

# 감정평가서

건명	신승백 외 1명 소유물건(2024타경102245)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	대우2403-1028

## 대우감정평가사사무소

부산광역시 남구 분포로113 (용호동, 엘지메트로시티)201동 1501호  
TEL. 010-9310-4205 FAX. 051-955-3205

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박수현

감정평가액	일십오억삼천팔백만원정(₩1,538,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	신승백 외 1명 (2024타경102245)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.03.11	2024.03.10 ~ 2024.03.11	2024. 03. 14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	24 이	구분건물	24 하 여	- 백	1,538,000,000
	합계					₩1,538,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상 물건은 부산광역시 기장군 기장을 청강리 소재 청강사거리 북동측 인근에 위치하는 대동레미안 신승빌 2층 201호 외 23개호(총 24개호)에 대한 경매목적용을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 가. 기준가치

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년03월10일입니다.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년03월10일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

### 4. 감정평가 조건

해당 사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가 방법의 적용

가. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위한 감정평가방법은 다음과 같습니다.

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”
- (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”
- (3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법”

## 나. 본건 적용 평가방법

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정과 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있습니다.

- (2) 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 대상

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

이 되는 건물부분과 그 소유권·대지권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 및 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리적인 검토를 생략하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰, 탐문조사 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하여쓰니 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태 등에대한 재확인을 바랍니다.
- 본건은 일반적인 거래관행상 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.  
(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

#### 가. 건물 전체의 개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 291-12		
건물의 명칭	대동레미안 신승빌		
용도	공동주택(도시형 생활주택-원룸형) 및 업무시설(오피스텔)	사용승인일자	2016.08.30
건물구조	철근콘크리트조 (철근콘크리트지붕)	대지권면적	319.6㎡
		층수	1~7층
주차설비	옥외 자주식 6대, 옥내기계식 8대		

#### 나. 호별 면적

기호	구분		용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	층	호수					
1	2층	201호	공동주택	19.3191	8.8174	28.1365	11.588
2	2층	202호	공동주택	17.9996	8.409	26.4086	10.797
3	2층	203호	공동주택	23.0181	10.418	33.4361	13.807
4	2층	204호	공동주택	18.6721	8.4343	27.1064	11.2
5	2층	205호	공동주택	18.6477	8.4493	27.097	11.186
6	3층	301호	공동주택	19.3191	8.8174	28.1365	11.588
7	3층	302호	공동주택	17.9996	8.409	26.4086	10.797
8	3층	303호	공동주택	23.0181	10.418	33.4361	13.807

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호	층	호수					
9	3층	304호	공동주택	18.6721	8.4343	27.1064	11.2
10	3층	305호	공동주택	18.6477	8.4493	27.097	11.186
11	4층	401호	공동주택	19.3191	8.8174	28.1365	11.588
13	4층	403호	공동주택	23.0181	10.418	33.4361	13.807
14	4층	404호	공동주택	18.6721	8.4343	27.1064	11.2
15	4층	405호	공동주택	18.6477	8.4493	27.097	11.186
16	5층	501호	공동주택	19.3191	8.8174	28.1365	11.588
17	5층	502호	공동주택	17.9996	8.409	26.4086	10.797
18	5층	503호	공동주택	18.5248	8.5297	27.0545	11.112
19	5층	504호	공동주택	16.1023	7.326	23.4283	9.659
20	5층	505호	공동주택	15.0303	6.9196	21.9499	9.016
21	6층	601호	오피스텔	21.6591	10.9542	21.6133	12.992
22	6층	602호	오피스텔	21.3089	10.7343	32.0432	12.782
23	6층	603호	오피스텔	24.4835	12.1305	36.614	14.687
24	6층	604호	오피스텔	20.0855	10.0033	30.0888	12.049
25	7층	701호	오피스텔	65.3225	31.0056	96.3281	39.184

