감 정 평 가 서

건 명	정지웅 외 1명 소유물건 (2025타경842)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	CT2511-09

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

센텀감정평가사사무소

CENTUM APPRAISAL

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 은 진 장 은 진 (인)

감정평가액	일십팔억팔천육백만원정(₩1,886,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정지웅 외 1명 (2025타경842)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.03	2025.12.03 ~ 2025.12.03	2025.12.08

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,476,000,000
아파트	1세대	아파트	1세대	-	410,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩1,886,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
유 소 희 劉燒熹 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 매학리 소재 "중앙공원" 남동측 인근에 위치하는 근린생활시설(현칭 "파크스퀘어") 제1층 제111호 및 기장군 정관읍 방곡리 소재 "방곡초등학교" 동측 인근에 위치하는 정관가화만사성더테라스1차 제107동 제4층 제403호에 대한 부산지방법원 동부지원의 부동산 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 03일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 02일 및 03일에 각각 실시하였음.

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기타 참고사항

(1) 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건 중 구분건물(1)은 외부에 별도의 호수표수가 없어 유사 감정평가사례 및 건축물현황도 등을 기준으로 위치를 특정하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

(3) 본건 중 구분건물(1)은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 외부관찰을 통해 확인되는 바로는 인접한 호와 경계구분없이 일체로 사용중인 것으로 조사되니 경매진행 및 응찰시 재확인이 하시기 바람.

(4) 본건 중 구분건물(1) 내부에는 이동이 용이한 상품 및 진열대, 기계 등이 방치되어 있으나 이에 구애됨이 없이 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

(5) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 *처리하였음.

II. 감정평가액의 산출과정

1. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

평가액 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

기호(1)

부산광역시 기장군 정관읍 매학리 744

현칭 "파크스퀘어" 제1층 제111호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. (일련번호 1) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요



소재지 건물명, 층,호	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 744 현칭"파크스퀘어" 제1층 제111호	
도로명주소	기장군 정관읍 구연로 19	
용 도	근린생활시설(소매점)	
사용승인	2018.06.15	
건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	
건물규모	지상5층	
면 적(㎡)	전 유	188.35
	공 유	86.78
	전 체	275.13
	대지권	60.0422

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건에 대한 최근 3년이내 거래사례는 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 기장군)

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
			전유	대지권		
A	정관읍 매학리 715-1	정관온천 제1층 제***호	34.65	7.6879	258,000,000 (@7,445,887)	2024.07.13. (2011.08.26.)
B	정관읍 매학리 719-1	정관신도시 미래안 전통상가 제1층 제A***호	59.52	28.5360	697,000,000 (@11,710,349)	2025.09.04. (2014.01.10.)
C	정관읍 매학리 751-8	신세계빌딩 제1층 제***호	44.0	71.71	350,000,000 (@7,954,545)	2023.11.01 (2010.03.15.)

(3) 비교 거래사례의 선정

본건 인근의 위치적.물적 유사성이 인정되는 부동산 내의 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 C>를 선정함.

(4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

(5) 시점수정

1) 적용기준

본 건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 " 상업용부동산 자본수익률(집합상가)" 을 활용하여 산정하였음.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.02	-0.07	0.1	0.116
2024년	0.0	0.1	0.13	-0.16
2025년	-0.16	-0.04	-0.06	-

기 간	변동률(%)	비 고 (부산광역시 집합상가)
2023.11.01. ~2025.12.04	-0.159% (0.99841)	(1+0.0011*61/92)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013) *(1-0.0016)*(1-0.0016)*(1-0.0004)*(1-0.0006) *(1-0.0006*64/92) ≒ 0.99841

※2025년 4분기 자본수익률이 미고시되어 직전분기인 2025년 3분기의 자본수익률을 연장 적용함.

2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (0.99841)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.96	본건은 거래사례 대비 고객이 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.06	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	0.97	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 열세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.987	-

CENTUM APPRAISAL

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	7,954,545	1.00	0.99841	0.987	7,838,653	188.35	1,476,410,293	1,476,000,000

※ 시산가액은 10만원단위에서 반올림하였음.

