감 정 평 가 서

Appraisal Report

의 뢰 인 : 에프비케이엔2403유동화전문 유한회사

건 명 : 경상남도 양산시 덕계동 881외 2필지
'부영벽산아파트' 제105동 제25층 제2503호

번 호 : 제HQ20255-12016호

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

㈜감정평가법인
가 | 치 | & | 같 | 이
Gaachi & Gaachi Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 강남대로 86, 5층(양재동, 가람빌딩)
TEL.(02)572-1900 / FAX.(02)572-1901

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 박 상 훈 박 상 훈 (인)

㈜감정평가법인 가치앤같이 대표이사 김지광 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)			
의뢰인	에프비케이엔2403유동화전문 유한회사	감정평가목적	공매	
제출처	에프비케이엔2403유동화전문 유한회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사에스엘티이 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.12.18.	2025.12.18.	2025.12.18.

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡)또는 수량	종별	면적(㎡)또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	106,000,000
합계	이	하	여	백	₩ 106,000,000

심사확인

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

심사자 감정평가사 金 知 光 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 양산시 덕계동 소재 '덕계초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '부영벽산아파트' 제105동 제25층 제2503호로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 담보 등 다른 감정평가 시에는 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

나. 대상물건의 위치는 건축물현황도 및 출입구 표시부분 등을 기준하였음.

다. 대상물건의 집합건물등기사항전부증명서 상 대지권의 목적인 토지의 표시가 변경 전 구 지번(덕계동 971 → 웅상읍 평산리 205 / 덕계동 891 → 웅상읍 평산리 205-60 / 덕계동 881 → 웅상읍 평산리 1108-146)으로 기재되어 있어 변경 후 현재 지번(덕계동)을 기준하여 감정평가하였음.

라. 토지·건물 가격배분은 한국부동산연구원에서 발행한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구-최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)'를 참고하되, 개별적 상황을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

5. 기준시점

가. 감정평가 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 12월 18일로 함.

나. 실지조사(2025년 12월 18일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	경상남도 양산시 덕계동 881외 2필지 (경상남도 양산시 덕계11길 12)								
건물명 및 층•호수	'부영벽산아파트' 제105동 제25층 제2503호								
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)				
	대	준주거지역	19,669	10,821.9	-/25				
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모					
				동수		호	세대		
				주	부				
	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	1999.02.01.	7	6	-	863		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생•급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비	
	○	-	○	○	○	○	○	-	

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	(주거)공용	합계		
가)	105/25/2503	59.97	14.29	74.26	18.867	공동주택(아파트)
합 계		59.97	14.29	74.26	18.867	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점 / 사용승인일	감정평가액(원) / (원/전유면적㎡)
①	덕계동 881외	105/20/2006	59.97	공동주택 (아파트)	법원 경매	2025.11.06.	112,000,000
						1999.02.01.	(약 1,870,000)
②	덕계동 881외	102/20/2001	74.01	공동주택 (아파트)	법원 경매	2024.06.13.	170,000,000
						1999.02.01.	(약 2,300,000)
②	덕계동 881외	106/19/1903	84.91	공동주택 (아파트)	법원 경매	2022.07.26.	220,000,000
						1999.02.01.	(약 2,590,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	덕계동 881외	106/10/1007	59.97	공동주택(아파트)	2025.11.15.	105,000,000	등기사항 전부증명서
					1999.02.01.	(약 1,750,875)	
㉡	덕계동 881외	105/18/1804	59.97	공동주택(아파트)	2025.09.06.	107,500,000	
					1999.02.01.	(약 1,792,563)	
㉢	덕계동 881외	106/15/1507	59.97	공동주택(아파트)	2025.08.11.	100,000,000	
					1999.02.01.	(약 1,667,500)	
㉣	덕계동 881외	103/18/1802	59.97	공동주택(아파트)	2025.08.09.	110,000,000	
					1999.02.01.	(약 1,834,250)	
㉤	덕계동 881외	105/17/1703	59.97	공동주택(아파트)	2025.07.22.	110,000,000	
					1999.02.01.	(약 1,834,250)	

