

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤정태 소유물건(2023타경4461)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 김완기

감정평가서번호: 부경2309-202

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.

부경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박영준

감정평가액	이십억육천칠백만원정(W2,067,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김완기	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤정태 (2023타경4461)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.09.14	2023.09.11 ~ 2023.09.12	2023.09.15		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	25세대 이	구분건물	25세대 하여	-	2,067,000,000
	합계					W2,067,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 개금동 554-62 외 1필지 [도로명주소 : 부산광역시 부산진구 복지로47번길 41-6]		
건물명	개금동 더조은빌2		
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일	2017.12.08

일련번호	층 호수	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	2층 201호	34.66	12.54	24.92
2	2층 202호	34.66	12.54	24.92
3	2층 203호	30.88	11.17	22.20
4	3층 301호	34.66	12.54	24.92
5	3층 302호	34.66	12.54	24.92
6	3층 303호	22.63	8.19	16.27
7	3층 304호	19.96	7.21	14.35
8	4층 401호	34.66	12.54	24.92
9	4층 402호	22.90	8.28	16.47
10	4층 403호	23.26	8.41	16.72
11	5층 501호	45.51	16.46	32.73
12	5층 502호	24.56	8.88	17.66

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	부산광역시 부산진구 개금동 554-64 외 1필지 [도로명주소 : 부산광역시 부산진구 가야대로468번길 80]		
건물명	개금동 더조은빌1		
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일	2017.12.08

일련번호	층 호수	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
13	2층 201호	17.01	6.67	12.08
14	2층 202호	19.11	7.50	13.57
15	2층 203호	33.60	13.18	23.86
16	2층 204호	33.60	13.18	23.86
17	3층 301호	17.01	6.67	12.08
18	3층 302호	19.11	7.50	13.57
19	3층 303호	33.60	13.18	23.86
20	3층 304호	33.60	13.18	23.86
21	4층 401호	21.49	8.43	15.26
22	4층 402호	21.52	8.46	15.28
23	4층 403호	33.60	13.18	23.86
24	5층 501호	20.91	8.21	14.85
25	5층 502호	40.84	16.04	29.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 가야동 소재 가평초등학교 북서측 인근에 위치하는 개금동더조은빌2(12세대) 및 개금동더조은빌1(13세대)에 대한 부산지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) ‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 09월 14일로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2023년 09월 11일 및 2023년 9월 12일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

- 1) ‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (2) 본건중 일련번호 3,20 을 제외한 여타세대는 이해관계인의 부재로 건물내부상황은 확인이 곤란하여 부득이 인근탐문 및 관련공부와 외부관찰사항 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가 하였으니 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.
- (3) 본건중 일련번호 9, 10, 11, 12, 21, 22, 24, 25의 북측에 부합된 샷시조 판넬지붕 다용실은 본건물에 포함평가 하였음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- 2) 대상물건의 현황에 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- 3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점
				사용승인일
부산진구 가야동 641-10 금초파크 5층 501호	57.246	14.70	216,000,000 (@3,773,000/㎡)	2023.05.20
				2016.10.10

본건 평가에 적용할 거래사례는 본건 북동측 인근에 위치하는 가치형성요인이 유사한 상기 사례를 선정함.

(2) 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00) 부합하고 부동산시장 상황을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.0)

(3) 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 중부산권(부산진구가 속해있는 권역) 연립다세대 월간매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

부산광역시 중부산권

(기준월 :2021.06=100)

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2021	98.0	98.4	98.9	99.2	99.6	100.0	100.5	101.2	101.7	102.1	102.4	102.7
2022	102.7	102.7	102.7	102.8	102.7	102.8	102.8	102.7	102.4	102.2	101.9	101.4
2023	1.01	100.7	100.4	100.2	99.9	99.7	99.5					

3) 시점수정치 산정

지역 : 부산광역시 중부산권

거래시점 : 2023.05.20. 2023년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.09.14. 2023년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년07월 지수를 적용함.

2023.05.31 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 100.2

2023.09.14 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 99.5

시점수정치 : $99.5/100.2 \approx 0.99301$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) 등
기타요인	기타 가치 영향을 미치는 요인등

일련번호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1 (201)	0.76	0.95	0.97	1.00	0.70
2 (202)	0.76	0.95	0.97	1.00	0.70
3 (203)	0.76	0.95	0.96	1.00	0.69
4 (301)	0.76	0.95	0.98	1.00	0.71
5 (302)	0.76	0.95	0.98	1.00	0.71
6 (303)	0.76	0.95	0.98	1.00	0.71
7 (304)	0.76	0.95	0.98	1.00	0.71
8 (401)	0.76	0.95	1.00	1.00	0.72
9 (402)	0.76	0.95	1.01	1.00	0.73
10 (403)	0.76	0.95	1.00	1.00	0.72
11 (501)	0.76	0.95	0.96	1.00	0.69
12 (502)	0.76	0.95	0.98	1.00	0.71

