

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 삼익신용협동조합장

건 명 : 경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1
대성네오빌2차 1동 201호 외



감정 평가서 번호 : 미래새한 1905-62-02010호



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)미래새한감정평가법인 경남지사

TEL : (055)221-9921 FAX : (055)242-8621





감정평가 심사인증서

제 출 처	삼익신용협동조합장		
발 의 처	경남지사	감정서번호	1905-62-02010
평가목적	구매	담당평가사	안진우
물건소재지	경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1 대성네오빌2차 1동 201호 외		
감정평가액	₩ 1,974,000,000		

◆ 심사 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
안진우

안진우



(주)미래새한감정평가법인 경남지사
대표자 이경료



감정평가액	일십구억칠천사백만원정 (₩1,974,000,000.-)				
의뢰인	삼익신용협동조합장		감정평가목적	구매	
채무자	--		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일
			2019. 05. 03	2019. 05. 03	2019. 05. 03
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가 금액
	구분건물	14세대	구분건물	14세대	- 1,974,000,000
			이하	여백	
	합계				₩1,974,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사				

의

응

수



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경상남도 거창군 거창읍 중앙리 [도로명주소] 경상남도 거창군 거창읍 죽전2길 60 '대성네오빌'	437-1	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
		2차'		1층 아파트 (계단실, 이브이실 및 엠디에프실)	52.92			
				2층 아파트	306.7			
				3층 아파트	306.7			
				4층 아파트	306.7			
				5층 아파트	306.7			
				6층 아파트	153.35			
	"	437-1	대	제2층 일반주거지역	937			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권 1. ---- 대지권	52.06 937x----- 937	52.06		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 28,200,000 112,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
바				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
사				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
아				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
자				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
차				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
카				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
타				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
파				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.06			
				1. ---- 대지권	937x----- 937	52.06		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
하				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	63.34	63.34	141,000,000	비준가액 공용부분포함 :79.615㎡
				소유권	52.02			
				1. ----	937x-----	52.02		
				대지권	937			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,200,000 112,800,000	
	합 계						₩1,974,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 거창군 거창읍 중앙리 소재 '거창여자고등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(아파트)으로서, 삼익 신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

물건 소재지	경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1 번지					
건물명 및 동·호수	대성 네오빌 2차 201,202,203,204,301,302,303,304,401,402,404,501,504,601호					
건물의 구조	철근콘크리트구조			건물의 사용승인일	2014.07.01	
설 비 개 요	난방설비	위생설비	급배수설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	1/2/201	63.34	16.275	79.615	52.06	아파트
나)	1/2/202	63.34	16.275	79.615	52.06	
다)	1/2/203	63.34	16.275	79.615	52.06	
라)	1/2/204	63.34	16.275	79.615	52.06	
마)	1/3/301	63.34	16.275	79.615	52.06	
바)	1/3/302	63.34	16.275	79.615	52.06	
사)	1/3/303	63.34	16.275	79.615	52.06	
아)	1/3/304	63.34	16.275	79.615	52.06	
자)	1/4/401	63.34	16.275	79.615	52.06	
차)	1/4/402	63.34	16.275	79.615	52.06	
카)	1/4/404	63.34	16.275	79.615	52.06	
타)	1/5/501	63.34	16.275	79.615	52.06	
파)	1/5/504	63.34	16.275	79.615	52.06	
하)	1/6/601	63.34	16.275	79.615	52.02	
합 계		886.76	227.850	1,114.61	728.80	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

■ 일련번호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중학교(거창여자중학교)(저축), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>문화재(문화관광과) 및 하천(재난안전관리과)에 관한 사항은 담당부서에 문의하시기 바랍니다.

