

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 봉래지역주택조합
소유물건(2024타경65791)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: D3241129001

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.

감정평가사사무소 대응

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김용식

감정평가액	구역사천오백팔십삼만삼천삼백육십원정 (₩945,833,360.-)			
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	봉래지역주택조합 (2024타경65791)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 16	2024. 12. 13 ~ 2024. 12. 16	2024. 12. 20

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
건물		197.56	건물	197.56	-	107,469,360
종물부합물		(8.8)	종물부합물	8.8	180,000	1,584,000
토지		301	토지	301	2,780,000	836,780,000
합계						₩945,833,360

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 “봉학초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 16일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 실지조사일은 2024년 12월 16일이며, 귀 제시목록에 의거 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙 제5조에 의한 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법의 적용

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거 하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된방법” 이라한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액” 이라한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

마. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가업자는 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

바. 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 (건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.
다만, 본건 건물과 동일·유사한 건물만의 거래사례 등의 포착이 어려워 거래사례비교법 적용이 곤란하며, 순수익 및 환원이율의 적절한 파악이 어려워 수익환원법 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의하였음.
- 2) 제시외건물 ㄱ은 중물 내지 부합물로 판단되어 개략적인 실측면적 등에 의거하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
(별첨 “지적도 및 사진용지 “ 참조.)
- 3) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 내부 구조, 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하여 진행하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상물건 개요

(공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지 (영도구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)
2	봉래동5가 89-42	대	301	단독 주택	3종일주	세로(가)	부정형 완경사	604,500

2. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지 (영도구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	봉래동5가 79-23	대	155	단독주택	3종일주	세로(가)	부정형 완경사	598,600	-

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

지가변동률(%)
영도구 주거지역
부산광역시 영도구 (24.01.01~24.12.16) (주거)
2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.310
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.050
$(1 + 0.00310) * (1 + 0.00050 * 46/31)$ ≒ 1.00384

※2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여, 2024년 10월 지가변동률로 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역으로 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

<기호 2/비교표준지A>

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장 보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	자루형획지			
방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)” 등에서 필요성을 인정하며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가선례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

ㄱ. 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가선례 및 거래사례 등)를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

(사례를 기준한 표준지가격)	$\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
(기준시점에서의 표준지가격)	$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 인근 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보 (KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 (영도구)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#1	봉래동5가 9*~*	대	3종일주	2,410,000	경매	2024.08.06	-
#2	봉래동5가 8*~**외	대	3종일주	2,345,000	공매	2023.05.04	-

ㄷ. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지 (영도구)	지목	용도지역	이용상황 (토지면적,㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점	비고
#1	봉래동5가 9*~*	대	3종일주	주거용 (21.75)	2,880,000	62,700,000	2022.08.30	-
	1) 토지만의 거래 2) 토지단가: 62,700,000/ 21.75 ≒ @2,880,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄹ. 그 밖의 요인 보정치 산정

- 사례의 선정

상기 평가사례 등은 인근지역의 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 물건으로서, 평가목적에 보다 부합하고, 비교가능성이 있는 <평가사례 #1>을 선정함.

- 표준지A -

기준	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가사례#1	@ 2,410,000	1.00283	1.000	1.150	2,779,343	≒ 4.625
표준지(A)	@ 598,600	1.00384	-	-	600,899	

※ 사정보정 : 평가사례로서 별도 사정보정은 없음.

※ 시점수정 : 영도구 주거지역 2024.08.06 ~ 2024.12.16. 지가변동률(1.00283)

※ 지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

※ 개별요인 : 가로(1.15) × 접근(1.00) × 환경(1.00) × 획지(1.00) × 행정(1.00) × 기타(1.00)
 사례대비 표준지는 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.

ㅁ. 실거래사례 분석을 통한 합리성검토

본 평가에 있어 그 밖의 요인 보정치는 인근의 적정한 실거래 가격수준 및 평가사례 등과 비교하여 균형성을 이루어 그 합리성이 인정됨.

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로, 상기 참고자료 및 대상 토지 및 인근지역의 정상 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 적정한 평가를 위해 아래와 같이 증액 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	4.62

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지단가 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	598,600	1.00384	1.000	1.000	4.62	2,776,152	2,780,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법

(1) 거래사례선정

1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지 (영도구)	지목	용도지역	이용상황 (토지면적, m ²)	토지단가 (원/m ²)	거래가격 (원)	거래시점	비 고
#1	봉래동5가 9*-*	대	3종일주	주거용 (21.75)	2,880,000	62,700,000	2022.08.30	-
	1) 토지만의 거래 2) 토지단가: 62,700,000/ 21.75 ≒ @2,880,000원/m ²							

