감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 김명욱의 상속인 김병우 소유물건(2025타경1398)
의 뢰	인:	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정평가서번호:		XT25-0915-001

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.

감 정 평 가 사 김 창 일 (인)

감정평가액	일억일천이백만원정(₩112,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 조국희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 김명욱의 상속인 김병우 (2025타경1398)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.16	2025.09.16	2025.09.16

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	112,000,000 백
	합 계					₩112,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 양산시 어곡동 소재 “어곡초등학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물로서 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준하여 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 가격조사완료일을 기준으로 하였음.

기준시점	2025.09.16

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 9월 16일**이며, 실지조사 내용은 이하 “대상부동산의 개황”란 참조바람.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 집합건축물대장, 동 유형의 표준적 사용자재, 외부관찰, 감정평가전례 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 임대관계, 내부구조 및 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

2) 감정평가시 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 어곡동 9-3외 4필지				주 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		
건 물 명	로얄파크빌 제104동				주 용 도	공동주택(아파트)		
호수/세대수	90세대				사용승인일	2004.08.27		
일련번호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용율(%)	용도
1	5	503	75.649	26.281	101.93	36.095	74.22	아파트

3. 비교사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	어곡동 000	104동 7/000	75.649	112,000,000	1,480,522	2025.08.01	2004.08.27	매매
2	어곡동 000	101동 2/000	75.649	107,000,000	1,414,427	2025.07.12	2004.08.27	매매
3	어곡동 000	101동 1/000	75.649	110,000,000	1,454,084	2025.06.07	2004.08.27	매매

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

나. 평가사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	사용승인	구분
4	어곡동 000	105동 11/000	75.649	108,000,000	1,427,646	2024.06.10	2004.08.27	경매

※출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

다. 비교사례의 선정

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

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	어곡동 000	104동 7/000	75.649	112,000,000	1,480,522	2025.08.01	2004.08.27	매매

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

4. 대상물건 가격수준

구분	가격수준
아파트	@1,480,000원/㎡ 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(25.08.01~25.09.16)	거래시점 : 2025.08.01, 2025년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.16, 2025년08월 지수를 적용 함 2025.08.01 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.6 2025.09.16 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.5 시점수정치 : 99.5/99.6≒0.99900

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	방범, 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
개 별 요 인 비 교 치		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	비교치	비고
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	유사함.

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산출

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가격	시산가액
1	1,480,522	1.000	0.99900	1.000	1,479,041	75.649	111,887,973	112,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	5	503	75,649	112,000,000	비준가액
합 계				112,000,000	-

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

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상남도 양산시 어곡동 [도로명주소] 경상남도 양산시 두전길 18	9-3 566 608-5 2008-5 2008-15 로얄 파크빌 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층				
				지하1층	588.312			
				1층	571.953			
				2층	571.953			
				3층	571.953			
				4층	571.953			
				5층	571.953			
				6층	571.953			
				7층	571.953			
				8층	571.953			
				9층	571.953			
				10층	571.953			
				11층	571.953			
				12층	571.953			
				13층	571.953			
				14층	571.953			
				15층	571.953			
1	동 소	9-3	대	준주거지역	7,871			
2	동 소	566	대	준주거지역	2,811			
3	동 소	608-5	대	준주거지역	4,909			
4	동 소	2008-5	대	준주거지역	511			
5	동 소	2008-15	대	준주거지역	453			

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)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	75.649	75.649	112,000,000	비준가액
				1~5 소유권대지권	36.095 ------ 16,555	36.095		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	33,600,000	
						건 물 :	78,400,000	
	합 계						₩112,000,000.-	
			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

대상물건은 경상남도 양산시 어곡동 소재 "어곡초등학교" 서측 인근에 위치하는
구분건물로서 주위는 아파트, 학교, 농경지, 중소규모의 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상까지 차량접근 가능하며, 일반적 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층 건 중 5층 503호로
외벽: 모르타르 위 페인팅 등.
내벽: 벽지바름, 타일붙임 등.
창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 설치되어 있으며, 난방설비 작동여부는
경매진행시 확인 바람.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필지 일단의 가장형의 토지로 주거용(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

