

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이유성 소유물건(2024타경3832)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: BS2409-008

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재용

감정평가액	일십팔억삼천이백만원정(₩1,832,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이유성 (2024타경3832)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.20	2024.09.20	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	17개호 이	구분건물	17개호 하 여	- 백	1,832,000,000
	합계					₩1,832,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 동대신동1가 소재 '화랑초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '일마레' 제2층 제201호 외 16개 호수에 대한 법원경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 9월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 9월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 1층은 '계단실, 관리실'인 공용부분이나, '관리실' 부분은 현황 '101호'로 이용되고 있음. 공용부분에 대한 이용에 관하여 향후 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.
- ② 일련번호 17 (601호)는 현황 "601호 및 602호" 2개호로 구분되어 이용되고 있는 것으로 현장조사됨. 공부상 근린생활시설(사무소)로 등재되어 있는바, 이용상황에 대하여 향후 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 2층 201호 외 16개호		
도로명주소	부산광역시 서구 구덕로285번길 20-5		
	주용도	공동주택(다세대주택) 및 제2종근린생활시설(사무소)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.02.16	
	건물규모	층수	지상 6층
		연면적	557.38 m ²
비고	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	합계		
1	2/201호	다세대주택	21.88	7.41	29.29	12.191	-
2	2/202호	다세대주택	24.58	8.32	32.9	13.696	-
3	2/203호	다세대주택	24.58	8.32	32.9	13.696	-
4	2/204호	다세대주택	21.88	7.41	29.29	12.191	-
5	3/301호	다세대주택	21.88	7.41	29.29	12.191	-
6	3/302호	다세대주택	24.58	8.32	32.9	13.696	-
7	3/303호	다세대주택	24.58	8.32	32.9	13.696	-
8	3/304호	다세대주택	21.88	7.41	29.29	12.191	-
9	4/401호	다세대주택	21.88	7.41	29.29	12.191	-
10	4/402호	다세대주택	24.58	8.32	32.9	13.696	-
11	4/403호	다세대주택	24.58	8.32	32.9	13.696	-
12	4/404호	다세대주택	21.88	7.41	29.29	12.191	-
13	5/501호	다세대주택	21.88	7.41	29.29	12.191	-
14	5/502호	다세대주택	24.58	8.32	32.9	13.696	-
15	5/503호	다세대주택	24.58	8.32	32.9	13.696	-
16	5/504호	다세대주택	21.88	7.41	29.29	12.191	-
17	6/601호	사무소	44.7	15.16	59.86	24.904	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	동대신동3가 254-18	4/4**	공동주택 (다세대주택)	56.63	270,000,000 (@4,770,000)	2024.06.10 (2019.05.10)	-
#2	부민동3가 1-13	3/3**	공동주택 (다세대주택)	25.42	110,000,000 (@4,330,000)	2022.07.28 (2010.11.26)	-
#3	부용동2가 97-13	2/2**	공동주택 (다세대주택)	25.92	150,000,000 (@5,790,000)	2022.02.16 (2008.01.31)	-
#4	대청동1가 22	2/2**	도시형생활주택- 단지형 다세대주택	53.1217	240,000,000 (@4,520,000)	2023.05.26 (2016.06.23)	-
#5	동대신동2가 367외	4/4**	제2종 근린생활시설	55.5	120,000,000 (@2,160,000)	2022.12.01 (2005.01.14)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#6	부민동3가 76	111/ 2/2**	생활편익시설	79.2	180,000,000 (@2,270,000)	2023.11.16 (2004.09.16)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1 ~ 16

< 사례 #5 > : 일련번호 17

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
부산 중부산권 연립다세대	-0.205% (0.99795)	거래시점 / 기준시점		2024.06.10/ 2024.09.20	
		매매가격 지수	사레거래 당시 지수	2024.05	97.7
			기준시점 당시 지수	2024.08	97.5
		산식		97.5 / 97.7 ≈ 0.99795	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

