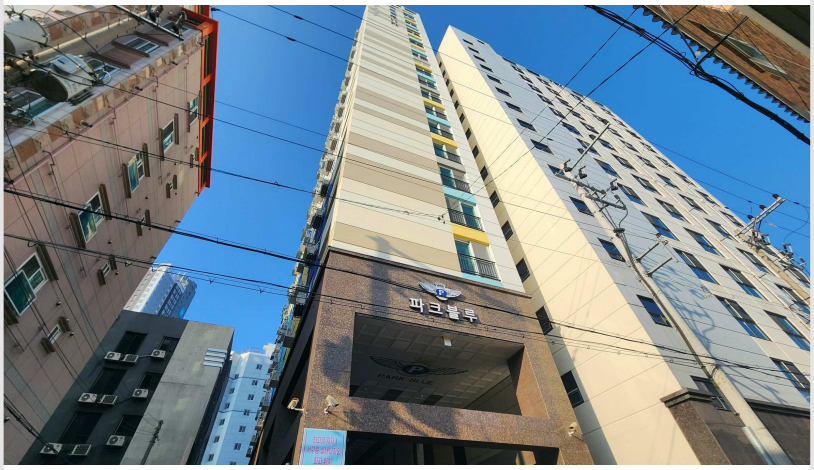
의뢰인의 요청에 따라(【① 】 시장가치 외의 가치로 【② 】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복
건 명	주식회사 파크블루 소유물건(2024타경4620)
감정서번호	BNK-241119-06



BNK감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

류 상 훈

감정평가액	**일십구억팔천일백만원정(₩1,981,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 파크블루 (2024타경4620)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.03	2024.11.20 ~ 2024.12.03	2024.12.03

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	15개호 이	구분건물	15개호 하	- 여	1,981,000,000 백
	합 계					₩1,981,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사상구 괘법동 소재 '사상초등학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(파크블루11차, 전유면적 : 21.42㎡ 등) 제2층 제202호 외 14개호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도	사용승인일
1	괘법동 270-9외	파크블루 11차	2/202	21.42	11.97	4.58	아파트	2021.03.11
2	괘법동 270-9외	파크블루 11차	2/206	17.12	9.49	3.66	아파트	2021.03.11
3	괘법동 270-9외	파크블루 11차	2/211	19.43	11.185	4.16	아파트	2021.03.11
4	괘법동 270-9외	파크블루 11차	4/407	17.12	9.49	3.66	아파트	2021.03.11
5	괘법동 270-9외	파크블루 11차	4/408	25.99	13.91	5.56	아파트	2021.03.11
6	괘법동 270-9외	파크블루 11차	5/506	17.12	9.49	3.66	아파트	2021.03.11
7	괘법동 270-9외	파크블루 11차	5/509	19.095	10.77	4.09	아파트	2021.03.11
8	괘법동 270-9외	파크블루 11차	6/601	26.46	14.64	5.66	아파트	2021.03.11
9	괘법동 270-9외	파크블루 11차	6/607	17.12	9.49	3.66	아파트	2021.03.11
10	괘법동 270-9외	파크블루 11차	7/709	19.095	10.77	4.09	아파트	2021.03.11
11	괘법동 270-9외	파크블루 11차	7/710	19.09	10.45	4.08	아파트	2021.03.11
12	괘법동 270-9외	파크블루 11차	7/711	19.43	11.185	4.16	아파트	2021.03.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

13	괘법동 270-9외	파크블루 11차	8/810	19.09	10.45	4.08	아파트	2021.03.11
14	괘법동 270-9외	파크블루 11차	9/907	17.12	9.49	3.66	아파트	2021.03.11
15	괘법동 270-9외	파크블루 11차	15/1506	17.12	9.49	3.66	아파트	2021.03.11

3. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

5. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 03일 자임.