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근 거래사례

사례 기호	소재지	동/층/호	집합건축물대 장상면적(㎡)	거래가액(원) (단가 원/㎡)	자료 출처	거래시점
						사용승인일
A	기장읍 청강리 291-7 대동레미안 센트럴시티 (오피스텔)	-/14/000	61	149,000,000 (2,442,622)	감정평가 정보체계	2023.04.30
						2016.08.30.
B	기장읍 청강리 291-7 대동레미안 센트럴시티 (아파트)	-/11/000	46.48	120,000,000 (2,581,755)	감정평가 정보체계	2024.01.11
						2016.08.30
C	기장읍 청강리 89 첼리투스 (공동주택)	-/3/000	68.05	260,000,000 (3,820,720)	감정평가 정보체계	2022.04.14
						2020.08.05
D	기장읍 청강리 89 첼리투스 (오피스텔)	-/6/000	81.48	270,000,000 (3,313,697)	감정평가 정보체계	2022.03.30
						2020.08.05

### 나. 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건과 인근항 위치하며 대상물건고 물적 유사성이 높은 사례로서 기호(1~20)은 사례(C), 기호(21~25)는 사례(D)를 비교거래사례로 선정합니다.

## 4. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래를 사료됩니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 기장군 아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점의 각 직전 달의 매매 가격지수를 비교하여 산정하고, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고 감정평가 시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매 가격지수가 조사, 발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교합니다.

### - 시점 수정치 산출

기호 C 거래사례의 거래시점 가격지수 : (2022.04.14, 2022년 03월 지수적용): 107.9

기호 D 거래사례의 거래시점 가격지수 : (2022.03.30, 2022년 02월 지수적용): 107.6

본건 기준시점에서의 가격지수 : (2024.03.10, 2024년 01월 지수적용): 94.0

기호 1~20 시점 수정치 :  $94.0 / 107.9 = 0.87118$

기호 21~25 시점 수정치 :  $94.0 / 107.6 = 0.87361$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

### 가. 가치형성요인 비교표

구 분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등
		공공 및 편익시설의 배치상태
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등
		공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설의 상태, 재해 및 공해발생의 위험도
	행정조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타 등	
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성
	설계, 설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일용도인가와 현재 이용상태 등
	관리체계	관리체계 및 관리현황 유지 보수 체계 등
개별적 요인	평형별효용	사회적 인식 및 소유자의 선호도, 환가성, 동류집단의식 등
	층별, 위치별, 향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 승강기 및 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 혐오시설에서의 거리, 재해시 안정성 등
	전용율	전유면적과 공용면적의 합에 대한 전유면적의 비율
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등
기타요인	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	계
(1)~(5)	거래사례 (C)	1.05	0.85	1.05	1.00	0.937
	본건은 사례대비 외부환경요인 우세하나, 건물의 노후도에서 열세, 소규모 평형으로 면적요인에서 우세함.					
(6)~(10)	거래사례 (C)	1.05	0.85	1.06	1.00	0.946
	본건은 사례대비 외부환경요인 우세하나, 건물의 노후도에서 열세, 소규모 평형으로 면적요인에서 우세함.					
(11)~(15)	거래사례 (C)	1.05	0.85	1.07	1.00	0.955
	본건은 사례대비 외부환경요인 우세하나, 건물의 노후도에서 열세, 소규모 평형으로 면적요인에서 우세함.					
(16)~(20)	거래사례 (C)	1.05	0.85	1.08	1.00	0.964
	본건은 사례대비 외부환경요인 우세하나, 건물의 노후도에서 열세, 소규모 평형으로 면적요인에서 우세함.					
(21)~(24)	거래사례 (D)	1.05	0.85	1.05	1.00	0.937
	본건은 사례대비 외부요인 우세하나, 건물의 노후도에서 열세, 소규모 평형으로 면적요인 우세함.					
(25)	거래사례 (D)	1.05	0.85	1.00	1.00	0.893
	본건은 사례대비 외부환경요인 우세하고, 건물노후도에서 열세, 층별효용비, 규모 등에서 유사함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례의 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	3,820,720	1.00	0.87118	0.937	19.3191	60,253,127
2	3,820,720	1.00	0.87118	0.937	17.9996	56,137,821
3	3,820,720	1.00	0.87118	0.937	23.0181	71,789,705
4	3,820,720	1.00	0.87118	0.937	18.6721	58,235,239
5	3,820,720	1.00	0.87118	0.937	18.6477	58,159,139
6	3,820,720	1.00	0.87118	0.946	19.3191	60,831,865
7	3,820,720	1.00	0.87118	0.946	17.9996	56,677,031
8	3,820,720	1.00	0.87118	0.946	23.0181	72,479,254
9	3,820,720	1.00	0.87118	0.946	18.6721	58,794,595
10	3,820,720	1.00	0.87118	0.946	18.6477	58,717,765
11	3,820,720	1.00	0.87118	0.955	19.3191	61,410,604
13	3,820,720	1.00	0.87118	0.955	23.0181	73,168,803
14	3,820,720	1.00	0.87118	0.955	18.6721	59,353,952
15	3,820,720	1.00	0.87118	0.955	18.6477	59,276,390
16	3,820,720	1.00	0.87118	0.964	19.3191	61,988,342
17	3,820,720	1.00	0.87118	0.964	17.9996	57,755,453
18	3,820,720	1.00	0.87118	0.964	18.5248	59,440,666
19	3,820,720	1.00	0.87118	0.964	16.1023	51,667,572

