

(주) 우리 감정평가법인

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(명륜동)

/TEL.(051)892-0033

/FAX.(051)892-0034

문서번호: 우리X191001-4-001

시행일자: 2019. 11. 06

수 신: 부산동래신용협동조합 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

1. 우리 (주)우리감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019. 10. 01.자로 의뢰하신 『경상남도 양산시 삼호동 460-4번지 제1층 제101호 외 3개호』 소재 부동산 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 우리X191001-4-001호

부산동래신용협동조합 이사장 귀하

—금일백칠만육천구백원정 (₩1,076,900.-)

2019. 10. 01자로 의뢰하신 『 경상남도 양산시 삼호동 460-4번지 제1층 제101호 외 3개호 』 소재 부동산 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	877,700	※ 평가수수료 $695,000 + (703,000,000 - 500,000,000) \times 9/10,000 = ₩877,700$
(나)	여 비	79,200	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	12,000	
	공 부 발 급 비	5,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		102,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩979,000	
부 가 가 치 세		₩97,900	
총 계		₩1,076,900	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,076,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(X191001-4-001)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신용협동조합

131-020-277623

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사

2019년 11월 06일

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(명륜동)

TEL.(051)892-0033 FAX.(051)892-0034

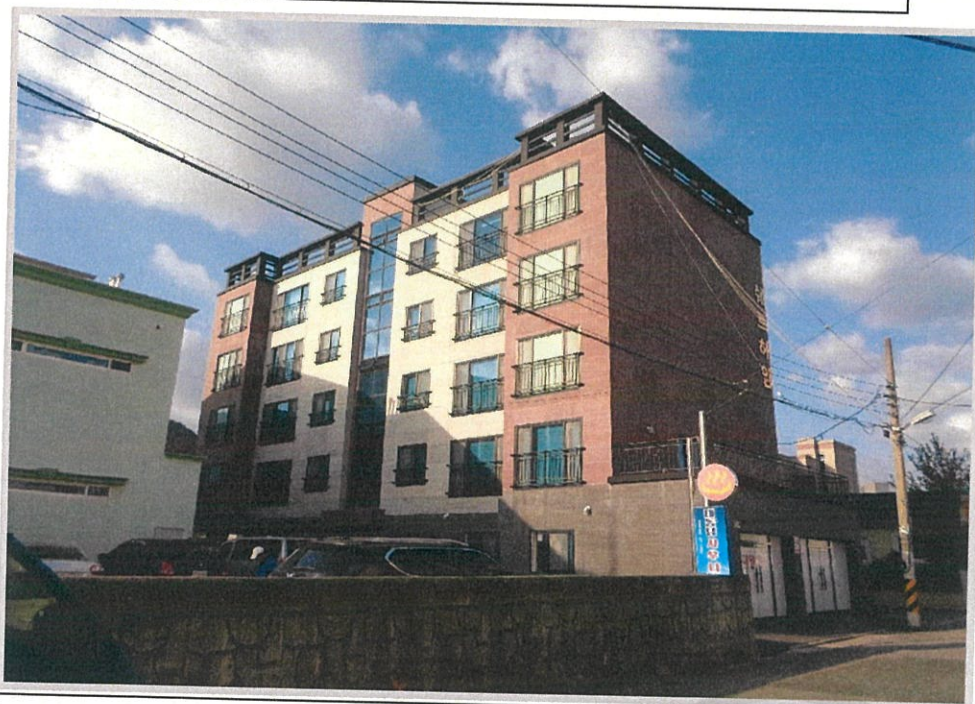


감정평가서

의뢰인 : 부산동래신용협동조합 이사장

건명 : 경상남도 양산시 삼호동 460-4번지
제1층 제101호 외 3개호 소재 부동산

번호 : 우리X191001-4-001호



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



(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장

부산광역시 동래구 충렬대로237번길 143, 6층(명륜동)
TEL. (051)892-0033 FAX. (051)892-0034



|주|우리감정평가법인
WOORI APPRAISAL CO., LTD.



