감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	정옥희 소유물건(2026타경10556)
의 뢰 인:	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정평가서번호:	YS2604-6005

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.

양산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
백 경 희 (인)

감정평가액	이억육천일백만원정(₩261,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	정옥희 (2026타경10556)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.04.09	2026.04.09	2026.04.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	261,000,000 백
	합 계					₩261,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사
강 대 욱 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리에 소재하는 우미린아파트 106동 5층 504호에 대한 울산지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.04.09.를 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 동유형 단위세대의 표준적인 사용자재, 외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니, 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2712-12 (범어로 77)		
건물명,동,층,호수	우미린아파트 106동 5층 504호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2013.06.11.
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.9915	51.4284	45.2875

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
1	범어리 2712-12	우미린아파트 102동	12/○○	59.9915	45.2875	285,000	4,750,673	감정평가 정보체계	2026.03.21 2013.06.11
2	범어리 2712-12	우미린아파트 103동	10/○○	59.9747	45.2748	272,000	4,535,246	등기사항 전부증명서	2026.01.22 2013.06.11
3	범어리 2712-12	우미린아파트 103동	4/○○	59.9747	45.2748	268,000	4,468,551	등기사항 전부증명서	2025.12.20 2013.06.11

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

상기사례 중 본건과 동일단지에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되는 <사례2>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경상남도 양산시 아파트매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 주거용 구분건물의 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전달의 주택가격지수를 비교하여 산정함. 직전 달의 주택가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 비교하였음.

2) 시점수정치 산정

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2025년 12월) 가격지수	100.1
대상물건의 기준시점(2026년 02월) 가격지수	100.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	100.0 / 100.1 ≒ 0.99900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

구 분		
조 건	비 교 항 목	세 부 항 목
외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	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 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
내부요인	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 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	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 접근성
	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 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

사례	대상	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	누 계	비 고
2	1	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960	층별 효용(호별요인)에서 열세함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격 (원)	비준가격 (원)
				본건	사례		
272,000,000	1.00	0.99900	0.960	59.9915	59.9747	260,931,951	261,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	@4,400,000원/㎡ 내외

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평 가 목 적	기준시점 / 사용승인일
1	범어리 2712-12	우미린아파트 105동	9/○○	59.9747	45.2748	268,000 (4,468,550)	경 매	2025.07.01 / 2013.06.11
2	범어리 2712-12	우미린아파트 106동	5/○○ (본건)	59.9915	45.2875	256,000 (4,267,271)	경 매	2025.05.14 / 2013.06.11

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	범어리 2712-12	우미린아파트 106동	5/504	59.9915	45.2875	**261,000,000**

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 물금읍 범어리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 범어로 77	2712-12 우미린 아파트 106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 28층 1층 2층 3층~28층 각	 260.3271 251.2377 319.5688			
1	경상남도 양산시 물금읍 범어리	2712-12	대	제3종 일반주거지역	33,576.2			
				(내) 철근콘크리트구조 5층 504호	59.9915	59.9915	261,000,000	공용면적 : 51.4284㎡
				1. 소유권 대지권	45.2875 ------- 33,576.2	45.2875		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 78,300,000 182,700,000	
	합 계						₩261,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

(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 범어리 소재 '성산초등학교' 남서측 인근에 위치하는 우미린아파트 106동 5층 504호로서 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 28층건 중 5층 504호로서
외 벽: 치장석붙임, 몰탈위 페인팅
내 벽: 벽지바름, 일부 타일붙임 등
창 호: 샷시창

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수시설, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스설비 등이 되어 있으며 지역난방임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 공동주택(아파트)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지주변 가로망상태 양호함.