■ 비교 거래사례 #5

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산 집합상가	0.014% (1.00014)	거래시점 / 기준시점	2022.12.01/ 2024.09.20
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 부산 2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.2 2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.1 (2024년 02분기 자료)
		산식	$(1-0.0032 \times 31 \div 92) \times (1-0.002) \times (1-0.0007) \times$ $(1+0.001) \times (1+0.0011) \times (1+0) \times (1+0.001) \times$ $(1+0.001 \times 82 \div 91) \approx 1.00022$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1~4] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.02	본건은 차량이용의 편의성 등에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 상업시설과의 접근성, 편익시설과의 배치 등에서 우세하여 종합 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.97	본건은 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 5~16] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.02	본건은 차량이용의 편의성 등에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 상업시설과의 접근성, 편의시설과의 배치 등에서 우세하여 종합 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.97	본건은 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.989	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 업무용[일련번호 17) / 비교사례 #5]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.90	본건은 차량이용의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.03	본건은 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.927	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	2/201	21.88	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.970	4,617,415	101,029,040	101,000,000
2	2/202	24.58	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.970	4,617,415	113,496,061	113,000,000
3	2/203	24.58	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.970	4,617,415	113,496,061	113,000,000
4	2/204	21.88	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.970	4,617,415	101,029,040	101,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
5	3/301	21.88	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	103,007,955	103,000,000
6	3/302	24.58	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	115,719,174	116,000,000
7	3/303	24.58	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	115,719,174	116,000,000
8	3/304	21.88	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	103,007,955	103,000,000
9	4/401	21.88	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	103,007,955	103,000,000
10	4/402	24.58	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	115,719,174	116,000,000
11	4/403	24.58	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	115,719,174	116,000,000
12	4/404	21.88	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	103,007,955	103,000,000
13	5/501	21.88	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	103,007,955	103,000,000
14	5/502	24.58	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	115,719,174	116,000,000
15	5/503	24.58	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	115,719,174	116,000,000
16	5/504	21.88	#1	4,770,000	1.000	0.99795	0.989	4,707,859	103,007,955	103,000,000
17	6/601	44.7	#5	2,160,000	1.000	1.00022	0.927	2,002,761	89,523,417	90,000,000
합계		416.38	-	-	-	-	-	-	-	1,832,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대주택	4,000,000 ~ 5,000,000	-
사무소	2,000,000	-

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	서대신동2가 166-2 6/6**	공동주택 (다세대주택)	68.93	308,000,000	2022.11.01 (2017.04.21)	담보
				(@4,470,000)		
(2)	부민동2가9-13 8/8**	공동주택 (다세대-도시형 생활주택 -원룸형)	38.905	195,000,000	2023.09.15 (2017.02.17)	담보
				(@5,010,000)		
(3)	동대신동1가320-8 5/5**	공동주택 (다세대주택-도 시형생활주택)	20.97	101,000,000	2022.05.16 (2013.11.29)	담보
				(@4,820,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(4)	동대신동1가140-12 2/2**	공동주택 (다세대주택)	26.26	133,000,000	2024.04.24 (2015.09.01)	담보
				(@5,060,000)		
(5)	서대신동1가60-13 3/3**	제2종 근린생활시설 (교습소)	81.09	206,000,000	2023.03.06 (1979.11.17)	담보
				(@2,540,000)		
(6)	서대신동2가122-2 2/2**	제1종 근린생활시설 (소매점)	94.52	242,000,000	2023.02.02 (2016.01.12)	담보
				(@2,560,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 서구 2023년 09월 ~ 2024년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	558,000,000	358,111,299	64.2	41	6	14.6
연립	462,400,000	259,964,000	56.2	15	3	20.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제2층 제201호	21.88	12.191	101,000,000
2	제2층 제202호	24.58	13.696	113,000,000
3	제2층 제203호	24.58	13.696	113,000,000
4	제2층 제204호	21.88	12.191	101,000,000
5	제3층 제301호	21.88	12.191	103,000,000
6	제3층 제302호	24.58	13.696	116,000,000
7	제3층 제303호	24.58	13.696	116,000,000
8	제3층 제304호	21.88	12.191	103,000,000
9	제4층 제401호	21.88	12.191	103,000,000
10	제4층 제402호	24.58	13.696	116,000,000
11	제4층 제403호	24.58	13.696	116,000,000
12	제4층 제404호	21.88	12.191	103,000,000
13	제5층 제501호	21.88	12.191	103,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
14	제5층 제502호	24.58	13.696	116,000,000
15	제5층 제503호	24.58	13.696	116,000,000
16	제5층 제504호	21.88	12.191	103,000,000
17	제6층 제601호	44.7	24.904	90,000,000
합계				1,832,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