3. 참고가격자료

(1) 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @7,500,000원 ~ @8,000,000원/전유㎡ 내외 선으로 탐문 조사됨.

(2) 본건 평가사례

본건에 대한 최근 3년이내 평가사례는 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 기장군 정관읍)

기호	소재지 건물명 동/층/호	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
		전유	대지권			
a	매학리 712-3 광장아울렛 제1층 제***호	51.2	66.8754	343,000,000 (@6,699,218)	2025.04.03. (2010.12.01.)	법원 경매
b	매학리 719-1 정관신도시미래안전통상가 제1층 제***호	18.0	8.63	200,000,000 (@11,111,111)	2024.01.15. (2014.01.10.)	법원 경매
c	매학리 744 현칭 "파크스퀘어" 제1층 제***호	261.0	83.2015	2,030,000,000 (@7,777,778)	2025.11.24. (2018.06.15.)	법원 경매
d	매학리 751-8 신세계빌딩 제1층 제***호	48.80	79.53	368,000,000 (@7,540,983)	2023.11.09. (2010.03.15.)	담보
e	매학리 751-8 신세계빌딩 제1층 제***호	44.00	71.71	332,000,000 (@7,545,454)	2023.11.09. (2010.03.15.)	담보
f	달산리 988-4 금샘빌딩 제1층 제***호	166.14	109.78	1,160,000,000 (@6,982,063)	2023.08.18. (2017.06.20.)	시가 참고

(4) 경매낙찰가율 (2024.12.03. ~ 2025.12.03.)

구분		부산			기장군			정관읍		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린 상가	50.34%	43.74%	220	45.88%	37.38%	58	35.73%	33.15%	37
6개월 평균	근린 상가	48.66%	44.80%	97	39.94%	33.52%	36	35.52%	31.93%	26

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액의 결정

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

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
(1)	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 744 현칭 "파크스퀘어" 제1층 제111호	188.35	60.0422	1,476,000,000	-
합 계				₩1,476,000,000.-	-

5. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 744외, 현칭"파크스퀘어 제1층 제111호



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 744외, 현칭"파크스퀘어 제1층 제111호



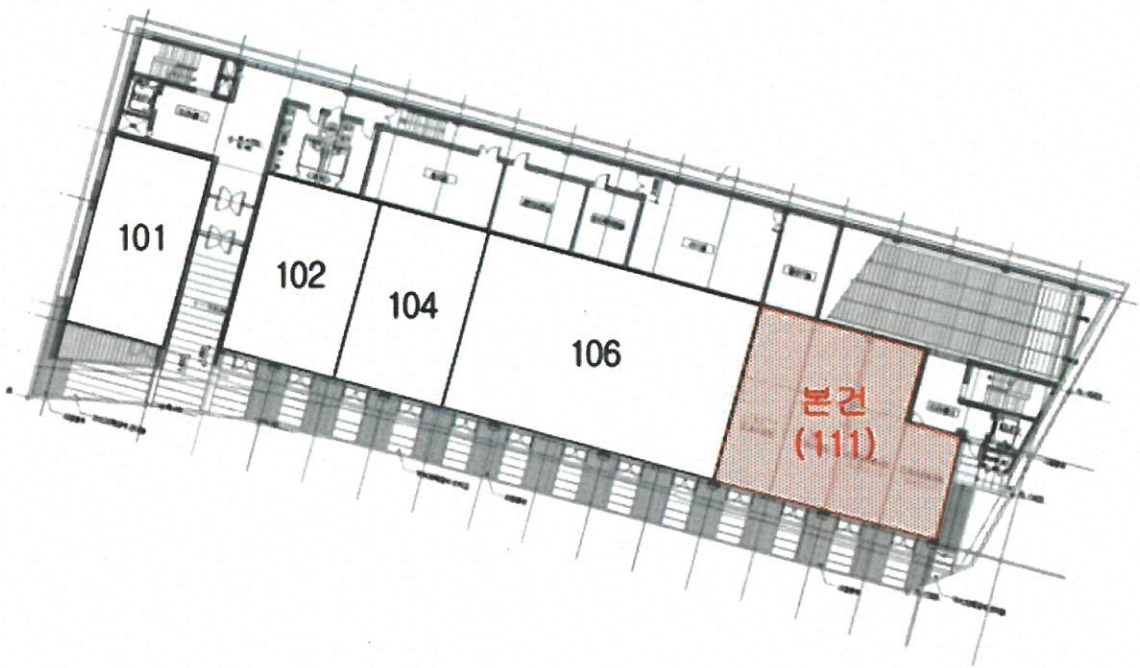
호 별 배 치 도

<None Scale>

N

S

현칭"파크스퀘어" 제1층 호별배치도



사 진 용 지



주위전경

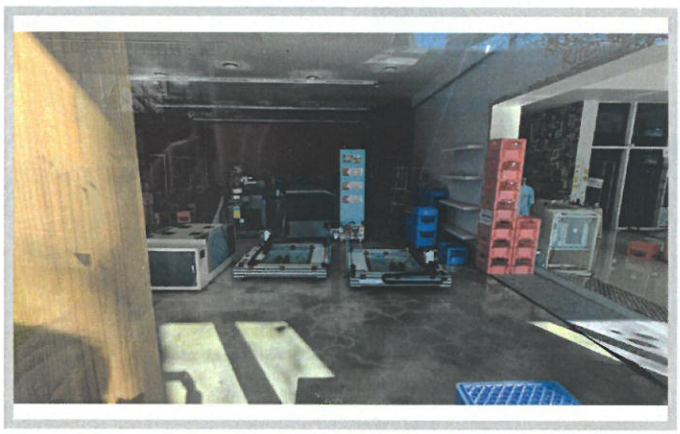


본건전경

사 진 용 지



본건 내부전경



본건 내부전경



본건 내부전경

기호(2)

부산광역시 기장군 정관읍 방곡리 407

정관가화만사성더테라스1차

제107동 제4층 제403호

IV. (일련번호 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요



소재지 건물명, 층,호	부산광역시 기장군 정관읍 방곡리 407 정관가화만사성더테라스1차 제107동 제4층 제403호	
도로명주소	기장군 정관읍 구연방곡로 120	
용 도	공동주택(아파트)	
사용승인	2017.09.29	
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	
건물규모	지하1층/지상6층	
면 적(㎡)	전 유	84.9623
	공 유	101.7751
	전 체	186.7374
	대지권	107.3596

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건에 대한 최근 3년이내 거래사례는 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 기장군 정관읍)

기호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
A	방곡리 407	정관가화만사성더페라스1차 제109동 제5층 제5**호	아파트	84.9623	107.3596	410,000,000 (@4,825,669)	2025.08.23. (2017.09.29.)
B	방곡리 405	정관가화만사성더페라스2차 제205동 제4층 제4**호	아파트	84.9623	112.9747	450,000,000 (@5,296,466)	2025.01.08. (2018.06.01.)
C	방곡리 407	정관가화만사성더페라스1차 제109동 제4층 제4**호	아파트	84.9623	107.3596	420,000,000 (@4,943,369)	2023.12.23. (2017.09.29.)
D	방곡리 405	정관가화만사성더페라스2차 제206동 제2층 제2**호	아파트	84.9623	112.9747	415,000,000 (@4,884,519)	2024.12.26. (2018.06.01.)
E	방곡리 405	정관가화만사성더페라스2차 제209동 제4층 제4**호	아파트	84.9623	112.9747	400,000,000 (@4,707,970)	2024.03.29. (2018.06.01.)

(3) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 부동산 내의 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 A>를 선정함.

(4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 시점수정

1) 적용기준

시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 " 부산광역시 아파트 매매가격지수 "를 활용하여 산정하였음.

