

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정숙 소유물건(2025타경20597)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 김보무

감정평가서번호: DR2501-004



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

드림감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김연숙

감정평가액	일십오억삼천일백육만칠천육백칠십원정(₩1,531,067,670.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김보무		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정숙 (2025타경20597)		감정평가 조건	평가의견란 참조		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.02.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	181.9	토지	181.9	4,620,000	840,378,000
	건물	458.1625	건물	458.1625	-	690,689,670
		이	하	여	백	
합계					₩1,531,067,670	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	부산광역시 연제구 연산동	366-4	대	제2종 일반주거지역	181.9	181.9	4,620,000	840,378,000		
소 계								₩840,378,000		
2	부산광역시 연제구 연산동 [도로명주소] 부산광역시 연제구 과정로 276번가길 21	366-4 위 지상	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	88.2	88.2	1,128,000	99,489,600	주차장, 계단실 등 1,200,000 × 47/50	
					108.49	369.9625	1,598,000	591,200,070	오피스텔, 단독주택 1,700,000 × 47/50	
					95.4325					
					83.12					
					82.92					
소 계 합 계								₩690,689,670	₩1,531,067,670.-	
				이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 1월 24일자이며, 동 일자에 실지조사하였음.

나. 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	연제구 연산동 366-4	대	181.9	주거 기타	2종 일주	소로 한면	사다리 평지	1,709,000 (2024.01.01기준)

다. 건물의 개요

기호	소재지	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일
2	연제구 연산동 366-4	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	업무시설 및 단독주택	458.1625	2021.06.25
도로명 주소	부산광역시 연제구 과정로276번가길 21				

라. 토지감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 연신초등학교 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 업무시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반 주위환경 무난함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 형상 및 지세

인접도로와 대체로 등고평탄하게 조성한 사다리형의 토지임.

3) 이용상태

업무시설(오피스텔) 및 단독주택부지로 이용중임.

4) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

제2종일반주거지역(2015-06-11)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가목적

평가대상물건은 부산광역시 연제구 연산동에 소재하는 부동산으로서, 본 평가는 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가함.

라. 감정평가 조건

본건 기호(2)건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부, 외부관찰, 참고가능한 각종 자료 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

마. 그 밖의 사항

본건 기호(2)건물의 '발코니 등'은 사용승인 당시 일반건축물대장 도면에 표시된 서비스 면적으로서, 기호(2)건물에 감안하여 감정평가 하였으며, 그 위치 및 이용상황 등은 일반 건축물대장 도면 및 외부관찰에 의거 확인하였으니, 경매진행 및 응찰시 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법

1) 원가방식(원가법)

원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2) 비교방식(거래사례비교법)

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.

3) 수익방식(수익환원법)

수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

4) 공시지가기준법

공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

나. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하며, 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하고, 건물은 건물만의 거래포착난이성 및 토지와 건물에 각각 귀속된 수익산출의 난이성 등으로 인해 비교방식 및 수익방식에 의한 가치산정이 어려운 바, 원가법을 적용하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	연제구 연산동 366-23	대	148.7	주상용	2종 일주	소로 한면	정방형 평지	1,878,000	-

나) 시점수정

지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
연제구 주거지역	2024.01.01 ~ 2025.01.24	1.419% (1.01419)	부산광역시 연제구 (24.01.01~25.01.24) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.311 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.138 $(1 + 0.01311) * (1 + 0.00138 * 24/31)$ = 1.01419

*2025년 1월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월인 2024년 12월 지가변동률을 연장적용하였음.

다) 지역요인 비교

본건은 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등 자연환경, 인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제
기타조건	장래동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
비고	본건 기호(1)토지는 비교표준지(A)대비 획지조건(형상 등)에서 다소 열세함.							

마) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조, 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 실거래가정보]

기호	소재지	지목	면적(m ²)		용도 지역	거래금액 (원)	토지추정단가 (원/m ²)	거래시점
			토지	건물				
a	연산동 366-18	대	148.6	162.11	2종 일주	741,000,000	약 4,550,000	22.04.18
토지추정 단가	[741,000,000-(@900,000×20/45)×162.11]/ 148.6m ² ≒ 4,550,000(원/m ²), 관찰감가							
토지특성	2종일반주거지역, 세장형, 평지, 소로한면							
건물특성	용도: 주상용, 사용승인일: 1983.10.20, 구조: 조적조(블럭) 평스라브지붕 2층							

기호	소재지	지목	면적(m ²)		용도 지역	거래금액 (원)	토지추정단가 (원/m ²)	거래시점
			토지	건물				
b	연산동 365-3	대	199.1	566.52	2종 일주	1,200,000,000	약 4,838,000	22.03.02
토지추정 단가	[1,200,000,000-(@1,100,000×19/50)×566.52]/ 199.1m ² ≒ 4,838,000(원/m ²)							
토지특성	2종일반주거지역, 가장형, 평지, 소로각지							
건물특성	용도: 주상용, 사용승인일: 1990.09.08, 구조: 철근콘크리트 및 벽돌조 평스라브지붕 4층							

기호	소재지	지목	면적(m ²)		용도 지역	거래금액 (원)	토지추정단가 (원/m ²)	거래시점
			토지	건물				
c	연산동 345-6	대	165	153.52	2종 일주	930,000,000	약 5,223,000	22.09.02
토지추정 단가	[930,000,000-(@1,000,000×20/45)×153.52]/ 165m ² ≒ 5,223,000(원/m ²), 관찰감가							
토지특성	2종일반주거지역, 세장형, 평지, 소로한면							
건물특성	용도: 상업용, 사용승인일: 1984.01.26, 구조: 블록구조 철근콘크리트지붕 2층							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점
1	연산동 366-00	대	주상용	준주거	소로 한면	4,566,000	경매	2,667,000 (24.01.01)	2024.01.24
2	연산동 360-00	대	단독 주택	2종 일주	세로 (불)	2,060,000	경매	1,014,000 (23.01.01)	2023.12.19
3	연산동 363-00	대	주상 기타	2종 일주	소로 한면	4,570,000	담보	2,086,000 (24.01.01)	2024.04.26
4	연산동 365-00	대	단독 주택	2종 일주	소로 한면 (자루형)	2,480,000	담보	1,095,000 (24.01.01)	2024.10.11
5	연산동 366-4 (본건)	대	주거 기타	2종 일주	소로 한면	4,380,000	담보	1,817,000 (22.01.01)	2022.07.20

(4) 부산광역시 연제구 낙찰가율 통계분석

지역통계		부산광역시			연제구		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	주택	61.43%	57.32%	142	56.36%	55.43%	15
	대지	58.91%	68.24%	99	51.80%	51.80%	1
6개월 평균	주택	61.72%	55.54%	73	55.74%	55.72%	11
	대지	60.14%	64.84%	53	51.80%	51.80%	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정율의 결정

(가) 선례선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례(a)를 선정함.

(나) 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 비교표준지의 현재 가격}}{\text{표준지공시지가 기준 비교표준지의 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

(다) 그 밖의 요인 보정률 산정

기호	구분	단가 (원/m ²)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	보정률
	거래사례 (a)	4,550,000	1.000 ^{주1)}	1.02551 ^{주2)}	1.000	1.000 ^{주3)}	4,666,071	2.450
	비교표준지 (기호 A)	1,878,000	-	1.01419	-	-	1,904,649	
주1) 사정보정: 상기 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)								
1	주2) 시점수정: 1.02551 [부산광역시 연제구 주거지역 지가변동률(22.04.18~25.01.24)]							
	주3) 개별요인: 비교표준지(A)는 거래사례(a)대비 제반가격형성요인 대등한 수준임.							
	주3) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정률 결정

상기 유사부동산의 거래사례 및 평가전례, 인근 지가수준 등의 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 표준지(A)는 증액 보정함.(표준지(A): 2.45)

바) 대상토지의 단가결정

(만원미만에서 반올림)

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	1,878,000	1.01419	1.00	0.990	2.45	4,619,726	4,620,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액

가) 거래사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 실거래가정보]

기호	소재지	지목	면적(m ²)		용도지역	거래금액(원)	토지추정단가(원/m ²)	거래시점
			토지	건물				
b	연산동 365-3	대	199.1	566.52	2종 일주	1,200,000,000	약 4,838,000	22.03.02
토지추정 단가	[1,200,000,000-(@1,100,000×19/50)×566.52]/ 199.1m ² ≒ 4,838,000(원/m ²)							
토지특성	2종일반주거지역, 가장형, 평지, 소로각지							
건물특성	용도: 주상용, 사용승인일: 1990.09.08 구조: 철근콘크리트 및 벽돌조 평스라브지붕 4층							

(2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위 환경 등이 유사하여 비교가능성이 인정되는 상기 거래사례(b)를 선정함.