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례의 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
20	3,820,720	1.00	0.87118	0.964	15.0303	48,227,837
21	3,313,697	1.00	0.87361	0.937	21.6591	58,750,340
22	3,313,697	1.00	0.87361	0.937	21.3089	57,800,422
23	3,313,697	1.00	0.87361	0.937	24.4835	66,411,530
24	3,313,697	1.00	0.87361	0.937	20.0855	54,481,948
25	3,313,697	1.00	0.87361	0.893	65.3225	168,866,945

### III . 가격참고자료 (인근 건물의 평가 사례)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	평가목적	기준시점
						건축년도
청강리 89	첼리투스	2층	68.05	252,000,000	경매	2023.07.21.
						2020.08.05
청강리 290-6	임페리얼팰리스	5층	55.62	174,000,000	담보	2023.05.10.
						2019.05.10
청강리 291-14	태동레미안 태종빌	5층	19.84	62,000,000	경매	2023.07.25.
						2016.08.05

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 결정의견

본건은 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료[인근거래사례 및 평가사례, 인근 유사 물건의 거래가격수준 등], 인근 부동산 중개소 탐문, 유사물건의 최근 거래동향 등을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	호별	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	2층 201호	공동주택	19.3191	60,000,000
2	2층 202호	공동주택	17.9996	56,000,000
3	2층 203호	공동주택	23.0181	71,000,000
4	2층 204호	공동주택	18.6721	58,000,000
5	2층 205호	공동주택	18.6477	58,000,000
6	3층 301호	공동주택	19.3191	60,000,000
7	3층 302호	공동주택	17.9996	56,000,000
8	3층 303호	공동주택	23.0181	72,000,000
9	3층 304호	공동주택	18.6721	58,000,000
10	3층 305호	공동주택	18.6477	58,000,000
11	4층 401호	공동주택	19.3191	61,00,000
13	4층 403호	공동주택	23.0181	73,000,000
14	4층 404호	공동주택	18.6721	59,000,000
15	4층 405호	공동주택	18.6477	59,000,000
16	5층 501호	공동주택	19.3191	61,000,000
17	5층 502호	공동주택	17.9996	57,000,000
18	5층 503호	공동주택	18.5248	59,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	호별	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
19	5층 504호	공동주택	16.1023	51,000,000
20	5층 505호	공동주택	15.0303	48,000,000
21	6층 601호	오피스텔	21.6591	58,000,000
22	6층 602호	오피스텔	21.3089	57,000,000
23	6층 603호	오피스텔	24.4835	66,000,000
24	6층 604호	오피스텔	20.0855	54,000,000
25	7층 701호	오피스텔	65.3225	168,000,000
합계				153,8000,000



