

# 감정평가서

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
건명	김훈재 외 1명 소유물건(2025타경11405)
감정서번호	202503041


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.

정인제감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정인제

정인제 

(인)

감정평가액	구억구천삼백만원정 (₩993,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김훈재 외 1명 (2025타경11405)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.10	2025.03.05 ~ 2025.03.10	2025.03.10	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	일괄  백	993,000,000
	합계					₩993,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## 구분건물감정평가명세표

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 물금읍 가촌리  우성스마트 시티뷰  202동  [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 백호로 156	1284	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층  1층 2층				
1.	경상남도 양산시 물금읍 가촌리	1284	대	(내) 1층 109호 철근콘크리트구조  1. 소유권 대지권	16,696	75.64	993,000,000	비준가격
			배분가액 토지가액 건물가액	397,000,000 596,000,000	75.6953 ----- 16,696	75.64  75.6953		
<b>합 계</b>							<b>₩993,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1284번지 우성스마트시티뷰 202동 1층 109호(북동향)에 대한 울산지방법원의 부동산임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1284		
건물명 등	우성스마트시티뷰 202동 1층 109호		
용도	제1종근린생활시설	신축일자	2017.5.2.
면적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	75.64	19.2716	75.6953

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호, 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 토지가액과 건물가액을 구분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 표기하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기준시점

대상물건의 가격조사완료일인 2025.03.10. 을 기준시점으로 함.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산출

평가대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 1. 거래사례 선정 (출처 : 한국부동산원 실거래자료)

소재지	건물명	동 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
물금읍 가촌리 1284	우성 스마트 시티뷰	202동 1층 112-2호	32.16	32.1835	370,000	11,504,975	2021.05.03.

※ 본건과 물적 유사성이 높고 인근에 소재하며 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

### 2. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 거래에 특별한 사정이 개입된 것으로 보이지 아니하는 바, 사정보정요인은 없음.

(비교치 : 1.00)

### 3. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경상남도 양산시 물금지구 집합상가 분기별 임대가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 임대가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

### (2) 시점수정치 결정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2021년 2/4분기)지수	100.74
대상물건의 기준시점(2024년 4/4분기)지수	99.96
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$99.96/100.74 \approx 0.99226$

### 4. 가치형성요인의 비교

	구 분	비교치	비 고
외부요인	가로조건	1.00	대상건물과 거래사례 건물은 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
	설계, 설비, 시공상태의 양부		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

건물요인	노후도	1.00	대상건물과 거래사례 건물은 대등함.
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.15	대상건물은 거래사례 건물 대비 위치별 효용에서 15% 정도 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무 등		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누 계		1.15	1.10x1.00x1.15

### 5. 시산가액(비준가격)

거래사례가격 (단위: 원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/거래사례)	비준가격 (단위: 원)
370,000,000	1.00	0.99226	1.15	75.64/32.16	993,000,000

### Ⅲ. 참고가격자료

#### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

전유면적 당 13,000,000원/㎡ 내외의 수준으로 조사됨.

#### 2. 본건 평가선례

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	건물명	동 층 호수	기준시점	평가 목적	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)
물금읍 가촌리 1284	우성 스마트 시티뷰	202동 1층 109호	2023.02.16	경매	75.64	75.6953	1,030,000,000

#### IV. 감정평가액 결정

##### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

##### 2. 감정평가액 : 993,000,000원

# 구분건물감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 가촌리 소재 증산초등학교 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 오피스텔, 근린생활시설, 근린공원 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

차량 진출입 용이하며 서측과 북서측 인근에 시내버스정류장이 소재하며 남동측 인근에 부산지하철2호선 증산역이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물 내 1층 109호로서,

외벽 : 화강석버너구이  
 내벽 : 시멘트몰탈미장 위 수성페인트  
 바닥 : 데코타일  
 창호 : 스텐샷시 (로이)복층강화유리창호  
 천정 : 무석면텍스.

## (4) 이용상태

근린생활시설(현황 : 공실)로 이용중임.

## (5) 설비내역

공동위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, TV공시청설비, DATA설비, 소화전 등, 스프링클러 등이 되어 있음.

