가격수준 (전유면적 37㎡ 내외)	330,000,000원 ~ 360,000,000원 내외 수준인 것으로 조사됨.
6층 가격수준 (전유면적 91㎡ 내외)	290,000,000원 ~ 310,000,000원 내외 수준인 것으로 조사됨.
6층 가격수준 (전유면적 94㎡ 내외)	295,000,000원 ~ 315,000,000원 내외 수준인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
범어리 2775-4	일루아타워	1층/ ***호	36.96	6.9369	담보	359,000,000	2022. 11. 23
							2016년
범어리 2775-4	일루아타워	6층/ ***호	94.24	17.6786	담보	292,000,000	2022. 11. 23
							2016년
범어리 2775-4	일루아타워	1층/ ***호	96.66	18.1418	경매	1,054,000,000	2025. 01. 14
							2016년
범어리 2775-4	일루아타워	6층/ ***호	154.41	28.9808	경매	571,000,000	2025. 04. 28
							2016년
범어리 2775-4	일루아타워	6층/ ***호	105.71	19.8404	경매	381,000,000	2025. 04. 15
							2016년

3. 상가 매각가율 매각통계

[출처: 대법원 법원경매정보]

지역통계	경상남도	양산시
최근 1년간 평균	49.8%	-
최근 6개월 평균	65.5%	-

※ 경상남도 양산시의 상가 매각가율 매각통계는 없는바, 양산시의 근린생활시설 매각통계는 최근 1년간 평균은 43.7%, 최근 6개월 평균은 46.5%임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호	종별				
가	구분건물	전유부분: 36.96 대지권: 6.9369	-	348,000,000	1층 108호
나	구분건물	전유부분: 91 대지권: 17.0595	-	299,000,000	6층 603호
다	구분건물	전유부분: 94.24 대지권: 17.6876	-	307,000,000	6층 604호
감정평가액(합계)				954,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사, 거래사례, 평가사례, 상가 매각가율 매각통계 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 아니 하였음.

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		
나				(내) 철근콘크리트구조 6층 603호	91	91	299,000,000	비준가격
				1. 소유권	17.0595			
				대지권	816.6x----- 816.6	17.0595		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 89,700,000 209,300,000		
다				(내) 철근콘크리트구조 6층 604호	94.24	94.24	307,000,000	비준가격
				1. 소유권	17.6876			
				대지권	816.6x----- 816.6	17.6876		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 92,100,000 214,900,000		
합 계				이 하	여	백	₩954,000,000.-	

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 범어리 소재 "증산초등학교" 북동측 인근에 위치한 '일루아 타워' 1층 108호 외 2개호이며, 인근지역은 각종 근린생활시설, 업무시설, 문화집회시설 등이 혼재한 상가지대이고, 본건은 상업용 부동산으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장의 위치 및 배차간격 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

기호(가): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 중 1층 108호로서
 외벽: 외장타일붙임, 시멘트몰탈위 페인트 마감 등.
 내벽: 벽지도배, 내부인테리어 마감 등.
 창호: 샷시 창호임.

기호(나): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 중 6층 603호로서
 외벽: 외장타일붙임, 시멘트몰탈위 페인트 마감 등.
 내벽: 벽지도배, 내부인테리어 마감 등.
 창호: 샷시 창호임.

기호(다): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 중 6층 604호로서
 외벽: 외장타일붙임, 시멘트몰탈위 페인트 마감 등.
 내벽: 벽지도배, 내부인테리어 마감 등.
 창호: 샷시 창호임.

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)

(4) 이용상태

기호(가): 근린생활시설구조이나, 현황 공실상태 또는 휴업상태로 조사됨.
 기호(나): 근린생활시설구조이나, 현황 공실상태임.
 기호(다): 근린생활시설구조이나, 현황 공실상태임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생설비, 급배수설비, 소화전설비(화재탐지, 스프링클러설비 등), 승강기설비, 기타 부대설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평지에 위치한 가장형의 토지로서 근린생활시설 및 문화집회시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 건물 주변으로 대로 및 중로에 접해 있으며, 도로의 폭 및 포장상태 등으로 보아 인접 도로상태는 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대 보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

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) | |

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미 상 임.

나. 기타참고사항

- 본건 기호(나,다)의 내벽경계 일부는 구분없이 사용중이나, 집합건축물대장상의 건축물 현황도상 각 호별 위치 및 수치가 명확하며, 물리적으로 호별 내벽경계 복원이 가능한 것으로 조사되니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 소재 건물 외벽마감 일부는 파손된 상태이나, 파손부분의 위치 및 면적 등으로 보아 본건 기호(가,나,다) 구분건물의 사용 및 수익에 큰 영향은 없겠음.

