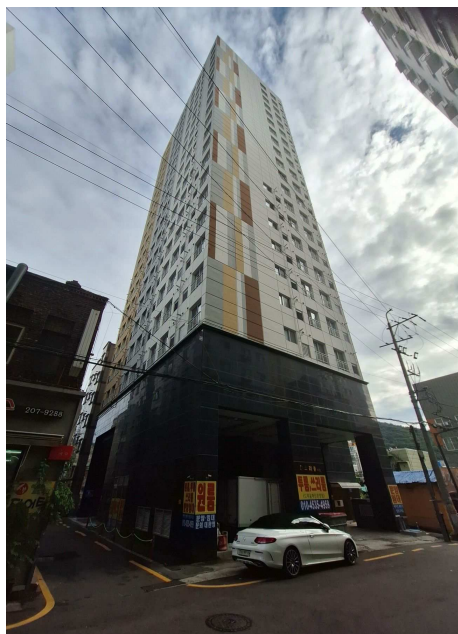


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유한책임회사 다봄건축(변경선상호:
주식회사 다봄건축)
소유물건(2024타경109341)
의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
오재홍
감정평가서번호: 2024091171



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.

정선감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김정선

감정평가액	일십구억구천만원정(₩1,990,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유한책임회사 나눔건축(변경전상호: 주식회사 다음건축) (2024타경109341)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.11 ~ 2024.09.13	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	22개호 이	구분건물	22개호 하 여	백	1,990,000,000
	합계					₩1,990,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 “하단초등학교” 동측 인근에 위치하는 ‘하단드리움’ 제2층 제202호와 21개호로서, 부산지방법원서부지원에서 의뢰한 부동산 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방식

(1) 비교평가방식 : 비교평가방식은 공시지가기준법, 임대사례비교법, 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 수익평가방식 : 수익평가방식은 수익분석법, 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 평가 방식이며 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 원가평가방식 : 원가평가방식은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2024년 09월 13일을 기준시점으로 하며 가격조사기간은 2024년 09월 11일 부터 09월13일까지로 하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 귀 법원의 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공하는 공동주택 토지·건물 배분 비율표 자료를 참고하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 본 평가서의 “구분건물 감정평가 명세표”에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사, 관련 부동산사무소 탐문, 부동산관련 사이트, 관련공부, 관련도면, 외부관찰 등으로 평가하였으며, 내부는 이해관계인의 폐문 부재 등으로 자세히 관찰하지 못하였으므로 내부 및 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 경매 응찰 시 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’으로 평가하였으며, 대상물건의 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사하구 하단동 618-11 외 '하단드리움' [도로명주소] : 부산광역시 사하구 낙동대로457번길17 (하단동)		
건물명, 동, 층, 호수	'하단드리움' 제2층 202호외 21개호		
구조, 용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 공동주택 및 업무시설	사용승인일	2021.01.22.
동수	1동	세대수	110개호

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	비고
1	2	202	18.68	9.25	27.93	2.8170	오피스텔	
2	2	204	13.03	6.56	19.59	1.9649	다세대주택	도시형 생활주택
3	2	208	13.03	6.56	19.59	1.9649	다세대주택	도시형 생활주택
4	2	209	13.44	6.74	20.18	2.0267	다세대주택	도시형 생활주택
5	3	304	13.03	6.56	19.59	1.9649	다세대주택	도시형 생활주택
6	3	309	13.44	6.74	20.18	2.0267	다세대주택	도시형 생활주택
7	4	401	18.68	9.25	27.93	2.8170	오피스텔	
8	5	502	18.68	9.25	27.93	2.8170	오피스텔	
9	5	503	17.92	8.89	26.81	2.7023	오피스텔	
10	5	504	17.37	8.65	26.02	2.6194	오피스텔	
11	5	508	17.37	8.65	26.02	2.6194	오피스텔	
12	6	603	17.92	8.89	26.81	2.7023	오피스텔	
13	6	609	17.95	8.93	26.88	2.7069	오피스텔	
14	7	702	18.68	9.25	27.93	2.8170	오피스텔	
15	7	703	17.92	8.89	26.81	2.7023	오피스텔	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	비고
16	7	704	17.37	8.65	26.02	2.6194	오피스텔	
17	7	705	17.37	8.65	26.02	2.6194	오피스텔	
18	7	707	17.37	8.65	26.02	2.6194	오피스텔	
19	7	709	17.95	8.93	26.88	2.7069	오피스텔	
20	8	802	18.68	9.25	27.93	2.8170	오피스텔	
21	8	804	17.37	8.65	26.02	2.6194	오피스텔	
22	8	805	17.37	8.65	26.02	2.6194	오피스텔	

3. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 거래사례

* 부산광역시 사하구 하단동 본건 및 인근

사례 (거래)	소재지	건물명, 동 (용도)	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점
							사용승인일
가	부산광역시 사하구 하단동 618-11	하단드리움 (다세대주택)	제3층 제303호	13.47	2.0313	86,000,000 [@6,384,558]	2023.09.05.
							2021.01.22.
나	부산광역시 사하구 하단동 618-11	하단드리움 (다세대주택)	제3층 제306호	13.03	1.9649	80,000,000 [@6,139,678]	2023.02.28.
							2021.01.22.
다	부산광역시 사하구 하단동 618-11	하단드리움 (오피스텔)	제7층 제701호	18.68	2.817	90,000,000 [@4,817,987]	2024.07.10.
							2021.01.22.
라	부산광역시 사하구 하단동 618-11	하단드리움 (오피스텔)	제5층 제505호	17.37	2.6195	90,000,000 [@5,181,347]	2024.07.02.
							2021.01.22.
마	부산광역시 사하구 하단동 618-11	하단드리움 (오피스텔)	제20층 제2001호	38.96	5.8753	170,000,000 [@4,363,450]	2024.06.17
							2021.01.22.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

비교사례는 거래가 정상적이며 시점수정 등으로 보정이 가능한 사례로 본건 대상물건과 근거리에 위치하고, 주위환경, 용도, 용도지역, 등 건물의 물성이 유사한 다음과 같은 비교대상을 선정하였음.

일련 번호	총호수	용도	적 용 비교사례	비교 (거래시점)
2,3,4,5,6	5개호	다세대주택	‘가’	(2023.09.05)
1,7,8,9,10,11,12,13,14, 15,16,17,18,19,20,21,22	17개호	오피스텔	‘라’	(2024.07.02)
계	22개호	-	-	-

4. 사정보정치의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 위의 적용사례는 인근 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 본건 물건 중 ‘다세대주택’은 지역성을 감안하여 ‘한국부동산원’이 조사 발표하는 전국 ‘연립다세 주택 월간동향조사’의 ‘부산광역시 서부산권(사하구)의 연립다세대주택 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

구분	사례 ‘가’ 의 거래시점	평가 기준시점	시점수정치
일자	2023.09.05.	2024.09.13	$98.2 \div 99.0 = 0.991919$
지수	99.0(23년08월지수)	98.2(24년07월지수)	≒0.99192

(2) 본건 물건 중 ‘오피스텔’은 지역성을 감안하여 ‘한국부동산원’이 조사 발표하는 전국 ‘오피스텔가 격 월간동향조사’의 ‘부산광역시 오피스텔매매가격지수’를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

구분	사례 ‘라’ 의 거래시점	평가 기준시점	시점수정치
일자	2024.07.02	2024.09.13	$98.64 \div 98.79 = 0.998481$
지수	98.79(24.06)	98.64(2024.07)	≒0.99848

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인별 세부항목

구 분	
요인구분	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 건물의 설비 및 마감 상태, 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 단지 내 총세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도(연령) 주차의 편리성
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도소음 공해, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 각 호수별 개별요인

번호	층/호	비교 사례	외부 요인	내부 요인	개별 요인	기타 요인	비교 치계	의견
1	2/202	라	1.00	1.00	0.94	1.00	0.94	본건이 사례보다 층별, 향별 효용성 등에서 열세함.($0.97 \times 0.97 = 0.94$)
2	2/204	가	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.
3	2/208	가	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.
4	2/209	가	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

