# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명:　박현지 소유물건(2025타경1485)

의 뢰 인:　울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호:　두나202510-60-003

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.

감 정 평 가 사
이 상 두 (인)

| 감정평가액 | 일억팔천칠백만원정(₩187,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 울산지방법원<br>사법보좌관 최병국 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 울산지방법원 경매2계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 박현지<br>(2025타경1485) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.10.17 | 2025.10.17 | 2025.10.24 |

| 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 | 1세대<br>이 | 구분건물 | 1세대<br>하 여 | -<br>백 | 187,000,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩187,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 평산동 소재 '삼성명가타운 201동 1층 101호' 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",

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 감정평가하였으며, 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 10월 17일로 하였음.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2025년 10월 17일이며, 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 | | 삼성명가타운 201동 1층 101호 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 소재지 | | 경상남도 양산시 평산동 41외<br>[경상남도 양산시 평산중앙로 88] | | | | |
| 사용승인일자 | | 2002.11.30. | | | | |
| 주용도 | | 공동주택(아파트) | | | | |
| 구분 | | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 전체면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 전용률(%) |
| 1 | 1층 101호 | 84.93 | 37.4694 | 122.3994 | 39.73 | 69.39 |
| 비고 | | - | | | | |

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 건물명/동 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 (사용승인일) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 평산동 41외 | 삼성명가타운 201동 | 8/*** | 84.93 | 197,000,000 | 2,319,557 | 2025.07.22 (2002.11.30) |
| 2 | 평산동 41외 | 삼성명가타운 203동 | 17/*** | 84.93 | 177,000,000 | 2,084,069 | 2025.07.29 (2002.11.30) |

# 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 | 구 분 | 적 용 년 월 | 가격지수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 기준시점<br>(2025.10.17) | 2025년 09월 | 99.4 | A |
| | 사례<br>거래시점<br>(2025.07.22) | 2025년 06월 | 99.7 | B |
| | **시점 수정치** | | **0.99699** | 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일련번호 | 전유면적 (㎡) | | | | | | | |
| 1 | 84.93 | 2,319,557 | 1.000 | 0.99699 | 0.950 | 2,196,946 | 186,586,624 | 187,000,000 |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 참고자료

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원) | 기준시점 (사용승인일) | 평가 목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ㄱ | 평산동 41외 | 삼성명가타운 201동 | 1/*** | 84.93 | 205,000,000 (2,413,753/㎡) | 2022.07.13 (2022.11.30.) | 경매 |
| ㄴ | 평산동 41외 | 삼성명가타운 202동 | 1/*** | 84.93 | 172,000,000 (2,025,197/㎡) | 2024.09.16 (2002.11.30.) | 경매 |

### 2. 인근지역내 유사부동산의 가치수준

| | |
|---|---|
| 인근 유사 아파트 | 170,000,000원 ~ 190,000,000원내외 정도 수준임.<br>(층별, 향별 등에 따라 차이 상이할 수 있음.) |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정의견

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 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.

### 2. 감정평가액의 결정

| 일련번호 | 면적(㎡) | | 비준가액(원) | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 공부 | 사정 | | | |
| 1 | 84.93 | 84.93 | 187,000,000 | 187,000,000 | - |
| 합 계 | | | | 187,000,000 | |