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
13 (201)	0.92	0.95	0.98	1.00	0.86
14 (202)	0.92	0.95	0.98	1.00	0.86
15 (203)	0.92	0.95	0.96	1.00	0.84
16 (204)	0.92	0.95	0.96	1.00	0.84
17 (301)	0.92	0.95	0.99	1.00	0.87
18 (302)	0.92	0.95	0.99	1.00	0.87
19 (303)	0.92	0.95	0.97	1.00	0.85
20 (304)	0.92	0.95	0.97	1.00	0.85
21 (401)	0.92	0.95	1.01	1.00	0.88
22 (402)	0.92	0.95	1.00	1.00	0.87
23 (403)	0.92	0.95	0.99	1.00	0.87
24 (501)	0.92	0.95	1.01	1.00	0.88
25 (502)	0.92	0.95	0.95	1.00	0.83

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 시산가액의 산정

기호	거래사례 단가	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적	시산가액	결정가액
1	3,773,000	0.99301	0.70	34.66	90,900,658	90,900,000
2	3,773,000	0.99301	0.70	34.66	90,900,658	90,900,000
3	3,773,000	0.99301	0.69	30.88	79,830,125	79,800,000
4	3,773,000	0.99301	0.71	34.66	92,199,239	92,200,000
5	3,773,000	0.99301	0.71	34.66	92,199,239	92,200,000
6	3,773,000	0.99301	0.71	22.63	60,198,176	60,200,000
7	3,773,000	0.99301	0.71	19.96	53,095,695	53,100,000
8	3,773,000	0.99301	0.72	34.66	93,497,819	93,500,000
9	3,773,000	0.99301	0.73	22.90	62,632,359	62,600,000
10	3,773,000	0.99301	0.72	23.26	62,745,507	62,700,000
11	3,773,000	0.99301	0.69	45.51	117,651,198	117,700,000
12	3,773,000	0.99301	0.71	24.56	65,332,178	65,300,000
13	3,773,000	0.99301	0.86	17.01	54,807,904	54,800,000
14	3,773,000	0.99301	0.86	19.11	61,574,312	61,600,000
15	3,773,000	0.99301	0.84	33.60	105,744,793	105,700,000
16	3,773,000	0.99301	0.84	33.60	105,744,793	105,700,000
17	3,773,000	0.99301	0.87	17.01	55,445,205	55,400,000
18	3,773,000	0.99301	0.87	19.11	62,290,292	62,300,000
19	3,773,000	0.99301	0.85	33.60	107,003,659	107,000,000
20	3,773,000	0.99301	0.85	33.60	107,003,659	107,000,000
21	3,773,000	0.99301	0.88	21.49	70,853,207	70,900,000
22	3,773,000	0.99301	0.87	21.52	70,145,844	70,100,000
23	3,773,000	0.99301	0.87	33.60	109,521,393	109,500,000
24	3,773,000	0.99301	0.88	20.91	68,940,929	68,900,000
25	3,773,000	0.99301	0.83	40.84	127,000,156	127,000,000

본건 결정가액은 만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준

가격수준	전유면적기준 @3,000,000/㎡ ~@4,000,000/㎡ 내외 수준
조사처	인근 공인중개사사무소 및 주변탐문
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별 효용도 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적 기준)	기준시점
						사용승인일
1	개금동 554-25 하이트빌 5층 5**호	58.78	14.03	경매	204,000,000 (@3,471,000/㎡)	2023.03.30
						2012.05.16
2	개금동 554-25 태영하늘채 3층 3**호	43.02	21.733	담보	160,000,000 (@3,719,000/㎡)	2022.07.27
						2017.04.03
3	가야동 656-14 보광센추어리 4층 401호	42.97	10.48	담보	181,000,000, (@4,212,000/㎡)	2023.05.03
						2016.10.21

3. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점
					사용승인일
1	가야동641-10 금초파크 3층 3**호	57.246	14.7	242,500,000 (@4,236,000/㎡)	2022.04.21
					2016.10.10
2	개금동 617-16 다세대주택 5층 5**호	74.98	27.09	225,000,000 (@3,001,000/㎡)	2022.04.24
					2016.11.11
3	개금동 554-62외 조은빌2 2층 ~ 5층	363*2/3	261*2/3	669,275,000 (@2,766,000/㎡)	2021.12.01
					2017.12.08
4	개금동 554-62외 조은빌1 2층 ~ 5층	345*2/3	245*2/3	843,563,000 (@3,668,000/㎡)	2021.12.01
					2017.12.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가(원/㎡)
1	2층 201호	34.66	90,900,000	2,623,000
2	2층 202호	34.66	90,900,000	2,623,000
3	2층 203호	30.88	79,800,000	2,584,000
4	3층 301호	34.66	92,200,000	2,660,000
5	3층 302호	34.66	92,200,000	2,660,000
6	3층 303호	22.63	60,200,000	2,660,000
7	3층 304호	19.96	53,100,000	2,660,000
8	4층 401호	34.66	93,500,000	2,698,000
9	4층 402호	22.90	62,600,000	2,734,000
10	4층 403호	23.26	62,700,000	2,696,000
11	5층 501호	45.51	117,700,000	2,586,000
12	5층 502호	24.56	65,300,000	2,659,000
13	2층 201호	17.01	54,800,000	3,222,000
14	2층 202호	19.11	61,600,000	3,223,000
15	2층 203호	33.60	105,700,000	3,146,000
16	2층 204호	33.60	105,700,000	3,146,000
17	3층 301호	17.01	55,400,000	3,257,000
18	3층 302호	19.11	62,300,000	3,260,000
19	3층 303호	33.60	107,000,000	3,185,000
20	3층 304호	33.60	107,000,000	3,185,000
21	4층 401호	21.49	70,900,000	3,299,000
22	4층 402호	21.52	70,100,000	3,257,000
23	4층 403호	33.60	109,500,000	3,259,000
24	5층 501호	20.91	68,900,000	3,295,000
25	5층 502호	40.84	127,000,000	3,110,000