위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2775-4 '일루아타워' 1층 108호 외
-----	-------------------------------------------



내부구조도



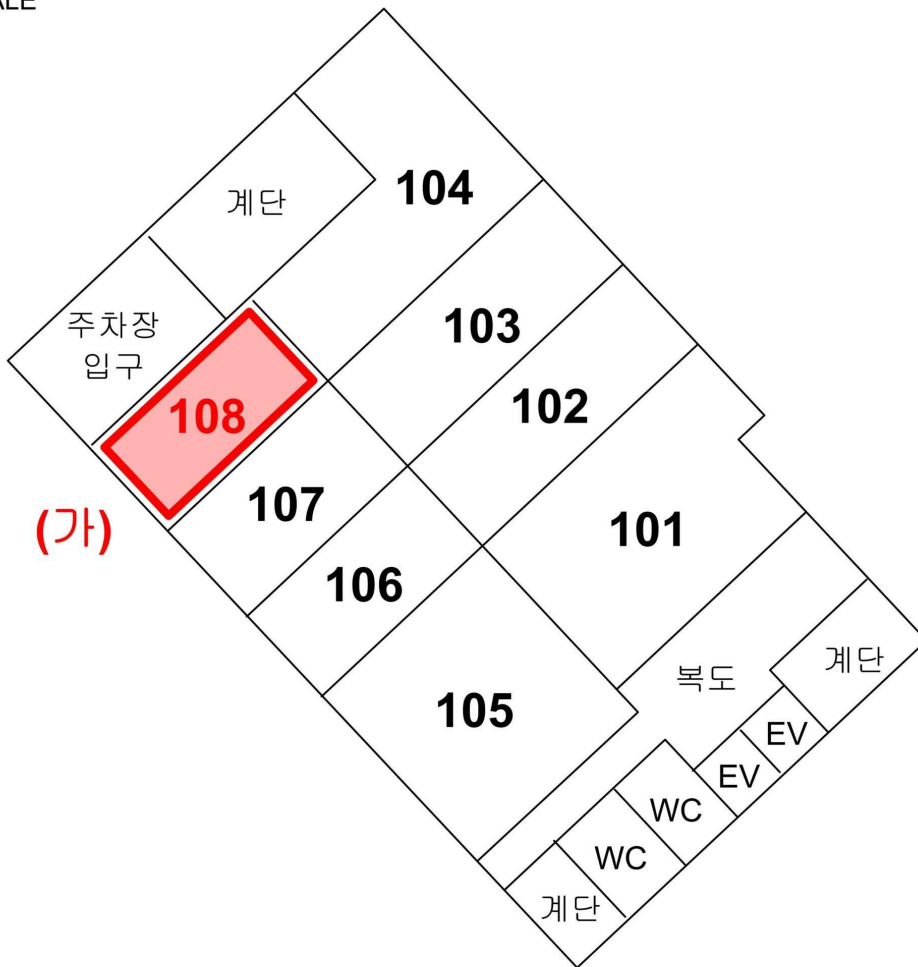
소재지

경상남도 양산시 물금읍 범어리 2775-4 '일루아타워' 1층 108호



NONE SCALE

1층 호별배치도



본건 [기호(가): '일루아타워' 1층 108호]

