감 정 평 가 서

건 명	김경희 소유물건(2024타경2884)
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	WS240715-02

발송 No. 2024.07.17 우성감정평가사 사무소

우 성 감 정 평 가 사 사 무 소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동,부산은행 연산동금융센터)
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 광 수 (인)

감정평가액	사억칠백사십이만삼천일백육십원정(₩407,423,160.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김경희 (2024타경2884)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.16	2024.07.16	2024.07.17

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
	토지	131.4	토지	131.4	2,400,000	315,360,000
	건물	365.33	건물	365.33	252,000	92,063,160
		이	하	여	백	
	합 계					₩407,423,160

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

우성감정평가사 사무소
WOOSUNG Appraisal Co.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 사하구 하단동	509-26	대	제2종 일반주거지역	131.4	131.4	2,400,000	315,360,000	
2	동소 [도로명주소] 부산광역시 사하구 낙동대로 504번길 16	509-26	근린생활시설 예능계 강습소 주택	(내) 조표30326내 조표제30326호 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하실부 4층					
				1층	76.08	365.33	252,000	92,063,160	900,000 x14/50
				2층	76.08				
				3층	73.92				
				4층	37.63				
				지하	101.62				
	합 계							**₩407,423,160.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '건국 중·고등학교' 서측 서남하향의 완경사지에 위치하는 부동산으로서 부산지방법원 서부지원의 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

토지 : 부산광역시 사하구

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	하단동 509-26	대	131.4	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 완경사	1,070,000

건물 : 부산광역시 사하구 하단동 509-26

[도로명주소] 부산광역시 사하구 낙동대로504번길 16

기호	구조	면적(㎡)	층수	용도	사용승인일
2	조표제30326호 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하실부 4층 근린생활시설 예능계 강습소 주택	1층 76.08 2층 76.08 3층 73.92 4층 37.63 지하 101.62 **연면적 365.33**	4층	1층 : 근린생활시설 (소매점) 2층 : 단독주택 (다가구주택) 3층, 4층 : 주택 지하 : 근린생활시설 (음식점)	1987.12.28
계		**365.33**	**-**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "부동산 가격공시에 관한 법률" , "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.

2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

해당사항 없음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙 "제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 07월 16일**로 하였음.

(2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2024년 07월 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

(1) 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 감정평가방법의 적용

1) 개요

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 가격 참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 토지

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"으로 감정평가하였음.

3) 건물

본건 건물은 "감정평가에 관한 규칙" 제15조에 따라 구조, 사용자재, 용도, 시공정도, 부대설비 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 "원가법"으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제②항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

4) 시산가액의 조정

"감정평가에 관한 규칙" 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부 상황은 확인이 곤란하여 부득이 인근 탐문내용 및 외부관찰 사항 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 응찰 시에는 이러한 점에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 사하구 **(공시기준일 : 2024.01.01)**

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	하단동 509-9	대	236.9	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 완경사	1,070,000

2) 비교표준지 선정사유

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 시점수정

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제②항 제2호 및 "부동산거래 신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

(부산광역시 사하구, 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.07.16)	1.00305	부산광역시 사하구 (24.01.01~24.07.16) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.177 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.086 (1 + 0.00177) * (1 + 0.00086 * 46/31) ≒ 1.00305

※ 06월의 지가변동률이 발표되지 아니하여 05월의 지가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 인근에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교 – 비교표준지(A)와 대상토지의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.05	대상지가 가로의 계통 및 연속성 등 가로조건 우세함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.05	대상지가 접근조건 우세함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.05	대상지가 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건 우세함
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.10	대상지가 형상 접면너비 등 획지조건 우세함
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
계			**1.273**	

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제②항 제5호, 대법원판례(2003.07.25.선고 2002두 5054, 2004.05.14선고 2003다 38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 평가전례 및 정상적인 실거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 최근 5년간 본건 토지의 개별공시지가 변동추이(단위 : 원/㎡)

기호	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
1	901,600	990,000	1,115,000	1,067,000	1,070,000

3) 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
a	하단동 509-10	대	63.65	2종일주	1,404,000	법원경매	2019.03.21
b	하단동 506-16	대	174.7	2종일주	2,430,000	법원경매	2021.11.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근 거래사례 **[자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]**

기호	소재지	토지 건물	면적(㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
ㄱ	하단동 508-36	대 2층	108.1 84.81	2종일주 단독주택	1,294,991	155,000,000	2022.05.26

※ 거래사례의 배분법을 적용한 토지단가 산정

① 사례건물의 개요 :

벽돌조 (철근)콘크리트지붕 주택, 연면적 : 84.81㎡, 사용승인일 : 1987.05.21.

