감 정 평 가 서

의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
건 명	박순자 소유물건(2025타경13017)
감정서번호	YM251216-1067

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.

율목감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

강 대 욱

감정평가액	일억삼천사백만원정(₩134,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박순자 (2025타경13017)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.19	2025.12.17 ~ 2025.12.19	2025.12.19

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	134,000,000 백
	합 계					₩134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 덕계동에 소재하는 대승하이아트 106,107동 13층 1506호로 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가.기준가치 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였음.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나.기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1호항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

다.감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 12월 19일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 12월 19일에 실사하였으며, 실지조사 내용은 후첨 “호별배치도” 및 “구분건물” 감정평가요항표 등으로 참고하시기 바람.

5. 감정평가방법

가.감정평가 방식

· 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

· 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법

· 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나.구분건물

1)구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

2)적용 평가방법

· 거래사례비교법: 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

· 시산가액 조정: 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 본건은 “집합건물의소유 및 관리에 관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	경상남도 양산시 덕계동 362 [양산시 웅상대로 866]		
건물명,동,층,호수	대승하이아트 106,107동 13층 1506호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	1993.12.02
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	105.23	30.28	29.7907

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	덕계동 362	대승하이아트 106,107동	8/○○	105.23	29.7907	135,000,000 (@1,282,904))	2025.04.16 1993.12.02
2	덕계동 362	대승하이아트 106,107동	1/○○	105.23	29.7907	110,000,000 (@1,045,329))	2025.11.22 1993.12.02
3	덕계동 362	대승하이아트 106,107동	8/○○	105.23	29.7907	140,000,000 (@1,330,419))	2024.03.13 1993.12.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

같은 아파트내 거래사례중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높으며 비교적 최근에 거래된 <사례1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상남도 양산시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 경상남도 양산시 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	103.9	103.8	103.5	103.2	102.9	102.5	102.2	101.8	101.5	101.1	100.9	100.7
2025년	100.3	100.1	100.0	99.9	99.8	99.7	99.6	99.5	99.4	99.4	99.3	-

- 시점 수정치 산출

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 100.0 (2025.03)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.3 (2025.11)

▶ 시점 수정치 : 99.3 / 100.0 ≒ 0.99300

※ 본건의 기준시점 당시 가격지수는 2025년 12월 이후 미고시되어 11월 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	단지 외부요인은 대체로 유사함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	단지 내부요인은 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	호별요인은 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대체로 유사함.
누계		1.00	1.00	

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가액(원)
135,000,000	1.00	0.99300	1.00	105.23/ 105.23	134,055,000	**134,000,000** (@1,273,401)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	130,000,000~140,000,000원/㎡ 내외 수준

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점 / 사용승인일
덕계동 362	대승하이아트 106동	15/○○	105.23	29.79	경매	136,000,000 (@1,292,407)	2021.06.04 / 1993.12.02
덕계동 362	대승하이아트 105동	11/○○	83.45	23.62	경매	116,000,000 (@1,390,054)	2025.09.12 / 1993.12.02

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 134,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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
	경상남도 양산시 덕계동 [도로명주소] 경상남도 양산시 웅상대로 866	362 대승하이 아트 106,107동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 24층				
				1~24층 각	831.26			
				지하	812.44			
			부속 노인정 입주자 회의실	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층				
				1층	102.6			
				2층	102.6			
			발전기실	철근콘크리트조 슬래브지붕				
				지하	84			
			주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕				
				지하	3,847.23			
			주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕				
				지하	708.48			
			경비실	세멘 벽돌조 슬래브지붕				
				단층	18.88			

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
			가스실	세멘				
				벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	54			
(1)	"	362	대	제3종일반주거지역	17,500			
		<전유	부분의	건물 및 대지권의	표시>			
				(내)				
1				철근콘크리트조				
				13층 1506호	105.23	105.23	134,000,000	비준가액
				소유권	297,907			
			(1)		---------	29.7907		
				대지권	175,000,000			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	53,600,000	
						건 물 :	80,400,000	
	합 계						**₩134,000,000.-**	
			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 덕계동 소재 "덕계초등학교" 북동측 인근에 위치하는 대승 하이아트 106,107동 13층 1506호로서 주변은 아파트 및 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 24층건중 13층 1506호로서
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감.
내 벽 : 벽지바름, 내장타일 붙임 등
창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기, 소화전 설비, 난방설비 등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평지에 위치한 부정형 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

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

단지내 및 단지주변 가로망상태 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재> 하천법에 의한 하천구역 하천예정지 등은 해당부서에 별도로 문의하시기 바랍니다. 해당지번중 331㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)『국가지리정보 보완관리규정』제10조 제11조에 의거 전력, 통신, 가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 덕계동 362 대승하이아트106,107동 106동 13층 1506호



내 부 구 조 도

소 재 지	경상남도 양산시 덕계동 362 대승하이아트106,107동 106동 13층 1506호

N
None Scale
S

< 13 층 호 별 배 치 도 >



본건(대승하이아트 106동 13층 1506호)


106


107
107


6 106 7


1506