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
공동주택(아파트)	층, 위치 등에 따라 전유면적당 약 1,600,000~1,800,000원/㎡ 수준	인근 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉡을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉡	덕계동 881외	105/18/1804	59.97	공동주택(아파트)	2025.09.06.	107,500,000	등기사항 전부증명서
					1999.02.01.	(약 1,792,563)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가) / 비교사례 ㉡

대상물건은 아파트로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '경상남도 양산시 아파트 매매가격지수'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.09.06.~2025.12.18.)

$$\frac{\text{2025년 11월}}{\text{2025년 08월}} = \frac{99.3}{99.5} \fallingdotseq 0.99799$$

※ 기준시점 : 2025.12.18., 2025년 11월 지수를 적용함.
※ 거래시점 : 2025.09.06., 2025년 08월 지수를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99799).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	대상물건은 비교사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.990	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	1,792,563	1.000	0.99799	0.990	1,771,070

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
가)	105/25/2503	59.97	18.867	1,771,070	106,211,068	106,000,000
합 계		59.97	18.867	-	-	106,000,000

2. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

나. 감정평가액 결정

일련번호	감정평가액(원)	비 고
가)	106,000,000	상세내역은 명세표 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지·건물 배분내역

1. 공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구 - 아파트 (한국부동산연구원, 2021)

구분		5년 이하		6년~10년		11년~15년		16년~20년		21년~25년		26년~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
도심권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
동북권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
동남권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	30층 초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		5년 이하		6년~10년		11년~15년		16년~20년		21년~25년		26년~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서북권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
경부 권역	5층 이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층 초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서해안 권역	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
경의 권역	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	30층 초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		5년 이하		6년~10년		11년~15년		16년~20년		21년~25년		26년~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
경원권역	5층 이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층 초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
동부권역	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
인천	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
	21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
5대광역시	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
기타도지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음

2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음

3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음

4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음

5 : 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음

6 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지·건물 배분내역

상기자료를 바탕으로 대상물건의 위치, 대지권면적, 내용연수, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인 등을 종합적으로 참작하여 토지 · 건물 배분비율을 40% : 60%로 결정함.

일련번호	토지		건물		감정평가액(원)
	토지 배분비율	토지가액(원)	건물 배분비율	건물가액(원)	
가)	40%	42,400,000	60%	63,600,000	106,000,000
합계	-	42,400,000	-	63,600,000	106,000,000

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	경상남도 양산시 덕계동 [도로명주소] 경상남도 양산시 덕계11길 12	881, 891, 971 부영벽산 아파트 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 25층 1층~20층 (각) 21층~25층 (각)	 444.87 384.90			 현재지번 기준 구지번:
1	동소	971	대	준주거지역	18,914			웅상읍 평산리 205
2	동소	891	대	준주거지역	77			웅상읍 평산리 205-60
3	동소	881	대	준주거지역	678			웅상읍 평산리 1108-146
가)				(내) 철근콘크리트조 제25층 제2503호 1~3 소유권대지권 19,669 x	59.970 18.867 -------	59.970 18.867	106,000,000	비준가액
					19,669			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	42,400,000	
						건물 :	63,600,000	
	합 계						₩106,000,000	
			이	하	여	백		

㈜감정평가법인
가 | 치 | & | 같 | 이
Gaachi & Gaachi Appraisal Co.,Ltd.

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 양산시 덕계동 소재 '덕계초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 및 학교 등이 형성되어 있는 지역으로 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	대상물건 내 차량의 진·출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.
토지의 형상 및 이용상태	인접지 대비 등고평탄한 3필 일단의 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.
도 로 상 태	대상물건의 북서측으로 노폭 약 12미터 내외, 동측 및 남서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로에 각각 접하며 단지 내 도로를 통하여 공도에 접함.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트조 슬래브지붕 지상25층건 내 제105동 제25층 제2503호로서 (사용승인일 : 1999.02.01.) 외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등, 창 호 : 샷시창호 등임. ■ 이용상태 공부상 공동주택(아파트)로 이용 중임.
위생 및 냉난방설비 등	통상의 급·배수설비 및 위생설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