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) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	24.58	24.58	113,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.9㎡
			소유권	13.696				
			1.x ----- 대지권	232 x----- 232	13.696			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	22,600,000	
						건 물 :	90,400,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	21.88	21.88	101,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 29.29㎡
			소유권	12.191				
			1.x ----- 대지권	232 x----- 232	12.191			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	20,200,000	
						건 물 :	80,800,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	21.88	21.88	103,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 29.29㎡
			소유권	12.191				
			1.x ----- 대지권	232 x----- 232	12.191			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	20,600,000	
						건 물 :	82,400,000	

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		
6				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	24.58	24.58	116,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.9㎡
				소유권	13.696			
				1.x ----- 대지권	232 x----- 232	13.696		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		23,200,000	
					건 물 :		92,800,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	24.58	24.58	116,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.9㎡
				소유권	13.696			
				1.x ----- 대지권	232 x----- 232	13.696		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		23,200,000	
					건 물 :		92,800,000	
8				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	21.88	21.88	103,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 29.29㎡
				소유권	12.191			
				1.x ----- 대지권	232 x----- 232	12.191		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		20,600,000	
					건 물 :		82,400,000	

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		
9				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	21.88	21.88	103,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 29.29㎡
			소유권	12.191				
			1.x ----- 대지권	232 x----- 232	12.191			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	20,600,000	
						건 물 :	82,400,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	24.58	24.58	116,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.9㎡
			소유권	13.696				
			1.x ----- 대지권	232 x----- 232	13.696			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	23,200,000	
						건 물 :	92,800,000	
11				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	24.58	24.58	116,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.9㎡
			소유권	13.696				
			1.x ----- 대지권	232 x----- 232	13.696			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	23,200,000	
						건 물 :	92,800,000	

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		
12				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	21.88	21.88	103,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 29.29㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	12.191 232 x----- 232	12.191		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		20,600,000	
					건 물 :		82,400,000	
13				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	21.88	21.88	103,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 29.29㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	12.191 232 x----- 232	12.191		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		20,600,000	
					건 물 :		82,400,000	
14				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	24.58	24.58	116,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.9㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	13.696 232 x----- 232	13.696		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		23,200,000	
					건 물 :		92,800,000	

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		
15				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	24.58	24.58	116,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.9㎡
				소유권	13.696			
				1.x ----- 대지권	232 x----- 232	13.696		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		23,200,000	
					건 물 :		92,800,000	
16				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	21.88	21.88	103,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 29.29㎡
				소유권	12.191			
				1.x ----- 대지권	232 x----- 232	12.191		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		20,600,000	
					건 물 :		82,400,000	
17				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	44.7	44.7	90,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.86㎡
				소유권	24.904			
				1.x ----- 대지권	232 x----- 232	24.904		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,000,000	
					건 물 :		63,000,000	
합 계							₩1,832,000,000.-	
			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 서구 동대신동1가 소재 '화랑초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 소규모 공동주택, 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 1호선 동대신역이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬래브지붕 지상6층 건물 내 2층 201호외 16개호로서, (사용승인일:2015.02.16)
외벽 : 대리석 및 드라이비트 등 마감,
내벽 : -,
창호 : 샷시창 구조임.
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

일련번호(1~16)은 다세대주택로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.
일련번호(17)의 건축물대장상의 용도는 '제2종근린생활시설(사무소)'임. 주거용으로 이용중인 것으로 탐문조사 되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

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)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 남동측으로 폭 약 4m의 진입도로에 접함. 이 진입도로는 폭 약 8m의 포장도로에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

서대신동1가 54-7 : 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 115m, 최고높이 160m))<건축법>, <추가기재>가축사육제한구역, 가축사육제한구역

(9) 공부와의 차이

- 본건 지상1층 계단실에 소재하는 관리사무실은 현황 '101호'로 이용중임.
- 일련번호(17) 601호는 공부상 1개의 호이나, 현황 2개호(601호, 602호)로 나누어 이용중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구분건물 감정평가요항표

