감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	김정희 소유물(2025타경1603)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
감정평가서 번호	대한 제251216-24-0001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

울산지사

울산광역시 남구 수암로 42, 5층
TEL : (052)261-9933 FAX : (052)261-9930

251216-24-0001

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사
심 용 찬 심용찬 (인)

㈜대한감정평가법인 울산지사장 송 승 원 (서명 또는 인)

감정평가액	이억구천삼백만원정 (₩293,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원(경매2계)	
소 유 자 (대상업체명)	김정희 (2025타경1603)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.12.22	2025.12.22	2025.12.23

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	293,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩293,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 감정평가사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

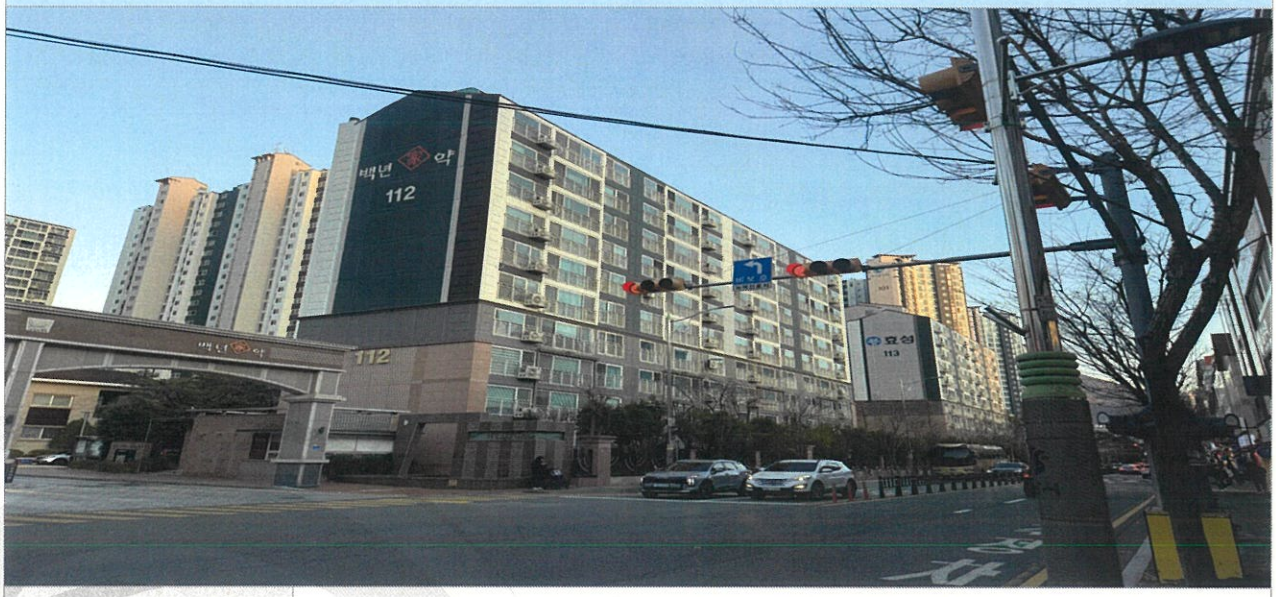
감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '범어중학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(아파트)에 대한 울산지방법원(경매2계)에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-13 (경상남도 양산시 범어로 33 (물금읍 범어리))
건물명 및 층·호수	효성백년가약아파트 제112동 제3층 제301호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2007.11.15
주 용 도	공동주택(공동주택(아파트))

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	112/3/301	84.989	25.239	110.228	77.10	53.675	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 22일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 12월 22일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

다. 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	물금읍 범어리 2676-13	효성백년가약아파트 000/00/0000	84.991	2025.06.14 / 2007.11.15	284,000,000	약 3,340,000	아파트
b	물금읍 범어리 2676-13	효성백년가약아파트 000/0/000	84.989	2025.10.29 / 2007.11.15	305,000,000	약 3,590,000	아파트
c	물금읍 범어리 2676-13	효성백년가약아파트 000/00/0000	84.991	2025.09.21 / 2007.11.15	280,000,000	약 3,290,000	아파트