7. 기타사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여, 동류형물건, 인근유사물건, 관련 공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였니, 향후 경매진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

- 인근 유사부동산의 거래사례 - (거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 사용승인일
#1	**괘법동 ***	*****	**3/306**	**29.05**	**200,000 (@6,884)**	**2024.04.15**
						2022.06.16
#2	괘법동 *	*	16/1602	59.9926	350,000 (@5,834)	2024.05.13
						2022.11.04

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 한국부동산원

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[월별 부산시 사상구 매매가격지수]

(2012.11 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	93.8	93.6	93.4	93.2	93.1	93	92.6	92.5	92.4	92.2		

[시점 수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격 지수	92.2(2024.10)	93.4(2024.03)	92.2/93.4=0.98715

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

기호1,2,3

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례대비 층별 효용에서 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유.공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		**0.950**		**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호4,5,6,7,8,9

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유.공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호10,11,12,13,14

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 사례대비 층별 효용에서 다소 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유.공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.020		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호15

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	본건은 사례대비 층별 효용에서 다소 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유.공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		**1.050**		**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)
1	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	0.950	21.42 / 29.05	138,000,000
2	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	0.950	17.12 / 29.05	111,000,000
3	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	0.950	19.43 / 29.05	125,000,000
4	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.000	17.12 / 29.05	116,000,000
5	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.000	25.99 / 29.05	177,000,000
6	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.000	17.12 / 29.05	116,000,000
7	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.000	19.095 / 29.05	130,000,000
8	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.000	26.46 / 29.05	180,000,000
9	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.000	17.12 / 29.05	116,000,000
10	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.020	19.095 / 29.05	132,000,000
11	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.020	19.09 / 29.05	132,000,000
12	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.020	19.43 / 29.05	135,000,000
13	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.020	19.09 / 29.05	132,000,000
14	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.020	17.12 / 29.05	119,000,000
15	200,000,000 (@6,884,000/㎡)	1.00	0.98715	1.050	17.12 / 29.05	122,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등) (단위:천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	괘법동 270-9	파크블루 11차	*/*	25.99	경매	168,000 (@6,464)	2024.10.14 / 2021.03.11
#2	괘법동 270-9	파크블루 11차	*/*	17.12	경매	113,000 (@6,600)	2024.08.06 / 2021.03.11
#3	괘법동 270-9	파크블루 11차	*/*	19.43	경매	122,000 (@6,278)	2024.02.14 / 2021.03.11
#3	괘법동 270-9	파크블루 11차	*/*	26.46	경매	170,000 (@6,424)	2024.01.23 / 2021.03.11

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준 / 전유기준	비 고
사상초등학교 남동측인근	세로 (가)	도심형 공동주택	유사평형 기준 @6,000,000,~ @7,000,000원/㎡	-

2. 결정 의견

기호	층, 호수	비준가액 (원)	적용율	적용가액	비 고
1	2/202	138,000,000	1.0	138,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2	2/206	111,000,000	1.0	111,000,000	-
3	2/211	125,000,000	1.0	125,000,000	-
4	4/407	116,000,000	1.0	116,000,000	-
5	4/408	177,000,000	1.0	177,000,000	-
6	5/506	116,000,000	1.0	116,000,000	-
7	5/509	130,000,000	1.0	130,000,000	-
8	6/601	180,000,000	1.0	180,000,000	-
9	6/607	116,000,000	1.0	116,000,000	-
10	7/709	132,000,000	1.0	132,000,000	-
11	7/710	132,000,000	1.0	132,000,000	-
12	7/711	135,000,000	1.0	135,000,000	-
13	8/810	132,000,000	1.0	132,000,000	-
14	9/907	119,000,000	1.0	119,000,000	-
15	15/1506	122,000,000	1.0	122,000,000	-

※ 대상부동산의 유형 및 시장의 성격 등과 관련하여 감정평가방법의 적정성이 인정되며, 감정평가방법의 적용에 있어서 사용된 자료, 수정치의 정확성, 대상부동산이 속하고 있는 지역 부동산 시장의 상태 및 상기 참고가액 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가액수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 산정된 비준가액으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액

기호	층, 호수	면적(㎡)			감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
		전유	공용	합계		전유기준	
1	2/202	21.42	11.97	33.39	138,000,000	@6,440,000	-
2	2/206	17.12	9.49	26.61	111,000,000	@6,480,000	-
3	2/211	19.43	11.185	30.615	125,000,000	@6,430,000	-
4	4/407	17.12	9.49	26.61	116,000,000	@6,780,000	-
5	4/408	25.99	13.91	39.9	177,000,000	@6,810,000	-
6	5/506	17.12	9.49	26.61	116,000,000	@6,780,000	-
7	5/509	19.095	10.77	29.865	130,000,000	@6,810,000	-
8	6/601	26.46	14.64	41.1	180,000,000	@6,800,000	-
9	6/607	17.12	9.49	26.61	116,000,000	@6,780,000	-
10	7/709	19.095	10.77	29.865	132,000,000	@6,910,000	-
11	7/710	19.09	10.45	29.54	132,000,000	@6,910,000	-
12	7/711	19.43	11.185	30.615	135,000,000	@6,950,000	-
13	8/810	19.09	10.45	29.54	132,000,000	@6,910,000	-
14	9/907	17.12	9.49	26.61	119,000,000	@6,950,000	-
15	15/1506	17.12	9.49	26.61	122,000,000	@7,130,000	-
본건 감정평가액					**1,981,000,000**	-	

