

감정평가서

건명	주식회사아라마루 소유물건(2025타경11387)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식
감정서번호	누리202502-60-007

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

감정평가사
현홍주

현홍주



감정평가액	오십육억오천만원정 (₩5,650,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사아라마루 (2025타경11387)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.05	2025.03.05 ~ 2025.03.05	2025.03.06

감 정 평 가 내 용	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	24세대 이	아파트 하	24세대 여	- 백	5,650,000,000
합 계					₩5,650,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

경상남도 양산시 평산동 소재 <신명초등학교> 북동측 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 2025년 3월 5일로 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. 기타

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

나. 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가하여 외부관찰에 따랐으므로 내부 구조(인테리어 수준의 정도 등), 관리상태 등은 경매의 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바랍니다.

다. 등기사항전부증명서에 따르면 본건은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택입니다.

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

1) 양산천년가더힐 제106동 소재 물건

소재지			경상남도 양산시 주진동 710 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209(주진동)		
건물명 및 동/층/호			양산천년가더힐 제106동 제17층 제1701호 외 7개호		
용도			공동주택(아파트)	사용승인일	2024.01.31.
기호	동	층호	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	106동	17층 1701호	84.9976	29.9585	60.6626
18	106동	18층 1803호	84.9976	29.9585	60.6626
19	106동	17층 1704호	84.9976	29.9585	60.6626
20	106동	17층 1703호	84.9976	29.9585	60.6626
21	106동	18층 1804호	84.9976	29.9585	60.6626
22	106동	18층 1802호	84.9976	29.9585	60.6626
23	106동	18층 1801호	84.9976	29.9585	60.6626
24	106동	17층 1702호	84.9976	29.9585	60.6626
비고			-		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 양산천년가더힐 제108동 소재 물건

소재지			경상남도 양산시 주진동 710 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209(주진동)		
건물명 및 동/층/호			양산천년가더힐 제108동 제18층 제1802호 외 7개호		
용도			공동주택(아파트)	사용승인일	2024.01.31.
기호	동	층호	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
3	108동	18층 1802호	84.9976	29.9585	60.6626
4	108동	18층 1801호	87.9976	29.9585	60.6626
5	108동	17층 1703호	59.6540	22.411	42.5749
13	108동	18층 1804호	59.6540	22.411	42.5749
14	108동	18층 1803호	59.6540	22.411	42.5749
15	108동	17층 1704호	59.6540	22.411	42.5749
16	108동	17층 1702호	84.9976	29.9585	60.6626
17	108동	17층 1701호	84.9976	29.9585	60.6626
비고			-		

3) 양산천년가더힐 제109동 소재 물건

소재지			경상남도 양산시 주진동 710 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209(주진동)		
건물명 및 동/층/호			양산천년가더힐 제109동 제15층 제1503호 외 7개호		
용도			공동주택(아파트)	사용승인일	2024.01.31.
기호	동	층호	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
2	109동	15층 1503호	59.6540	22.441	42.5749
6	109동	16층 1603호	59.6540	22.441	42.5749
7	109동	17층 1703호	59.6540	22.441	42.5749
8	109동	17층 1702호	59.6540	22.441	42.5749
9	109동	16층 1602호	59.6540	22.441	42.5749
10	109동	16층 1601호	84.9976	29.9585	60.6626
11	109동	15층 1502호	59.6540	22.441	42.5749
12	109동	15층 1501호	84.9976	29.9585	60.6626
비고			-		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계), (경상남도 양산시)

사례	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래시점	
							사용승인일	
①	주진동 697	양산롯데캐슬	106/ 11/***	59.912	35.894	188,500,000 (@3,146,281원)	2024.10.05.	2016.08.29.
②	주진동 700	양산서희 스타힐스아파트	101/ 18/***	66.8275	38.4645	188,000,000 (@2,813,213원)	2024.12.07.	2019.09.30.
③	주진동 700	양산서희 스타힐스아파트	103/ 23/***	84.896	48.8644	274,000,000 (@3,227,478원)	2024.06.08.	2019.09.30.
④	주진동 707	양산양우 내안애파크뷰	104/ 10/***	84.977	56.4647	284,000,000 (@3,342,080원)	2024.07.30.	2020.07.27.
⑤	주진동 697	양산롯데캐슬	101/ 18/***	84.977	50.3983	305,000,000 (@3,589,206원)	2024.10.13.	2016.08.29.