번호	층/호	비교 사례	외부 요인	내부 요인	개별 요인	기타 요인	비교 치계	의견
5	3/304	가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.
6	3/309	가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.
7	4/401	라	1.00	1.00	0.96	1.00	0.96	본건이 사례보다 층별, 향별 효용성 등에서 열세함.(0.99*0.97≒0.96)
8	5/502	라	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	본건이 사례보다 향별 효용성 등에서 열세함.
9	5/503	라	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	대등함.
10	5/504	라	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	대등함.
11	5/508	라	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	대등함.
12	6/603	라	1.00	1.00	1.01	1.00	1.01	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세함.
13	6/609	라	1.00	1.00	1.01	1.00	1.01	본건이 사례보다 향별 효용성 등에서 우세함.
14	7/702	라	1.00	1.00	0.99	1.00	0.99	본건이 사례보다 층별 효용성 등은 우세하나 향별 효용성 등에서 열세함.(1.02*0.97≒0.99)
15	7/703	라	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세함.
16	7/704	라	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세함.
17	7/705	라	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세함.
18	7/707	라	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세함.
19	7/709	라	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세함.
20	8/802	라	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세하나 향별 효용성 등에서 열세함.(1.03*0.97≒1.00)
21	8/804	라	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세함.
22	8/805	라	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

번호	층/호	사례단가	시점 수정치	격차율	전유 면적 (㎡)	산출가격	대지권 (㎡)	결정가격	비고
1	2/202	5,181,347	0.99848	0.94	18.68	90,842,018	2.8170	91,000,000	오피스텔
2	2/204	6,384,558	0.99192	0.97	13.03	80,043,051	1.9649	80,000,000	다세대주택
3	2/208	6,384,558	0.99192	0.97	13.03	80,043,051	1.9649	80,000,000	다세대주택
4	2/209	6,384,558	0.99192	0.97	13.44	82,561,673	2.0267	83,000,000	다세대주택
5	3/304	6,384,558	0.98192	0.98	13.03	80,052,967	1.9649	80,000,000	다세대주택
6	3/309	6,384,558	0.99192	0.98	13.44	83,412,825	2.0267	83,000,000	다세대주택
7	4/401	5,181,347	0.99848	0.96	18.68	92,774,827	2.8170	93,000,000	오피스텔
8	5/502	5,181,347	0.99848	0.97	18.68	93,741,232	2.8170	94,000,000	오피스텔
9	5/503	5,181,347	0.99848	1.00	17.92	92,708,607	2.7023	93,000,000	오피스텔
10	5/504	5,181,347	0.99848	1.00	17.37	89,863,197	2.6194	90,000,000	오피스텔
11	5/508	5,181,347	0.99848	1.00	17.37	89,863,197	2.6194	90,000,000	오피스텔
12	6/603	5,181,347	0.99848	1.01	17.92	93,635,693	2.7023	94,000,000	오피스텔
13	6/609	5,181,347	0.99848	1.01	17.95	93,792,449	2.7069	94,000,000	오피스텔
14	7/702	5,181,347	0.99848	0.99	18.68	95,674,040	2.8170	96,000,000	오피스텔
15	7/703	5,181,347	0.99848	1.02	17.92	94,562,779	2.7023	95,000,000	오피스텔
16	7/704	5,181,347	0.99848	1.02	17.37	91,660,461	2.6194	92,000,000	오피스텔
17	7/705	5,181,347	0.99848	1.02	17.37	91,660,461	2.6194	92,000,000	오피스텔
18	7/707	5,181,347	0.99848	1.02	17.37	91,660,461	2.6194	92,000,000	오피스텔
19	7/709	5,181,347	0.99848	1.02	17.95	94,721,087	2.7069	95,000,000	오피스텔
20	8/802	5,181,347	0.99848	1.00	18.68	96,640,445	2.8170	97,000,000	오피스텔
21	8/804	5,181,347	0.99848	1.03	17.37	92,559,093	2.6194	93,000,000	오피스텔
22	8/805	5,181,347	0.99848	1.03	17.37	92,559,093	2.6194	93,000,000	오피스텔
합계	22개호	-	-	-	-	-	-	1,990,000,000	

※ 비준가격은 산출가격을 십만원 단위에서 반올림한 값임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 단지 내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 부동산관련 사이트 및 부근 부동산사무소 탐문 조사)

가격수준 (전유면적기준)	다세대주택	5,000,000원 ~ 7,000,000원
	오피스텔	4,000,000원 ~ 6,000,000원
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 단지 내 유사물건의 경우, 조망, 층별, 향별, 위치별, 교통접근성 등 입지조건, 건물 연령, 건물의 구조, 사용된 설비나 자재, 내부서비스 면적, 등에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.	

