

회 보 서

우)44904 울산광역시 울주군 상북면 남천로 247 경동청구타운 제상가동 1동호 2층

TEL. 052-264-1288
FAX.

문서번호 : 신일 2025-015

시행일자 : 2025-03-06

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

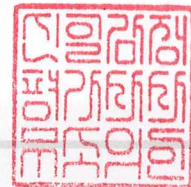
1. 저희 신일감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.04자 귀 제 『2025타경11421』 호로 의뢰하신 『이재은 소유물건(2025타경11421)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



신일감정평가사사무소



감정평가서

APPRAISAL REPORT

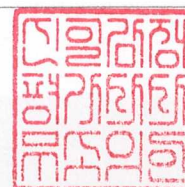
건명: 이재은 소유물건(2025타경11421)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 신일 2025-015

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.

신일감정평가사사무소



신일감정평가사사무소

SHINIL APPRAISAL CO.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
임재철

林 在 哲



(인)

감정평가액	팔천일백만원정 (₩81,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재은 (2025타경11421)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.06	2025.03.05 ~ 2025.03.06	2025.03.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	81,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩81,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 평산동 소재 “신명초등학교” 남동측 인근에 위치한 태원아파트 제106동 제8층 제804호의 경매(2025타경 11421) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

1) 구분건물

(출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장 등)

소재지 (도로명주소)		경상남도 양산시 평산동 564 (경상남도 양산시 신명로 73)			
건물명, 층, 호수		태원아파트 제106동 제8층 제804호			
구조		철근콘크리트조 슬래브지붕	사용 승인일자	1993.09.22	층수 지하1층/지상20층
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도
일련번호	층/호수				
1	8/804	58.84	23.099	25.83	공동주택 (아파트)

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 06일을 기준하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 05일에 실지 조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙이므로 대상부동산을 거래사례비교법을 적용하여 일괄로 감정평가하였습니다.

3) 적용한 평가방법 및 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법(비교방식)에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 따라 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 라고 규정하고 있습니다.

대상물건의 경우, 원가방식의 적용은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적 산정이 곤란하여 적용하기에 부적합하고, 또한 수익방식의 적용은 임대수익의 파악이 쉽지 않고, 수익 또한 일정하지 않아 이의 적용은 곤란한 경우로서, 다른 방식에 의한 감정평가방법의 적용은 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

미상입니다.

2) 기타

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 구분건물로서 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 기재 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 이유로 그 내부 확인이 곤란하여 동유형의 물건, 인근 유사물건, 관련 공부(건축물 현황도 등) 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으니, 향후 업무 진행시 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 현장조사 등에 의하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

2. 비교사례 선정

1) 거래사례 [경상남도 양산시(이하 동일)]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
①	평산동 564 태원아파트 106동	7/7〇〇	58.84	1,325,628	78,000,000	2024.03.18
②	평산동 564 태원아파트 106동	11/11〇〇	58.84	1,444,595	85,000,000	2024.07.08
③	평산동 564 태원아파트 105동	7/7〇〇	58.84	1,172,671	69,000,000	2024.08.13
④	평산동 564 태원아파트 107동	16/16〇〇	58.84	1,402,107	82,500,000	2024.10.14
⑤	평산동 564 태원아파트 105동	6/6〇〇	58.84	1,274,643	75,000,000	2024.10.17

2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 같은 건물, 전유면적의 크기, 유사 층에 소재하여 비교가능성이 높다고 판단되는 “거래사례 ②”를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기 거래사례 ②는 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 일반적인 가격수준범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

4. 시점수정

1) 개요

시점수정은 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “해당 지역의 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 산정

사례구분	시점수정치	비 고
②	0.97821	<p>아파트</p> <p>지역 : 경상남도 양산시(24.07.08 ~ 25.03.06)</p> <p>거래시점 : 2024.07.08, 2024년06월 지수를 적용함. 기준시점 : 2025.03.06, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함.</p> <p>2024.07.08 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 91.8 2025.03.06 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 89.8</p> <p>시점수정치 : $89.8/91.8 \approx 0.97821$</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교내용 (본건 1 / 거래사례 ②)

본건 일련번호		구분		호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
		단지 외부요인	단지 내부요인			
1	8층/804호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
비교내용						
단지 외부요인		본건은 거래사례 ② 대비 동일 단지로서 외부요인은 대체로 유사합니다.				
단지 내부요인		본건은 거래사례 ② 대비 단지 내부요인은 대체로 유사합니다.				
호별요인		본건은 거래사례 ② 대비 층별호용에서 다소 열세합니다.				
기타요인		본건은 거래사례 ② 대비 기타요인은 대체로 유사합니다.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

본건		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
일련번호	층/호수					
1	8/804	1,444,595	1.000	0.97821	0.980	1,384,855

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물	1,400,000원/㎡ 내외	전유면적 기준
의견		
본건 인근에 소재하는 유사물건의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으며, 건물의 층, 전용면적의 크기 등에 따라 가격격차가 있습니다.		