2) 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 상대적으로 사용승인일이 최근이고 본건과 비교가능성이 크다고 판단되는 거래사례④를 비교사례로 선정하였습니다.

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 현장조사 시 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 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수를 적용하여 산정합니다..

아파트

지역 : 경상남도 양산시(24.07.30~25.03.05)

거래시점 : 2024.07.30, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.05, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월
지수를 적용함

2024.07.30 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 91.8

2025.03.05 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 89.8

시점수정치 : $89.8/91.8 \approx 0.97821$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인의 비교

< 기호(1, 10, 12, 18~24)와 거래사례④의 비교 >

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.90	차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설의 배치 등에서 본건이 열세합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.04	단지내 총세대수 및 경과년수에 따른 노후도 등에서 본건이 우세합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별효용	1.05	향별 효용에서 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		0.983	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

< 기호(2,6~9,11)과 거래사례④의 비교 >

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.90	차량이용의 편의성, 공공시설 및 편의시설의 배치 등에서 본건이 열세합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편의시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.04	단지내 총세대수 및 경과년수에 따른 노후도 등에서 본건이 우세합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별효용	1.02	향별 효용에서 본건이 우세하나 내부 평면방식 등에서 열세하여 호별 요인 전체로 다소 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		0.955	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

< 기호(3~4, 16~17)과 거래사례④의 비교 >

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.90	차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설의 배치 등에서 본건이 열세합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.04	단지내 총세대수 및 경과년수에 따른 노후도 등에서 본건이 우세합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별효용	1.03	본건이 향별 효용에서 우세하나 위치별 효용(조망 등)에 열세하고 호별 요인 전체로 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		0.964	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

< 기호(5, 13~15)와 거래사례④의 비교 >

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.90	차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설의 배치 등에서 본건이 열세합니다.
	교통시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.04	단지내 총세대수 및 경과년수에 따른 노후도 등에서 본건이 우세합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별효용	1.00	본건이 향별 효용에서 우세하나 위치별 효용(조망 등) 및 내부 평면방식 등에서 열세하여 호별 요인 전체로 대등합니다.
	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		0.936	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

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

본건 기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)비교 (본건/사례)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
	기호	거래금액 (원)						
1, 10, 12, 18~24	④	284,000,000	1.00	0.97821	0.983	84.9976/ 84.977	273,155,044	273,000,000
2, 6~9, 11	④	284,000,000	1.00	0.97821	0.955	59.6540/ 84.977	186,248,157	186,000,000
3~4, 16~17	④	284,000,000	1.00	0.97821	0.964	84.9976/ 84.977	267,875,343	268,000,000
5, 13~15	④	284,000,000	1.00	0.97821	0.936	59.6540/ 84.977	182,542,697	183,000,000

III. 가격 참고자료

1. 인근 유사물건 감정평가 사례

(한국감정평가사협회), (경상남도 양산시)

소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
						사용승인일
주진동 700	양산서회 스타힐스아파트	103/ 15/***	84.896	공동주택 가격자문	280,000,000	2024.10.02.
						2019.09.30.
주진동 700	양산서회 스타힐스아파트	105/ 25/***	66.8275	경매	225,000,000	2024.07.24.
						2019.09.30.

2. 경매통계

<출처 : 감정평가정보체계-부동산태인>

지역	기간	용도	낙찰건수	평균낙찰가율(%)
경상남도 양산시	최근 1년	아파트	137	79.82

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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

기호	감정평가대상			전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
	건물명	동	층호		
1	양산천년가더힐	106동	17층 1701호	84.9976	273,000,000
2	양산천년가더힐	109동	15층 1503호	59.6540	186,000,000
3	양산천년가더힐	108동	18층 1802호	84.9976	268,000,000
4	양산천년가더힐	108동	18층 1801호	87.9976	268,000,000
5	양산천년가더힐	108동	17층 1703호	59.6540	183,000,000
6	양산천년가더힐	109동	16층 1603호	59.6540	186,000,000
7	양산천년가더힐	109동	17층 1703호	59.6540	186,000,000
8	양산천년가더힐	109동	17층 1702호	59.6540	186,000,000
9	양산천년가더힐	109동	16층 1602호	59.6540	186,000,000
10	양산천년가더힐	109동	16층 1601호	84.9976	273,000,000
11	양산천년가더힐	109동	15층 1502호	59.6540	186,000,000
12	양산천년가더힐	109동	15층 1501호	84.9976	273,000,000
13	양산천년가더힐	108동	18층 1804호	59.6540	183,000,000
14	양산천년가더힐	108동	18층 1803호	59.6540	183,000,000
15	양산천년가더힐	108동	17층 1704호	59.6540	183,000,000
16	양산천년가더힐	108동	17층 1702호	84.9976	268,000,000
17	양산천년가더힐	108동	17층 1701호	84.9976	268,000,000
18	양산천년가더힐	106동	18층 1803호	84.9976	273,000,000
19	양산천년가더힐	106동	17층 1704호	84.9976	273,000,000
20	양산천년가더힐	106동	17층 1703호	84.9976	273,000,000
21	양산천년가더힐	106동	18층 1804호	84.9976	273,000,000
22	양산천년가더힐	106동	18층 1802호	84.9976	273,000,000
23	양산천년가더힐	106동	18층 1801호	84.9976	273,000,000
24	양산천년가더힐	106동	17층 1702호	84.9976	273,000,000
합계	-	-	-	-	5,650,000,000