연변 [1,3~5]
준주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

연번 [2]
준주거지역, 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

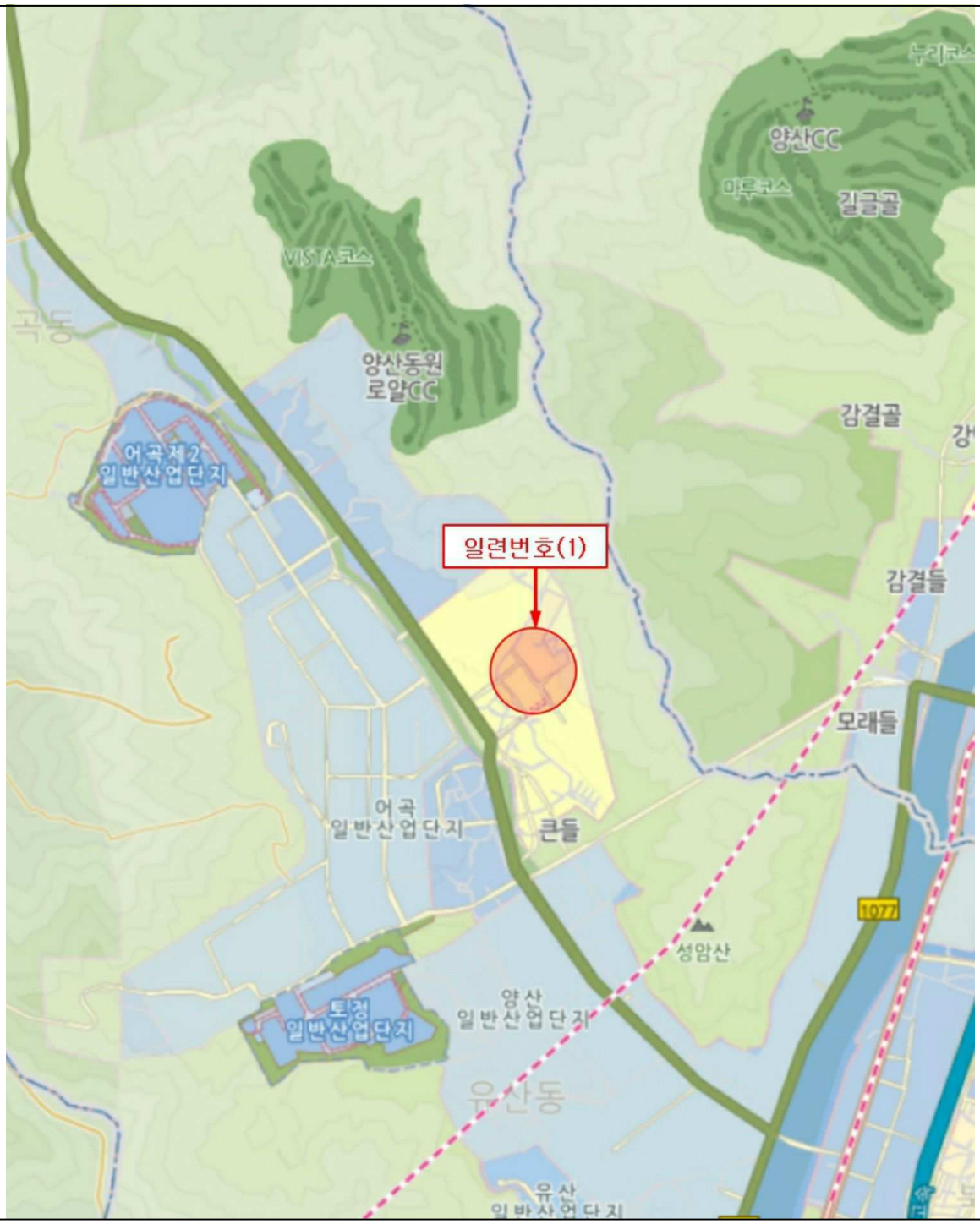
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 어곡동 9-3외 로얄파크빌 104동 5층 503호

