

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최경자 소유물건(2025타경21642)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 김보무

감정평가서번호: 한신(사)25-0319-11

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한신감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이정강

감정평가액	팔천삼백일만육천사백육십원정 (₩83,016,460.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김보무	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최경자 (2025타경21642)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.25	2025.03.20 ~ 2025.03.25	2025.03.27		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	82	토지	82	770,000	63,140,000
	건물	69.46	건물	69.46	251,000	17,434,460
	제시외건물	(34.2)	건물	34.2	-	2,442,000
<b>합계</b>					<b>₩83,016,460</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 영도구청 남서측 인근, 청동초등학교 서측 인근에 위치하는 주거용 부동산(주택)으로 감정평가의 목적은 경매임.

### 2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등) 및 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정), 「감정평가 실무기준」에 따라 대상물건(토지)를 개별로 감정평가하되, 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하고 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치기준원칙으로 결정함.

#### (2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 03월 25일임.

#### (3) 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 2025년 3월 20일~25일에 실지조사를 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

없 음.

### 5. 감정평가 방법의 적용

(ㄱ) 본건의 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가 기준법에 의하였으며 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성여부를 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(ㄴ) 본건의 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

없 음.

## II. 토지가액의 산출근거

1. 대상물건의 확정

-토지

토지	일련 번호	소재지 (부산광역시)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
	1	영도구 청학동 68-195	82	대	단독	2종일주	627,800	

-건물

건물	일련번호	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일
	2	시멘트 블록조 스테트 및 슬래브지붕 단층	주택	69.46	1985.9.16. (1975.02.23.)

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항과 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지의 선정

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호(비교표준지 선정)에 따라 평가대상 토지와 용도 지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 중 보다 적정하다고 판단되는 아래 기호 26200-763을 선정함.

비교표준지

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
26200-763	청학동 95-5	대	132	단독주택	2종일주	세로 (불)	가장형 완경사	453,200

(3) 시점수정 (지가변동률)

( 부산광역시 영도구 주거)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025. 01. 01.~2025. 02. 28.	0.132%	2월까지 누계
2025. 02. 01.~2025. 02. 28.	0.062%	2월분
누계 (2025.01.01. ~ 2025.03.25.)	0.187% (1.00187배)	$(1+0.00132) \times (1+0.00062 \times 25/28)$ ≈ 1.00187

※ 2025년 3월의 지가변동률이 미고시되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

(5) 개별요인 비교

(ㄱ) 개별요인 비교항목

조건	항 목(주택지대)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(ㄴ) 개별요인 비교치 결정(개별요인비교표 참조)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개 별 요 인			격차율	비 고	
조 건	항 목	세항목			
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	가로조건은 가로의 폭에서 공히 세로(불)로 대등함.	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	접근조건은 본건이 교통시설과의 접근성, 인근상가와의 거리 등에서 본건이 대등함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 비교표준지와 환경조건은 인근 토지의 이용상황 등에서 대등함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			하수도
		도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
특별고압선 등과의 거리					
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	본건은 표준지에 비해 가장형 대비 사다리꼴로 획지조건 본건이 열세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	2종일반주거지역으로서 용도지역, 지구, 구역 등 행정적 조건은 대등함.	
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	장래의 동향 및 기타 부분은 대등함.	
		기타			
누 계			0.98	1.00× 1.00× 1.00× 0.98× 1.00× 1.00	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(ㄱ) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 5호와 유권해석(건설부 토정30241-30538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(ㄴ)인근지역 유사토지의 호가수준(인근 부동산)

본건 인근	₩@800,000원/㎡ ~ 1,050,000원/㎡수준(건물 포함) 인 것으로 탐문조사됨.(최근 경기침체로 거래는 거의 없음.)
-------	---

(ㄷ)인근지역 평가전례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (천원)	평가목적
		건물					가격시점
#1	청학동 68-125 외	토지	7.7 외	2종일주	825,000	6,352,500 외	기타
		건물	-				2023-02-09
#2	청학동 69-27	토지	228	2종일주	1,280,000	428,638	담보
		건물	383.19				2024-05-07

(ㄹ)매매사례

- ① 청학동 64-8번지 : 대 185㎡, 건물 66.15㎡, ₩200,000,000원, 2023-04-03
- ② 청학동 68-170번지 외 : 대 132㎡, 건물 129.78㎡, ₩150,000,000원, 2025-01-20
- ③ 청학동 68-290번지 : 대 117㎡, 건물 78㎡, ₩78,000,000원, 2023-08-30

(ㄹ)그 밖의 요인 보정치의 결정

가. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인 보정치 = -----

기준시점 당시 비교표준지가격

나. 사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성이 높은 평가전례(1)를 선정하였음.

