

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김재근 외 3명 소유물건(2025타경21616)

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정서번호 : BS2503-012

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

정유진

(인)

감정평가액	일십일억오천이백오십이만육천이백원정 (₩1,152,526,200.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김재근 외 3명 (2025타경21616)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 28	2025. 03. 24 ~ 2025. 03. 28	2025. 03. 31	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	234	토지	234	4,450,000	1,041,300,000
	건물	535.19	건물	535.19	-	100,437,200
	제시외물건	(85.9)	제시외물건	85.9	-	10,789,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,152,526,200.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 초읍동 소재 '부산진고등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 경매10계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 24일 ~ 2025년 3월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

가. 본건은 현장조사시 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

나. 본건 일련번호(2) 건물에 제시외건물 ㉠~㉡이 소재함. 제시외건물 ㉠~㉡ 종물 및 부합물로서 구조, 용도 및 규격 등으로 보아 본건 토지의 사용수익 및 처분에 미치는 영향이 없는 것으로 판단되어, 이에 구애됨 없이 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 초읍동 206-16	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주상용
	지 목	대
	면 적	234 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트조, 벽돌조
	주 용 도	근린생활시설, 업무시설 및 주택
	사용승인	1980.06.25
	연 면 적	535.19 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	부산진구 초읍동 206-16	234	대	주상용	2종일주	소로각지	가장형 평지	2,462,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	부산진구 초읍동 206-42	243.9	대	상업기타	2종일주	소로각지	세장형 평지	2,489,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.222	부산광역시 부산진구 (25.01.01~25.03.28) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.148 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.074 $(1 + 0.00148) * (1 + 0.00074 * 28/28)$ ≈ 1.00222

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	본건은 비교표준지 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건은 비교표준지 대비 3면획지 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
2면획지 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
-	시장주변 상가지대	소로변	4,500,000 선 내외	2종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	부산진구 초읍동 206-**	210.9	2종일주	대 상업용	2023.03.27	매입	4,320,000	평균단가
(2)	부산진구 초읍동 222-*	229.1	2종일주	대 상업용	2024.05.22	담보	4,410,000	-
(3)	부산진구 초읍동 207-*	193.4	2종일주	대 단독주택	2025.03.05	담보	4,630,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	부산진구 초읍동 205-**	2종일주 대/주상용	1,100,000,000원 (@ 4,470,000원/m ²)	2023.10.26 1992.11.27	198.3m ² 446.11m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조, 벽돌조 스라브지붕 3층 근린생활시설, 단독주택 건물단가 : 1,200,000원/m ² X 20년/50년 ≒ 480,000원/m ² 건물가격 : 480,000원/m ² X 446.11m ² ≒ 214,132,800원 2) 토지가격 : (1,100,000,000원 - 214,132,800원) / 198.3m ² ≒ 4,470,000원/m ²				
#2	부산진구 초읍동 206-**외	2종일주 대/상업용	1,900,000,000원 (@ 4,090,000원/m ²)	2023.03.30 1987.07.03	436m ² 494.71m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조, 벽돌조 스라브지붕 3층 근린생활시설, 단독 주택 건물단가 : 800,000원/m ² X 15년/50년 ≒ 240,000원/m ² 건물가격 : 240,000원/m ² X 494.71m ² ≒ 118,730,400원 2) 토지가격 : (1,900,000,000원 - 118,730,400원) / 436m ² ≒ 4,090,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	부산 부산진구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	863,581,520	562,227,800	65.1	6	1	16.7
근린상가	9,600,048,340	7,175,302,210	74.7	39	9	23.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,320,000	1.01087	1.000	1.000	4,366,958		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.750	1.75
	2,489,000	1.00222	-	-	2,494,526		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.03.27 ~ 2025.03.28, 부산진구 주거지역) : 1.087% (1.01087)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	2,489,000	1.00222	1.000	1.020	1.75	4,452,728	4,450,000	상업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	부산진구 초읍동 205-**	2종일주 대/주상용	1,100,000,000원 (@ 4,470,000원/m ²)	2023.10.26 1992.11.27	198.3m ² 446.11m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트조, 벽돌조 스라브지붕 3층 근린생활시설, 단독주택 건물단가 : 1,200,000원/m ² X 20년/50년 ≒ 480,000원/m ² 건물가격 : 480,000원/m ² X 446.11m ² ≒ 214,132,800원 2) 토지가격 : (1,100,000,000원 - 214,132,800원) / 198.3m ² ≒ 4,470,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	1.223	부산광역시 부산진구 (23.10.26~25.03.28) (주거) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.025 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.017 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.952 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.148 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.074 $(1 + 0.00022 * 6/31) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00952) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00074 * 28/28)$ ≈ 1.01223

