

감정평가서

건명	주식회사 케이엠코팅스 소유물건(2024타경3283)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	J2024-081201



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

정명감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감정평가사
안은진

安恩辰

(인)

감정평가액	일십삼억일천사백일십육만원정(₩1,314,160,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이엠코팅스 (2024타경3283)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.20	2024.08.20	2024.08.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,306,000,000
	기계기구	2식	기계기구	2식	-	8,160,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,314,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	부산광역시 강서구 송정동 [도로명주소]	1735-2 부산청정 도금센터	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	지하1층 1층 2층 3층 4층			1,225.41 10,263.29 1,001.65 2,006.96 1,886.71				
(1)	부산광역시 강서구 송정동	1735-2	공장용지	일반공업지역	16,284			
	(내) 철근콘크리트구조 1층 109호			453.75	453.75	1,212,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 557.86㎡	
2. 소유권	555.51	555.51						
대지권	16,284							
					토지-건물		배분내역	
					토 지 :		727,200,000	
					건 물 :		484,800,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 2층 209호	58.5	58.5	94,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 71.92㎡
	2. 소유권	71.61	71.61					
대지권	16,284							
					토지-건물		배분내역	
					토 지 :		56,400,000	
					건 물 :		37,600,000	
합 계							₩1,306,000,000.-	

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	Air Compressor Cap' : 20HP 주파수 : 60Hz 기타부대설비 일체	대동콤프레샤 2007.06	1식	-	680,000	5,000,000 x 0.136(2/15) 관찰감가
2	집진설비 풍량: 750m ³ /min 풍압: 190mmAq 회전: 1,200rpm 기타부대설비 일체	국산 2010.10	1식	-	7,480,000	55,000,000 x 0.136(2/15)
합 계					₩8,160,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 강서구 송정동 소재 "명지,녹산국가산업단지" 내에 위치하는 공장에 대한 부산지방법원 서부지원의 법원 경매를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준

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

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.20. 임.

3) 실지조사 실시기간

대상물건을 확인한 실지조사 실시기간은 2024.08.20. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 근거 법령

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제19조(공장재단 및 광업재단의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 공장재단을 감정평가할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가해야 한다. 다만, 계속적인 수익이 예상되는 경우 등 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가하는 경우에는 수익환원법을 적용할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제20조(자동차 등의 감정평가)

- ② 감정평가법인등은 건설기계를 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제21조(동산의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
- ② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.

2) 적용 감정평가방법

- ① 본건 기호(1, 2)는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ② 본건 기계기구는 구조·규격·형식·용량·관리상태 및 현상 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(1) 109호와 기호(2) 209호는 공부(집합건축물대장 및 등기사항전부증명서)상 각호별로 구분건물로 등재되어 있으나, 별첨 "사진용지"와 같이 기호(2) 209호는 기호(1) 109호(공장) 내 소재하는 사무실로 용도상 불가분의 관계이며, 통상 일괄 거래되는 관행을 고려하여 기호(1, 2)를 일괄하여 감정평가하되, 감정 목적 등을 고려하여 층별배분율에 의한 기호(1) 109호와 기호(2) 209호의 평가금액을 구분하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시길 바람.
- 2) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래 관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시길 바람.
- 3) 본건 기계기구의 목록표시는 "공장 및 광업재단저당법 제6조"에 의거한 기계기구목록에 의거 하였음.
- 4) 대상물건의 거래내역

[부산광역시 강서구]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	일괄거래가액(원)	거래시점 (신축년도)
송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1층 109호	435.75	555.51	1,291,000,000	2022.06.20. (2010년)
		2층 209호	58.5	71.61		
비고	본건 기호(1, 2)의 일괄거래가액은 거래 당시 인근 동종 유사부동산의 시세 대비 적절한 것으로 판단됨.					

