

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)OSB저축은행

건명 : 경상남도 양산시 삼호동 1010-3 외
삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호

감정평가서 번호 : 하나 201117-00-007



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양길수



감정평가사

박종복







감정평가액	일백구십억일천이백만원정 (₩19,012,000,000.-)					
의뢰인	(주)OSB저축은행		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	-		
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 11. 19	2020. 11. 19	2020. 11. 20	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	64개호	구분건물	64개호	-	19,012,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩19,012,000,000.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 배영환 					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 삼호동 소재 '효암고등학교' 북서측 인근에 위치하는 '삼호동더퍼스트1' 제1층 제 101호 외 63개호수에 대하여 (주)OSB저축은행이 의뢰한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일(현장조사 완료일)인 2020년 11월 19일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2020년 11월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 현장 조사 당시 프린팅된 종이에 의한 호별 표기가 되어 있었는 바, 본건의 위치는 관리인측 제시 도면 등에 의거하여 확인하였으니 추후 공매 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인 바람.
- ④ 일련번호(7)은 북동측 경계벽을 제외한 3면이, 일련번호(10)은 남서측 인접호수와의 경계벽을 제외한 3면이, 일련번호(8),(9)는 경계벽 전체가 없는 상태이나, 각 구분소유 물건별 통로가 도면 및 현황으로 확인되고 내부 경계벽 복원이 용이하며, 현재의 이용 상황이 일시적인 것으로 판단되는 바, 본 평가시 이에 구매됨이 없이 각 호별 평가하되 경계벽 복원에 소요되는 비용 정도를 감안하여 감정평가 하였으니 추후 공매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 일련번호(41)~(43), (44)~(46), (47)~(49), (51)~(52)는 각각 내부 경계벽 없는 상태로 일단으로 구획되어 있는 바, 추후 공매 진행시 유의하시기 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 양산시 삼호동 [도로명주소] 경상남도 양산시 삼호1길 42	1010-3, 1010-4 삼호동 더퍼스트1	제1,2중 근린생활 시설, 문화 및 집회시설 ,업무 시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
				지2층,지1층 각	2,304.32			
				1층	1,687.6			
				2층~5층 각	1,909.12			
				6층	978.54			
				7층	174			
2	상동	1010-3	대	일반상업지역	1,527.4			
(1)	상동	1010-4	대	일반상업지역	1,114.3			
				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제101호	49.56	49.56	678,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 107.176㎡
				소유권	16.5348			
				1,2. ----	2,641.7x---	16.5348		
				대지권	2,641.7			
						토지·건물	배분내역	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제102호	47.2	47.2	토 지 : 237,300,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 102.072㎡
							건 물 : 440,700,000	
							646,000,000	
(3)				소유권 1,2. ---- 대지권	15.7474 2,641.7x--- 2,641.7	15.7474	토지·건물 토 지 : 226,100,000 건 물 : 419,900,000	배분내역
(4)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제107호	47.2	47.2	토 지 : 226,100,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 102.072㎡
							건 물 : 419,900,000	
							646,000,000	
(4)				소유권 1,2. ---- 대지권	15.7474 2,641.7x--- 2,641.7	15.7474	토지·건물 토 지 : 226,100,000 건 물 : 419,900,000	배분내역
(4)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제108호	47.2	47.2	토 지 : 226,100,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 102.072㎡
							건 물 : 419,900,000	
							646,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				대지권	2,641.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 226,100,000 419,900,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제109호	47.2	47.2	646,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 102.072㎡
(6)				소유권 1,2. ---- 대지권	15.7474 2,641.7x--- 2,641.7	15.7474		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 226,100,000 419,900,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제110호	47.2	47.2	646,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 102.072㎡
(7)				소유권 1,2. ---- 대지권	15.7474 2,641.7x--- 2,641.7	15.7474		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 226,100,000 419,900,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제111호	26.18	26.18	158,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				소유권	8.7345			대장상 공용 부분 포함 56.616㎡
				1,2. ----	2,641.7x---	8.7345		
				대지권	2,641.7			
(9)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제112호	26.18	26.18	158,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.616㎡
				소유권	8.7345			
				1,2. ----	2,641.7x---	8.7345		
				대지권	2,641.7			
				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제113호	26.18	26.18	173,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.616㎡
				소유권	8.7345			
				1,2. ----	2,641.7x---	8.7345		
				대지권	2,641.7			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				철골철근 콘크리트구조 제1층 제114호	24.99	24.99	165,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.042㎡
				소유권	8.3374			
				1,2. ----	2,641.7x---	8.3374		
				대지권	2,641.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,750,000	
						건 물 :	107,250,000	
(11)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제115호	24.99	24.99	158,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.042㎡
				소유권	8.3374			
				1,2. ----	2,641.7x---	8.3374		
				대지권	2,641.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	55,300,000	
						건 물 :	102,700,000	
(12)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제116호	24.99	24.99	158,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.042㎡
				소유권	8.3374			
				1,2. ----	2,641.7x---	8.3374		
				대지권	2,641.7			
						토지·건물	배분내역	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제117호	24.99	토 지 : 건 물 : 24.99	55,300,000 102,700,000 158,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.042㎡
(14)				소유권 1,2. ---- 대지권	8.3374 2,641.7x--- 2,641.7	8.3374	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 55,300,000 102,700,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.042㎡
(15)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제118호	24.99	토 지 : 건 물 : 24.99	55,300,000 102,700,000 158,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.042㎡
(15)				소유권 1,2. ---- 대지권	8.3374 2,641.7x--- 2,641.7	8.3374	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 55,300,000 102,700,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.042㎡
(15)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제119호	33.534	토 지 : 건 물 : 33.534	212,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 72.519㎡
(15)				소유권 1,2. ---- 대지권	11.188 2,641.7x--- 11.188	11.188		

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				대지권	2,641.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,200,000 137,800,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제120호	33.534	33.534	212,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 72.519㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	11.188 2,641.7x--- 2,641.7	11.188		
(17)						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,200,000 137,800,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제121호	38.6	38.6	245,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.475㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	12.8782 2,641.7x--- 2,641.7	12.8782		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,750,000 159,250,000	
(18)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제122호	38.6	38.6	267,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(19)				소유권	12.8782			대장상 공용 부분 포함 83.475㎡
				1,2. ----	2,641.7x---	12.8782		
				대지권	2,641.7			
(20)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제123호	38.6	38.6	배분내역 토 지 : 93,450,000 건 물 : 173,550,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.475㎡
				소유권	12.8782			
				1,2. ----	2,641.7x---	12.8782		
				대지권	2,641.7			
(20)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제124호	38.6	38.6	배분내역 토 지 : 93,450,000 건 물 : 173,550,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.475㎡
				소유권	12.8782			
				1,2. ----	2,641.7x---	12.8782		
				대지권	2,641.7			
(20)				내)			배분내역 토 지 : 85,750,000 건 물 : 159,250,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(21)				철골철근 콘크리트구조 제1층 제125호	38.6	38.6	245,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.475㎡
				소유권	12.8782			
				1,2. ----	2,641.7x---	12.8782		
				대지권	2,641.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,750,000	
						건 물 :	159,250,000	
(22)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제126호	38.6	38.6	245,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.475㎡
				소유권	12.8782			
				1,2. ----	2,641.7x---	12.8782		
				대지권	2,641.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,750,000	
						건 물 :	159,250,000	
(23)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제127호	45.838	45.838	277,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 99.127㎡
				소유권	15.293			
				1,2. ----	2,641.7x---	15.293		
				대지권	2,641.7			
						토지·건물	배분내역	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(24)				내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제128호	45.838	토 지 :	96,950,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 99.127㎡
						건 물 :	180,050,000	
(25)				소유권 1,2. ---- 대지권	15.293 2,641.7x--- 2,641.7	45.838 15.293	277,000,000	
(26)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제201호	60.075	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 119.855㎡
						토 지 :	96,950,000	
						건 물 :	180,050,000	
(27)				소유권 1,2. ---- 대지권	20.0429 2,641.7x--- 2,641.7	60.075 20.0429	211,000,000	
(28)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제202호	60.075	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 119.855㎡
						토 지 :	73,850,000	
						건 물 :	137,150,000	
(29)				소유권 1,2. ----	20.0429 2,641.7x---	60.075 20.0429	211,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(27)				대지권	2,641.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	73,850,000	
						건 물 :	137,150,000	
(28)				내) 철골철근 구조				
				제2층 제204호	62.775	62.775	220,000,000	집합건축물
				소유권	20.9437			대장상 공용
				1,2. ----	2,641.7x---	20.9437		부분 포함
				대지권	2,641.7			125.241㎡
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	77,000,000	
						건 물 :	143,000,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조				
				제2층 제205호	62.775	62.775	220,000,000	집합건축물
(29)				소유권	20.9437			대장상 공용
				1,2. ----	2,641.7x---	20.9437		부분 포함
				대지권	2,641.7			125.241㎡
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	77,000,000	
						건 물 :	143,000,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조				
				제2층 제206호	63.45	63.45	223,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(30)				소유권	21.1689			대장상 공용 부분 포함 126.588㎡
				1,2. ----	2,641.7x---	21.1689		
				대지권	2,641.7			
(31)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제207호	77	77	토지·건물	배분내역
							토 지 :	78,050,000
							건 물 :	144,950,000
				소유권	25.6896			집합건축물 대장상 공용 부분 포함 153.621㎡
				1,2. ----	2,641.7x---	25.6896		
				대지권	2,641.7			
				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제208호	77	77	토지·건물	배분내역
							토 지 :	85,400,000
							건 물 :	158,600,000
				소유권	25.6896			집합건축물 대장상 공용 부분 포함 153.621㎡
				1,2. ----	2,641.7x---	25.6896		
				대지권	2,641.7			
				내)			토지·건물	배분내역
							토 지 :	85,400,000
							건 물 :	158,600,000

