

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사성북로512
소유물건(2024타경59130)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: 부경2407-004

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.

부경감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박래경

감정평가액	팔억이백구십팔만이천이백오십원정(₩802,982,250.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사성북로512 (2024타경59130)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.23	2024.07.22 ~ 2024.07.23	2024.07.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	493.79	건물	493.79	-	268,089,250
	토지	182	토지	182	2,600,000	473,200,000
	부합물.종 물	(136.84)	부합물.종 물	136.84	-	61,693,000
합계					₩802,982,250	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

1. 건물

기호	소재지	층수	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일	비고
1	범일동 1429-42	4층	철근콘크리트조, 시멘트벽돌조 스라브지붕	493.79	근린생활 시설, 단독주택	1989.01.21	

2. 토지

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	범일동 1429-42	182	대	주상용	2및3종 일주	소로 한면	부정형 평지	1,774,000

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동구 범일동 소재 “범일초등학교” 남서측 인근에 위치하는 주상용 부동산 으로서 부산지방법원의 경매목적 을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 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 07월23일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2024년 07월 22일 ~ 23일 임.

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 시장가치를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재 ((건축과-53380,2018.12.21, 1층 41.80㎡,2층 41.80㎡,3층 24.24㎡ :무단증축,1층 102.49㎡,2층 102.49㎡ : 무단용도변경(제시외건물 기호 ㄱ ~ ㄷ:무단증축부분임))되어 있으니 경매진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 2) 본건에 소재하는 제시외 건물은 간이한방법에 의한 개략적인 실측 및 외부관찰,평가전례, 건물현황도등에 의거 사정, 별도 평가하였으니 참고하시기 바람.
- 3) 본건 제시외건물 일부는 인접토지상에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되나 본건 및 부근토지들은 정비되지 않는 지대로 인접토지와 지적경계구분이 다소 불명확하므로 정확한 지적경계등은 측량이 수반되어야 할 것으로 판단되니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 건물지하1층은 바닥이 침수되어 접근하지 못 하였고, 폐문된 일부는 내부 확인이 곤란하여 부득이 인근탐문내용 및 관련공부와, 본건의 평가전례,외부관찰사항 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 5) 본건 건물 지하1층은 바닥이 침수상태인바 경매 응찰시 누수여부 등에 대해서는 필히 재확인 하시기 바람.

III. 감정평가방법

1. 감정평가의 방법

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

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- (2) 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

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 가격참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 건물

본건 건물(부합물, 종물포함)은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 구조, 사용자재, 용도, 시공정도, 부대설비 등을 기초로한 재조달원가에 감가수정을 하여

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건의 가액을 산정 하는 “원가법” 으로 감정평가하되 ,감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

(2) 토지

본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 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) 시산가액의 조정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준 [자료출처 : 한국부동산원 발행 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-1-1	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,246,000	50 (45~55)
1-1-1-1	일반주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,350,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가의 결정

기호	구분	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
1	지하1층	근린생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	750,000
	1층	근린생활시설및 주택	“	1,100,000
	2층~4층	주택	“	1,200,000

※ 상기 적용 재조달원가는 기본적인 부대설비(급·배수 설비 등)가 포함된 가격이며, 대상건물과 유사한 용도, 구조의 표준단가를 기준으로 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상, 감정평가목적 등을 참작하여 재조달원가를 결정하였음.

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, 정율법, 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바 본건은 건물특성을 고려하여 정액법(현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용)으로 감가수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	내용 년수	경과년수		잔존 내용년수	비고
			실제경과년수	유효경과년수		
1	지하1층	50	35		25	
	1층	50	35		25	
	2~4층	50	35		25	

3. 건물가액의 결정

(1) 건물단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 재조달원가(원/㎡) × 잔존내용년수/내용년수						
기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	지하1층	750,000	25	50	375,000	375,000
	1층	1,100,000	25	50	550,000	550,000
	2~4층	1,200,000	25	50	600,000	600,000

(2) 건물가액의 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액(원)	비고
1	지하1층	102.49	375,000	38,433,750	
	1층	102.49	550,000	56,369,500	
	2~4층	288.81	600,000	173,286,000	
합계		493.79	-	268,089,250	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 동구

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	범일동 1430-50	66	대	주상용	3종일주	소로한면	사다리평지	1,835,000

2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 시점수정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제2호 및 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