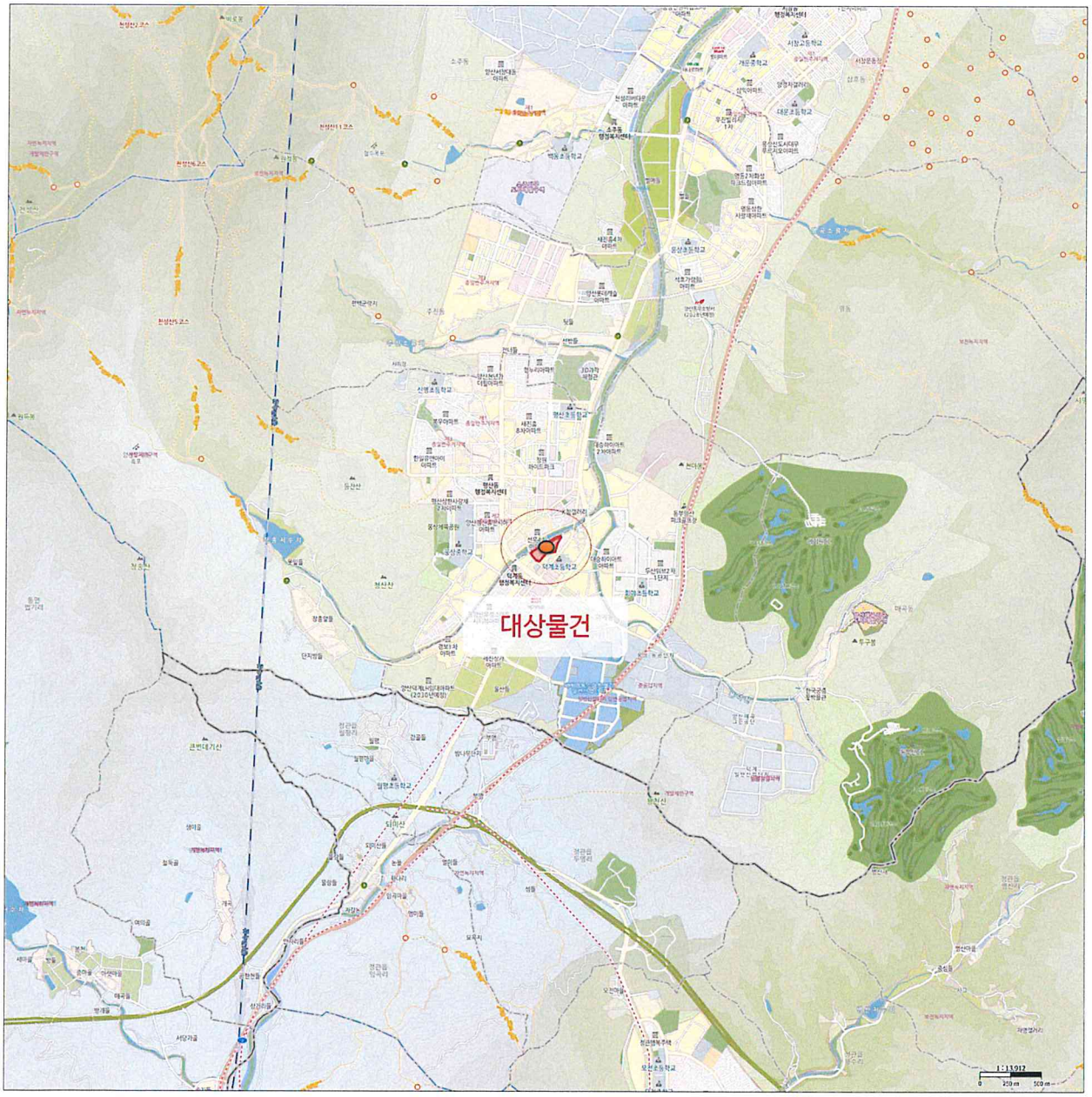
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 〈추가기재〉하천법에 의한 하천구역 하천예정지 등은 해당부서에 별도로 문의하시기 바랍니다. ■ 일련번호 2, 3 공히 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	■ 임대관계 임대미상임. ■ 기타 대상물건의 집합건물등기사항전부증명서 상 대지권의 목적인 토지의 표시가 변경 전 구 지번(덕계동 971 → 웅상읍 평산리 205 / 덕계동 891 → 웅상읍 평산리 205-60 / 덕계동 881 → 웅상읍 평산리 1108-146)으로 기재되어 있어 변경 후 현재 지번(덕계동)을 기준하여 감정평가하였음.