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

1) 전체 부동산 개요

소재지	부산광역시 강서구 송정동 1735-2 [도로명주소] 부산광역시 강서구 녹산산단382로14번가길 20				
건물명, 층, 호수	부산청정도금센터 1층 109호, 2층 209호				
건물 개황	지목	용도지역	대지면적	연면적	층수 (지하/지상)
	공장용지	일반공업지역	16,284	16,384.02	1/4
	주구조	주용도	사용승인일	동수	호수
	철근 콘크리트구조	공장	2010.6.24.	1동	40호

2) 평가대상물건 개요

본건 기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유 및 공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	1층 109호	453.75	104.11	557.86	555.51	공장 (물품제조공장)
2	2층 209호	58.5	13.42	71.92	71.61	공장 (사무소)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점 (신축년도)
#1	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1/10*	453.75	555.51	1,077,677,571	2022.10.31. (2010년)
			2/20*	58.5	71.61		
#2	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1/10*	453.75	555.51	1,030,000,000	2020.10.27. (2010년)
			2/20*	58.5	71.61		
#3	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1/11*	453.75	555.51	1,030,000,000	2020.10.27. (2010년)
			2/21*	58.5	71.61		

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 KAIS 실거래(매매) 정보)

2) 비교거래사례의 선정

대상물건과 같은 건물에 소재하여 물적·위치적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 거래 사례 기호(#1)를 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정

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.

결정의견	상기 선정된 거래사례 기호(#1)은 한국감정원 KAIS 실거래(매매) 정보로서 등기사항전부증명서상 거래내역을 고려할 때 광평수 거래사례로 가격시점 현재의 정상적인 거래가격 수준 등을 기초로 판단해 보건대 정상적인 가격 대비 약 83% 수준의 저가로 거래된 것으로 추정되는 바 이를 감안하여 그 차이 부분을 사정보정함.
사정보정치	1.205(100/83)

※ 거래사례 기호(#1)의 등기사항전부증명서상 거래내역

거래가액	금 3,400,497,441원	
일련번호	부동산의 표시	거래시점
1	[토지] 부산광역시 강서구 송정동 1561-1*	2022.10.31
2	[건물] 부산광역시 강서구 송정동 1561-1* 1호동, 2호동	
3	[건물] 부산광역시 강서구 송정동 1735-2 부산청정도금센터 1층 10*호	
4	[건물] 부산광역시 강서구 송정동 1735-2 부산청정도금센터 2층 20*호	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

1) 개요

본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 상업용 부동산 지역별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정함.

2) 상업용 부동산 자본수익률(부산광역시)

건물유형	2022년 04분기	2023년 01분기	2023년 02분기	2023년 03분기	2023년 04분기	2024년 01분기	2024년 02분기
중대형상가	0.11	-0.08	-0.06	0.04	0.1	0.11	0.26

(출처: 한국부동산원, 단위:%)

3) 시점수정치 산출

본건 기호	사례 기호	지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
1, 2	#1	부산광역시 (22.10.31.~24.08.20.)	중대형 상가	0.591% (1.00591배)	$(1+0.0011*62/92)*(1-0.0008)*(1-0.0006)*$ $(1+0.0004)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0.0026)$ $* (1+0.0026*51/91) \approx 1.00591$

※ 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

■ 본건 기호(1, 2) / 거래사례 기호(#1)

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00 본건과 사례는 같은 건물 내 소재하는 바, 외부요인 대등함.
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성	
	환경조건	인근환경, 조망, 풍치, 경관 등 자연환경 등	
	행정조건	행정상의 규제정도 등	
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타	
건물요인	시공상태	건물의 골조 및 마감 상태 및 안정성 등	1.00 본건과 사례는 같은 건물 내 소재하는 바, 건물요인 대등함.
	설계,설비	통로구조, 각종설비의 유무·종류·수준 등	
	공공시설	주차시설, 현관시설 등	
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등	
개별요인	층별·향별·위치별 효용	방법, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	1.00 본건과 사례는 제반 개별요인 대등함.
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용	
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용	
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도	
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등 주차장 등에 대한 전용 사용권 전용부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기	
기타요인	기타조건	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00 기타 가치에 영향을 미치는 요인은 없음.
개별요인비교치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 기호(1, 2)의 일괄 비준가액

본건 기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	효용적수비교		산정가액 (원)	비준가액 (원)
					¹⁾ 대상	²⁾ 사례		
1, 2	1,077,677,571	1.205	1.00591	1.00	48,885	48,885	1,306,276,208	1,306,000,000

(비준가액 : 십만원 단위에서 반올림)