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-비교표준지(26200-763)와 평가전례①의 비교(기호1)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	그밖의요 인보정치	
평가전례 1기준 표 준지가격	825,000	1.00347	1.00	0.95	786,469	1.732	1.73	
표준지 보정가격	453,200	1.00187	1.00	1.00	454,047			
산정내역	시점수정	부산광역시 영도구 주거지역(2023.02.09.~2025.03.25.):1.00347						
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		1.00	0.93	1.00	1.02	1.00	1.00	0.95

※평가전례 대비 표준지는 개별요인은 가로조건에서 공히 세로(불)로 대등, 접근조건에서 열세, 환경조건에서 대등, 획지조건에서 사다리 대비 가장형으로 우세, 행정적조건에서 대등함.

## 라. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 기호(1)은 73%(1.73) 보정함.

## (7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수 정	지역요인	개별요인	기타보정	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	453,200	1.00187	1.0	0.98	1.73	769,792	770,000

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

### (2) 비교 매매사례의 선정

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지 (부산광역시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)
매매 사례②	청학동 68-170 외	2종 일주	대	단독	132	2025.01.20.	150,000	718,511
	건물평가액: $129.78\text{㎡} \times 425,000\text{원/㎡} (@1,277,000\text{원} \times 15/45) \approx 55,156,500\text{원}$							
	토지추정단가: $(150,000,000\text{원} - 55,156,500\text{원}) \div 132\text{㎡} \approx 718,511\text{원/㎡}$							
토지: 사다리 환경사, 세로(불)								

### (3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### (4) 시점수정(부산광역시 영도구)

사례기호	기간	용도지역	지가변동률
②	2025.01.20. ~ 2025.03.25.	주거	0.145% (1.00145배)

※ 2025년 3월의 지가변동률이 미고시되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

### (5) 지역요인 비교

대상토지와 매매사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

### (6) 개별요인 비교

기호	매매 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	②	1.02	0.94	1.00	1.00	1.07	1.00	1.03
		본건은 사례 대비 가로조건에서 공히 세로(불)이나 계통 및 연속성에서 약간 우세, 접근조건에서 상가와의 접근성에서 약간 열세, 환경조건에서 대등, 획지조건에서 공히 사다리 환경사로 대등, 행정적조건에서 사례는 일부 지목 도로로 본건이 우세함.						

### (7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보 정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	718,511	1.00	1.00145	1.00	1.03	741,139	740,000

## 4. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

### (1) 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련번호	면적 (m <sup>2</sup> )	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)	
1	82	770,000	63,140,000	740,000	60,680,000	
합계	82		63,140,000		60,680,000	

## (2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의해 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 평가액으로 결정하였으며 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## (3) 토지 감정평가액의 결정

구분	면적(m <sup>2</sup> )	결정단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지(1)	82	770,000	63,140,000
합계	82		63,140,000

## III. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 결정

[출처: 건축물 재조달원가 자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	내용연수
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	5	977,000	40(35~45)

#### (2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/m <sup>2</sup> )
전기설비	기본적인 전기설비	@₩30,000원/m <sup>2</sup> 보정하였음.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	난방배관 등	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 기호(2)에 적용할 재조달원가를 @1,007,000원/m<sup>2</sup>로 결정함.

## 3. 적용단가의 결정

기호	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	경제적내용 년수(년)	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1,007,000	40	50	30	10	10/40	251,000

※잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

구 분		면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비 고
기호1	68-195	82	770,000	63,140,000	토지
기호2	68-195	69.46	251,000	17,434,460	건물
기호(ㄱ~ㄷ)	68-195 외	(34.2)	-	2,442,000	제시외건물
합 계				83,016,460	

### 2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

### 3. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

# 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 청학동	68-195	대	제2종일반 주거지역	82	82	770,000	63,140,000	
2	동소 [도로명주소] 부산광역시 영도구 청학남로64번길 17	68-195	주택	시멘트 블록조 스레트및 슬래브지붕 단층	69.46	69.46	251,000	17,434,460	1,007,000 x 10/40 관찰감가 현황 슬래브지붕
<b>소 계</b>								<b>₩80,574,460</b>	
(제시외건물)									
ㄱ	동소	68-195 외	창고방 등	블록조 슬래브지붕 지하층	(28.9)	28.9	80,000	2,312,000	320,000 x 10/40 관찰감가
ㄴ	동소	68-195 외	다용도실	블록조 슬래브지붕 단층	(2.4)	2.4	30,000	72,000	관찰감가
ㄷ	동소	68-195 외	창고	블록조 슬래브지붕 단층	(2.9)	2.9	20,000	58,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩2,442,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩83,016,460.-</b>	
				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 영도구청 남서측 인근, 청동초등학교 서측 인근에 위치하며, 주위는 본건과 유사한 단독주택, 소규모 공동주택으로 이루어져 있어 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