광역위치도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 덕계동 881외 2필지 부영벽산아파트 제105동 제25층 제2503호

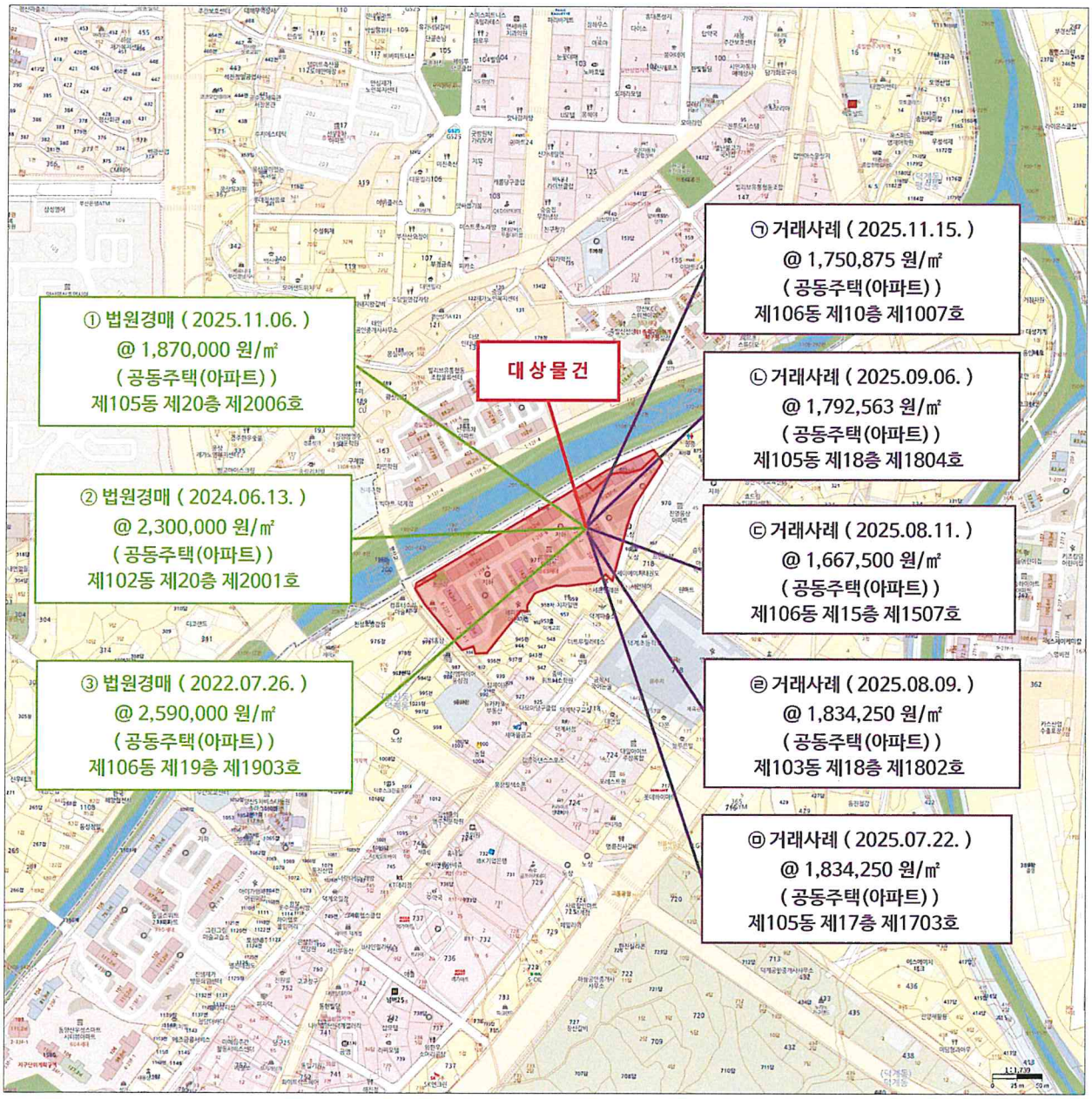


상세위치도

N

S

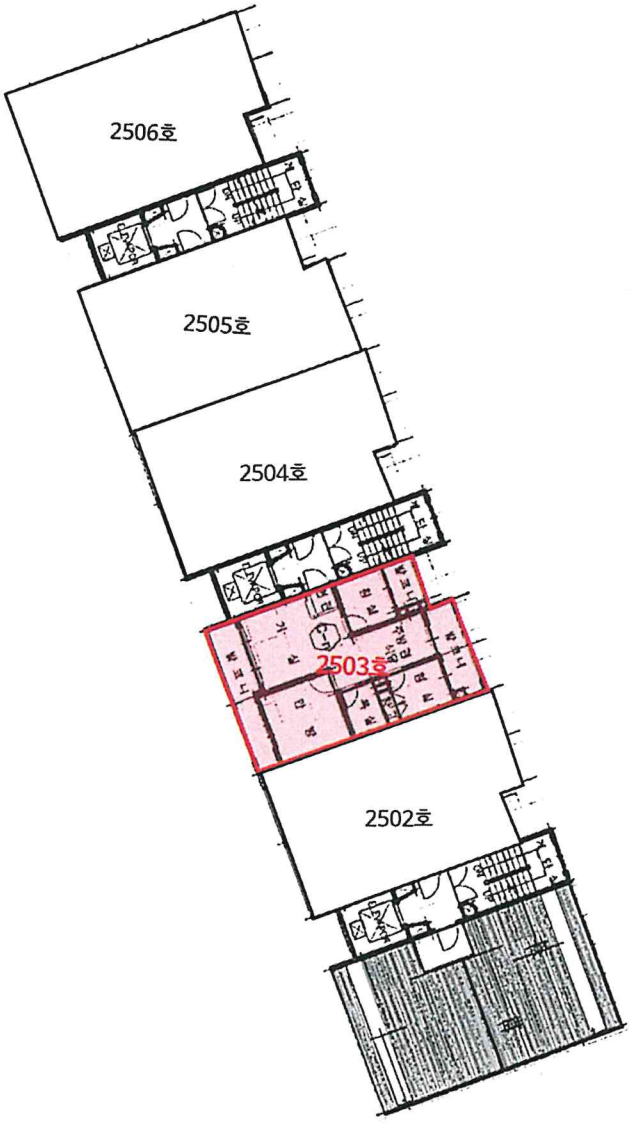