다. 주위 환경

주위는 아파트, 주택, 학교시설, 공공시설등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019년 05월 03일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2019년 05월 03일에 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

IV. 그 밖의 사항

1. 본건의 호별 위치 및 내부구조 등은 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 도면 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였음.
2. 본건은 공사대금 채권으로 유치권 점유중인바, 업무진행시 참고 하시기 바람.
3. 본건 기호 가)~하) 전입세대 열람 결과 주소지로 전입신고된 세대는 없는 것으로 조사(2019.05.03일 기준)되는바 업무진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	중앙리 4xx-x	5/5xx	63.34	2016.01.14	2,370,000	150,000,000	-
㉡	중앙리 4xx	3/3xx	84.8221	2018.08.21	2,590,000	220,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	중앙리 4xx-x	4/4xx	63.34	2019.04.01	2,240,000	142,000,000	경매
②	중앙리 437-1 (본건)	2/201	63.34	2015.02.10	2,260,000	143,000,000	시가참고
③	중앙리 2-xx	4/4xx	84.8883	2017.04.29	1,970,000	167,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 2,200,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	경남			거창군			거창읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	74.91	73.25	545	88.00	85.74	4	88.00	85.74	4

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	중앙리 4xx	3/3xx	84.8221	2018.08.21	2,590,000	220,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(경남 지역)

2018.8월 아파트 매매가격지수 : 93.9

2019.4월 아파트 매매가격지수 : 89.1

$$\text{상승률} : \frac{89.1}{93.9} \approx 0.94888 \text{ (약 -5.112\% 상승)}$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가) ~하)	0.94888

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)~하)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.95	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
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	0.95	노후도에서 우세하나, 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
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	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.903	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
나)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
다)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
라)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
마)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
바)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
사)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
아)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
자)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
차)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
카)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
타)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
파)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000
하)	2,590,000	1.000	0.94888	0.903	2,219,212	2,220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/2/201	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
나)	1/2/202	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
다)	1/2/203	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
라)	1/2/204	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
마)	1/3/301	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
바)	1/3/302	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
사)	1/3/303	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
아)	1/3/304	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
자)	1/4/401	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
차)	1/4/402	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
카)	1/4/404	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
타)	1/5/501	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
파)	1/5/504	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
하)	1/6/601	63.34	2,220,000	140,614,800	141,000,000
합 계		886.76	-	-	1,974,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상남도 거창군 거창읍 중앙리 소재 '거창여자고등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(아파트)으로서, 거래 사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 인근에 위치·주위환경 등 입지조건, 건물의 구조·시공 및 관리상태, 구분소유 건물의 위치 및 층별 효용도 등과 인근 유사 구분건물의 가격수준 및 수요성 등을 종합 참작하여 가격 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	1/2/201	63.34	2,220,000	141,000,000
나)	1/2/202	63.34	2,220,000	141,000,000
다)	1/2/203	63.34	2,220,000	141,000,000
라)	1/2/204	63.34	2,220,000	141,000,000
마)	1/3/301	63.34	2,220,000	141,000,000
바)	1/3/302	63.34	2,220,000	141,000,000
사)	1/3/303	63.34	2,220,000	141,000,000
아)	1/3/304	63.34	2,220,000	141,000,000
자)	1/4/401	63.34	2,220,000	141,000,000
차)	1/4/402	63.34	2,220,000	141,000,000
카)	1/4/404	63.34	2,220,000	141,000,000
타)	1/5/501	63.34	2,220,000	141,000,000
파)	1/5/504	63.34	2,220,000	141,000,000
하)	1/6/601	63.34	2,220,000	141,000,000
합 계	-	886.76	-	1,974,000,000

