감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 사상구 덕포동 416-7 비룡벨로스텔라 제101동 제102호외 소재 부동산
의뢰인	북부산 새마을금고 남산정지점장
평가서 번 호	대화 02-2209-4-0157

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층

대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2209-4-0157

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 한동욱 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 김 기 대 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십팔억팔천일백만원정 (₩3,881,000,000.-)			
의 뢰 인	북부산 새마을금고 남산정지점장	감정평가 목적	일반거래(공매)	
제 출 처	북부산 새마을금고 남산정지점	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	비룡건설주식회사 (수탁자 : 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2023. 02. 28	2023. 02. 28	2023.02.28

평가내용

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	5개호	구분건물	5개호	-	3,881,000,000
합 계					₩3,881,000,000.-
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 송지근 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사상구 덕포동 소재 “지하철2호선 덕포역” 남동측 인근에 위치하는 비룡벨로스텔라 제101동 제1층 제102호(근린생활시설) 외 4개호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

부산광역시 사상구 덕포동 416-7번지 비룡벨로스텔라 제101동			
이용상황	아파트(도시형생황주택-원룸형) 및 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설	사용승인일자	2020.02.17.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통
용도지역	준주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제101동 제1층 제102호	49.91	7.88	57.79	10.075	약 86.4
나	제101동 제1층 제103호	51.28	7.93	59.21	10.353	약 86.6
다	제101동 제1층 제104호	86.73	13.7	100.43	17.498	약 86.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

부산광역시 사상구 덕포동 416-7번지 비룡벨로스텔라 제102동			
이용상황	아파트(도시형생활주택-원룸형) 및 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설	사용승인일자	2020.02.17.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상19층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통
용도지역	준주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
라	제102동 제2층 제201호	91.33	43.95	135.28	21.884	약 67.5
마	제102동 제2층 제202호	130.23	62.68	192.91	31.198	약 67.5

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 02월 28일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 02월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건" 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 본건 기호(가 ~ 마) 구분건물은 현장조사시 관련 공부 및 집합건축물대장등본 비룡벨로스텔라 제101동 제1층 및 제102동 제2층 평면도 및 현황도면, 점유부분 등에 의거하여 위치확인하였으며, 물적동일성이 인정되므로 업무 취급시 참고하시기 바람.

나. 본건 기호(나, 다) 구분건물은 별첨 '사진용지' 와 같이 호별 구분없이 내부벽체가 없는 상태이므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,

③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 · 향별 · 위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 · 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(부산광역시 사상구) (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.	거래사례 5.
소재지 · 건물명칭	엄궁동 567-3외 신우프라자	괘법동 273-1 괘법동포르투나	괘법동 564-8 사상역포르투나 더테라스		모라동 1361 모라동원타운 상가10동
용도지역	준주거	일반상업	일반상업		3종일주
층 · 호수	제1층 제103호	제1층 제102호	제1층 제102호	제2층 제201호	제1층 제103호
사용승인일	2008.08.29.	2019.01.04.	2021.01.25.		1989.07.31.
전유면적(㎡)	54.95	124.26	74.79	76.47	28.8
거래가액	1,390,000,000	1,160,000,000	1,146,690,000	605,000,000	300,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	@25,296,000	@9,335,000	@15,332,000	@7,912,000	@10,417,000
거래시점	2021.12.23.	2020.06.01.	2021.06.24.	2021.09.29.	2021.01.14.
비 고	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설	판매시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(부산광역시 사상구) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.	평가선례 5.
소재지 · 건물명칭	엄궁동 567-3외 신우프라자	괘법동 525-10 사상역 경보센트리안	괘법동 564-8 사상역포르투나 더테라스		
용도지역	준주거	일반상업	일반상업		
층 · 호수	제1층 제103호	제1층 제101호	제1층 제102호	제1층 제103호	제2층 제204호
사용승인일	2008.08.29.	2020.06.30.	2021.01.25.		
전유면적(㎡)	54.95	53.07	74.79	67.27	53.46
감정평가액	850,000,000	478,000,000	1,132,000,000	1,036,000,000	393,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	@15,469,000	@9,007,000	@15,136,000	@15,401,000	@7,351,000
기준시점	2022.01.11.	2020.09.08.	2021.08.03.	2022.05.27.	2022.05.27.
평가목적	담보	담보	담보	담보	담보
비 고	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 “ 1층 : @14,000,000, 2층 : @5,500,000원/㎡(전유면적)” 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
아파트상가	부산광역시 사상구	최근1년	3건	55.40%	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례 3>**을 선정하였음.

