

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 최병국

건 명 : 정옥희 소유물건(2024타경114412)

문 서 번 호 : 2024타경114412

감정 평가서 번호 : 미래새한 2408-63-27010호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



**(주)미래새한감정평가법인 울산지사**

TEL : (052)265-0055 FAX : (052)265-0060



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
허영근

(주)미래새한감정평가법인 울산지사  
대표자 허영근

감정평가액	이익사천일백만원정 (₩241,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가목적	법원경매		
채무자	--		제출처	울산지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	정옥희 (2024타경114412)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 08. 30	2024. 08. 30	2024. 09. 03	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	241,000,000
			이하	여백		
	합계					₩241,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '범어중학교' 동측 인근에 위치하는 구분건물(효성백년가약아파트 제 110동 제11층 제1101호)로서, 울산지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-13 (경상남도 양산시 물금읍 범어로 33)							
건물명 및 층·호수	효성백년가약아파트 제110동 제11층 제1101호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)			층수(지하/지상)		
	대	제3종일반주거지역	45,700.2			-/22		
	주구조		주용도			사용승인일		
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)			2007.11.15		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

##### ■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	110/11/1101	59.981	44.819	104.8	37.881	아파트
합 계		59.981	44.819	104.8	37.881	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1 : 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>.

### 다. 주위 환경

인근은 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 주로 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 무난한 편임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 08월 30일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 08월 30일에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

1. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인 이용상황 및 현상 등을 조사치 못하였는 바, 인근 동류형 유사물건, 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의거하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
2. 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였음.
3. 대상물건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격이 형성되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	범어리 0000-00	000/0/000	59.981	2024.05.11	3,750,000	225,000,000	-
㉡	범어리 0000-00	000/0/000	59.981	2023.04.19	3,830,000	230,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	범어리 0000-00	000/00/0000	59.981	2024.08.09	4,020,000	241,000,000	법원경매
②	범어리 0000-00	000/00/0000	59.981	2021.07.02	4,270,000	256,000,000	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 4,000,000원/㎡ 내외 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계 구분	경남			양산시			물금읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	76.10	76.81	565	79.76	78.11	71	82.80	82.42	21

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	범어리 0000-00	000/0/000	59.981	2024.05.11	3,750,000	225,000,000	등기사항 전부증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(경남 양산시지역)

2024.4월 아파트 매매가격지수 : 92.4

2024.7월 아파트 매매가격지수 : 91.5

상승률 :  $\frac{91.5}{92.4} \approx 0.99026$  (약 -0.974% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	0.99026

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 주거용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.08	대상물건이 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.080	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	3,750,000	1.000	0.99026	1.080	4,010,553	4,010,000

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	110/11/1101	59.981	4,010,000	240,523,810	241,000,000
합 계		59.981	-	-	241,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '범어중학교' 동측 인근에 위치하는 구분건물(효성백년가약아파트 제 110동 제11층 제1101호)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	110/11/1101	59.981	4,010,000	241,000,000
합 계	-	59.981	-	241,000,000

끝.

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가)	경상남도 양산시 물금읍 범어리  [도로명 주소] 경상남도 양산시 물금읍 범어로 33	2676-13  효성백년 가약아파트 제110동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층					
				1층	367.038				
				2층 ~ 22층	각 338.226				
	"	2676-13	대	제3층 일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	45,700.2	59.981	59.981	241,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	45,700.2 x --- 45,700.2	37.881	37.881		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,200,000 192,800,000	
<b>합 계</b>								<b>₩241,000,000.-</b>	
				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 범어리 소재 '범어중학교' 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하여 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

## 3. 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층 내 제11층 제1101호로서,

(사용승인일: 2007.11.15)

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,

내벽: 벽지 및 타일등 마감,

창호: 샷시창호 등임.

## 4. 이용상태

대상물건은 아파트로 이용 중임.

## 5. 설비내역

제반 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등이 갖추어져 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

대상물건은 인접 토지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 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

남서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로, 북서측 및 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 보행자도로와 접하며, 남동측으로 지목 공원(소유자 양산시)을 사이에 둔 노폭 약 30미터 내외의 포장도로 및 단지 내 포장도로가 개설되어있음.