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내)			71,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				2층 203호	23.0181	23.0181		
				1. 소유권	13.807	13.807		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	28,400,000	
						건 물 :	42,600,000	
(4)				(내)			58,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				2층 204호	18.6721	18.6721		
				1. 소유권	11.2	11.2		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	23,200,000	
						건 물 :	34,800,000	
(5)				(내)			58,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				2층 205호	18.6477	18.6477		
				1. 소유권	11.186	11.186		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	23,200,000	
						건 물 :	34,800,000	
(6)				(내)			60,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				3층 301호	19.3191	19.3191		
				1. 소유권	11.588	11.588		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	36,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내)			56,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				3층 302호	17.9996	17.9996		
				1. 소유권	10.797	10.797		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	22,400,000	
						건 물 :	33,600,000	
(8)				(내)			72,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				3층 303호	23.0181	23.0181		
				1. 소유권	13.807	13.807		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	28,800,000	
						건 물 :	43,200,000	
(9)				(내)			58,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				3층 304호	18.6721	18.6721		
				1. 소유권	11.2	11.2		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	23,200,000	
						건 물 :	34,800,000	
(10)				(내)			58,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				3층 305호	18.6477	18.6477		
				1. 소유권	11.186	11.186		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	23,200,000	
						건 물 :	34,800,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내)			61,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				4층 401호	19.3191	19.3191		
				1. 소유권	11.588	11.588		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	24,400,000	
						건 물 :	36,600,000	
(13)				(내)			73,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				4층 403호	23.0181	23.0181		
				1. 소유권	13.807	13.807		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	29,200,000	
						건 물 :	43,800,000	
(14)				(내)			59,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				4층 404호	18.6721	18.6721		
				1. 소유권	11.2	11.2		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	23,600,000	
						건 물 :	35,400,000	
(15)				(내)			59,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				4층 405호	18.6477	18.6477		
				1. 소유권	11.186	11.186		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	23,600,000	
						건 물 :	35,400,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				(내)			61,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				5층 501호	19.3191	19.3191		
				1. 소유권	11.588	11.588		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	24,400,000	
						건 물 :	36,600,000	
(17)				(내)			57,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				5층 502호	17.9996	17.9996		
				1. 소유권	10.797	10.797		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	22,800,000	
						건 물 :	34,200,000	
(18)				(내)			59,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				5층 503호	18.5248	18.5248		
				1. 소유권	11.112	11.112		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	23,600,000	
						건 물 :	35,400,000	
(19)				(내)			51,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				5층 504호	16.1023	16.1023		
				1. 소유권	9.659	9.659		
				대지권	319.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	20,400,000	
						건 물 :	30,600,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 5층 505호	15.0303	15.0303	48,000,000	비준가액
				1. 소유권	9.016			
				대지권	319.6	9.016		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		19,200,000	
					건 물 :		28,800,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 6층 601호	21.6591	21.6591	58,000,000	비준가액
				1. 소유권	12.992			
				대지권	319.6	12.992		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		23,200,000	
					건 물 :		34,800,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 6층 602호	21.3089	21.3089	57,000,000	비준가액
				1. 소유권	12.782			
				대지권	319.6	12.782		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		22,800,000	
					건 물 :		34,200,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 6층 603호	24.4835	24.4835	66,000,000	비준가액
				1. 소유권	14.687			
				대지권	319.6	14.687		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		26,400,000	
					건 물 :		39,600,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 6층 604호	20.0855	20.0855	54,000,000	비준가액
			1. 소유권	12.049				
			대지권	319.6				
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	21,600,000	
						건 물 :	32,400,000	
(25)				(내) 철근콘크리트구조 7층 701호	65.3225	65.3225	168,000,000	비준가액
			1. 소유권	39.184				
			대지권	319.6				
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	67,200,000	
						건 물 :	100,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩1,538,000,000.-</b>	
			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 기장군 기장읍 청강리 소재 청강사거리 북동측 인근에 위치하는 대동레미안신승빌 2층 201호외 23개호(총 24개호)로서 부근은 공동주택 및 근린생활시설, 공원, 나지 등을 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스 정류장이 위치하여 대중교통 등 제반교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 7층 건물 내 2층 201호 외 23개호로서

- 외벽: 치장석붙임 및 스톤코트마감 등
- 내벽: 벽지마감등
- 창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

- 기호(1~20): 공동주택(도시형생활주택-원룸형)
- 기호(21~25): 오피스텔

## (5) 설비내역

위생설비 및 화재경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 공동현관기, 기계식주차설비, 가스난방설비 등 되어 있습니다.