구분건물감정평가명세표

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 사상구 괘법동 파크블루11차	270-9 270-19 270-22	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층 지상15층				
(1)	부산광역시 사상구 괘법동	270-9	대		350.2			
(2)	"	270-19	대		228			
(3)	"	270-22	대		145.1			
1				(내) 철근콘크리트조 2층202호	21.42	21.42	138,000,000	비준가격
				1,2,3.소유권	21.42	4.58		
				대지권	3,376.66			
				토지건물배분 토지: 건물:	 55,200,000 82,800,000			
2				(내) 철근콘크리트조 2층206호	17.12	17.12	111,000,000	비준가격
				1,2,3.소유권	17.12	3.66		
				대지권	3,376.66			
				토지건물배분 토지: 건물:	 44,400,000 66,600,000			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
3				(내) 철근콘크리트조 2층211호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	19.43 19.43 ---------- 3,376.66 50,000,000 75,000,000	19.43 4.16	125,000,000	비준가격
4				(내) 철근콘크리트조 4층407호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	17.12 17.12 ---------- 3,376.66 46,400,000 69,600,000	17.12 3.66	116,000,000	비준가격
5				(내) 철근콘크리트조 4층408호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	25.99 25.99 ---------- 3,376.66 70,800,000 106,200,000	25.99 5.56	177,000,000	비준가격

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
6				(내) 철근콘크리트조 5층506호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	17.12 17.12 ---------- 3,376.66 46,400,000 69,600,000	17.12 3.66	116,000,000	비준가격
7				(내) 철근콘크리트조 5층509호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	19.095 19.095 ---------- 3,376.66 52,000,000 78,000,000	19.095 4.09	130,000,000	비준가격
8				(내) 철근콘크리트조 6층601호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	26.46 26.46 ---------- 3,376.66 72,000,000 108,000,000	26.46 5.66	180,000,000	비준가격

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
9				(내) 철근콘크리트조 6층607호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	17.12 17.12 ---------- 3,376.66 46,400,000 69,600,000	17.12 3.66	116,000,000	비준가격
10				(내) 철근콘크리트조 7층709호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	19.095 19.095 ---------- 3,376.66 52,800,000 79,200,000	19.095 4.09	132,000,000	비준가격
11				(내) 철근콘크리트조 7층710호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	19.09 19.09 ---------- 3,376.66 52,800,000 79,200,000	19.09 4.08	132,000,000	비준가격

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
12				(내) 철근콘크리트조 7층711호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	19.43 19.43 ---------- 3,376.66 54,000,000 81,000,000	19.43 4.16	135,000,000	비준가격
13				(내) 철근콘크리트조 8층810호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	19.09 19.09 ---------- 3,376.66 52,800,000 79,200,000	19.09 4.08	132,000,000	비준가격
14				(내) 철근콘크리트조 9층907호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	17.12 17.12 ---------- 3,376.66 47,600,000 71,400,000	17.12 3.66	119,000,000	비준가격

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
15				(내) 철근콘크리트조 15층1506호 1,2,3.소유권 ---------- 대지권 토지건물배분 토지: 건물:	17.12 17.12 ---------- 3,376.66 48,800,000 73,200,000	17.12 3.66	122,000,000	비준가격
	합 계						**₩1,981,000,000.-**	
				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 사상구 괘법동 소재 "사상초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철2호선 사상역이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층건물내 제2층 제202호외 14개호로서
외벽:몰탈위 페인팅, 하부 화강석마감 등
내벽:벽지 및 타일마감 등
창호:플라스틱샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스난방설비 ,승강기설비, 기계식주차설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 3필 일단의 부정형토지로서 공동주택 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 동측으로 노폭 약6미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이제한지역, 상대보호구역, 비행안전제6구역임.

