감 정 평 가 서

의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
건 명	강신국 소유물건(2025타경13128)
감정서번호	202512291

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

정인제감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 인 제 (인)

정 인 제

감정평가액	팔천사백만원정(₩84,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강신국 (2025타경13128)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.02	2025.12.30 ~ 2026.01.02	2026.01.02

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	일괄 백	84,000,000 여
	합 계					₩84,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

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	경상남도 양산시 평산동 봉우아파트 201동 [도로명주소] 경상남도 양산시 신명로 87	568	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 스라브지붕 20층				
				1층	518.16			
				2층	518.16			
				3층	518.16			
				4층	518.16			
				5층	518.16			
				6층	518.16			
				7층	518.16			
				8층	518.16			
				9층	518.16			
				10층	518.16			
				11층	518.16			
				12층	518.16			
				13층	518.16			
				14층	518.16			
				15층	518.16			
				16층	518.16			
				17층	518.16			
				18층	518.16			
				19층	518.16			
				20층	518.16			
				지하	510.96			
				부속 철근콘크리트조 스라브지붕 지하 1층				
			주차장	지하	752.70			
				지하	1,902.08			
				지하	863.75			
				지하	2,389.95			
				지하	1,233.10			
				철근콘크리트조 스라브지붕 지하 1층				
			기계실	철근콘크리트조 스라브지붕	402.50			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
			도서실	1층 철근콘크리트조 스라브지붕	121.60			
			노인정	1층 철근콘크리트조 스라브지붕	117.00			
			관리 사무소	1층 조적조 스라브지붕	84.80			
			화장실	1층 조적조 스라브지붕	12.96			
			공중변소	1층 조적조 스라브지붕	6.48			
			안내실	1층	4.32			
1.	경상남도 양산시 웅상읍 평산리	568	대		31,956			
				(내) 1층 106호 철근콘크리트조	74.530	74.53	84,000,000	비준가격
				소유권 대지권	31,420 --------	31.42		
					31,956,000			
			배분가액 토지가액 건물가액	 42,000,000 42,000,000				
	합 계						**₩84,000,000.-**	
			이 하		여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 평산동 568번지에 소재하는 봉우아파트 201동 1층 106호(남서향)에 대한 울산지방법원의 부동산강제경매 목적의 감정평가임.

2. 평가대상물건의 개요

소재지	경상남도 양산시 평산동 568		
건물명 등	봉우아파트 201동 1층 106호		
용 도	아파트	신축일자	1994.1.17.
면 적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	74.53	24.59	31.42

3. 기준가치 및 평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호, 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표 상에 표기하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 1월 7일을 기준시점으로 함.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산출

평가대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산출함.

1. 거래사례 선정 (출처 : 한국부동산원 실거래자료)

소재지	건물명	동 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
평산동 568	봉우 아파트	201동 1층 102호	74.53	31.42	85,000	1,140,480	2025.02.26.

※ 본건과 물적 유사성이 높고 인근에 소재하며 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 거래에 특별한 사정이 개입된 것으로 보이지 아니하는 바, 사정보정요인은 없음.
(보정치 : 1.00)

3. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경상남도 양산시 주간 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

(2) 시점수정치 결정

구 분	매매가격지수
거래사례의 거래시점(2025년 02월 24일)지수	100.13
대상물건의 기준시점(2025년 12월 29일)지수	99.20
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	99.20/100.13 ≒ 0.99071

4. 가치형성요인의 비교

구 분		비교치	비 고
외부요인	가로조건	1.00	대상건물과 거래사례 건물은 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적 조건		
	기타조건		
	설계,설비,시공상태의 양부		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

건물요인	노후도	1.00	대상건물과 거래사례 건물은 대등함.
	전용률		
	공용시설의 규모,구성,상태 등		
개별적 요인	층별,위치별 차이	1.00	대상건물과 거래사례 건물은 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무 등		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누 계		1.00	1.00x1.00x1.00

5. 시산가액(비준가격)

거래사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (단위:원)
85,000,000	1.00	0.99071	1.00	74.53/74.53	84,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

전유면적 당 1,100,000원/㎡ ~ 1,150,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

2. 평가선례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	건물명	동 층 호수	기준시점	평가 목적	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)
평산동 568	봉우 아파트	201동 6층 604호	2024.04.30	경매	74.53	31.42	86,500,000