# 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

인접지와 평탄한 가장형의 토지로서 공동주택(도시형생활주택-원룸형) 및 오피스텔 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 8미터 내외의 포장도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(문의: 기장군 창조건축과)<건축법>

## (9) 공부와의 차이

없음

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 291-12 대동레미안신승빌 2층 201호
-----	---



# 상 세 위 치 도

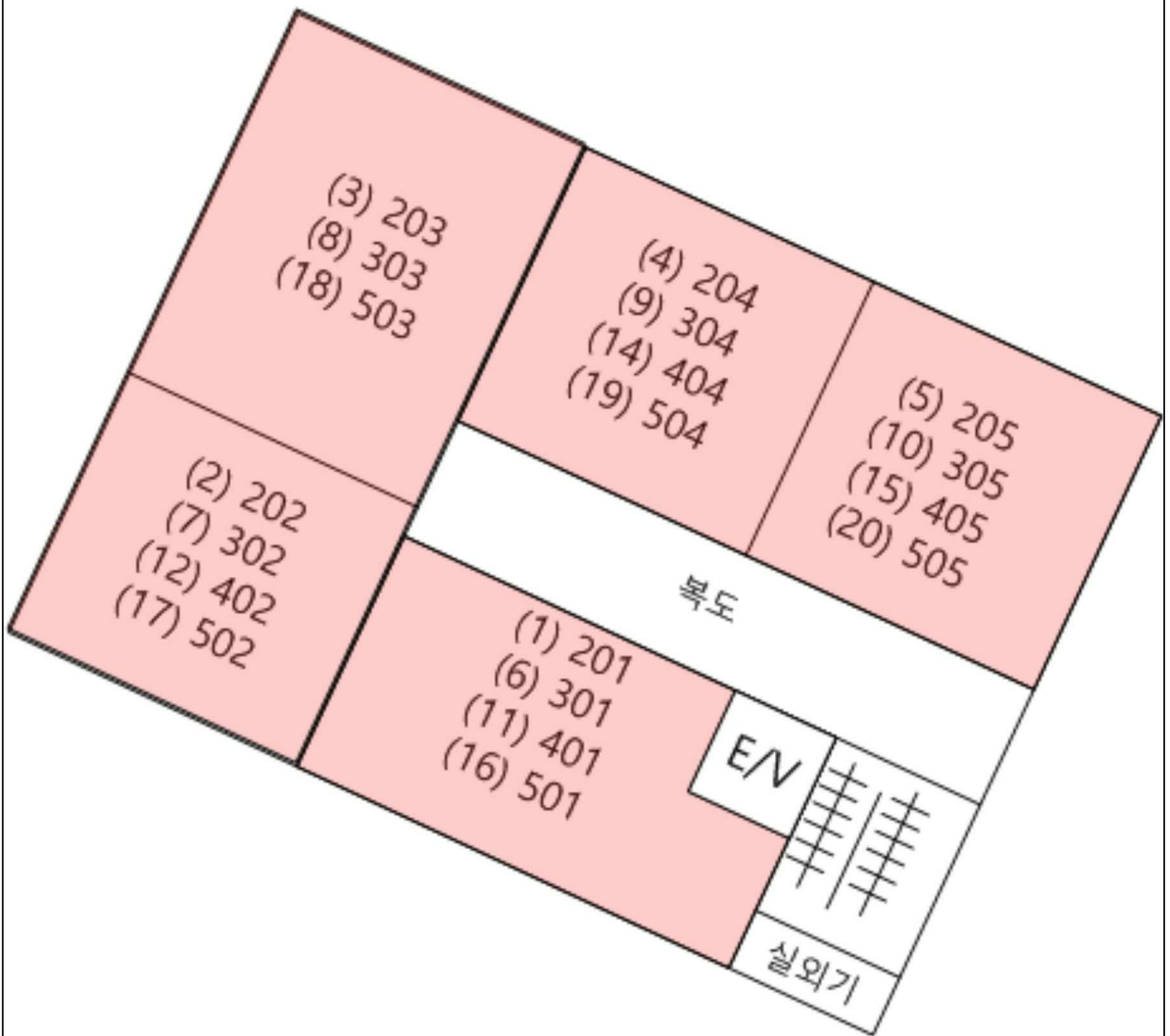


소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 291-12 대동레미안신승빌 2층 201호
-------	---