나) 사정보정

상기 거래사례는 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요치 않음.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

지역	기 간	지가변동률(%)
연제구 주거지역	2022.03.02 ~2025.01.24	3.064 (1.03064)

라) 지역요인 비교

사례는 본건이 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

마) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	b	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
비고	기호(1)토지는 거래사례(b)대비 획지조건(형상 및 이면획지 등)에서 열세함.							

바) 토지가액 결정

(만원미만에서 반올림)

본건 기호	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	b	4,838,000	1.000	1.03064	1.00	0.940	4,687,062	4,690,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가격의 검토 및 감정평가액 결정

가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

본건 기호	시산단가(원/㎡)		결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	금액 (원)
	공시지가기준법	거래사례비교법			
1	4,620,000	4,690,000	4,620,000	181.9	840,378,000

나) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 사산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 원가법에 의한 건물가액 산정

1) 평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제 15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가하였음.

2) 건물가액산출근거

가) 건물표준신축단가

[2023년 한국부동산원 발행 건물신축단가표 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3급	1,815,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2급	1,779,000	50 (45~55)

나) 부대설비 보정단가 결정

급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비를 재조달원가 산정시 감안하여 보정하였음.

다) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본 건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	재조달원가(원/㎡)	비고
1층	1,200,000	계단실, 주차장 등
2층~5층	1,700,000	오피스텔, 단독주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 건물단가의 결정

(천원미만에서 절사)

구분	재조달원가 (원/㎡)	총 내용연수	잔존 내용연수	적용단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
1층	1,200,000	50	47	1,128,000	2021.06.25	계단실, 주차장 등
2층~5층	1,700,000	50	47	1,598,000	2021.06.25	업무시설, 단독주택

3) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.

(원단위에서 절사)

기호	구분	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	금액 (원)
2	1층	1,128,000	88.2	99,489,600
	2층~5층	1,598,000	369.9625	591,200,070
소계			458.1625	690,689,670

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 감정평가액 결정의견

1) 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하되 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 합리성을 검토하였음.

2) 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

3) 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)
토지	840,378,000
건물	690,689,670
합계	1,531,067,670

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 연신초등학교 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 업무시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반 주위환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 단독주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 약 8M 폭의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2015-06-11)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건으로서,

- 외벽: 석재마감, 스톤코트마감 등,
- 내벽: 벽지 및 타일마감 등,
- 창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

계단실 및 주차장(1층) 및 주거용 오피스텔(2층), 단독주택(3층~5층)으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 본건 기호(2)건물의 ‘ 발코니 등’ 은 사용승인 당시 일반건축물대장 도면에

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

표시된 서비스면적으로서, 본건 기호(2)건물에 감안하여 감정평가 하였으며, 그 위치 및 이용상황 등은 일반건축물대장 도면 및 외부관찰에 의거 확인하였음.