내부구조도

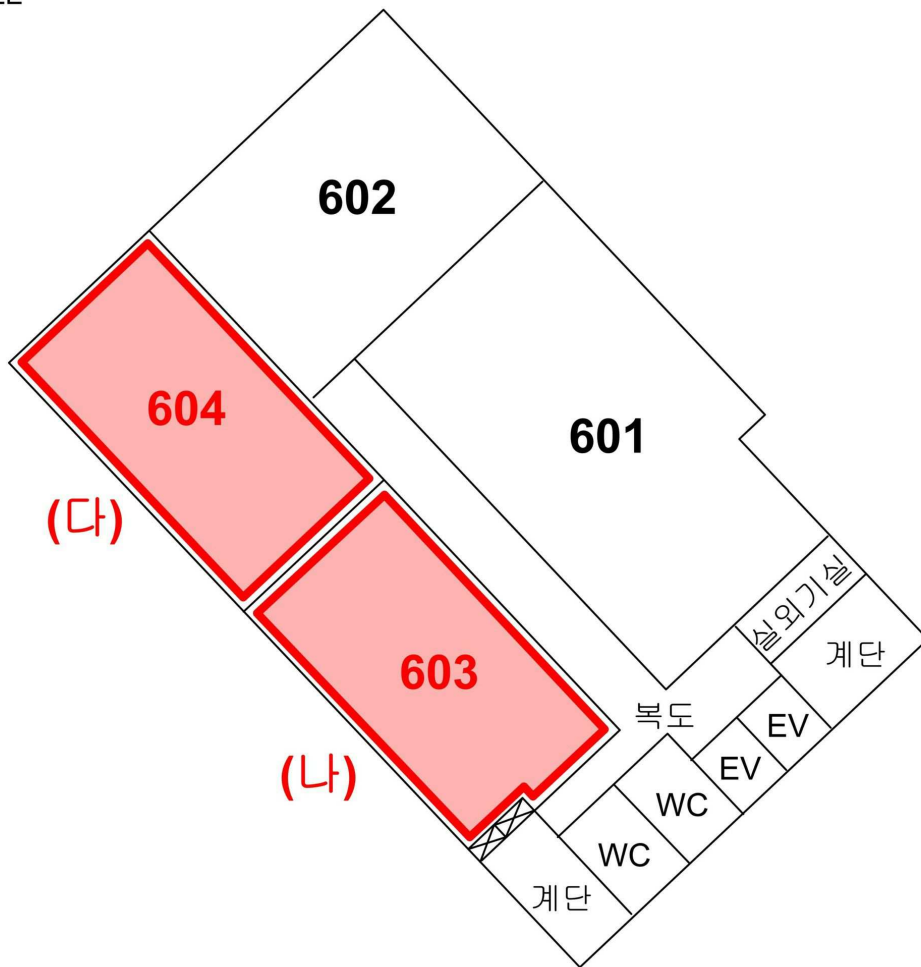


소재지 경상남도 양산시 물금읍 범어리 2775-4 '일루아타워' 6층 603호 외



NONE SCALE

6층 호별배치도



본건 [기호(나): '일루아타워' 6층 603호]

본건 [기호(다): '일루아타워' 6층 604호]



[(~) : ' 1 108 2]



[(~) : ' 1 108 2]



[(가) : ' 1 108]



[(나) : ' 6 603 604]



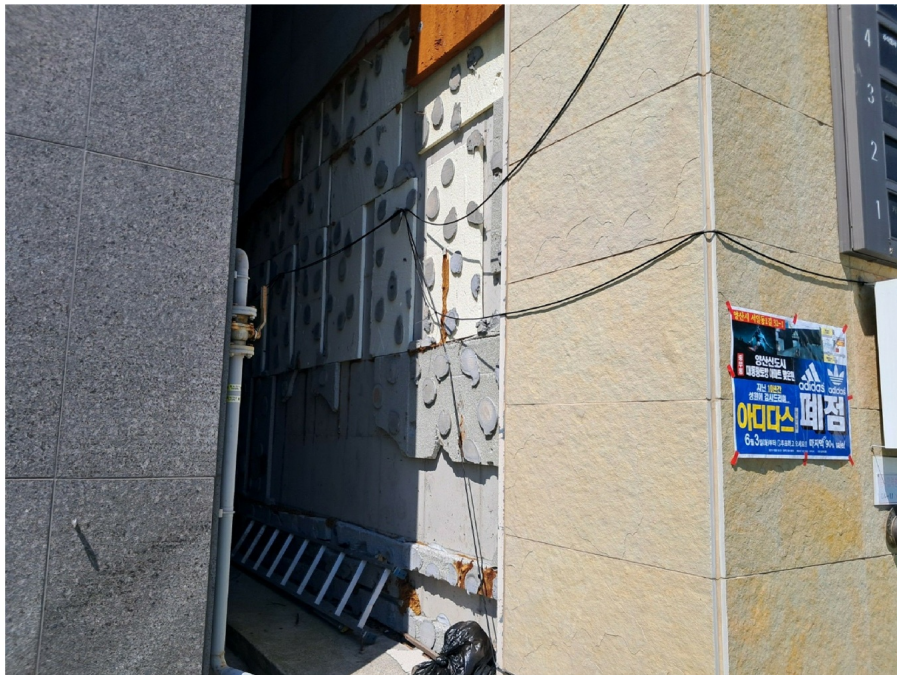
[(,) : ' 6 603 604]



[() : ' 6 603]



[() : ' ' 6 604]



()