2. 인근 평가사례

기호	구분	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원)	평가지점
								사용승인일
A	법원 경매	부산광역시 사하구 하단동 618-11	하단드리움 (다세대주택)	제4층 제408호	13.03	1.96	82,000,000 [@6,293,170]	2024.05.14
								2021.01.22.
B	법원 경매	부산광역시 사하구 하단동 618-11	하단드리움 (오피스텔)	제5층 제508호	17.37	2.62	91,000,000 [@5,238,918]	2024.09.04
								2021.01.22.

※ KAIS, KAPAHUB 및 등기부등본 전유부를 참고함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가사례 등)에 의하여 거래사례에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	호수	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	단가 [원/㎡]	비고
1	2	202	18.68	9.25	27.93	2.8170	91,000,000	4,871,520	오피스텔
2	2	204	13.03	6.56	19.59	1.9649	80,000,000	6,139,678	다세대주택
3	2	208	13.03	6.56	19.59	1.9649	80,000,000	6,139,678	다세대주택
4	2	209	13.44	6.74	20.18	2.0267	83,000,000	6,175,595	다세대주택
5	3	304	13.03	6.56	19.59	1.9649	80,000,000	6,139,678	다세대주택
6	3	309	13.44	6.74	20.18	2.0267	83,000,000	6,175,595	다세대주택
7	4	401	18.68	9.25	27.93	2.8170	93,000,000	4,978,587	오피스텔
8	5	502	18.68	9.25	27.93	2.8170	94,000,000	5,032,120	오피스텔
9	5	503	17.92	8.89	26.81	2.7023	93,000,000	5,189,732	오피스텔
10	5	504	17.37	8.65	26.02	2.6194	90,000,000	5,181,347	오피스텔
11	5	508	17.37	8.65	26.02	2.6194	90,000,000	5,181,347	오피스텔
12	6	603	17.92	8.89	26.81	2.7023	94,000,000	5,245,536	오피스텔
13	6	609	17.95	8.93	26.88	2.7069	94,000,000	5,236,769	오피스텔
14	7	702	18.68	9.25	27.93	2.8170	96,000,000	5,139,186	오피스텔
15	7	703	17.92	8.89	26.81	2.7023	95,000,000	5,301,339	오피스텔
16	7	704	17.37	8.65	26.02	2.6194	92,000,000	5,296,488	오피스텔
17	7	705	17.37	8.65	26.02	2.6194	92,000,000	5,296,488	오피스텔
18	7	707	17.37	8.65	26.02	2.6194	92,000,000	5,296,488	오피스텔
19	7	709	17.95	8.93	26.88	2.7069	95,000,000	5,292,479	오피스텔
20	8	802	18.68	9.25	27.93	2.8170	97,000,000	5,192,719	오피스텔
21	8	804	17.37	8.65	26.02	2.6194	93,000,000	5,354,059	오피스텔
22	8	805	17.37	8.65	26.02	2.6194	93,000,000	5,354,059	오피스텔
합계	22개 호	-	-	-	-	-	1,990,000,000		

2. 감정평가액 : ₩1,990,000,000원

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		
	부산광역시 사하구 하단동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 낙동대로457번 17	618-11		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층 업무시설 지하1층 1층 2층~4층 각층 5층~8층 각층 9층~19층 각층 20층				
1	동소	618-11	대	일반상업지구	170	485.6		
2	동소	618-12	대	"	132.9			
3	동소	618-16	대	"	90.1			
4	동소	618-47	대	"	43			
5	동소	618-48	대	"	49.6			
(1)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 2층202호	18.68	18.68	91,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	2.8170		
				(내)			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,210,000 62,790,000
(2)			공동주택 (도시형생 활주택)	(내) 철근콘크리트구조 2층204호	13.03	13.03	80,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	1.9649		

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)			공동주택 (도시형생 활주택)	(내) 철근콘크리트구조 2층 208호		토지·건물	배분내역 토 지 : 24,000,000 건 물 : 56,000,000			
					13.03	13.03			80,000,000	비준가격
					13.03					
		1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	1.9649						
(4)			공동주택 (도시형생 활주택)	(내) 철근콘크리트구조 2층 209호		토지·건물	배분내역 토 지 : 240,000,000 건 물 : 560,000,000			
					13.44	13.44			83,000,000	비준가격
					13.44					
		1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	2.0267						
(5)			공동주택 (도시형생 활주택)	(내) 철근콘크리트구조 3층 304호		토지·건물	배분내역 토 지 : 24,000,000 건 물 : 56,000,000			
					13.03	13.03			80,000,000	비준가격
					13.03					
		1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	1.9649						

