

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 미르디앤씨
소유물건(2025타경11456)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 정경식

감정평가서번호: 250320


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.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉



(인)

감정평가액	일억이천칠백만원정(₩127,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 미르디앤씨 (2025타경11456)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.31	2025.03.24 ~ 2025.03.31	2025.03.31	
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	1호	구분건물	1호	-	127,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩127,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 11층 1113호에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.31.을 기준으로 함.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.03.24.에 실시하였음.

4. 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 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

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 한국부동산연구원의 배분비율을 기준으로 대상 부동산의 평가액을 토지 가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시길 바랍니다.

2) 본건은 폐문부재로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지 건물명 동·층·호 [도로명주소]	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 11층 1113호 [도로명주소: 경상남도 양산시 물금읍 메기로 203]					
단지규모	아파트,오피스텔,근린생활시설 1동 (211호/108세대)			사용승인일	2018.12.21	
일련번호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	공동주택(아파트)가격 (2024.01.01.기준)	비고
1	아파트	34.5019	39.9651	4.2676	93,500,000	지하6층 지상20층

•공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

사 례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
						사용승인일
#1	양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 8층 8**호 (오피스텔)	30.9669	3.8303	90,000,000	2,906,329	2025.01.18
						2018.12.21

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(2)비교사례의 선정

비교성이 높다고 판단되는 사례중 하나인 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

2)시점수정치 산정

아파트

지역 :경상남도 양산시(25.01.18~25.03.31)

거래시점 : 2025.01.18, 2024년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.31, 2025년02월 지수를 적용 함

2025.01.18 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 90.2

2025.03.31 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 89.7

시점수정치 : $89.7/90.2 \approx 0.99446$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

일련번호1

요인구분	세부항목	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	같은 건물로 대등합니다
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	같은 건물로 대등합니다
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.27	구조, 층별효용, 향 등 우세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	같은 건물로 대등합니다
가치형성요인 비교치(누계)		1.270	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)		산출가액(원)
					본건	사례	
1	90,000,000	1.00	0.99446	1.270	34.5019	30.9669	126,642,312
산식 : 사례가격x사정보정치x시점수정치x가치형성요인비교치x본건면적/사례면적							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 실거래신고내역]

사례	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
						사용승인일
#1	양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 8층 8**호 (오피스텔)	30.9669	3.8303	90,000,000	2,906,329	2025.01.18
						2018.12.21
#1-1		30.9669	3.8303	135,900,000	4,388,557	2018.12.13
						2018.12.21
#2	양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침17층 17**호(아파트,미등기)	78.7575	9.7416	245,000,000	3,110,815	2025.02.08
						2018.12.21
#2-1		78.7575	9.7416	350,000,000	4,444,021	2022.10.17
						2018.12.21
#3	양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 7층 7**호 (오피스텔)	33.1794	4.104	78,000,000	2,350,856	2024.11.26
						2018.12.21
#3-1		33.1794	4.104	139,400,000	4,201,402	2018.12.15
						2018.12.21
#4	양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침11층 11**호(아파트)	32.9897	4.0805	105,000,000	3,182,812	2024.07.29
						2018.12.21
#4-1		32.9897	4.0805	133,900,000	4,058,843	2019.02.23
						2018.12.21
#5	양산시 물금읍 가촌리 1290-3 양산신도시 삼정그린코아 더시티 11층 11**호(도시형생활주택)	30.5163	5.6601	125,000,000	4,096,172	2025.02.25
						2018.03.27
#5-1		30.5163	5.6601	145,600,000	4,771,221	2015.10.01
						2018.03.27
#6	양산시 물금읍 가촌리 1290-3 양산신도시 삼정그린코아 더시티 19층 19**호(오피스텔)	36.4713	6.7647	122,000,000	3,345,096	2025.02.10
						2018.03.27
#6-1		36.4713	6.7647	147,000,000	4,030,567	2015.09.11
						2018.03.27
#7	양산시 물금읍 가촌리 1290-3 양산신도시 삼정그린코아 더시티 7층 7**호(도시형생활주택)	18.6441	3.4581	59,000,000	3,164,540	2025.02.06
						2018.03.27
#7-1		18.6441	3.4581	90,700,000	4,864,810	2015.09.19
						2018.03.27
#8	양산시 물금읍 가촌리 1290-3 양산신도시 삼정그린코아 더시티 18층 18**호(오피스텔)	37.6613	6.9854	124,000,000	3,292,505	2025.01.17
						2018.03.27
#8-1		37.6613	6.9854	144,000,000	3,823,554	2015.09.14
						2018.03.27

※거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 낙찰통계 (출처 : 부동산 태인)

기간	지역	용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	양산시	오피스텔	60.50	59.74	3
6개월 평균			60.50	59.74	3

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지·건물명 동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	감정평가액(원)
1	양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 11층 1113호	34.5019	4.2676	127,000,000