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 84,000,000원

구분건물감정평가요항표

(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 평산동 소재 신명초등학교 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교시설, 근린공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 진출입 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 자하1층 지상20층 건물 내 1층 106호로서,

외벽 : 시멘트몰탈미장 위 수성페인트
내벽 : 일반벽지, 비비드타일, 액체방수보호몰탈 위 벽타일
바닥 : 장판, 폴리싱타일, 액체방수보호몰탈 위 바닥타일
창호 : 철재플러쉬문, 목재플러쉬문, 알미늄샷시 이중창호, 철재방호창호.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방겸식당, 욕실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 주방설비, 신발장, 화재탐지 및 경보설비, TV공시청설비, DATA설비, H/A설비, 소화전, 승강기, 자동현관기, 지하주차장설비, 노외주차장설비 등이 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

(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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남동하향의 완경사지대의 부정형 토지로서 아파트 및 부속상가 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 접한 폭 12M 정도의 아스팔트 및 보도블록포장도로를 통하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

없음.

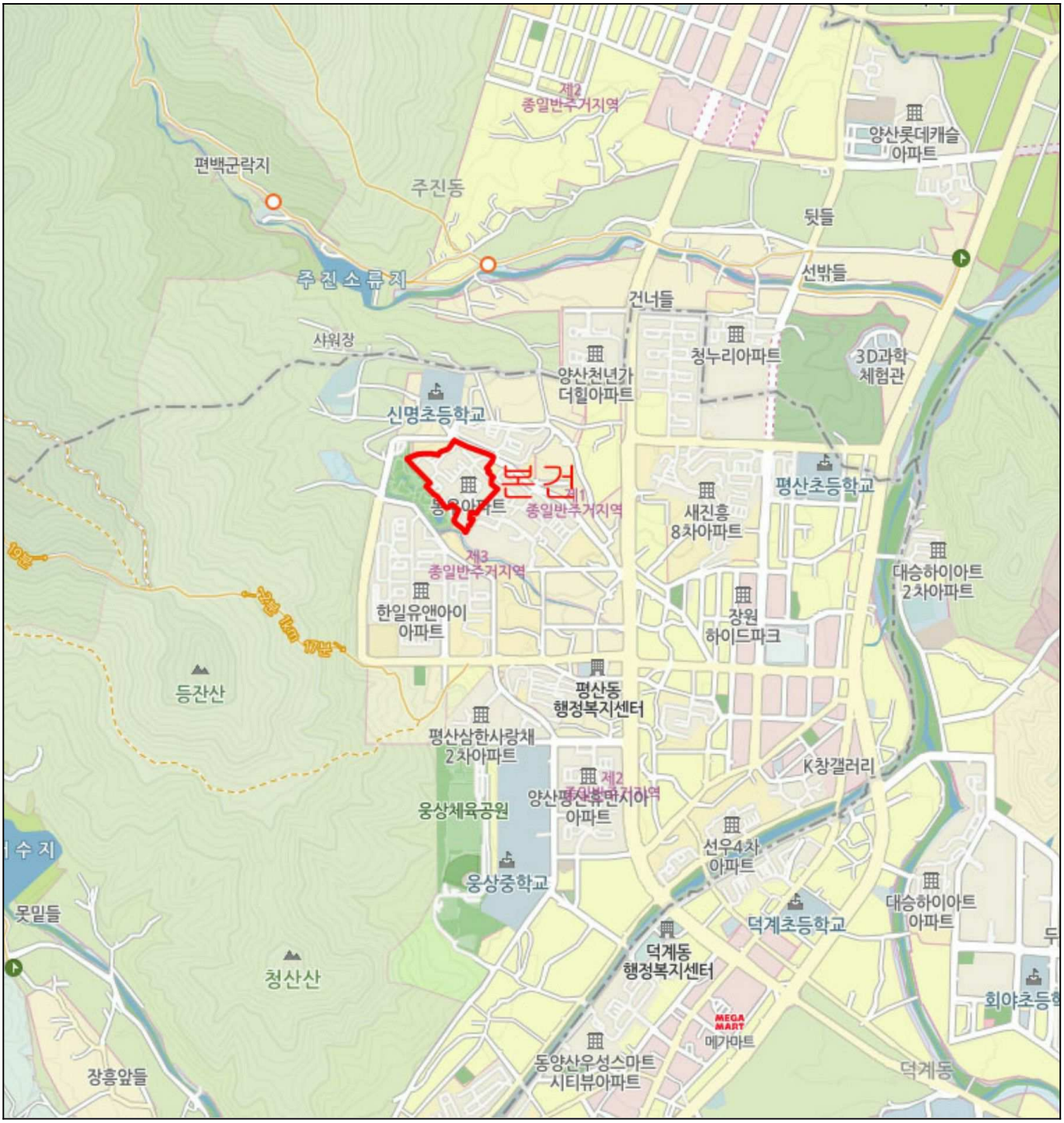
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

