

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

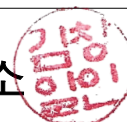
건 명: 주희진 외 1명 소유물건(2025타경850)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: XT25-0217-001

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.

감정 엑스텐 감정평가사사무소

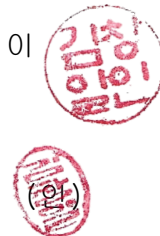


# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김창일

김 창 일



감정평가액	사억육천이백만원정 (₩462,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주희진 외 1명 (2025타경850)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.21	2025.02.21	2025.02.21	
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	1개호  하  여	-  백	462,000,000
	합 계					₩462,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리에 소재하며 “신주초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가 하였으며, 시장가치란, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 공개된 후, 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 나. 감정평가조건

없음.

### 3. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 2월 21일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가방법 및 적용

가. 개별감정평가 원칙 및 예외(감정평가에 관한 규칙 제7조)

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에서 “감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.”, 동조 제2항에서 “둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다”고 하여 예외를 인정하고 있는 바, 본 평가의 대상물건은 구분건물로서 일괄평가 하였음.

나. 구분건물의 감정평가방법 적용(감정평가에 관한 규칙 제16조)

“감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.”

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사 실시기간은 2025년 2월 21일이며, 실지조사 내용은 이하 “대상부동산의 개황”란 참조바람.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 임대관계조사는 실지조사시 이해관계인 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 2) 감정평가지 참고자료는 개인정보보호를 위해 구체적 호별 표시는 “000” 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 가액산출

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건의 개요

소 재 지		경상남도 양산시 물금읍 범어리 2673-4			주 구 조		철근콘크리트구조		
건 물 명		양산물금대방노블랜드아파트1차 105동			주 용 도		공동주택(아파트)		
세대수		86세대			사용승인일		2014.04.25		
일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)	용도	
가	3	304	109.4143	26.8671	136.2814	60.5642	80.29	아파트	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	범어리 000	104동 17/000	109.4143	510,000,000	4,661,182	2024.06.20	2014.04.25	매매
2	범어리 000	103동 9/000	109.4143	469,000,000	4,286,460	2023.09.15	2014.04.25	매매
3	범어리 000	105동 10/000	109.4143	538,000,000	4,917,090	2022.04.23	2014.04.25	매매

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

#### 나. 평가사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	사용승인	구분
4	범어리 000	103동 1/000	109.4143	521,000,000	4,761,718	2022.10.24	2014.04.25	경매

※출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 비교사례의 선정

인근지역 내 소재한 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높으며 가치형성요인의 비교가능성이 높은 사례를 선정함.

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	범어리 000	104동 17/000	109.4143	510,000,000	4,661,182	2024.06.20	2014.04.25	매매

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

## 4. 대상물건 가격수준

구분	가격수준
아파트	@4,220,000원/㎡ 내외

## 5. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
상기 선정 거래사례와 인근의 유사 부동산의 시세수준 등을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기는 없는 것으로 판단됨.	1.000

## 6. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지수 중 대상부동산과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상남도 양산시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

아파트 지역 : 경상남도 양산시 (24.06.20~25.02.21)	거래시점 : 2024.06.20, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.21, 2025년01월 지수를 적용 함 2024.06.20 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 92.2 2025.02.21 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 89.8 시점수정치 : $89.8/92.2 \approx 0.97397$
---	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안전성 등
	설계,설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수, 규모, 노후도 등
기타요인	개별	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별효용
		층별효용, 조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기
	<b>개 별 요 인 비 교 치</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	외부 요인	건물 요인	개별 요인	기타 요인	비교치	비고
가	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930	대상은 비교사례 대비 개별요인 (층별효용 등)에서 열세함.

### 8. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산출

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가격	시산가액
가	4,661,182	1.000	0.97397	0.930	4,222,062	109.4143	461,953,958	462,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정 및 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	3	304	109.4143	462,000,000	비준가액
합 계				<u>462,000,000</u>	-

### 2. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고가 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되는 바, 평가목적 등을 감안하여 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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 범어리	2673-4	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  25층				
	[도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 신주1길 46	양산물금 대방 노블랜드 아파트 1차 제 105동		1층	438.1586			
				2층	408.5731			
				3층	534.6267			
				4층	534.6267			
				5층	534.6267			
				6층	534.6267			
				7층	534.6267			
				8층	534.6267			
				9층	534.6267			
				10층	534.6267			
				11층	534.6267			
				12층	534.6267			
				13층	534.6267			
				14층	413.4054			
				15층	413.4054			
				16층	413.4054			
				17층	413.4054			
				18층	413.4054			
				19층	413.4054			
				20층	413.4054			
				21층	413.4054			
				22층	413.4054			
				23층	413.4054			
				24층	413.4054			
				25층	413.4054			

# 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  가	경상남도 양산시 물금읍 범어리	2673-4	대	제3종 일반주거지역	66,105.9		462,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	109.4143	109.4143		
				1 소유권대지권	60.5642			
				-----	60.5642			
					66,105.9		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 92,400,000 369,600,000
<b>합 계</b>							<b>₩462,000,000.-</b>	
					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

대상물건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리에 소재하며 "신주초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서 주위는 아파트, 학교, 관공서, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

대상까지 차량접근 가능하며, 일반적 교통상황 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건 중 3층 304호로  
외벽: 모르타르 위 페인팅, 치장석 붙임 등.  
내벽: 벽지바름, 타일붙임 등.  
창호: 샷시창호 등.