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		
(1) 1	경상남도 양산시 주진동 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209 (주진동)	710 양산 천년가 더힐 제106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층				
				1층	95.1216			
				2층	435.5068			
				3층	435.5068			
				4층	435.5068			
				5층	435.5068			
				6층	435.5068			
				7층	435.5068			
				8층	435.5068			
				9층	435.5068			
				10층	435.5068			
				11층	435.5068			
				12층	435.5068			
				13층	435.5068			
				14층	435.5068			
				15층	435.5068			
				16층	435.5068			
				17층	435.5068			
				18층	435.5068			
				19층	342.8890			
			대		31649.1			
			(내)					
			철근콘크리트구조 제17층 제1701호	84.9976	84.9976	273,000,000	비준가격	
			(1) 소유권대지권	60.6626	60.6626			
				31,649.1				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	54,600,000		
					건 물 :	218,400,000		

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			
(1)	경상남도 양산시 주진동 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209 (주진동)	710 양산 천년가 더힐 제109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 및 18층					
					지1층	48.2824			
					1층	277.4406			
					2층	277.4406			
					3층	277.4406			
					4층	277.4406			
					5층	277.4406			
					6층	277.4406			
					7층	277.4406			
					8층	277.4406			
					9층	277.4406			
					10층	277.4406			
					11층	277.4406			
					12층	277.4406			
					13층	277.4406			
					14층	277.4406			
					15층	277.4406			
					16층	277.4406			
					17층	167.3380			
18층	167.3380								
2	경상남도 양산시 주진동	710	대	(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	59.6540	59.6540	186,000,000	비준가격	
				(1) 소유권대지권	42.5749	42.5749			
					31,649.1				
							배분내역		
							토 지 :	37,200,000	
							건 물 :	148,800,000	

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			
(1)	경상남도 양산시 주진동 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209 (주진동)	710 양산 천년가 더힐 제108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조					
				(철근)콘크리트지붕					
				19층					
				1층	317.697				
				2층	385.0914				
				3층	385.0914				
				4층	385.0914				
				5층	385.0914				
				6층	385.0914				
				7층	385.0914				
				8층	385.0914				
				9층	385.0914				
				10층	385.0914				
				11층	385.0914				
				12층	385.0914				
				13층	385.0914				
				14층	385.0914				
				15층	385.0914				
				16층	385.0914				
				17층	385.0914				
18층	385.0914								
19층	385.0914								
3	경상남도 양산시 주진동	710	대	(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1802호	31649.1	84.9976	84.9976	268,000,000	비준가격
				(1) 소유권대지권	60.6626		60.6626		
					31,649.1				
						토지·건물		배분내역	
						토 지 :		53,600,000	
						건 물 :		214,400,000	

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		
4				(내)			268,000,000	비준가격
				철근콘크리트구조	84.9976	84.9976		
				제18층 제1801호	60.6626			
				(1) 소유권대지권	-----	60.6626		
					31,649.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	53,600,000	
						건 물 :	214,400,000	
5				(내)			183,000,000	비준가격
				철근콘크리트구조	59.6540	59.6540		
				제17층 제1703호	42.5749			
				(1) 소유권대지권	-----	42.5749		
					31,649.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	36,600,000	
						건 물 :	146,400,000	
	경상남도 양산시 주진동 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209 (주진동)	710 양산 천년가 더힐 제109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 및 18층				
				지1층	48.2824			
				1층	277.4406			
				2층	277.4406			
				3층	277.4406			
				4층	277.4406			
				5층	277.4406			
				6층	277.4406			
				7층	277.4406			
				8층	277.4406			
				9층	277.4406			
				10층	277.4406			
				11층	277.4406			

