감 정 평 가 서

건 명	김제근 소유물건(2026타경55)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 안국성
감정서번호	CW2602-60-0201

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

청운감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 성 문



(인)

감정평가액	일억구천만원정(₩190,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 안국성	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김제근 (2026타경55)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.05	2026.02.04	2026.02.05

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	190,000,000 백
	합 계					₩190,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 교동에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무기준”등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1). 기준가치

본건은 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다.

2). 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

1). 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2). 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 2항에 의거 가격조사를 완료한 일자인 2026년 02월 05일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

1). 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시일은 2026년 02월 04일입니다.

2). 실지조사 내용

본건 대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1). 구분소유 건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지므로 일반적으로 이에 따라 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별첨"감정평가명세표" 하단에 기재하였으니 업무에 참고바랍니다.

2). 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 외부관찰, 건축물대장 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행시 내부구조, 인테리어, 발코니 확장, 이용상황 및 관리상태 등은 별도로 재확인하시기 바랍니다.

3). 본건 감정평가시 참고한 거래사례 및 감정평가 사례는 개인정보보호를 위해 구체적인 소재지 표시는 "***"처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지		건물명		건물 주용도	사용승인일
경상남도 양산시 교동 605		일동미라주아파트		아파트	2008.6.4
기호	동, 층, 호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
1	106동 6층 603호	아파트	84.98	62.08	45.914
비고	(*):상기는 건축물대장 기준이며, 공용면적은 건축물대장(전유부, 갑)상의 공용면적의 합계임				

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 인근지역내 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 및 동/호	전유면적(㎡)	거래일자	거래가액(원)	단가(원/전유㎡)
가	양산시 교동 605	일동미라주아파트 ***-****	84.98	2025.09.28	190,000,000	2,235,820
나	양산시 교동 605	일동미라주아파트 ***-****	84.98	2025.11.15	188,000,000	2,212,285
다	양산시 교동 605	일동미라주아파트 ***-***	84.98	2025.03.11	199,500,000	2,347,611
비고	*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)					

2. 거래사례 선정

거래사례 선정기준인 ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 모두 충족하는 거래사례중 대상물건의 감정평가에 가장 적정하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 및 동/호	전유면적(㎡)	거래일자	거래가액(원)	단가(원/전유㎡)
가	양산시 교동 605	일동미라주아파트 ***-****	84.98	2025.09.28	190,000,000	2,235,820

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표한 아파트 매매가격지수 활용하여 산정하였습니다.

구분	기호	지역	유형	시점	매매가격지수	시점수정치
본건	1	경상남도 양산시	아파트	2025.12	99.28	0.99819
사례	가			2025.08	99.46	

5. 가치형성요인비교

본건(1)와 사례(가)간의 비교			
요인	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인	층별효용	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.000	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)
1	가	2,235,820	1.00	0.99819	1.000	2,231,773	84.98	189,656,070
시산가액 결정				190,000,000				

Ⅳ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 가격자료

1. 인근지역의 감정평가 선례

기호	소재지	명칭/동/호	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	감정평가 목적
ㄱ	양산시 교동 605	일동미라주아파트 ***-****	84.88	2025.12.19	195,000,000	경매
ㄴ	양산시 교동 605	일동미라주아파트 ***-***	84.98	2025.05.22	200,000,000	경매
비고	*자료출처: 감정평가정보센타(한국감정평가사협회)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역내 유사부동산의 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
주택지대	아파트	6층 내외	2,000,000~2,300,000	위치 등 개별요인에 따라 차이가 있음

3. 경매 통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수
경상남도 양산시	최근 6개월	전체	54.99	197
		아파트	77.66	81
비고	*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)			

Ⅴ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1.감정평가액

기호	감정평가액(원)
1	190,000,000

2. 결정의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 교동 [도로명주소] 경상남도 양산시 회현1길 48	605 일동미라주아파트 106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 24층				
				1층	555.04			
				2층	629.01			
				3층	629.01			
				4층	629.01			
				5층	629.01			
				6층	629.01			
				7층	629.01			
				8층	629.01			
				9층	629.01			
				10층	629.01			
				11층	629.01			
				12층	629.01			
				13층	629.01			
				14층	629.01			
				15층	629.01			
				16층	629.01			
				17층	629.01			
				18층	536.51			
				19층	536.51			
				20층	536.51			
				21층	536.51			
				22층	536.51			
				23층	536.51			
				24층	536.51			
(1)	경상남도 양산시 교동	605	대	3종일반주거지역	43,536			
1				(내) 철근콘크리트구조 6층603호	84.98	84.98	190,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	45.914 ------- 43,536	45.914		