(9) 공부와의 차이

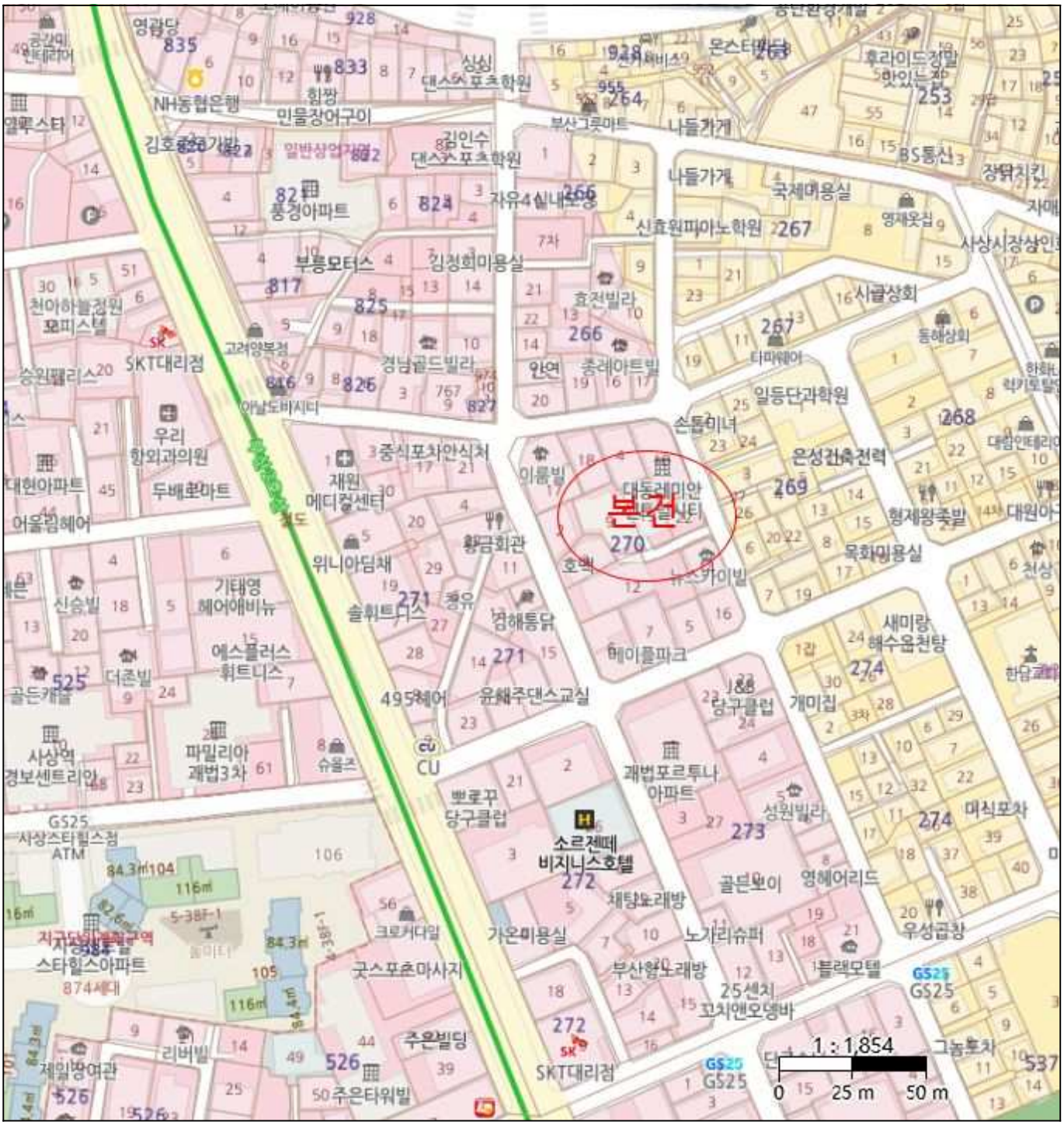
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임
2)기 타:없 음.