※ 단가(원/㎡) = 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 부산진구 개금동	554-62 554-68 개금동 더조은빌2	공동주택	철근콘크리트조 철근콘크리트조지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	20.5			
	부산광역시			2층	132.85			
	부산진구			3층	144.56			
	복지로47번길 41-6			4층	105.82			
			5층	90.57				
1	부산광역시 부산진구 개금동	554-62	대		152			
2	동 소	554-68	대		109			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 2층 201호 1.2. 소유권	34.66 2,492	34.66	90,900,000	비준가격
				대지권	26,100	24.92		
(2)				철근콘크리트구조 2층 202호 1.2. 소유권	34.66 2,492	34.66	90,900,000	비준가격
				대지권	26,100	24.92		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	36,360,000	
						건 물 :	54,540,000	
(3)				철근콘크리트구조 2층 203호 1.2. 소유권	30.88 2,220	30.88	79,800,000	비준가격
				대지권	26,100	22.20		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	31,920,000	
						건 물 :	47,880,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				철근콘크리트구조			92,200,000	비준가격
				3층 301호	34.66	34.66		
				1.2. 소유권	2,492	24.92		
				대지권	26,100			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		36,880,000	
					건 물 :		55,320,000	
(5)				철근콘크리트구조			92,200,000	비준가격
				3층 302호	34.66	34.66		
				1.2. 소유권	2,492	24.92		
				대지권	26,100			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		36,880,000	
					건 물 :		55,320,000	
(6)				철근콘크리트구조			60,200,000	비준가격
				3층 303호	22.63	22.63		
				1.2. 소유권	1,627	16.27		
				대지권	26,100			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		24,080,000	
					건 물 :		36,120,000	
(7)				철근콘크리트구조			53,100,000	비준가격
				3층 304호	19.96	19.96		
				1.2. 소유권	1,435	14.35		
				대지권	26,100			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		21,240,000	
					건 물 :		31,860,000	
(8)				철근콘크리트구조			93,500,000	비준가격
				4층 401호	34.66	34.66		
				1.2. 소유권	2,492	24.92		
				대지권	26,100			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		37,400,000	
					건 물 :		56,100,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				철근콘크리트구조			62,600,000	비준가격
				4층 402호	22.9	22.9		
				1.2.소유권	1,647	16.47		
				대지권	26,100			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		25,040,000	
					건 물 :		37,560,000	
(10)				철근콘크리트구조			62,700,000	비준가격
				4층 403호	23.26	23.26		
				1.2.소유권	1,672	16.72		
				대지권	26,100			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		25,080,000	
					건 물 :		37,620,000	
(11)				철근콘크리트구조			117,700,000	비준가격
				5층 501호	45.51	45.51		
				1.2.소유권	3,273	32.73		
				대지권	26,100			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		47,080,000	
					건 물 :		70,620,000	
(12)				철근콘크리트구조			65,300,000	비준가격
				5층 502호	24.56	24.56		
				1.2.소유권	1,766	17.66		
				대지권	26,100			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		26,120,000	
					건 물 :		39,180,000	
	부산광역시 부산진구 개금동	554-64 554-65 개금동 더조은빌1	공동주택	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	22			
	부산광역시			2층	135.57			
	부산진구			3층	135.57			
	가야대로468번			4층	102.36			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	길 80			5층	84.88			
2	부산광역시 부산진구 개금동 동 소	554-64	대		119			
(13)		554-65	대		126			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 2층 201호 1.2.소유권	17.01 1,208	17.01	54,800,000	비준가격
				대지권	24,500	12.08		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	21,920,000	
						건 물 :	32,880,000	
(15)				철근콘크리트구조 2층 202호 1.2.소유권	19.11 1,357	19.11	61,600,000	비준가격
				대지권	24,500	13.57		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	24,640,000	
						건 물 :	36,960,000	
(16)				철근콘크리트구조 2층 203호 1.2.소유권	33.6 2,386	33.6	105,700,000	비준가격
				대지권	24,500	23.86		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,280,000	
						건 물 :	63,420,000	
(16)				철근콘크리트구조 2층 204호 1.2.소유권	33.6 2,386	33.6	105,700,000	비준가격
				대지권	24,500	23.86		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,280,000	
						건 물 :	63,420,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				철근콘크리트구조			55,400,000	비준가격
				3층 301호	17.01	17.01		
				1.2.소유권	1,208	12.08		
				대지권	24,500			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	22,160,000	
						건 물 :	33,240,000	
(18)				철근콘크리트구조			62,300,000	비준가격
				3층 302호	19.11	19.11		
				1.2.소유권	1,357	13.57		
				대지권	24,500			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	24,920,000	
						건 물 :	37,380,000	
(19)				철근콘크리트구조			107,000,000	비준가격
				3층 303호	33.6	33.6		
				1.2.소유권	2,386	23.86		
				대지권	24,500			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,800,000	
						건 물 :	64,200,000	
(20)				철근콘크리트구조			107,000,000	비준가격
				3층 304호	33.6	33.6		
				1.2.소유권	2,386	23.86		
				대지권	24,500			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,800,000	
						건 물 :	64,200,000	
(21)				철근콘크리트구조			70,900,000	비준가격
				4층 401호	21.49	21.49		
				1.2. 소유권	1,526	15.26		
				대지권	24,500			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	28,360,000	
						건 물 :	42,540,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(22)				철근콘크리트구조 4층 402 1.2.소유권 대지권	21.52 1,528 ----- 24,500	21.52 15.28	70,100,000	비준가격
(23)				철근콘크리트구조 4층 403호 1.2.소유권 대지권	33.6 2,386 ----- 24,500	33.6 23.86	109,500,000	비준가거
(24)				철근콘크리트구조 5층 501호 1.2.소유권 대지권	20.91 1,485 ----- 24,500	20.91 14.85	68,900,000	비준가거
(25)				철근콘크리트구조 5층 502호 1.2.소유권 대지권	40.84 2,901 ----- 24,500	40.84 29.01	127,000,000	비준가격
합 계							₩2,067,000,000.-	
이 하					여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 부산진구 가야동 소재 가평초등학교 북서측 인근에 위치하며 부근은 단독주택 및 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도2호선 개금역이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택으로
외부 : 석재 등 마감.
내부 : 벽지 및 타일 등.
창호 : 샷시 구조임.