## (4) 이용상태

아파트임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 설치되어 있으며, 난방설비 작동여부는 이해관계인 부재로 실지조사하지 못하였으니 경매 진행시 확인바람.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로 주거용(공동주택(아파트)) 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

주변 가로망상태 보통임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역 , 소로2류(폭 8m~10m)(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>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

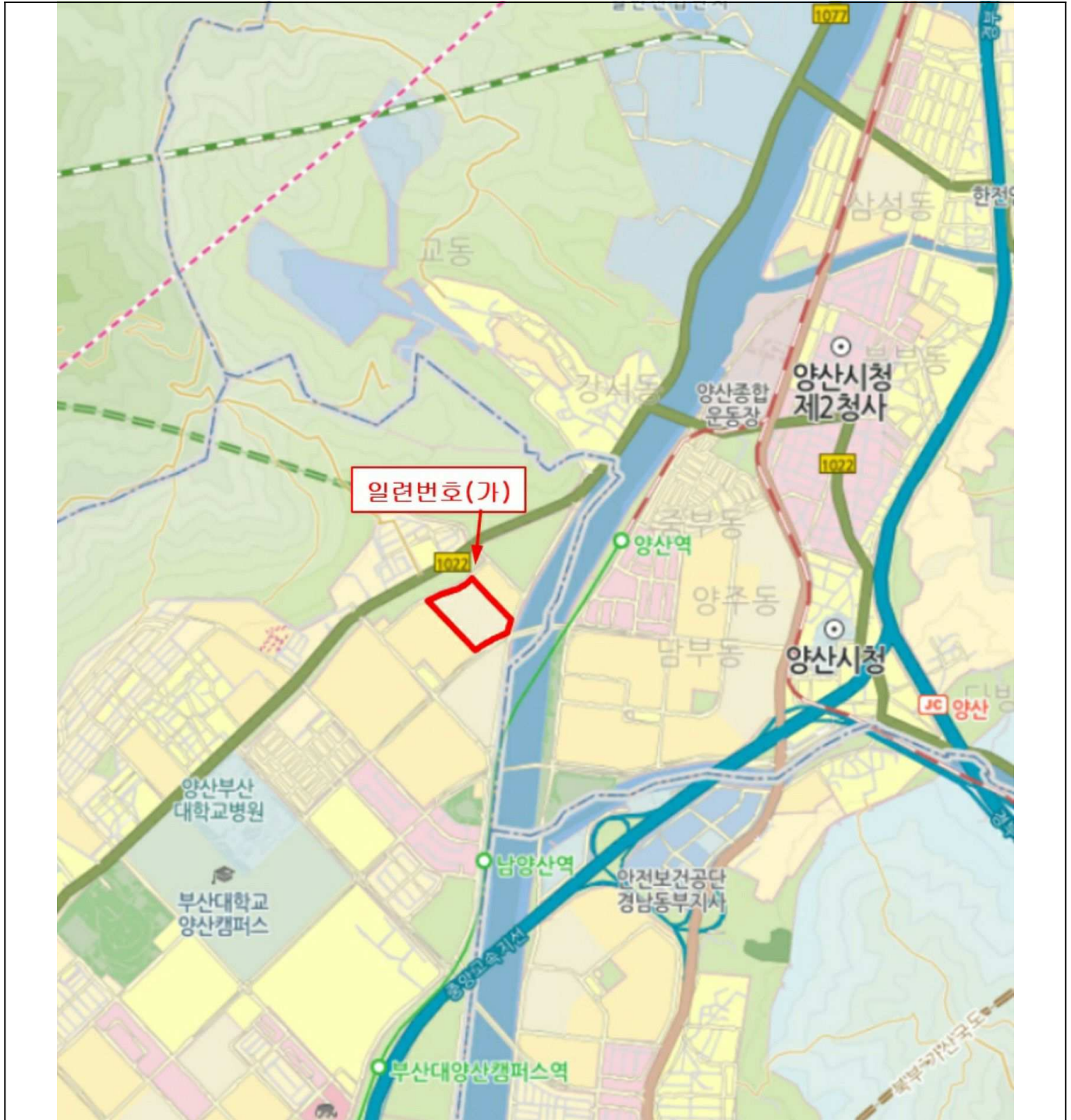
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 광역 위치도