# 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 평산동 [도로명주소] 경상남도 양산시 평산중앙로 88 | 41, 44, 47, 47-8, 1108-163, 1108-165 삼성명가 타운 201동 | 공동주택 (아파트) | 철근콘크리트지붕 평스라브지붕 20층 | | | | |
| | | | | 1층 | 425.320 | | | |
| | | | | 2층 | 424.616 | | | |
| | | | | 3층 | 424.616 | | | |
| | | | | 4층 | 424.616 | | | |
| | | | | 5층 | 424.616 | | | |
| | | | | 6층 | 424.616 | | | |
| | | | | 7층 | 424.616 | | | |
| | | | | 8층 | 424.616 | | | |
| | | | | 9층 | 424.616 | | | |
| | | | | 10층 | 424.616 | | | |
| | | | | 11층 | 424.616 | | | |
| | | | | 12층 | 424.616 | | | |
| | | | | 13층 | 424.616 | | | |
| | | | | 14층 | 424.616 | | | |
| | | | | 15층 | 424.616 | | | |
| | | | | 16층 | 424.616 | | | |
| | | | | 17층 | 424.616 | | | |
| | | | | 18층 | 424.616 | | | |
| | | | | 19층 | 424.616 | | | |
| | | | | 20층 | 424.616 | | | |
| | | | 부속건물 노인정, 관리사무소 | | 176.0000 | | | |
| | | | 주차장, 발전기실, 전기실, 펌프실 | | 2,997.4750 | | | |
| | | | 경비실 | | 10.8254 | | | |
| (1) | 경상남도 양산시 | 41 | 대 | | 7,151 | | | (1~4) 행정구역 |

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 웅상읍 평산리 | | | | | | | 명칭 변경: 양산시 평산동 |
| (2) | " | 44 | 대 | | 9,423 | | | |
| (3) | " | 47 | 대 | | 11,734 | | | |
| (4) | " | 47-8 | 대 | | 824 | | | |
| (5) | 경상남도 양산시 평산동 | 1108-163 | 대 | | 346 | | | |
| (6) | " | 1108-165 | 대 | | 980 | | | |
| 1 | | | | (내) 철근콘크리트구조 1층 101호 | 84.93 | 84.93 | 187,000,000 | 비준가액 |
| | | | | (1~6) 소유권 대지권 | 397,300 / 304,580,000 | 39.73 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 37,400,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 149,600,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩187,000,000.- | |
| | | | 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 평산동 소재 '삼성명가타운 201동 1층 101호'로서, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트지붕 평스라브지붕 20층 건물 내 1층 101호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일단의 부정형의 토지로서, 공동주택 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·외부 가로망상태 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(2) : 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(3) : 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 해당지번 중 1298㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)『국가지리정보 보완관리규정』제10조제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

기호(4) : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(5) : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(6) : 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한

# 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)

지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 : 미상임.
-기타 : 없음.

