

감정평가서

건 명 : 두류홀딩스 주식회사 외 1명
소유물건(2023타경7685(2))

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 김도경

감정평가서번호 : 울산251229-0012호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



울산 감정평가사사무소

울산광역시 중구 태화로 263 한라궁전아파트 상가1동 203호
TEL. (052)245-0479 FAX. (052)245-0480

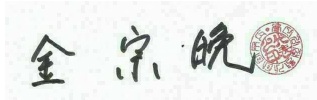


(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김종만



(인)

감정평가액	사십오억삼백만원정 (₩4,503,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	두류홀딩스 주식회사 외 1명 (2023타경7685(2))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건			
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.01.08	2026.01.07 ~ 2026.01.08	2026. 01. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	4,503,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,503,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 ‘부산대양산캠퍼스역’ 남서측 인근에 위치하는 양산로알펠리스 2차 2층 201호에 대한 울산지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 ‘시장가치’를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

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

나. 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 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였습니다.

다. 감정평가조건

1. 본건은 현재 건축법상 사용승인 받지않은 건물로서 가압류 등기의 촉탁으로 2023년 8월 23일 등기된 물건으로 대지에 대한 소유권·대지권이 미설정된 건물입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건축법상 사용승인을 받지아니하였으나 향후 사용승인을 적법하게 득함을 전제로 평가하였습니다.
3. 본건은 울산지법 2023카단 10352 부동산처분금지가처분사건에 관한 (주)대산 건축사무소의 현황 조사서를 참고하면 건축허가상의 지번, 세대수, 연면적, 용적률, 주요구조 및 대지면적 건축면적이 ,건폐율, 층수등이 현황이 동일한 것으로 파악됩니다.
4. 공정율 : 본건 건물은 내,외벽 마감공사, 창호공사, 2층부분 천정 및 바닥과 ,세분된 81개호 점포의 구획된 내벽(새시 및 강화유리) 등은 거의 완공상태이고 현재 전층의 일부와 전기공사, 설비공사, 부대토목공사 ,조경공사 등이 계속 공사 진행중인 상태로서 공정율은 최소 96% 정도 완료된 것으로 파악되어 이점 감안 하여 평가하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 08일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 01월 07일~08일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1). 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달 원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

2). 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

3). 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익 환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 적용하여야 합니다.

2) 적용 평가방법

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

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

6. 그밖의 사항

1. 대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(향후 적정대지권)을 기준으로 일괄하여 산정하되, 대지권을 제외한 건물만의 평가로서 대지권을 포함한 비준가격에서 당해부동산의 적정 대지권(현황조사서 참조, 194.7436㎡)의 가액을 공시지가 기준법으로 산정후 이를 공제하여 건물만의 평가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 본건은 「 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제 20 조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준으로 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가대상인 대지권이 없는 건물만의 평가액을 기재하였으며 하단에 대지권이 포함될 경우의 대상부동산의 평가액을 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바랍니다..

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구 분	내 용	비 고
대지면적	3,758.60m ²	-
건축면적	3,004.3475m ²	-
연면적	69,933.0708m ²	-
건폐율	79.93%	-
용적율	1,348.28%	-
용 도	업무시설(오피스텔) 제1종,제2종근린생활시설	-
구 조	철근콘크리트조 / 철골철근콘크리트조	-
규 모	지하6층 , 지상 20층	-
지역 / 지구	중심상업지역 / 제1종지구단위구역	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상 부동산의 현황

소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2782-6 [도로명주소: 건물의 미준공으로 도로명주소 미부여]			건물명	다인로얄팰리스 물금2차 제2층 제201호	
주용도	제 2종근린생활시설(일반음식점)			사용승인일	-미승인	
구조	철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트조			층수	지상20층	
동수	1개동			세대수	620호(오피스텔 615호포함)	
구분	층호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	전유+공용 (m ²)	대지권면적 (m ²)
	1 2층, 201호	제2종근린생활시설	1,874.34	미상	1,874.34	194.7436(미설정)

