감 정 평 가 서

건 명	김종학 소유물건(2026타경10133)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 배학재
감정서번호	누리202601-60-010

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.

누리감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
현 홍 주 (인)

감정평가액	칠천팔백만원정(₩78,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 배학재	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김종학 (2026타경10133)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.13	2026.02.06 ~ 2026.02.06	2026.02.13

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	78,000,000 백
	합 계					₩78,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

경상남도 양산시 상북면 대석리 소재 <공암상거리> 남동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

<감정평가에 관한 규칙> 제5조 제1항에 따라 시장가치를 본건 감정평가의 기준가치로 하였으며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

<감정평가에 관한 규칙> 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 2월 13일로 하였습니다.

4. 감정평가 방법

가. 개요

본건은 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>,<감정평가에 관한 규칙> 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 집합건물

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 동 규칙 제12조 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

가사례 등 가격 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 참고사항

가. 본건 집합건물의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 또는 현장조사를 통해 확인하였습니다.

나. 현장조사시 폐문부재로 내부확인을 못하였는 바 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지		경상남도 양산시 상북면 대석리 665 [도로명주소] 경상남도 양산시 상북면 공암길 26		
건물명/층/호		일양하이츠타운 제101동 제13층 제1303호		
용도		공동주택(아파트)	사용승인일	1992.08.03.
기호	동호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	101동 13층 1303호	59.96	26.27	29.7294
- 본건이 속한 101동의 경우 1,2,3,5호는 복도식, 6~9호는 계단식입니다. - 상기 공용면적은 건축물대장상 공용면적 전체입니다. - 상기 대지권면적은 (11,348+32)×30,730/11,763,000≒29.7294㎡입니다.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

<출처:등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계>,(경상남도 양산시 상북면)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점 / 사용승인일
①	대석리 665	일양하이츠타운 101동	8/***	59.96	29.6458	77,000,000	2024.01.06. / 1992.08.03.
②	대석리 665	일양하이츠타운 103동	5/***	59.96	30.73	80,000,000	2024.11.09. / 1992.08.03.
③	대석리 665	일양하이츠타운 103동	1/***	59.96	29.7294	71,000,000	2025.06.09. / 1992.08.03.

2) 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 상대적으로 최근에 거래된 거래사례③을 비교사례로 선정합니다.

4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 일치하지 않아 가격수준의 변동이 있는 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말하며 한국부동산원이 조사발표하는 아파트 매매가격지수를 적용하여 산정합니다.

아파트 지역 :경상남도 양산시(25.06.09~26.02.13) 거래시점 : 2025.06.09, 2025년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.02.13, 2026년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년12월 지수를 적용함 2025.06.09 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8 2026.02.13 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 99.3 시점수정치 : 99.3/99.8≒0.99499

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인의 비교

< 연번(1)과 거래사례③의 비교 >

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 동로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별효용	1.10	층별효용에서 본건이 우세합니다.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누계		1.100	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

대상물건과 거래사례간 사정보정, 시점수정 및 가격형성요인, 전유면적 비교에 따른 대상물건의 비준가격은 아래와 같습니다.

본건 기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
	기호	거래금액(원)						
1	③	71,000,000	1.00	0.99499	1.100	59.96 59.96	77,708,719	78,000,000
-								

III. 가격 참고자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

건물의 종류	용도	전유면적기준 가격수준(원/㎡)	비고
구분건물	아파트	1,100,000 ~ 1,400,000	층별, 위치별 효용 및 면적 및 신축년도 등에 따른 차이가 있음

2. 인근 감정평가 사례

<한국감정평가사협회> (경상북도 양산시 상북면)

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
대석리 665	일양하이츠타운 103동	4/***	59.96	경매	79,000,000	2025.02.28. 1992.08.03.
대석리 665	일양하이츠타운 103동	1/***	59.96	경매	76,000,000	2025.11.12. 1992.08.03.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계

<출처 : 감정평가정보체계-부동산태인>

지역	기간	용도	낙찰건수	평균낙찰가율(%)
경상남도 양산시 상북면	최근 1년	아파트	2	77.39

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 가격참조자료 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 이를 평가대상 물건의 감정평가액으로 결정하였으며 <감정평가에 관한 규칙> 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법은 적용하지 않았습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
연번(1) 일양하이츠타운 제101동 제13층 제1303호	78,000,000	-

