감 정 평 가 서

건 명	주식회사아라마루 소유물건(2025타경11947)
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	S202506-13001

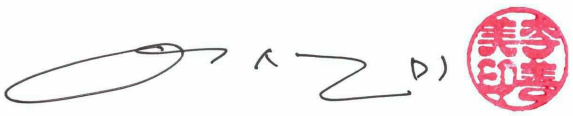
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

서현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 선 미



감정평가액	이억이천만원정(₩220,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사아라마루 (2025타경11947)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.30	2025.06.24 ~ 2025.06.30	2025.06.30

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	220,000,000 백
	합 계					₩220,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 평산동 소재 '신명초등학교' 북동측 인근에 위치하는 양산천년가더힐 105동 12층 1204호에 대한 울산지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호에 의거하여 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.06.30.을 기준시점으로 함.

4. 감정평가방법

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법",

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법",

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 구분소유 건물은 집합건물로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 명세표" 하단에 기재하였으니 업무에 참고바랍니다.

(2) 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 건물 내부도면, 외부관찰, 입주민 및 인근부동산 탐문 등을 종합적으로 고려한 사항을 근거로 하였으니, 경매진행시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

(3) 본건은 등기사항전부증명서상 사항전부증명서상 ‘이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임’으로 갑구에 등기되어 있는 바 경매 진행시 이 점 유의하시기 바랍니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 주진동 710 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209(주진동)		
건물명, 층, 호수	양산천년가더힐 105동 12층 1204호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2024.01.31
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	73.1686	52.8108	52.2203

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	주진동 707	양산양우내안에 파크뷰 106동	2/○○	84.7233	56.2962	265,000	3,127,829	2025.04.29 2020.07.27
#2	주진동 707	양산양우내안에 파크뷰 104동	10/○○	84.9773	56.4647	284,000	3,342,080	2024.07.30 2020.07.27

※거래단가 = 거래금액/전유면적 자료출처 : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 인근지역 및 동일 수급권에 소재하며, 물적유사성, 가격의 합리성 및 비교 가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을 비교 사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

1)한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경상남도 양산시 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2)시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025년 03월) 가격지수	100.0
대상물건의 기준시점(2025년 05월) 가격지수	99.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.8/100.0≒0.99800

※ 거래시점 : 2025.04.29, 2025년03월 지수를 적용 함.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		비교치	비고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.90	본건은 거래사례보다 차량이용 편의성 및 접근성, 주변환경 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.02	본건은 거래사례보다 경과연수에따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.05	대상은 거래사례와 비교하여 층별 효용도 등에서 우세함.
	향별 효용		
	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	대등함.
비교치계		0.964	0.90 x 1.02 x 1.05 x 1.00

7. 비준가격

사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
265,000,000	1.00	0.99800	0.964	73.1686 / 84.7233	220,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준[호가]

가격수준(유사층 기준)	2,900,000원/㎡ ~ 3,200,000원/㎡ 내외의 수준임

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(단가)	가격시점 / 사용승인일
주진동 710	양산천년가더힐 102	12/○○	73.1686	52.2203	경매	230,000,000 (3,143,365)	2025.06.24 / 2024.01.31
주진동 710	양산천년가더힐 104	16/○○	59.654	42.5749	경매	184,000,000 (3,084,661)	2025.06.23 / 2024.01.31

3. 경매 통계분석

[출처: KAIS 감정평가 정보센터]

구 분		경상남도 양산시		
		총경매(건수)	낙찰건율(%)	낙찰가율(%)
최근 1년간	아파트	418	35.41	80.89
	주상복합(주거)	54	20.37	60.91

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기한 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 220,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	주진동 710	양산천년 가더힐 105동	제12층 제1204호	73.1686	52.2203	220,000,000

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 주신동 양산천년 가더힐 105동 [도로명주소] 경상남도 양산시 번영로 209	710	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근콘크리트) 지붕 19층 1층 2층~19층 각	 307.2685 360.4374			
1	경상남도 양산시 주진동	710	대		31,649.1			
				(내)				
가	〃	710		철근콘크리트구조 12층 1204호	73.1686	73.1686	220,000,000	비준가격
				소유권	52.2203			
			1		----------	52.2203		
				대지권	31,649.1			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	44,000,000	
						건 물 :	176,000,000	
	합 계						₩220,000,000.-	
			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 평산동 소재 "신명초등학교" 북동측 인근에 위치하는 양산천년 105동 12층 1204호로서, 주위는 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설 및 주거나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 일반적인 교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층건 내 12층 1204호로서,
외벽: 몰탈위 페인트칠 마감,
내벽: 벽지마감 및 일부 내장 타일붙임,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수 설비, 승강기설비, 화재관리설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

장방형과 유사한 토지로서, 공동주택(아파트) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

주변 가로망 상태 및 주차장시설 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기타
등기사항전부증명서 갑구에 "민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택"이라고 등기되어 있으나 같은 법 제43조제4항제1호와 같은법시행령 제34조제3항제8호에 따라 말소신청 할 수 있으므로 응찰 시에는 절차 등 법령의 해석에 대해 관련부서에 문의하시기 바랍니다.

위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 주진동 710 양산천년가더힐 105동 12층 1204호

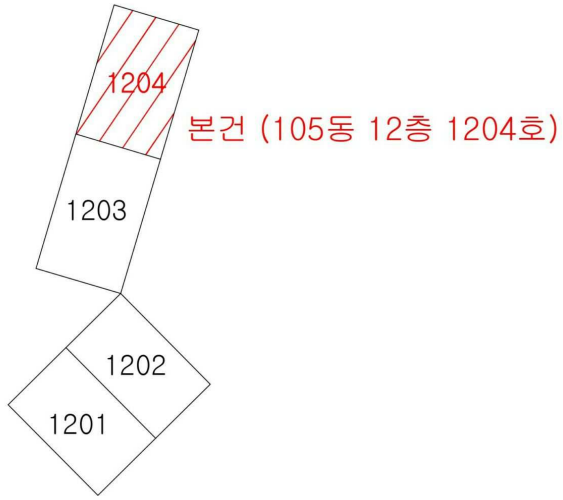
지 적 도

N

S

None Scale

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

[폐문부재, 출처: naver 부동산]

(105 12 1204)

(105 12 1204)