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래신고서]

구분	기호	소재지	명칭 총호	용도	전유 면적 (㎡)	사용승인 일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거래 사례	1	범어리 2784	원타운 ○○○	음식점	117.9	2016.04.28	2025.01.25	310,000,000	2,629,347
거래 사례	2	범어리 2782-7	A1-city ○○○	음식점	64.81/12 9.62	2015.10.14	2024.05.31	134,000,000	2,067,582
거래 사례	3	범어리 2782-5	W빌딩 ○○○	의원	179.58	2018.07.18	2025.11.20	426,630,000	2,375,709
거래 사례	3	가촌리 1295-3	○○○	음식점	333.98	2018.06.05	2043.03.15	682,000,000	2,375,710

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 1** 을 비교사례로 선정하였습니다.

사례	거래 사례	소재지	명칭 총호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유 ㎡)
거래 사례	1	범어리 2784	원타운 ○○○	음식점	117.9	2016.04.28	2025.01.25	310,000,000	2,629,347

3. 사정보정

사례 1 은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 상업용부동산 지역별 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

[경상남도 양산시 물금지구 집합상가 가격지수 시점수정]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.25 ~ 2026.01.08	-1.182 (0.98818)	2025년 01분기 : 0.36 2025년 02분기 : -0.51 2025년 03분기 : -0.45 2025년 04분기 이후 : -0.45 (2025년 03분기 자료) $(1+0.0036*66/90)*(1-0.0051)*(1-0.0045)*(1-0.0045*100/92) \approx 0.98818$

※ 2025년 04분기 이후 가격지수가 조사·발표되지 아니하여 직전 분기인 2025년 03분기 가격지수를 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	조 건	항 목	기호 가 : 사례 #1	
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.10	본건은 고객의 유동성 및 환경과 장래의 동향 등에서 우세함.
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등		
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등		
	행정적조건	행정상의 규제정도 등		
	기타조건	장래의 동향, 기타		
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	0.9573	사례보다주차장비율우세,공정율96%수준열세,완공까지소요일수열세,전체면적기준에서 열세함. (1.06x0.97x0.98x0.95)
	설계, 설비	설계상의 양부, 각종 설비의 유무 · 종류 · 수준 등		
	공용시설	주차시설, 현관시설 등		
	기타	기동 등에 의한 이용상의 저해 정도 등		
개별요인	층별, 위치별, 향별 효용	일조, 채광의 정도	1.10	조망,개방감,엘리베이터,일조 및 채광정도 등에서 우세함.
		조망, 개방감, 압박감 등, 소음의 영향		
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성		
	기타	Privacy 침해 및 외부인 침입 가능성		
		주차장 등에 대한 전용 사용권		
		대지권의 종류 및 크기		
기타	배관, 내부, 마감재, 수선 · 유지상태 등			
	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	가치형성요인 비교치(누계)		1.1583	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
가	1874.34	2,629,345	1.000	0.98818	1.1583	3,009,572	5,640,961,182	5,640,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유 면적(m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
가	범어리 2782-1 대한빌딩	○○○	96.80	경매	190,000,000	2024.07.24	-
					1,962,809.	2016.07.04	
나	범어리 2782-4 에이원메트로	○○○	101.40	경매	196,000,000	2026.01.05	-
					1,932,939	2016.06.27	
	범어리 2783-3 조양타워	○○○	84.80	담보	227,000,000	2024.04.24	-
					2,676,887	2014.03.27	

다. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준(원)/전유면적당
상업지대	@2,700,000 ~ @3,000,000 (원/공급면적(m ²)) (위치별, 층별, 향별에 따라 차이 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 경매통계자료

[출처 : 대법원경매통계]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산지방법원관할	최근1년	상가,오피스텔,근린 시설,겸용	304	50.4

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
가	1874.34	1874.34	5,640,000,000	5,640,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 상업용으로 이용 예정인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 대지권 평가액 산정

가. 공시지가 기준법에 의한 대지권가액의 산정

(1) 평가개요

토지의 기초가격은 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제21조 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의거 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 평가하되, 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인, 개별요인에 대하여 분석 비교하고, 그 밖의 요인을 반영하여 기초가액을 산정함.