구분건물 감정평가 요항표

(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)

(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>, 상대보호구역(2026-02-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2026-02-02)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

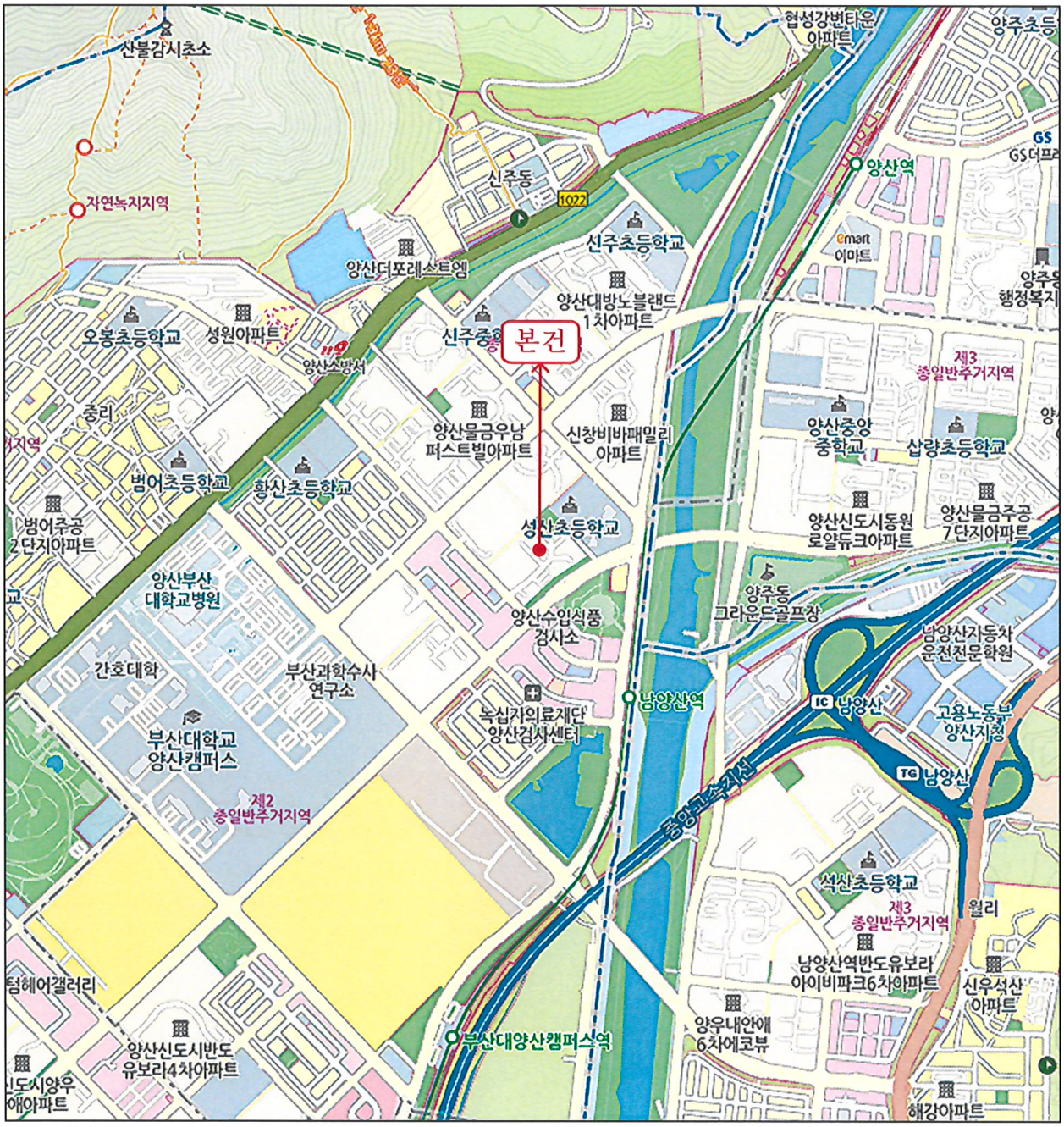
YS2604-6005

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2712-12 우미린아파트 106동 5층 504호



양산감정평가사사무소

YS2604-6005

위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2712-12 우미린아파트 106동 5층 504호