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
감정창현

정창현



우리감정평가법인 부산중앙지사

지사장 주지훈

(서명 또는 인)

감정평가액

칠억삼백만원정 (₩703,000,000.-)

의뢰인	부산동래신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
채무자	-	제출처	부산동래신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	박경호	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
		2019. 10. 10	2019. 10. 10	2019. 11. 06

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	703,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩703,000,000

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김재웅



|주|우리감정평가법인
WOORI APPRAISAL CO., LTD.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 삼호동 소재 서창초등학교 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 '시장가치'를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

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

나. 감정평가조건

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 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019년 10월 10일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2019년 10월 10일)

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 면적, 구조 등은 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본)를 기준하였으며, 위치확인서는 기 담보감정평가서, 현장조사시 문패호수에 의거하여 확인하였음.
- 2) 본건은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제 20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 구분건물로서, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 거래관행상 일체로 거래되는 관행에 의거하여 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권은 구분평가가 곤란하나, 귀 조합 요청에 의거하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표에 부기하였으므로, 업무취급시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 건물 내 전입세대열람내역은 별첨 '전입세대열람내역'과 같으므로, 업무취급시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본]

구 분	내 용
명 칭	-
소 재 지	경상남도 양산시 삼호동 460-4
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층
사용승인일자	2016.12.12
주 용 도	공동주택(근린생활시설, 다세대)
기 타 설 비	위생 및 급·배수시설, 승강기설비(운행중단), 화재감지기, 화재경보기, 개별난방설비 등이 구비되었음.
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장등본]

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
(가)	1	101	제1종 근린생활시설	91.71	-	91.71	93.2	100.00	-
(나)	2	201	다세대주택	69.7	12.6562	82.3562	70.85	84.63	-
(다)	3	302	다세대주택	69.7	12.6562	82.3562	70.85	84.63	-
(라)	5	501	다세대주택	69.7	12.6562	82.3562	70.85	84.63	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 본건 건물 및 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명, KAIS]

사례	소재지 건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	이용 상황	거래시점	비고
						사용승인	
#1	삼호동 519-6 서창메디컬센터 제1동 제1층 제102호	51.45	260,000,000	5,053,000	근린 생활시설	2017.09.12	선정
						2005.07.07	
#2	삼호동 857 유승한내들아파트 제상가도 제1층 제101호	23.22	165,000,000	7,105,000	근린 생활시설	2017.04.27	-
						2008.04.22	
#3	삼호동 857 유승한내들아파트 제상가도 제1층 제102호	22.11	163,500,000	7,394,000	근린 생활시설	2017.04.27	-
						2008.04.22	
#4	삼호동 540 제5층 제501호	63.3125	145,000,000	2,290,000	다세대 주택	2017.11.21	선정
						2017.01.06	
#5	삼호동 540 제5층 제502호	65.92	150,000,000	2,275,000	다세대 주택	2017.07.20	-
						2017.01.06	

※ 전유면적당 단가 = 거래가액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #1, #4 를 각각 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

거래사례 #1, #4 는 각각 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 경상남도 양산시 집합상가 자본수익률

[출처 : 감정평가정보체계 (KAPA)]

구분	1Q	2Q	3Q	4Q	비고
2017년	-0.39	0.90	0.53	0.70	구표본 (2016년 ~ 2018년 이후) 집합상가 구표본 (2016년 ~ 2018년 이후) 집합상가 신표본 (2019년 이후) 집합상가
2018년	1.41	1.23	0.51	-0.12	
2019년	0.64	0.40	-	-	