2. 인근 감정평가전례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	감정평가 목적
가	평산동 564 태원아파트 102동	9/9〇〇	84.66	1,417,434	120,000,000	2024.08.10	법원경매
나	평산동 564 태원아파트 101동	17/17〇〇	74.53	1,194,150	89,000,000	2024.06.25	공매
다	평산동 564 태원아파트 104동	11/11〇〇	67.88	1,252,210	85,000,000	2024.04.30	법원경매
라	평산동 564 태원아파트 105동	20/20〇〇	58.84	1,257,648	74,000,000	2022.05.13	법원경매
마	평산동 564 태원아파트 105동	4/4〇〇	58.84	1,087,695	64,000,000	2021.05.28	법원경매
바	평산동 564 태원아파트 107동	14/14〇〇	58.84	1,172,672	69,000,000	2021.03.04	법원경매

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계분석

[자료출처: 부동산태인]

구분	용도	경상남도 양산시			평산동		
		낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	아파트	79.54	77.53	134	75.33	74.05	23
6개월 평균	아파트	79.80	77.52	61	74.83	74.22	12

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

상기 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액은 인근 유사 부동산의 시세수준, 감정평가 전례 등에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 이에 감정평가 목적 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건 부동산의 평가금액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

본건		전유면적(㎡)	전유면적 기준 산정 단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원) 결정
일련번호	층/호수				
1	8/804	58.84	1,384,855	81,484,868	81,000,000
합 계					<u>81,000,000</u>

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	경상남도 양산시 평산동 [도로명주소] 경상남도 양산시 신명로 73	564 위 지상 태원 아파트 제106동 부속건물	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 1층 ~ 20층 지하	각층	478.16		
						470.00		
					주차장	2,409.39		
					주차장	2,354.86		
					주차장	1,936.72		
					주차장	808.82		
					주차장	524.02		
					기계실	404.75		
					도서실	121.60		
					노인정	117.00		
					관리실	84.80		
					운동시설,			
					화장실	12.96		
					놀이터, 화장실	6.48		
					안내실	4.32		
1.	경상남도 양산시 웅상읍 평산리	564	대	제3종일반주거지역	32,305		행정구역이 웅상읍 평산리에서 평산동으로 변경되었음.	
1	동소	564 위 지상 태원 아파트 제106동		(내) 철근콘크리트조 제8층 제804호 1. 소유권대지권	58.84 25,830 <hr/> 32,305,000	58.84 25.83	81,000,000 비준가액 (공용면적 : 23.099 ㎡ 포함)	
	합 계						토지·건물 토 지 : 32,400,000 건 물 : 48,600,000 배분내역 ₩81,000,000.-	

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 평산동 소재 “신명초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 소공원, 주거나지 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 있어 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상20층 제106동의 제8층 제804호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지바름, 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

전기, 위생, 급·배수, 도시가스, 난방, 소화전, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

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

아파트단지 내부 및 외부 가로망 상태 보통시 됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2017-12-28)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합)
가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역
<교육환경 보호에 관한 법률> 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