# 건물개황도

[대동레미안신승빌 2~5층 호별배치도]



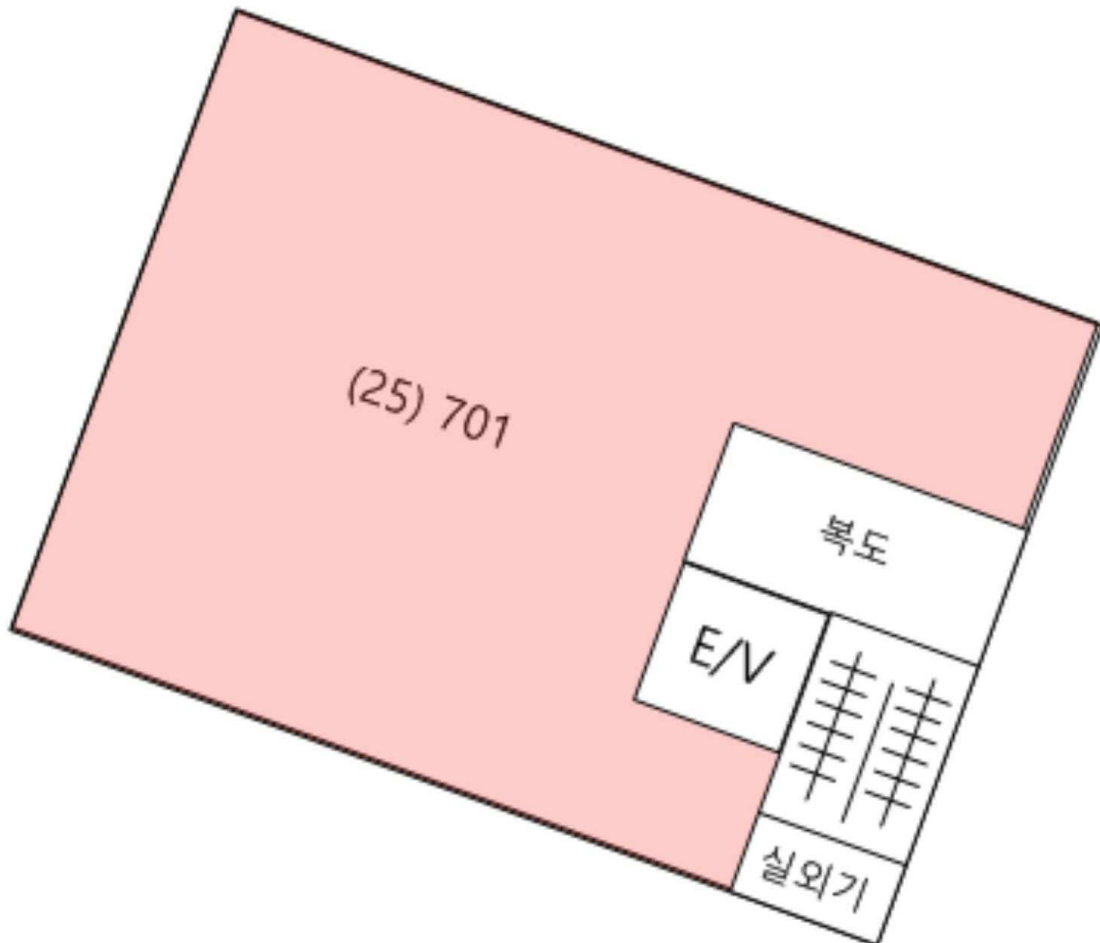
# 건 물 개 황 도

[대동레미안신승빌 6층 호별배치도]



# 건 물 개 황 도

## [대동레미안신승빌 7층 호별배치도]



# 사 진 용 지



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 구분건물의 공동출입구 및 주차장 전경

# 사 진 용 지



본건 부근전경

# 사 진 용 지



본건 복도 및 현관