구분건물 감정평가요항표

건물전경

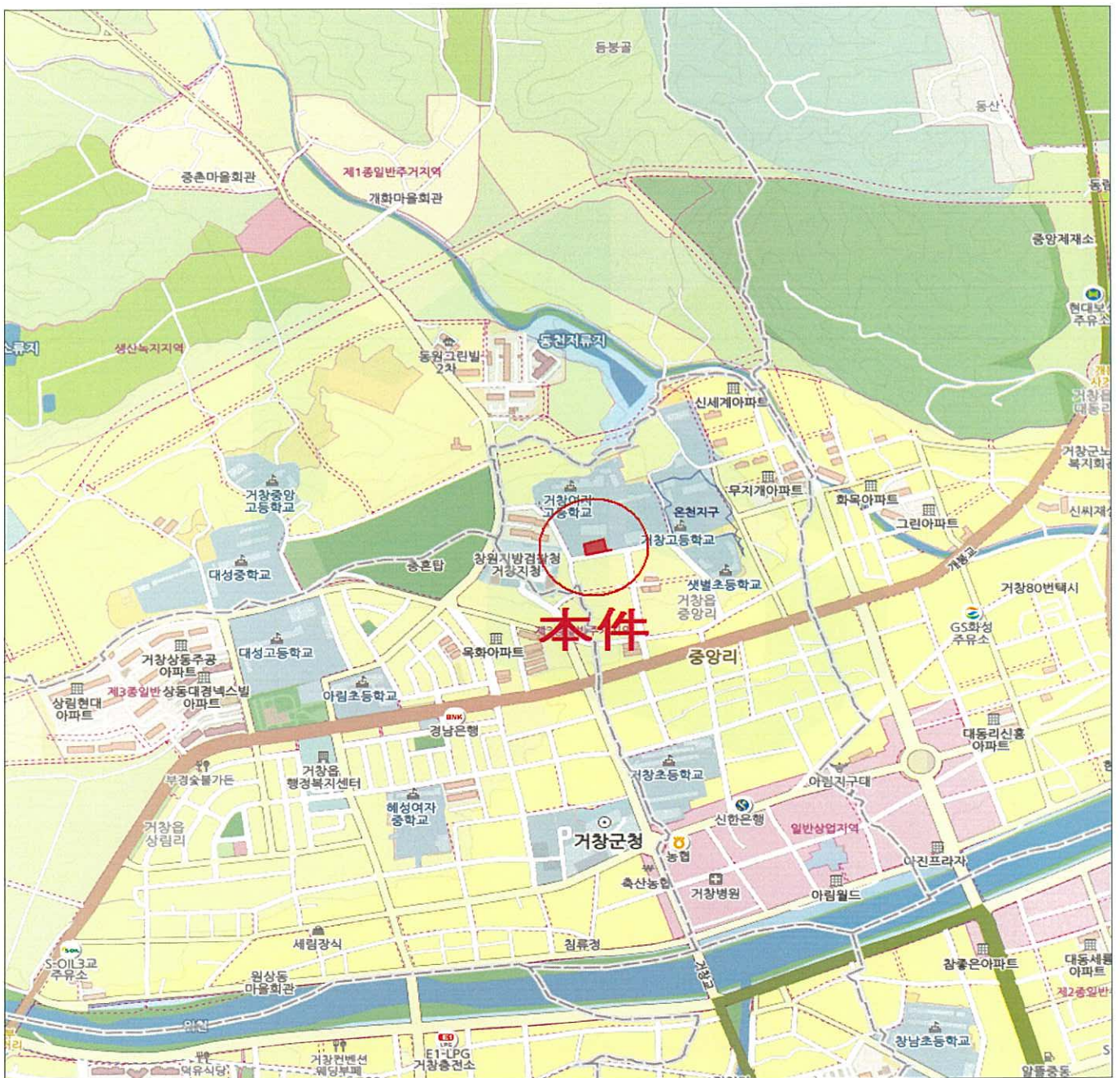


위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 거창군 거창읍 중앙리 소재 '거창여자고등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(아파트)으로서, 주위는 아파트,주택, 공공시설등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량 출입이 가능하며, 남측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.
건물의 구조 및 이용상태	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 201호외 13개호로서, 외벽: 드라이비트, 페인팅등 마감 창호: 샷시 창호임, ■ 이용상태 가)~하): 아파트(방2, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 소화전 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 제2종 일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),중학교(거창여자중학교)(저축),가축사육 제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>문화재(문화관광과) 및 하천(재난안전관리과)에 관한 사항은 담당부서에 문의하시기 바랍니다.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대관계: 미 상 임. ■ 기 타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 내 'Ⅳ.그 밖의 사항' 참고.