위 치 도

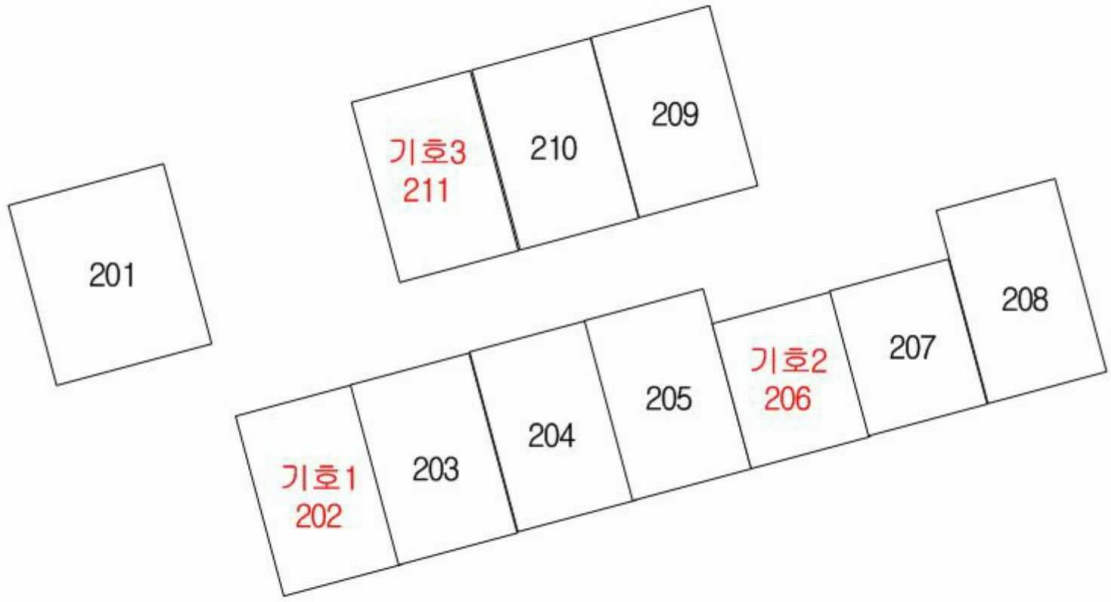
소 재 지	부산광역시 사상구 괘법동 270-9 파크블루11차 2층 202호 외 14개호