# 구분건물감정평가요항표

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

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서 아파트 및 부속상가 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측과 북동측으로 폭 20M 정도의 아스팔트포장도로 및 보도블록포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

--

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 없음.

# 광역위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1284 우성스마트시티뷰
-----	--------------------------------



# 상세 위치도

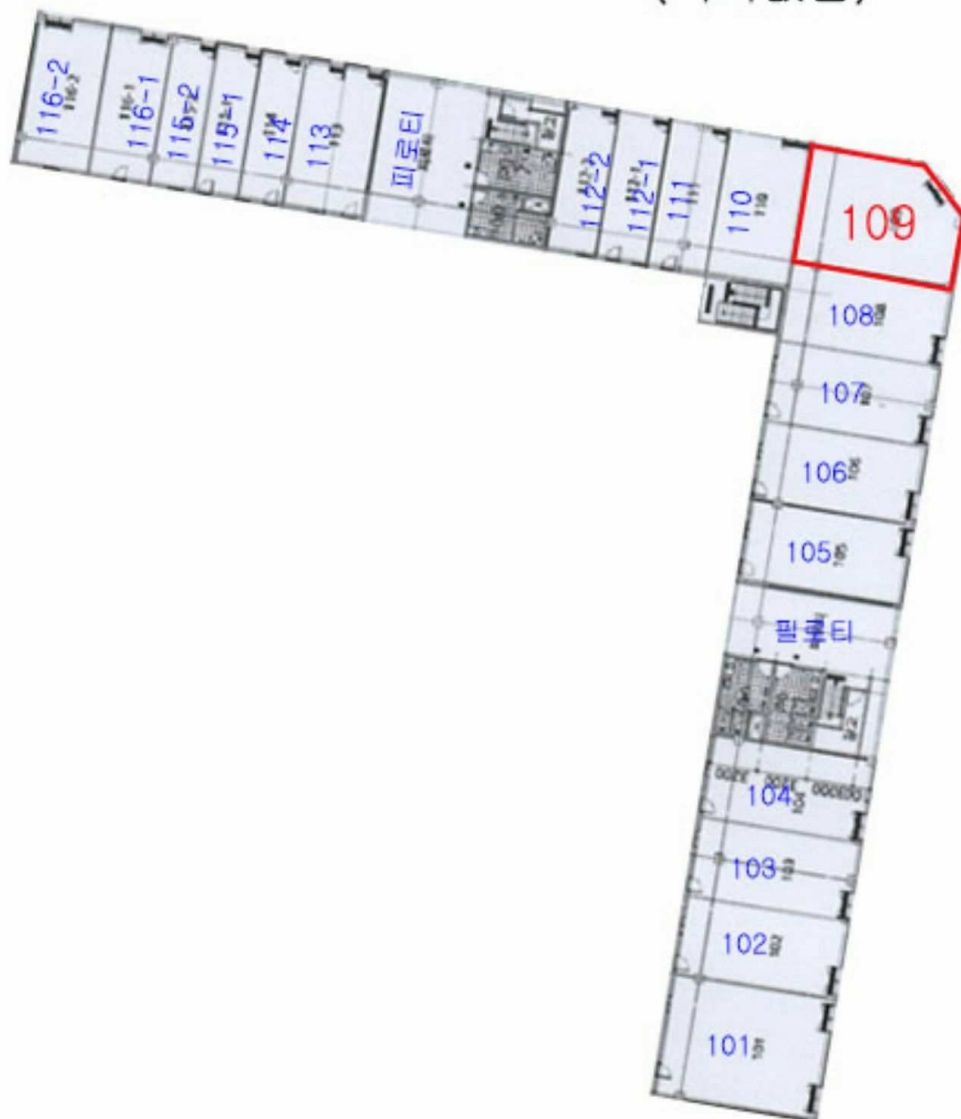


소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1284 우성스마트시티뷰 202동 1층 109호
-----	---



# 건물개황도

4 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1284  
우성스마트시티뷰 202동 1층 109호  
(축척없음)





1284

202 1 109

