

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 노성국 소유물건(2024타경112976)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
정현철

감정평가서번호: BS2412-002

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.

부산감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정유진

감정평가액	일십삼억사천칠백팔십이만육천사백원정(₩1,347,826,400.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노성국 (2024타경112976)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.12.10	2024.12.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	309	토지	309	2,460,000	760,140,000
	건물	524.72	건물	524.72	1,120,000	587,686,400
		이	하	여	백	
합계						₩1,347,826,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장을 신천리 소재 '기장군청' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 법원경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

가. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

나. 일련번호(2)는 북동측 인접도로 기준으로 공부상 2층이 현황 1층임. 공부상 2층의 103호 및 104호는 내부 출입구와 외부 출입구가 존재함. 공부상 2층의 102호는 건축물대장상 관리실임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 136-15	
토 지 (일련번호 1)	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주거용
	지 목	대
	면 적	309m ²
건 물 (일련번호 2)	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독주택(다가구주택)
	사용승인	2009.11.24
	면 적	524.72m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	기장읍 청강리 136-15	309	대	주거용	2종일주	중로한면	부정형 완경사	1,099,000	-

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정 함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	기장읍 청강리 165-16	253.8	대	주거나지	2종일주	소로한면	세장평 평 지	1,006,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토 교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변 동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	1.038	부산광역시 기장군 (24.01.01~24.12.10) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.786 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.194 $(1 + 0.00786) * (1 + 0.00194 * 40/31) \approx 1.01038$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.05	대중교통시설과의 거리, 공공시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도 하수도 도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.097	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
중로한면	2,200,000 ~ 2,500,000 내외	2종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	기장읍 청강리 11*~*외	1,234	2종일주 일반상업	대	2024.08.16	법원경매	2,160,000	-
(2)	기장읍 청강리 14*~*	338.8	2종일주	대	2022.09.19	법원경매	2,060,000	-
(3)	기장읍 청강리 15*~*	507.1	2종일주	대	2024.03.27	담보	2,300,000	-
(4)	기장읍 청강리 16*~**	404.4	2종일주	대	2024.07.08	담보	2,340,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	기장읍 청강리 16*~*	2종일주 대	1,000,000,000원 (@2,304,000원/m ²)	2022.04.04 -	434.0m ² -	-
	의견	토지만의 거래사례임.				
#2	기장읍 청강리 17*~*	2종일주 대	2,223,000,000원 (@2,870,000원/m ²)	2022.03.26 -	774.6m ² -	-
	의견	토지만의 거래사례임.				
#3	기장읍 청강리 15*~*	2종일주 대	2,300,000,000원 (@1,782,000원/m ²)	2023.06.19 2009.12.03	993.5m ² 1,022.28m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조 및 일반철골구조 근린생활시설 및 교육연구시설 건물단가 : 700,000원/m ² X 37/50 ≒ 518,000원/m ² 건물가격 : 518,000원/m ² X 1,022.28m ² ≒ 529,541,040 2) 토지가격 : (2,300,000,000원 - 529,541,040원) / 993.5m ² ≒ 1,782,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4 (본건)	기장읍 청강리 136-15	2종일주 대	670,000,000원	2020.07.06 2009.11.24	309.0㎡ 524.72㎡	-
	의견	본건 토지·건물 일괄 거래로 인근 시세 대비 다소 낮은 가격으로 거래된 것으로 판단됨.				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	부산 기장군 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	4,793,045,680	3,321,111,100	69.3	6	2	33.3
단독주택	12,798,646,560	9,606,991,460	75.1	70	15	21.4

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,160,000	1.00618	1.000	1.038	2,255,936		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.219	2.21
	1,006,000	1.01038	-	-	1,016,442		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.08.16 ~ 2024.12.10, 기장군 주거지역) : 0.618% (1.00618)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 우세하고, 행정적조건(평가사례 일부 상업지역)에서 열세하여 종합 우세함.