나. 주거용 경상남도 연립주택 매매가격지수

[출처 : 감정평가정보체계 KAPA]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2017년	101.7	101.7	101.7	101.6	101.6	101.5	101.3	101.1	100.7	100.4	100	99.7
2018년	99.2	98.9	98.4	97.9	97.4	97.1	96.4	95.8	95.2	94.6	93.7	92.6
2019년	92.4	92.2	91.9	91.4	91	90.6	90.3	89.9	89.4	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[거래사례 #1]

본건 유형	지역 (산정기간)	유형	시점수정치
근린 생활시설	경상남도 양산시 (2017.09.12 ~ 2019.10.10)	집합 상가	$(1+0.0053*19/92)*(1+0.007)*(1+0.0141)$ $* (1+0.0123)*(1+0.0051)*(1-0.0012)*(1+0.0064)$ $* (1+0.004*193/91) \approx 1.05444$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

[거래사례 #4]

본건유형	구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
다세대주택	기준시점 (2019.10.10)	2019년 09월	89.4	A
	사례 거래시점 (2017.11.21)	2017년 11월	100.0	B
시점수정치			0.89400	A/B

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 직전 월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

■ 근린생활시설

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로외쪽, 구조 등)			
건물요인	단지내 주차의 편의성	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물 규모 및 최고층수 등			
개별요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	주차장 등의 유무			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
누 계		1.000	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용 부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	격차율 비교치 참조	격차율 비교치 참조
누 계		1.000	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

본건층	비교사례	본건기호	외부요인	건물요인	개별요인			기타요인	격차율 비교치	비고(개별요인)
					면적	층	테라스, 대지권 면적			
1	#1	(가)	0.43	1.05	0.95	1.00	1.00	1.00	0.429	본건이 외부요인(고객 유동성, 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성) 등에서 열세, 건물요인(경과년수) 등에서 우세, 개별요인(면적) 등에서 열세함.
2	#4	(나)	1.08	1.00	1.00	0.98	1.15	1.00	1.217	본건이 외부요인(가로의 폭 등)에서 우세, 개별요인(층 열세, 테라스, 대지권 면적 우세) 등에서 우세함.
4		(다)	1.08	1.00	1.00	0.99	1.05	1.00	1.123	본건이 외부요인(가로의 폭 등)에서 우세, 개별요인(층 열세, 대지권 면적 우세) 등에서 우세함.
5		(라)	1.08	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.134	본건이 외부요인(가로의 폭 등)에서 우세, 개별요인(대지권 면적) 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
(가)	91.71	5,053,000	1.0000	1.05444	0.429	2,285,749	209,626,041	209,000,000
(나)	69.7	2,290,000	1.0000	0.89400	1.217	2,491,515	173,658,596	173,000,000
(다)	69.7	2,290,000	1.0000	0.89400	1.123	2,299,073	160,245,388	160,000,000
(라)	69.7	2,290,000	1.0000	0.89400	1.134	2,321,593	161,815,032	161,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 본건 및 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	이용 상황	기준시점	비고
					단가(원/㎡)		사용승인	
#6	삼호동 460-4	- / 101	91.71	담보	195,000,000	근린 생활시설	2016.12.14	본건 (가)
					2,126,000		2016.12.12	
#7	삼호동 460-4	- / 201	69.7	담보	161,000,000	다세대 주택	2016.12.14	본건 (나)
					2,309,000		2016.12.12	
#8	삼호동 460-4	- / 302	69.7	담보	161,000,000	다세대 주택	2016.12.14	본건 (다)
					2,309,000		2016.12.12	
#9	삼호동 460-4	- / 501	69.7	담보	161,000,000	다세대 주택	2016.12.14	본건 (라)
					2,309,000		2016.12.12	
#10	삼호동 651-1외 대진칸트리타운	103 / 1	97.34	담보	223,000,000	근린 생활시설	2018.01.17	-
					2,290,000		1991.06.29	
#11	삼호동 519-6 서창메디칼센터	1동 / 101	97.73	경매	311,000,000	근린 생활시설	2018.03.02	-
					3,182,000		2005.07.07	
#12	삼호동 540	- / 301	63.3125	담보	144,000,000	다세대 주택	2017.03.16	-
					2,274,000		2017.01.06	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
근린생활시설	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 약 2,200,000 원/㎡ ~ 2,300,000 원/㎡ 내외수준으로 탐문조사됨.
다세대주택	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 약 2,300,000 원/㎡ ~ 2,500,000 원/㎡ 내외수준으로 탐문조사됨.