- 기 타 : 수차례 방문하였으나 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 관련공부, 인근 유사물건, 인근 주민에의 탐문결과 등을 토대로 일반적인 이용상황을 기준하여 평가하였으니 경매진행 시 별도로 확인하시기 바랍니다.

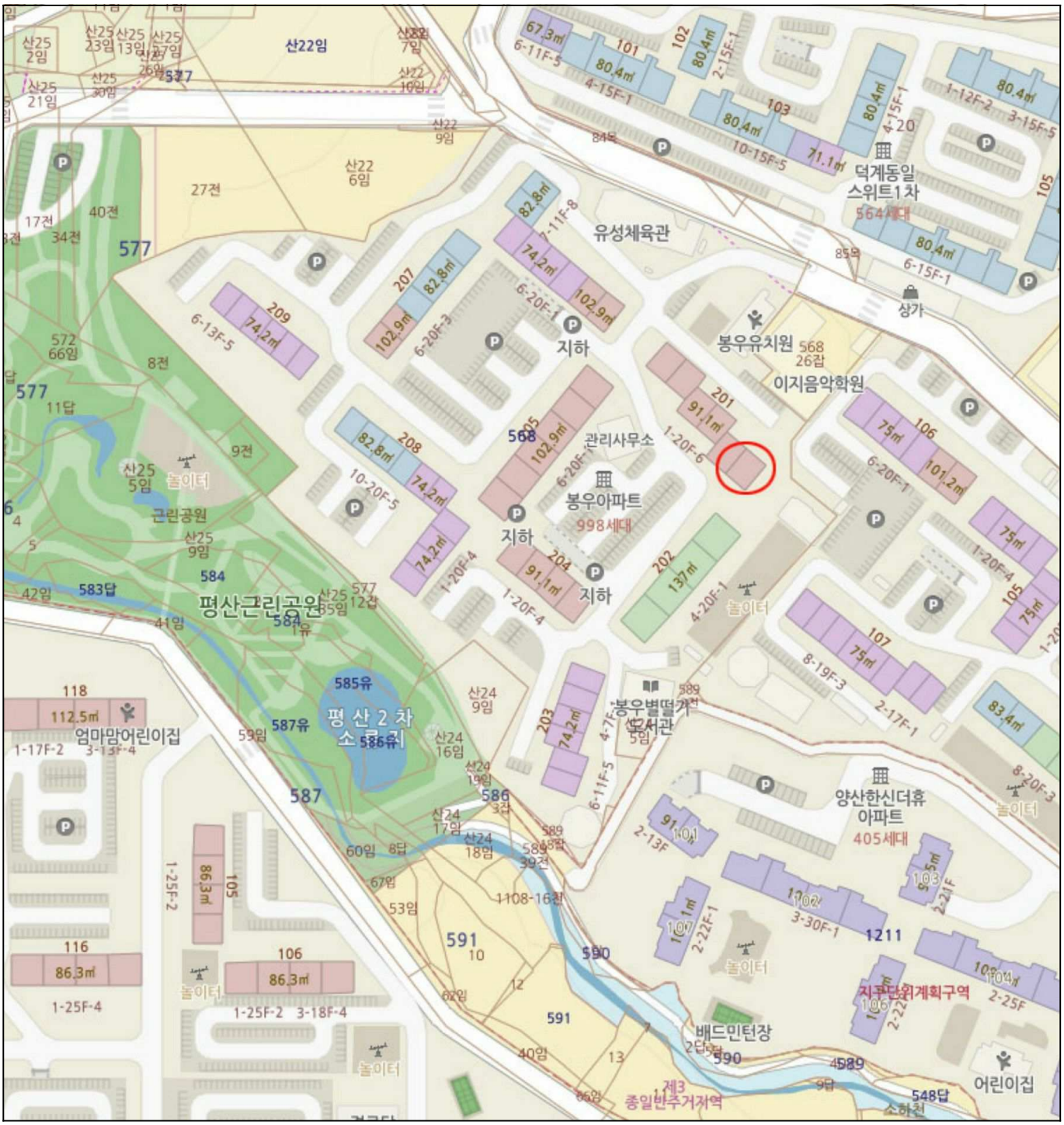
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 평산동 568 봉우아파트



