

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김한용 소유물건(2025타경100297)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
주정렬

감정평가서번호: 명장003-2025



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.

명장감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 **차 정 호** (인)  
박 정 호

감정평가액	일억육천이십구만일천칠백원정 (₩160,291,700.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김한용 (2025타경100297)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.24 ~ 2025.01.24	2025.01.31	
감 정 평 가 내 용	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
	대	122	대	122	980,000	119,560,000
	건물	69.49	건물	69.49	330,000	22,931,700
	제시외건물	(61.4)	제시외건물	61.4	-	17,800,000
합 계					₩160,291,700	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 서구 남부민동	221-7	대	제2종일반 주거지역	122	122	980,000	119,560,000	
<b>소 계</b>								<b>₩119,560,000</b>	
2	제시외건물<ㄱ> 이 토지에 미 치는 영향을 감안한 토지 가격  " [도로명 주소] 부산광역시 서구 해돋이로 84번길 6-1	221-7 위지상  조표 제 24197호	주택	@690,000 x122 =84,180,000  철근콘크리트조 스라브층 단층. 1층  지하실	59.97  9.52	69.49	330,000	22,931,700	관찰감가 1,100,000 x15/50
<b>소 계</b>								<b>₩22,931,700</b>	
ㄱ	<제시외건물> 부산광역시 서구 남부민동	221-7 위지상	주택	조적조 슬라브지붕 2층소재.	(58.3)	58.3	300,000	17,490,000	관찰감가 900,000 x15/45
ㄴ	"	"	다용도실	샤시조 판넬지붕 2층소재.	(3.1)	3.1	100,000	310,000	관찰감가 200,000 x15/30
<b>소 계</b>								<b>₩17,800,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩160,291,700.-</b>	
				이	하	여	백		

# 평 가 의 견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 서구 남부민동 소재 '남부민초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물, 복서향)으로서, '부산지방법원 서부지원에서 의뢰된 경매목적' 의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

없습니다.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

# 평 가 의 견

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가액방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 대상토지 가격산정시 거래사례와 비교하여 그 격차율을 그 밖의 요인에서 보정하였습니다.

따라서 본건 토지가격은 거래사례비교법에 의한 감정평가액과 별도로 비교 검토는 하지 않고 평가사례, 유사부동산의 호가수준, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 본건의 토지가격으로 결정하여 합리성을 검토하였습니다.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이

# 평 가 의 견

---

일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년 한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였습니다.

## 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호1 지상에 제시외건물(ㄱ)이 소재하고 있으며, 기호2, 1층 위에 불법으로 증축한 것으로 추정되며, 구조 및 용도, 면적상으로 보아 본건 토지의 사용, 수익, 처분에 영향을 미치는 바 이를 감안한 토지가격은 앞면 명세표상에 별도로 부기하였습니다.  
그리고 제시외건물(ㄴ)은 부합물 및 종물로서 본건 기호2 건물의 부속용도의 건물이므로 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 기호2 건물은 공부상 '철근콘크리트조 슬라브지붕 단층' 이나, 현황은 '철근콘크리트조 및 조적조 슬라브지붕 2층건입니다.
- 3) 본건 기호2 건물은 구조, 용재, 유용성, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 이해관계인 부재로 목측에 의거 대략적으로 면적확인하고 사정하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가하였습니다.
- 4) 제시외건물(ㄱ,ㄴ)은 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가하되, 면적은 목측에 의거 대략적으로 면적 확인하고 사정하였으니 정확한 면적은 측량을 필요합니다.

# 평 가 의 견

## 5. 대상물건의 확정

### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1	남부민동 221-7	122	122	대	2층 일주	단독주택	세로 (불)	가장형 급경사	537,200	
합계										

### 나. 건물

일련 번호	소재지	부산광역시 서구 남부민동 221-7번지 (부산광역시 서구 해돋이로 84번길 6-1)					
	주구조	철근콘크리트조 및 조적조			주용도	주택	
2	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		-	-	69.49	-	-1/ 1	1976.07.13

## 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준하여 2025년 01월 24일로 하였습니다.

나. 실지조사(2025년 01월 24일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

# 평 가 의 견

## II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	남부민동 221-4	126	대	2층 일주	단독주택	세로(불)	가장형 급경사	539,100

※ 비교표준지는 본건과 대비하여 인근에 소재하고 이용상황 및 지가수준 등 가치형성요인이 가장 유사하여 이를 선정함.