부산광역시 동구 (24.01.01 ~ 24.07.23) (주거)

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	-0.288	2024년 05월누계
2024.05.01 ~ 2024.05.31	-0.009	2024년 05월분
2024.01.01.~ 2024.07.23	0.99697	$(1-0.00288)*(1+0.00009*53/31)$

※ 2024년 05월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 05월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 본건 인근에 위치하여 지역요인이 대등함 .
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	표준지와 본건은 소로한면으로 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	상업시설 및 교통시설편의성 등에서 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성 과의 적합성	고객의 유동성 과의 적합성	1.00	인근토지의 이용상황등 환경조건에서 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	형상, 접면너비등 획지조건에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계			0.98	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항, 대법원판례(2003.07.25. 선고 2002두 5054, 2004.05.14. 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
1	범일동 1424-14	대	228	3종일주	2,810,000	담보	2022.12.09	종로 각지
2	범일동 1430-108	대	77	3종일주	2,650,000	담보	2022.05.18	소로 한면
3	범일동 1424-92	대	245	3종일주	2,860,000	담보	2022.05.27	종로 각지

3) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지건물	면적 (㎡)	용도지역 구조	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	범일동 1422-38	대건	51 61.13	3종일주 블럭조 스라브2층	2,595,000	140,000,000	2023.04.17 (1983.07.26)
2	범일동 1429-18	대	36	3종일주	1,806,000	65,000,000	2022.09.20

토지단가는 천단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근지역의 지가수준

지리적 위치	용도 지역	토지 용도	도로 조건	지가수준 (원/㎡)	비 고
본건 인근	주거	주상용	소로한면	약 2,500,000 ~ 3,500,000	형상, 도로상태 등에 따라 차이 있음.

6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 소재하는 평가전례 기호(2)을 비교사례로 선정하였음.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{-----}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
평가전례(2) 기준 표준지가격	2,650,000	1.00	1.00409	1.00	1.00	2,660,839	1.45	
표준지의 기준 시점 현재가격	1,835,000	-	0.99697	-	-	1,829,440		
산정 내역	사정보정	정상평가사례임.(1.00)						
	시점수정	부산광역시 동구 주거지역(2022.05.18 ~ 2024.07.23.): 1.00409						
	지역요인	평가전례(2)과 표준지는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
요인비교	평가전례(2)와 표준지는 개별요인에서 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

거래사례를 기준으로 산정한 격차율, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가 수준 및 지가동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.45

8) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

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/㎡)
2	1,835,000	0.99697	1.00	0.98	1.45	2,599,634	2,600,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
		건물		이용상황			
1	범일동 1422-38	대	51	3종일주	2,595,000	140,000,000	2023.04.17
		건물	61.13	근생 및 주택			

2) 거래사례 선정사유

인근지역내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 거래사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정이란 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 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(3) 시점수정

(부산광역시 동구, 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비고
2023.04.17 ~ 2024.07.23	0.99529	

※ 2024년 05월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 05월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.97	거래사례(중로한면) 대비 계통 및 연속성에서 열세함
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.05	상업 및 교통시설과의 편의성에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.02	거래사례와 비교 인근 및 자연환경등 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	거래사례와대비 형상, 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	거래사례와 대등시됨.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 대등시됨.
격차율 계			1.02	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1	2,595,000	1.00	0.99529	1.00	1.02	2,634,433	2,630,000

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단위 : 원/㎡)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
2	2,600,000	2,630,000	

(2) 시산가액의 합리성 검토

“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 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

(3) 토지가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	182	2,600,000	473,200,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	493.79	-	268,089,250	
토지	182	2,600,000	473,200,000	
부합물.종물	(136.84)	-	61,693,000	
합계			802,982,250	

2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 평가액의 합리성이 인정되고 적정시되므로 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

