

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 주희진 외 1명 소유물건(2025타경888)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: UM25-03-01-01

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.

유엠감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 규 영

감정평가액	구억칠백만원정 (₩907,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주희진 외 1명 (2025타경888)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.06 ~ 2025.03.07	2025.03.10		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-	907,000,000  백
	합 계					₩907,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 지하철2호선 '증산역' 북서측 인근에 위치하는 양산유림노르웨이아침 제19층 제1903호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 07일자 임.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 03월 06일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 03월 07일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
  
- (2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 응찰시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2번지 [ 도로명주소: 경상남도 양산시 메기로 203 ]				
건물명 동, 층, 호수	양산유림노르웨이아침 제19층 제1903호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
1	241.7447	271.465	513.2097	29.9018	약 47.1%
용 도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일자	2018년 12월 21일		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
# 1	1290- 2	양산유림 노르웨이아침	20/ 0000	168.8162	20.8811	700,000,000 (@4,146,521)	2024.12.05
							2018.12.21
# 2	1290- 2	양산유림 노르웨이아침	8/ 000	30.0073	3.7116	120,000,000 (@3,999,027)	2024.01.05
							2018.12.21
# 3	1290- 2	양산유림 노르웨이아침	19/ 0000	241.7447	29.9018	950,000,000 (@3,929,766)	2022.09.01
							2018.12.21
# 4	1290- 2	양산유림 노르웨이아침	9/ 000	30.9669	3.8303	125,000,000 (@4,036,568)	2023.11.15
							2018.12.21

▶ 단가: 전유면적 기준

▶ 출처: KAIS 감정평가정보체계

#### 2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】** 을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

#### 【 월별 지방권 오피스텔 매매가격지수 】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.35	-
2025년	96.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 【 시점수정치 산출 】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	96.80 (2025.01)	97.35 (2024.11)	$96.80 / 97.35 = 0.99435$

- ▶ 시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수(소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수: 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
단지내 통로구조(복도식/계단식)				
호별 요인	층별 효용	1.00	0.910	본건은 사례 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		-	<b>0.910</b>	-

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	700,000,000 (@4,146,521)	1.00	0.99435	0.910	241.7447	907,029,791	<b>907,000,000</b> (@3,752,000)
					168.8162		

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점
								신축년도
#1	가촌리 1290-2	양산유림 노르웨이아침	19/0000	206.3688	25.5261	담보	800,000,000 (@3,876,555)	2022.07.18
								2018.12.21
#2	가촌리 1290-2	양산유림 노르웨이아침	9/000	30.9669	3.8303	매입	123,075,000 (@3,974,405)	2025.04.03
								2018.12.21
#3	가촌리 1290-2	양산유림 노르웨이아침	19/0000	241.7447	29.9018	담보	1,010,000,000 (@4,177,961)	2022.07.28
								2018.12.21

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 2) 인근 가격수준

구분	가격수준 (전유면적 기준)	비고
양산유림 노르웨이아침	오피스텔: 3,500,000/㎡ ~ 4,500,000/㎡	위치별·층별 요인 등에 따른 가격 편차 있음

### 2. 감정평가액

기호	층 / 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
1	19 / 1903	241.7447	907,000,000	@3,752,000	-
합 계			<b>907,000,000</b>		-

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.



# 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 지하철2호선 ‘증산역’ 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설 및 공동주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층/지상20층 건물 내 제19층 제1903호로서,  
 외벽: 강화유리 및 복합판넬 마감 등  
 내벽: 벽지 및 타일 마감 등  
 창호: 샷시 창호 등

## (4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지경보설비 및 도시가스설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로서 업무시설, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

### (7) 인접 도로상태등

남동측으로 광대로 및 북서측으로 중로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역 , 제1종지구단위계획구역 , 대로1류(폭 35m~40m)(접함) , 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.



# 상세 위치도



소재지

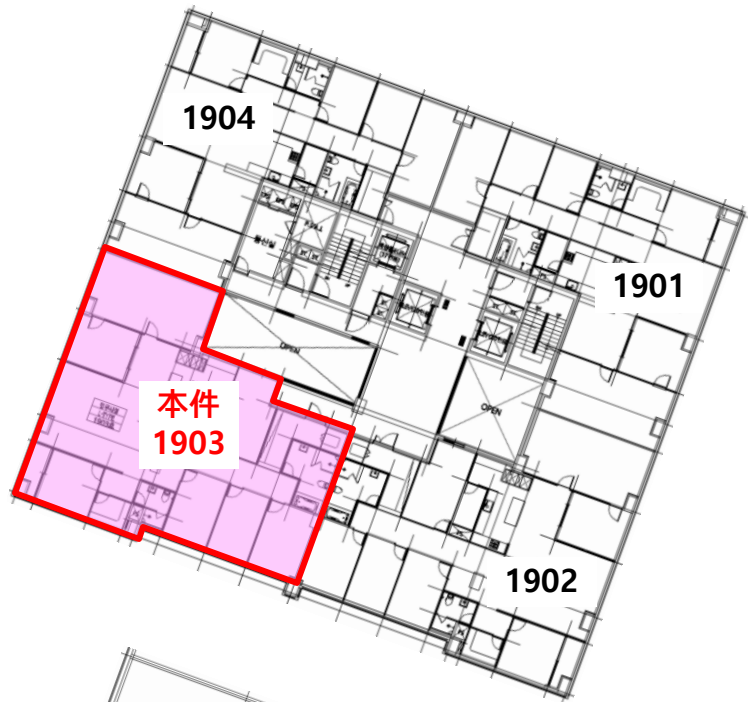
경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2  
양산유림노르웨이아침 제19층 제1903호



# 호별배치도

4

제19층 호별배치도



제1903호 내부구조도





( )





19



19



1903