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건이 사례 대비 형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	4,470,000	1.000	1.01223	1.000	1.020	4,615,161	4,620,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	4,450,000	4,620,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	지하1층/ 지상3층	철근콘크리트조, 벽돌조 스라브지붕	근린생활시설, 단독 주택, 업무시설	535.19	1980.06.25	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	철근콘크리트조 스라브지붕	650,000	-	650,000	50	지1층 (근린생활시설)
		950,000	-	950,000	50	1층, 2층 (근린생활시설)
	벽돌조 스라브지붕	1,200,000	-	1,200,000	50	3층 (단독주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	지1층 (근린생활시설)	650,000	50	44	40	10	10/50	130,000	-
2	1층, 2층 (근린생활시설)	950,000	50	44	40	10	10/50	190,000	-
2	3층 (단독주택)	1,200,000	50	44	40	10	10/50	240,000	-

* 관찰감가를 병용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,041,300,000
	건 물	100,437,200
	제시외건물	10,789,000
	합 계	1,152,526,200

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

-

(토지·건물) 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 부산진구 초읍동	206-16	대	제2종 일반주거지역	234	234	4,450,000	1,041,300,000	
2	상동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 성지로 83번길 24	위지상	근린생활 시설 업무시설 및 주택	조표59875내 조표제59875호 철콘콘크리트 및세멘벽돌조 스라브가 3층 지1 1층 2층 3층	128.34	128.34	130,000	16,684,200	관찰감가 650,000 x10/50
					138.91	277.82	190,000	52,785,800	관찰감가 950,000 x10/50
					138.91				
					129.03	129.03	240,000	30,967,200	관찰감가 1,200,000 x10/50
	소 계							₩1,141,737,200	
㉠	<제시외물건> 동 소	206-16 위지상	주차장 등	블록조 슬래브지붕 1층소재	(24.2)	24.2	100,000	2,420,000	
㉡	동 소	206-16 위지상	화장실 등	블록조 슬래브지붕	(9.9)	9.9	100,000	990,000	

(토지 · 건물) 감정평가명세서표

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	
㉔	동 소	206-16 위지상	창고 등	1층소재 블록조 슬래브지붕 1층소재	(3.6)	3.6	100,000	360,000	
㉕	동 소	206-16 위지상	보일러실 등	블록조 스레트지붕 ㉑상부소재	(2)	2	60,000	120,000	
㉖	동 소	206-16 위지상	베란다 등	샷시조 샷시지붕 3층소재	(10)	10	80,000	800,000	
㉗	동 소	206-16 위지상	베란다 등	샷시조 샷시지붕 3층소재	(5.8)	5.8	80,000	464,000	
㉘	동 소	206-16 위지상	주택 등	블록조 스레트지붕 옥상소재	(8.9)	8.9	150,000	1,335,000	
㉙	동 소	206-16 위지상	주택 등	블록조 슬래브지붕 및 스레트지붕 옥상소재	(21.5)	21.5	200,000	4,300,000	
	소 계							₩10,789,000	
	합 계							₩1,152,526,200.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 부산진구 초읍동 소재 '부산진고등학교' 남서측 인근에 소재하며 주위는 근린생활시설, 시장, 단독주택 및 소형 공동주택 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 가장형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 10미터, 남동측으로 폭 약 8미터 및 북동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :제2종일반주거지역(2024-02-07), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

1. 구조 및 규모, 이용상태
별첨'지적도 및 건물개황도' 참조

2. 제시외 건물 및 제시외 물건이 토지에 미치는 영향
- 제시외 건물 ㉠~㉡은 종물 및 부합물로서, 토지 미치는 제한의 정도가 미미한 것으로 판단되어

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) | |

구매됨이 없이 토지를 감정평가함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(2) : 철근콘크리트 및 세멘벽돌조 스라브가 3층 건물로,
(사용승인일 : 1980.06.25)
외벽 : 타일붙임 마감 등,
내벽 : -
바닥 : -
창호 : 샷시창호임.

폐문부재로 내부 현장조사 불가하여 내벽 및 바닥을 조사하지 못하였으니 경매 입찰시 유의바람.