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) 6	경상남도 양산시 주진동	710	대	12층	277.4406			
				13층	277.4406			
				14층	277.4406			
				15층	277.4406			
				16층	277.4406			
				17층	167.3380			
				18층	167.3380			
				31649.1				
7				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	59.6540	59.6540	186,000,000	비준가격
				42.5749				
				(1) 소유권대지권	-----	42.5749		
				31,649.1				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	37,200,000		
					건 물 :	148,800,000		
8				철근콘크리트구조 제17층 제1703호	59.6540	59.6540	186,000,000	비준가격
				42.5749				
				(1) 소유권대지권	-----	42.5749		
				31,649.1				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	37,200,000		
					건 물 :	148,800,000		
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	59.6540	59.6540	186,000,000	비준가격
				42.5749				
				(1) 소유권대지권	-----	42.5749		
				31,649.1				

구분건물 감정평가명세표

연번	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
9				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1602호	59.6540	59.6540	배분내역 토지 : 37,200,000 건물 : 148,800,000 186,000,000	비준가격
					42.5749			
					----- 31,649.1	42.5749		
10				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	84.9976	84.9976	배분내역 토지 : 37,200,000 건물 : 148,800,000 273,000,000	비준가격
					60.6626			
					----- 31,649.1	60.6626		
11				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	59.6540	59.6540	배분내역 토지 : 54,600,000 건물 : 218,400,000 186,000,000	비준가격
					42.5749			
					----- 31,649.1	42.5749		
12				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	84.9976	84.9976	배분내역 토지 : 37,200,000 건물 : 148,800,000 273,000,000	비준가격

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) 소유권대지권	60.6626			
					-----	60.6626		
					31,649.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	54,600,000	
						건 물 :	218,400,000	
	경상남도 양산시 주진동 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209 (주진동)	710 양산 천년가 더힐 제108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층	317.697 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914 385.0914			
(1)	경상남도 양산시 주진동	710	대		31649.1			
13				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1804호	59.6540	59.6540	183,000,000	비준가격

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		
14				(1) 소유권대지권	42.5749 ----- 31,649.1	42.5749	배분내역 토 지 : 36,600,000 건 물 : 146,400,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1803호	59.6540	59.6540		
15				(1) 소유권대지권	42.5749 ----- 31,649.1	42.5749	배분내역 토 지 : 36,600,000 건 물 : 146,400,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1704호	59.6540	59.6540		
16				(1) 소유권대지권	42.5749 ----- 31,649.1	42.5749	배분내역 토 지 : 36,600,000 건 물 : 146,400,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	84.9976	84.9976		
				(1) 소유권대지권	60.6626 ----- 31,649.1	60.6626	배분내역 토 지 : 53,600,000 건 물 : 214,400,000	

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		
17				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	84.9976	84.9976	268,000,000	비준가격
				(1) 소유권대지권	60.6626	60.6626		
					31,649.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	53,600,000	
						건 물 :	214,400,000	
	경상남도 양산시 주진동 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209 (주진동)	710 양산 천년가 더힐 제106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층	95.1216 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 435.5068 342.8890			
(1)	경상남도 양산시 주진동	710	대		31649.1			

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		
18				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1803호	84.9976	84.9976	273,000,000	비준가격
					60.6626			
				(1) 소유권대지권	-----	60.6626		
					31,649.1			
					토지·건물 토 지 : 54,600,000 건 물 : 218,400,000		배분내역	
19				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1704호	84.9976	84.9976	273,000,000	비준가격
					60.6626			
				(1) 소유권대지권	-----	60.6626		
					31,649.1			
					토지·건물 토 지 : 54,600,000 건 물 : 218,400,000		배분내역	
20				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	84.9976	84.9976	273,000,000	비준가격
					60.6626			
				(1) 소유권대지권	-----	60.6626		
					31,649.1			
					토지·건물 토 지 : 54,600,000 건 물 : 218,400,000		배분내역	
21				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1804호	84.9976	84.9976	273,000,000	비준가격
					60.6626			
				(1) 소유권대지권	-----	60.6626		
					31,649.1			