다. 경매통계자료

[출처 : 인포케어]

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 양산시	근린상가	1년간	68.36	9
		6개월간	65.84	4
	다세대주택	1년간	73.85	10
		6개월간	77.07	5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)
(가)	101	91.71	-	209,000,000	209,000,000	2,278,923
(나)	201	69.7	12.6562	173,000,000	173,000,000	2,482,066
(다)	302	69.7	12.6562	160,000,000	160,000,000	2,295,552
(라)	501	69.7	12.6562	161,000,000	161,000,000	2,309,900
합 계				-	703,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 '비교사례, 인근 평가사례'등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 (가) (나)	경상남도 양산시 삼호동	460-4	공동주택 (다세대)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 경상남도 양산시 연호7길 19			1층	111.96			
				2층~5층	각 159.65			
	동소	460-4	묘지	제2종일반 주거지역	660			
	동소	460-4		(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	91.71	91.71	209,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공용부분포함 (91.71㎡)
				1. 소유권대지권	93.20	93.20		
					660	660		
					토지·건물 배분가격			
					토 지		56,430,000	
					건 물		152,570,000	
	동소	460-4		(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	69.7	69.7	173,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공용부분포함 (82.3562㎡)
				1. 소유권대지권	70.85	70.85		
					660	660		
					토지·건물 배분가격			
					토 지		46,710,000	
					건 물		126,290,000	

구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(다)	동소	460-4		(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호 1. 소유권대지권	69.7 70.85 ----- 660	69.7 70.85 ----- 660	160,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공용부분포함 (82.3562㎡)
					토지.건물 배분가격			
					토 지		43,200,000	
					건 물		116,800,000	
(라)	동소	460-4		(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호 1. 소유권대지권	69.7 70.85 ----- 660	69.7 70.85 ----- 660	161,000,000	비준가액 집합건축물 대장등본상 공용부분포함 (82.3562㎡)
					토지.건물 배분가격			
					토 지		43,470,000	
					건 물		117,530,000	
합 계							₩703,000,000.-	
					< 이 하 여 백 >			



구분건물 감정평가 요항표

1 입지조건

1) 위치 및 교통

본건은 경상남도 양산시 소재 서창초등학교 동측 인근에 위치하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편임.

2) 주위환경

본건 주위는 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택), 주거용 오피스텔, 근린생활시설, 기존 주택 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 주거지로서의 주위환경 및 제반 입지조건은 무난한 편임.

2 건물의 상황

1) 구 조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제101호 외 3개호로서, 2016.12.12.자로 사용 승인되어 현상은 양호한 편임.[기호 (가 ~ 라) 폐문부재]

외벽 : 스톤코드 및 화강석타일 마감.

내벽 및 천장 : 폐문부재.

바닥 : 폐문부재.

창호 : 새시조 이중창호임.

2) 이용상태

기준시점 현재 근린생활시설[기호 (가)] 및 다세대주택[기호 (나 ~ 라) : 폐문부재]임.

3) 위생시설 및 기타시설

위생 및 급.배수시설, 승강기설비(운행중단), 화재감지기, 화재경보기, 개별난방설비 등이 구비 되었음.

구분건물 감정평가 요항표

3 토지의 상황

1) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 자체지반 평탄하게 조성되어 있으며, 근린생활시설 및 다세대주택으로 이용중임.

2) 인접도로 상태

남동측으로 약 8m 내외 폭의 포장도로와 접함.