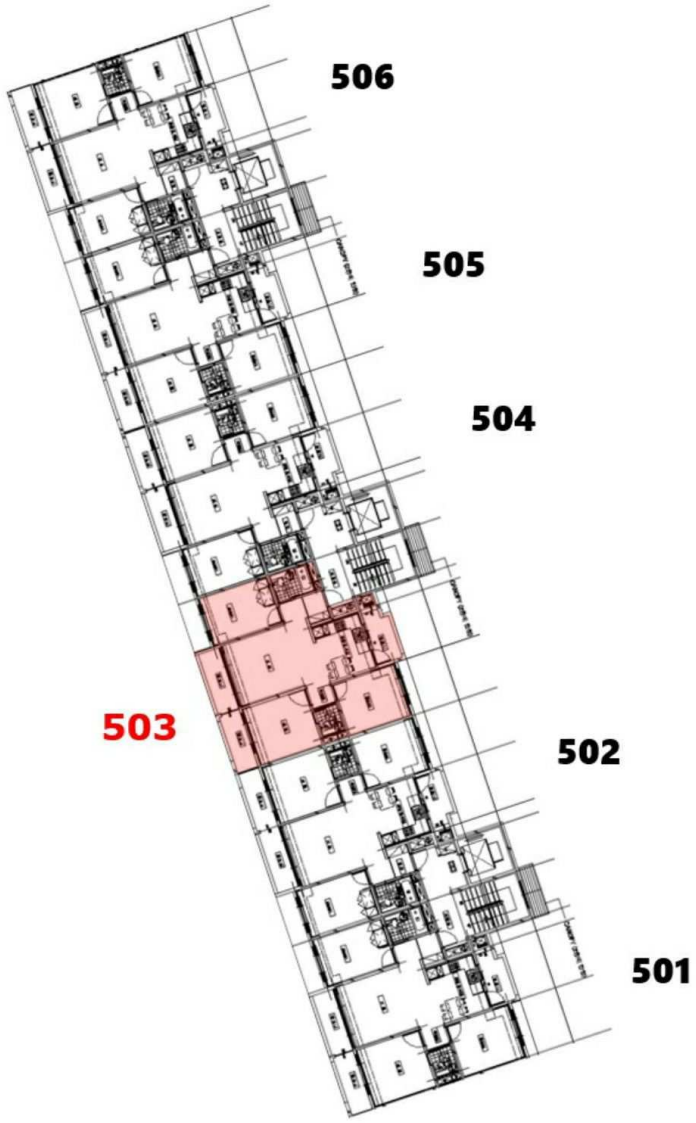


위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 어곡동 9-3외 로얄파크빌 104동 5층 503호



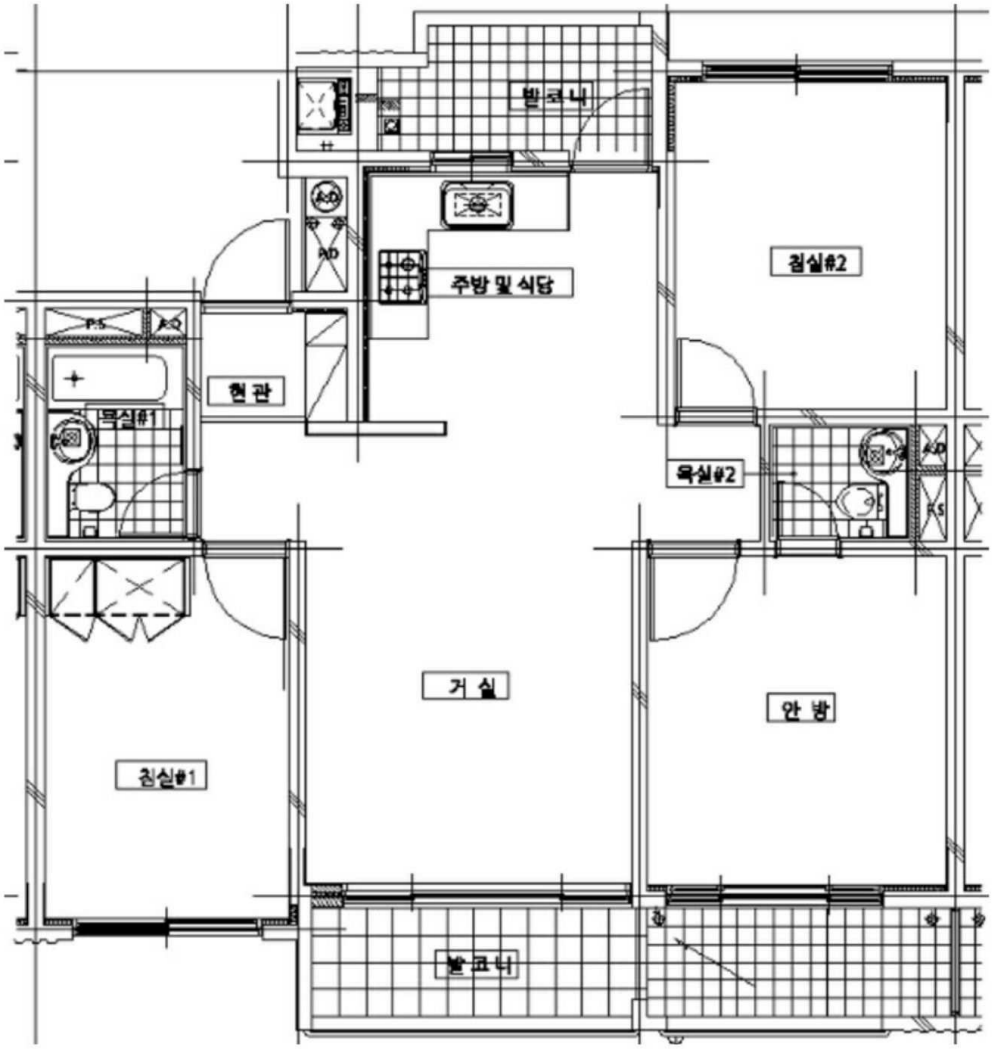
건 물 개 황 도



일련번호(1)
경상남도 양산시 어곡동 9-3외 4필지
로얄파크빌 제104동 제5층 제503호

내 부 구 조 도

소 재 지	경상남도 양산시 어곡동 9-3 로얄파크빌 104동 5층 503호



일련번호(1)
경상남도 양산시 어곡동 9-3외 4필지
로얄파크빌 제104동 제5층 제503호