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 상북면 대석리 [도로명주소] 경상남도 양산시 상북면 공암길 26	665 일양 하이츠 타운 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	675.78			
				2층	675.78			
				3층	675.78			
				4층	675.78			
				5층	670.14			
				6층	670.14			
				7층	670.14			
				8층	670.14			
				9층	670.14			
				10층	670.14			
				11층	670.14			
				12층	670.14			
				13층	670.14			
				14층	670.14			
				15층	670.14			
				지하	609.3			
			노인정	벽돌 슬래브지붕 단층	50			
			펌프실	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층				
				1층	8.17			
				지하	92.17			
			가스저장실	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	20			
			공중변소	벽돌조 슬래브지붕 단층	10.5			

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
			경비실	벽돌조 슬래브지붕 단층	15			
			관리사무소	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	45			
(1)	경상남도 양산시 상북면 대석리	665	대		11,348			
(3)	〃	665-3	대		32			
1				(내) 철근콘크리트조 제13층 제1303호	59.96	59.96	78,000,000	비준가격
				(1),(3) 소유권 대지권	30,730 ---------- 11,763,000	29.7294		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	31,200,000	
						건 물 :	46,800,000	
	합 계						**₩78,000,000.-**	
				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

경상남도 양산시 상북면 대석리 소재 <공암삼거리> 남동측 인근에 위치하며 주위는 노변 근린생활시설, 공동주택, 소규모 제조업체, 단독주택 및 미개발 나지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상15층 건물 내 13층 1303호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등
내벽 : 벽지 및 타일 등
창호 : 샤시창호 등

(4) 이용상태

공동주택(아파트)입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 옥내소화전, 가스공급설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리꼴에 유사한 토지로서 공동주택 부지로 이용중입니다.

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

동측 일부에 폭 약 10미터, 북측으로 폭 약 8미터, 남서측 일부에 폭 약 6미터의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1)(대석리 665)
일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(3)(대석리 665-3)
제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타 사항 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 상북면 대석리 665 일양하이츠타운 101동 13층 1303호



상 세 위 치 도

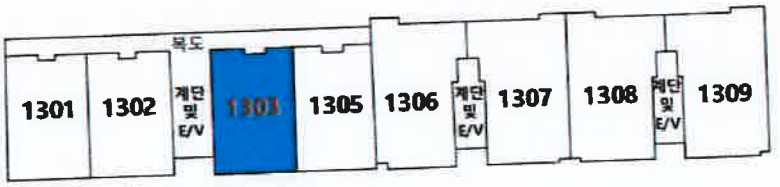
소 재 지	경상남도 양산시 상북면 대석리 665 일양하이츠타운 101동 13층 1303호



호 별 배 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 상북면 대석리 665 일양하이츠타운 101동 13층 1303호

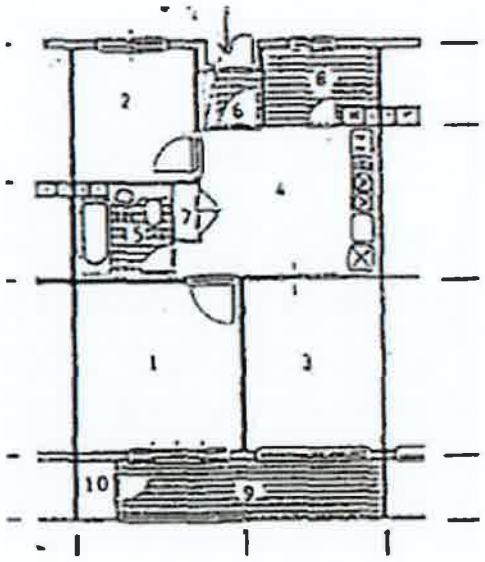
축척 없음



내 부 구 조 도

소 재 지	경상남도 양산시 상북면 대석리 665 일양하이츠타운 101동 13층 1303호

축척 없음



❶ 침 실 - 1
❷ 침 실 - 2
❸ 거 실
❹ 주방및식당
❺ 욕 실
❻ 현 관
❼ 내부창고
❽ 다용도실
❾ 발 코 니
❿ 보 일 러 실

일양하이츠타운 제101동 제13층 제1303호
내부구조도
(건축물현황도 기준)

사 진 용 지



본건 전경(남측에서 촬영)



현관문

사 진 용 지



공동출입구