

감정평가서

APPRAISAL REPORT

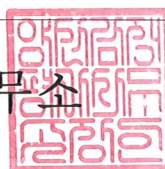
건명: 김민규 소유물건(2025타경1023)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: YS2504-6009

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	일억칠천육백만원정(₩176,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김민규 (2025타경1023)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.18	2025.04.18	2025.04.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	176,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩176,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 강대욱		姜 大 昱			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 중부동에 소재하는 에이스빌 2층 201호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

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」 9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.04.18.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 동유형 단위세대의 표준적인 사용자재, 외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니, 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건의 공부상 용도는 '업무시설(오피스텔)'이나 현황 '주거용 오피스텔'로 탐문조사되어 정확한 이용상황은 별도의 확인을 요하니, 경매진행시 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 241-1(장동3길 16)		
건물명, 동, 층, 호수	에이스빌 2층 201호		
용도	업무시설 (주거용오피스텔)	사용승인일	2015.01.22
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	78.52	25.2625	42.75

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	자료출처	거래시점
									사용승인일
1	중부동 310	동국 에버리치	3/○○	84.3892	21.78	206,847,300	2,451,111	등기사항 전부증명서	2022.08.26
									2018.07.13
2	중부동 317-1	-	11/○○	53.5588	10.2095	112,600,000	2,102,362	등기사항 전부증명서	2024.12.23
									2017.06.12
3	남부동 272-1	세비양후	4/○○	70.47	14.1588	239,562,827	3,399,501	등기사항 전부증명서	2023.02.24
									2018.12.07
4	중부동 241-1	에이스빌	4/○○	78.52	42.75	170,000,000	2,165,053	등기사항 전부증명서	2020.04.13
									2015.01.22

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교사례의 선정

상기사례 중 본건과 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 판단 됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔 가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “지방권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 주거용 구분건물의 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 직전달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 매매가격지수를 비교하였음.

2) 시점수정치 산정

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2023년 01월) 가격지수	103.94
대상물건의 기준시점(2025년 03월) 가격지수	96.34
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$96.34 / 103.94 \approx 0.92688$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		비 교 치		비 고
조 건	세 부 항 목	사례3	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.90	비교사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세함
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.88	경과년수에 따른노후도 및 단지내 총세대수 등에서 열세함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	비교사례 대비 전반적인 호별요인은 유사함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	비교사례 대비 환가성, 안전성 등에서 열세함
누 계		1.000	0.713	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격 (원)	비준가격 (원)
				대상	사례		
239,562,827	1.00	0.92688	0.713	78.52	70.47	176,404,025	176,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	2,300,000원/m ² 내외
---------	------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액 (천원)	평 가 목 적	기준시점
								사용승인일
1	북부동 201-3	푸르나 아파트	15/〇〇	72.3752	36.0187	162,000 (@2,238,335)	담 보	2024.10.15
								2016.12.07
2	남부동 272-1	세비양후	4/〇〇	70.47	14.1588	186,000 (@2,639,421)	담 보	2022.07.05
								2018.12.07
3	중부동 241-1	에이스빌	4/〇〇	78.52	42.75	171,000 (@2,177,789)	담 보	2025.02.07
								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 241-1	에이스빌	2/201	78.52	42.75	176,000,000

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 장동3길 16	241-1 에이스빌	업무시설	철근콘크리트구조 및 (철근)콘크리트 지붕 6층 1층 2층~5층 각 6층	19.57 98.89 0			
	경상남도 양산시 중부동	241-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 2층 201호 1. 소유권 대지권	171 78.52 4,275 17,100	78.52 42.75	176,000,000	공용면적 : 25.2625㎡
합 계							W176,000,000.-	
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

본건은 경상남도 양산시 중부동 소재 '양산초등학교' 남서측 인근에 위치하는 에이스빌 2층 201호로서 주위는 다가구주택, 다세대주택 및 오피스텔, 단독주택 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 중 2층 201호로서
 외 벽: 미장돌붙임, 스톤코트 등
 내 벽: 벽지바름, 일부 타일붙임
 창 호: 샷시창

(4) 이용상태

업무시설(주거용 오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수시설, 화재탐지설비, 승강기, 도시가스, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 업무시설(오피스텔)건부지로 이용중임,

(7) 인접 도로상태등

본건 주변 가로망상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 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.