2) 층별배분율에 의한 기호(1, 2)의 비준가액

구분	층, 호수	비준가액(원)	비고
기호(1)	1층 109호	1,212,000,000	1,306,000,000×0.928
기호(2)	2층 209호	94,000,000	1,306,000,000×0.072
계		1,306,000,000	

(비준가액 : 십만원 단위에서 반올림)

1) 본건 기호(1, 2) 효용적수 및 층별배분율

구분	층	층별효용비(A)	전유면적(B)	효용적수(A×B)	층별배분율
기호(1) 109호	1층	100	453.75	45,375	0.928(45375/48885)
기호(2) 209호	2층	60	58.5	3,510	0.072(3510/48885)
계				48,885	1

2) 거래사례 기호(#1) 효용적수 및 층별배분율

구분	층	층별효용비(A)	전유면적(B)	효용적수(A×B)	층별배분율
10*호	1층	100	453.75	45,375	0.928(45375/48885)
20*호	2층	60	58.5	3,510	0.072(3510/48885)
계				48,885	1

※ 층별효용비는 인근 유사 부동산의 전유면적당 거래단가(KAIS 실거래(매매) 정보)를 참고하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

지리적 위치	이용 상황	층수	가격수준 (전유면적기준)	비고
부산청정 도금센터 내	공장	1층	@2,400,000원/m ² ~ @2,700,000원/m ² 내외	실거래가 조사 등
	사무실	2층	@1,400,000원/m ² ~ @1,700,000원/m ² 내외	

2. 인근 평가사례

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	건물명	층/호수 (용도)	전유면적 (m ²)	대지권 면적(m ²)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	기준시점 (신축년도)
가	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1/11* (공장)	1,380.62	1,690.24	법원 경매	3,364,000,000 (@2,437,000원/m ²)	2024.01.04. (2010년)
나	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	2/21* (사무실)	118.63	145.23	법원 경매	173,000,000 (@1,458,000원/m ²)	2024.01.04. (2010년)
다	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	2/21* (사무실)	58.5	71.61	법원 경매	86,000,000 (@1,470,000원/m ²)	2024.01.04. (2010년)
라	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1/10* (공장)	453.75	555.51	담보	1,220,000,000 (@2,689,000원/m ²)	2023.11.13. (2010년)
마	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	2/20* (사무실)	58.5	71.61	담보	89,000,000 (@1,521,000원/m ²)	2023.11.13. (2010년)

(자료출처 : 협회 감정평가정보, 단가 : 백원 단위에서 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[부산광역시 강서구]

기호	소재지	건물명	층/호수 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점 (신축년도)
바	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1/10* (공장)	1,409.61	1,725.73	자산 재평가	3,980,000,000	2023.12.31. (2010년)
			2/20* (사무실)	62.4	76.39			
사	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1/10* (공장)	907.5	1,111.02	자산 재평가	2,770,000,000	2023.12.31. (2010년)
			2/20* (사무실)	58.5	71.61			
			2/20* (사무실)	58.5	71.61			
아	송정동 1735-2	부산청정 도금센터	1/11* (공장)	453.75	555.51	자산 재평가	1,390,000,000	2023.12.31. (2010년)
			2/21* (사무실)	58.5	71.61			

(자료출처 : 협회 감정평가정보, 단가 : 백원 단위에서 반올림)

3. 경매 낙찰통계

지역통계		부산광역시		강서구		송정동	
기간	용도	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	공장	81.48%	26	87.08%	13	96.09%	6
6개월 평균	공장	84.17%	18	86.16%	10	102.01%	3
1년간 평균	아파트형 공장	76.67%	2	- %	-	- %	-
6개월 평균	아파트형 공장	76.67%	2	- %	-	- %	-

(평균낙찰가율: 물건별 낙찰가율의 합계/낙찰건수, 자료출처 : 부동산태인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

물건 종류	본건 기호	대상물건의 층, 호수	면적(m ²) 및 수량		감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)
			전유면적	대지권면적		
구분건물	1	1층 109호	453.75	555.51	1,212,000,000	2,671,000
구분건물	2	2층 209호	58.5	71.61	94,000,000	1,607,000
소 계					1,306,000,000	
기계기구	1, 2	-	2식		8,160,000	-
합 계					1,314,160,000	

(단가 : 백원 단위에서 반올림)

2. 결정 의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 인근 평가사례 등) 및 대상물건의 특성 등에 의해 기호(1, 2)의 거래사례비교법에 의한 시산가액과 기계기구의 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액 및 적산가액으로 대상물건의 감정평가액을 결정함.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(1) 위치 및 부근의 상황

1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 강서구 송정동 소재 "명지,녹산국가산업단지" 내에 위치하며, 주변은 중소규모 공장 및 근린생활시설 등이 혼재하는 공장지대로서, 제반 입지조건은 보통임.