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 13

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				철골철근 콘크리트구조 제2층 제209호	78.1	78.1	247,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 155.816㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	26.0566 2,641.7x--- 2,641.7	26.0566		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,450,000 160,550,000	
(33)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제210호	95.7	95.7	296,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 190.929㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	31.9285 2,641.7x--- 2,641.7	31.9285		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 103,600,000 192,400,000	
(34)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제211호	94.6	94.6	293,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 188.735㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	31.5615 2,641.7x--- 2,641.7	31.5615		
						토지·건물	배분내역	

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 14

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(35)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제212호	94.6	토 지 :	102,550,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 188.735㎡
						건 물 :	190,450,000	
(36)				소유권 1.2. ---- 대지권	31.5615 2,641.7x--- 2,641.7	94.6 31.5615	293,000,000	
(37)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제213호	77.683	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 154.984㎡
						토 지 :	102,550,000	
						건 물 :	190,450,000	
(38)				소유권 1.2. ---- 대지권	25.9175 2,641.7x--- 2,641.7	77.683 25.9175	246,000,000	
(39)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제214호	76.718	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 153.059㎡
						토 지 :	86,100,000	
						건 물 :	159,900,000	
(40)				소유권 1.2. ----	25.5955 2,641.7x---	76.718 25.5955	243,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(38)				대지권	2,641.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,050,000 157,950,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제215호	77.2	77.2	245,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 154.02㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	25.7563 2,641.7x--- 2,641.7	25.7563		
(39)						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,750,000 159,250,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제216호	154.4	154.4	466,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 308.041㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	51.5126 2,641.7x--- 2,641.7	51.5126		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 163,100,000 302,900,000	
(40)				내) 철골철근 콘크리트구조 제2층 제217호	91.68	91.68	283,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(41)				소유권	30.5873			대장상 공용 부분 포함 182.909㎡	
				1.2. ----	2,641.7x---	30.5873			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제301호	158.99	158.99			건 물 : 99,050,000
				소유권	53.044		498,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 310.527㎡	
				1.2. ----	2,641.7x---	53.044			
				대지권	2,641.7				
(42)				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 174,300,000
				소유권	52.3834		323,700,000	491,000,000	
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171,850,000
				소유권	52.3834		319,150,000		
				1.2. ----	2,641.7x---	52.3834			
				대지권	2,641.7				
				내)			배분내역		
				철골철근					토지·건물
				콘크리트구조					토 지 :
				제3층 제302호	157.01	157.01			건 물 : 171

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(43)				철골철근 콘크리트구조 제3층 제303호	139.2	139.2	436,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 271.875㎡
				소유권 1.2. ---- 대지권	46.4414 2,641.7x--- 2,641.7	46.4414		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 152,600,000 283,400,000	
(44)				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제304호	62.1	62.1	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 121.289㎡
				소유권 1.2. ---- 대지권	20.7185 2,641.7x--- 2,641.7	20.7185		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 71,400,000 132,600,000	
(45)				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제305호	62.1	62.1	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 121.289㎡
				소유권 1.2. ---- 대지권	20.7185 2,641.7x--- 2,641.7	20.7185		
						토지·건물	배분내역	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(46)				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제306호	64.8	토 지 :	71,400,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 126.563㎡
						건 물 :	132,600,000	
				소유권 1,2. ---- 대지권	21.6193 2,641.7x--- 2,641.7	64.8 21.6193	213,000,000	
(47)				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제307호	95.7	토지·건물 토 지 :	배분내역 74,550,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 186.914㎡
						건 물 :	138,450,000	
				소유권 1,2. ---- 대지권	31.9285 2,641.7x--- 2,641.7	95.7 31.9285	274,000,000	
(48)				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제308호	94.6	토지·건물 토 지 :	배분내역 95,900,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 184.766㎡
						건 물 :	178,100,000	
				소유권 1,2. ----	31.5615 2,641.7x---	94.6 31.5615	271,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(49)				대지권	2,641.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 94,850,000 176,150,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제309호	94.6	94.6	271,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 184.766㎡
(50)				소유권 1,2. ---- 대지권	31.5615 2,641.7x--- 2,641.7	31.5615		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 94,850,000 176,150,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제310호	231.6	231.6	638,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 452.344㎡
(51)				소유권 1,2. ---- 대지권	77.2689 2,641.7x--- 2,641.7	77.2689		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 223,300,000 414,700,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제311호	141.13	141.13	399,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(52)				소유권	47.0853			대장상 공용 부분 포함 275.645㎡	
				1,2. ----	2,641.7x---	47.0853			
				대지권	2,641.7				
(52)				내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제312호	104.94	104.94	301,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 204.961㎡	
				소유권	35.0112		배분내역 토 지 : 139,650,000 건 물 : 259,350,000		
				1,2. ----	2,641.7x---	35.0112			
				대지권	2,641.7				
(53)				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제401호	158.99	158.99	468,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 305.362㎡	
				소유권	53.044		배분내역 토 지 : 105,350,000 건 물 : 195,650,000		
				1,2. ----	2,641.7x---	53.0112			
				대지권	2,641.7				
(53)				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제401호	158.99	158.99	468,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 305.362㎡	
				소유권	53.044		배분내역 토 지 : 163,800,000 건 물 : 304,200,000		
				1,2. ----	2,641.7x---	53.044			
				대지권	2,641.7				
(53)				내)					

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(54)				철골철근 콘크리트구조 제4층 제404호	54	54	165,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 103.714㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	18.0161 2,641.7x--- 2,641.7	18.0161		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 57,750,000 107,250,000	
(55)				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제405호	54	54	165,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 103.714㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	18.0161 2,641.7x--- 2,641.7	18.0161		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 57,750,000 107,250,000	
(56)				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제406호	64.8	64.8	198,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 124.457㎡
				소유권 1,2. ---- 대지권	21.6193 2,641.7x--- 2,641.7	21.6193		
						토지·건물	배분내역	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(57)				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제407호	105.6	토 지 :	69,300,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 202.819㎡
						건 물 :	128,700,000	
						105.6	283,000,000	
						35.2314	35.2314	
(58)				소유권 1,2. ---- 대지권	35.2314 2,641.7x--- 2,641.7	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 99,050,000 183,950,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 202.819㎡
(59)				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제408호	105.6	토 지 :	99,050,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 202.819㎡
						건 물 :	183,950,000	
						105.6	283,000,000	
						35.2314	35.2314	
(59)				소유권 1,2. ---- 대지권	35.2314 2,641.7x--- 2,641.7	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 99,050,000 183,950,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 202.819㎡