상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 평산동 568 봉우아파트 201동 1층 106호

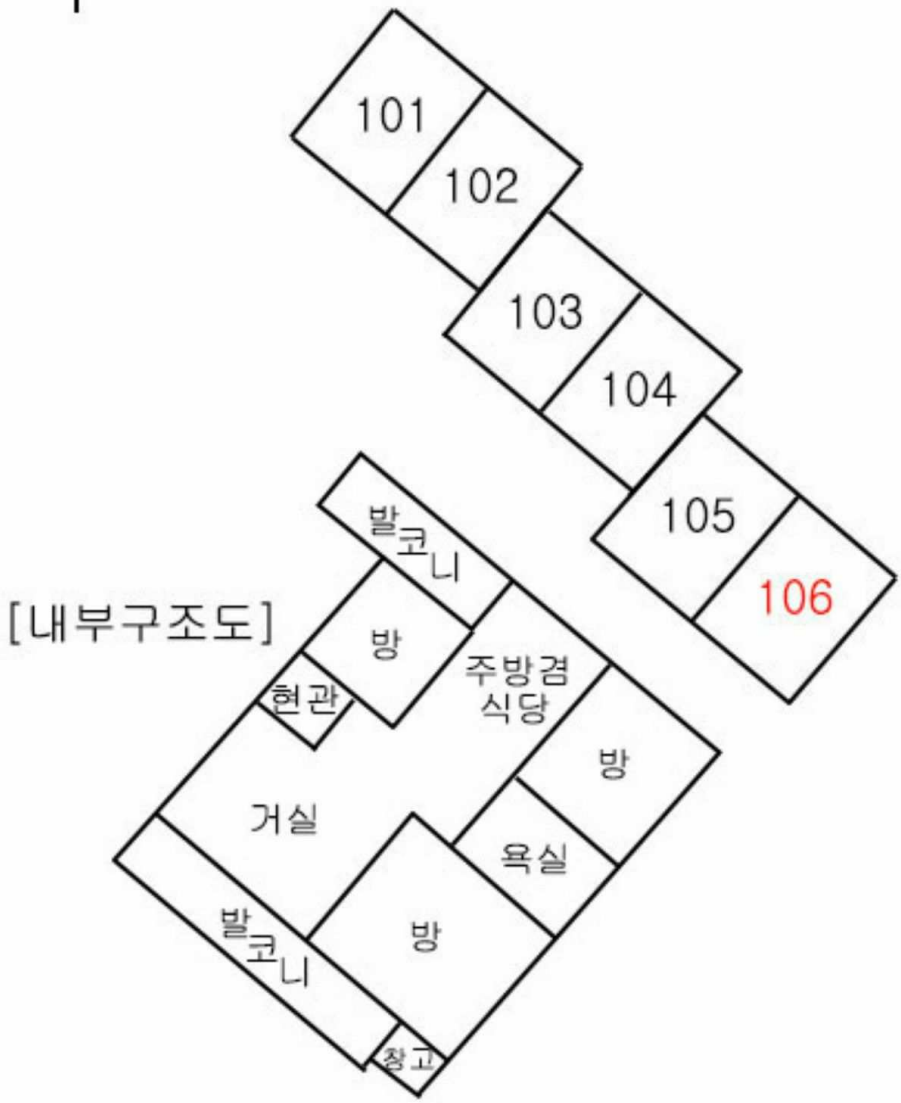


건 물 개 황 도

경상남도 양산시 평산동 568
봉우아파트 201동 1층 106호

4

[201동 1층 호별배치도]



[내부구조도]



568 201 1 106
( )