(부산광역시 사상구) (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 3.	비 고
소재지 · 건물명칭	괘법동 564-8 사상역포르투나더테라스	별지 "위치도" 표시
용도지역	일반상업	
층 · 호수	제1층 제102호	
사용승인일	2021.01.25.	
전유면적(㎡)	74.79	
거래가액	1,146,690,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@15,332,000	
거래시점	2021.06.24.	
비 고	근린생활시설	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 상업용 부동산자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합매장용)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
부산광역시	2019년	0.54	0.36	0.29	0.16
	2020년	-0.03	0.26	0.29	0.61
	2021년	0.39	0.96	0.85	1.01
	2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32
	2023년	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 3	거래시점	3.656 **(1.03656)**	(1+0.0096*7/91)*(1+0.0085)*(1+0.0101)*(1+0.0066)*(1+0.0073)*(1+0.0081)*(1-0.0032)*(1-0.0032*59/92) ≒ 1.03656
	2021.06.24.		
대상물건	기준시점		
	2023.02.28.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2022년 4분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

(가) 대상물건 기호(가 ~ 다) / 거래사례 (3)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성등 단지 외부요인 다소 열세함..	0.90
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	건물의 관리상태((노후도 등)사용승인일자: 대상물건 - 2020.2.17. 거래사례 – 2021.01.25.) 등에서 다소 열세함.	0.99
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	층별 효용(대상물건 – 1층, 거래사례 – 1층) 등에서 대등시됨.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함	1.00
격차율 계			**0.891**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 대상물건 기호(라, 마) / 거래사례 (3)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성등 단지 외부요인 다소 열세함..	0.90
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	건물의 관리상태((노후도 등)사용승인일자: 대상물건 - 2020.2.17. 거래사례 - 2021.01.25.) 등에서 다소 열세함.	0.99
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	층별 효용(대상물건 – 2층, 거래사례 – 1층) 및 위치별 효용(대상물건 – 후면, 거래사례 - 전면) 등에서 다소 열세함.	0.39
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함	1.00
격차율 계			**0.347**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제101동 제1층 제102호	15,332,000	1.00	1.03656	0.891	14,160,251	**14,160,000**	-
나	제101동 제1층 제103호	15,332,000	1.00	1.03656	0.891	14,160,251	**14,160,000**	-
다	제101동 제1층 제104호	15,332,000	1.00	1.03656	0.891	14,160,251	**14,160,000**	-
라	제102동 제2층 제201호	15,332,000	1.00	1.03656	0.347	5,514,711	**5,514,000**	-
마	제102동 제2층 제202호	15,332,000	1.00	1.03656	0.347	5,514,711	**5,514,000**	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제101동 제1층 제102호	**49.91**	14,160,000	706,725,600	**706,000,000**	-
나	제101동 제1층 제103호	**51.28**	14,160,000	726,124,800	**726,000,000**	-
다	제101동 제1층 제104호	**86.73**	14,160,000	1,228,096,800	**1,228,000,000**	-
라	제102동 제2층 제201호	**91.33**	5,514,000	503,593,620	**503,000,000**	-
마	제102동 제2층 제202호	**130.23**	5,514,000	718,088,220	**718,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가 ~ 마	3,881,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리성을 지지한다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	제101동 제1층 제102호	49.91	706,000,000	-
나	제101동 제1층 제103호	51.28	726,000,000	-
다	제101동 제1층 제104호	86.73	1,228,000,000	-
라	제102동 제2층 제201호	91.33	503,000,000	-
마	제102동 제2층 제202호	130.23	718,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	부산광역시 사상구 덕포동 [도로명주소] 부산광역시 사상구 사상로 320	416-7 비룡 벨로스텔라 제101동	아파트 (도시형 생활주택-원룸형) 및 업무시설 (오피스텔) 및 근린생활시설	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
1	동 소	416-7	대		2,060.2			
가			제1종 근린생활시설 (소매점)	(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제102호	49.91	49.91	706,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 57.79㎡)
					10.075	10.075		
				1.소유권대지권	------	------		
					2,060.2	2,060.2		
							배분내역	
						토지	169,440,000	
						건물	536,560,000	
나			제1종 근린생활시설 (소매점)	(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제103호	51.28	51.28	726,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 59.21㎡)
					10.353	10.353		
				1.소유권대지권	------	------		
					2,060.2	2,060.2		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
							배분내역	
						토지	174,240,000	
						건물	551,760,000	
다			제1종 근린생활 시설 (소매점)	(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제104호	86.73	86.73	1,228,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 100.43㎡)
					17.498	17.498		
				1.소유권대지권	------	------		
					2,060.2	2,060.2		
							배분내역	
						토지	294,720,000	
						건물	933,280,000	
	부산광역시 사상구 덕포동 [도로명주소] 부산광역시 사상구 사상로 320	416-7 비룡 벨로스 텔라 제102동	아파트 (도시형 생활주택 -원룸형) 및 업무시설 (오피스텔) 및 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층				
1	동 소	416-7	대		2,060.2			
라			제1종 근린생활 시설 (휴게	(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	91.33	91.33	503,000,000	비준가액 (집합건축물