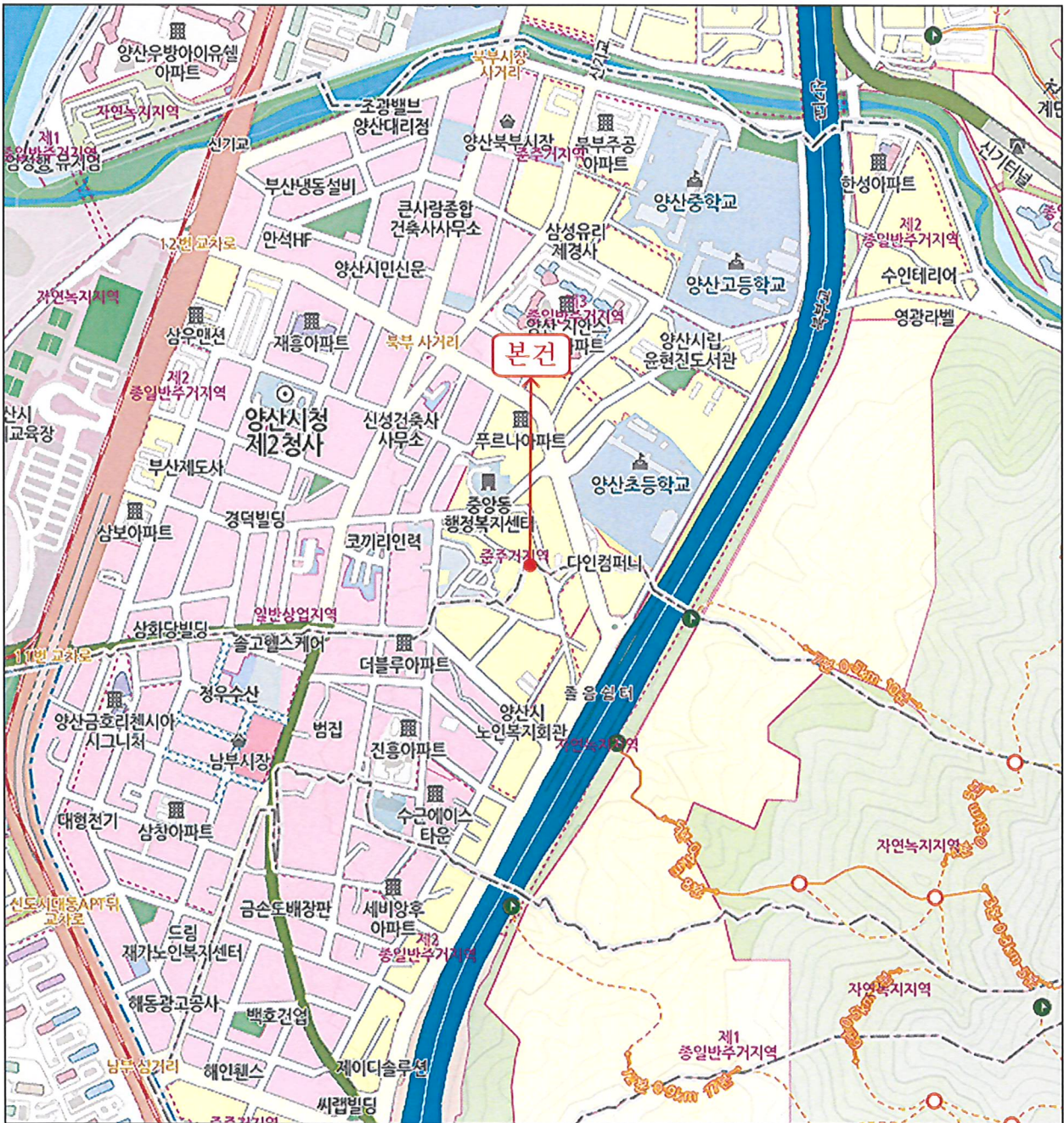
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경상남도 양산시 중부동 241-1 에이스빌 2층 201호
-----	---------------------------------



위 치 도



소재지	경상남도 양산시 중부동 241-1 에이스빌 2층 201호
-----	---------------------------------

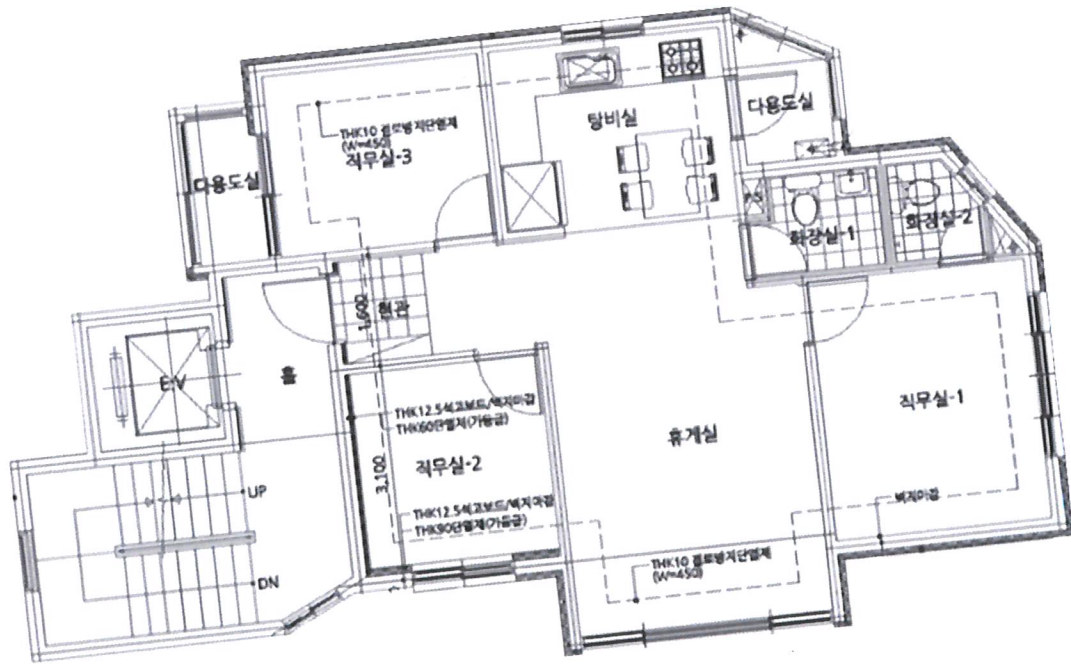


내부 구조도



None Scale

호별 배치도 및 내부 구조도



에이스빌 2층 201호

사 진 용 지



본건 전경



본건 출입문