감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	양유정 소유물건(2026타경10439)
의 뢰 인:	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정평가서번호:	XT26-0326-001

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 김 창 일 (인)

감정평가액	사억삼천만원정(₩430,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	양유정 (2026타경10439)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.26	2026.03.26	2026.03.26

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	- 백	430,000,000 여
	합 계					₩430,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 양산시 물금읍 물금리 소재 “물금동아중학교” 북서측 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 가격조사완료일인 **2026년 3월 26일**로 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 **2026년 3월 26일**이며, 실지조사 내용은 이하 “대상부동산의 개황”란 참조바람.

7. 그 밖의 사항

1) 이해관계인 부재로 내부조사를 실시하지 못하였으니 경매 진행 및 응찰시 확인하시기 바라며, 건축물현황도, 동유형 단위세대의 표준적 사용자재, 외부관찰, 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였으니 참고하시기 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 물금읍 물금리 800-5	주 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
건 물 명	양산물금양우내안애 5차리버파크 504동	주 용 도	공동주택(아파트)
호수/세대수	66세대	사용승인일	2016.12.30

일련번호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용율(%)	용도
1	17	1701	95.202	26.779	121.981	59.20251	78.05	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	물금리 000	506동 14/000	95.202	422,000,000	4,432,680	2026.03.22	2016.12.30	매매
2	물금리 000	501동 18/000	95.413	417,000,000	4,370,474	2026.01.21	2016.12.30	매매
3	물금리 000	502동 2/000	95.202	380,000,000	3,991,513	2026.03.20	2016.12.30	매매

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

나. 평가사례

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	평가시점	사용승인	구분
4	물금리 000	504동 10/000	95.413	425,000,000	4,454,320	2024.09.03	2016.12.30	경매
5	물금리 000	506동 13/000	95.202	407,000,000	4,275,120	2023.11.13	2016.12.30	경매

※출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

다. 비교사례의 선정

인근지역 내 소재한 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높으며 가치형성요인의 비교가능성이 높은 비교적 최근 거래사례를 선정함.

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인	구분
1	물금리 000	506동 14/000	95.202	422,000,000	4,432,680	2026.03.22	2016.12.30	매매

※출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상물건 가격수준

구분	가격수준
아파트	@4,520,000원/㎡ 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(26.03.22~26.03.26)	거래시점 : 2026.03.22, 2026년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.03.26, 2026년02월 지수를 적용 함 2026.03.22 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 100.0 2026.03.26 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 100.0 시점수정치 : 100.0/100.0≒1.00000

7. 가치형성요인 비교

조 건	비 교 항 목	세 부 항 목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	층별 효용
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근
	향별 효용	향별 효용
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등
기타요인	개발사업 가능	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상은 비교사례 대비 호별요인 (층별효용 등)에서 우세함.

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산출

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가격	시산가액
1	4,432,680	1.000	1.00000	1.020	4,521,334	95.202	430,440,001	430,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	17	1701	95.202	59.20251	430,000,000	비준가액
합 계					430,000,000	-

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 물금읍 물금리	800-5	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
	[도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 물금로 41	양산물금 양우 내안애 5차 리버파크 제504동		1층	83.179			
				2층	483.826			
				3층	483.826			
				4층	483.826			
				5층	483.826			
				6층	483.826			
				7층	483.826			
				8층	483.826			
				9층	483.826			
				10층	483.826			
				11층	483.826			
				12층	483.826			
				13층	483.826			
				14층	483.826			
				15층	483.826			
				16층	483.826			
				17층	380.275			
				18층	140.184			
				19층	140.184			
				20층	140.184			
1	경상남도 양산시 물금읍 물금리	800-5	대	제3종일반주거지역	36,015			

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 제17층 제1701호	95.202	95.202	430,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	59.20251 ------ 36,015	59.20251		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	172,000,000	
						건 물 :	258,000,000	
	합 계						**₩430,000,000.-**	
			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 물금읍 물금리 소재 "물금동아중학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서 주위는 아파트, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상까지 차량접근 가능하며, 일반적 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건 중 17층 1701호로
외벽: 모르타르 위 페인팅 등.
내벽: 벽지바름, 타일붙임 등.
창호 샷시창호 등.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 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