(4) 이용상태

25세대 전부 다세대주택으로 이용중임.(세부 이용상태는 층별 호별 호별배치도를 참조하시기 바람.)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 공동현관기 설비, 옥외자주식 주차장(더조은빌2;7대, 더조은빌1:8대)등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

개금동더조은빌2 : 2필 일단의 세장형에 유사한 토지로 다세대주택(12세대) 부지로 이용중임.

개금동더조은빌1 : 2필 일단의 가장형의 토지로 다세대주택(13세대) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

개금동더조은빌2 : 서측으로 폭 약 3M 도로에 접함.

개금동더조은빌1 : 동측으로 폭 약 8M 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

개금동더조은빌2 : 제2종일반주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2017-12-20) <건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

개금동더조은빌1 : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)접함, 가로구역별 최고높이 제한지역(2017-12-20)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

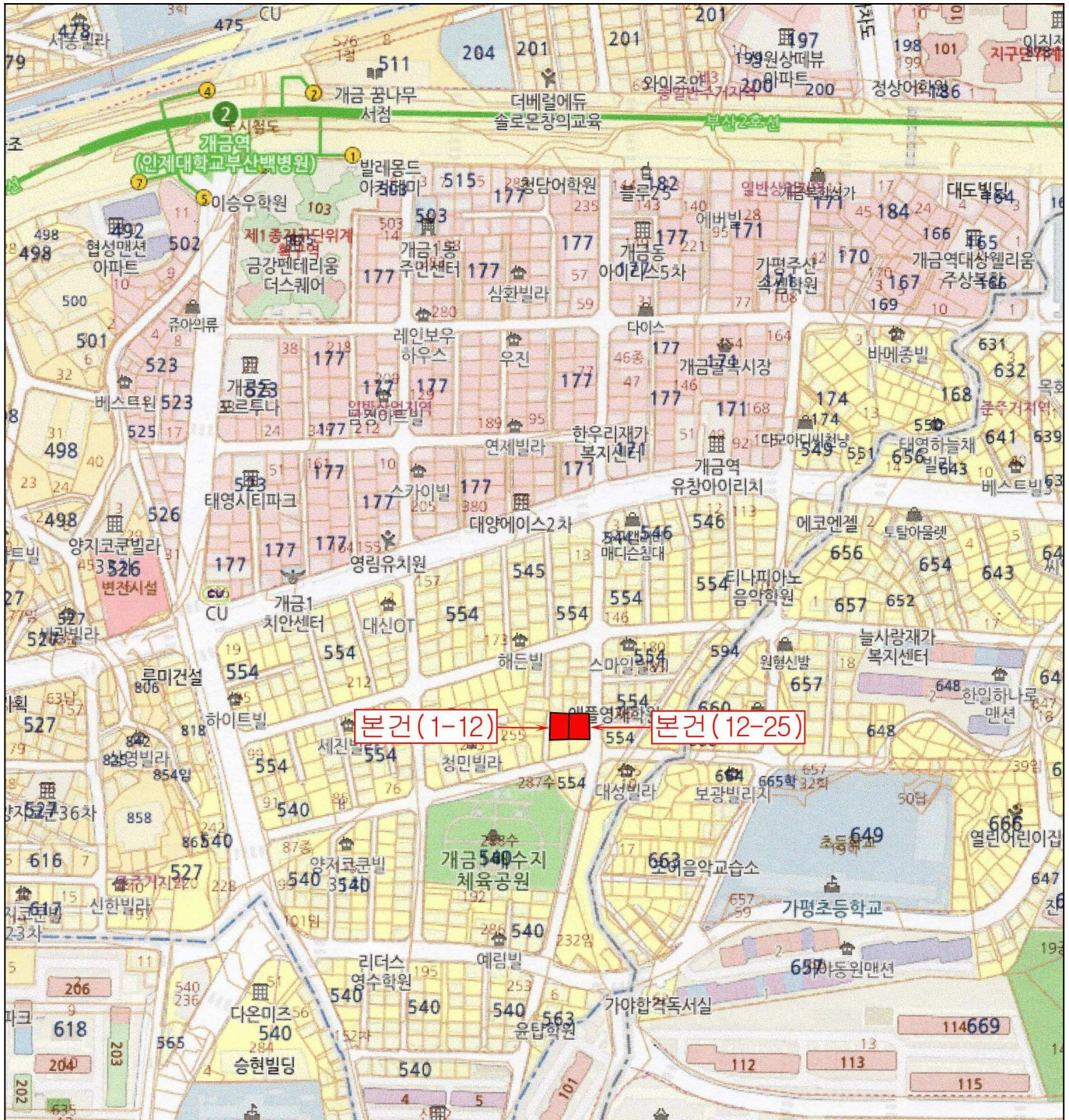
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타사항 없음.