(2) 비교표준지의 선정

유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다. 거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

비교표준지	소재지	지번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상	상세	공시지가(원/m ²)
A	물금읍 가촌리	1287-3	1,623.7	중심상업	상업용	대	광대소각	세장형,평지		2,471,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

■ 자가변동률

기간	변동율	비 고
2025.01.01.~2026.01.08	0.267 (1.00267)	경상남도 양산시 (25.01.01~26.01.08) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.268 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : -0.001 $(1 + 0.00268) * (1 - 0.00001 * 39/30)$ ≒ 1.00267

(4) 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

(5) 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) ■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

개 별 요 인 (상 업 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.02	3면획지로서 우세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
2면획지					
3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.02			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가사례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호의 규정에 의거하였습니다.

$$\begin{array}{c}
 \text{그 밖의 요인 보정치} \\
 = \\
 \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{array}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

1. 평가사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	지목	목적	기준시점	평가단가(원/㎡)	비고
가	가촌리 ○○○	1623.7	중심상업	상업용	대	공매	2025.04.23	5,720,000	표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

○ 2023.1.1.자 표준지 A

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	가	5,720,000	1.00172	1.000	1.000	5,729,838	2.3127	
기준시점 비교표준지가액	A	2,471,000	1.00267	-	-	2,477,598		

산 출 내 역	시점수정	경상남도 양산시 상업지역 지가변동률 (2025.04.23. ~ 2063.01.08.): 1.00172						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
사례지가 표준지인바 개별요인 동일함.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

비 교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 만원 미만 사사오입]

대상 토지	기준시점	비교표준지 공시지가(원/ ㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①	2026.01.08	2,471,000	1.00267	1.00	1.02	2.31	5,837,715	5,840,000

8) 대지권 상당액

대상 토지	기준시점	대지권 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	대지권 가액(원)
①	2026.01.08	194.7436	5,840,000	1,137,302,624

II. 감정평가액 (대지권 제외)

일련 번호	층·호	비준가액	대지권가액(원)	산정가액	적용가액
1	2층201호	5,640,000,000	1,137,302,624	4,502,697,376	4,503,000,000

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		
	경상남도 양산시 물금읍 범어리	2782-6 양산로알 팰리스 2차 2층201호	업무시설 (오피스텔) 제2종근린 생활시설 제1종근린 생활시설	철근콘크리트조 철골철근콘크리트 조 철근콘크리트평스 라브지붕 20층 지하6층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층				
						2,985.6672		
						3,290.2847		
						3,290.2847		
						3,290.2847		
						3,228.6222		
						3,171.5822		
						2,489.0787		
						2,770.7051		
						2,770.7051		
						2,770.7051		
						2,770.7051		
						2,453.5364		
						2,453.5364		
						2,453.5364		
						2,453.5364		
						2,453.5364		
						2,453.5364		

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		
				12층	2,453.5364			
				13층	2,453.5364			
				14층	2,453.5364			
				15층	2,453.5364			
				16층	2,453.5364			
				17층	2,453.5364			
				18층	2,453.5364			
				19층	2,604.2364			
				20층	2,604.2364			
1	동 소	2782-6	(대)	중심상업지역	(3758.6)			
				1. 소유권대지권	(194.7436)			
					-----	(194.7436)	(5,640,000,000)	비준가액 (대지권포함 한 비준가액)
							₩4,503,000,000.-	
				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 물금읍 범어리 소재 지하철"부산대양산캠프스역"에서 남서측 인근 메기로 광대로변에 위치하며 주위는 중심상업지역으로 각종 근린생활시설들이 밀집하게 형성되어 있고 서측은 대단위 아파트들과 초,중학교가 있는 지역으로 환경 양호한 지역입니다,

(2) 교통상황

간선도로인 광대의 메기로에 접하여 제반 교통사정 편리합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철골철근콘크리트조 철근콘크리트평스라브지붕 지하6층 지상20층 중 제2층 201호로서

외벽 : 징크페널 및 강화유리 마감.