2) 선정이유

정상적인 거래사례로서, 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일유사한 <거래사례 #1>를 비교사례로 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

지가변동률
영도구 주거지역
부산광역시 영도구 (22.08.30~24.12.16) (주거)
2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.270
2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.183
2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.121
2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.009
2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.011
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.273
2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.310
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.050
$(1 + 0.00270 * 2/31) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00121) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00273) * (1 + 0.00310) * (1 + 0.00050 * 46/31)$ ≈ 1.00412

※2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여, 2024년 10월 지가변동률로 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

〈기호2/거래사례#1〉

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.97	본건은 사례대비 계통및연속성 등 전반적인 가로의 상태에서 열세함.
		포장 모도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지 삼각지 자루형획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	방위, 고저 등	1.00	대등함.
		접면도로 상태		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
		장래의 동향 기타		
누 계			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교 사례	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	#1	2,880,000	1.00	1.00412	1.000	0.97	2,805,110	2,800,000

4. 토지단가 결정

(1) 토지단가

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가	거래사례비교법에 의한 토지단가	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	2,780,000원/㎡	2,800,000원/㎡	2,780,000원/㎡	-

(2) 결정 의견

상기 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액이 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물 개요

일련 번호	소재지 (영도구)	구 조	지하층 /지상층	연면적 (㎡)	용도	사용 승인일	비고
1	봉래동5 가 89-42	철근콘크리 트조 슬래브지붕	지하1층 / 지상2층	197.56	단독주택	1998.05.02	-

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 2023년 건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산연구원발행]

용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50 (45~55)

(2) 보정단가

설비	보정단가(원/㎡)	적용단가(원/ ㎡)	적용대상	비고
일괄 표준단가에 포함하였음.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 제조달원가(표준단가 + 보정단가) 의 산정

상기 사항을 참고하여 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적 등을 감안하여 본건에 적용할 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

일련번호	제조달원가(원/㎡)	비 고
1	1,250,000	-

3. 건물가액

(1) 감가 수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 내용년수법(정액법, 정률법, 상환기금법)과 관찰감가법 등이 있음. 본건은 정액법을 기준하였음.

(2) 건물단가의 결정

구 분	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,250,000	50	26	24 / 50	600,000	1~2층
1	600,000	50	26	24 / 50	288,000	지하층

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 영도구 봉래동5가 [도로명주소] 부산광역시 영도구 외나무길 7	89-42		철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 단독주택 1층 2층 지하층	93.87 68.22 35.47	162.09 35.47	600,000 288,000	97,254,000 10,215,360	1,250,000 x 24/50 600,000 x 24/50
ㄱ	<종물부합물> 부산광역시 영도구 봉래동5가	89-42	계단실	블록조 슬래브지붕 옥상소재	(8.8)	8.8	180,000	1,584,000	관찰감가
2	부산광역시 영도구 봉래동5가	89-42	대	제3종 일반주거지역	301	301	2,780,000	836,780,000	
합 계								₩945,833,360.-	
					이	하	여	백	

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

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 "봉학초등학교"남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 단독주택 등이 주로 형성되어 있으며, 간선도로변은 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로서, "단독주택 건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 폭 약3~4미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

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) | |

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상.
- ② 기타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

[기호 1]

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상2층/지하1층 건물로서
 외 벽 : 타일붙임, 몰탈위페인팅 ,
 창 호 : 샷시창 등.

(2) 이용상태

공부상 용도는 1~2층: 단독주택, 지하층:주차장,단독주택(창고)로 등재되어 있음.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방시설 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

1) 구조, 규모 및 용도

별첨 '지적도' 참조.

2) 감정평가에 미치는 영향

종물 내지 부합물로 판단되어 개략적인 실측면적 등에 의거하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