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(60)				대지권	2,641.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 99,050,000 183,950,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제410호	77.68	77.68	214,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 149.195㎡
(61)				소유권 1,2. ---- 대지권	25.9165 2,641.7x--- 2,641.7	25.9165		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,900,000 139,100,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제411호	76.72	76.72	211,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 147.351㎡
(62)				소유권 1,2. ---- 대지권	25.5962 2,641.7x--- 2,641.7	25.5962		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,850,000 137,150,000	
				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제413호	77.2	77.2	213,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(63)				소유권	25.7563	25.7563		대장상 공용 부분 포함 148.273㎡
				1,2. ----	2,641.7x---			
				대지권	2,641.7			
				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제414호	77.2	77.2		
(64)				소유권	25.7563	25.7563		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 148.273㎡
				1,2. ----	2,641.7x---			
				대지권	2,641.7			
				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제415호	91.68	91.68		
				소유권	30.5873	30.5873		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 176.084㎡
				1,2. ----	2,641.7x---			
				대지권	2,641.7			
				내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제415호	91.68	91.68		

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩19,012,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 삼호동 소재 '효암고등학교' 북서측 인근에 위치하는 '삼호동더퍼스트1' 제1층 제 101호 외 63개호수에 대하여 (주)OSB저축은행이 의뢰한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일(현장조사 완료일)인 2020년 11월 19일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2020년 11월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 현장 조사 당시 프린팅된 종이에 의한 호별 표기가 되어 있었는 바, 본건의 위치는 관리인측 제시 도면 등에 의거하여 확인하였으니 추후 공매 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인 바람.
- ④ 일련번호(7)은 북동측 경계벽을 제외한 3면이, 일련번호(10)은 남서측 인접호수와의 경계벽을 제외한 3면이, 일련번호(8),(9)는 경계벽 전체가 없는 상태이나, 각 구분소유 물건별 통로가 도면 및 현황으로 확인되고 내부 경계벽 복원이 용이하며, 현재의 이용 상황이 일시적인 것으로 판단되는 바, 본 평가시 이에 구매됨이 없이 각 호별 평가하되 경계벽 복원에 소요되는 비용 정도를 감안하여 감정평가 하였으니 추후 공매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 일련번호(41)~(43), (44)~(46), (47)~(49), (51)~(52)는 각각 내부 경계벽 없는 상태로 일단으로 구획되어 있는 바, 추후 공매 진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 양산시 삼호동 1010-3외 삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호수		
도로명주소	경상남도 양산시 삼호1길 42		
	주용도	제1,2종근린생활시설,문화 및 집회시설,업무시설	
	주구조	철골철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.11.11	
	건물규모	층수	7층
		연면적	15,085.26 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	1/101	근린 생활시설	49.56	57.616	107.176	16.5348	46.2
(2)	1/102	근린 생활시설	47.2	54.872	102.072	15.7474	46.2
(3)	1/107	근린 생활시설	47.2	54.872	102.072	15.7474	46.2
(4)	1/108	근린 생활시설	47.2	54.872	102.072	15.7474	46.2
(5)	1/109	근린 생활시설	47.2	54.872	102.072	15.7474	46.2
(6)	1/110	근린 생활시설	47.2	54.872	102.072	15.7474	46.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m²)			대지권 (m²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(7)	1/111	근린 생활시설	26.18	30.436	56.616	8.7345	46.2
(8)	1/112	근린 생활시설	26.18	30.436	56.616	8.7345	46.2
(9)	1/113	근린 생활시설	26.18	30.436	56.616	8.7345	46.2
(10)	1/114	근린 생활시설	24.99	29.052	54.042	8.3374	46.2
(11)	1/115	근린 생활시설	24.99	29.052	54.042	8.3374	46.2
(12)	1/116	근린 생활시설	24.99	29.052	54.042	8.3374	46.2
(13)	1/117	근린 생활시설	24.99	29.052	54.042	8.3374	46.2
(14)	1/118	근린 생활시설	24.99	29.052	54.042	8.3374	46.2
(15)	1/119	근린 생활시설	33.534	38.985	72.519	11.188	46.2
(16)	1/120	근린 생활시설	33.534	38.985	72.519	11.188	46.2
(17)	1/121	근린 생활시설	38.6	44.875	83.475	12.8782	46.2
(18)	1/122	근린 생활시설	38.6	44.875	83.475	12.8782	46.2
(19)	1/123	근린 생활시설	38.6	44.875	83.475	12.8782	46.2
(20)	1/124	근린 생활시설	38.6	44.875	83.475	12.8782	46.2
(21)	1/125	근린 생활시설	38.6	44.875	83.475	12.8782	46.2
(22)	1/126	근린 생활시설	38.6	44.875	83.475	12.8782	46.2
(23)	1/127	근린 생활시설	45.838	53.289	99.127	15.293	46.2
(24)	1/128	근린 생활시설	45.838	53.289	99.127	15.293	46.2
(25)	2/201	근린 생활시설	60.075	59.78	119.855	20.0429	50.1
(26)	2/202	근린 생활시설	60.075	59.78	119.855	20.0429	50.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(27)	2/204	근린 생활시설	62.775	62.466	125.241	20.9437	50.1
(28)	2/205	근린 생활시설	62.775	62.466	125.241	20.9437	50.1
(29)	2/206	근린 생활시설	63.45	63.138	126.588	21.1689	50.1
(30)	2/207	근린 생활시설	77	76.621	153.621	25.6896	50.1
(31)	2/208	근린 생활시설	77	76.621	153.621	25.6896	50.1
(32)	2/209	근린 생활시설	78.1	77.716	155.816	26.0566	50.1
(33)	2/210	근린 생활시설	95.7	95.229	190.929	31.9285	50.1
(34)	2/211	근린 생활시설	94.6	94.135	188.735	31.5615	50.1
(35)	2/212	근린 생활시설	94.6	94.135	188.735	31.5615	50.1
(36)	2/213	근린 생활시설	77.683	77.301	154.984	25.9175	50.1
(37)	2/214	근린 생활시설	76.718	76.341	153.059	25.5955	50.1
(38)	2/215	근린 생활시설	77.2	76.82	154.02	25.7563	50.1
(39)	2/216	근린 생활시설	154.4	153.641	308.041	51.5126	50.1
(40)	2/217	근린 생활시설	91.68	91.229	182.909	30.5873	50.1
(41)	3/301	근린 생활시설	158.99	151.537	310.527	53.044	51.2
(42)	3/302	근린 생활시설	157.01	149.65	306.66	52.3834	51.2
(43)	3/303	근린 생활시설	139.2	132.675	271.875	46.4414	51.2
(44)	3/304	근린 생활시설	62.1	59.189	121.289	20.7185	51.2
(45)	3/305	근린 생활시설	62.1	59.189	121.289	20.7185	51.2
(46)	3/306	근린 생활시설	64.8	61.763	126.563	21.6193	51.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(47)	3/307	근린 생활시설	95.7	91.214	186.914	31.9285	51.2
(48)	3/308	근린 생활시설	94.6	90.166	184.766	31.5615	51.2
(49)	3/309	근린 생활시설	94.6	90.166	184.766	31.5615	51.2
(50)	3/310	근린 생활시설	231.6	220.744	452.344	77.2689	51.2
(51)	3/311	근린 생활시설	141.13	134.515	275.645	47.0853	51.2
(52)	3/312	근린 생활시설	104.94	100.021	204.961	35.0112	51.2
(53)	4/401	근린 생활시설	158.99	146.372	305.362	53.044	52.1
(54)	4/404	근린 생활시설	54	49.714	103.714	18.0161	52.1
(55)	4/405	근린 생활시설	54	49.714	103.714	18.0161	52.1
(56)	4/406	근린 생활시설	64.8	59.657	124.457	21.6193	52.1
(57)	4/407	근린 생활시설	105.6	97.219	202.819	35.2314	52.1
(58)	4/408	근린 생활시설	105.6	97.219	202.819	35.2314	52.1
(59)	4/409	근린 생활시설	105.6	97.219	202.819	35.2314	52.1
(60)	4/410	근린 생활시설	77.68	71.515	149.195	25.9165	52.1
(61)	4/411	근린 생활시설	76.72	70.631	147.351	25.5962	52.1
(62)	4/413	근린 생활시설	77.2	71.073	148.273	25.7563	52.1
(63)	4/414	근린 생활시설	77.2	71.073	148.273	25.7563	52.1
(64)	4/415	근린 생활시설	91.68	84.404	176.084	30.5873	52.1
합계 (총64개호)			4,639.065	4,626.400	9,265.465	1,547.7364	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	삼호동 1010-3외	-/ 1/105	근린 생활시설	25.8	55.794	353,362,000 (@ 13,700,000)	2019.11.09 (2019.11.11)	-
#2	삼호동 1010-3외	-/ 1/106	근린 생활시설	37.8	81.744	674,296,000 (@ 17,800,000)	2020.06.16 (2019.11.11)	-
#3	삼호동 1010-3외	-/ 2/203	근린 생활시설	60.75	121.201	332,080,000 (@ 5,470,000)	2019.11.20 (2019.11.11)	-
#4	삼호동 1010-3외	-/ 4/412	근린 생활시설	77.2	148.273	292,963,000 (@ 3,790,000)	2020.02.17 (2019.11.11)	-
#5	명동 1077-2	-/ 1/104	근린 생활시설	29.2	56.8564	332,479,000 (@ 11,400,000)	2020.06.16 (2018.10.12)	-
#6	명동 1080-7	108/ 2/203,204	근린 생활시설	49	71.7658	134,000,000 (@ 2,730,000)	2019.12.30 (2008.11.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하되, 사례 #1~#4는 본건 내 분양사례로서 사례 선정에서 배제함.