광역 위치도



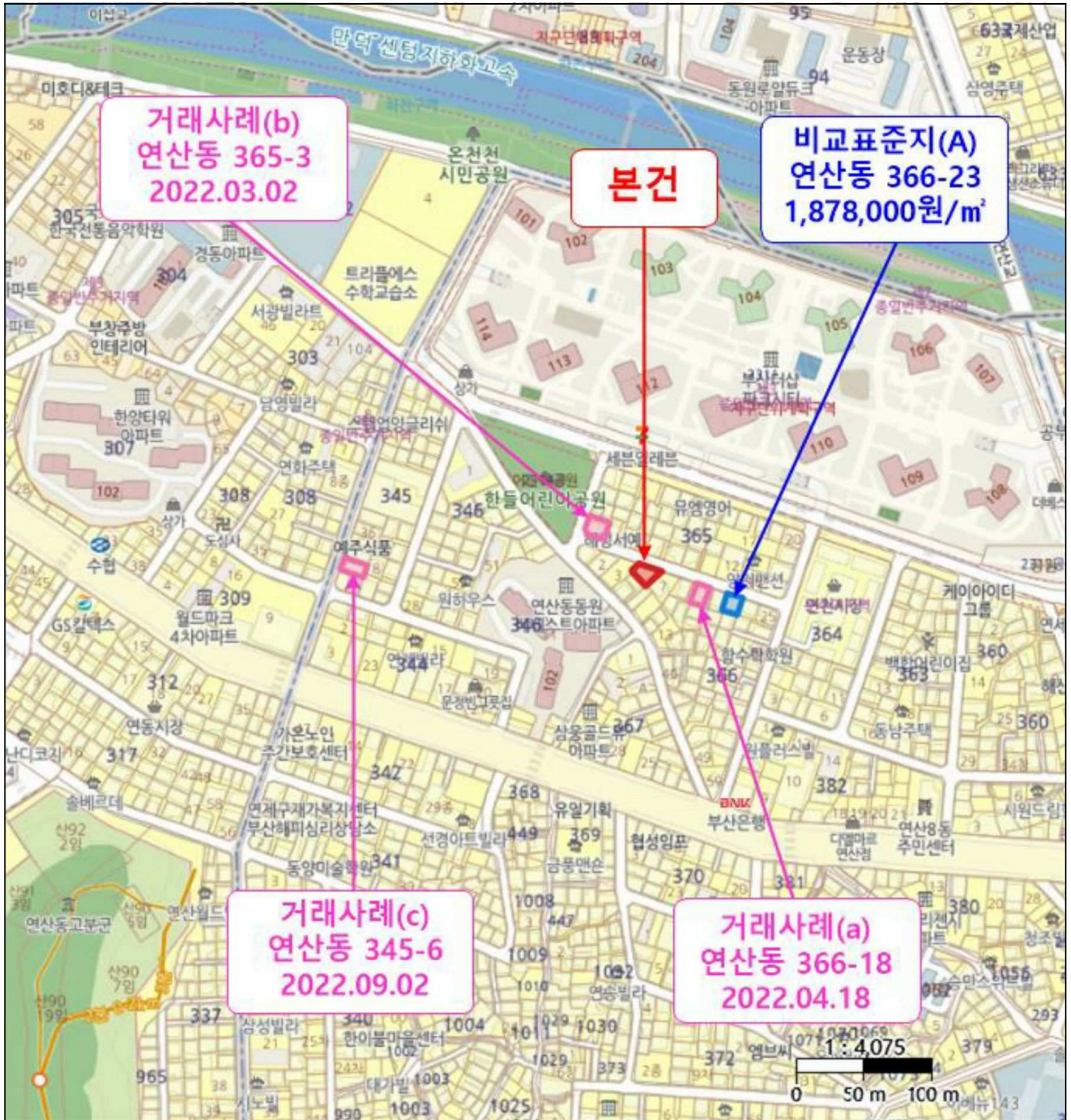
소재지 부산광역시 연제구 연산동 366-4



위치도

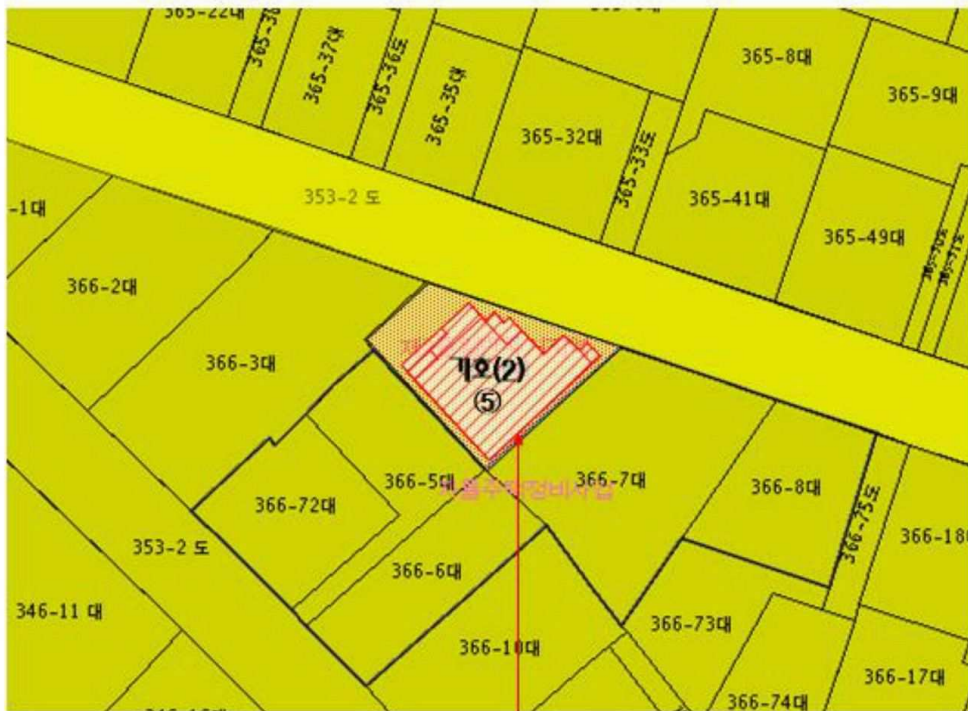


소재지	부산광역시 연제구 연산동 366-4
-----	---------------------



지 적 개 황 도