광역위치도

소재지

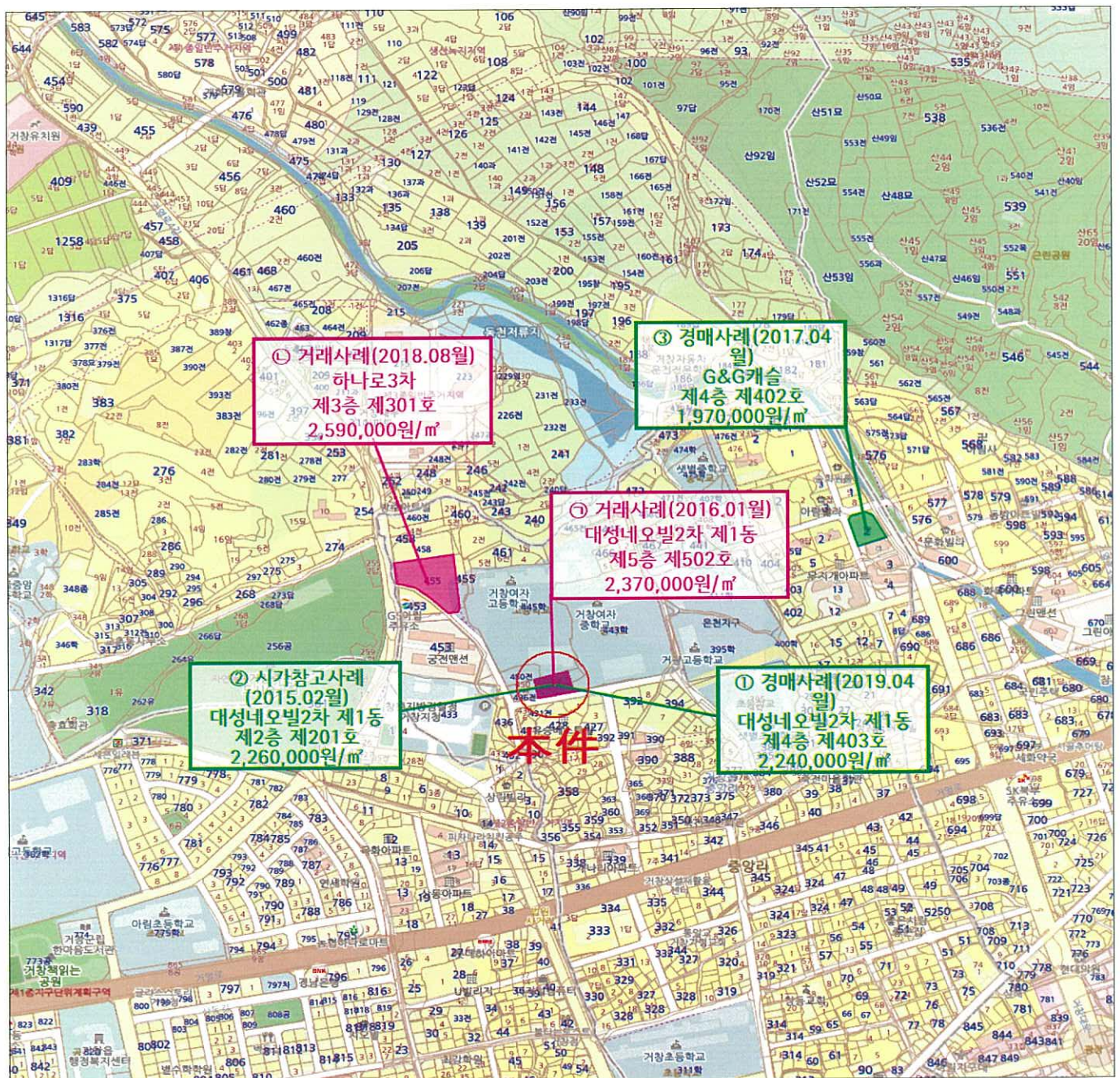
경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1 대성네오빌2차 1동 201호 외