양산감정평가사사무소

YS2604-6005

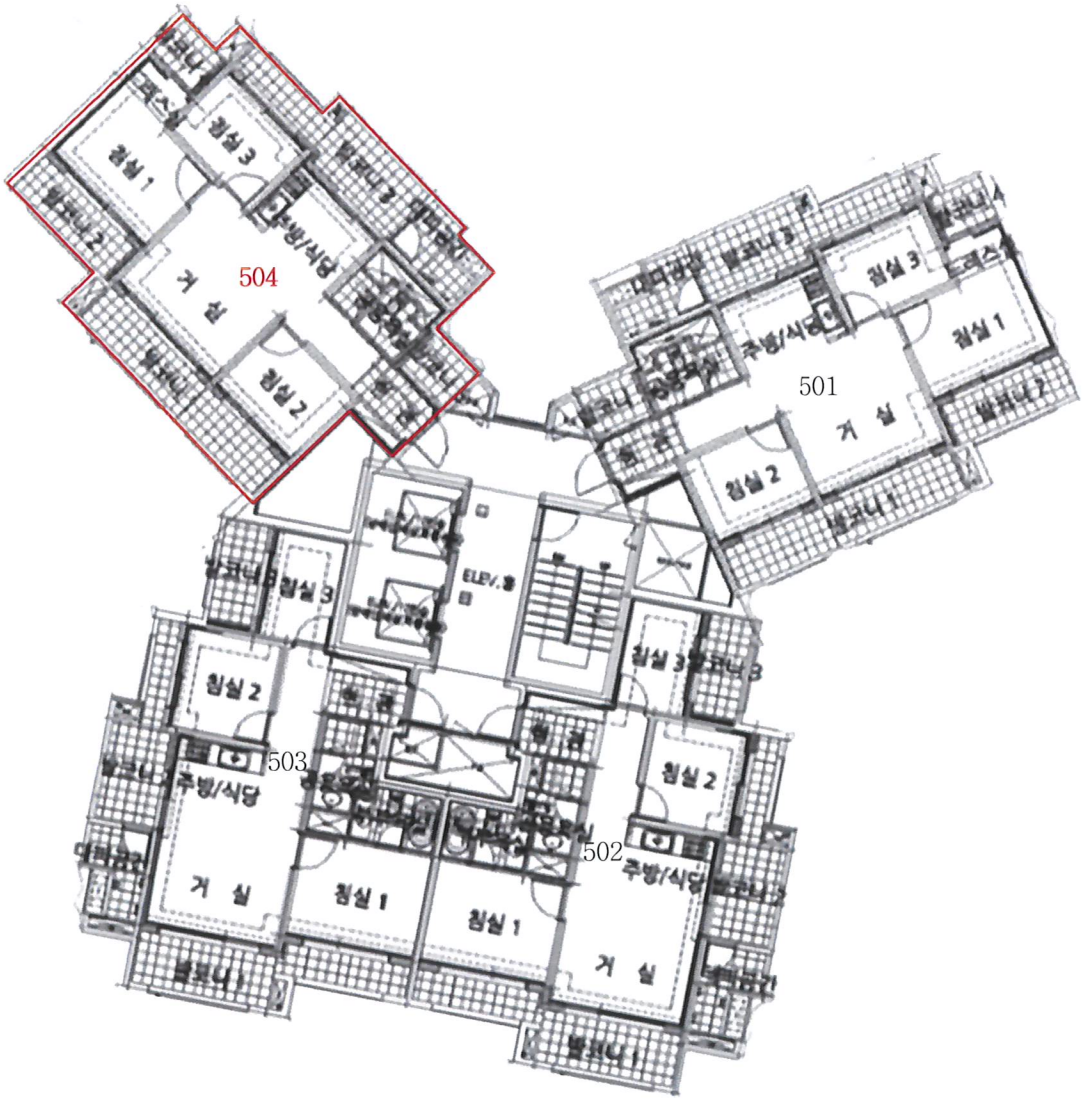
내 부 구 조 도

N

S

None Scale

호별배치도 및 내부구조도



우미린아파트 106동 5층 504호

사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 공동입구