## 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

없 음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

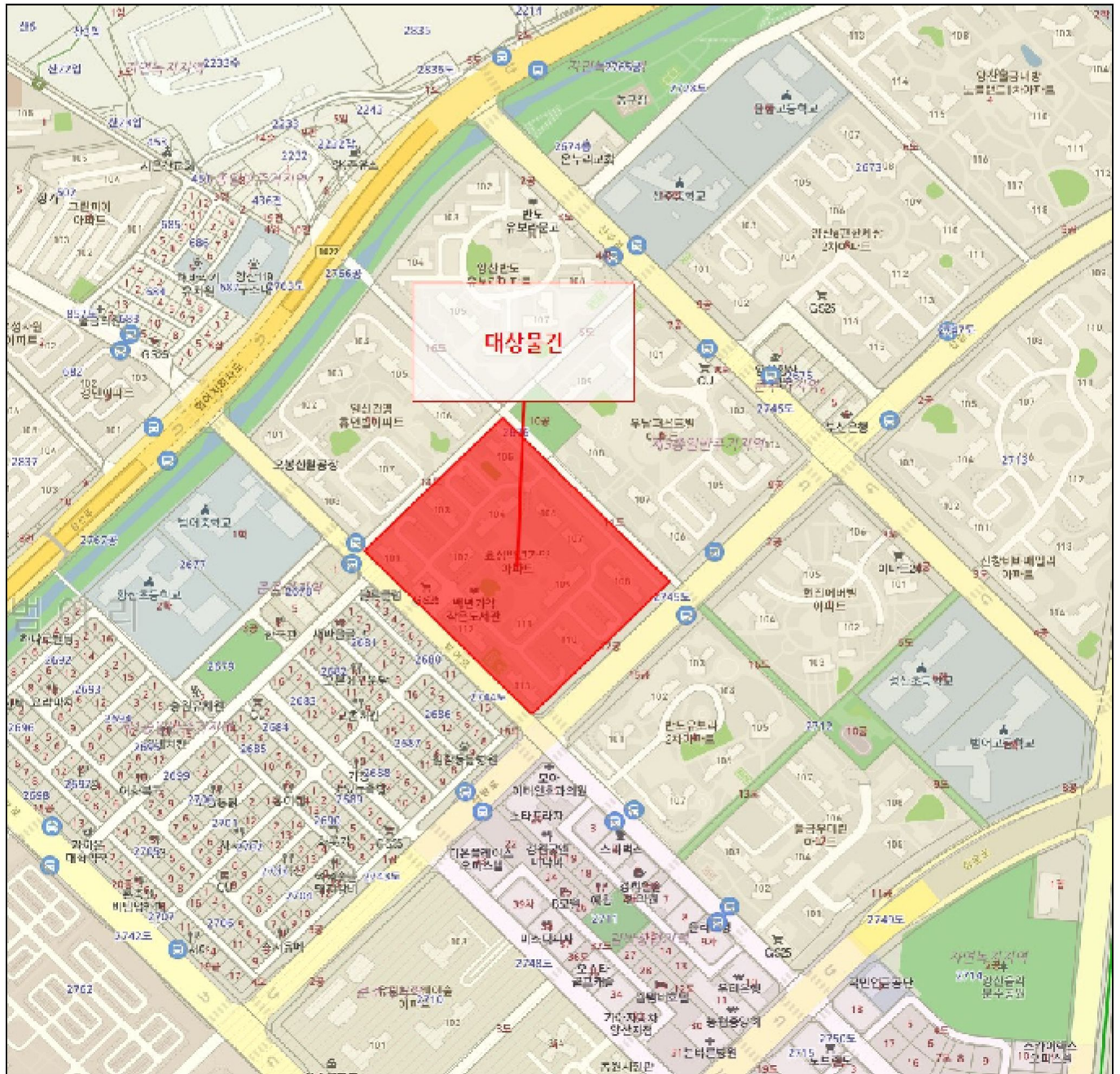
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