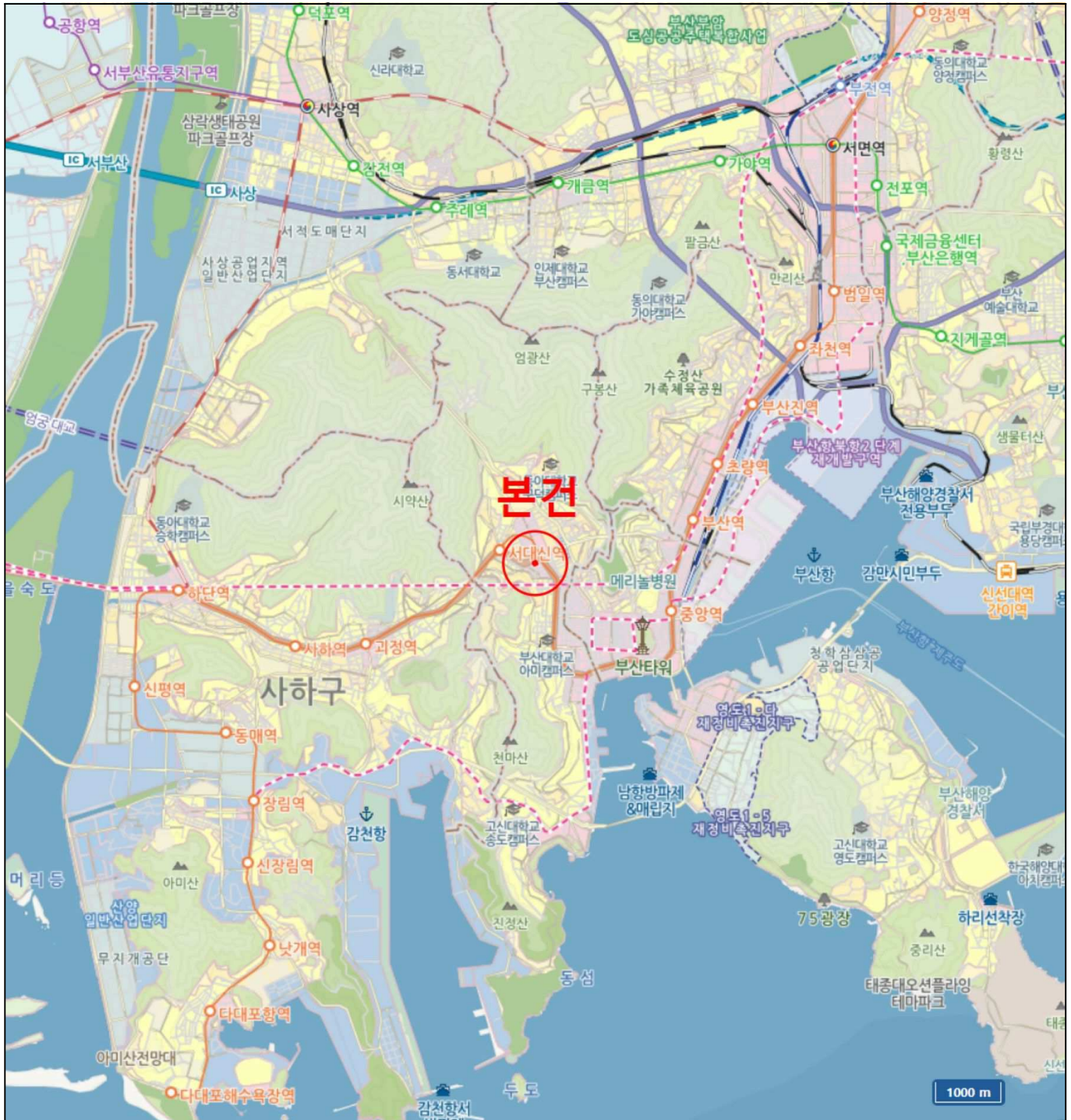
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

- 1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 2층 201호외
------------	-----------------------------------