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		
22				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1802호	84.9976	84.9976	배분내역 토 지 : 54,600,000 건 물 : 218,400,000 273,000,000	비준가격
					60.6626	60.6626		
				(1) 소유권대지권	----- 31,649.1			
23				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1801호	84.9976	84.9976	배분내역 토 지 : 54,600,000 건 물 : 218,400,000 273,000,000	비준가격
					60.6626	60.6626		
				(1) 소유권대지권	----- 31,649.1			
24				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	84.9976	84.9976	배분내역 토 지 : 54,600,000 건 물 : 218,400,000 273,000,000	비준가격
					60.6626	60.6626		
				(1) 소유권대지권	----- 31,649.1			
합 계							₩5,650,000,000.-	
			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 평산동 소재 <신명초등학교> 북동측 인근에 위치하며 주위는 노변 근린생활 시설, 공동주택, 주상용 건물, 단독주택, 주택건설예정지 및 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 일반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

기호(1, 18~24)(106동 소재) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건물 내
기호(3~5, 13~17)(108동 소재) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건물 내
기호(2, 6~12)(109동 소재) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 및 18층 건물 내

106동 17층 1701호 외 23개호로서,

외벽 : 일부 치장석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

기호(1~24) 공히 건축물대장상 공동주택(아파트)이나 현장조사일 현재 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물대장상 현황도 및 외부관찰, 탐문 등을 근거로 하였으며 내부 이용상태 및 관리상태 등은 경매진행 및 응찰시 재확인 하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

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) | |

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 가스공급설비, 화재탐지 및 소화설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리꼴에 유사한 토지로서 공동주택(아파트)의 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 40미터 내외, 북측으로 폭 약 15미터 내외의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

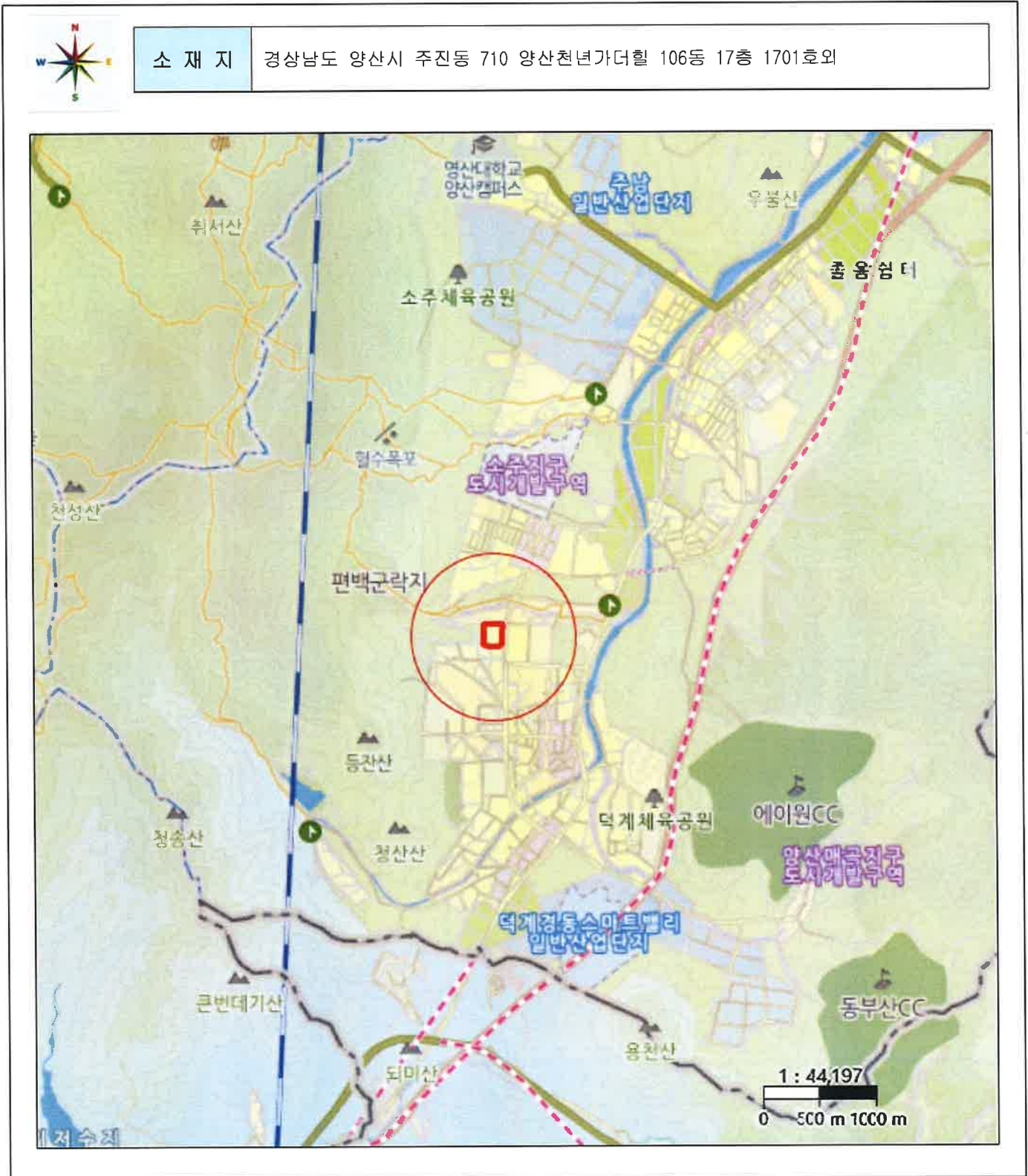
(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 사항 없습니다.

