감 정 평 가 서

건 명	주식회사 미르디앤씨 소유물건(2025타경12588)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	MS2509-1005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

문수감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 시 형 윤시형 (인)

감정평가액	육천오백만원정(₩65,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 미르디앤씨 (2025타경12588)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.30	2025.09.30	2025.10.01

감정평가내용	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	1개호 하	- 여	65,000,000 백
	합 계					₩65,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '증산역' 북측 인근에 위치하는 '양산 유림노르웨이아침' 4층 418호에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」등 관련 규정과 감정평가이론 등에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 09월 30일**자로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2025년 09월 30일이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별상황 등을 확인하였음.

6. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

본 건은 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 집합건축물대장의 건축물 현황도, 동 유형 단위세대의 표준적인 사용자재, 외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준하였으니 경매진행시 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2				
건물명, 층, 호수	양산유림노르웨이아침 4층 418호				
용도	업무시설(오피스텔)		사용승인일	2018.12.21.	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	22.6515	26.8267	-	2.8017	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점 (사용승인일)
#1	물금읍 가촌리 1290-2	양산유림 노르웨이아침	00층/000호	30.9669	90,000,000	실거래 자료 등	2025.01.18 (2018.12.21)
#2	물금읍 가촌리 1290-2	양산유림 노르웨이아침	00층/000호	22.2321	60,000,000	실거래 자료 등	2025.07.28 (2018.12.21)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

대상 물건과 물적 유사성 및 비교가능성이 높은 **<사례#1>**을 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.**(1.000)**

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <경상남도 양산시 아파트 매매가격지수>를 활용하여 산정함.**(0.98808)**

▶시점수정치 산출

기호	기준시점 및 거래시점(적용월)		매매가격지수	시점수정치
1	본건	2025.09.30.(2025.08)	99.5	99.5/100.7 ≒0.98808
	사례#1	2025.01.18.(2024.12)	100.7	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율	비고
요인구분	세부항목	대상/사례#1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	1.00	대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	전반적인 단지 내부요인 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	위치별 효용 등에서 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계	1.00×1.00×1.00×1.00 ≒	**1.000**	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례#1(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액(원)
1	90,000,000	1.000	0.98808	1.000	22.6515 /30.9669	**65,000,000**

※ 시산가액 : 십만원 단위 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산 가격수준 검토

유사 부동산	인근 오피스텔 유사 평형의 가격수준은 층별, 위치별 효용 등에 따라 60,000,000원 ~ 100,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

【 출처: 협회 감정평가정보 】

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)
물금읍 가촌리 1290-2	양산유림 노르웨이아침	00층/000호	22.2321	공매	85,000,000	2024.03.06 (2018.12.21)
물금읍 가촌리 1290-2	양산유림 노르웨이아침	00층/000호	30.9669	경매	89,000,000	2025.03.20 (2018.12.21)
물금읍 가촌리 1290-3	양산신도시 삼정그린코아 더시티	00층/000호	23.0721	경매	60,000,000	2025.05.23 (2018.03.27)

3. 경매통계분석

【 출처: 법원경매 매각통계 】

구 분		경상남도 양산시		
		매각(건수)	매각율(%)	매각가율(%)
최근 1년간	아파트	163	35.7	79.5
	오피스텔	8	36.4	56

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	시산가액(원)	결정금액(원)	비고
기호(1)	65,000,000	65,000,000	비준가액
감정평가액(합계)		65,000,000	

2. 결정의견

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였으며, 상기 참고가격 자료의 검토결과 거래사례비교법에 의한 비준가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	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)콘크리트지붕 20층				
				1층	1,009.66			
				2층	1,168.34			
				3층	1,162.15			
				4층	1,164.44			
				5층	1,163.87			
				6층~9층 각	1,087.205			
				10층	1,091.555			
				11층~14층 각	1,044.155			
				15층	932.19			
				16층	924.09			
				17층	932.19			
				18층	1,092.245			
				19층	1,095.71			
				20층	788.87			
				지하1층	1,345.64			
				지하2층	1,345.05			
				지하3층~지하5층 각	1,343.05			
				지하6층	1,207.39			
	1.경상남도 양산시 물금읍 가촌리	1290-2	대		1,657.5			
				(내) 철근콘크리트구조 4층418호	22.6515	22.6515	65,000,000	비준가액
			1.	소유권	22.6515			
					----------	2.8017		
				대지권	13,400.2793			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	19,500,000	
						건 물 :	45,500,000	
	합 계						₩65,000,000.-	

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

본 건은 경상남도 양산시 물금읍 증산리 소재 '증산역' 북측 인근에 위치하는 '양산유림노르웨이아침' 4층 418호로서 부근 일대는 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 4층 418호로서
외벽 : 강화유리, 복합판넬 등 마감,
내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)임.