차량접근은 거의 불가능하나, 마을버스 및 시내버스정류소가 인근에 있어 대중교통사정 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로 북서하향 경사지에 태지 조성되어 주택 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 지목 구거인 현황도로에 접하나 실제 도로로 쓰이는 부분은 폭 1~2미터 정도임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-12-04), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-10-08)(청동초교(부산서부교육청))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)(자비유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

시멘트 블록조 슬래브지붕 단층 건물로서,

- 외벽 : 적색 타일 붙임, 시멘몰탈 위 페인팅,
- 내벽 : 이해관계인의 부재로 조사치 못하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인을 요함,
- 창호 : 알미늄샷시 및 목재 이중창임.

## (2) 이용상태

주택임.

## (3) 설비내역

위생설비, 유류보일러에 의한 난방설비 되어 있는 것으로 보이나 자세한 사항은 미상임.

## (4) 부합물 및 증물

별첨 '지적 및 건물 개황도' (기호 ㄱ~ㄷ) 참조 : 평가목적에 고려하여 실측면적으로 사정, 별도 평가하였음.

## (5) 공부와의 차이

본건은 공부상 스테트및 슬래브지붕이나, 현황은 전부 슬래브지붕으로 개축된 것으로서 면적 등이 유사한 점 등을 미루어 보아 동일성은 인정되는 것으로 판단, 공부면적으로 사정, 평가 하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

## (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) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

- 임대관계는 미상이며, 서향으로 본건 지하층은 서측 현황 도로와 거의 평탄함.
- 본건 건물 및 제시외건물은 서측 인접 구거부지(510-8번지)에 다소 과재하나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
- 본건 지하층에 있는 썬라이트지붕(사진 참조)는 구조 등으로 보아 평가가치가 없어 평가치 아니하였음.