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액 금 액	비 고
			음식점)		21.884	21.884		대장등본상
				1.소유권대지권	------	------		135.28㎡)
					2,060.2	2,060.2		
							배분내역	
						토지	181,080,000	
						건물	321,920,000	
				(내)				
마			제1종	철근				
			근린생활	콘크리트구조				
			시설	제2층 제202호	130.23	130.23	718,000,000	비준가액
			(휴게					(집합건축물
			음식점)		31.198	31.198		대장등본상
				1.소유권대지권	------	------		192.91㎡)
					2,060.2	2,060.2		
							배분내역	
						토지	258,480,000	
						건물	459,520,000	
	합 계						**₩3,881,000,000.-**	

이 하 여 백

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 사상구 덕포동 소재 “지하철2호선 덕포역” 남동측 인근에 위치하며, 부근은 중소규모의 판매시설 및 대중음식점 등 각종 근린생활시설, 주상복합빌딩, 소규모 제조업소, 관공서(부산도서관 등) 등이 소재하여 제반 입지조건은 무난시됨.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 시내버스 및 지하철 운행하는 간선도로변에 소재하여 제반 교통사정은 무난시됨.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조 / 규모 등	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 건물 내(제101동) / 제1층 제102호 외 4개호	-
외벽	인조석 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감	-
내벽	몰탈위 페인팅 마감	-
바닥	콘크리트 노출, 장판지깔기 등 마감	-
창호	샤시창 구조임,	-
관리상태	2020년 02월 17일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임.	-

4. 이용상태

구분	내용	비고
가 ~ 마	집합건축물대장등본상 근린생활시설 용도임.	-

구분건물 감정평가 요항표

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	-	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	-	-
주차장설비	유	-
기타설비	-	-

6. 임대관계

해당없음.

7. 기타

없 음.