위치도

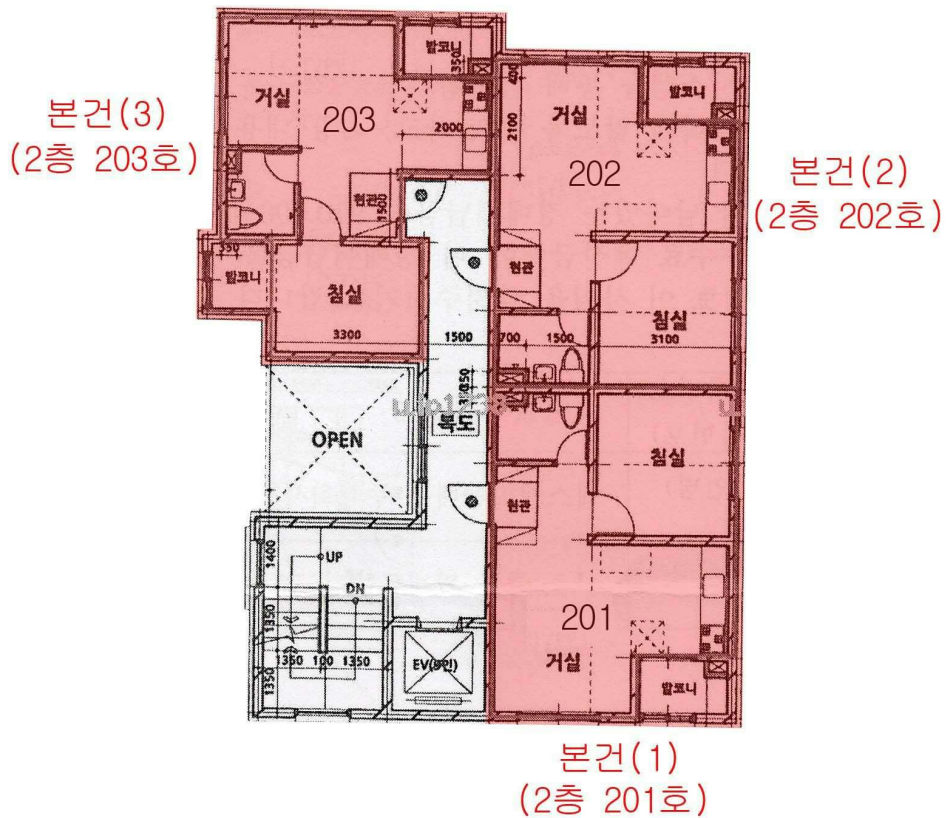


소재지	부산광역시 부산진구 개금동 554-62외 개금동더조은빌2 2층 201호외
-----	--



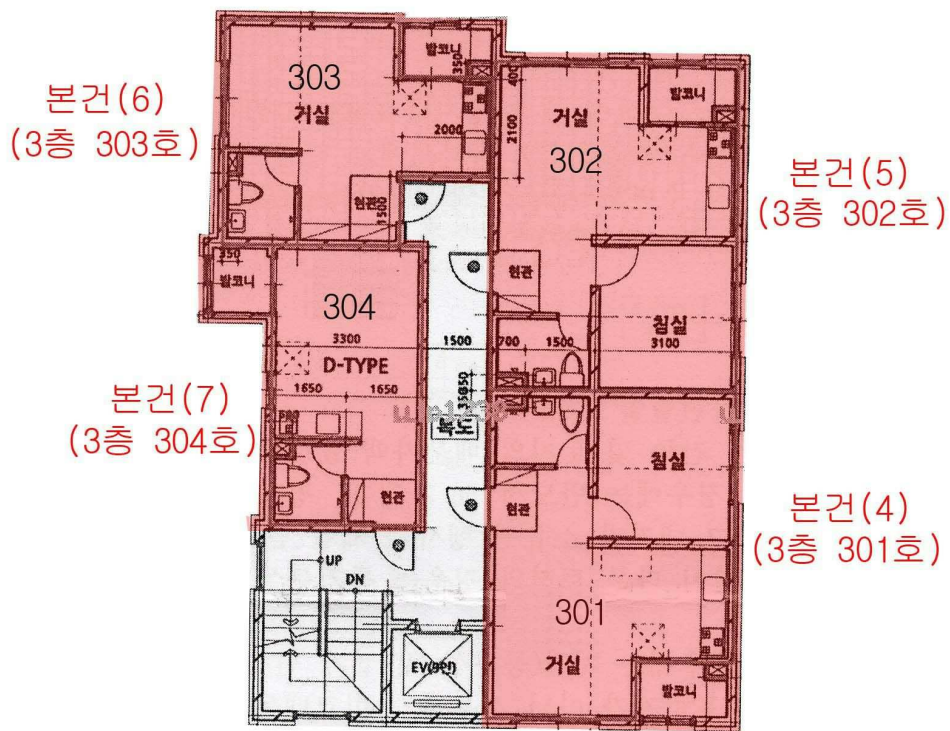