② 사례건물의 가격산출

84.81㎡×177,000원/㎡(800,000원/㎡×10/45) = 15,011,370원

③ 거래사례의 토지가격 산출

(155,000,000원 – 15,011,370원)/108.1㎡ ≒ 1,294,991원/㎡

기호	소재지	토지 건물	면적(㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
ㄴ	하단동 508-40	대 2층	93.6 84.81	2종일주 단독주택	1,350,752	140,000,000	2023.11.02

※ 거래사례의 배분법을 적용한 토지단가 산정

① 사례건물의 개요 :

벽돌조 (철근)콘크리트지붕 주택, 연면적 : 84.81㎡, 사용승인일 : 1987.05.21.

② 사례건물의 가격산출

84.81㎡×160,000원/㎡(800,000원/㎡×9/45) = 13,569,600원

③ 거래사례의 토지가격 산출

(140,000,000원 – 13,569,600원)/93.6㎡ ≒ 1,350,752원/㎡

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 인근 지역에 소재하는 거래사례인 기호(ㄴ)을 비교사례로 선정하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{평가전례 및 거래사례 기준 표준지가격 (전례 및 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격(표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지'A'와 거래사례 'ㄴ'의 비교

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준단가
(원/㎡)</th><th>사정
보정</th><th>시점
수정</th><th>지역
요인</th><th>개별
요인</th><th>산정단가
(원/㎡)</th><th>격차율</th></tr>
<tr><td colspan="2">거래사례(ㄴ)기준
표준지가격</td><td>1,350,752</td><td>1.00</td><td>1.00283</td><td>1.00</td><td>1.397</td><td>1,892,341</td><td rowspan="2">1.7632</td></tr>
<tr><td colspan="2">표준지의 기준
시점 현재가격</td><td>1,070,000</td><td></td><td>1.00305</td><td></td><td></td><td>1,073,264</td></tr>
<tr><td rowspan="4">산정
내역</td><td>시점수정</td><td colspan="7">부산광역시 사하구 주거지역(2023.11.02.~ 2024.07.16)
: 1.00283</td></tr>
<tr><td>지역요인</td><td colspan="7">거래사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개별요인</td><td>가로
조건</td><td>접근
조건</td><td>환경
조건</td><td>획지
조건</td><td>행정적
조건</td><td>기타
조건</td><td>계</td></tr>
<tr><td>1.15</td><td>1.10</td><td>1.15</td><td>0.96</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.397</td></tr>
<tr><td>요인비교</td><td colspan="7">거래사례 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건, 환경조건에서 우세하고 형상 등 획지조건은 다소 열세하며 여타 개별요인은 대등함.</td></tr>
</table>

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 거래사례(ㄴ)을 기준으로 산정한 격차율과 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용함이 적정시 됨.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.76

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지가액의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,070,000	1.00305	1.00	1.273	1.76	2,404,625	**2,400,000**

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

위의 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정 중 그 밖의 요인 보정시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가격을 산정하였는바 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하고 비교 및 합리성 검토절차는 생략함.

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

"감정평가에 관한 규칙" 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 위에서 본 바와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 중 그 밖의 요인 보정 시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가격을 산정하였는바 - 별도로 또 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토절차를 생략하여도 - 그 적정성이 지지되고 있는 것으로 사료되므로, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 감정평가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	131.4	2,400,000	**315,360,000**	-

Ⅲ. 건물 가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 '감정평가에 관한 규칙' 제15조에 따라 '원가법'으로 산정하며, '원가법'이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<건물의개요>

기호	구조	면적(㎡)	층수	용도	사용승인일
2	조표제30326호 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하실부 4층 근린생활시설 예능계 강습소 주택	1층 76.08 2층 76.08 3층 73.92 4층 37.63 지하 101.62 **연면적 365.33**	4층	1층 : 근린생활시설 (소매점) 2층 : 단독주택 (다가구주택) 3층, 4층 : 주택 지하 : 근린생활시설 (음식점)	1987.12.28
계		**365.33**	-		

1. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준 **[자료출처 : 2023 건물신축단가표]**

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트/평지붕	4	1,434,000	50 (45~55)
			5	1,230,000	

2023년 01월 기준, 부대설비는 별도임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가의 결정

기호	구분	용 도	구 조	재조달원가 (원/㎡)
2	전체	근린생활시설, 일반주택	철근콘크리트구조 및 벽돌조 슬래브지붕	900,000

※ 상기 적용 재조달원가는 기본적인 부대설비(기본적인 전기설비, 급 · 배수 및 위생설비 등)가 포함된 가격이며, 대상건물과 유사한 용도, 구조의 표준단가를 기준으로 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상, 감정평가목적 등을 참작하여 재조달원가를 결정하였으며 본건은 완경사지에 위치하는 바 지하층은 실제로 1층임.