호 별 배 치 도

None Scale

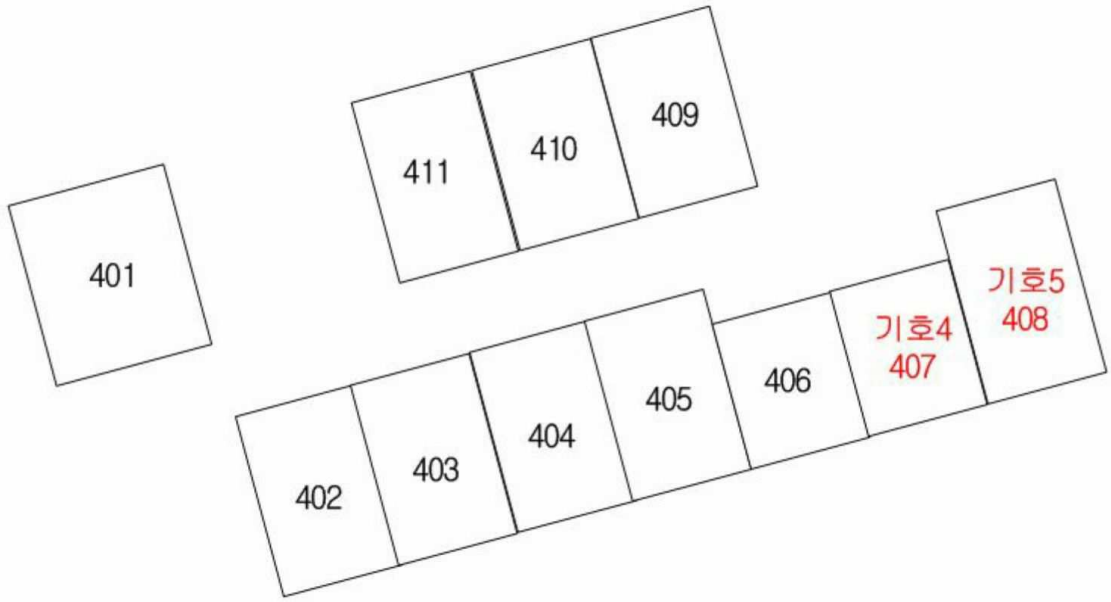
< 본건: 파크블루 2층 호별배치도>



호 별 배 치 도

4 None Scale

< 본건: 파크블루 4층 호별배치도>



호 별 배 치 도

4 None Scale

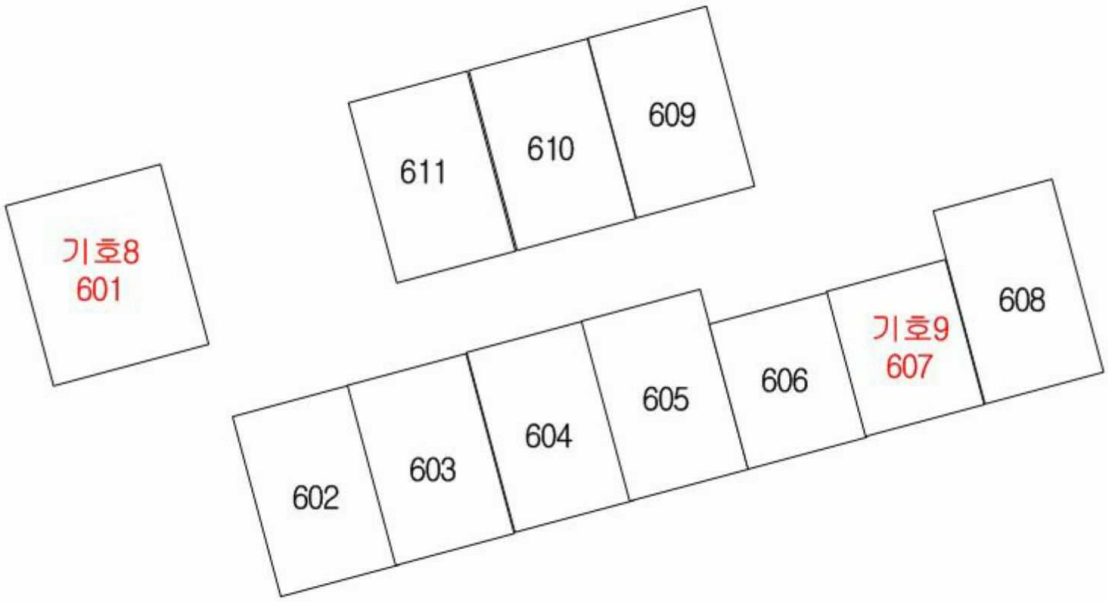
< 본건: 파크블루 5층 호별배치도>



호 별 배 치 도

4 None Scale