# 광 역 위 치 도



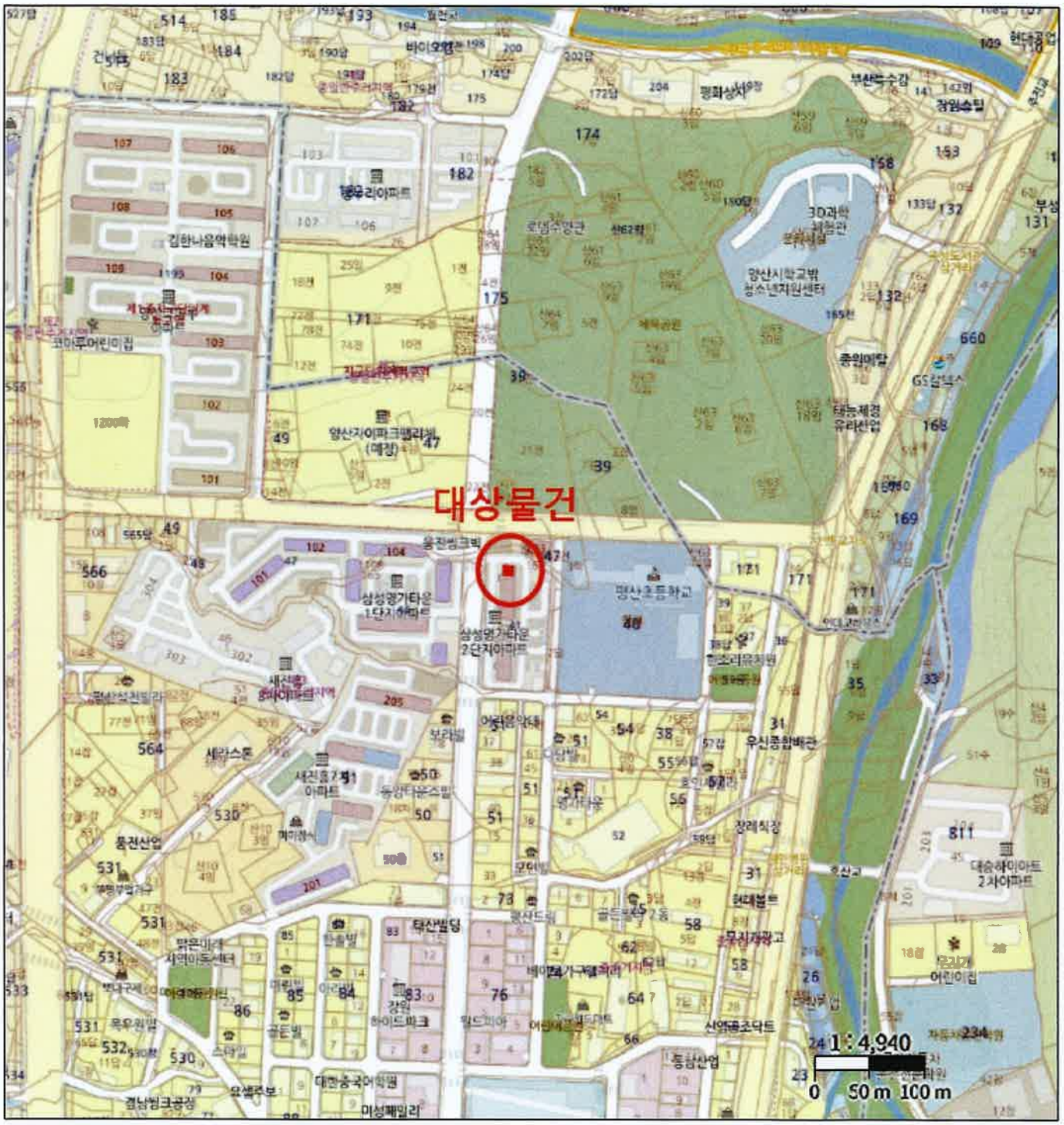
| 소 재 지 | 경상남도 양산시 평산동 41 삼성명가타운 201동 1층 101호 |
|---|---|



# 위 치 도

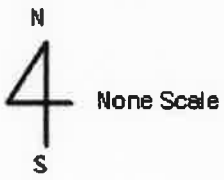


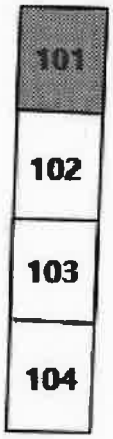
| 소 재 지 | 경상남도 양산시 평산동 41 삼성명가타운 201동 1층 101호 |
|---|---|



# 호 별 배 치 도






**삼성명가타운 201동 1층 101호 호별배치도**




**삼성명가타운 201동 1층 101호 내부구조도**

# 사 진 용 지

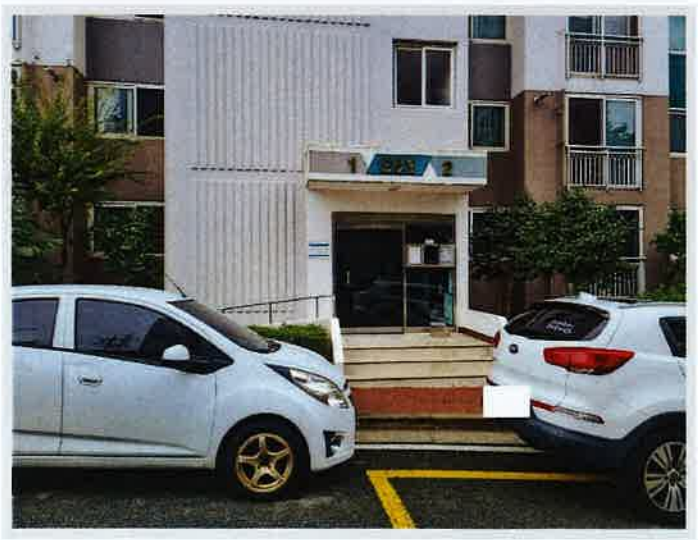




본건 전경



주위환경



공동출입구