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	물금읍 범어리 2676-13	효성백년가약 아파트 000/0/000	84.989	법원 경매	2025.12.14 / 2007.11.15	302,000,000	약 3,550,000	아파트
ⓑ	물금읍 범어리 2676-13	효성백년가약 아파트 000/0/000	84.991	법원 경매	2025.02.17 / 2007.11.15	286,000,000	약 3,370,000	아파트

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
아파트	전유면적당 단가: 3,500,000원/㎡ 내외 수준 면적, 구조, 이용상태, 층 및 향 등에 따라 가격격차 있을 수 있습니다.

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경남/양산시 2025년 01월~2025년 12월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	30,785,200,000원	24,856,183,877원	80.7%	388건	154건	39.7%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
b	물금읍 범어리 2676-13	효성백년가약아파트 000/0/000	84.989	2025.10.29 / 2007.11.15	305,000,000	약 3,590,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	b	매매가격지수 (경남 양산시 (아파트))	2025년09월	2025년11월
			99.4	99.3

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	b	경남 양산시 (아파트) 2025.10.29~2025.12.22	0.99899	1+((99.3-99.4)/99.4) ≒ 0.99899

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.96	대상물건은 사례 대비 층별 효용등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		0.960	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	3,590,000	1.00	0.99899	0.960	3,442,919	84.989	292,610,243	293,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-13	효성백년가약 아파트 112/3/301	84.989	53.675	293,000,000	3,447,505
합 계		293,000,000				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-12-22>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상남도 양산시 물금읍 범어리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 범어로 33	2676-13 효성백년가약아파트 제112동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
				1층	466.652			
				2층~10층	437.838			각층동일
1	"	2676-13	대	제3종일반주거지역	45,700.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.989	84.989	293,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	53.675 45700.2x-- 45,700.2	53.675		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	87,900,000	
						건 물 :	205,100,000	
합 계							**₩293,000,000.-**	
				이 하	여	백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '범어중학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

기호(가)는 2007년 11월 15일자로 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상 10층 중 3층 301호로서, 현상 및 관리상태는 보통시되며,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,

내벽 : 벽지 및 타일 붙임 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태

아파트입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상황

세장형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중입니다.

6. 인접 도로상태

단지 내부 및 외부 가로망 상태 보통시됩니다.

