감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김상진 소유물건(2025타경1623)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: UM25-12-01-05

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.

유엠감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 규 영

감정평가액	이억삼천만원정(₩230,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김상진 (2025타경1623)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.23	2025.12.23 ~ 2025.12.23	2025.12.24

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 이	구분건물	1세대 하	- 여	230,000,000 백
	합 계					₩230,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 소재 “물금초등학교” 북측 인근에 위치하는 양산코오롱하늘채 제105동 제12층 제1201호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 12월 23일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 12월 23일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 12월 23일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1323				
건 물 명 동, 층, 호수	양산코오롱하늘채 제105동 제12층 제1201호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
1	59.836	19.6865	79.5225	34.6619	약 75.2%
용 도	공동주택 (아파트)	사용승인일자	2020년 01월 03일		

▸공용면적: 집합건축물대장상 공용부분 면적 중 “주”면적 합계를 기준하여 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격(단가)	거래시점 사용승인
#1	**가촌리 1323**	**양산코오롱하늘채 103동**	**13/ OOOO**	**59.836**	**34.6219**	**230,000,000 (@3,843,840)**	**2025.11.20** **2020.01.03**
#2	가촌리 1323	양산코오롱하늘채 103동	7/ OOO	59.836	34.6219	240,000,000 (@4,010,963)	2025.03.12 2020.01.03
#3	가촌리 1323	양산코오롱하늘채 105동	2/ OOO	59.836	34.6219	225,000,000 (@3,760,278)	2024.12.28 2020.01.03

▸ 단가: 전유면적 기준

▸ 출처: KAIS 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【 월별 경상남도 양산시 아파트 매매가격지수 】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	-	-	-	-	-	-	-		-	99.4	99.3	-

【 시점수정치 산출 】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	99.3 (2025.11)	99.4 (2025.10)	99.3 / 99.4 = 0.99899

▸시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수(소수점 6째 자리에서 사사오입)

▸기준시점 지수: 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		-	1.000	-

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	230,000,000 (@3,843,840)	1.00	0.99899	1.000	59.836 / 59.836	229,767,700	230,000,000 (@3,844,000)

▸단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 / 신축년도
#1	가촌리 1323	양산코오롱하늘채 111동	1/OOO	59.836	34.6219	경매	204,000,000 (@3,409,319)	2025.09.22 / 2020.01.03
#2	가촌리 1323	양산코오롱하늘채 108동	2/OOO	59.836	34.6219	경매	210,000,000 (@3,509,593)	2024.09.02 / 2020.01.03
#3	가촌리 1323	양산코오롱하늘채 103동	14/OOOO	59.836	34.6219	경매	237,000,000 (@3,960,826)	2023.11.21 / 2020.01.03

▸단가 : 전유면적 기준
▸출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근 가격수준

구분	가격수준 (전유면적 기준)	비고
양산코오롱하늘채	3,500,000/㎡ ~ 4,000,000/㎡	위치별·층별 요인 등에 따른 가격 편차 있음

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제12층 제1201호	59.836	230,000,000	@3,844,000	-
합 계			230,000,000	-	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 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
	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 가촌서로 45	1323 양산코오롱하늘채 105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 1층 2층 3층~21층	 380.6794 380.6794 각층 375.8044			
(1)	"	1323	대		32,963.7			
1				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호 소유권 ------ 대지권	59.836 34.6219 ------ 32,963.7	59.836 34.6219	230,000,000 배분내역 토 지 : 69,000,000 건 물 : 161,000,000	비준가액
	합 계						₩230,000,000.-	
			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 물금읍 가촌리 소재 "물금초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 건물 내 제12층 제1201호로서,
외벽: 치장석 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지 및 타일 마감 등
창호: 샤시 창호 등

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 및 도시가스설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 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 내부 및 외부 가로망 상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2016-11-03), 준주거지역(2016-11-03), 지구단위계획구역(2016-11-03), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.
2) 기 타: 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1323 양산코오롱하늘채 제105동 제12층 제1201호



상 세 위 치 도

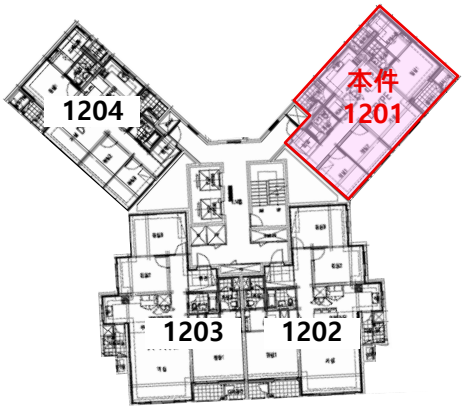
소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1323 양산코오롱하늘채 제105동 제12층 제1201