건물개황도

더조은빌 II 2층 호별배치도
(None Scale)



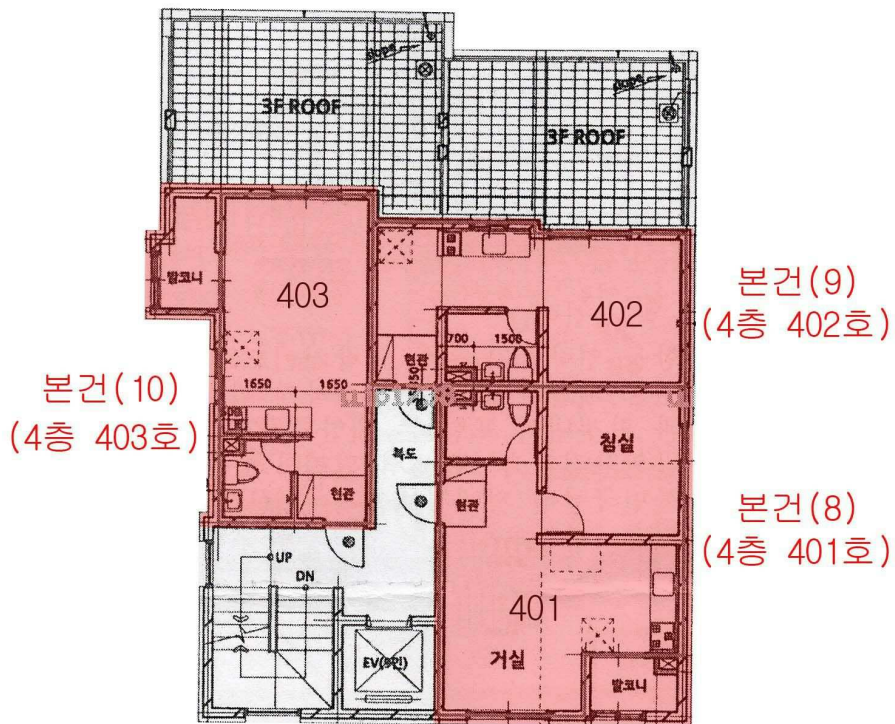
건물개황도

조은빌 II 3층 호별배치도
(None Scale)