< 사례 #5 > : 일련번호 (1)~(24), < 사례 #6 > : 일련번호 (25)~(64)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#5

한국감정원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경남 양산 (집합상가)	0.315% (1.00315)	거래시점 / 기준시점	2020.06.16 / 2020.11.19
		분기별 자본수익률	2020년 2분기 : -0.150 % 2020년 3분기 : 0.220 % 2020년 4분기 : 2020년 3분기 자료
		산식	$(1 - 0.00150 \times 15/91) \times (1 + 0.00220 \times 142/92) \approx 1.00315$

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

■ 비교 거래사례#6

한국감정원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경남 양산 (집합상가)	0.144% (1.00144)	거래시점 / 기준시점	2019.12.30 / 2020.11.19
		분기별 자본수익률	2019년 4분기 : 0.250 % 2020년 1분기 : -0.050 % 2020년 2분기 : -0.150 % 2020년 3분기 : 0.220 % 2020년 4분기 : 2020년 3분기 자료
		산식	$(1 + 0.00250 \times 2/92) \times (1 - 0.00050) \times (1 - 0.00150) \times (1 + 0.00220 \times 142/92) \approx 1.00144$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

(나) 가치형성요인

① 상업용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(다) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	그 밖의 요인	비교치	비고
(1)~(6)	#5	1.20	1.05	0.95	1.00	1.197	상업용
(7),(8)	#5	1.20	1.05	0.42	1.00	0.529	상업용
(9),(10)	#5	1.20	1.05	0.46	1.00	0.579	상업용
(11)~(17), (20)~(22)	#5	1.20	1.05	0.44	1.00	0.554	상업용
(18),(19)	#5	1.20	1.05	0.48	1.00	0.604	상업용
(23),(24)	#5	1.20	1.05	0.42	1.00	0.529	상업용
(25)~(29)	#6	1.20	1.15	0.93	1.00	1.283	상업용
(30)~(32), (36)~(38)	#6	1.20	1.15	0.84	1.00	1.159	상업용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	그 밖의 요인	비교치	비고
(33)~(35),(40)	#6	1.20	1.15	0.82	1.00	1.131	상업용
(39)	#6	1.20	1.15	0.80	1.00	1.104	상업용
(41)~(43)	#6	1.20	1.15	0.83	1.00	1.145	상업용
(44)~(46)	#6	1.20	1.15	0.87	1.00	1.200	상업용
(47)~(49),(52)	#6	1.20	1.15	0.76	1.00	1.048	상업용
(50)	#6	1.20	1.15	0.73	1.00	1.007	상업용
(51)	#6	1.20	1.15	0.75	1.00	1.035	상업용
(53)	#6	1.20	1.15	0.78	1.00	1.076	상업용
(54)~(56)	#6	1.20	1.15	0.81	1.00	1.117	상업용
(57)~(59),(64)	#6	1.20	1.15	0.71	1.00	0.979	상업용
(60)~(63)	#6	1.20	1.15	0.73	1.00	1.007	상업용

* 일련번호(1)~(24) 공히 거래사례#5 대비

- 단지 외부요인 : 상업지역 중심과의 접근성 및 편의성, 주변 토지의 이용상황 및 적합성 등에서 우세함.
- 단지 내부요인 : 건물의 노후도 등에서 우세함.
- 호별요인 비교
 - (1)~(6): 면적 규모 등에서 열세함.
 - (7),(8): 위치별 효용 및 벽체 유무 등에서 열세함.
 - (9),(10): 위치별 효용 및 벽체 유무 등에서 열세함.
 - (11)~(17),(20)~(22): 위치별 효용 등에서 열세함.
 - (18),(19): 위치별 효용 등에서 열세함.
 - (23),(24): 위치별 효용 및 면적 규모 등에서 열세함.

* 일련번호(25)~(64) 공히 거래사례#6 대비

- 단지 외부요인 : 상업지역 중심과의 접근성 및 편의성, 주변 토지의 이용상황 및 적합성 등에서 우세함.
- 단지 내부요인 : 건물의 노후도 및 규모 등에서 우세함.
- 호별요인 비교
 - (25)~(29): 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.
 - (30)~(32),(36)~(38): 위치별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.
 - (33)~(35),(40): 위치별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.
 - (39): 위치별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.
 - (41)~(43): 층별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.
 - (44)~(46): 층별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.
 - (47)~(49),(52): 층별 효용, 위치별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.
 - (50): 층별 효용, 위치별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	그 밖의 요인	비교치	비고
------	----------	------------	------------	------	------------	-----	----

(51): 층별 효용, 위치별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.

(53): 층별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.

(54)~(56): 층별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.

(57)~(59),(64): 층별 효용, 위치별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.

(60)~(63): 층별 효용, 위치별 효용, 면적 규모 및 전용률 등에서 열세함.