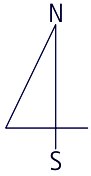
# 위 치 도

소재지

경상남도 양산시 물금읍 범어리 2676-13 효성백년가약아파트 제110동 제11층 제1101호

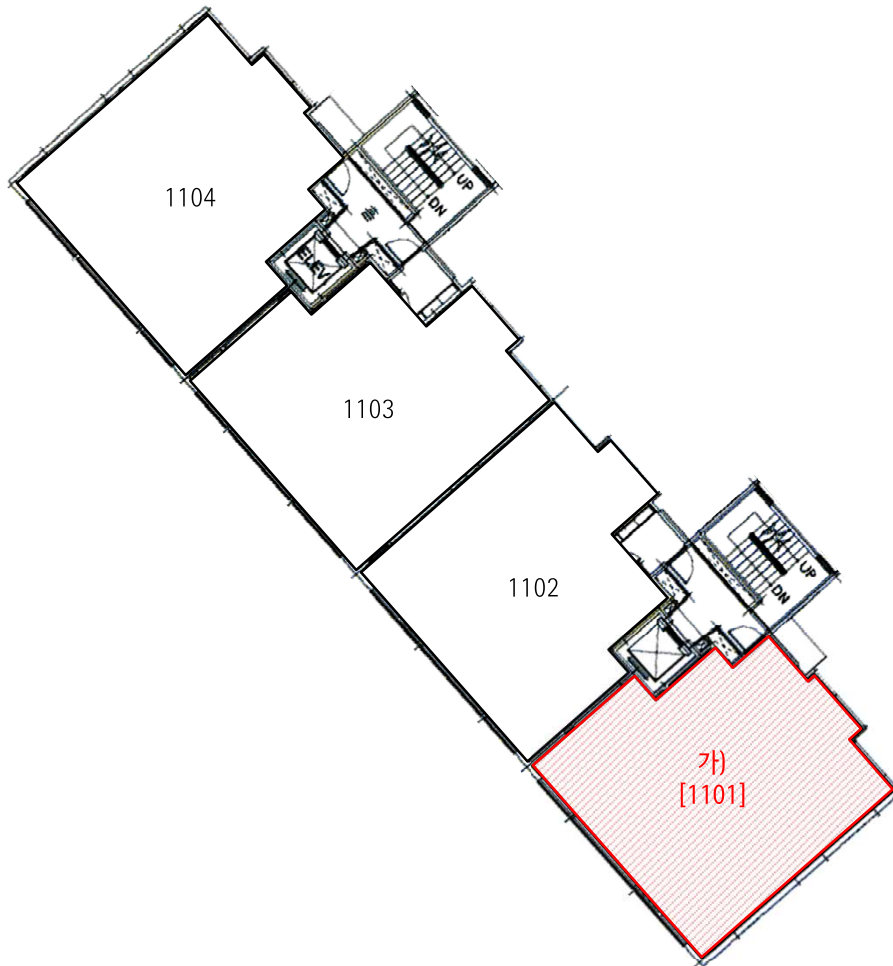


# 호 별 배 치 도



S = NONE SCALE

효성백년가약아파트 제110동 제11층 호별배치도



# 사 진 용 지

---

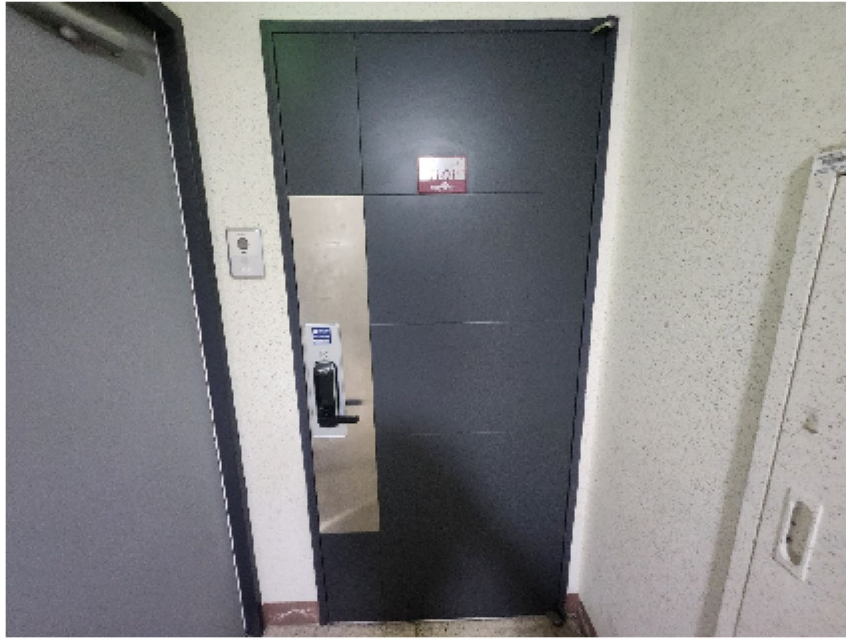


【 대상물건 전경 】

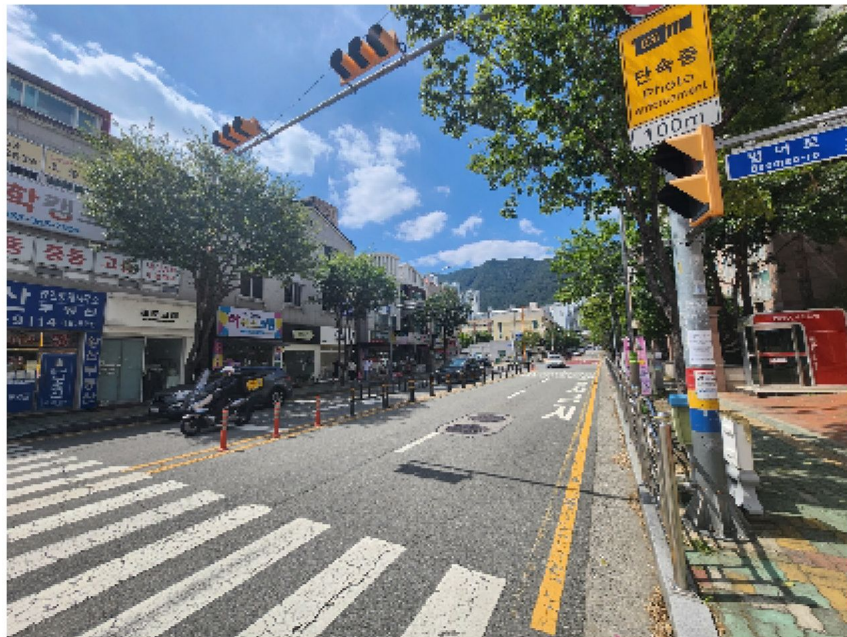


【 대상물건 】

# 사 진 용 지



【 대상물건 입구 】



【 대상물건 주위환경 】