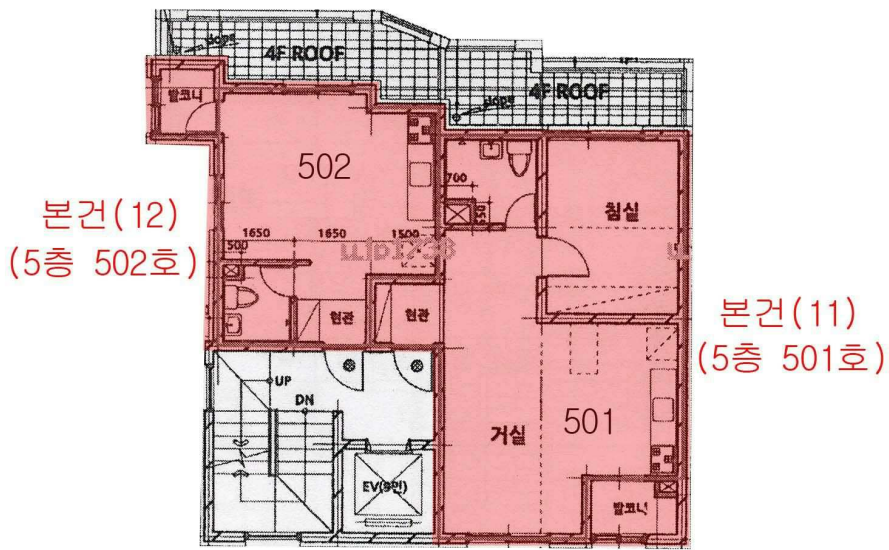
건물개황도

더조은빌 II 4층 호별배치도
(None Scale)



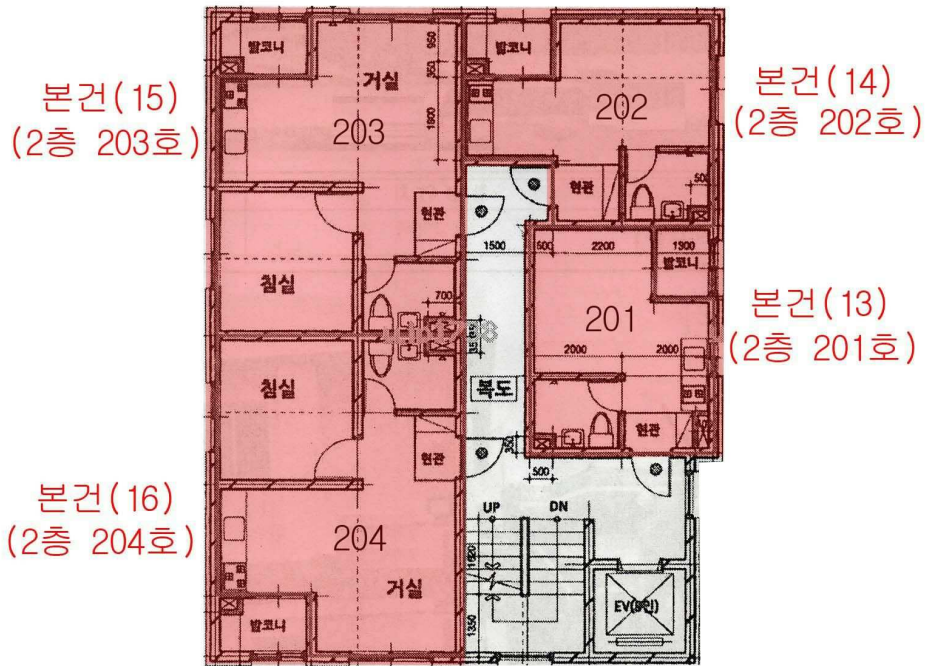
건물개황도

더조은빌 II 5층 호별배치도
(None Scale)