내벽 : 몰탈페인팅마감.

천정 : 텍스마감

바닥 : 타일마감

창호 : 강화유리

구획된 각 점포호의 천정부분과 바닥은 공사중에 있습니다.

(4) 이용상태

건축허가서상 2층 201호는 제1종근린생활시설(의원)로 붙임 도면과 같이 내부로 구획되어 콘크리트로 되어 있음,

(5) 설비내역

아직 설비내역은 없습니다.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 토지로 인접 광대인 메기로와 동고 평탄합니다

(7) 인접 도로상태등

동측으로 로폭 40미터, 남측으로 로폭 20미터 북서측으로 로폭 15미터의 포장도로에 접하는 삼면획지입니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

건축법상 사용승인이 나지 않은 공사 중인 건물입니다

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다. 기 타 : 없습니다.

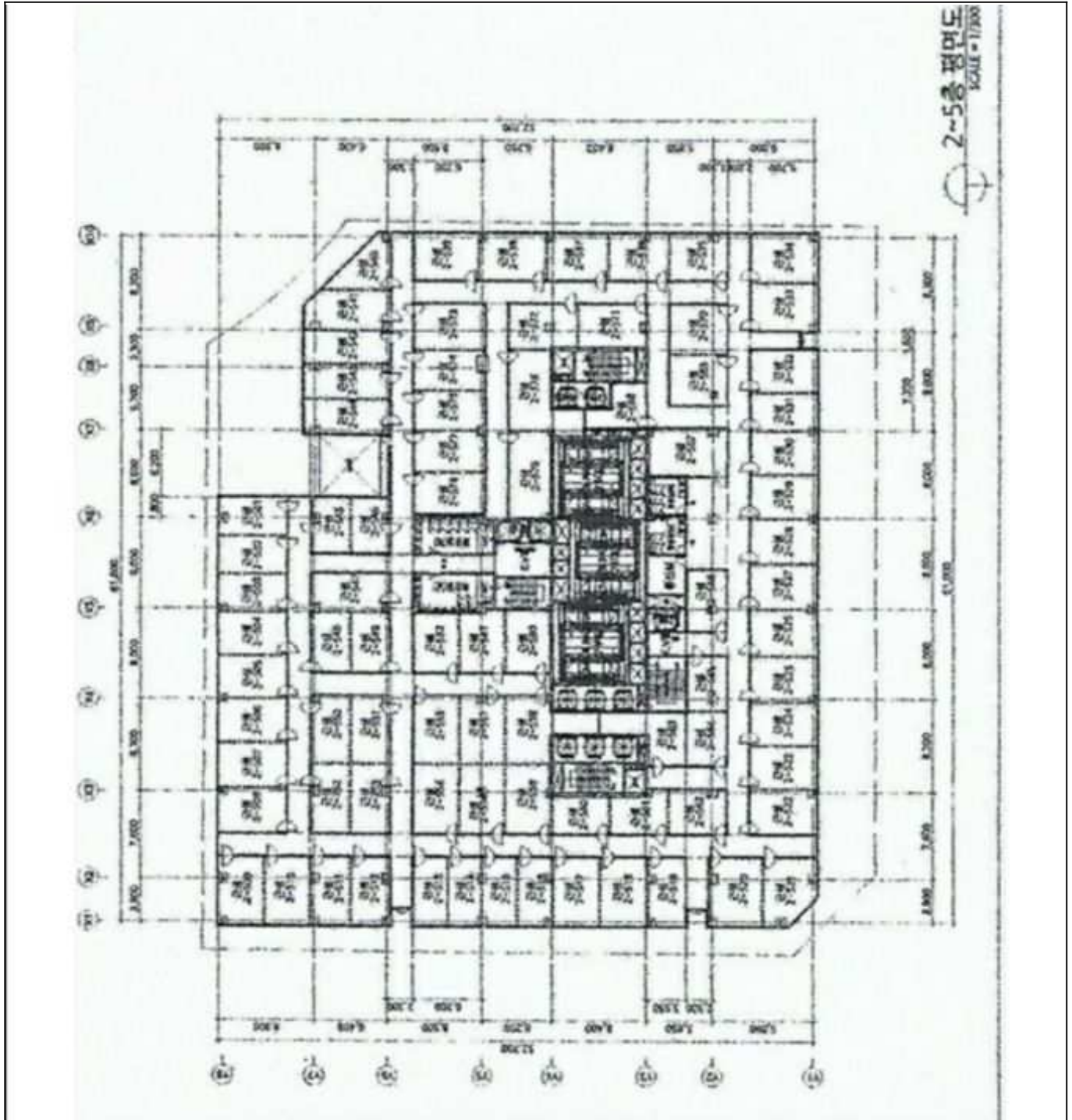
위치도

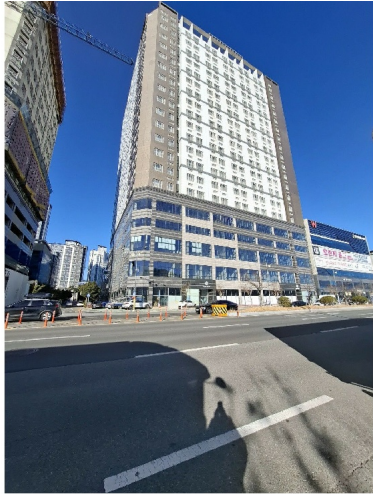


소재지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2782-6 양산로알팰리스 2차 2층 201호
-----	--



2층내부 구조도 및 건물개황도







2



2



2



2



2



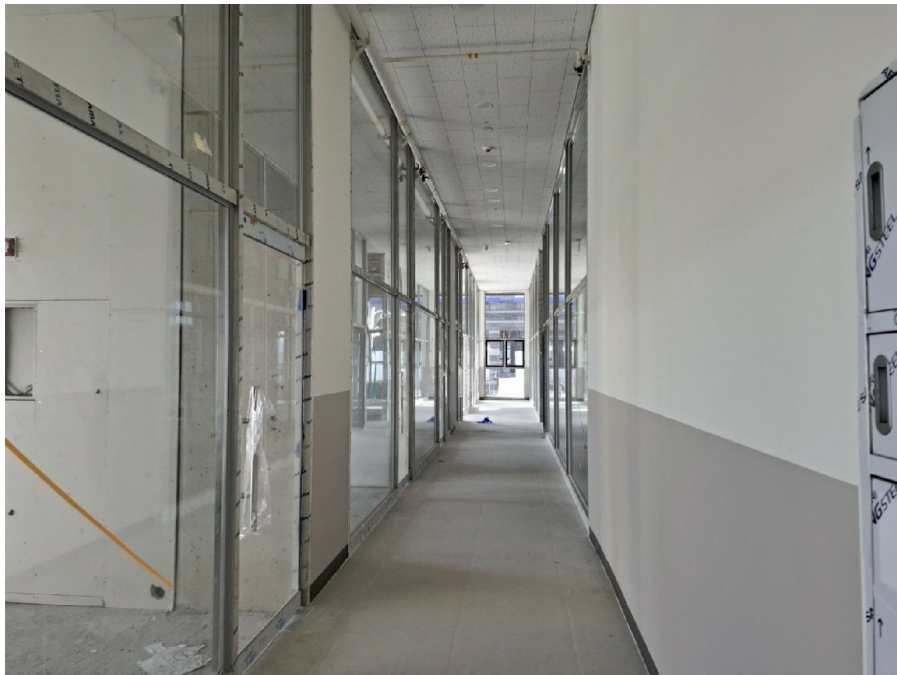
2



2 ()



2



2