#### 나. 시점수정

##### 1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표일의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지	부산광역시 서구 '주거지역'	2024.01.01.~2025.01.24	0.491	1.00491	2024년 12월 연장적용

##### 2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 가격변동추이를 나타내며, 지가의 변동 추이를 적절하게 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다. ( 1.00491 )

# 평 가 의 견

다. 지역요인 비교

<b>결정의견</b>	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.
<b>지역요인 비교치</b>	1.00

라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	표준지	본건	격차율 (본건/ 표준지)	비 고
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	세로 (불)	세로 (불)	1.00	공히 약 2.5미터 내외로 가로의 폭과 계통 연속성 등에서 본건이 표준지와 대등합니다.
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	보통	보통	1.00	본건과 표준지는 연결하여 상업지역 중심 및 교통 시설과의 편의성 등 접근조건에서 대등합니다.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	보통	보통	1.00	공히 고지대에 위치한 서민주택지대로서 인근토지와 적합성 등 환경조건에서 본건과 표준지는 대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등	보통	보통		
	자연환경	지반, 지질 등	보통	보통		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이 형상	면적	보통	보통	1.02	본건은 남서측으로 계단도로와 접하여 전반적인 획지조건은 본건이 표준지보다 우세합니다.
		깊이	보통	보통		
		형상	가장형	가장형		
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지	급경사	급경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등	한면	한면		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 규제 정도, 기타규제 등	2종 일주	2종 일주	1.00	유사합니다.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 시장성, 기타	보통	보통	1.00	유사합니다.
<b>격차율 누계</b>		$1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 =$			<b>1.020</b>	

# 평 가 의 견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

### 2) 감정평가사례 및 거래사례

#### 가) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	남부민동 248-11	대	129	2종 일주	단독 주택	공매	903,500	2024.04.26	
2	남부민동 221-7	대	122	2종 일주	단독 주택	경매	950,000	2024.05.24	〈본 건〉

#### 나) 거래사례 내역

(출처: 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
1	남부민동 405	대	2종일주	99	단독 주택	92,000,000	약 929,000	2024.05.17	선정
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : ■ 토지추정단가: 92,000,000 / 99㎡ = 929,292 ≈ 929,000원/㎡								

※ 인근지역에 소재하는 거래사례중 거래당사자의 개별적인 동거나 특수한 사정이 없어서 사정보정이 필요없으며, 이용상황 및 기준시점 등 가치형성요인이 유사하여 사례로서의 구비요건을 충족시키고 있다고 판단되는 기호1을 비교 거래사례로 선정함.

# 평 가 의 견

### 3) 인근지역 유사토지 호가수준

용도지역	용도	도로조건	호가수준	조사처
2종일주	단독주택	세로 (불)	1,000,000원/㎡ 내외	인근 부동산 및 인근 주민

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

##### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 기호1
<b>비교사례 선정의견</b>	상기의 인근지역내 감정평가사례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였습니다.

##### (2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
거래사례 기호1	부산광역시 서구 '주거지역'	2024.05.17.~2025.01.24	0.575	1.00575	2024년 12월 연장적용

# 평 가 의 견

### (3) 지역요인 비교

<b>결정의견</b>	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.
<b>지역요인 비교치</b>	1.00

### (4) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	사 례	표준지	격차율 (표준지/ 사례)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	세로 (불)	세로 (불)	1.03	공히 약 2.5미터 내외로 가로 폭과 계통 연속성 등에서 본건이 표준지보다 우세합니다.
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	보통	보통	1.00	표준지는 연접하여 상업지역 중심 및 교통 시설과의 편의성 등 접근조건에서 대등합니다.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	보통	보통	1.00	공히 고지대에 위치한 서민주택지대로서 인근토지와 적합성 등 환경조건에서 본건과 표준지는 대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등	보통	보통		
	자연환경	지반, 지질 등	보통	보통		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이 형상	면적 깊이 형상	보통 보통 사다리	보통 보통 가장형	1.00	형상 및 도로접면상태는 우세하나, 지세 등에서는 열세하여 전반적인 획지조건은 본건과 표준지는 대등합니다.
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지	완경사	급경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등	한면	한면		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 규제의 정도, 기타규제 등	2중 일주	2중 일주	1.00	유사합니다.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 시장성, 기타	보통	보통	1.00	유사합니다.
<b>격차율 누계</b>					<b>1.03*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00=</b>	<b>1.030</b>