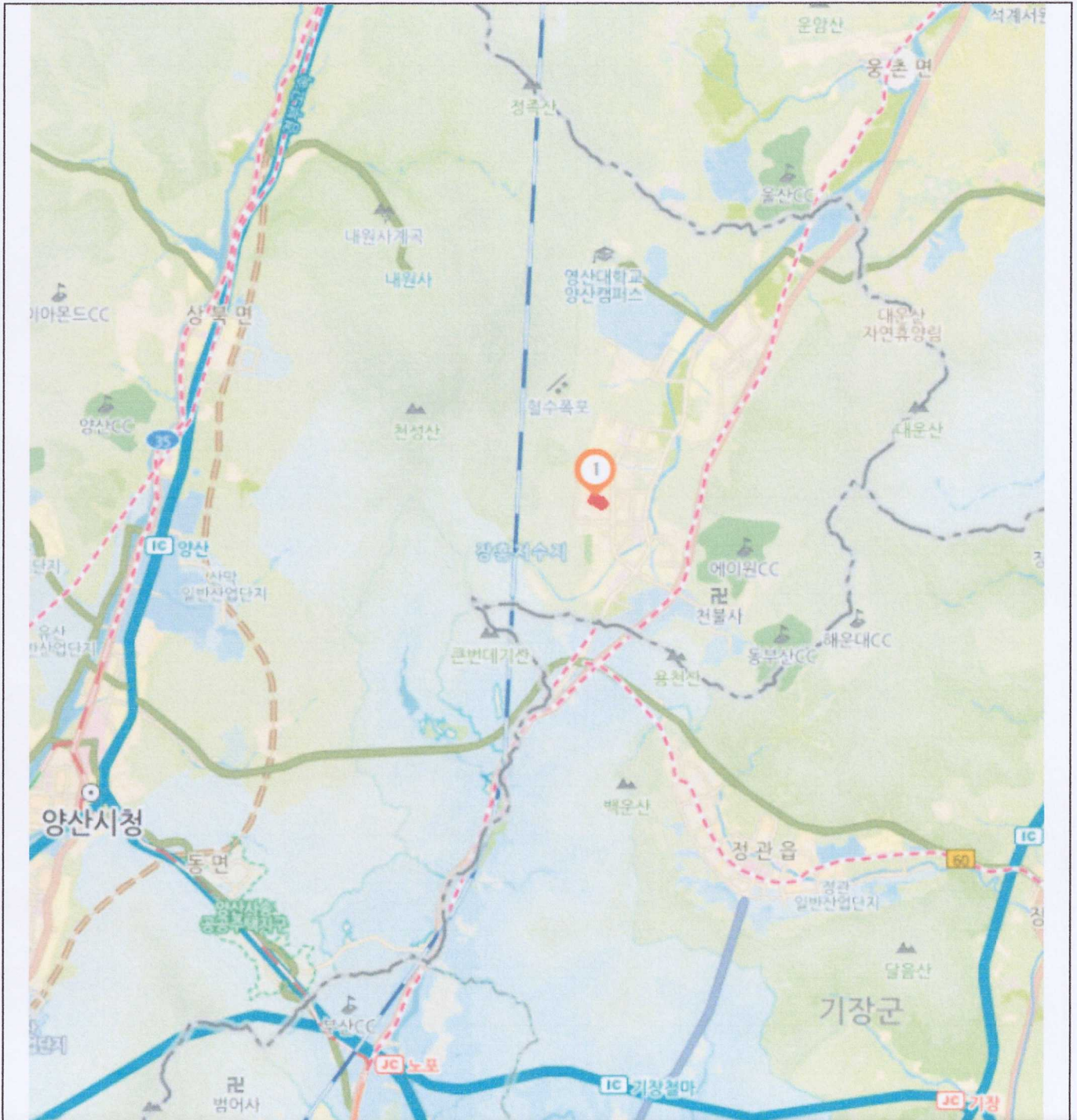
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 없습니다.

광역위치도



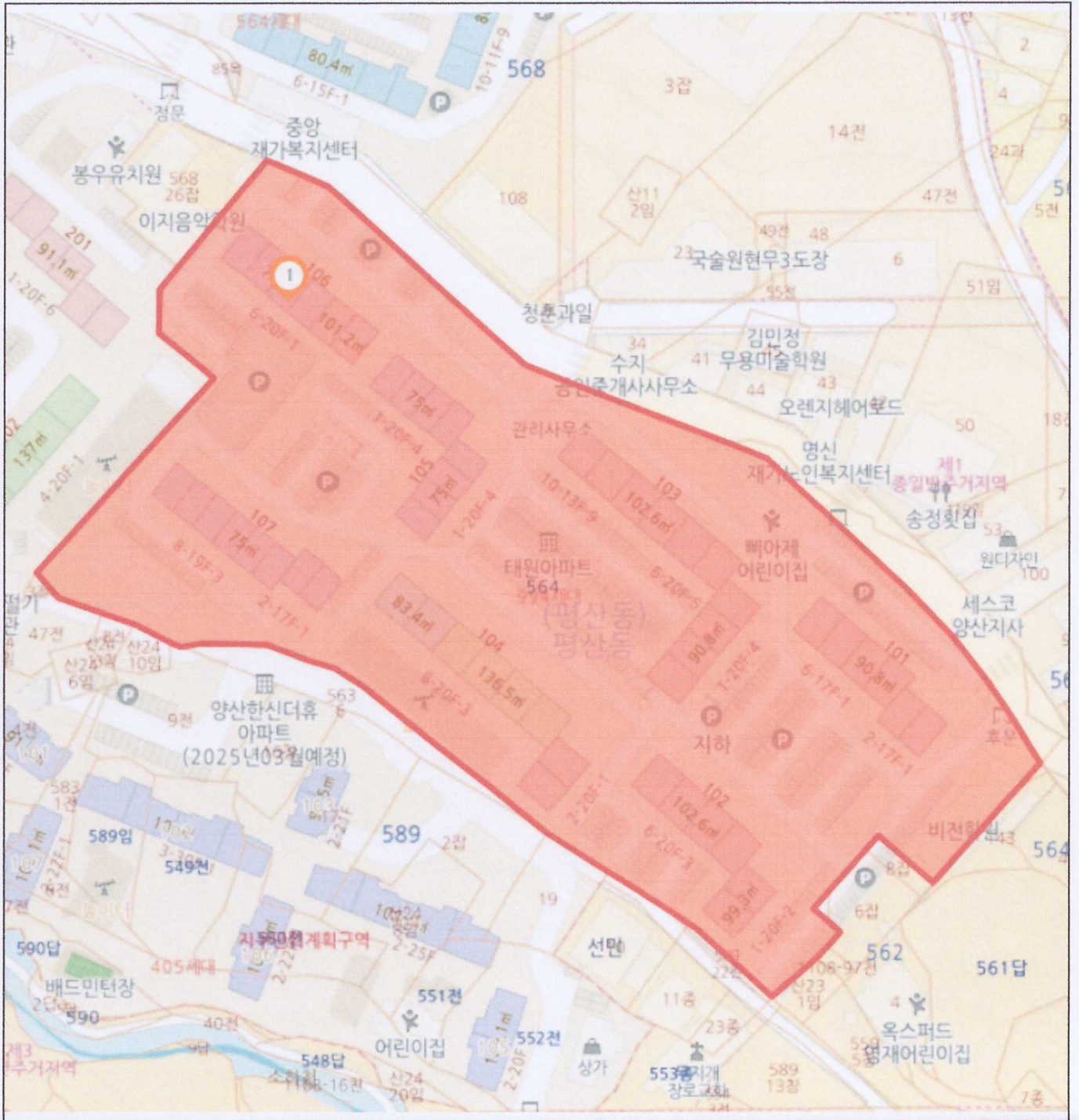
소재지	경상남도 양산시 평산동 564 태원아파트 106동 8층 804호
-----	-------------------------------------