개별요인 비교치 (주거지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.07	0.97	1.00	1.038

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	1,006,000	1.01038	1.000	1.097	2.21	2,464,232	2,460,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	가로의 연속성 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.08	교통시설과의 거리 및 상가, 공공시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.93	형상 및 각지 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.035	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	2,304,000	1.000	1.03059	1.000	1.035	2,457,586	2,460,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	2,460,000	2,460,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	4층	철근콘크리트구조	다가주택	524.72	2009.11.24	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

위생 급배수시설 등의 부대설비 내역은 표준단가에 포함하여 재조달원가를 산정하였음.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	용도	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	철근콘크리트구조	다가주택	1,600,000	50	-

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	구분	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	다가주택	1,600,000	50	15	15	35	35/50	1,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지(일련번호 1)	760,140,000
	건 물(일련번호 2)	587,686,400
	합 계	1,347,826,400

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함.
------	---

2. 기타 참고사항

·

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 기장군 기장읍 청강리	136-15	대	제2종 일반주거지역	309	309	2,460,000	760,140,000	
2	동 소 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 청강로 97	136-15 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층	5.72	524.72	1,120,000	587,686,400	1,600,000 x 35/50
합 계								₩1,347,826,400.-	
				이	하	여	백		

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 기장군 기장읍 신천리 소재 '기장군청' 남측 인근에 소재하며 주위는 소규모 공동주택, 소규모 공장 및 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 동해선 '기장역' 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 북동측 인접 도로 대비하여 완경사의 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임. 북동측 인접 도로 대비하여 일련번호(2) 건축물대장상 2층이 현황 1층으로 저지에 해당함.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 북동측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 제2종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접함),
가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,
(사용승인일 :2009.11.24)

외벽 : 화강석붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등,

내벽 : -

바닥 : -

창호 : 샷시창호 등 마감.

폐문부재로 내부 현장조사 불가하여 내벽 및 바닥을 조사하지 못하였으니 경매 입찰시 유의바람.

(2) 이용상태

공부상 단독주택으로 이용중인 것으로 조사되나, 현장조사시 폐문부재로서 내부이용상태는 확인하지 못하였음.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 일련번호(2)는 북동측 인접도로 기준으로 공부상 2층이 현황 1층임. 공부상 2층의 103호 및 104호는 내부 출입구와 외부 출입구가 존재함. 공부상 2층의 102호는 건축물대장상 관리실임.

광역 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 136-15
-----	--------------------------



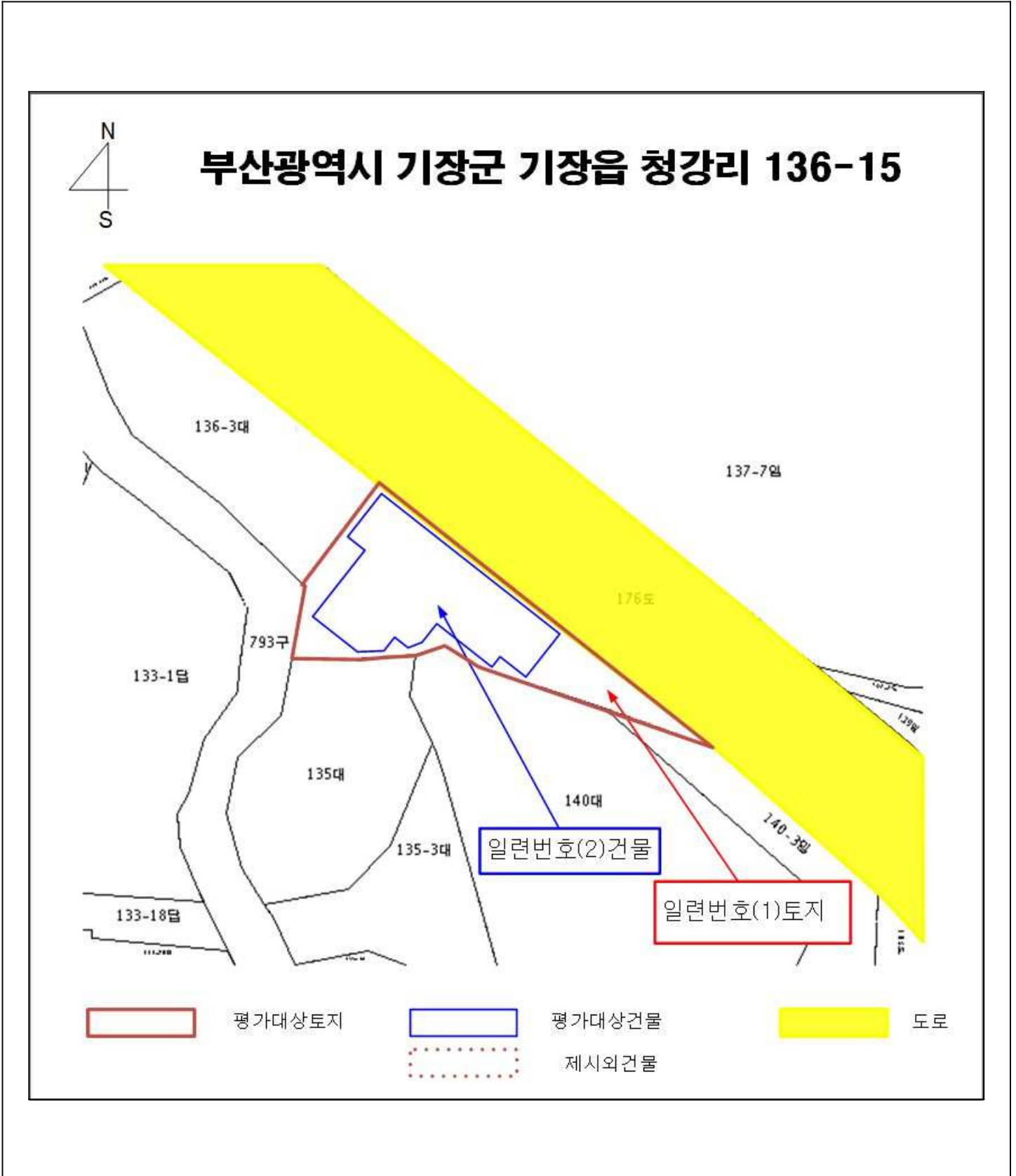
위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 136-15
-----	--------------------------