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	-/1 101	49.56	#5	11,400,000	1.000	1.00315	1.197	13,688,784	678,416,135	678,000,000
(2)	-/1 102	47.2	#5	11,400,000	1.000	1.00315	1.197	13,688,784	646,110,605	646,000,000
(3)	-/1 107	47.2	#5	11,400,000	1.000	1.00315	1.197	13,688,784	646,110,605	646,000,000
(4)	-/1 108	47.2	#5	11,400,000	1.000	1.00315	1.197	13,688,784	646,110,605	646,000,000
(5)	-/1 109	47.2	#5	11,400,000	1.000	1.00315	1.197	13,688,784	646,110,605	646,000,000
(6)	-/1 110	47.2	#5	11,400,000	1.000	1.00315	1.197	13,688,784	646,110,605	646,000,000
(7)	-/1 111	26.18	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.529	6,049,596	158,378,423	158,000,000
(8)	-/1 112	26.18	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.529	6,049,596	158,378,423	158,000,000
(9)	-/1 113	26.18	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.579	6,621,391	173,348,016	173,000,000
(10)	-/1 114	24.99	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.579	6,621,391	165,468,561	165,000,000
(11)	-/1 115	24.99	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	158,323,995	158,000,000
(12)	-/1 116	24.99	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	158,323,995	158,000,000
(13)	-/1 117	24.99	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	158,323,995	158,000,000
(14)	-/1 118	24.99	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	158,323,995	158,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례 일련 번호	단가 (원/전유m ²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
(15)	-/1 119	33.534	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	212,454,456	212,000,000
(16)	-/1 120	33.534	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	212,454,456	212,000,000
(17)	-/1 121	38.6	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	244,550,068	245,000,000
(18)	-/1 122	38.6	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.604	6,907,289	266,621,355	267,000,000
(19)	-/1 123	38.6	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.604	6,907,289	266,621,355	267,000,000
(20)	-/1 124	38.6	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	244,550,068	245,000,000
(21)	-/1 125	38.6	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	244,550,068	245,000,000
(22)	-/1 126	38.6	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.554	6,335,494	244,550,068	245,000,000
(23)	-/1 127	45.838	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.529	6,049,596	277,301,381	277,000,000
(24)	-/1 128	45.838	#5	11,400,000	1.000	1.00315	0.529	6,049,596	277,301,381	277,000,000
(25)	-/2 201	60.075	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.283	3,507,633	210,721,052	211,000,000
(26)	-/2 202	60.075	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.283	3,507,633	210,721,052	211,000,000
(27)	-/2 204	62.775	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.283	3,507,633	220,191,662	220,000,000
(28)	-/2 205	62.775	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.283	3,507,633	220,191,662	220,000,000
(29)	-/2 206	63.45	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.283	3,507,633	222,559,314	223,000,000
(30)	-/2 207	77	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.159	3,168,626	243,984,202	244,000,000
(31)	-/2 208	77	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.159	3,168,626	243,984,202	244,000,000
(32)	-/2 209	78.1	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.159	3,168,626	247,469,691	247,000,000
(33)	-/2 210	95.7	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.131	3,092,076	295,911,673	296,000,000
(34)	-/2 211	94.6	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.131	3,092,076	292,510,390	293,000,000
(35)	-/2 212	94.6	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.131	3,092,076	292,510,390	293,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례 일련 번호	단가 (원/전유m²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
(36)	-/2 213	77.683	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.159	3,168,626	246,148,374	246,000,000
(37)	-/2 214	76.718	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.159	3,168,626	243,090,649	243,000,000
(38)	-/2 215	77.2	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.159	3,168,626	244,617,927	245,000,000
(39)	-/2 216	154.4	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.104	3,018,260	466,019,344	466,000,000
(40)	-/2 217	91.68	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.131	3,092,076	283,481,528	283,000,000
(41)	-/3 301	158.99	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.145	3,130,351	497,694,505	498,000,000
(42)	-/3 302	157.01	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.145	3,130,351	491,496,411	491,000,000
(43)	-/3 303	139.2	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.145	3,130,351	435,744,859	436,000,000
(44)	-/3 304	62.1	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.200	3,280,717	203,732,526	204,000,000
(45)	-/3 305	62.1	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.200	3,280,717	203,732,526	204,000,000
(46)	-/3 306	64.8	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.200	3,280,717	212,590,462	213,000,000
(47)	-/3 307	95.7	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.048	2,865,159	274,195,716	274,000,000
(48)	-/3 308	94.6	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.048	2,865,159	271,044,041	271,000,000
(49)	-/3 309	94.6	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.048	2,865,159	271,044,041	271,000,000
(50)	-/3 310	231.6	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.007	2,753,068	637,610,549	638,000,000
(51)	-/3 311	141.13	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.035	2,829,618	399,343,988	399,000,000
(52)	-/3 312	104.94	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.048	2,865,159	300,669,785	301,000,000
(53)	-/4 401	158.99	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.076	2,941,709	467,702,314	468,000,000
(54)	-/4 404	54	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.117	3,053,801	164,905,254	165,000,000
(55)	-/4 405	54	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.117	3,053,801	164,905,254	165,000,000
(56)	-/4 406	64.8	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.117	3,053,801	197,886,305	198,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례 일련 번호	단가 (원/전유m²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
(57)	-/4 407	105.6	#6	2,730,000	1.000	1.00144	0.979	2,676,518	282,640,301	283,000,000
(58)	-/4 408	105.6	#6	2,730,000	1.000	1.00144	0.979	2,676,518	282,640,301	283,000,000
(59)	-/4 409	105.6	#6	2,730,000	1.000	1.00144	0.979	2,676,518	282,640,301	283,000,000
(60)	-/4 410	77.68	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.007	2,753,068	213,858,322	214,000,000
(61)	-/4 411	76.72	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.007	2,753,068	211,215,377	211,000,000
(62)	-/4 413	77.2	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.007	2,753,068	212,536,850	213,000,000
(63)	-/4 414	77.2	#6	2,730,000	1.000	1.00144	1.007	2,753,068	212,536,850	213,000,000
(64)	-/4 415	91.68	#6	2,730,000	1.000	1.00144	0.979	2,676,518	245,383,170	245,000,000
합계		4,639.065	-	-	-	-	-	-	-	19,012,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 지하2층/지상7층 규모의 상업용 건물로서 지상5층~7층은 영화관(CGV)가 2019년 12월 경부터 입점하여 상영 중임. 코로나 등으로 상권 활성화 시점은 장기화 될 것으로 사료되며, 본건의 1층 전면상가 기준 최초 분양가 수준은 @1,500만원~1,700만원/전유㎡ 선이나, 상권 성숙도 등 및 주변 여건 등을 고려 시 거래가능 수준은@1,300만원~1,400만원/전유㎡ 선으로 사료됨.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	삼호동 1010-3 외 -1/104	근린 생활시설	25.8	55.794	350,000,000 (@ 13,600,000)	2020.01.28	담보
(2)	삼호동 1010-3 외 -1/106	근린 생활시설	37.8	81.744	550,000,000 (@ 14,600,000)	2020.06.26	담보
(3)	삼호동 1010-3 외 -4/402	근린 생활시설	157.01	301.559	540,000,000 (@ 3,440,000)	2020.03.24	담보
(4)	명동 1077-2 -1/110	근린 생활시설	34.56	67.2929	420,000,000 (@ 12,200,000)	2020.09.02	담보
(5)	명동 1077-2 -2/201	근린 생활시설	632.24	889.9463	2,000,000,000 (@ 3,160,000)	2020.06.30	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(6)	삼호동 861 116(주상가동)/3/307	근린 생활시설	105.685	151.3876	273,500,000 (@ 2,590,000)	2019.06.04	담보
(7)	북부동 699-1 -/1/102	근린 생활시설	99.65	131.41	1,664,000,000 (@ 16,700,000)	2018.06.25	담보
(8)	범어리 2715-29 -/1/116	근린 생활시설	35.9988	67.0217	794,000,000 (@ 22,100,000)	2020.03.17	담보
(9)	석산리 1449-3 -/1/102	근린 생활시설	20.03	23.1971	340,000,000 (@ 17,000,000)	2018.07.16	시가참고
(10)	범어리 2712-14 상가/1/107	근린 생활시설	33.75	38.1512	532,000,000 (@ 15,800,000)	2019.07.30	시가참고

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경남 양산시 2019년 11월 ~ 2020년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	28,560,166,200	19,378,256,600	67.9	70	21	30
근린상가	26,909,166,200	18,344,276,600	68.2	49	18	36.7
아파트상가	1,651,000,000	1,033,980,000	62.6	11	3	27.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	감정평가액(원)	
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)
(1)	제1층 제101호	49.56	16.5348
(2)	제1층 제102호	47.2	15.7474
(3)	제1층 제107호	47.2	15.7474
(4)	제1층 제108호	47.2	15.7474
(5)	제1층 제109호	47.2	15.7474
(6)	제1층 제110호	47.2	15.7474
(7)	제1층 제111호	26.18	8.7345
(8)	제1층 제112호	26.18	8.7345
(9)	제1층 제113호	26.18	8.7345
(10)	제1층 제114호	24.99	8.3374
(11)	제1층 제115호	24.99	8.3374
(12)	제1층 제116호	24.99	8.3374
(13)	제1층 제117호	24.99	8.3374
(14)	제1층 제118호	24.99	8.3374
(15)	제1층 제119호	33.534	11.188
(16)	제1층 제120호	33.534	11.188
(17)	제1층 제121호	38.6	12.8782
(18)	제1층 제122호	38.6	12.8782
(19)	제1층 제123호	38.6	12.8782
(20)	제1층 제124호	38.6	12.8782