2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바 본건은 건물특성을 고려하여 정액법으로 감가수정하였음.

기호	구분	내용 년수	경과년수		잔존 내용년수	잔존 가치율
			실제경과년수	유효경과년수		
2	근생 주택	50	36	36	14	14/50

3. 건물가액의 결정

(1) 건물단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 재조달원가(원/㎡) × 잔존내용년수/내용년수					
기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	전체	900,000	14/50	252,000	252,000

(2) 건물가액의 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	전체	365.33	252,000	92,063,160	-
계		**365.33**	-	**92,063,160**	-

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	131.4	2,400,000	315,360,000	-
건물	365.33	252,000	92,063,160	-
합계	-	-	**407,423,160**	**-**

2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액이 합리성이 인정되고 적정 시 되므로 상기 토지금액을 대상 부동산의 토지감정평가액으로 결정하였으며, 건물은 원가법에 의한 가액으로 평가하여 이를 합한 금액을 본건의 감정평가금액으로 결정하였음.

토지 감정평가요항표

(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

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '건국 중·고등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서 주위는 단독주택, 소규모 공동주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으면 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지내 정방형의 토지로서 단독주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-05-22), 소로3류(폭 8m 미만)(2022-08-03)(소로3-321)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

(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)

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 없음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지상4층 지하1층 건물로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
창호 : 샷시 창호 등,
내부 및 내부 마감재는 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

(2) 이용상태

1층 : 근린생활시설(소매점)
2층 : 단독주택(다가구주택)
3층,4층 : 주택
지하 : 근린생활시설(음식점)으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수 설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

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

임대관계 : 미상.
기 타 : 본건 토지는 완경사지에 위치하는 바 건물의 지하층은 북서측 도로에서 보면 1층으로 보임.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 사하구 하단동 509-26