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		
(6)			공동주택 (도시형생 활주택)	(내) 철근콘크리트구조 3층 309호	13.44	13.44	83,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	13.44 485.6X----- 3,220.09	2.0267		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		24,900,000	
					건 물 :		58,100,000	
(7)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 4층401호	18.68	18.68	93,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	18.68 485.6 X----- 3,220.09	2.8170		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		28,830,000	
					건 물 :		64,170,000	
(8)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	18.68	18.68	94,000,000	
				1~5의 소유권 대지권	18.68 485.6 X----- 3,220.09	2.8170		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		29,140,000	
					건 물 :		64,860,000	

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		
(9)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 5층 503호	17.92	17.92	93,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	2.7023		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		28,830,000	
					건 물 :		64,170,000	
(10)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 5층 504호	17.37	17.37	90,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	2.6194		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,900,000	
					건 물 :		62,100,000	
(11)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 5층 508호	17.37	17.37	90,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6X----- 3,220.09	2.6194		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,900,000	
					건 물 :		62,100,000	

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		
(12)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 6층603호	17.92	17.92	94,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	2.7023		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,080,000	
					건 물 :		63,920,000	
(13)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 6층609호	17.95	17.95	94,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6X----- 3,220.09	2.7069		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,080,000	
					건 물 :		63,920,000	
(14)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 7층702호	18.68	18.68	96,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	2.8170		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,720,000	
					건 물 :		65,280,000	

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		
(15)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 7층703호	17.92	17.92	95,000,000	비준가겨
				1~5의 소유권 대지권	17.92 485.6 X----- 3,220.09	2.7023		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,400,000	
					건 물 :		64,600,000	
(16)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 7층704호	17.37	17.37	92,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	17.37 485.6 X----- 3,220.09	2.6194		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,440,000	
					건 물 :		62,560,000	
(17)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 7층705호	17.37	17.37	92,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	17.37 485.6 X----- 3,220.09	2.6194		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,440,000	
					건 물 :		62,560,000	

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		
(18)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 7층707호	17.37	17.37	92,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	17.37 485.6X----- 3,220.09	2.6194		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,440,000	
					건 물 :		62,560,000	
(19)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 7층709호	17.95	17.95	95,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	17.95 485.6 X----- 3,220.09	2.7069		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,400,000	
					건 물 :		64,600,000	
(20)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 8층 802호	18.68	18.68	97,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	18.68 485.6 X----- 3,220.09	2.8170		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		31,040,000	
					건 물 :		65,960,000	

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		
(21)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 8층 804호	17.37	17.37	93,000,000	비준가격
				1~5의 소유권 대지권	485.6X----- 3,220.09	2.6194		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,760,000	
					건 물 :		63,240,000	
(22)			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 8층 805호	17.37	17.37	93,000,000	
				1~5의 소유권 대지권	485.6 X----- 3,220.09	2.6194		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,760,000	
					건 물 :		63,240,000	
합 계							₩1,990,000,000.-	
			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 사하구 하단동 소재 '하단초등학교' 동측 인근에 위치한 "하단드리움" 2층 202호 외 21개호로서 부근은 중소규모 공동주택, 오피스텔, 각종근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장 및 도시철도 1호선 '하단역'이 위치하는 등 제반 교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제2층 제202호 외 21개호로서
 * 외벽 : 치장석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감.
 * 내벽 : 벽지등 마감(폐문등으로 내부는 자세히 관찰하지 못하였음).
 * 창호 : 샷시창호 구조임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔) 및 공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중 임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 기계식주차설비, 공동현관기, 화재경보 및 소화전설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

5필지 일단의 부정형 토지로서 공동주택 및 업무시설(오피스텔) 건 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 8m 내외, 북동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

*기호1~기호5 : 일반상업지역, 방화지구, 도로(접합), 가로구역별최고높이 제한지역(96m이하)<건축법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