-

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

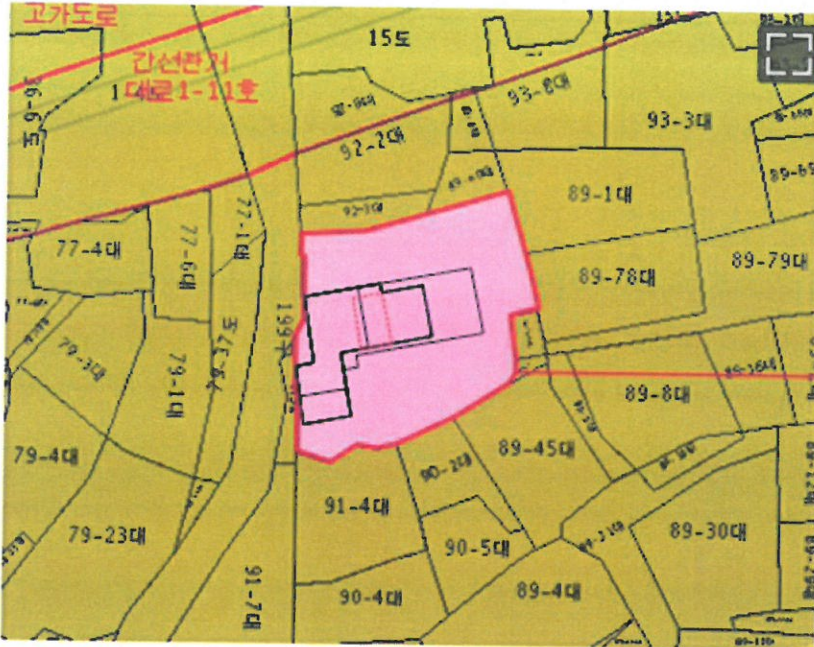
위치도



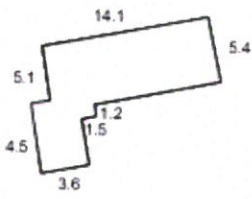
소재지 부산광역시 영도구 봉래동5가 89-42



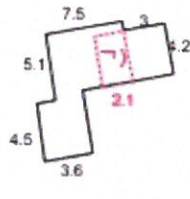
지 적 도



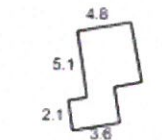
기호 (2) : 89-42번지



기호(1).1층