토지건물 감정평가명세표

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 동구 범일동 [도로명주소] 부산광역시 동구 성북로51-2	1429-42 위지상	근린생활 시설, 단독주택	철근콘크리트조 시멘트벽돌조 스라브지붕 4층 지하1층					관찰감가 750,000 × 25/50 1,100,000 × 25/50 1,200,000 × 25/50
					102.49	102.49	375,000	38,433,750	
					102.49	102.49	550,000	56,369,500	
					102.49	288.81	600,000	173,286,000	
					102.49				
				83.83					
2.	부산광역시 동구 범일동	1429-42	대	제3종 일반주거지역	182	182	2,600,000	473,200,000	
소 계								₩741,289,250	
ㄱ	부산광역시 동구 범일동	1429-42 위지상	주택	조적조 슬래브지붕 단층	(41.8)	41.8	500,000	20,900,000	관찰감가 1,000,000 × 25/50 위반건축물
ㄴ	동소	"	주택	조적조 슬래브지붕 2층소재	(41.8)	41.8	500,000	20,900,000	"
ㄷ	동소	"	주택	조적조 슬래브지붕 3층소재	(24.24)	24.24	500,000	12,120,000	"
ㄹ	동소	"	차고등	조적조 슬래브지붕 단층	(13.5)	13.5	250,000	3,375,000	관찰감가
ㅁ	동소	"	주택 일부	조적조 판넬지붕 4층소재	(8.8)	8.8	400,000	3,520,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

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	
ㄴ	동소	"	창고	판널조 판널지붕 2층소재	(0.8)	0.8	70,000	56,000	관찰감가
ㄷ	동소	"	다용도실	조적조 슬래브지붕 3층소재	(1.9)	1.9	180,000	342,000	관찰감가
ㄹ	동소	"	보이라실	조적조 판널지붕 4층소재	(4)	4	120,000	480,000	관찰감가
소 계								₩61,693,000	
합 계								₩802,982,250.-	
				이	하	여	백		

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 동구 범일동 소재 "범일초등학교" 남서측 인근에 위치하는 성북시장내의 점포 및 주택으로, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 공동주택 등으로 형성된 시장지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장등이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로 주상용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 약8미터 폭의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-04-10), 제3종일반주거지역(2024-01-17)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-05)
(상대정화구역(범일초등학교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(2024-04-17)
<도시 및 주거환경 정비법>

중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도심 일원 중점경관관리구역)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(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

철근콘크리트조, 시멘트벽돌조 스라브지붕 4층 건물로서
 외벽 : 스톤코트, 페인팅마감등
 내벽 : 벽지도배 및 페인팅마감등
 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

지하1층 : 공실
 1층 : 근린생활시설 및 주택
 2층~4층 : 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별지"지적 및 건물개황도"와같이(기호 ㄱ~ㅇ)이 소재하므로 개략적인 실측면적으로 사정하여 별도로 평가 하였음.

(5) 공부와의 차이

일반건축물대장상의 용도는
 지1층 : 2종근린생활(일반음식점)
 1층 : 1종근린생활(소매점)

건물 감정평가요항표

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

2~3층 : 2종근린생활(사무소)
4층 : 주택이나

현황은

지하1층 : 공실
1층 : 1종근린생활(소매점) 및 주택
2~4층 : 주택으로 이용중임.