광역 위치도



상세 위치도



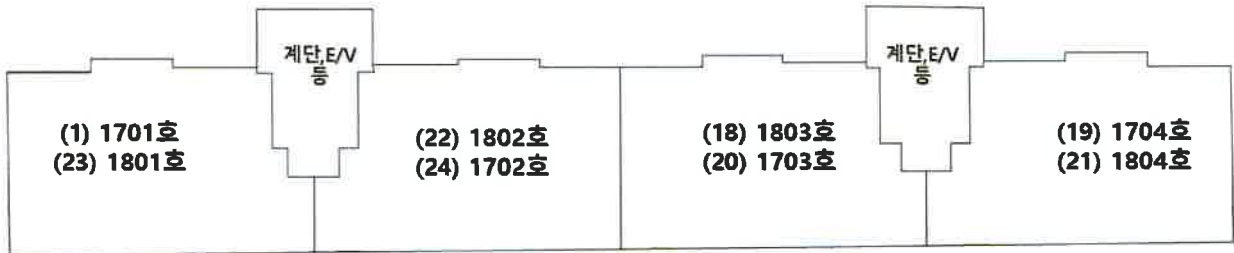
호 별 배 치 도



소 재 지

경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 106동 17층 1701호 외 7개호

축척 없음



양산천년가더힐 제106동 호별배치도

- (1) 제17층 제1701호
- (18) 제18층 제1803호
- (19) 제17층 제1704호
- (20) 제17층 제1703호
- (21) 제18층 제1804호
- (22) 제18층 제1802호
- (23) 제18층 제1801호
- (24) 제17층 제1702호

내부 구조도



소재지 경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 106동 17층 1701호 외 7개호

축척 없음



106동 1호라인

- 1. 106동 17층 1701호
- 23. 106동 18층 1801호

106동 2호라인

- 22. 106동 18층 1802호
- 24. 106동 17층 1702호



106동 3호라인

- 18. 106동 18층 1803호
- 20. 106동 17층 1703호

106동 4호라인

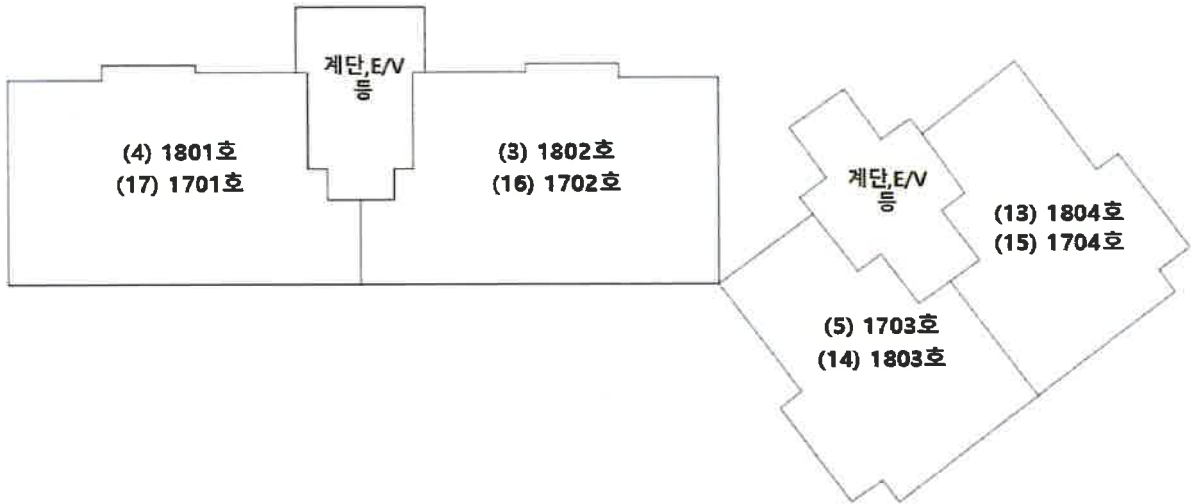
- 19. 106동 17층 1704호
- 21. 106동 18층 1804호