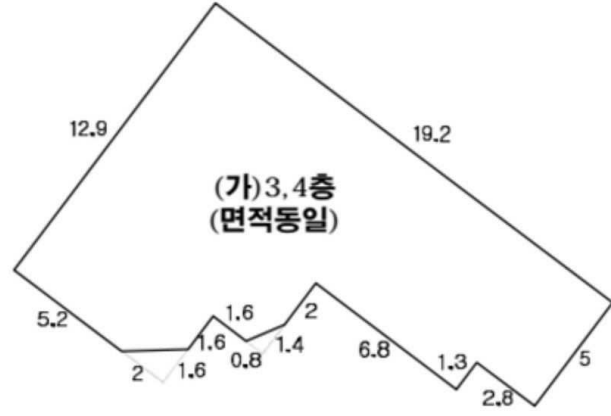
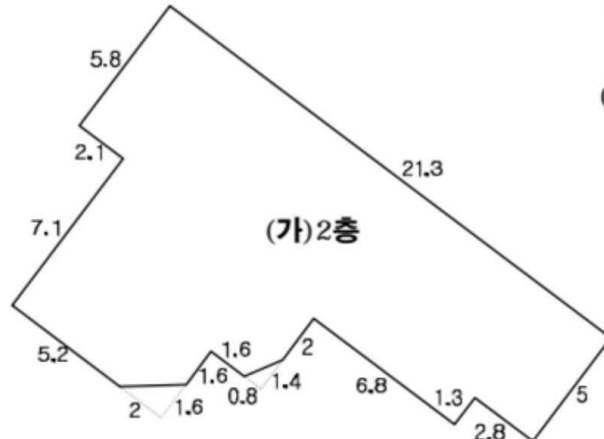
지 적 도