위치도



소재지 부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 2층 201호외



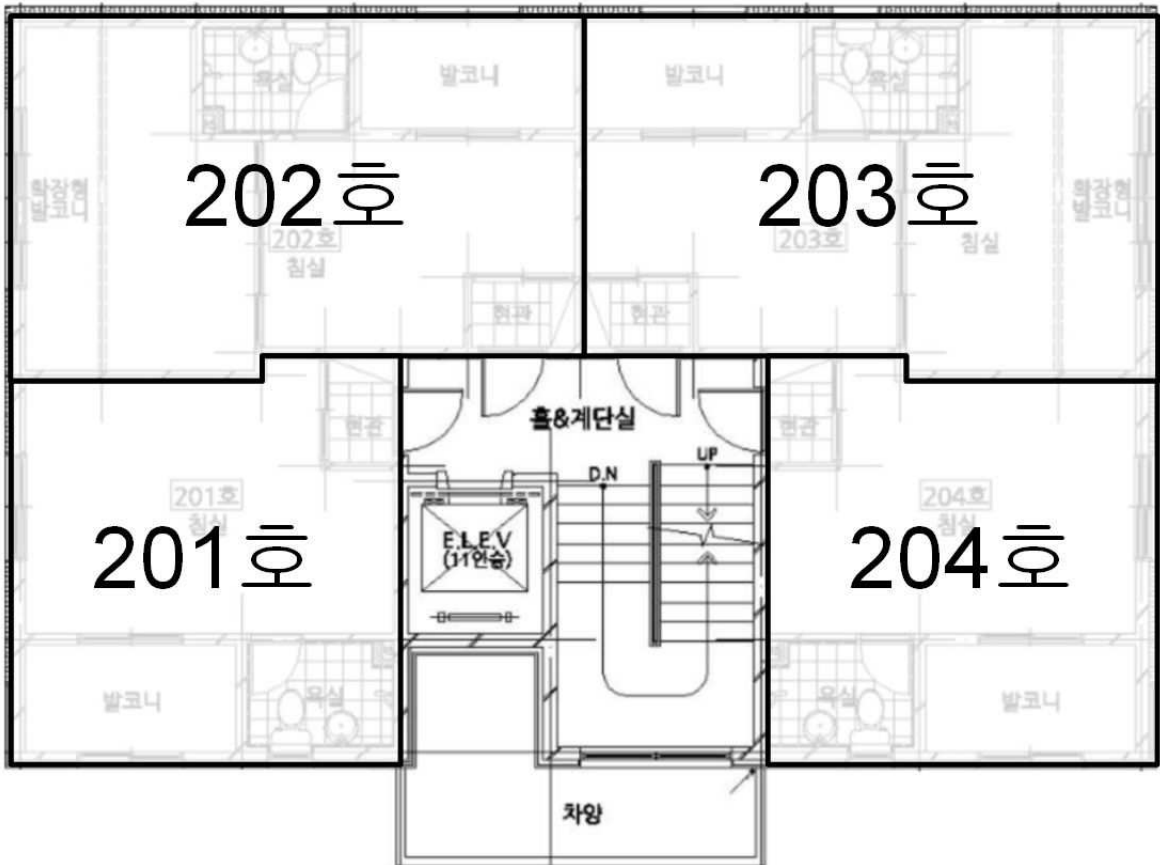
호 별 배 치 도



소 재 지 부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 2층 201호외



부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 2층



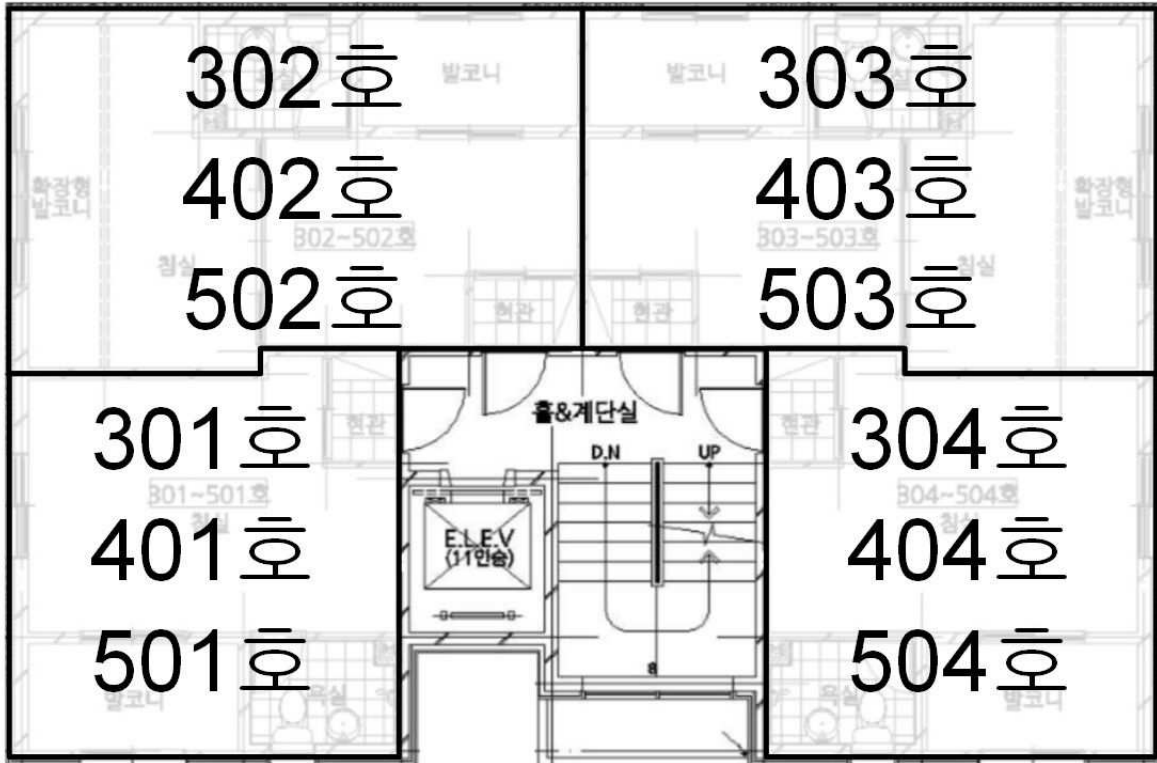
호 별 배 치 도