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>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-5 양산물금양우내안애5차리버파크 504동 17층 1701호

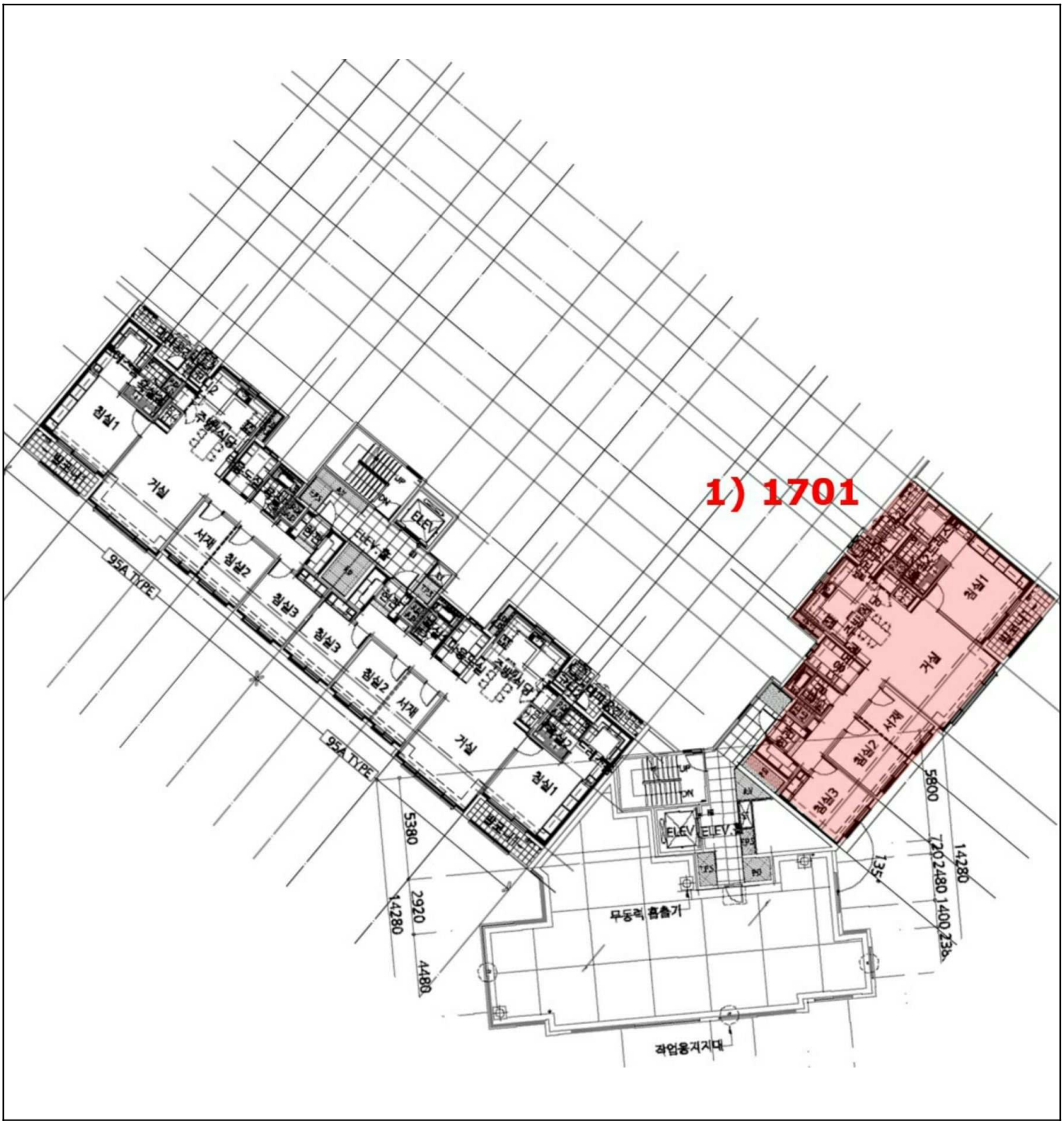


위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-5 양산물금양우내안애5차리버파크 504동 17층 1701호