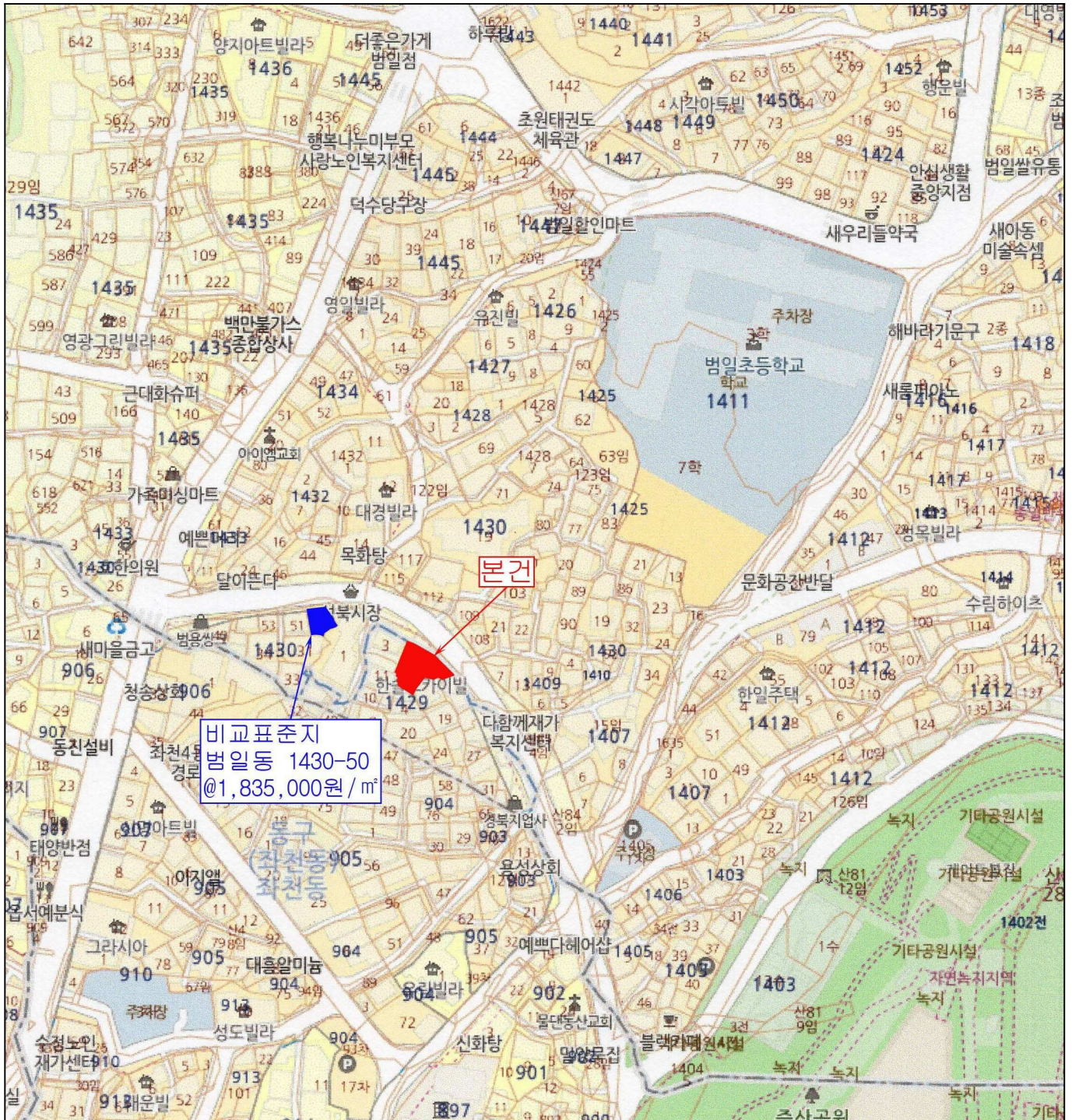
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 본건물 지하1층은 침수된 상태인바 경매, 응찰시 누수여부 등에 대해서는 필히 재확인 하시기 바람.
- 3) 본건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재(건축과-53380, 2018. 12. 21)되어 있음.