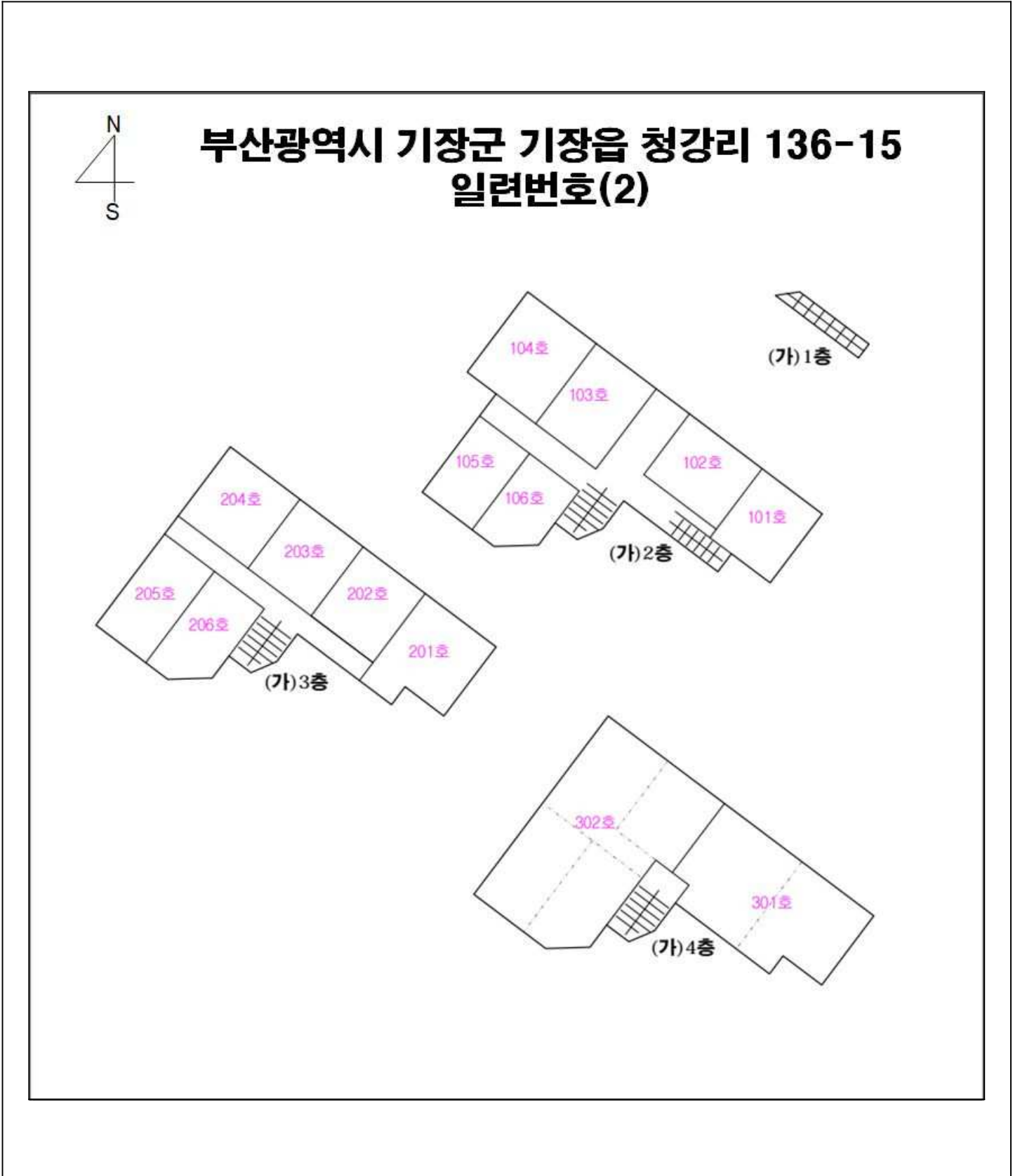
건물개황도

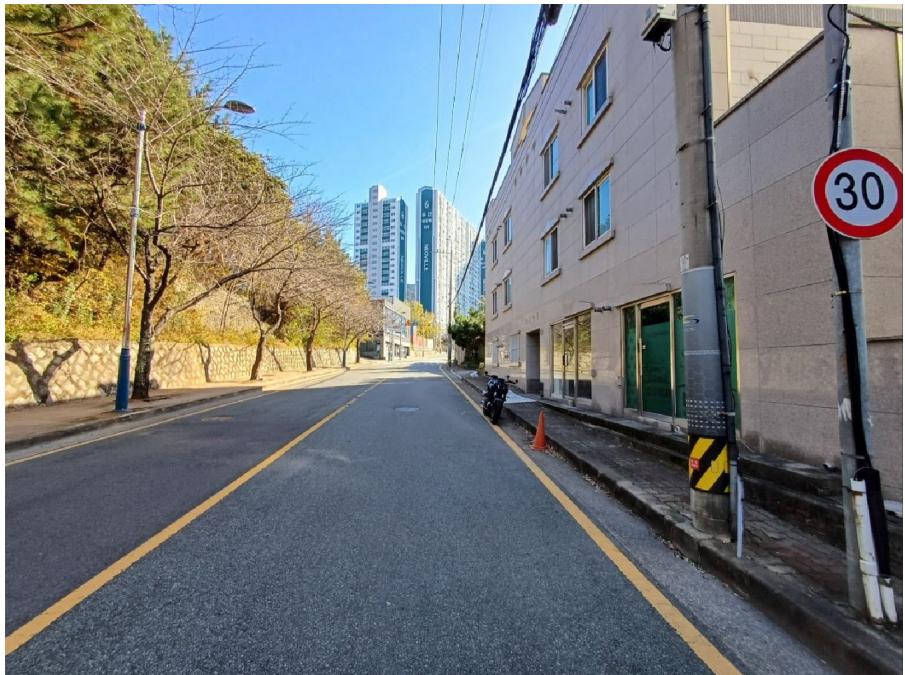


부산광역시 기장군 기장읍 청강리 136-15 일련번호(2)



건물개황도







(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2) 4



(2)



103 (2) 104 2 ,



102 (2) () 2 ,