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
(21)	제1층 제125호	38.6	12.8782	245,000,000
(22)	제1층 제126호	38.6	12.8782	245,000,000
(23)	제1층 제127호	45.838	15.293	277,000,000
(24)	제1층 제128호	45.838	15.293	277,000,000
(25)	제2층 제201호	60.075	20.0429	211,000,000
(26)	제2층 제202호	60.075	20.0429	211,000,000
(27)	제2층 제204호	62.775	20.9437	220,000,000
(28)	제2층 제205호	62.775	20.9437	220,000,000
(29)	제2층 제206호	63.45	21.1689	223,000,000
(30)	제2층 제207호	77	25.6896	244,000,000
(31)	제2층 제208호	77	25.6896	244,000,000
(32)	제2층 제209호	78.1	26.0566	247,000,000
(33)	제2층 제210호	95.7	31.9285	296,000,000
(34)	제2층 제211호	94.6	31.5615	293,000,000
(35)	제2층 제212호	94.6	31.5615	293,000,000
(36)	제2층 제213호	77.683	25.9175	246,000,000
(37)	제2층 제214호	76.718	25.5955	243,000,000
(38)	제2층 제215호	77.2	25.7563	245,000,000
(39)	제2층 제216호	154.4	51.5126	466,000,000
(40)	제2층 제217호	91.68	30.5873	283,000,000
(41)	제3층 제301호	158.99	53.044	498,000,000
(42)	제3층 제302호	157.01	52.3834	491,000,000
(43)	제3층 제303호	139.2	46.4414	436,000,000
(44)	제3층 제304호	62.1	20.7185	204,000,000
(45)	제3층 제305호	62.1	20.7185	204,000,000
(46)	제3층 제306호	64.8	21.6193	213,000,000
(47)	제3층 제307호	95.7	31.9285	274,000,000
(48)	제3층 제308호	94.6	31.5615	271,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
(49)	제3층 제309호	94.6	31.5615	271,000,000
(50)	제3층 제310호	231.6	77.2689	638,000,000
(51)	제3층 제311호	141.13	47.0853	399,000,000
(52)	제3층 제312호	104.94	35.0112	301,000,000
(53)	제4층 제401호	158.99	53.044	468,000,000
(54)	제4층 제404호	54	18.0161	165,000,000
(55)	제4층 제405호	54	18.0161	165,000,000
(56)	제4층 제406호	64.8	21.6193	198,000,000
(57)	제4층 제407호	105.6	35.2314	283,000,000
(58)	제4층 제408호	105.6	35.2314	283,000,000
(59)	제4층 제409호	105.6	35.2314	283,000,000
(60)	제4층 제410호	77.68	25.9165	214,000,000
(61)	제4층 제411호	76.72	25.5962	211,000,000
(62)	제4층 제413호	77.2	25.7563	213,000,000
(63)	제4층 제414호	77.2	25.7563	213,000,000
(64)	제4층 제415호	91.68	30.5873	245,000,000
합계		4,639.065	1,547.7364	19,012,000,000
결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

~

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경남 양산시 2019년 11월 ~ 2020년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	28,560,166,200	19,378,256,600	67.9	70	21	30
근린상가	26,909,166,200	18,344,276,600	68.2	49	18	36.7
아파트상가	1,651,000,000	1,033,980,000	62.6	11	3	27.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 토지·건물 배분비율 결정

1. 개요

본건은 집합건물로서 건물과 이에 귀속되는 토지의 소유권/대지권이 일체성을 가지며 일반 부동산 시장에서 거래관행 또한 토지와 건물이 일체성을 지니기 때문에 토지와 건물의 개별 가치 산정이 곤란함에도 불구하고, 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 참고하고 대상 부동산의 토지건물 원가비율 수준 등을 종합적으로 고려하여, 토지와 건물의 가격배분비율을 결정하였음.

2. 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1				
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

주 1) 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.

2) 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

3) 매장용빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

3. 배분비율 결정

대상물건은 경상남도 양산시 삼호동 소재 성숙중인 상가지대 내에 위치하는 상업용(매장용) 부동산으로서, ① 인근 유사 상업용 토지의 가격수준, ② 본건의 건물 규모 등 ③ 본건 건물의 경과년수에 따른 노후도 등을 종합적으로 고려하여, 본건의 토지·건물 배분비율을 [35 : 65]로 결정하였음.

일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
(1)	제1층 제101호	678,000,000	35%	237,300,000	65%	440,700,000
(2)	제1층 제102호	646,000,000	35%	226,100,000	65%	419,900,000
(3)	제1층 제107호	646,000,000	35%	226,100,000	65%	419,900,000
(4)	제1층 제108호	646,000,000	35%	226,100,000	65%	419,900,000
(5)	제1층 제109호	646,000,000	35%	226,100,000	65%	419,900,000
(6)	제1층 제110호	646,000,000	35%	226,100,000	65%	419,900,000
(7)	제1층 제111호	158,000,000	35%	55,300,000	65%	102,700,000
(8)	제1층 제112호	158,000,000	35%	55,300,000	65%	102,700,000
(9)	제1층 제113호	173,000,000	35%	60,550,000	65%	112,450,000
(10)	제1층 제114호	165,000,000	35%	57,750,000	65%	107,250,000
(11)	제1층 제115호	158,000,000	35%	55,300,000	65%	102,700,000
(12)	제1층 제116호	158,000,000	35%	55,300,000	65%	102,700,000
(13)	제1층 제117호	158,000,000	35%	55,300,000	65%	102,700,000
(14)	제1층 제118호	158,000,000	35%	55,300,000	65%	102,700,000
(15)	제1층 제119호	212,000,000	35%	74,200,000	65%	137,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
(16)	제1층 제120호	212,000,000	35%	74,200,000	65%	137,800,000
(17)	제1층 제121호	245,000,000	35%	85,750,000	65%	159,250,000
(18)	제1층 제122호	267,000,000	35%	93,450,000	65%	173,550,000
(19)	제1층 제123호	267,000,000	35%	93,450,000	65%	173,550,000
(20)	제1층 제124호	245,000,000	35%	85,750,000	65%	159,250,000
(21)	제1층 제125호	245,000,000	35%	85,750,000	65%	159,250,000
(22)	제1층 제126호	245,000,000	35%	85,750,000	65%	159,250,000
(23)	제1층 제127호	277,000,000	35%	96,950,000	65%	180,050,000
(24)	제1층 제128호	277,000,000	35%	96,950,000	65%	180,050,000
(25)	제2층 제201호	211,000,000	35%	73,850,000	65%	137,150,000
(26)	제2층 제202호	211,000,000	35%	73,850,000	65%	137,150,000
(27)	제2층 제204호	220,000,000	35%	77,000,000	65%	143,000,000
(28)	제2층 제205호	220,000,000	35%	77,000,000	65%	143,000,000
(29)	제2층 제206호	223,000,000	35%	78,050,000	65%	144,950,000
(30)	제2층 제207호	244,000,000	35%	85,400,000	65%	158,600,000
(31)	제2층 제208호	244,000,000	35%	85,400,000	65%	158,600,000
(32)	제2층 제209호	247,000,000	35%	86,450,000	65%	160,550,000
(33)	제2층 제210호	296,000,000	35%	103,600,000	65%	192,400,000
(34)	제2층 제211호	293,000,000	35%	102,550,000	65%	190,450,000
(35)	제2층 제212호	293,000,000	35%	102,550,000	65%	190,450,000
(36)	제2층 제213호	246,000,000	35%	86,100,000	65%	159,900,000
(37)	제2층 제214호	243,000,000	35%	85,050,000	65%	157,950,000
(38)	제2층 제215호	245,000,000	35%	85,750,000	65%	159,250,000
(39)	제2층 제216호	466,000,000	35%	163,100,000	65%	302,900,000
(40)	제2층 제217호	283,000,000	35%	99,050,000	65%	183,950,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
(41)	제3층 제301호	498,000,000	35%	174,300,000	65%	323,700,000
(42)	제3층 제302호	491,000,000	35%	171,850,000	65%	319,150,000
(43)	제3층 제303호	436,000,000	35%	152,600,000	65%	283,400,000
(44)	제3층 제304호	204,000,000	35%	71,400,000	65%	132,600,000
(45)	제3층 제305호	204,000,000	35%	71,400,000	65%	132,600,000
(46)	제3층 제306호	213,000,000	35%	74,550,000	65%	138,450,000
(47)	제3층 제307호	274,000,000	35%	95,900,000	65%	178,100,000
(48)	제3층 제308호	271,000,000	35%	94,850,000	65%	176,150,000
(49)	제3층 제309호	271,000,000	35%	94,850,000	65%	176,150,000
(50)	제3층 제310호	638,000,000	35%	223,300,000	65%	414,700,000
(51)	제3층 제311호	399,000,000	35%	139,650,000	65%	259,350,000
(52)	제3층 제312호	301,000,000	35%	105,350,000	65%	195,650,000
(53)	제4층 제401호	468,000,000	35%	163,800,000	65%	304,200,000
(54)	제4층 제404호	165,000,000	35%	57,750,000	65%	107,250,000
(55)	제4층 제405호	165,000,000	35%	57,750,000	65%	107,250,000
(56)	제4층 제406호	198,000,000	35%	69,300,000	65%	128,700,000
(57)	제4층 제407호	283,000,000	35%	99,050,000	65%	183,950,000
(58)	제4층 제408호	283,000,000	35%	99,050,000	65%	183,950,000
(59)	제4층 제409호	283,000,000	35%	99,050,000	65%	183,950,000
(60)	제4층 제410호	214,000,000	35%	74,900,000	65%	139,100,000
(61)	제4층 제411호	211,000,000	35%	73,850,000	65%	137,150,000
(62)	제4층 제413호	213,000,000	35%	74,550,000	65%	138,450,000
(63)	제4층 제414호	213,000,000	35%	74,550,000	65%	138,450,000
(64)	제4층 제415호	245,000,000	35%	85,750,000	65%	159,250,000
계		19,012,000,000	-	6,654,200,000	-	12,357,800,000