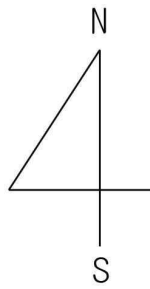
위치도



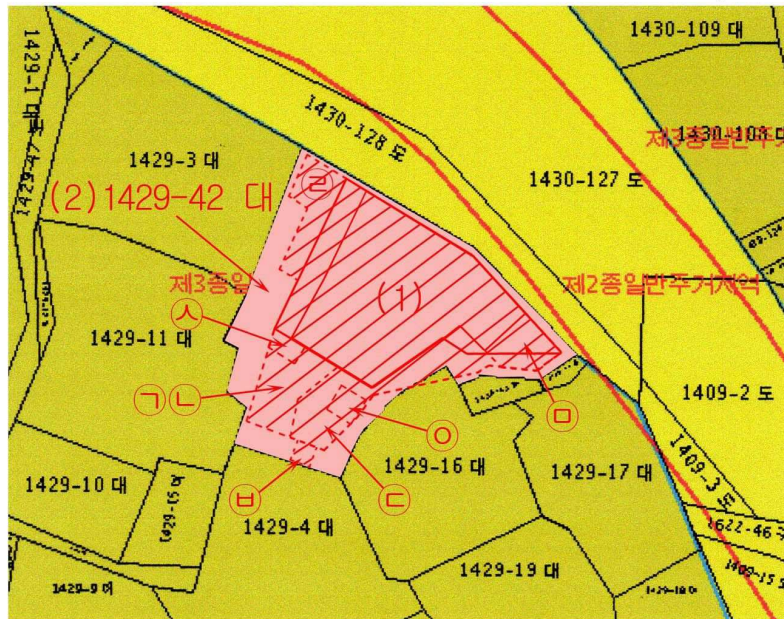
소재지 부산광역시 동구 범일동 1429-42



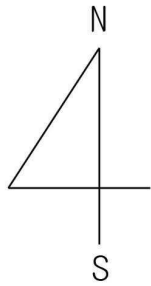
지 적 도



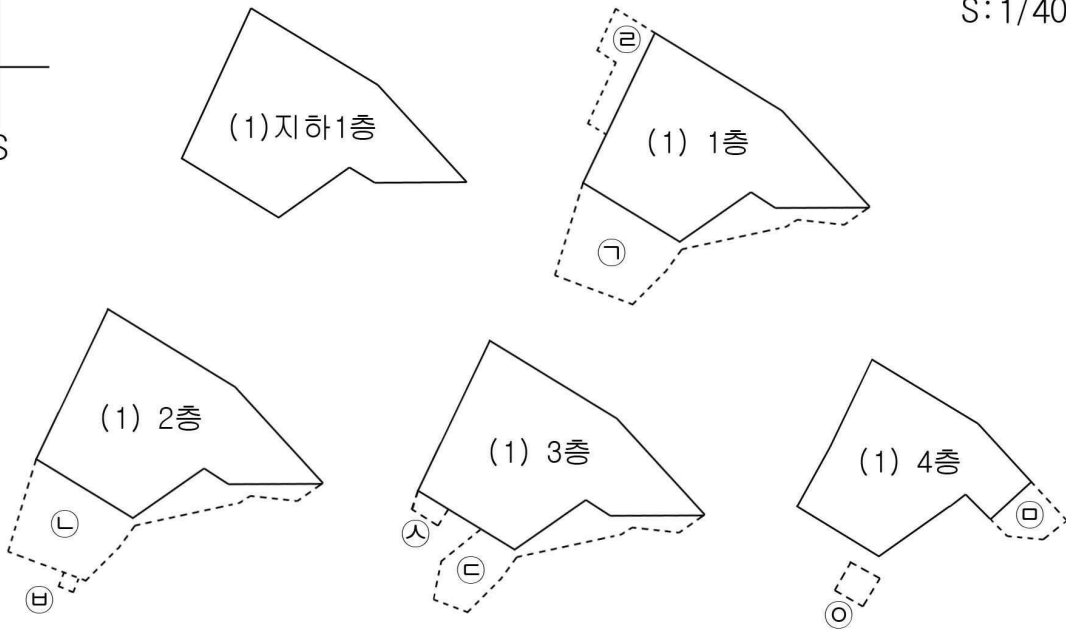
S: 1/400



건물개황도



S:1/400



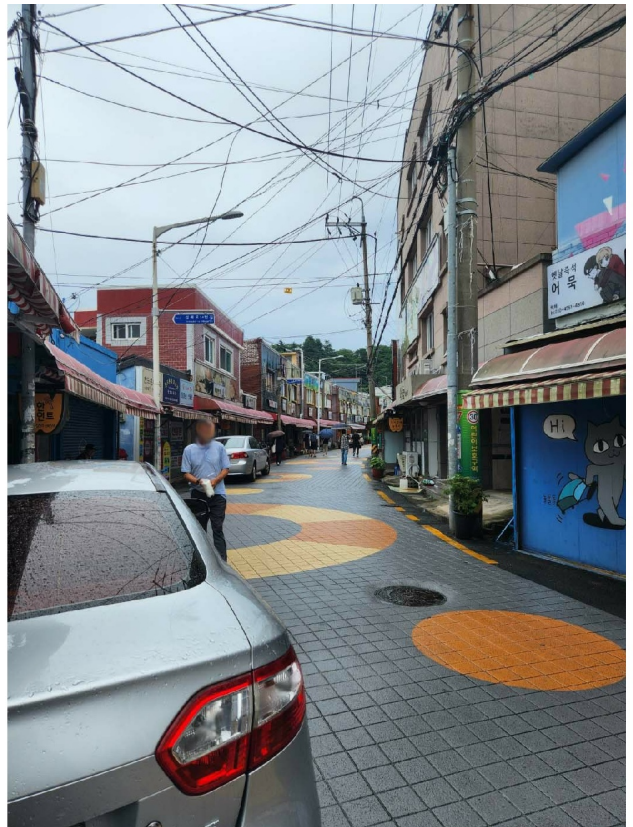
평가건물

- (1) 지하1층 : 102.49㎡
- (1) 1층~3층 : 각 102.49㎡
- (1) 4층 : 83.83㎡

부합물 및 중물