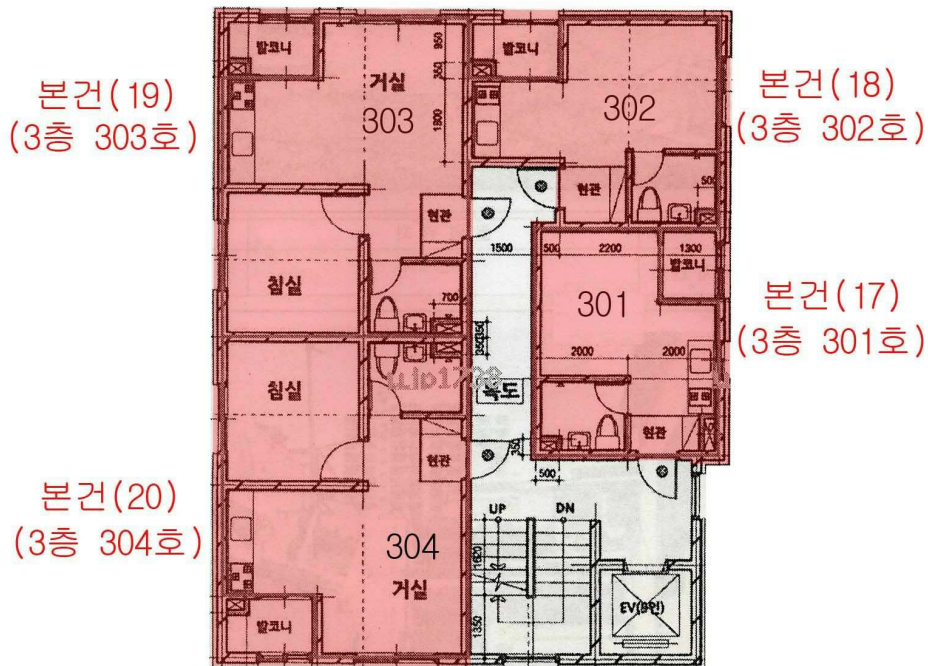
건물개황도

더조은빌 I 2층 호별배치도
(None Scale)



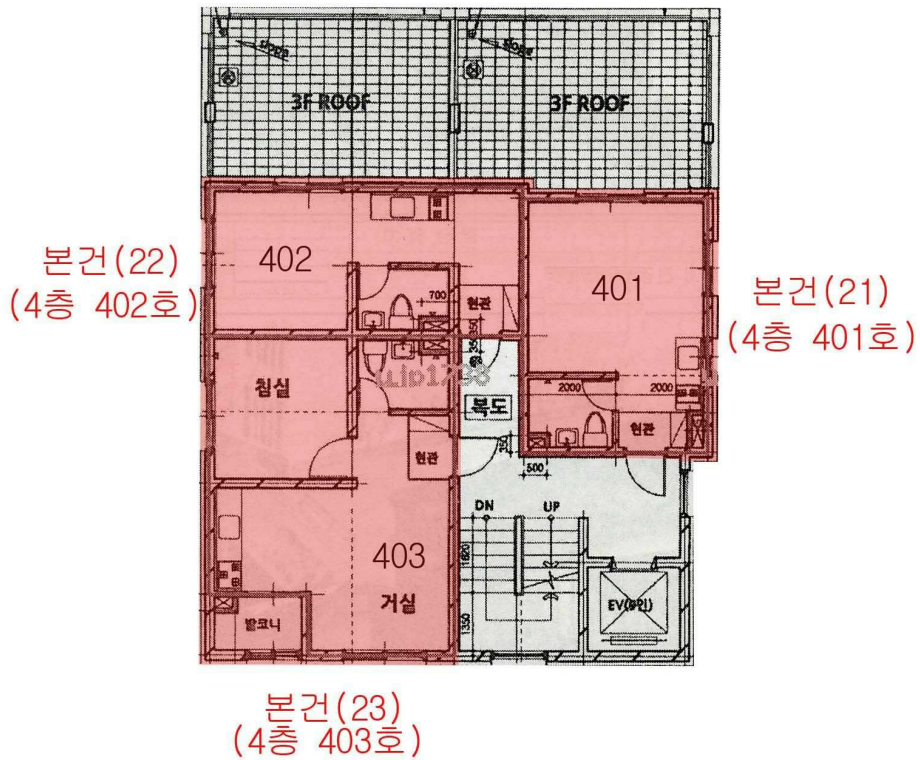
건물개황도

더조은 I 3층 호별배치도
(None Scale)



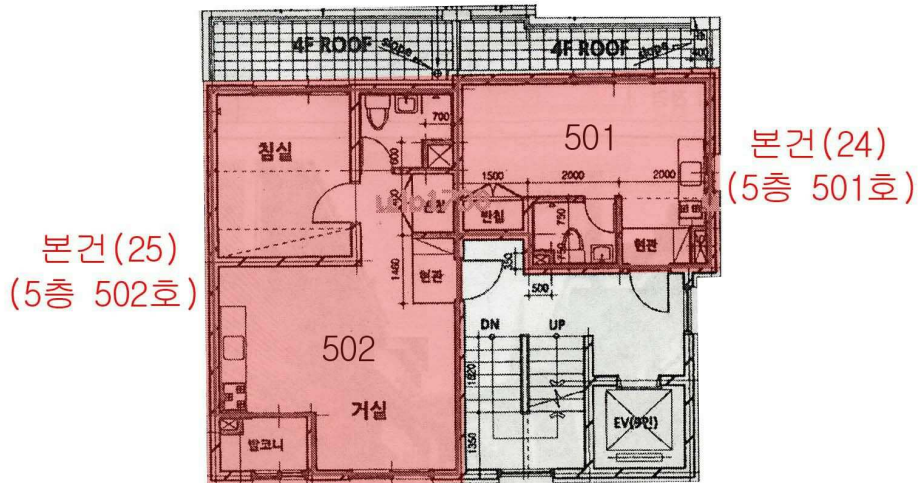
건물개황도

더조은빌 I 4층 호별배치도
(None Scale)



건물개황도

더조은빌 | 5층 호별배치도
(None Scale)





(1-12)



(1-12)



(1-12)



(1-12)



(13-25)



(13-25)



(13-25)