7. 토지이용계획 등

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

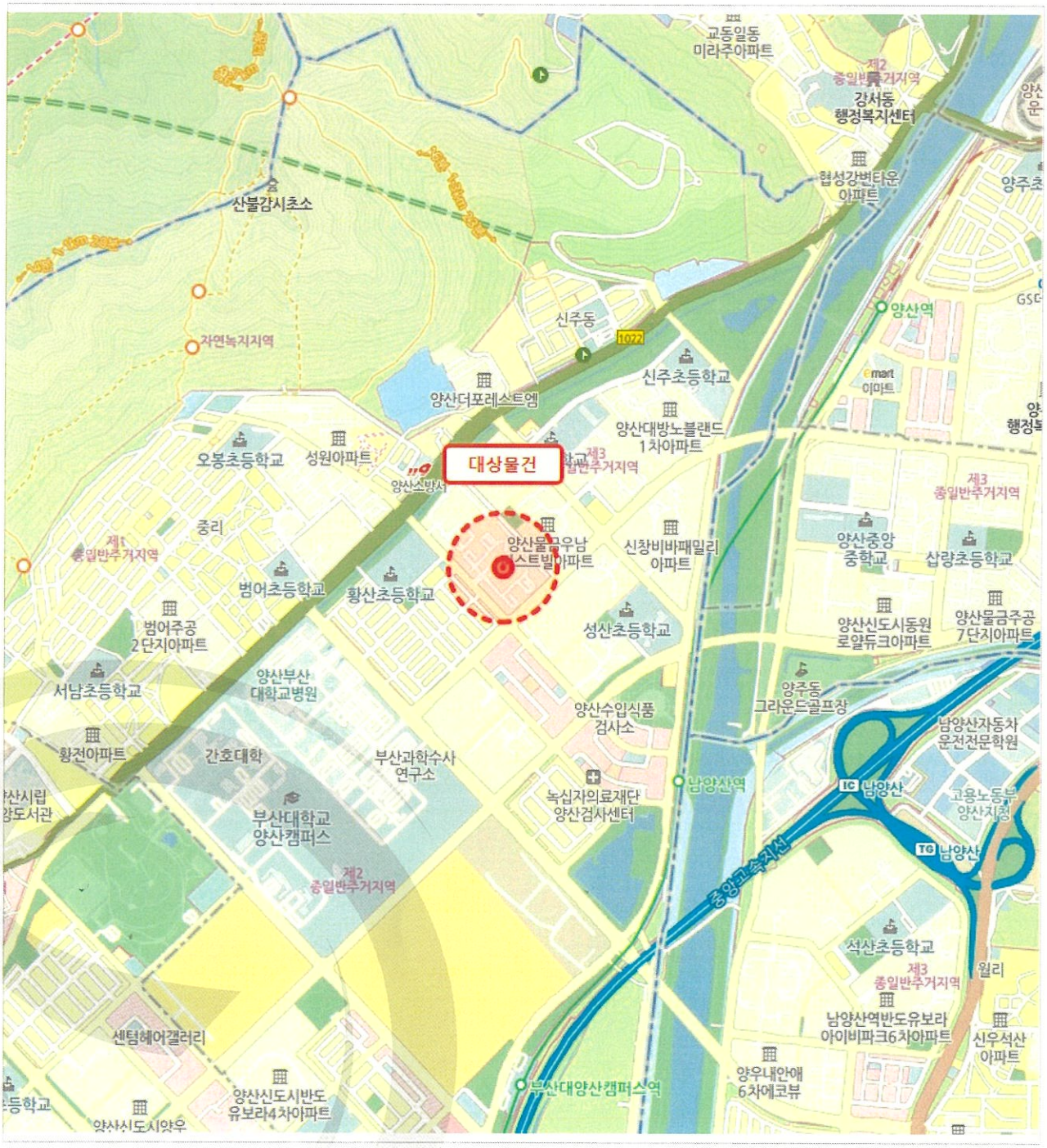
항공위치도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-13 효성백년가약아파트 제112동 제3층 제301호



