

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 하주아 소유물건 (2025타경1442)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

감정평가서번호: 두나202509-60-005

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.

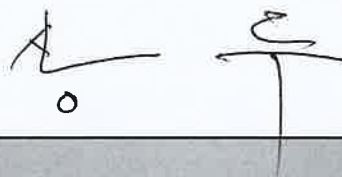
두나감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이상두


감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	하주아 (2025타경1442)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.18	2025.09.25

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	1세대	구분건물	1세대	-	275,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩275,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 덕계동 소재 ‘회야초등학교’ 남동측 월편에 위치한 ‘양산두산위브 107동 2층 202호’에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법”,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법”,

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본 평가에 있어서는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하는 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 18일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2025년 09월 18일이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별상황등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

본건 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부관찰이 불가하여 집합건축물관리대장의 건축물 현황도, 동 유형 단위세대의 표준적인 사용자재, 외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준하였으니 경매진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

명칭	양산두산위브 107동 2층 202호				
소재지	경상남도 양산시 덕계동 1589외 2필지 [경상남도 양산시 신덕계3길 36]				
사용승인일자	2019. 11. 28				
주용도	공동주택(아파트)				
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
1 2층 202호	84.9864	67.0257	152.0121	45.9539	55.91
비고	-				

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/동	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
1	덕계동 1589외	양산두산위브 107동	29/***	84.9864	290,000,000	3,412,310	2025.07.24 (2019.11.28)
2	덕계동 1589외	양산두산위브 107동	13/***	84.9864	287,000,000	3,377,010	2025.01.23 (2019.11.28)
3	덕계동 1589외	양산두산위브 107동	6/***	84.9864	287,000,000	3,377,010	2025.05.02 (2019.11.28)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 “1” 을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <경상남도 양산시 아파트 매매가격지수>를 활용하여 산정함.

<경상남도 양산시 아파트 매매가격지수>

기호	구분	적용년월	가격지수	비고
1	기준시점 (2025.09.18)	2025년 08월	99.5	A
	사례 거래시점 (2025.07.24)	2025년 06월	99.7	B
	시점 수정치		0.99799	A/B

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

- 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1/ 사례 1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.95	층별 효용 등에서 열세함.
	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	평가대상은 사례대비 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.950	

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	84.9864	3,412,310	1.000	0.99799	0.950	3,235,179	274,946,217	275,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 참고자료

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
ㄱ	덕계동 1589외	양산두산위브 104동	26/***	84.9864	284,000,000 (3,341,963/㎡)	2025.06.24 (2019.11.28.)	경매

2. 인근지역내 유사부동산의 가치수준

인근 유사 아파트	전유면적당 3,000,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡내외 정도 수준임. (층별, 향별 등에 따라 차이 상이할 수 있음.)
-----------	--

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 덕계동 [도로명주소] 경상남도 양산시 신덕계3길 36	1589, 1589-1, 1589-2 양산 두산위브 107동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 29층				
					1층	106.0072		
					2층	446.6628		
					3층	446.6628		
					4층	446.6628		
					5층	446.6628		
					6층	446.6628		
					7층	446.6628		
					8층	446.6628		
					9층	446.6628		
					10층	446.6628		
					11층	446.6628		
					12층	446.6628		
					13층	446.6628		
					14층	446.6628		
					15층	446.6628		
					16층	446.6628		
					17층	446.6628		
					18층	446.6628		
					19층	446.6628		
					20층	446.6628		
					21층	446.6628		
					22층	446.6628		
					23층	446.6628		
					24층	446.6628		
					25층	446.6628		
					26층	446.6628		
					27층	446.6628		
					28층	446.6628		
29층	446.6628							
	경상남도 양산시 덕계동	1589	대			55,075.9		

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		
(2)	"	1589-1	도로		474.8			
(3)	"	1589-2	도로		520.6			
1				(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	84.9864	84.9864	275,000,000	비준가액
				(1~3) 소유권	45.9539			
				대지권	56,071.3	45.9539		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
합 계							₩275,000,000.-	
			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

본건은 경상남도 양산시 덕계동 소재 "회야초등학교" 남동측 월편에 위치하는 '양산두산위브 107동 2층 202호'로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공장, 학교, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층 건물 내 2층 202호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 치장석 마감 등.
내벽 : -
창호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완만한 경사지에 위치한 사다리형에 유사한 토지로서, 공동주택(아파트) 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

단지 내 및 주변 가로망 상태 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>
- 기호(2) : 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>
- 기호(3) : 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 없음.

광역 위치도



소재지

경상남도 양산시 덕계동 1589 양산두산위브 107동 2층 202호



위치도

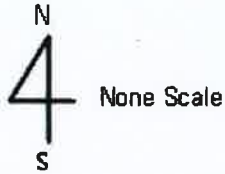


소재지

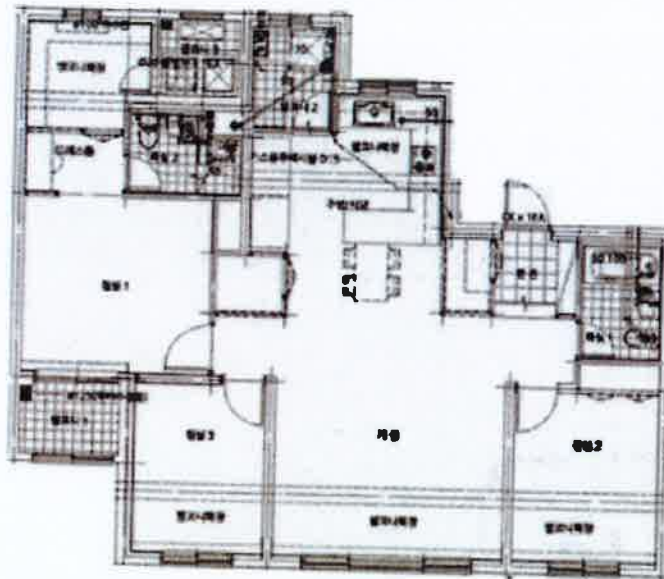
경상남도 양산시 덕계동 1589 양산두산위브 107동 2층 202호



호 별 배 치 도



양산두산위브 2층 202호 호별배치도



양산두산위브 2층 202호 내부구조도

사 진 용 지



본건 전경



주위환경



공동출입구



현관