(2) 이용상태

일련번호(2) 공부상 용도

지하1층 : 근린생활시설
1층 : 근린생활시설
2층 : 업무시설
3층 : 주택

현장조사시 현장조사시 내부확인이 곤란하여 내부이용상태는 확인하지 못하였음.

(3) 설비내역

일련번호(2) : 위생설비, 급배수설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

1. 구조 및 규모, 이용상태

건물 감정평가요항표

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

별첨'지적도 및 건물개황도' 참조

2. 제시외 건물 및 제시외 물건이 토지에 미치는 영향

- 제시외 건물 ㉠~㉡은 종물 및 부합물로서, 토지 미치는 제한의 정도가 미미한 것으로 판단되어 구매됨이 없이 토지를 감정평가함.

(5) 공부와의 차이

없음.

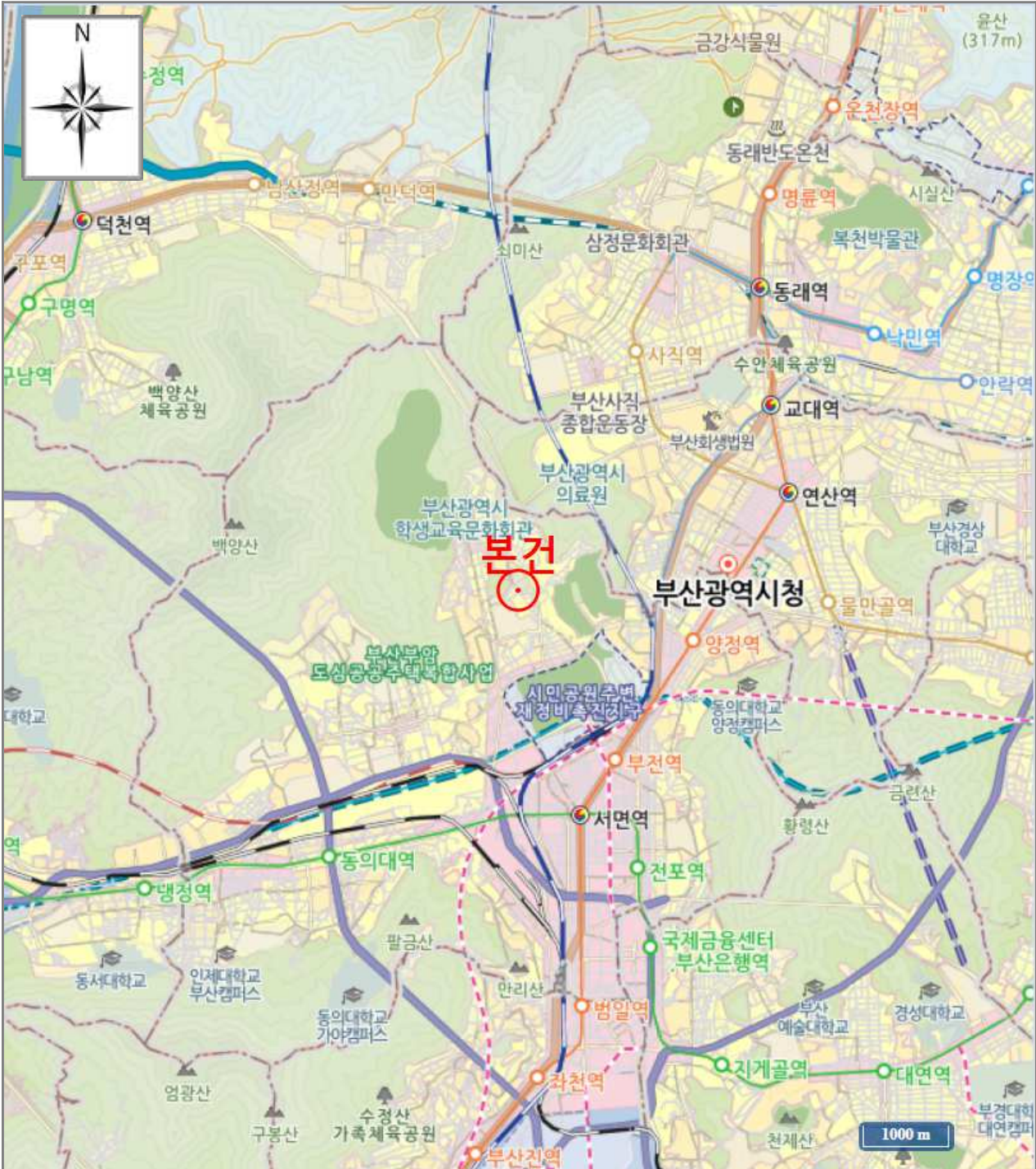
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 없음.