(2021.06 =100)

결 정		산출근거			
부산광역시 동부산권 (기장군)	0.101%	매매가격 지수	거래시점 당시 지수	2025.07	99.5
			기준시점 당시 지수	2025.10	99.6
		산 식	(99.6 - 99.5) / 99.5		

매매가격지수 (2021. 06 = 100)												
2024년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	101.7	101.6	101.5	101.5	101.5	101.4	101.4	101.4	101.2	100.9	100.6	100.5
2025년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	100.4	100.2	100.0	99.8	99.7	99.5	99.5	99.5	99.6	99.6	-	-

2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (1.00101)

CENTUM APPRAISAL

(6) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)	1.00	본건과 거래사례는 동일한 단지에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건과 거래사례는 유사한 동에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건과 거래사례의 호별요인은 대체로 대등함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

CENTUM APPRAISAL

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(2)	4,825,669	1.00	1.00101	1.000	4,830,543	84.9623	410,414,044	410,000,000

※ 시산가액은 10만원단위에서 반올림하였음.

3. 참고가격자료

(1) 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @4,500,000원 ~ @5,000,000원/전유㎡ 내외 선으로 탐문 조사됨.

(2) 본건 평가사례

본건에 대한 최근 3년이내 평가사례는 없음.

(3) 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 기장군 정관읍)

기호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가목적
			전유	대지권			
a	매학리 407 정관가화만사성더테라스1차 제101동 제4층 제***호	아파트	84.9623	107.3596	408,000,000 (@4,802,129)	2024.03.29. (2017.09.29.)	법원경매

CENTUM APPRAISAL

(4) 경매낙찰가율 (2024.12.03. ~ 2025.12.03.)

구분		부산			기장군			정관읍		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	78.94%	77.07%	1,159	80.25%	80.30%	48	81.59%	82.24%	23
6개월 평균	아파트	79.53%	77.63%	550	82.63%	82.90%	15	84.49%	85.71%	6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액의 결정

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

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
(2)	부산광역시 기장군 정관읍 방곡리 407 정관가화만사성더테라스1차 제107동 제4층 제403호	84.9623	107.3596	410,000,000	-
합 계				₩410,000,000.-	-

5. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 기장군 정관읍 매학리	744	주차장	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 주차장				[도로명주소] 부산광역시 기장군 정관읍 구연로
	현황 "파크스퀘어"			1층 2층 3층 4층 5층	1,306.69 1,320.7 1,442.1 1,442.1 1,442.1			19
1	부산광역시 기장군 정관읍 매학리	744	주차장	(내)	1,769			
(1)				철근콘크리트구조 제1층 제111호 1.소유권 --------- 대지권	188.35 60.0422 ------- 1,769	188.35 60.0422	1,476,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :275.13㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	590,400,000	
						건 물 :	885,600,000	
	합 계						₩1,476,000,000.-	
				이 하	여	백		

CENTUM APPRAISAL

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

부산광역시 기장군 정관읍 매학리 소재 "중앙공원" 남동측 인근에 위치하는 현칭 "파크 스퀘어" 제1층 제111호로서, 주위는 근린생활시설 및 근린공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하5층 건 내 제1층 제111호로서
외벽 : 판넬붙임 등.
창호 : 샤시창 구조임

(4) 이용상태

제1종근린생활시설 용도이나, 조사시점 현재 영업종료 상태인 것으로 탐문조사 되오니 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

(5) 설비내역

전기설비, 승강기설비 등이 되어 있으며, 위생 및 급배수설비 등이 구비된 것으로 추정됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 근린생활시설 및 주차장 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 16미터, 동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 주차장, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(2015-03-04) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 :
- 본건 구분건물은 외부에 별도의 호수표수가 없어 유사 감정평가사례 및 건축물현황도 등을 기준으로 위치를 특정하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

- 본건 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 외부관찰을 통해 확인되는 바로는 인접한 호와 경계구분없이 일체로 사용중인 것으로 조사되니 경매진행 및 응찰시 재확인이 하시기 바람.