3) 도시계획관계 및 기타 공법상 제한사항

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역(모든 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-16)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

4 기타 참고사항

1) 공부와의 차이

없 음.

2) 임대관계

미상임.

3) 기타 참고 사항

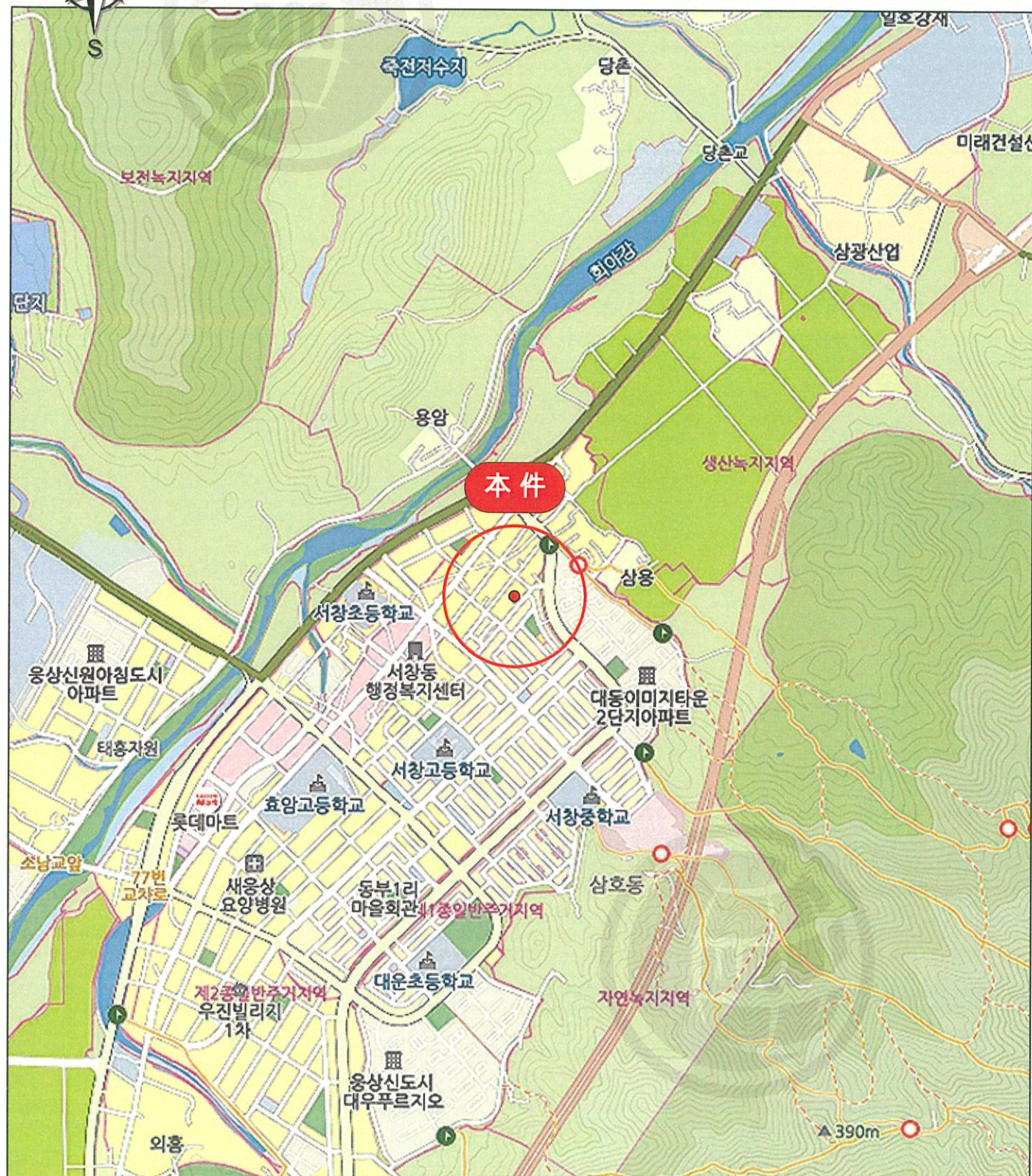
본건 건물 내 전입세대열람내역은 별첨 '전입세대열람내역'과 같음.