광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 사상구 덕포동 일대



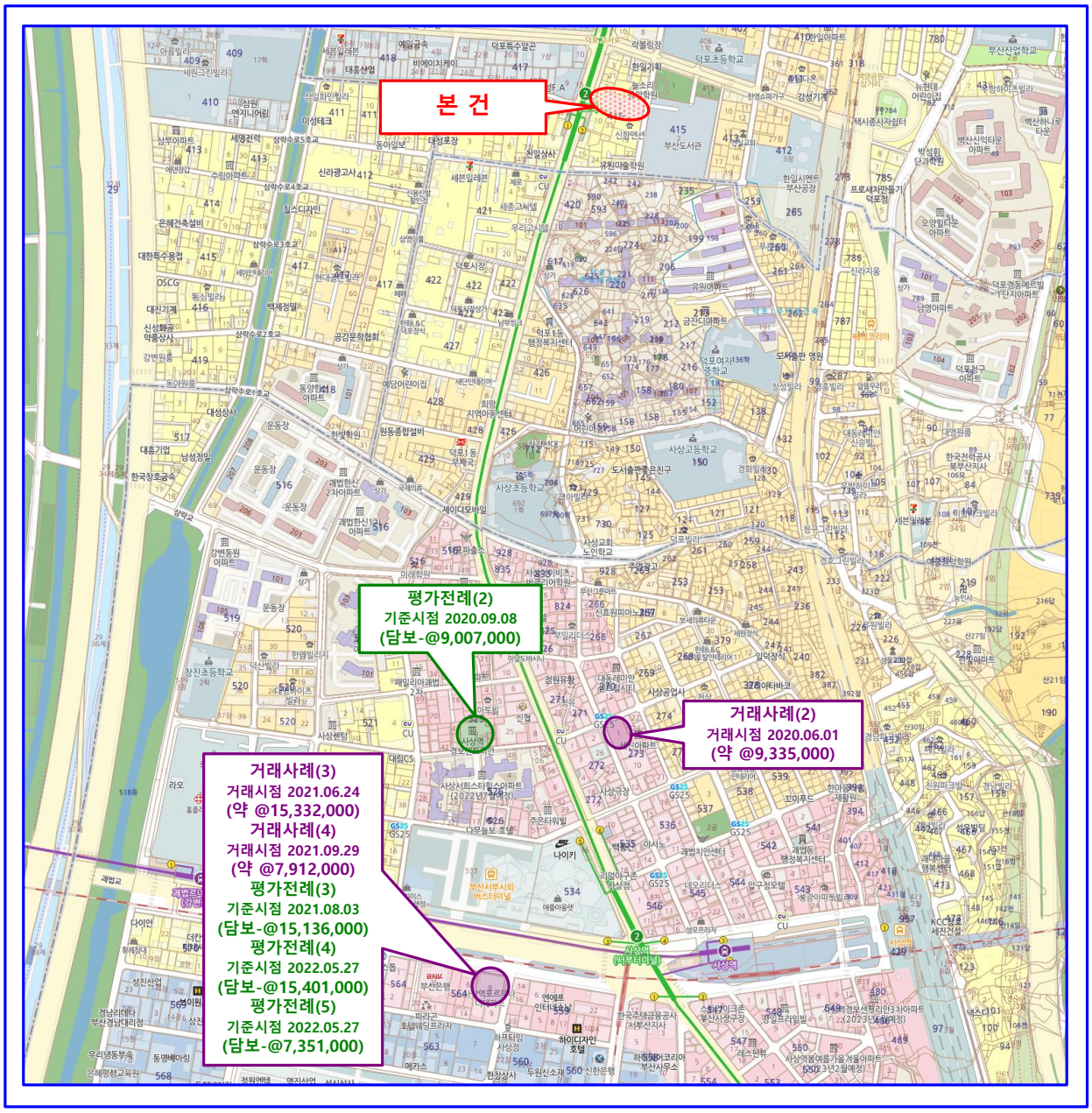
상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 사상구 덕포동 416-7번지

[본 건 명 : 비룡벨로스텔라 제101동 제1층 제102호 외]



상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	부산광역시 사상구 덕포동 416-7번지

[본 건 명 : 비룡벨로스텔라 제101동 제1층 제102호 외]



호 별 배 치 도

1, 2 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[비룡벨로스텔라 제101동 제1층 제102호 외]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소
본건 전경	본건 남서측 인근에서



사 진 설 명	촬 영 장 소
본건 전경	본건 북동측 인근에서