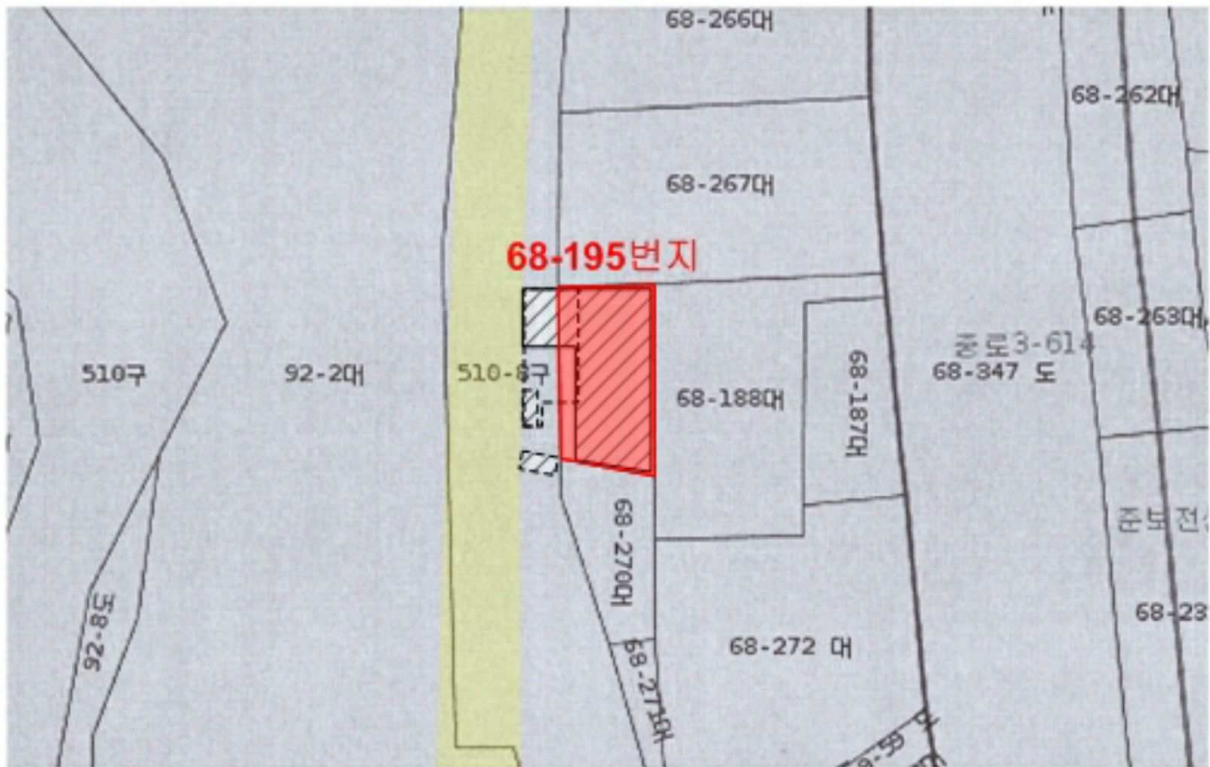
# 위치도



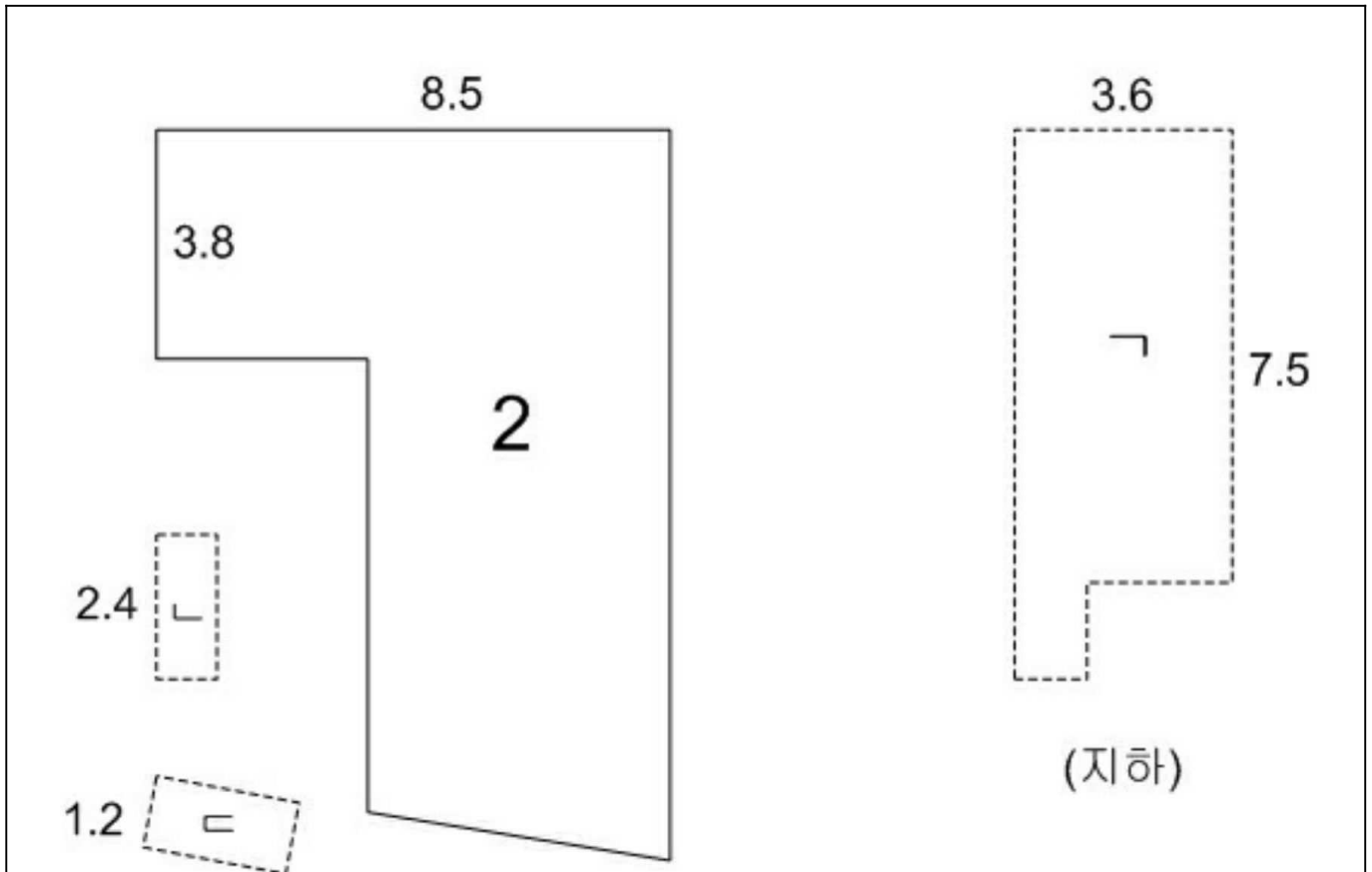
소재지 부산광역시 영도구 청학동 68-195



# 지 적 도



# 건물개황도



**평가건물**

2 : 약 71.8㎡

**제시외건물**

ㄱ. 블록조 슬래브지붕 지하층 창고방 등 : 약 28.9㎡

ㄴ. 블록조 슬래브지붕 단층 다용도실 : (2.4×1)≒2.4㎡

ㄷ. 블록조 슬래브지붕 단층 창고 : (2.4×1.2)≒2.9㎡







(1)



(2)