광역 위치도



소재지 주변

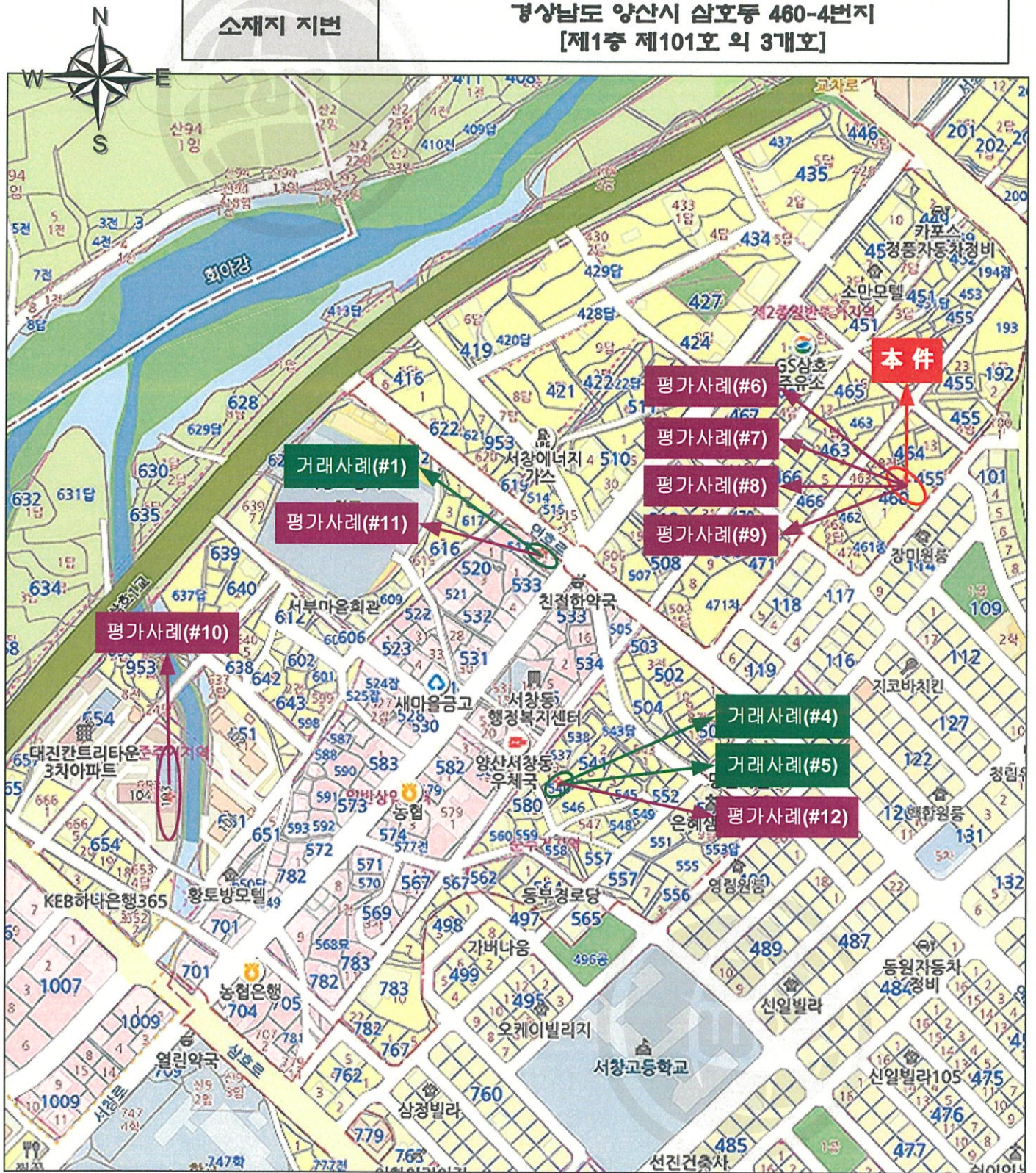
경상남도 양산시 삼호동 일대



상 세 위 치 도

소재지 지번

경상남도 양산시 삼호동 460-4번지
[제1층 제101호 외 3개호]



각종사례
표시도

■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방매사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