소 재 지 부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 2층 201호외



부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 3~5층



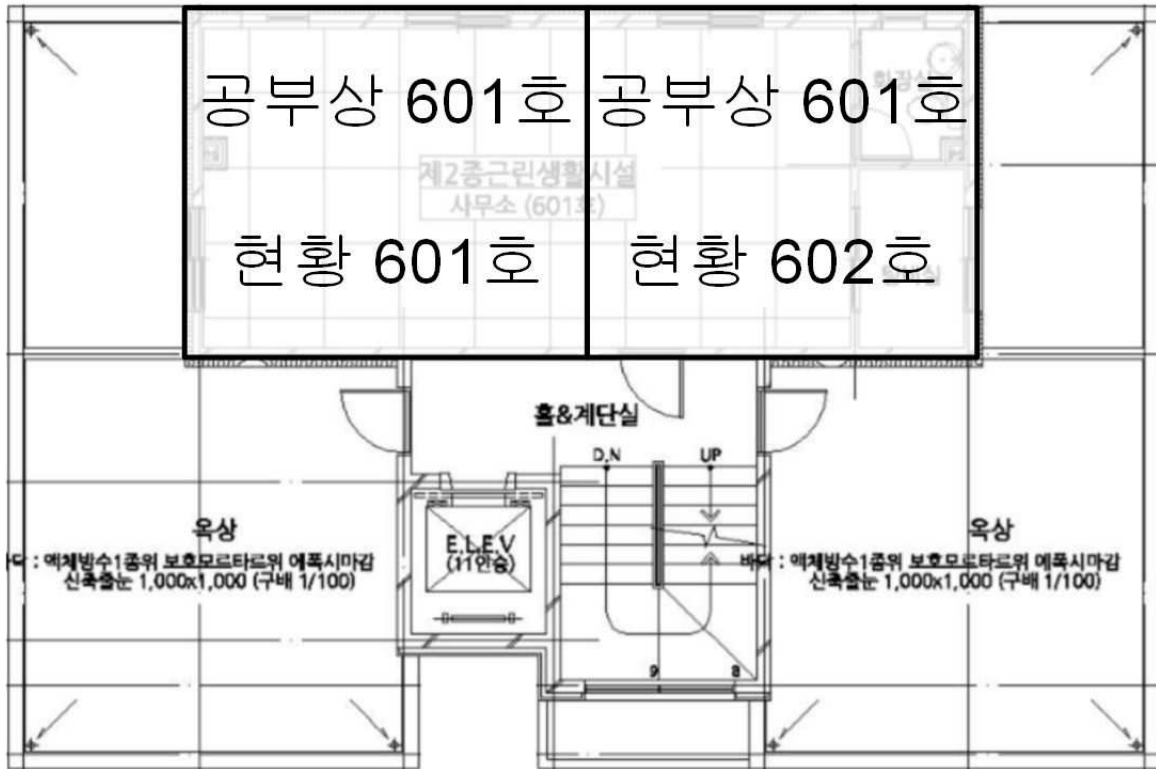
호 별 배치도



소재지 부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 2층 201호외



**부산광역시 서구 서대신동1가 54-7
일마레 6층 601호
(현황 601호, 602호로 분리되어 있음)**



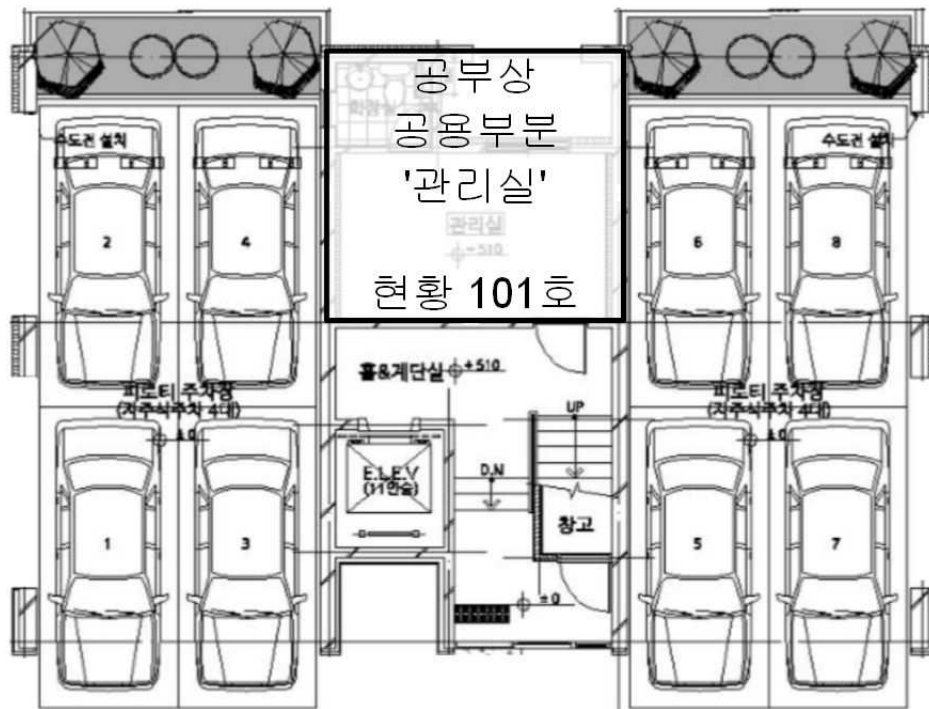