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 사하구 하단동 509-26

지 적 도

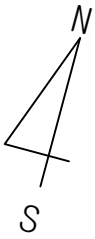
N

S

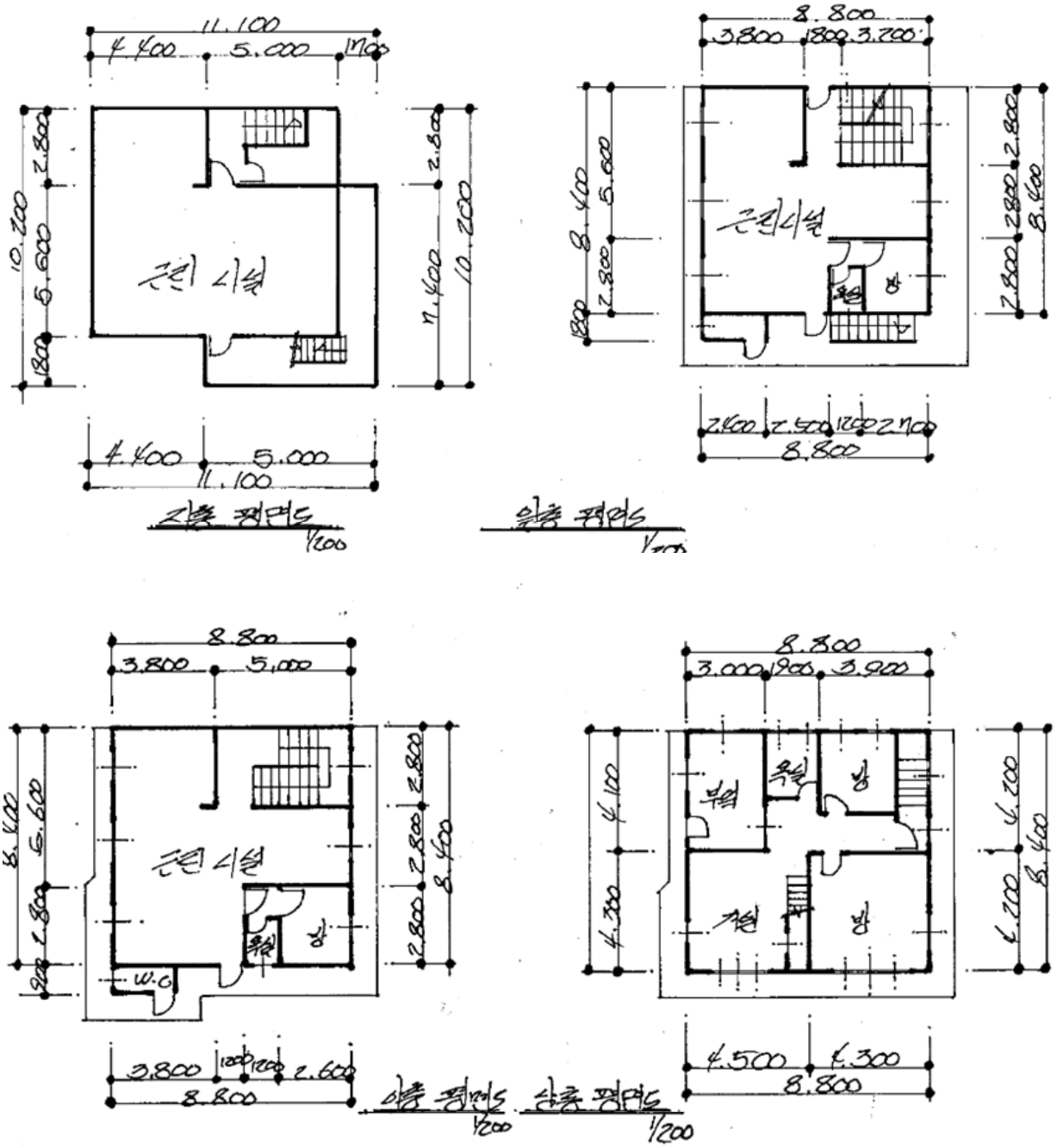
Scale : 1/900

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선	③	평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

건 물 개 황 도

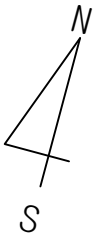


NonScale

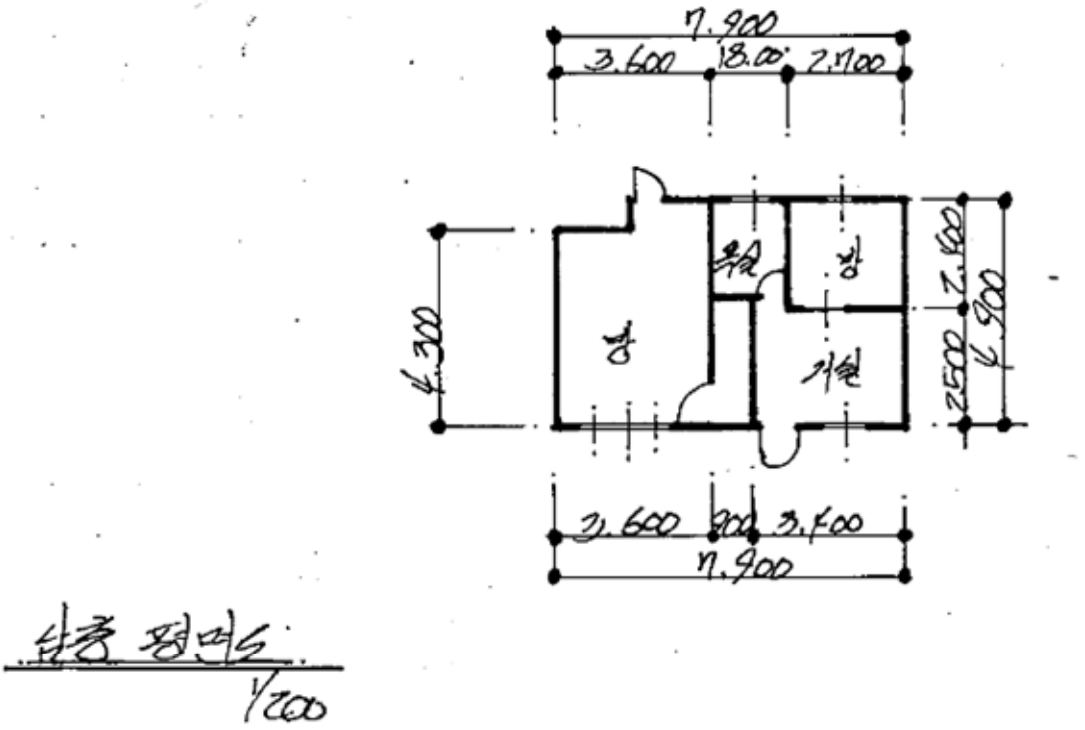


범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선	③	평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

건 물 개 황 도



NonScale



[건물 면적]
기호(2) : 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하실부 4층
1층 : 76.08㎡
2층 : 76.08㎡
3층 : 73.92㎡
4층 : 37.63㎡
지하 : 101.62㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선	③	평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

( )

TOMMY HOUSE
16