상 세 위 치 도

소재지 지번

경상남도 양산시 삼호동 460-4번지
[제1층 제101호 외 3개호]



각종사례
표시도

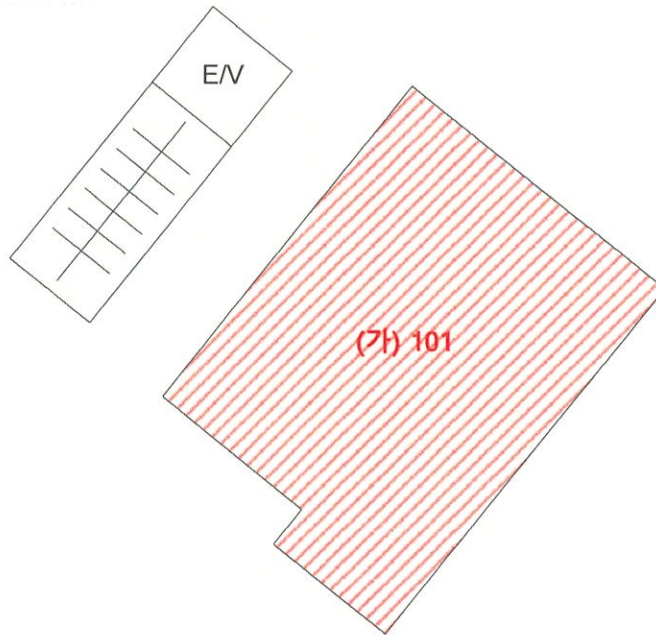
■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방매사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