호 별 배 치 도



소재지 부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 2층 201호외



부산광역시 서구 서대신동1가 54-7 일마레 1층 공부부분 관리실 현황 101호









201



202



203



204



3



301



302



303



304



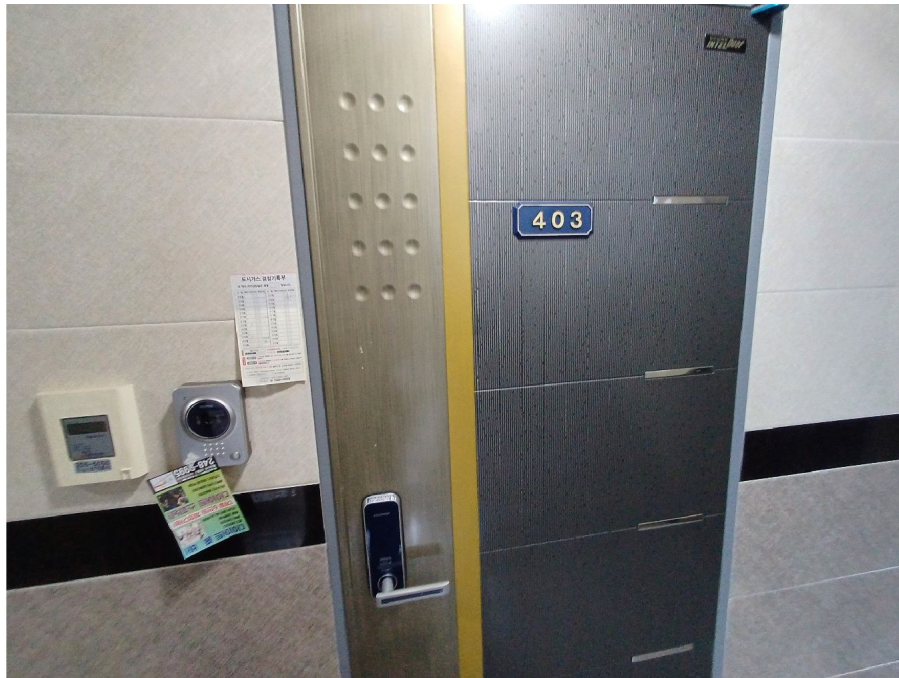
4



401



402



403



404



5



501



502



503



504



6



601

601



601

602



1



101