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
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,000,000	
						건 물 :	133,000,000	
	합 계						₩190,000,000.-	
			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

본건은 경상남도 양산시 교동 소재 "양산여자중학교" 북서측 인근에 위치하는 '일동미라주아파트' 106동 6층 603호로서 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주택지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 아파트단지는 차량접근이 가능하며, 인근에 대중교통수단이 있어 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 24층 건물내 6층 603호로서
외벽: 세멘몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽: 세멘몰탈위 페인팅(복도) 마감 등.
창호: 샤시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

본건 건물은 위생 및 급배수시설 되어 있으며, 도시가스시설, 소화전, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

본건 단지는 부정형에 가까운 토지이며 공동주택(아파트) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지는 3면이 포장도로에 접하고 있어 내외부 가로망 상태는 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

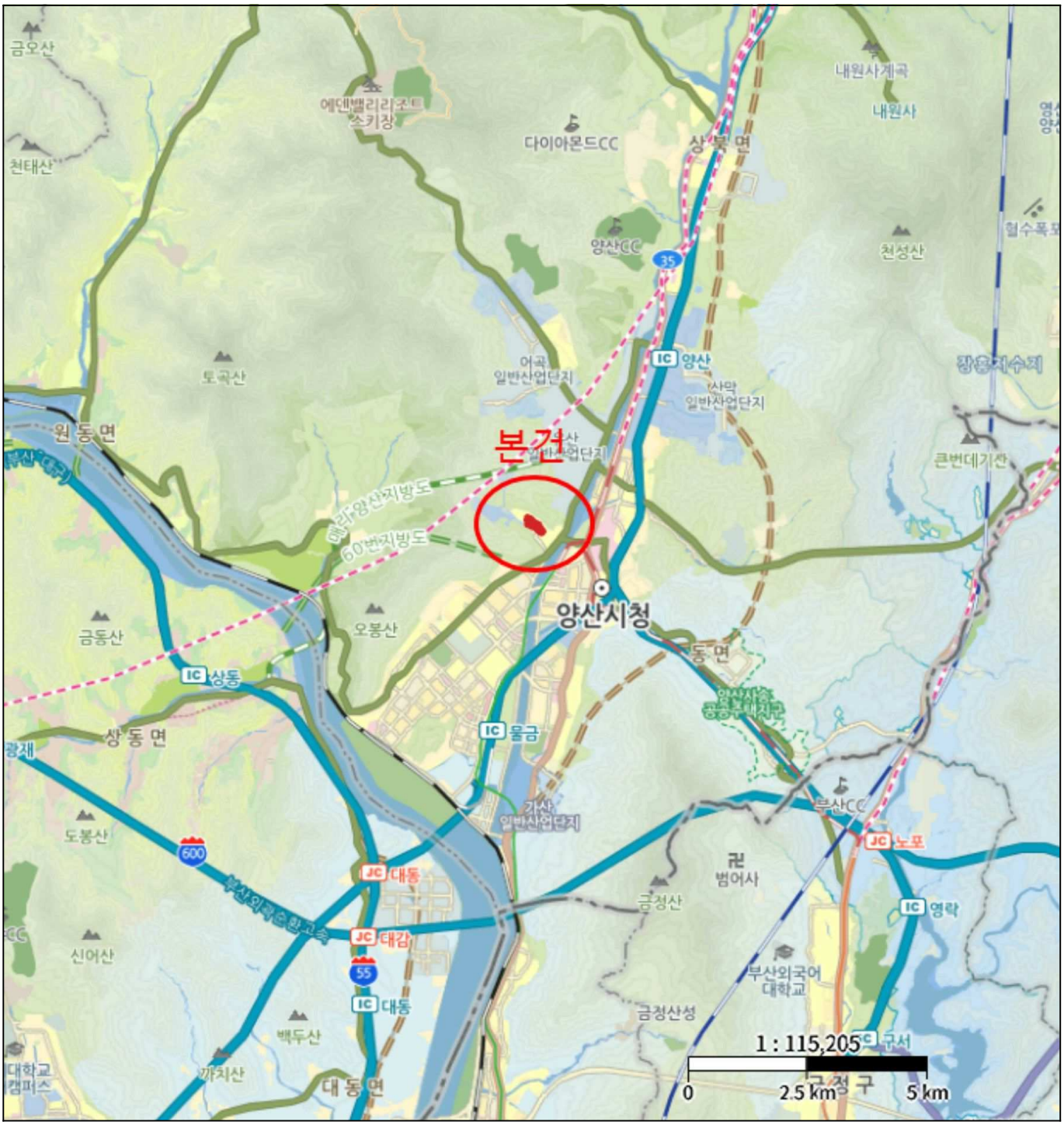
없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계은 미상이며, 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ. 7. 그 밖의 사항" 참조 요망.