소 재 지	경상남도 양산시 덕계동 881외 2필지 부영벽산아파트 제105동 제25층 제2503호



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 〉



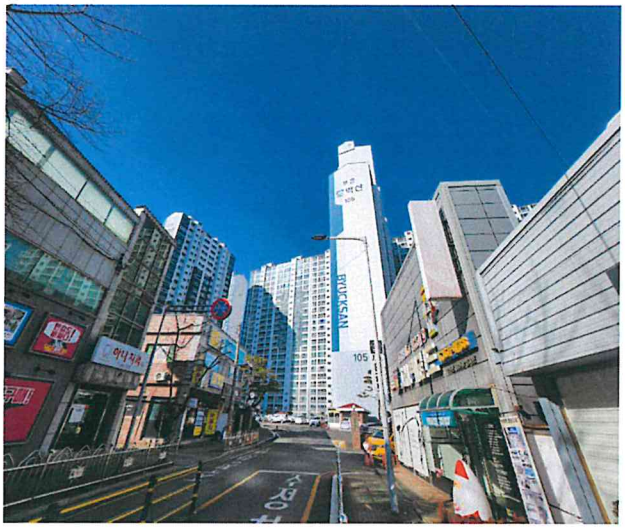
일련번호 가) 제 105동 제25층 제2503호

※ 임 대 미 상 임.

사진용지



[대상물건 전경]



[주위 전경]



[공동출입문]



[출입문 전경]