2. 감정평가액 결정의견

인근 거래 등 가격자료에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

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		
	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 메기로 203	1290-2 양산유림 노르웨이 아침	업무시설 (오피스텔) 공동주택 (아파트) 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층 1층 2층 3층 4층 5층 6층~9층 각층 10층 11층~14층 각층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 지하1층 지하2층 지하3층~지하5층 각층				
					1009.66			
					1168.34			
					1162.15			
					1164.44			
					1163.87			
					1087.205			
					1091.555			
					1044.155			
					932.19			
					924.09			
					932.19			
					1092.245			
					1095.71			
					788.87			
					1345.64			
					1345.05			
					1343.05			

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	1. 경상남도 양산시 물금읍 가촌리	1290-2	대	지하6층	1207.39		127,000,000	비준가액
					1,657.5			
				(내)				
				철근콘크리트구조 11층 1113호	34.5019	34.5019		
				1 소유권대지권	34.5019	4.2676		
		-----		13,400.2793				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,100,000 88,900,000	
	합 계						₩127,000,000.-	
			이	하	여	백		

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

경상남도 양산시 물금읍 부산도시철도 2호선 증산역 북측 인근에 소재하며 주변은 신도시로 공동주택, 단독주택, 상가, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

인근에 도시철도역과 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상20층 건물 내 11층으로 주요마감은
외벽 : 유리창
내벽 : 벽지
창호 : 방화문 등임.

(4) 이용상태

아파트.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재관리설비, 도시가스설비, 냉난방설비, 승강기 설비 등으로 탐문 되었으며 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

대체로 평탄한 지대의 세장형유사지로 공동주택, 근린생활시설, 오피스텔 등 복합용도건물의 부지임.

(7) 인접 도로상태등

대로1류 및 종로2류 2면이 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

주택임차권등기
임차보증금 금130,000,000원, 임차권자 서용원.

광역위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 11층 1113호
-----	--



위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 11층 1113호
-----	--

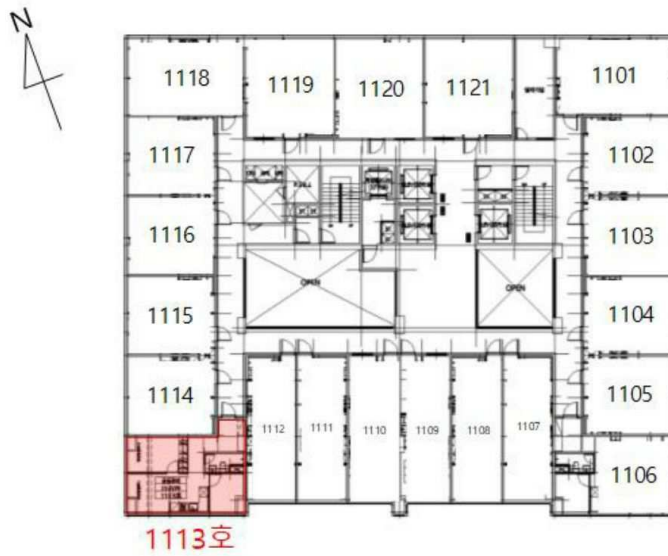


호 별 배치도

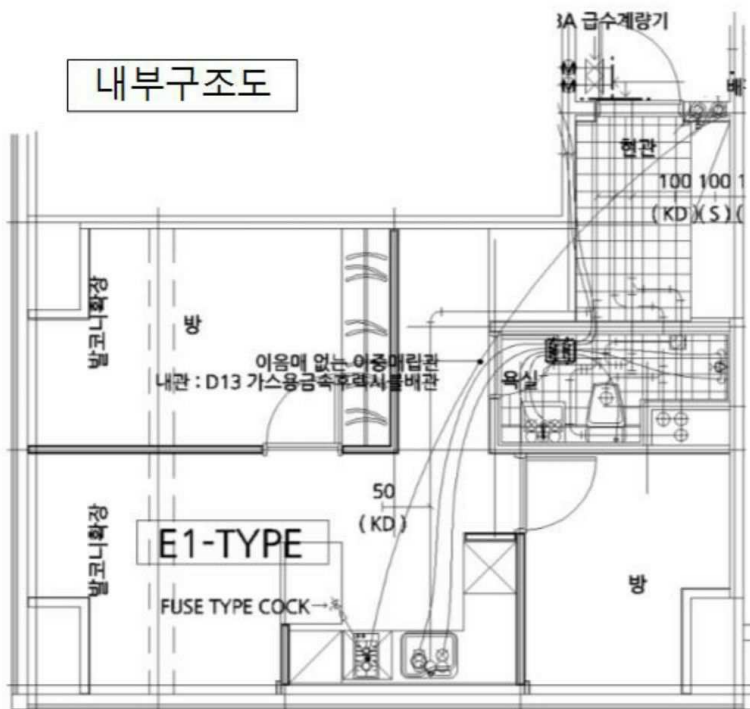


소재지 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2 양산유림노르웨이아침 11층 1113호

11층배치도



내부구조도





()