위 치 도



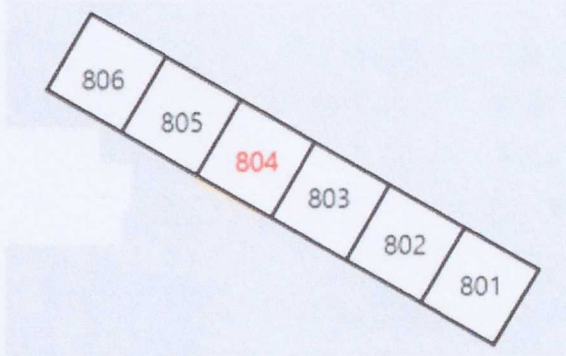
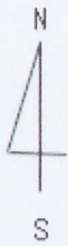
소 재 지	경상남도 양산시 평산동 564 태원아파트 106동 8층 804호
-------	-------------------------------------



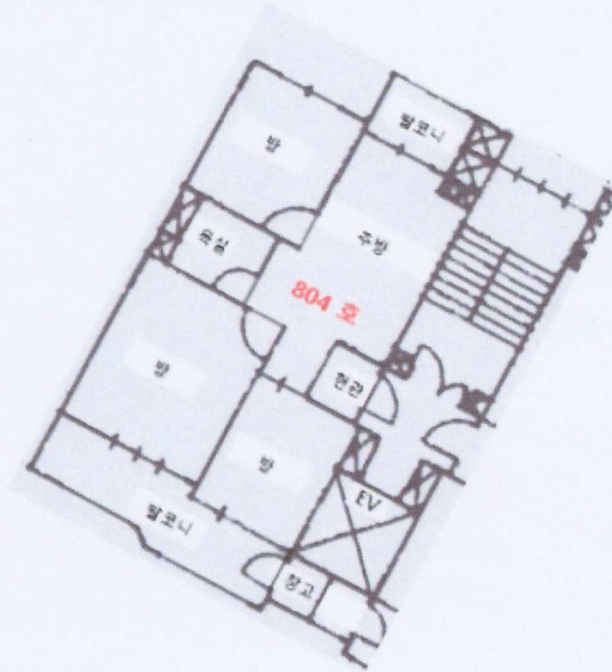
건물개황도

기호 1 (구분건물): 경상남도 양산시 평산동 564 태원아파트 106동 8층 804호

Non Scale



[제106동 8층 호별 배치도]



[본건 804호 평면도]

사 진 용 지



본건 소재 106동 전경 (북동측에서 촬영)



주위환경 (아파트단지 주 출입구 북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 주 출입구 (1층 소재)



본건 804호 현관문

수수료 청구서

(전화: 052-264-1288, FAX:)

문서번호 : 신일 2025-015

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.04 자 귀 제 『 2025타경11421 호로 의뢰하신 『 경상남도 양산시 평산동 564 태원아파트 106동 8층 804호 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 견에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실	여 비	112,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	700
	기타 실비	4,000
비 소 계	127,500	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	417,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,700	
합 계	458,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	458,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 539 - 910433 - 72907
신일감정평가사사무소 임재철

신일감정평가사사무소