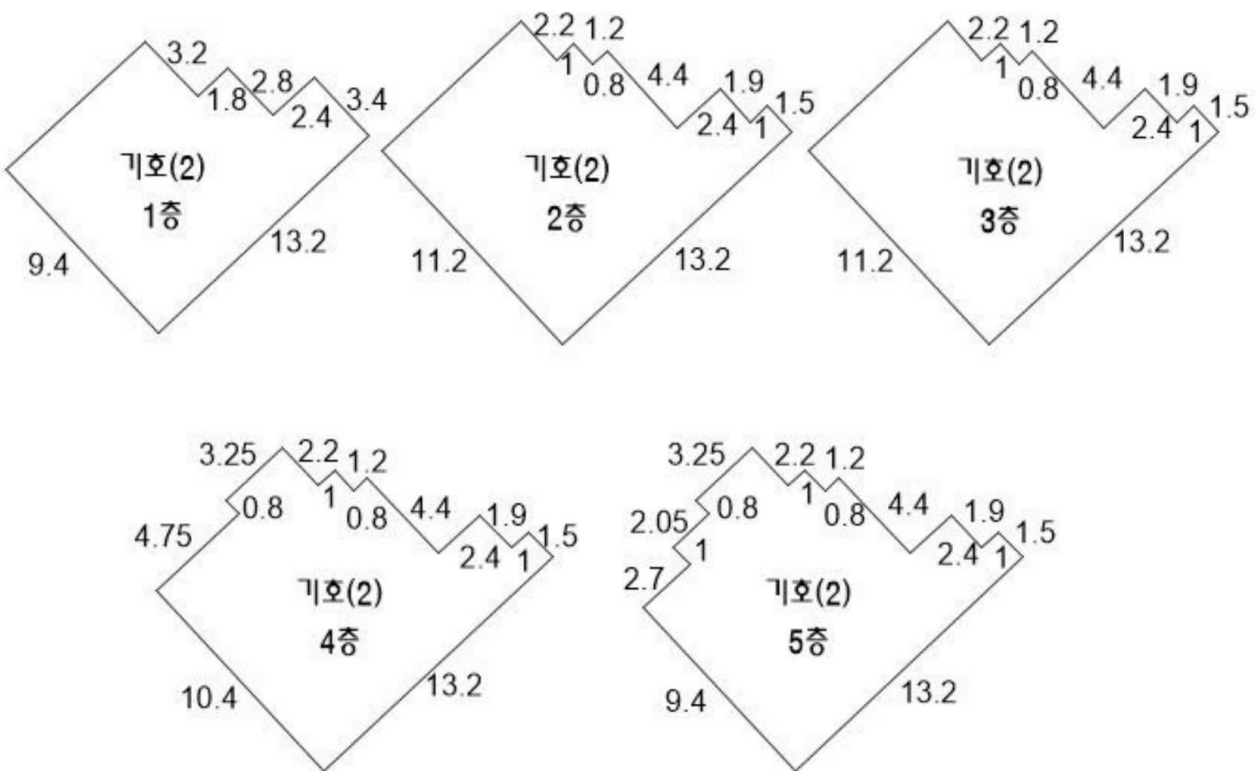
S=1/600



(1) 366-4
(공부: 대, 181.9㎡)

건물개황도

S=1/300



【 공부상면적 】

- 기호(2) 1층: 88.2㎡
- 2층: 108.49㎡
- 3층: 95.4325㎡
- 4층: 83.12㎡
- 5층: 82.92㎡



[]



[]



[]



[]



[1]



[1]



[]



[]