2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(2) 토지의 상황

1) 형태 및 이용상황

인접지와 등고평탄한 세장형의 토지로서 공업용(부산청정도금센터) 건부지로 이용 중임.

2) 인접 도로상태

동측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하며, 주차시설 되어있음.

3) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 역사문화환경보존지역<부산광역시지정 문화재보호조례>, 국가산업단지(명지,녹산국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>임.

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 구조

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 기호(1) 1층 109호 및 기호(2) 2층 209호
로서, (사용승인일 : 2010.6.24)

외벽 : 복합판넬 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
바닥 : 콘크리트 하드너 위 에폭시 코팅 및 데코타일 깔기 등 마감,
천정 : 데크플레이트 및 텍스마감,
창호 : 샷시창호임.

2) 이용상황

기호(1) 1층 109호 : 공장(물품제조공장)으로 이용 중임.
기호(2) 2층 209호 : 공장(사무실)으로 이용 중임.

3) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 각종 소화설비(소화전 등) 등이 되어 있음.

(4) 기계/기구의 현상

1) 현상 및 관리상태

본건 기계기구는 Air Compressor 및 집진설비로서 현상 및 관리상태는 보통임.

2) 기계기구 보관장소

본건 기계기구는 부산광역시 강서구 송정동 1735-2번지 부산청정도금센터 1층 109호 공장에
설치되어 있음.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(5) 공작물의 현상

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항

본건 기호(1)(109호)과 기호(2)(209호)는 공부(집합건축물대장 및 등기사항전부증명서)상 각호별로 구분건물로 등재되어 있으나, 별첨"사진용지"와 같이 기호(2)는 기호(1) 공장 내에 소재하는 사무실로 용도상 불가분의 관계이며, 통상 거래 관행도 1층과 2층이 일체로 이루어지나, 감정 목적 등을 고려하여 기호(1)과 기호(2)의 평가액을 구분하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 업무에 참고하시길 바람.

광역 위치도



소재지	부산광역시 강서구 송정동 1735-2 부산청정도금센터 1층 109호 및 2층 209호
------------	---



위치도



소재지	부산광역시 강서구 송정동 1735-2 부산청정도금센터 1층 109호 및 2층 209호
------------	---

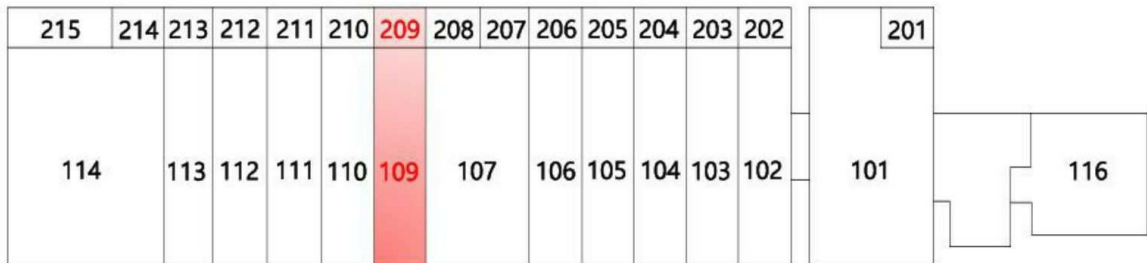


호 별 배 치 도



[부산청정도금센터 1, 2층 호별배치도]

[본건 기호(2) 2층 209호]



[본건 기호(1) 1층 109호]

기 계 기 구 배 치 도

[기 계 기 구 배 치 도]



①

[기호(1) 1층 109호]



②

[기호(1) 1층 109호 옥상]



[(1 , 2)]



[(1 , 2)]



[(1, 2)]



[(1)]



[(2)]



[]



[(1)]



[(2)]