(5) 설비내역

공동 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로서 업무시설, 공동주택, 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

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 왕복6차선 포장도로, 북서측으로 왕복2차선 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2 (양산유림노르웨이아침 4층 418호)

위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1290-2 (양산유림노르웨이아침 4층 418호)

건 물 개 황 도

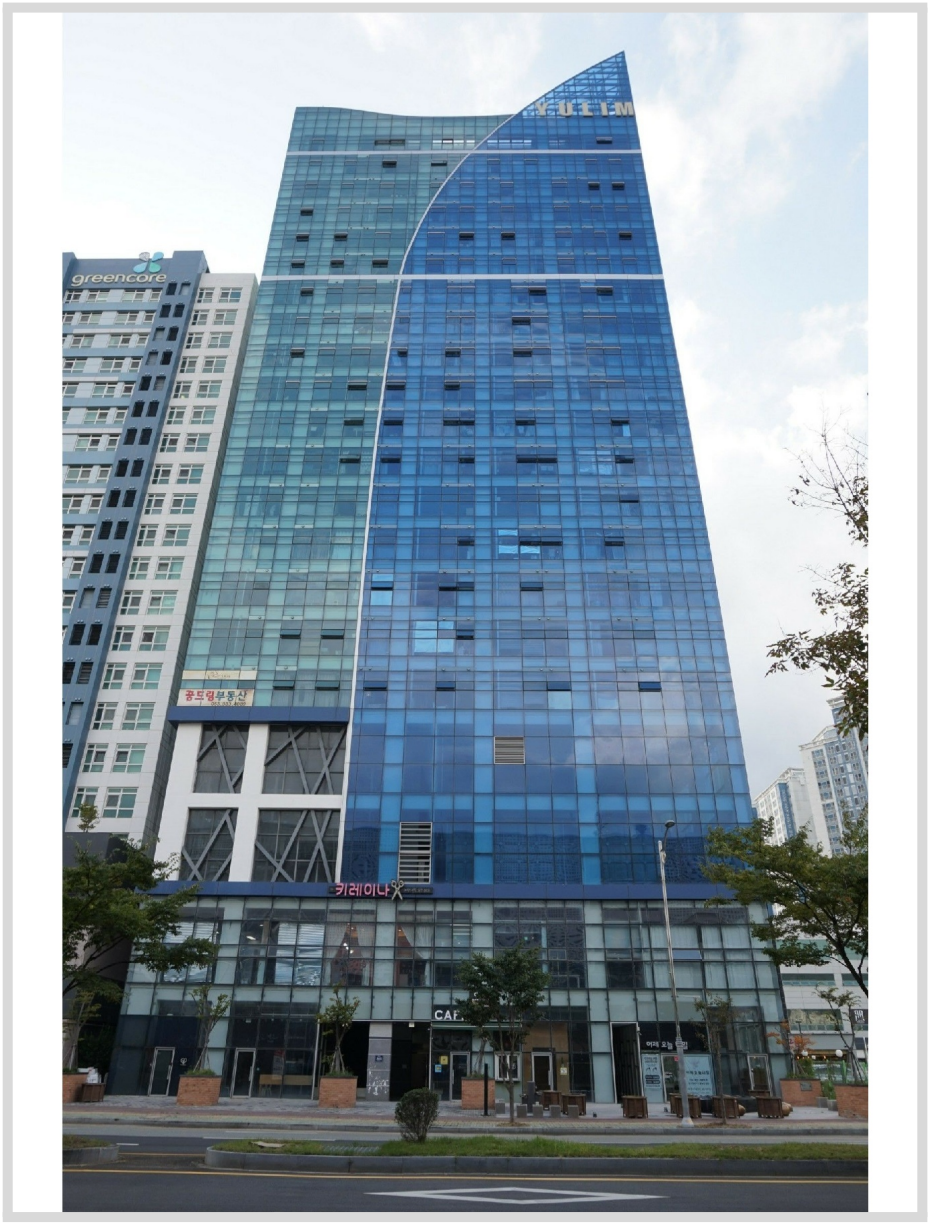
N

S

S= No Scale

(양산유림노르웨이아침 4층 418호)

<(4층)호별배치도>


greencore
키레이나

( )

( )

( )

( )

(418)