- ㉠조적조 슬래브지붕 단층 주택 약 41.8㎡
- ㉡조적조 슬래브지붕 2층소재 주택 약 41.8㎡
- ㉢조적조 슬래브지붕 3층소재 주택 약 24.24㎡
- ㉣조적조 슬래브지붕 단층 차고 등 약 13.5㎡
- ㉤조적조 판넬지붕 4층소재 주택일부 약 8.8㎡
- ㉥판넬조 판넬지붕 2층소재 창고 약 0.8㎡
- ㉦조적조 슬래브지붕 3층소재 다용도실 약 1.9㎡
- ㉧조적조 판넬지붕 4층소재 보일러실 약 4㎡

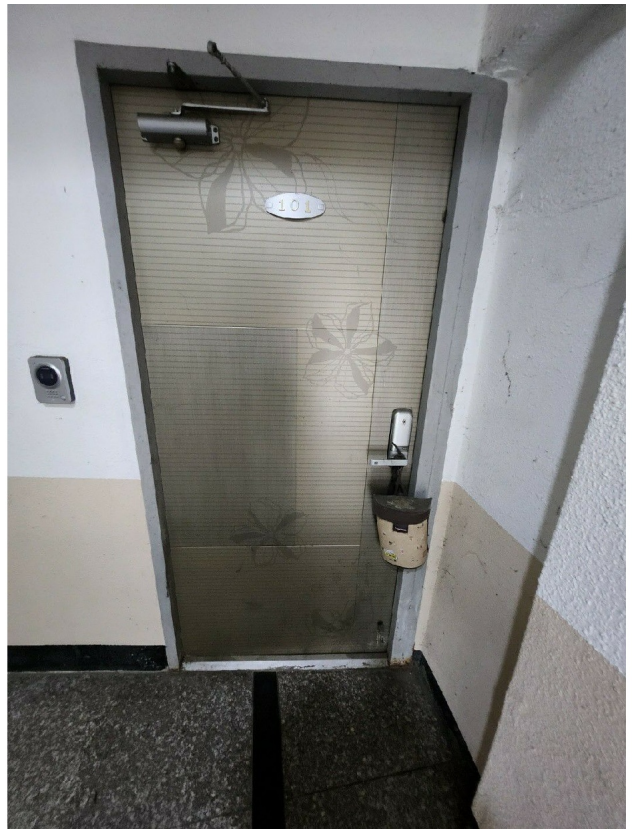








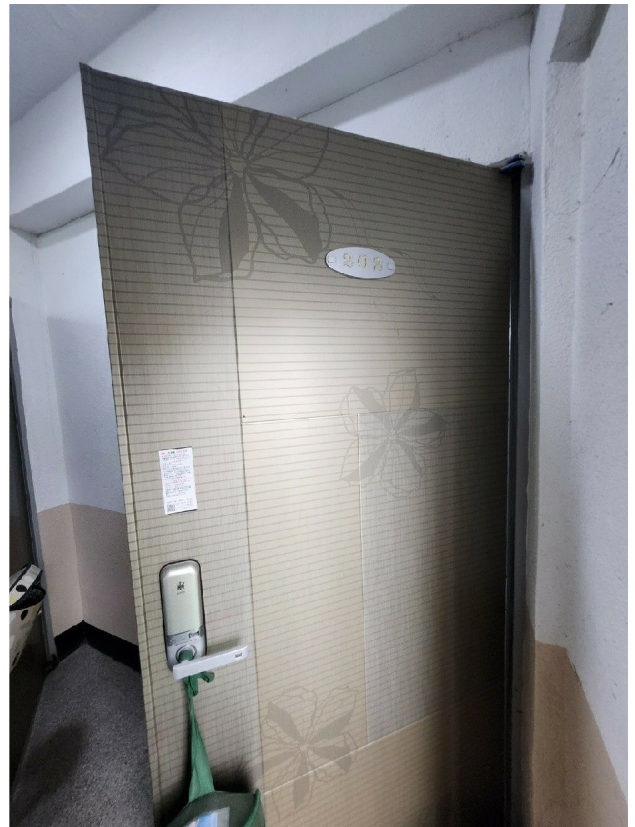
1



101



201



202



301



401



4



4