# 평 가 의 견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	1	929,000	1.00575	1.00	1.030	962,372

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례1 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{962,372}{539,100 \times 1.00491} \approx 1.776$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.77

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	539,100	1.00491	1.00	1.020	1.77	978,069	980,000	-

# 평 가 의 견

## 사. 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	서구 남부민동 221-7	122	122	980,000	119,560,000	-
합 계			122	980,000	119,560,000	

# 평 가 의 견

## Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

### 1. 건물의 현황

일련 번호	소재지	부산광역시 서구 남부민동 221-7번지 (부산광역시 서구 해돋이로 84번길 6-1)					
	주구조	철근콘크리트조 및 조적조			주용도	주택	
2	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		-	-	69.49	-	-1/ 1	1976.07.13

### 2. 재조달원가 산정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였습니다.

#### 가. 한국부동산원 건물신축단가표(2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조 슬래브지붕	5급	1,185,000	40 (35~45)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래위 아스팔트싱글	3급	1,885,000	50 (45~55)

#### 나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정합니다.

# 평 가 의 견

보정 항목	보정단가	비고
개별난방설비	표준단가에 포함	
위생 및 급배수설비	“	
합 계		

### 다. 재조달원가 결정

현상 및 관리상태 등을 고려하여 결정하였습니다.

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
2	1층 및 지하	단독주택	1,100,000	중	-

### 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하되, 감가수정은 관찰감가하였습니다.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	(유효) 잔존 내용년수	(총) 내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2	1층 및 지하	1,100,000	15	50	330,000	330,000	1976.07.13

### 4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	1층 및 지하	69.49	69.49	330,000	22,931,700	관찰감가
합 계			69.49	330,000	22,931,700	

# 평 가 의 견

## IV. 감정평가액에 대한 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	119,560,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	22,931,700	
제시외건물	17,800,000	
합 계	160,291,700	-

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 부산광역시 서구 남부민동 소재 ‘남부민초등학교’ 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물, 북서향)으로서 주위는 단독주택, 소규모 점포, 임야 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 불가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통 사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

남동하향의 경사지를 인접지와 등고 평탄하게 조성한 가장형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

북서측 및 남서측으로 폭 약 2.5미터의 포장도로 및 계단도로와 각각 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 고도지구, 가축사육제한구역, 도시관리계획 입인중인지역입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

제시외건물<ㄱ> 조적조 슬라브지붕 2층소재, 주택, 약 58.3㎡가 소재하여 구조, 용도, 면적

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

상으로 보아 토지에 영향을 미치는 것으로 사료됩니다.

## (7) 공부와의 차이

없습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 건물감정요항표를 참조하시기 바랍니다.

2) 기 타 : 본건 기호1 지상에 제시외건물<ㄱ>이 소재하고 있으며, 기호2, 1층 위에 불법으로 증축한 것으로 추정되며, 구조 및 용도, 면적상으로 보아 본건 토지의 사용, 수익, 처분에 영향을 미치는 바 이를 감안한 토지가격은 앞면 명세표상에 별도로 부기하였습니다.

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

기호2, 철근콘크리트조 및 조적조 슬라브지붕 2층 건물으로서(사용승인일 : 1976.07.13)  
외벽 : 몰탈위 수성페인팅 마감 외,  
내벽 : 벽지마감 및 몰탈위 페인팅,  
창호 : 알미늄샷시창이며,  
내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 내부조사를 하지 못하였습니다.

## (2) 이용상태

기호2, 1층 및 지하실 및 제시외건물 ㄱ: 공히 단독주택으로 이용 중입니다.

## (3) 설비내역

기호2: 급·배수설비 및 위생설비, 유류보일러에 의한 난방설비 등이 되어있습니다..

## (4) 부합물 및 종물

기호1 토지 지상에 부합물 및 종물<->이 (뒷면 지적도 및 건물개황도 참조) 소재하나,  
구조, 용도, 면적상 토지에 미치는 영향은 없을 것으로 사료됩니다.

## (5) 공부와의 차이

기호2 건물은 공부상 '철근콘크리트조 슬라브지붕 단층' 이나, 현황은 '철근콘크리트조 및 조적조 슬라브지붕 2층건'입니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

- 1) 임대관계 : 이해관계인 부재 및 응답기피로 인하여 자세한 임대내역은 조사하지 못하였으니 응찰시 임대내역 및 내부마감재 등을 확인하시기 바랍니다.
- 2) 기타사항: 본건 기호1 지상에 제시외건물<ㄱ>이 소재하고 있으며, 기호2, 1층 위에 불법으로 증축한 것으로 추정되며, 구조 및 용도, 면적상으로 보아 본건 토지의 사용, 수익, 처분에 영향을 미치는 바 이를 감안한 토지가격은 앞면 명세표상에 별도로 부기하였습니다.