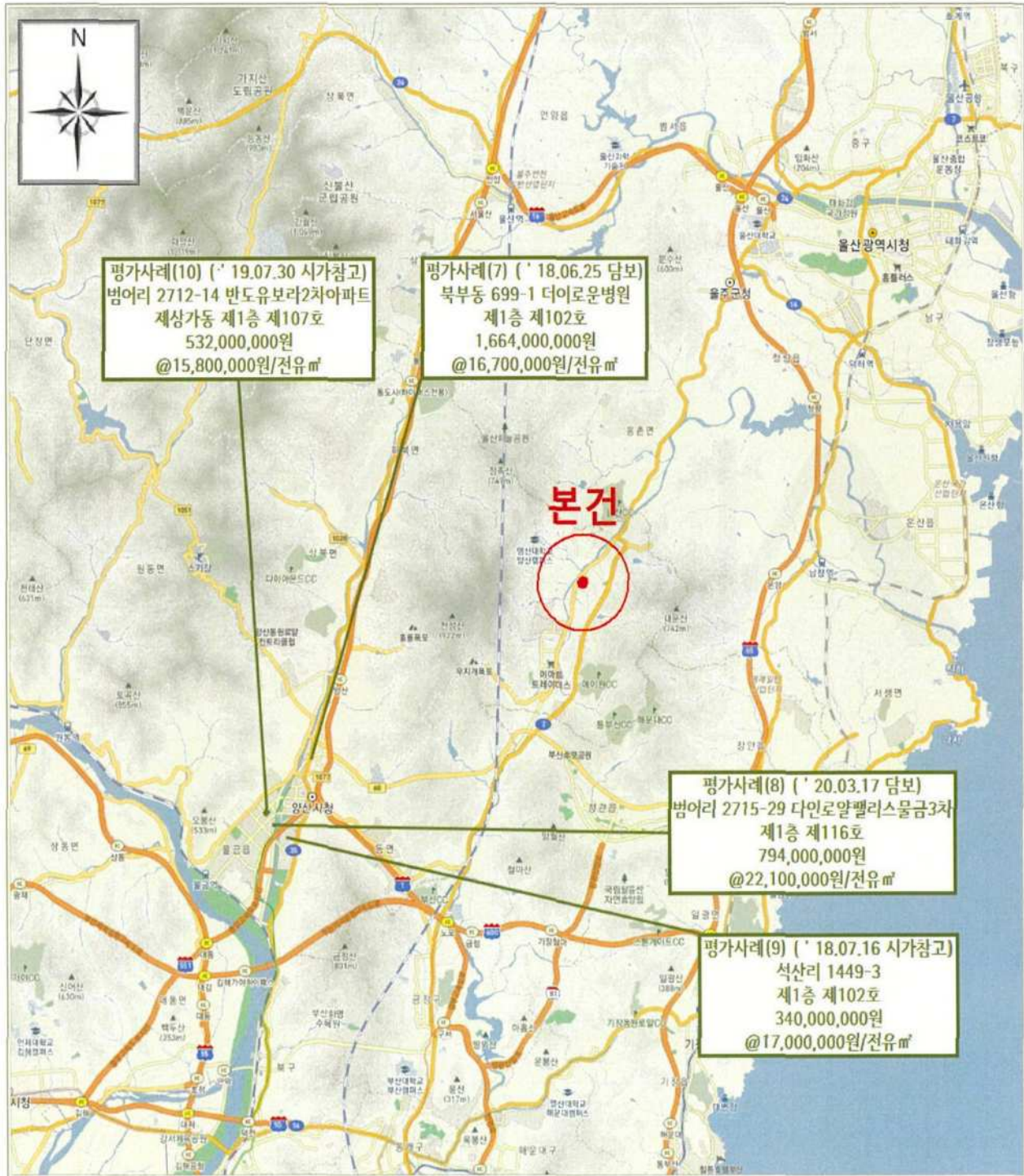
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경상남도 양산시 삼호동 소재 '효암고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 상업용 건물, 주상용 건물 등이 혼재하는 상가지대로서 주위 환경은 보통인 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입이 용이하고 대중교통 수단인 노선버스정류장이 인근에 위치하는 등 제반교통 편의는 무난시 됨.
인접도로상태	본건 북서측으로 노폭 10미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1),2 일반상업지역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
건 물 구 조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제1층 제101호 외 63개호수로서, 외벽 : 석재 타일붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅, 타일붙임 마감 등, 바닥 : 타일깔기 마감 등, 창호 : 알루미늄 프레임의 창임.
이 용 상 황	102호: 근린생활시설(분양사무실) 127호: 근린생활시설(관리팀 임시사무실 및 임시거처) 202호: 근린생활시설(시행사 사무실) 204호: 근린생활시설(시행사 사무실) 217호: 근린생활시설(관리팀 임시사무실 및 임시거처) 잔여호수: 근린생활시설(각 공실) * 111호~114호는 벽체가 없는 상태이며, 301호~303호, 304호~306호, 307호~309호, 311호~312호는 각각 내부 경계벽 철거 후 일단의 근린생활시설로 구획되어 있는 바, 추후 업무에 참고하시기 바람.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	시스템 냉·난방 설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러, 소화전 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	본건의 임대는 미상임.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

경상남도 양산시 삼호동 1010-3 외



[범례]

■ 본 건

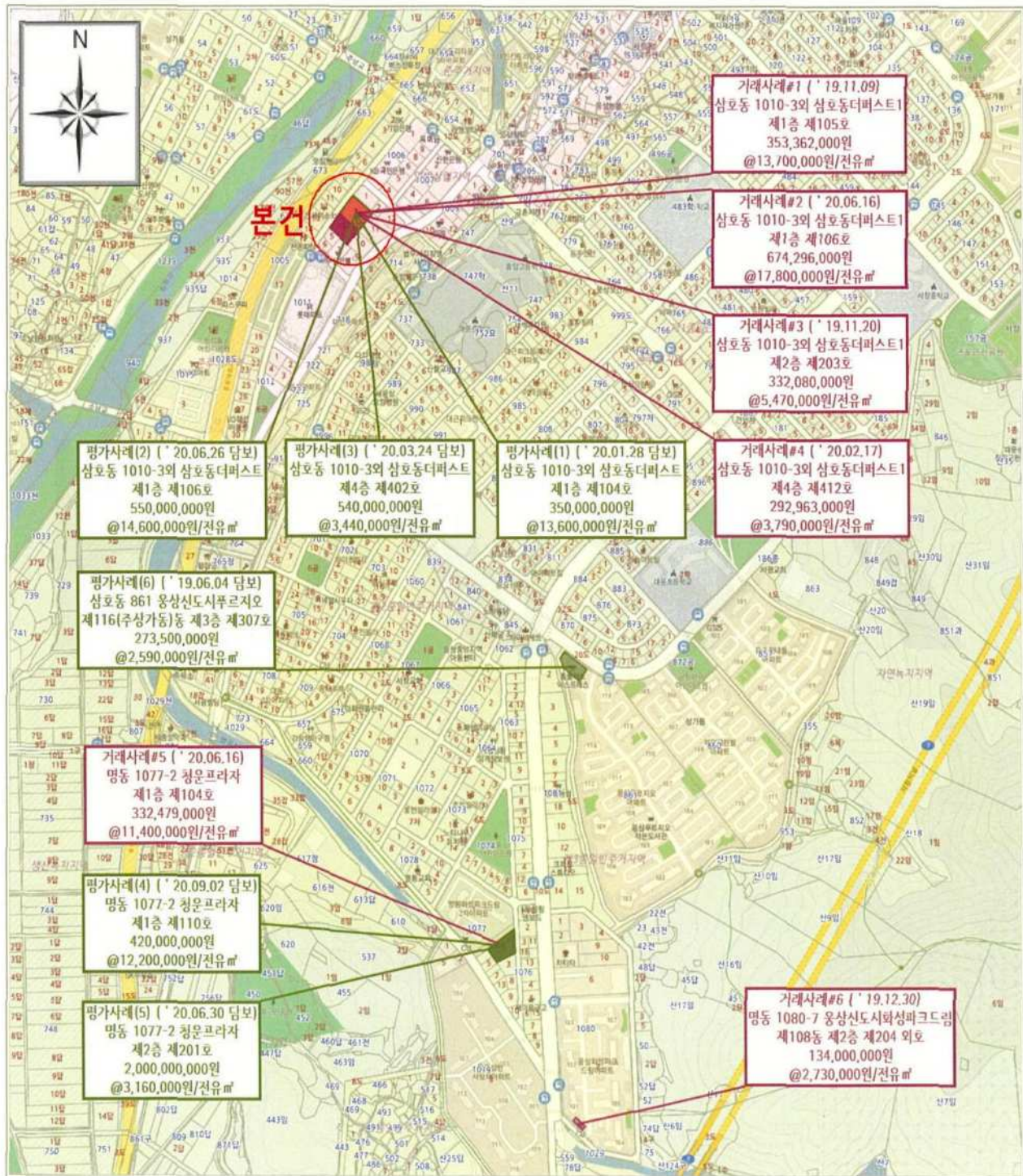
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