호별배치도 및 내부구조도

4

제12층 호별배치도

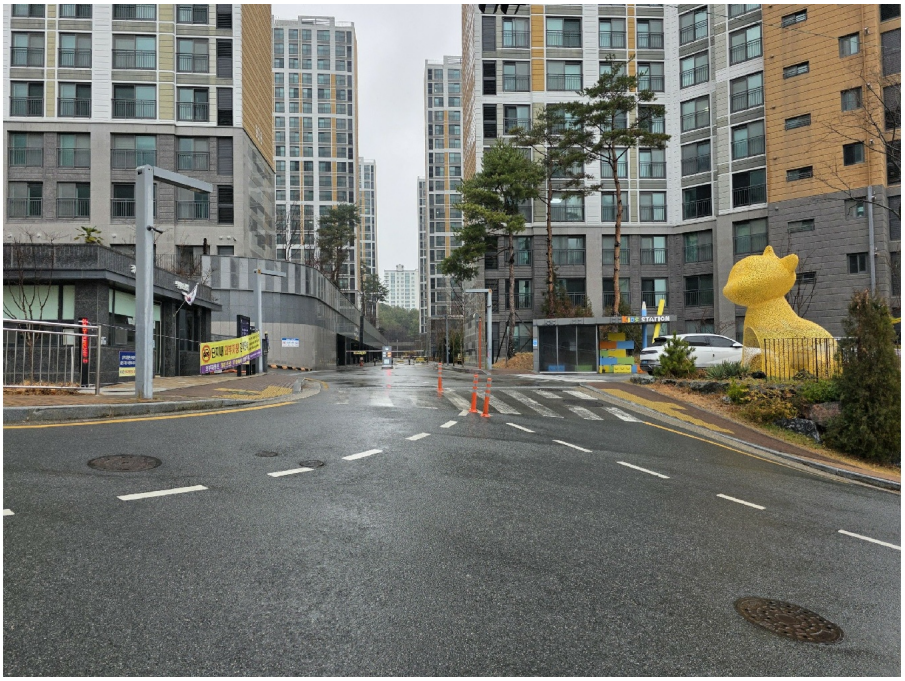


제1201호 내부구조도





( )



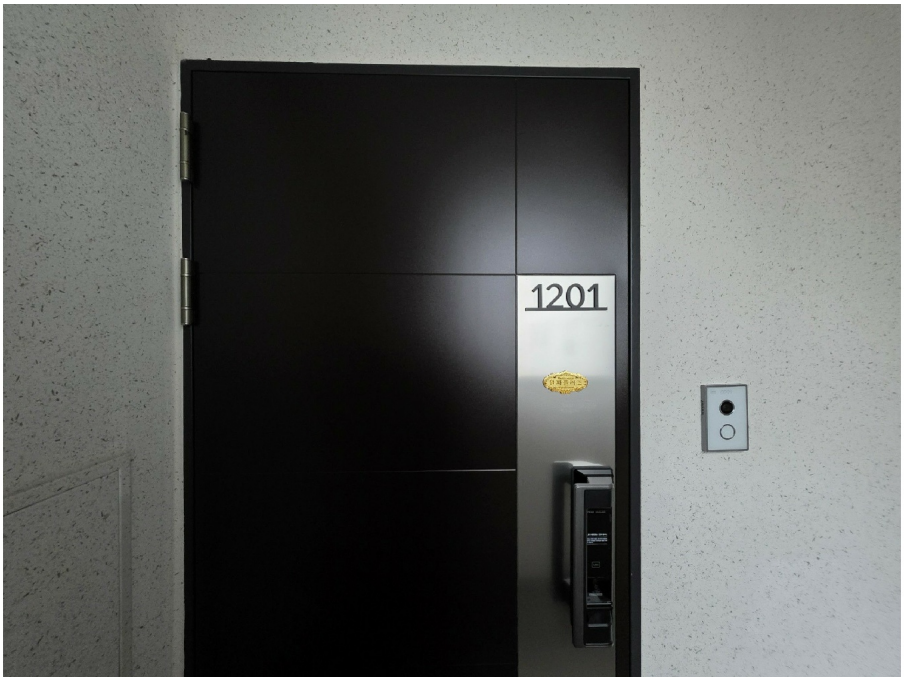


105





12



1201