# 광역 위치도



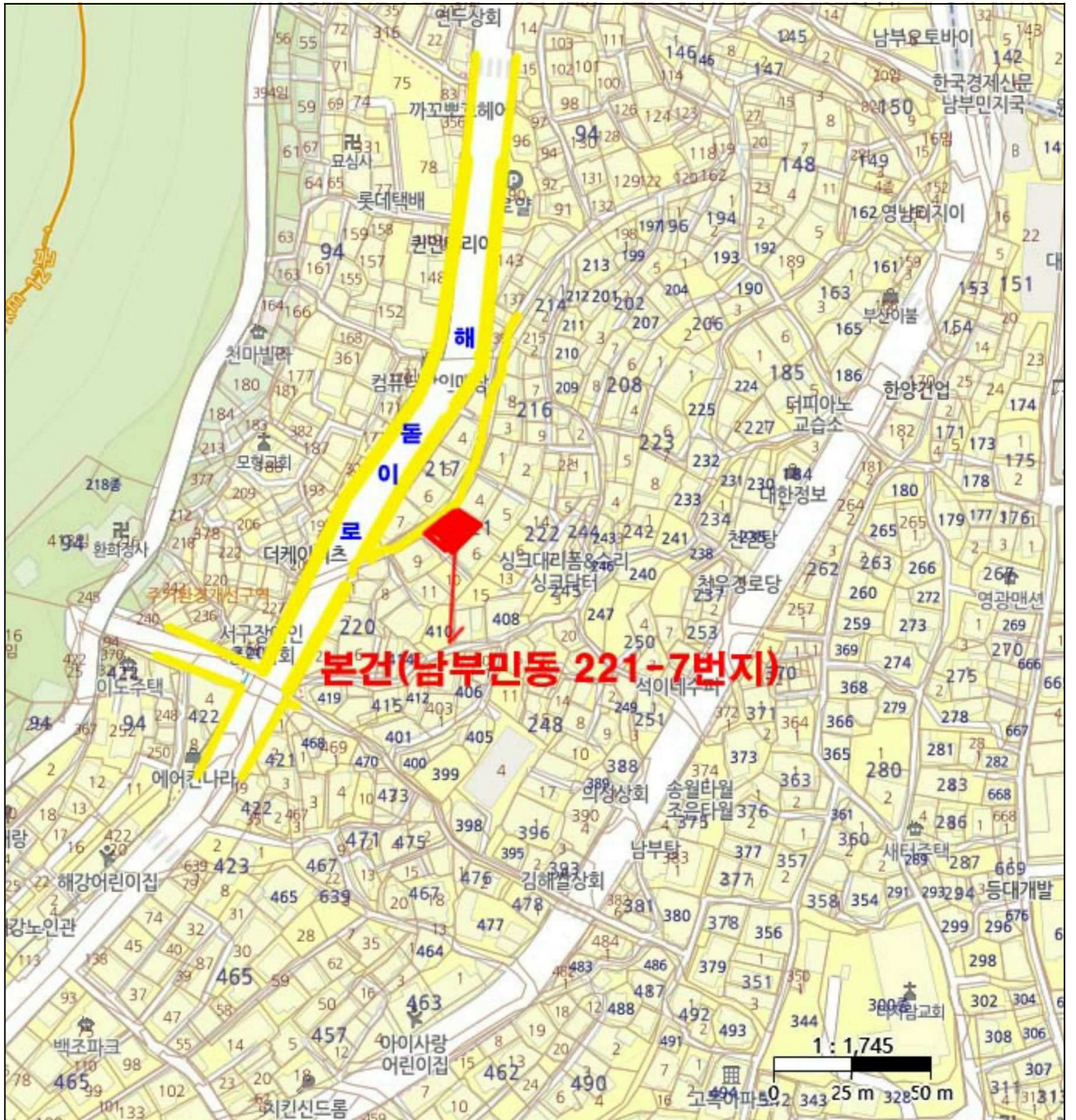
소재지 부산광역시 서구 남부민동 221-7



# 위 치 도



소재지 부산광역시 서구 남부민동 221-7



# 위 치 도--위성지도



소 재 지	부산광역시 서구 남부민동 221-7
-------	---------------------



# 지 적 도

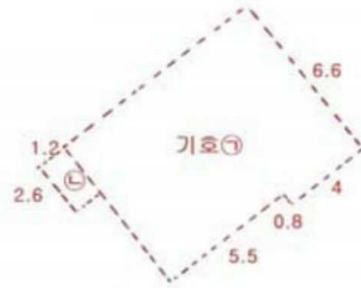
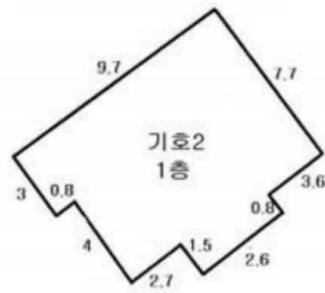
**S=1/400**

**기호1(221-7번지)**



# 건물개황도

## S=1/400



### (건물면적 산출근거)

기호1, 1층:  $3 \times 0.8 + 2.7 \times 4 + 8.5 \times 2.6 + 7.7 \times 3.6 = 63.0 \text{ m}^2$

지하:  $3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$

### <제시외건물 면적산출근거>

ㄱ: 조적조 슬라브지붕 2층소재, 주택,  $6.6 \times 4 + 5.5 \times 5.8 = 58.3 \text{ m}^2$

ㄴ: 사시조 판넬지붕 2층소재, 다용도실,  $1.2 \times 2.6 = 3.1 \text{ m}^2$



[ -- ]



[ -- ]

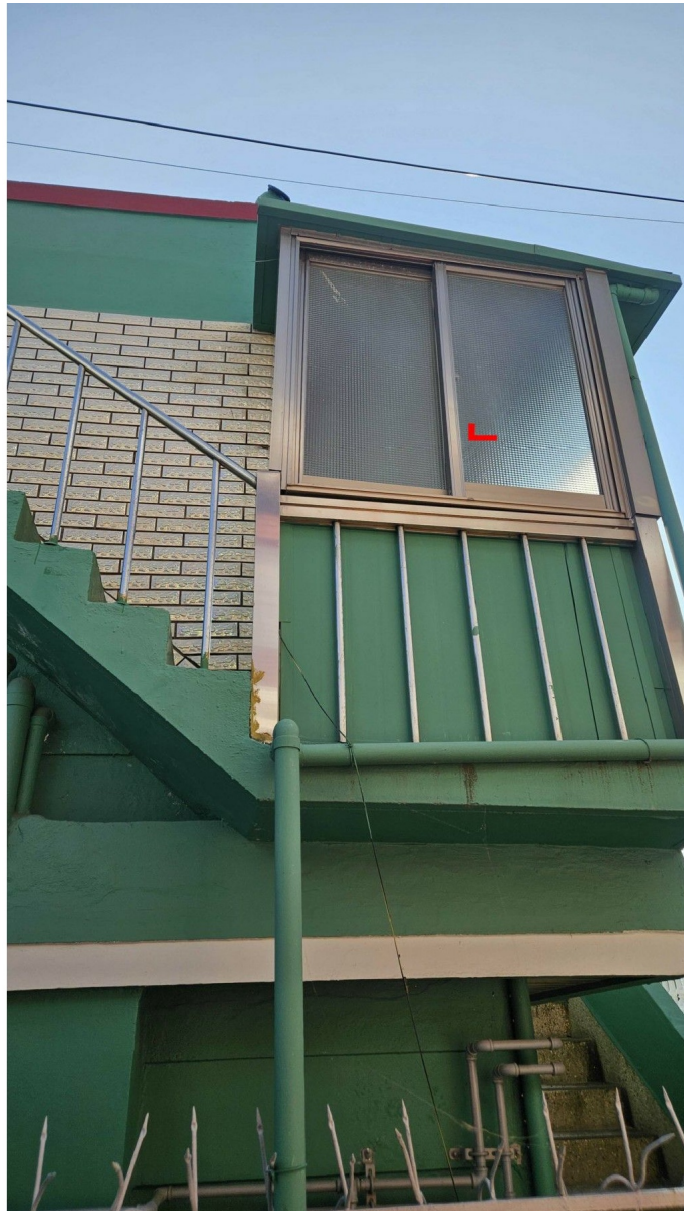




[ 2 1 ]



[ , ]



[ , ]



[ <221-4 > ]