- 본건 내부에 이동이 용이한 상품 및 진열대, 기계 등이 방치되어 있으나 이에 구애됨이 없이 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 기장군 정관읍 방곡리	407	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상6층				[도로명주소] 부산광역시 기장군 정관읍 구연방곡로 120
	정관가화만사성 더테라스1차 제107동			1층 2층~6층 각층	326.6048 438.4532			
1	부산광역시 기장군 정관읍 방곡리	407	대		42,193.6			
				(내)				
(2)				철근콘크리트구조 제4층 제403호	84.9623	84.9623	410,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권 ---------- 대지권	107.3596 -------- 42,193.6	107.3596		대장상 공용부분 포함면적 :186.7374㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 164,000,000 246,000,000	
	합 계						₩410,000,000.-	
			이 하		여	백		

CENTUM APPRAISAL

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

부산광역시 기장군 정관읍 방곡리 소재 "부산중앙중학교" 동측 인근에 위치하는 정관 가화만사성더테라스1차 제107동 제4층 제403호로서, 주위는 대단위아파트단지, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상6층 건물 내 제4층 제403호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
창호 : 샤시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 열병합 지역난방, 도시가스설비 등이 되어 있음.

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 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 정비되어 있으며, 주차장시설 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m ~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합) 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역 (방곡유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(방곡초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 방곡리 407, 정관가화만사성더텔스1차 제107동 제4층 제403호



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 방곡리 407, 정관가화만사성더텔스1차 제107동 제4층 제403호



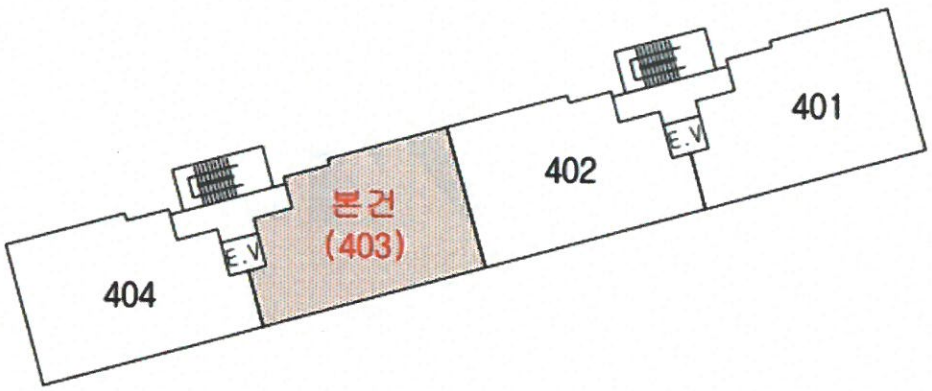
호 별 배 치 도

N

S

<None Scale>

정관가화만사성더테라스1차 제107동 제4층 호별배치도



사 진 용 지



본건전경



본건전경

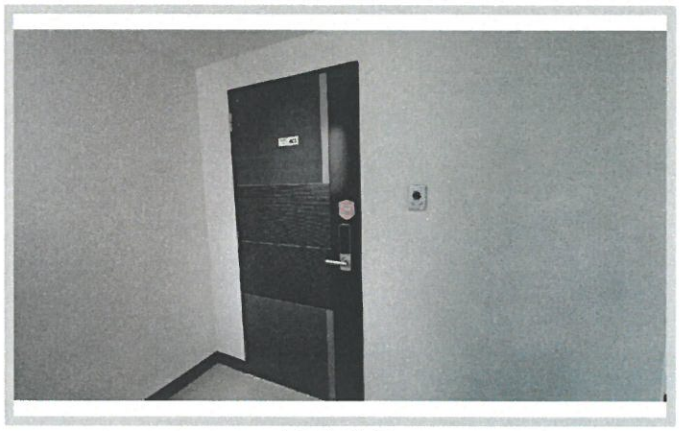
사 진 용 지



본건전경



공동출입문



본건대문