호 별 배 치 도

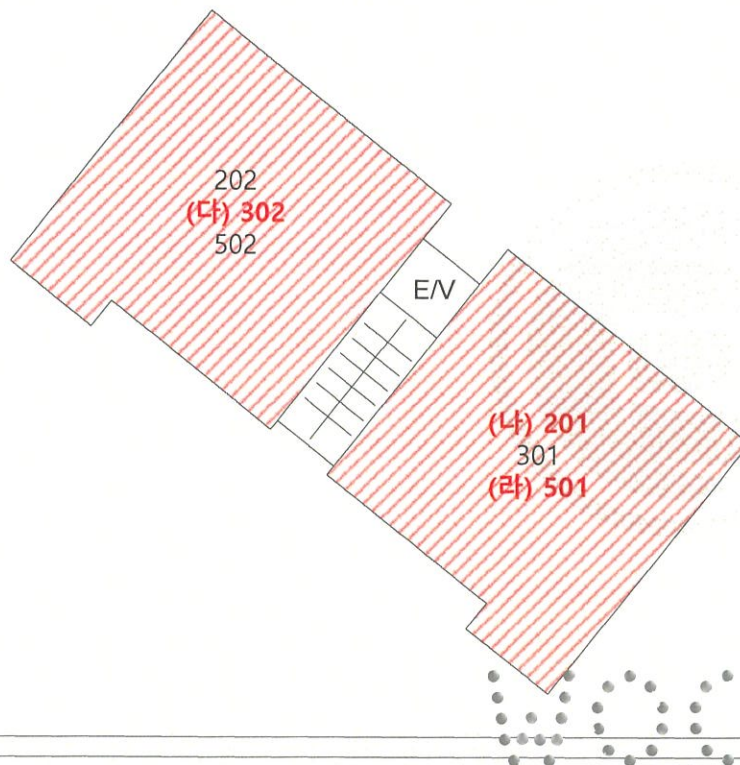
NONE SCALE



제1층 호별배치도



제2, 3, 5층 호별배치도

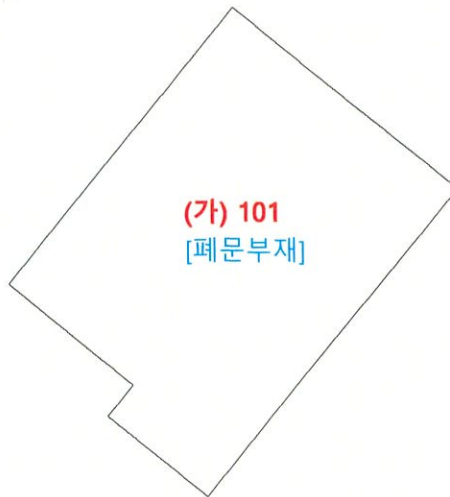


내부이용상황 및 임대상황



NONE SCALE

제1층 내부구조도



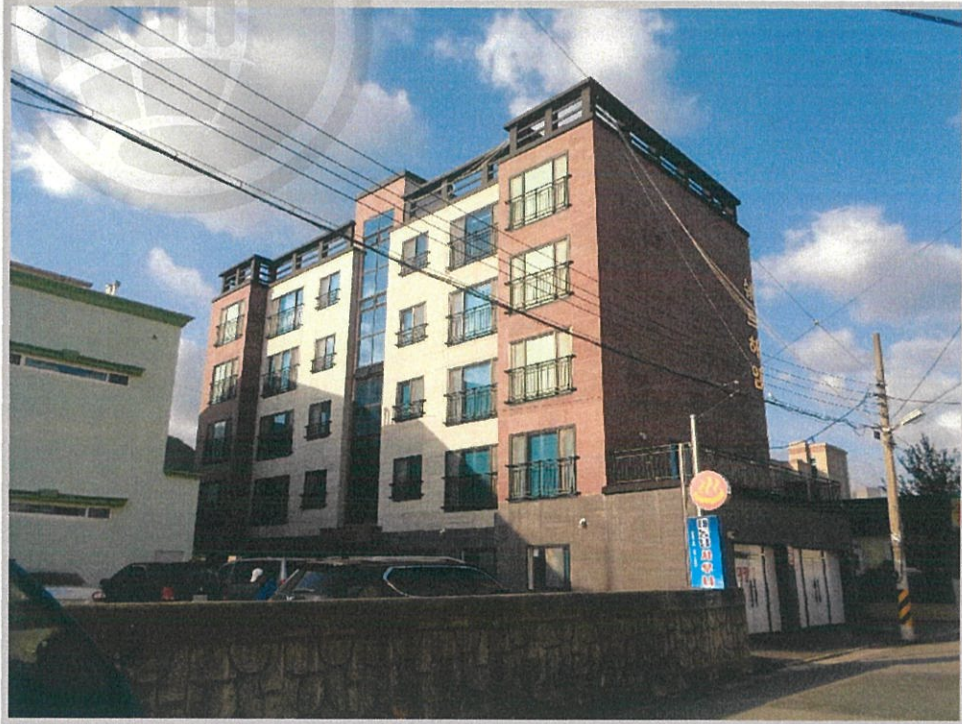
제2, 3, 5층내 부 구조 도



임대 상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
-	-	없음	없음	이해관계인의 부재

사 진 용 지



[본건 전경]



[주위 전경]

사 진 용 지



[기호(가)]



[기호(나)]

사 진 용 지



[본건 기호(다)]



[본건 기호(라)]