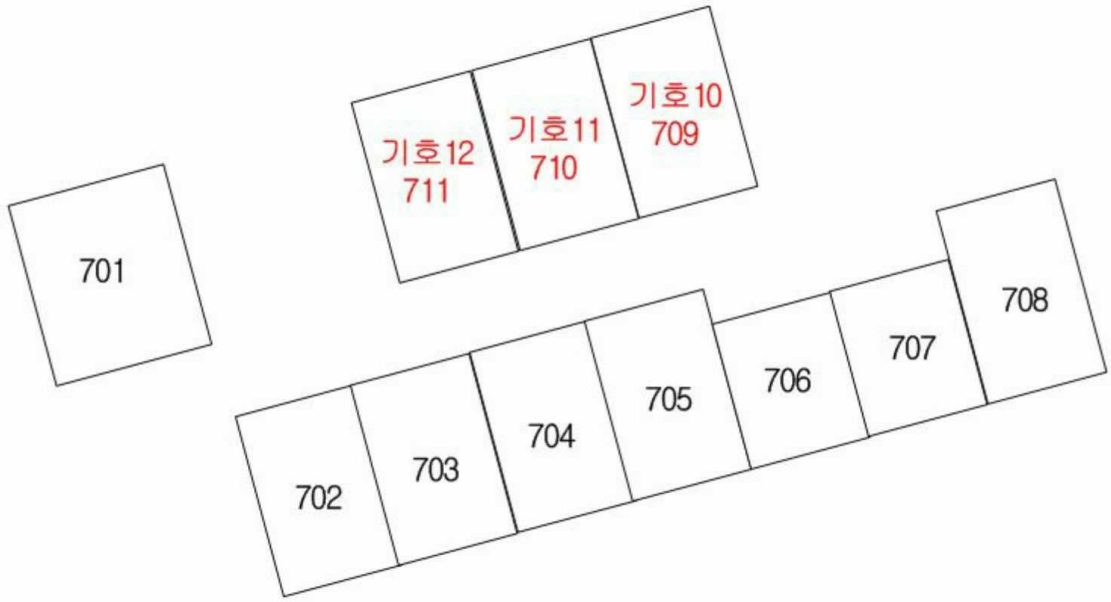
< 본건: 파크블루 6층 호별배치도>



호 별 배 치 도

4 None Scale

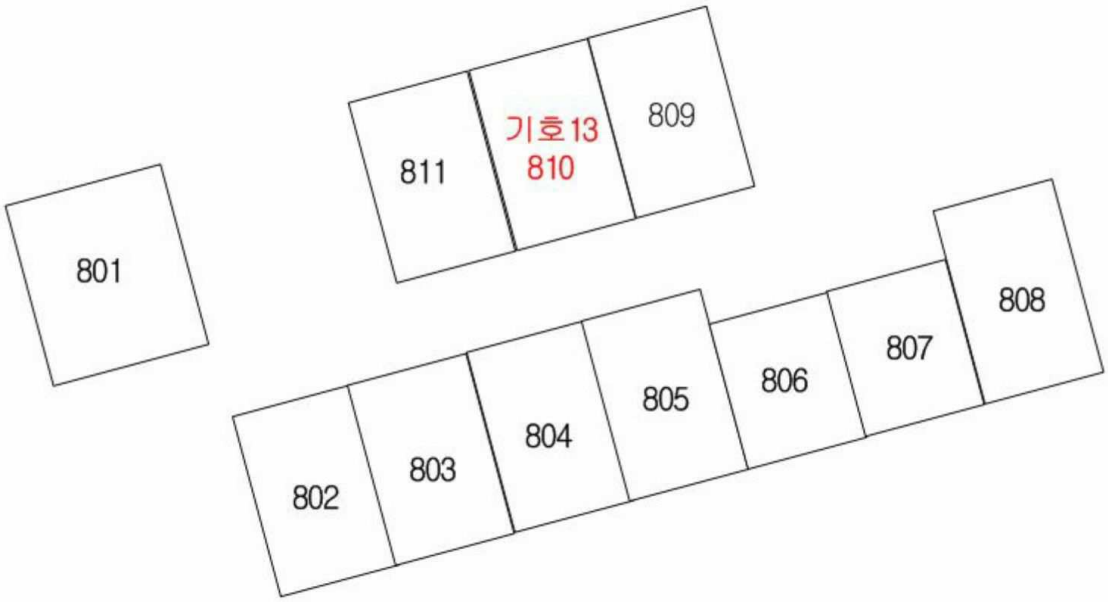
< 본건: 파크블루 7층 호별배치도>



호 별 배 치 도

None Scale

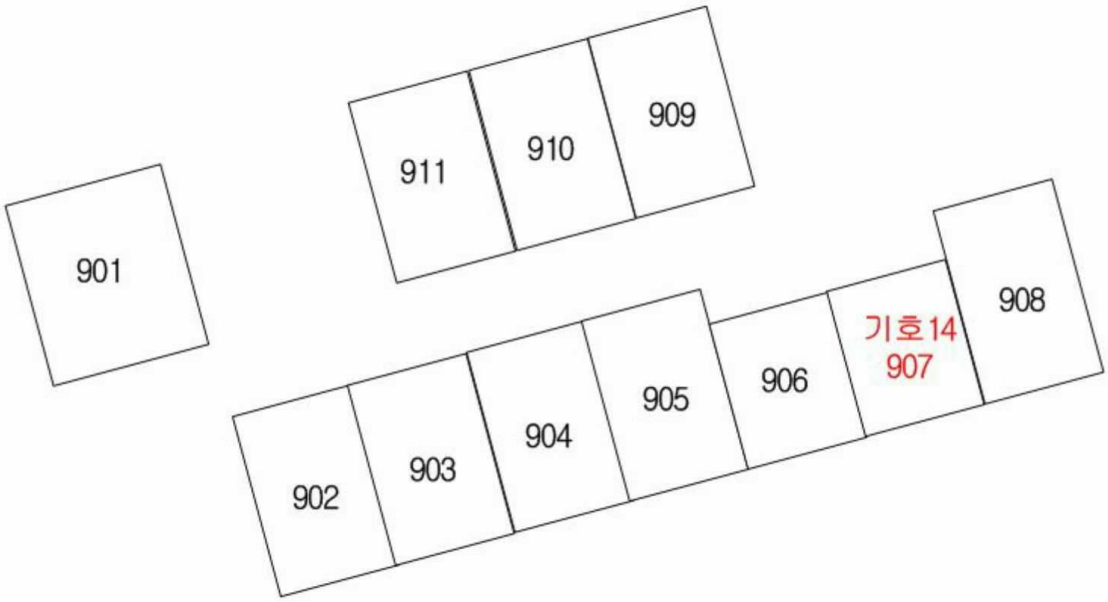
< 본건: 파크블루 8층 호별배치도>