소재지

경상남도 양산시 삼호동 1010-3 외



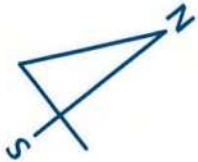
[범례]

■ 본 건

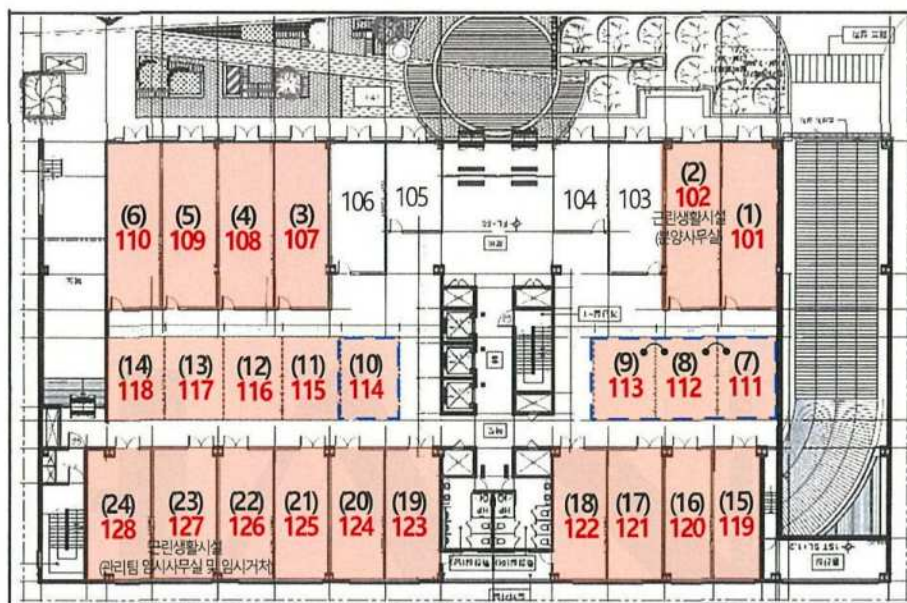
■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도



삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호
(호별배치도 및 내부구조도)

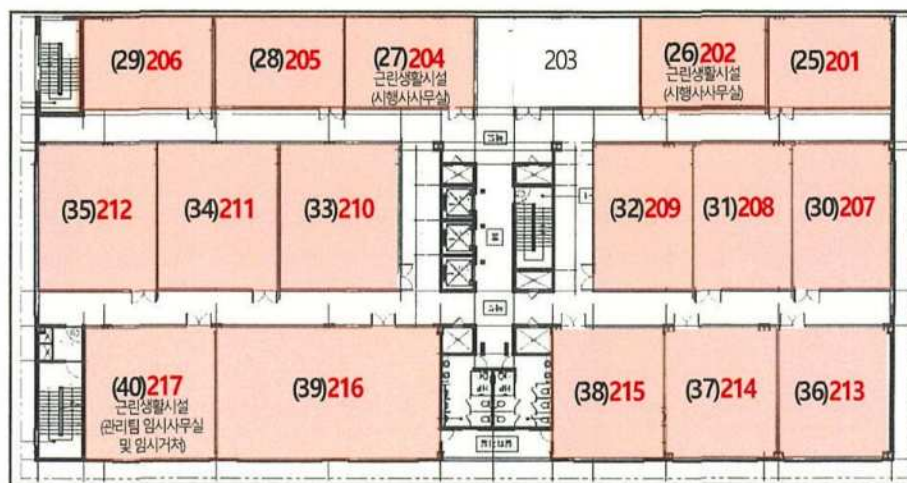


[제 1 층]

※ 일련번호(2),(23) 외 본건 전체 '근린생활시설(공실)'로 이용중임.

참고

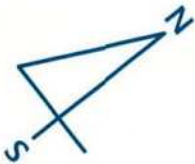
오픈상가(벽체없음)



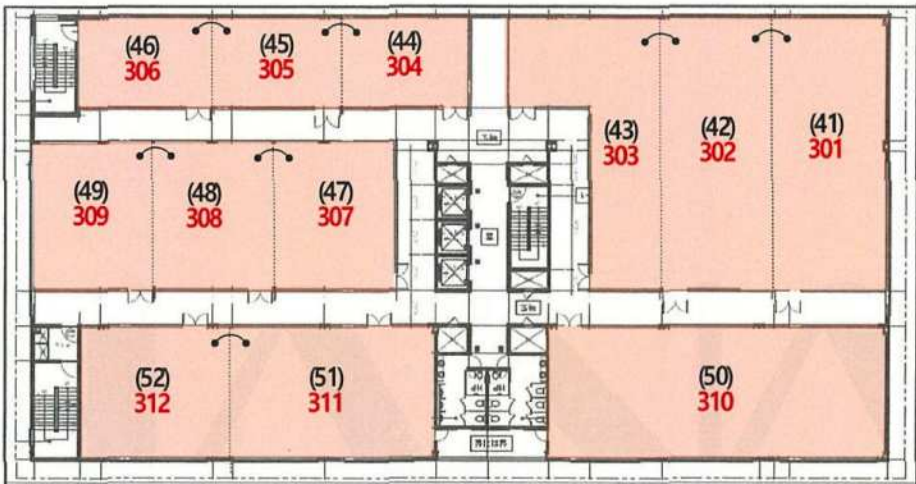
[제 2층]

※ 일련번호(26, 27, 40) 외 본건 전체 '근린생활시설(공실)'로 이용중임.

건물내부구조도 및 임대개황도



삼호동더퍼스트1 제1층 제101호 외 63개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제 3 층]

※ 본건 전체 '근린생활시설(공실)'로 이용중임.



[제 4 층]

※ 본건 전체 '근린생활시설(공실)'로 이용중임.

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 양산시 삼호동 1010-3외
-------	----------------------



본건 전경



주위 환경



주위 환경

사 진 용 지

소 재 지

경상남도 양산시 삼호동 1010-3외



본건 1층(101호 주변)



본건 1층(108호 주변)



본건 1층 내부(101호 주변)



본건 1층 내부(112호 주변)

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 양산시 삼호동 1010-3외
-------	----------------------



본건 1층 내부(123호 주변)



본건 1층 내부(128호 주변)



본건 1층 내부(107호 주변)



본건 1층 내부(114호 주변)

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 양산시 삼호동 1010-3외
-------	----------------------



본건 2층 내부(202호 주변)



본건 2층 내부(205호 주변)



본건 2층 내부(204호 주변)



본건 2층 내부(212호 주변)

사 진 용 지

소 재 지

경상남도 양산시 삼호동 1010-3외



본건 3층 내부(303호 주변)



본건 3층 내부(310호 주변)



본건 3층 내부(304호 주변)



본건 3층 내부(307호 주변)

사 진 용 지

소재지

경상남도 양산시 삼호동 1010-3외



본건 4층 내부(404호 주변)



본건 4층 내부(410호 주변)



본건 4층 내부(409호 주변)



본건 4층 내부(413호 주변)