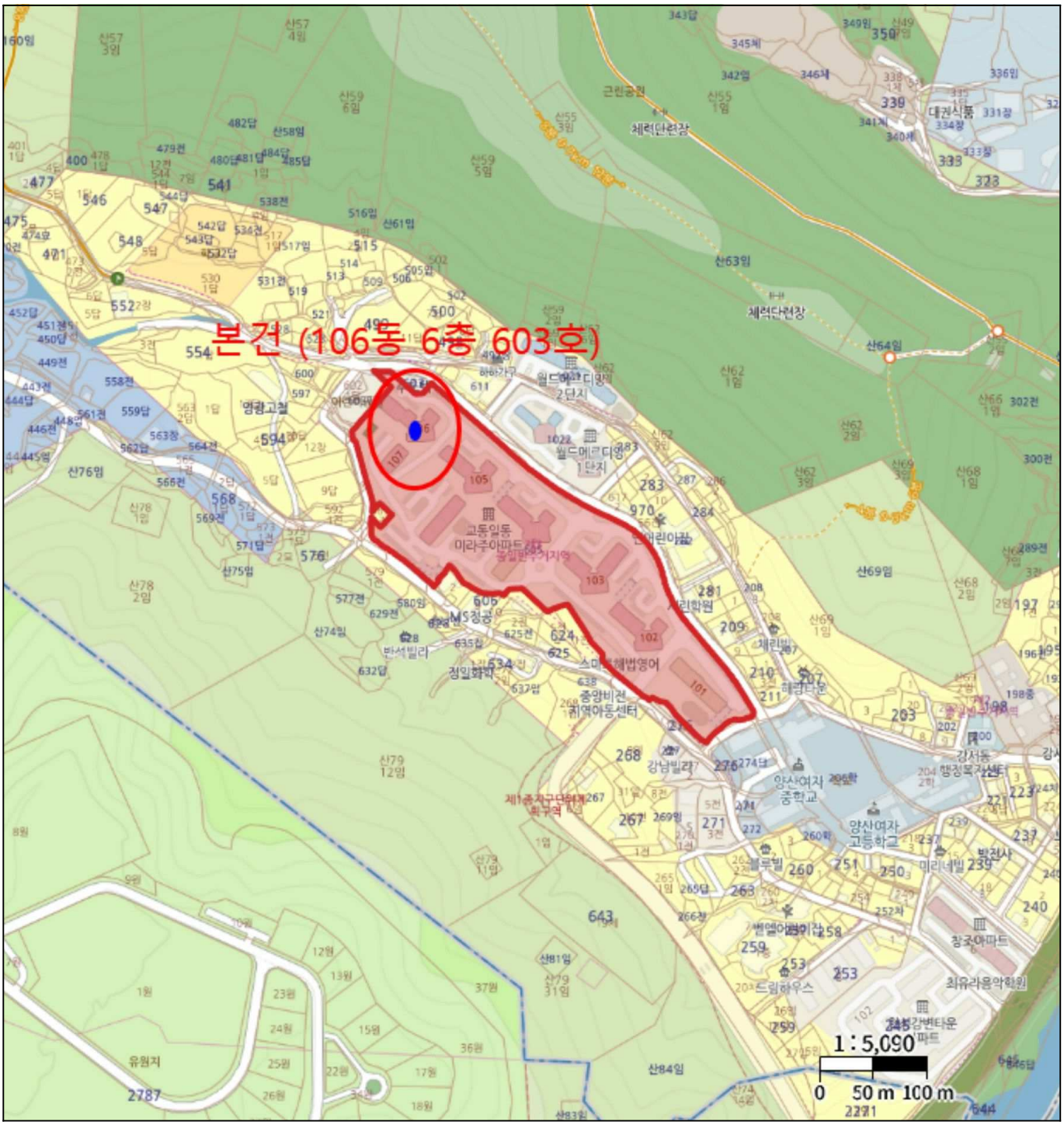
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 교동 605 일동미라주아파트 106동 6층 603호



위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 교동 605 일동미라주아파트 106동 6층 603호



건 물 개 황 도



< 106동 6층 호별 배치도>

축척 및 방위 없음



<106동 603호 평면도(건축물대장도면 기준)>

* 본건 평면도는 건축물대장의 첨부도면 기준으로 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 요망함.


106
105
106

[ ]


106

[ ]



[ ]


12 106 34

[ ]