기호(1).2층



기호(1).지하층

< 건물면적(공부상) >

기호(1).1층: 93.87㎡

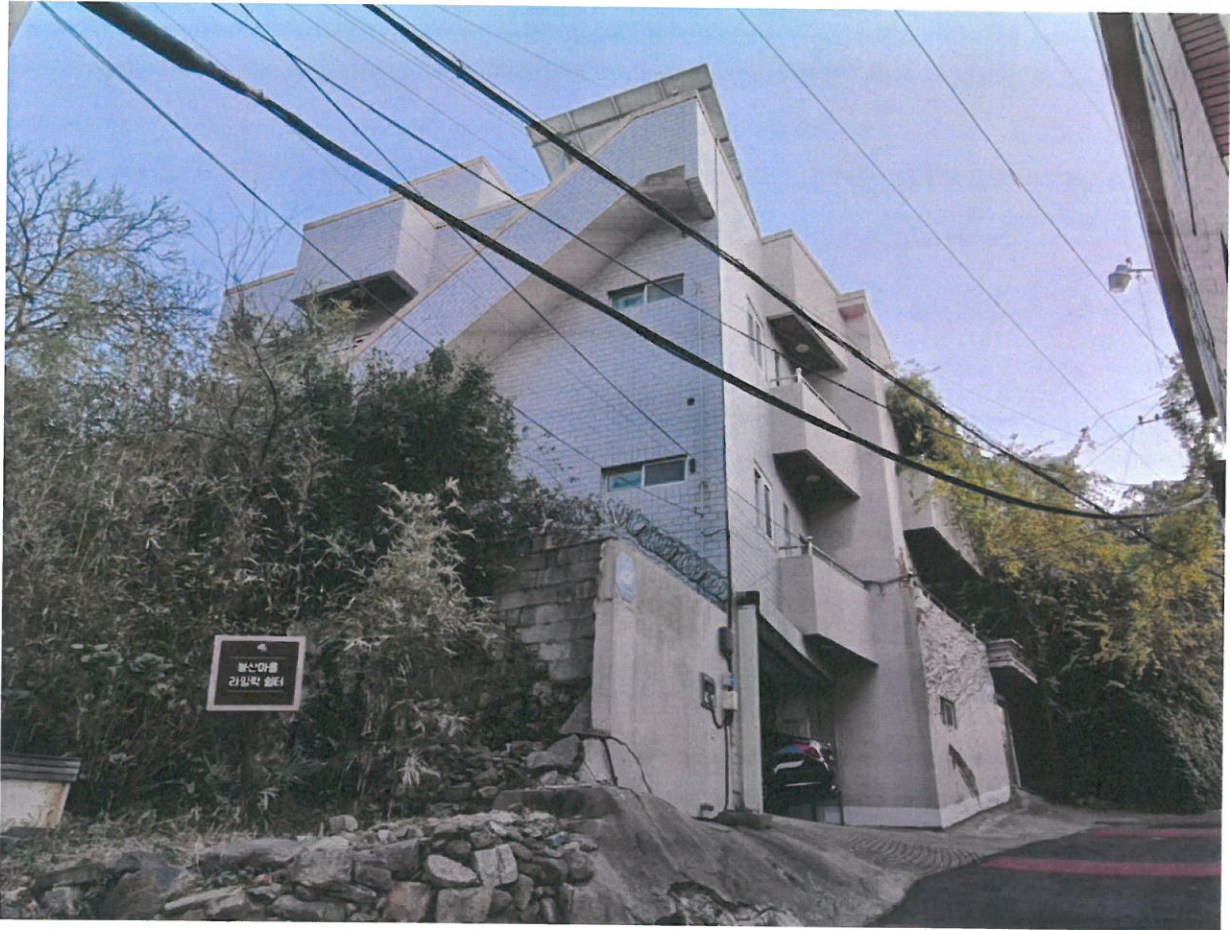
2층: 68.22㎡

지하층: 35.47㎡

< 종물부합물 >

ㄱ) 블록조 슬래브지붕 옥상소재 계단실 약 8.8㎡

사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



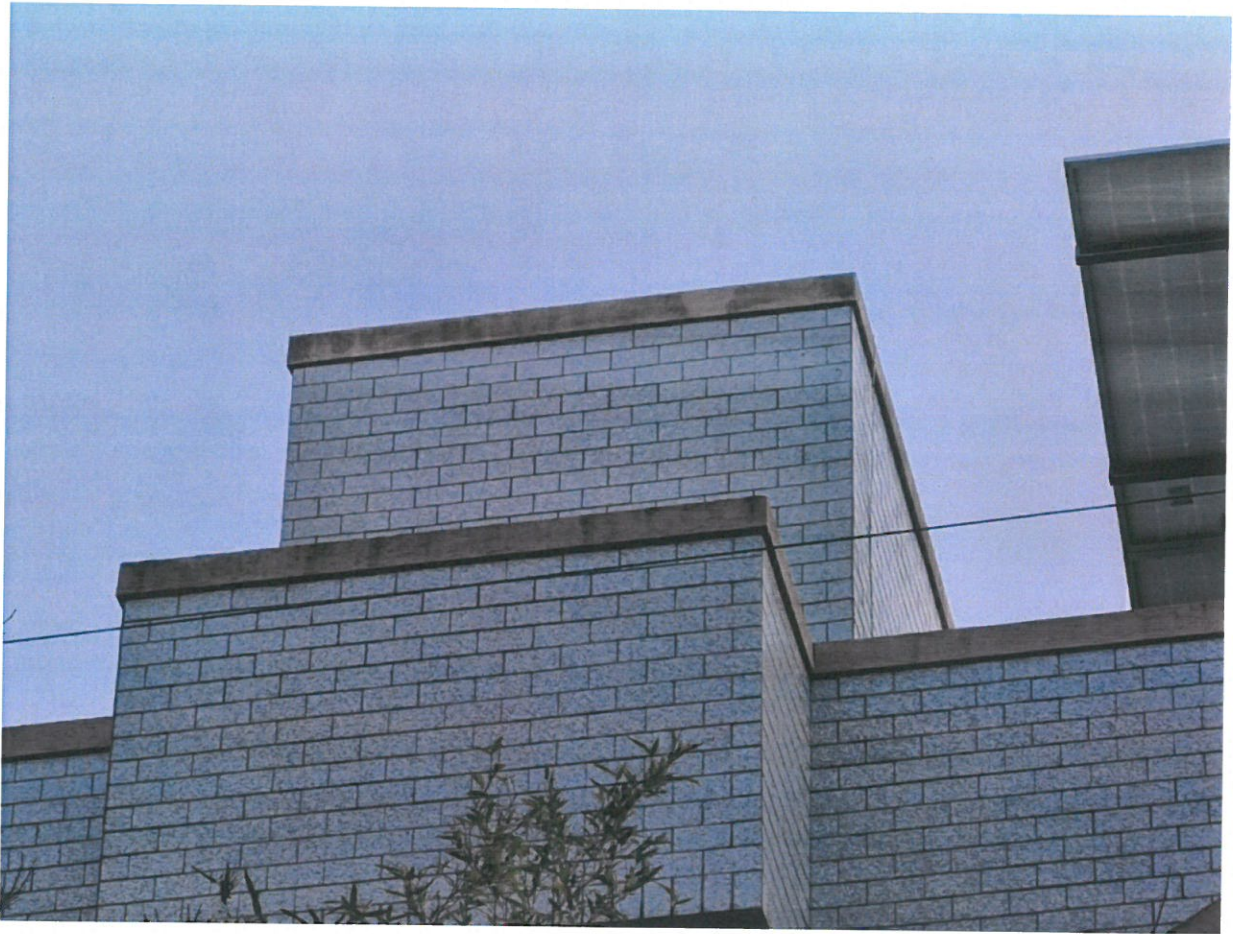
본건 전경

사 진 용 지



주위환경

사 진 용 지



기호 ㄱ