광역위치도

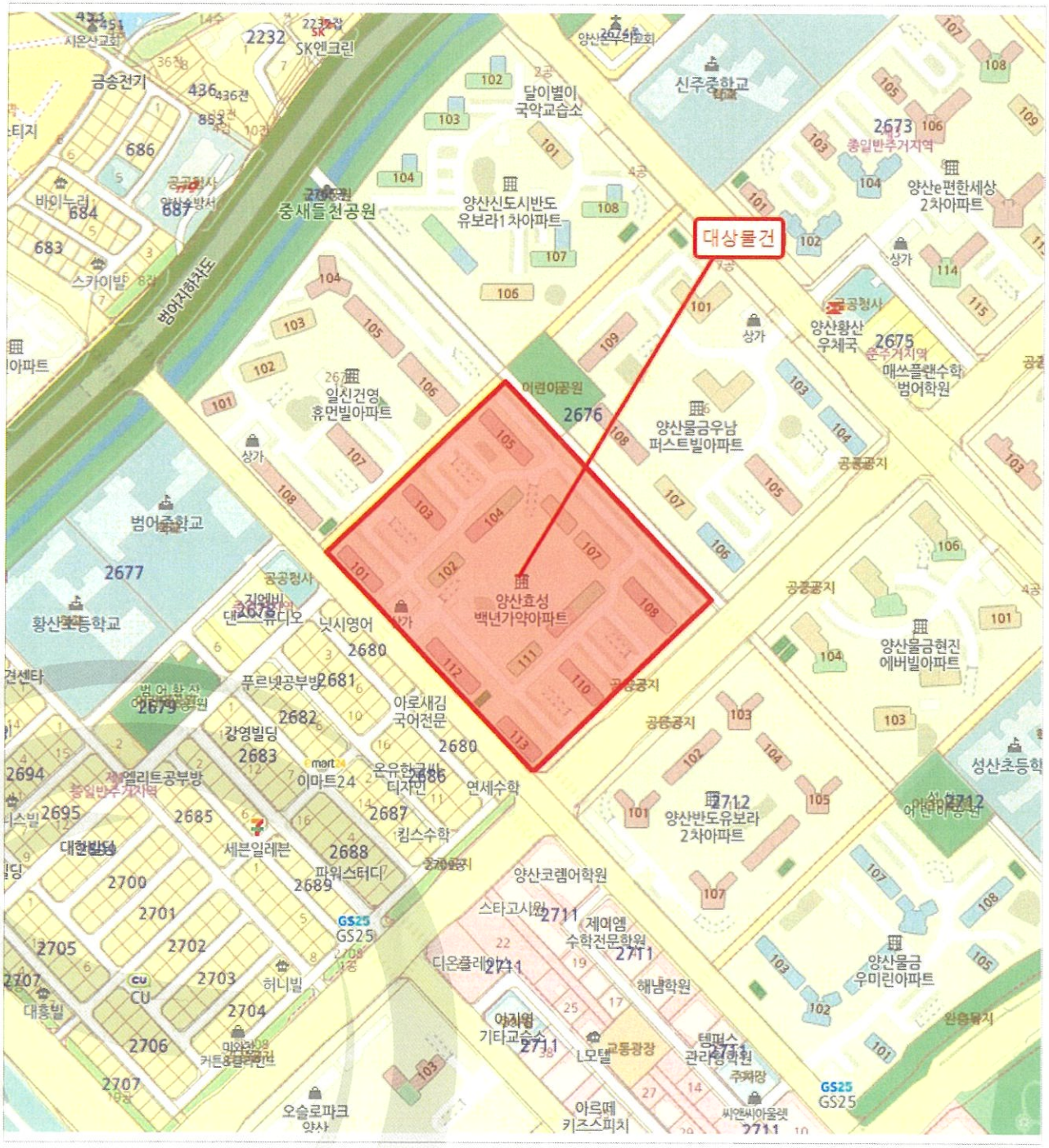
소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-13 효성백년가약아파트 제112동 제3층 제301호



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-13 효성백년가약아파트 제112동 제3층 제301호