호 별 배 치 도



소 재 지 경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 108동 18층 1802호 외 7개호

축척 없음



양산천년가더힐 제108동 호별배치도

- (3) 제18층 제1802호
- (4) 제18층 제1801호
- (5) 제17층 제1703호
- (13) 제18층 제1804호
- (14) 제18층 제1803호
- (15) 제17층 제1704호
- (16) 제17층 제1702호
- (17) 제17층 제1701호

내부 구조도



소재지 경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 108동 18층 1802호 외 7개호

축척 없음



108동 1호라인

4. 108동 18층 1801호
17. 108동 17층 1701호



108동 2호라인

3. 108동 18층 1802호
16. 108동 17층 1702호



108동 3호라인

5. 108동 17층 1703호
14. 108동 18층 1803호



108동 4호라인

13. 108동 18층 1804호
15. 108동 17층 1704호

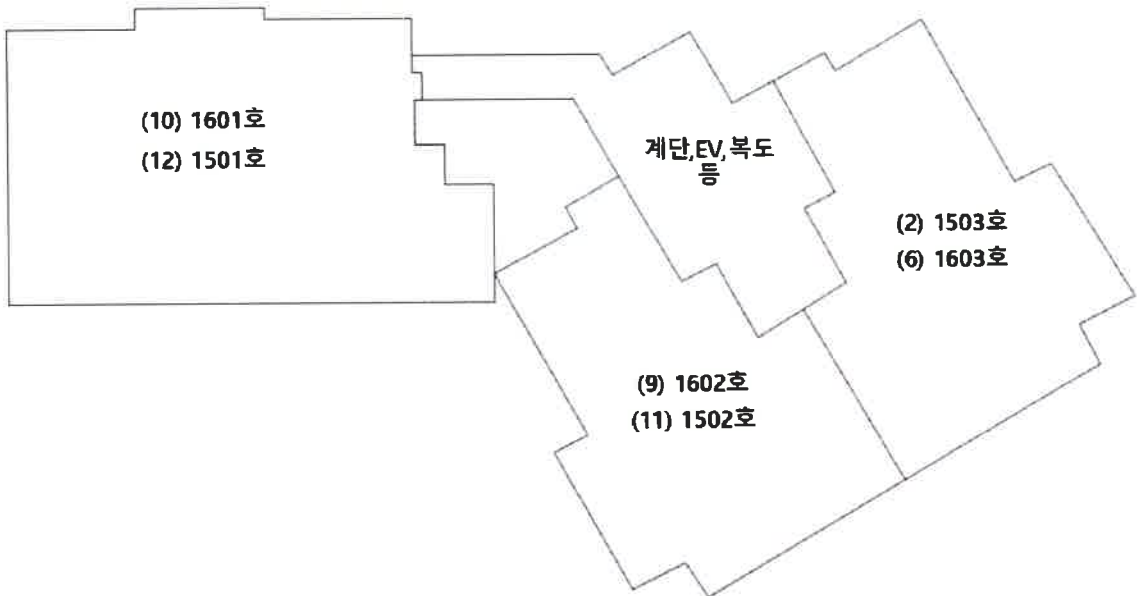
호 별 배 치 도



소 재 지

경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 109동 15층 1503호 외 5개호

축척 없음



양산천년가더힐 제109동 15층~16층 호별배치도

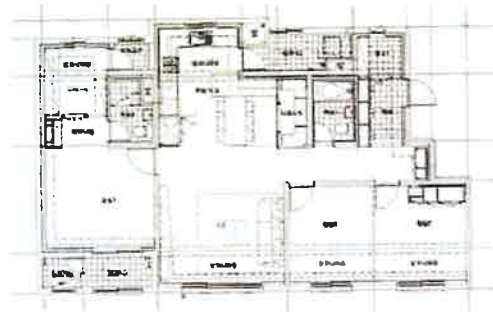
- (2) 제15층 제1503호
- (6) 제16층 제1603호
- (9) 제16층 제1602호
- (10) 제16층 제1601호
- (11) 제15층 제1502호
- (12) 제15층 제1501호