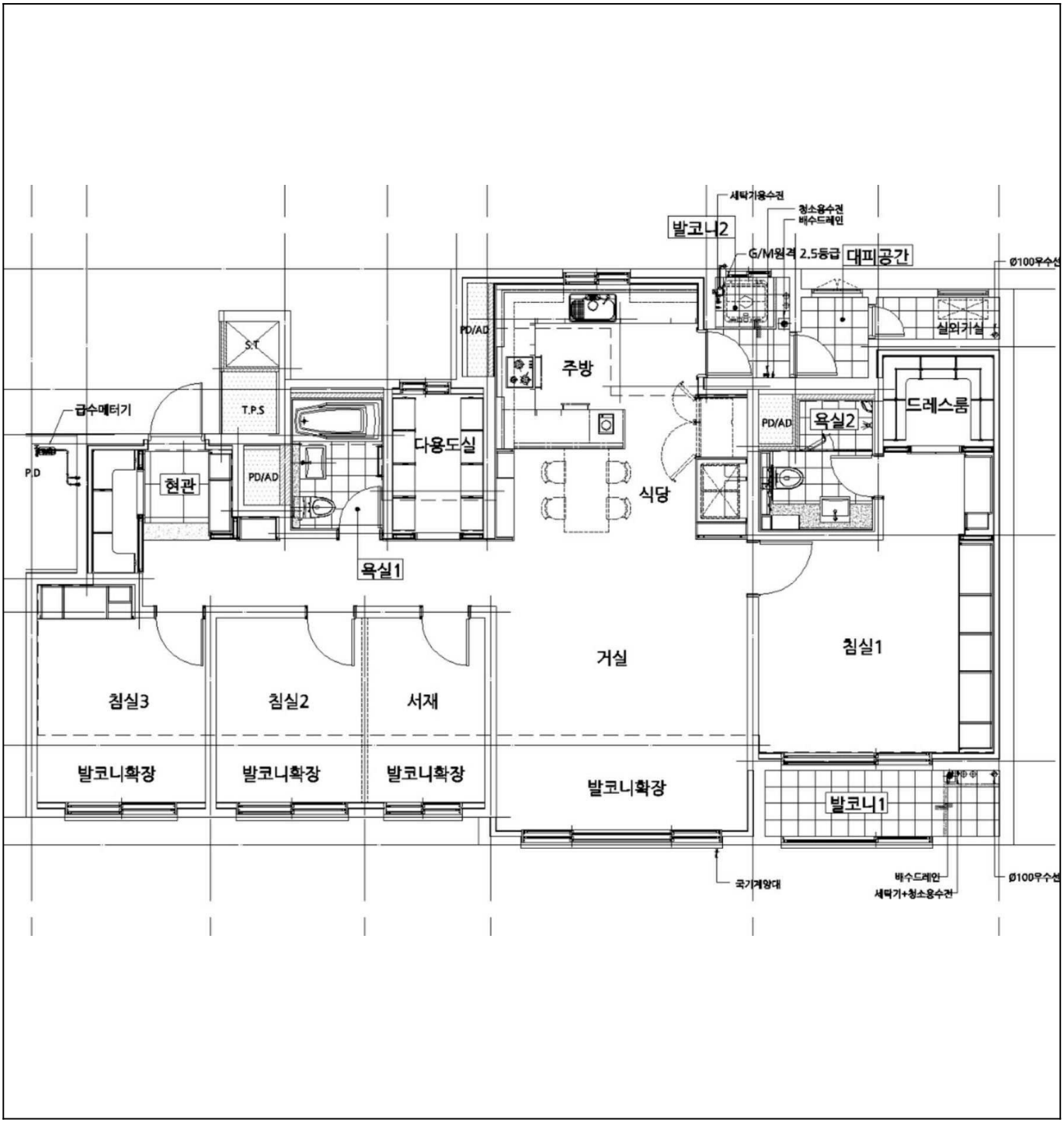


건 물 개 황 도


1) 1701
95A TYPE
95A TYPE
ELEV
ELEV
ELEV
ELEV
무동력 흡출기
작업용지지대
5380
2920
14280
4480
5800
2480
1400
14280

내 부 구 조 도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-5 양산물금양우내안애5차리버파크 504동 17층 1701호








2 504 1