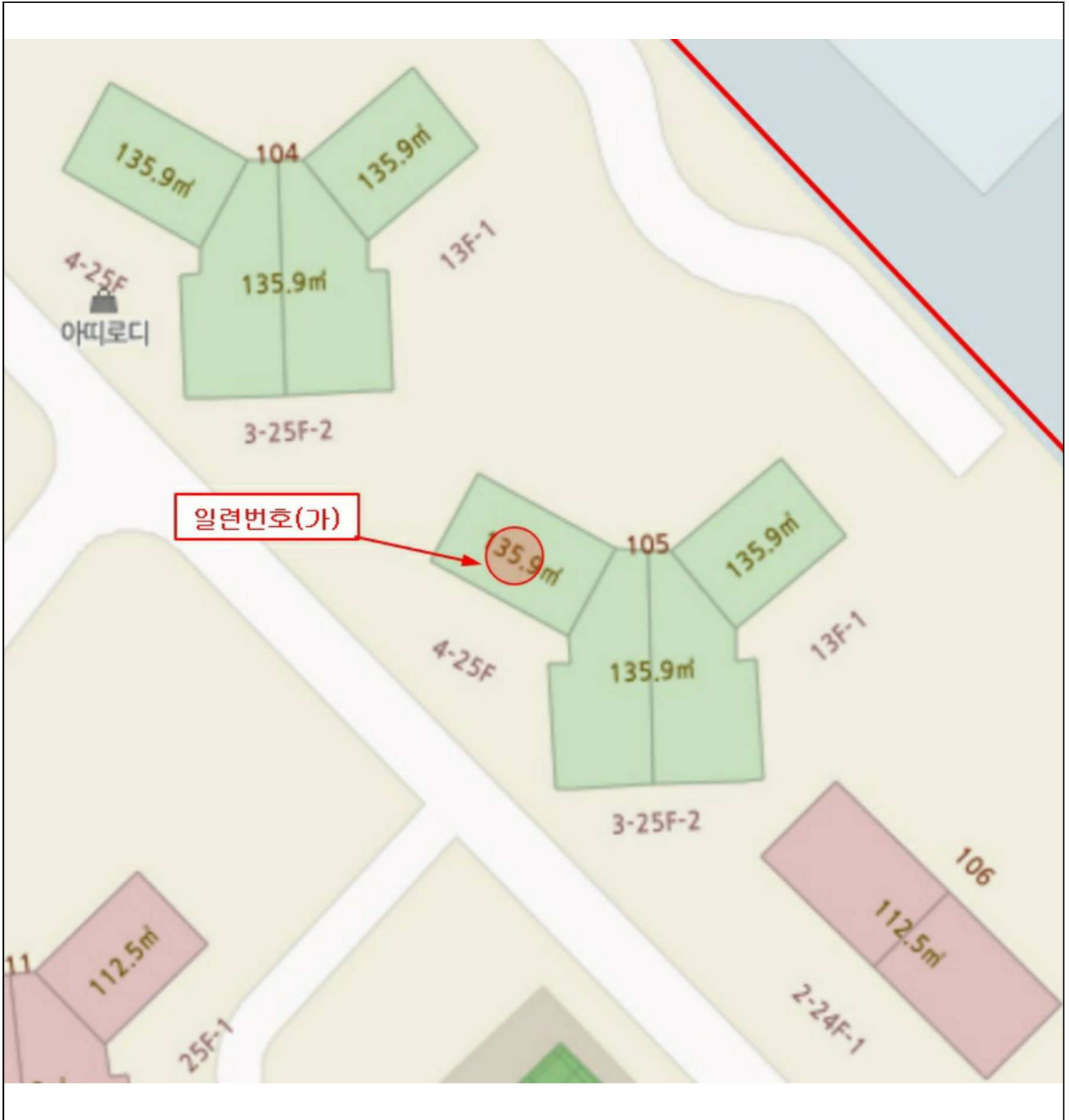
소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2673-4 양산물금대방노블랜드아파트1차 3층 304호
-----	---



# 위치도

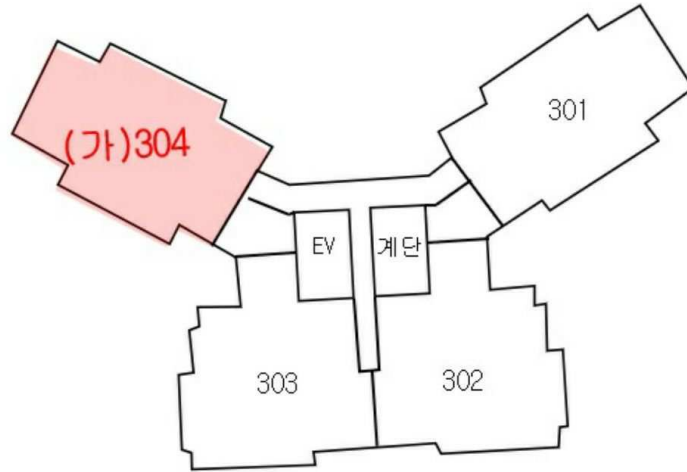


소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2673-4 양산물금대방노블랜드아파트1차 3층 304호
-----	---



# 건물개황도

## <호별배치도>



일련번호(가)  
경상남도 양산시 물금읍 범어리 2673-4  
양산물금대방노블랜드아파트 1차 제105동  
제3층 제304호