내부 구조도



소재지 경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 109동 15층 1503호 외 5개호

축척 없음



109동 1호라인

- 10. 109동 16층 1601호
- 12. 109동 15층 1501호



109동 2호라인

- 9. 109동 16층 1602호
- 11. 109동 15층 1502호



109동 3호라인

- 2. 109동 15층 1503호
- 6. 109동 16층 1603호

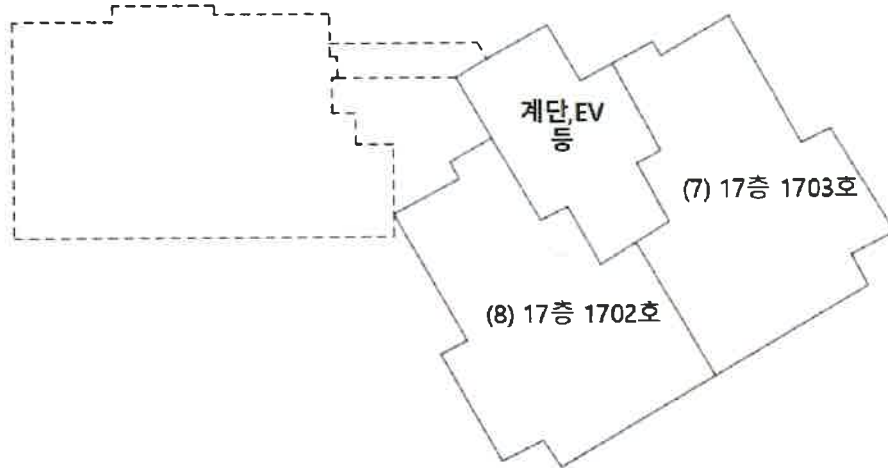
호 별 배 치 도



소 재 지

경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 109동 17층 1703호 외 1개호

축척 없음



양산천년가더힐 제109동 17층 호별배치도

- (7) 제17층 제1703호
- (8) 제17층 제1702호

내 부 구조 도



소 재 지

경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 109동 17층 1703호 외 1개호

축척 없음



109동 2호라인

8. 109동 17층 1702호



109동 3호라인

7. 109동 17층 1703호

사 진 용 지



106동 전체 전경(북측에서 촬영)



106동 전체 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



106동 1~2호라인 출입구



106동 3~4호라인 출입구

사 진 용 지

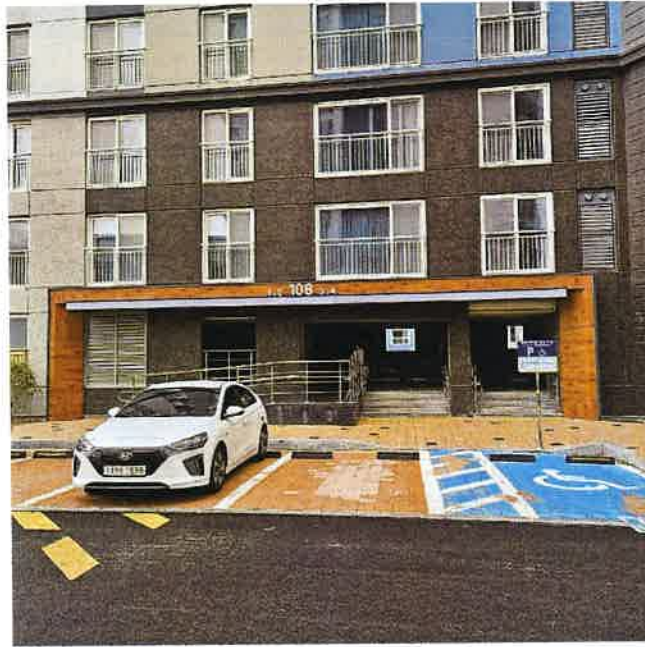


108동 전체 전경(남동측에서 촬영)



108동 전체 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



108동 1~4호라인 출입구



109동 전체 전경(북측에서 촬영)

사 진 용 지



109동 전체 전경(남서측에서 촬영)



109동 1~3호라인 출입구