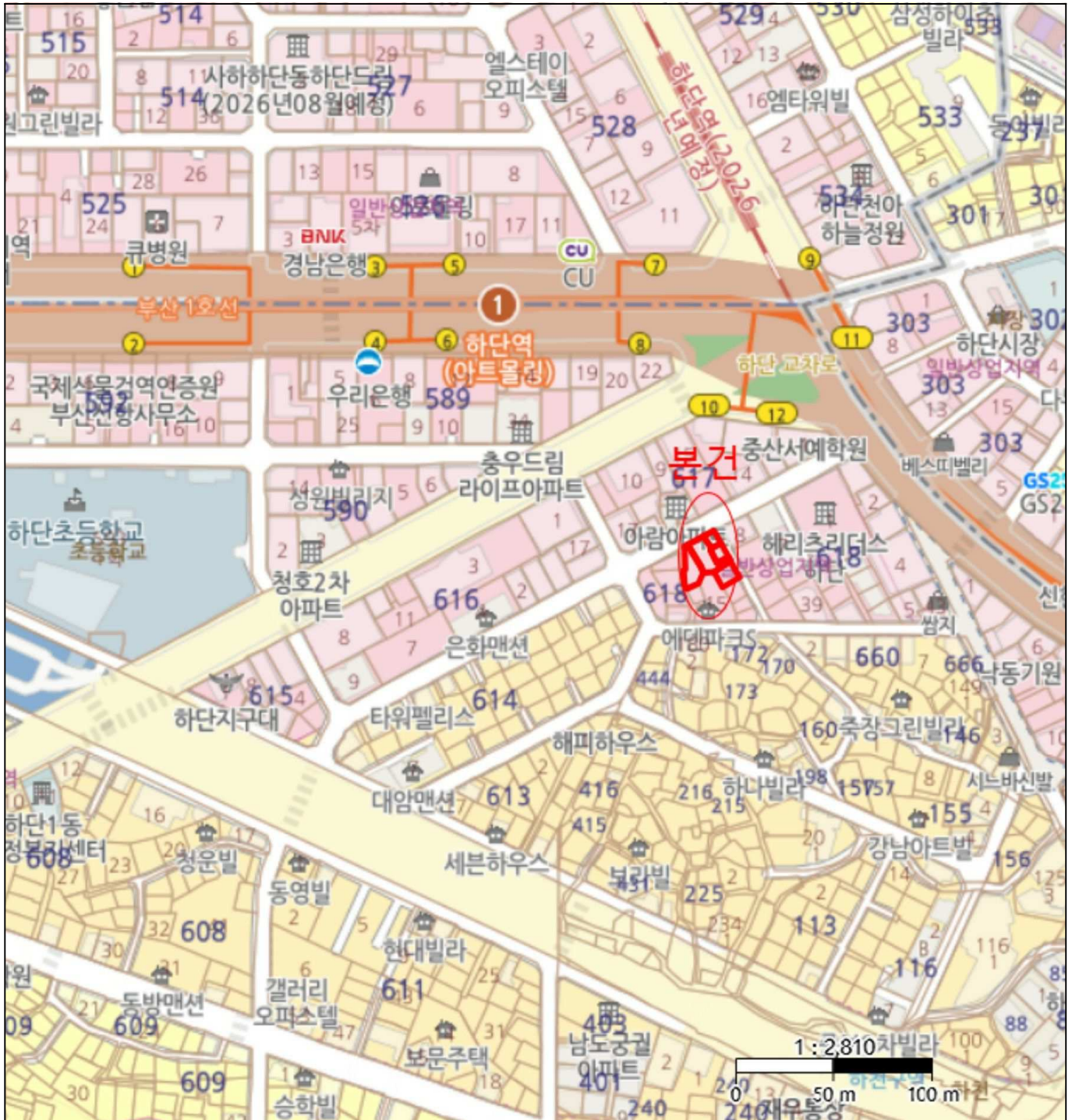
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

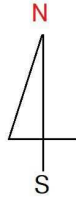
위치도



소재지 부산광역시 사하구 하단동 618-11 외 2층 202호 외



건물개황도



하단드리움 층별 호별 배치도

[None Scale]



사 진 용 지



북서측 전경



서측 전경



동측 전경



202호

사 진 용 지



204호



208호



209호



304호

사 진 용 지



309호



401호



502호



503호

사 진 용 지



504호



508호



603호



609호

사 진 용 지



702호



703호



704호



705호

사 진 용 지



707호



709호



802호



804호

사 진 용 지



805호



진출입구



동측 주변



서측 주변