호 별 배 치 도

4 None Scale

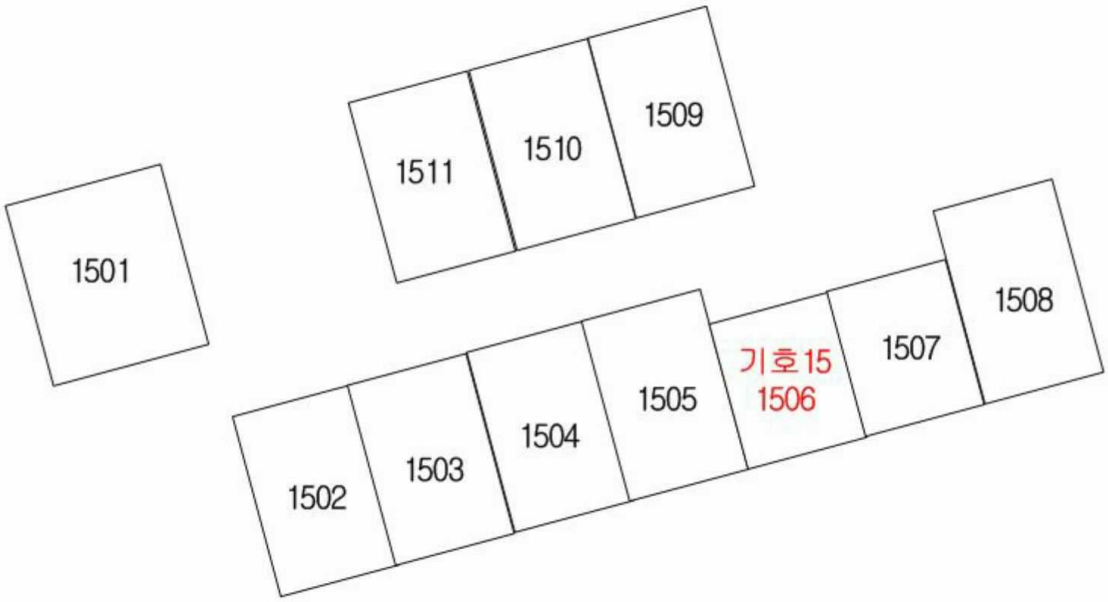
< 본건: 파크블루 9층 호별배치도>



호 별 배 치 도

4 None Scale

< 본건: 파크블루 15층 호별배치도>











1

2



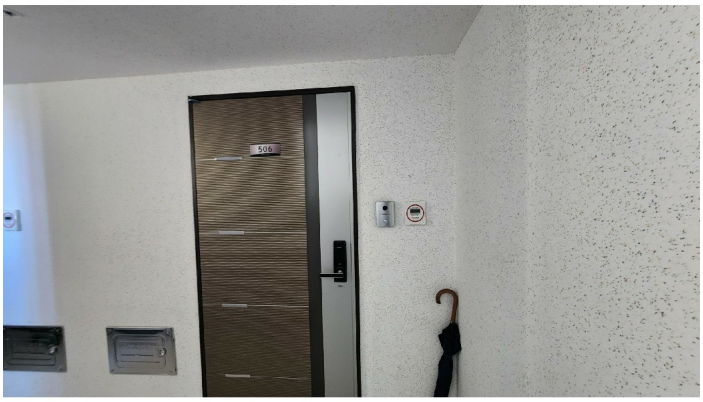
3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15