호 별 배 치 도

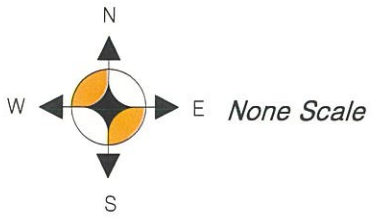
N
W E None Scale
S

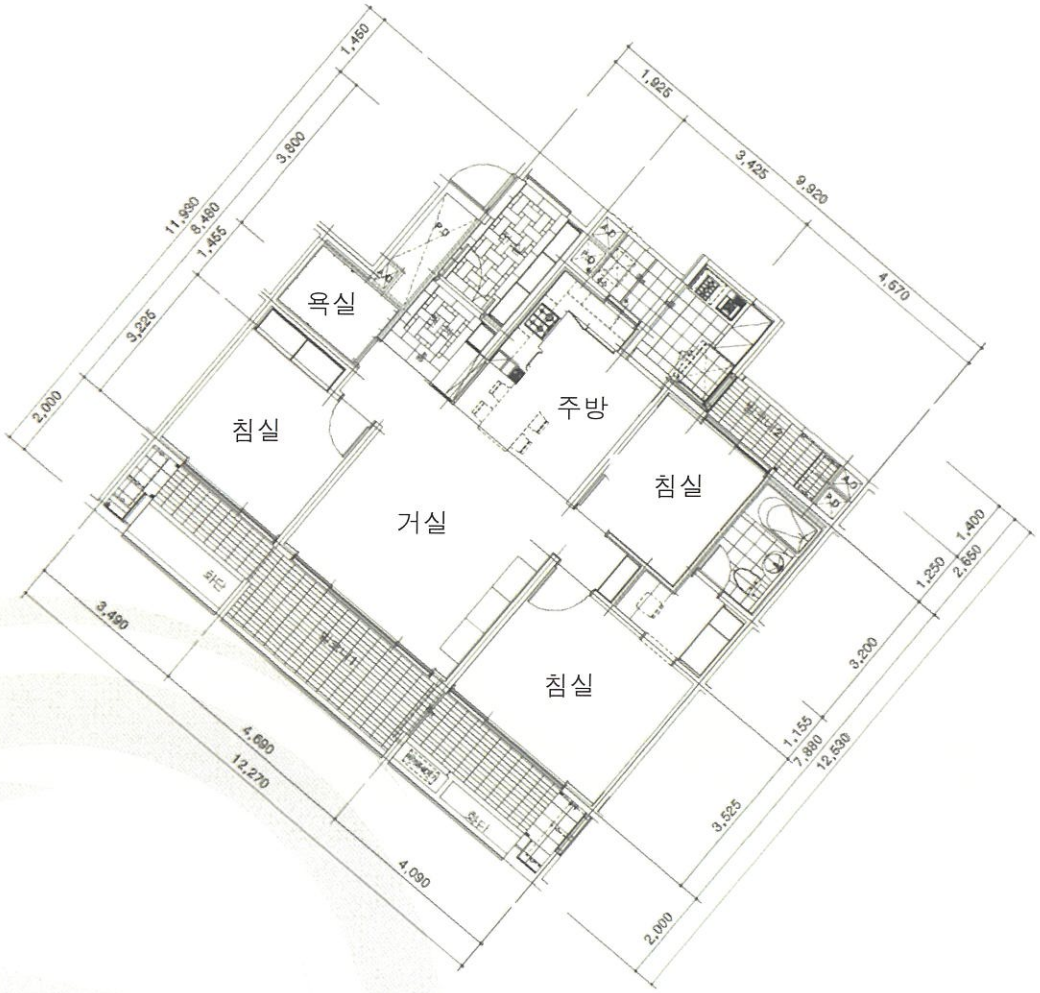


본건
효성백년가약아파트
제112동 제3층 제301호

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

내 부 구 조 도

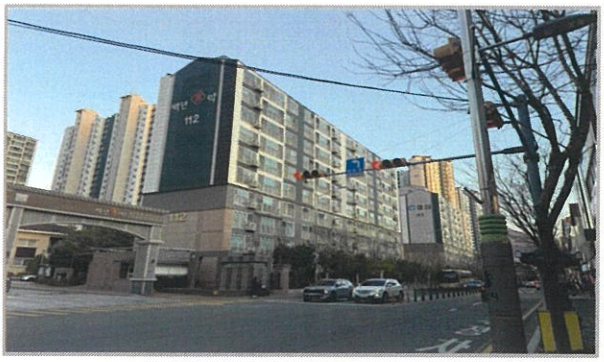

N
W
E
S
None Scale


욕실
침실
거실
주방
침실
침실
1,450
3,800
11,930
8,480
1,455
3,225
2,000
1,925
3,425
9,920
4,570
1,400
2,650
1,250
3,200
1,155
7,980
12,530
3,525
2,000
3,490
4,690
12,270
4,090

사 진 용 지



대상물건 주변전경



대상물건 전경



대상물건 입구



대상물건 현관