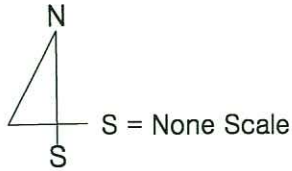
상 세 위 치 도

소 재 지

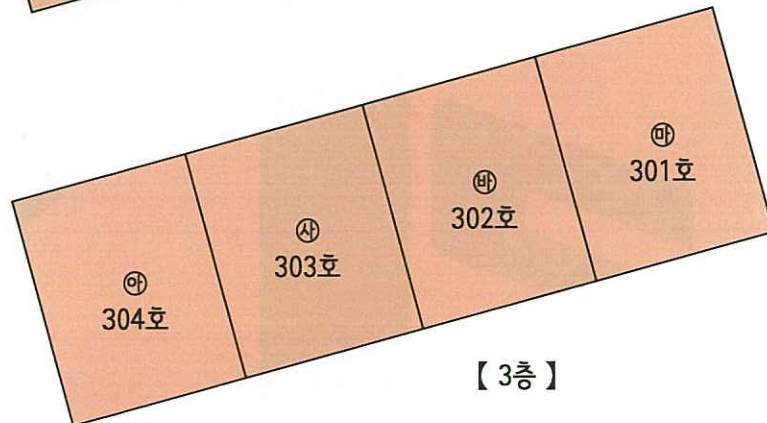
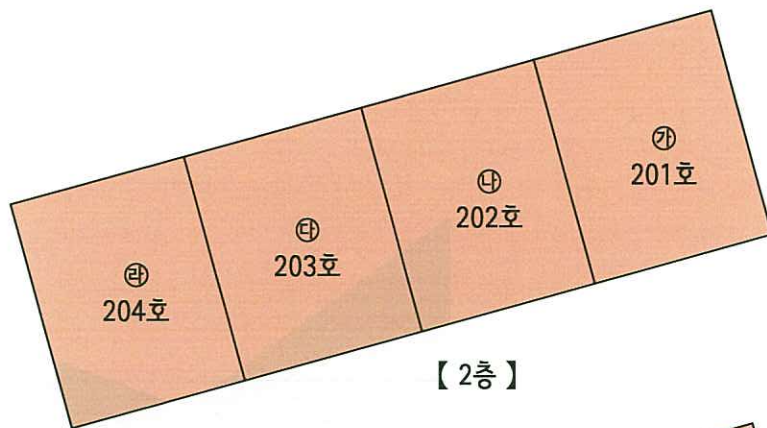
경상남도 거창군 거창읍 중앙리 437-1 대성네오빌2차 1동 201호 외



건물임대개황도 및 임대상황



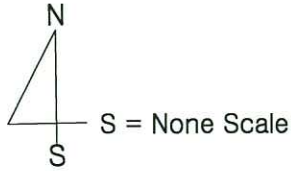
<호 별 배 치 도>



본 건
대성네오빌2차
제2층 제201호~204호
제3층 제301호~304호

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	㉠~㉤	-	미 상 임.		-
			(이 하 여 백)		

건물임대개황도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 >



본 건

대성네오빌2차
제4층 제401호,402호,404호
제5층 제501호,504호
제6층 601호

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	자~하	-	미 상 임.		-
			(이 하 여 백)		

사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 본건 】



【 본건 】

사 진 용 지



【 본건 가(201호) 】



【 본건 나(202호) 】

사 진 용 지



【 본건 다(203호) 】



【 본건 라(204호) 】

사 진 용 지



【 본건 마(301호) 】



【 본건 바(302호) 】

사 진 용 지



【 본건 사(303호) 】



【 본건 아(304호) 】

사 진 용 지



【 본건 자(401호) 】



【 본건 차(402호) 】

사 진 용 지



【 본건 카(404호) 】



【 본건 타(501호) 】

사 진 용 지



【 본건 파(504호) 】



【 본건 하(601호) 】