광역 위치도

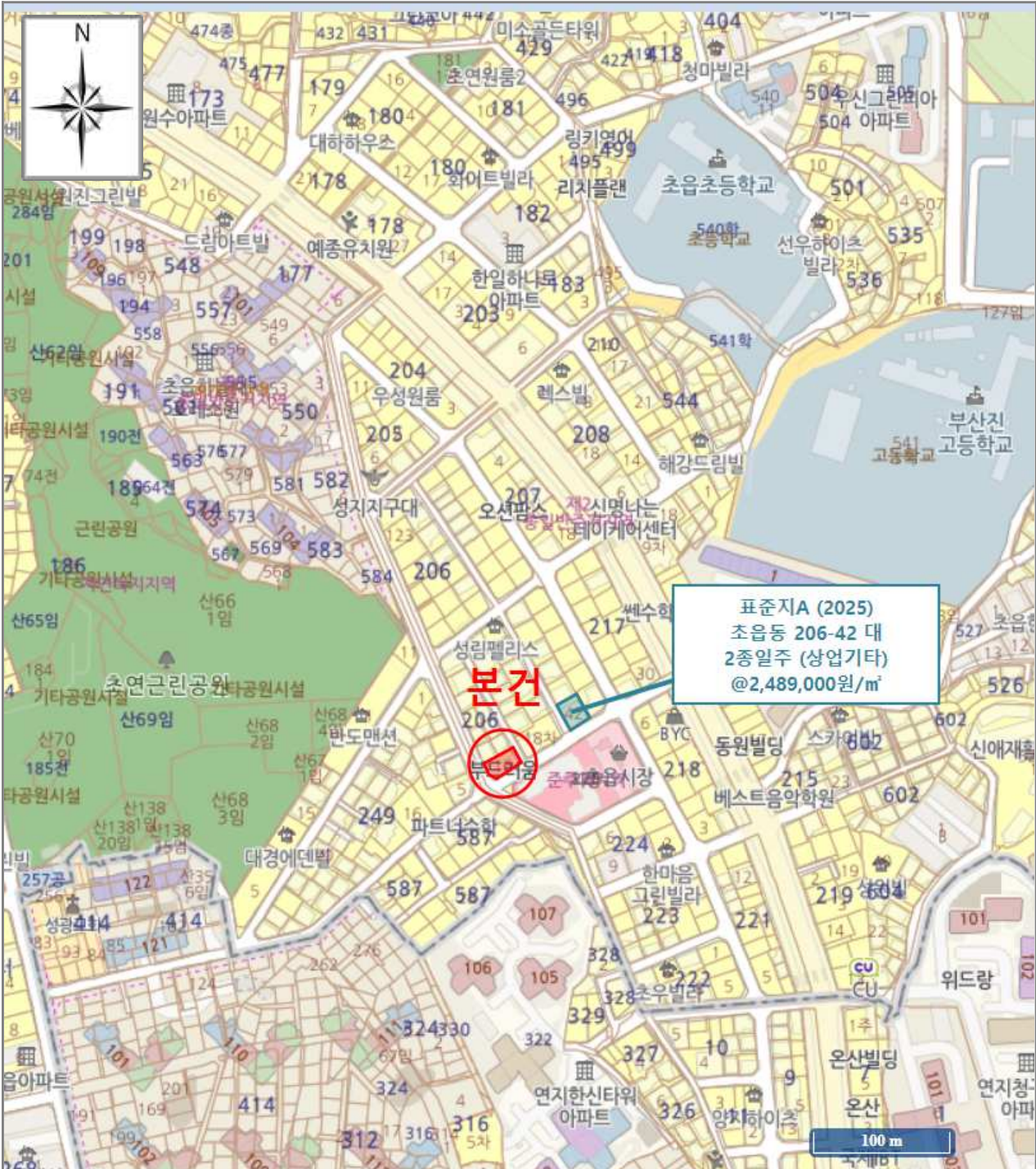
소재지	부산광역시 부산진구 초읍동 206-16
-----	-----------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가전례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	부산광역시 부산진구 초읍동 206-16
-----	-----------------------



[범례]

■ 본건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

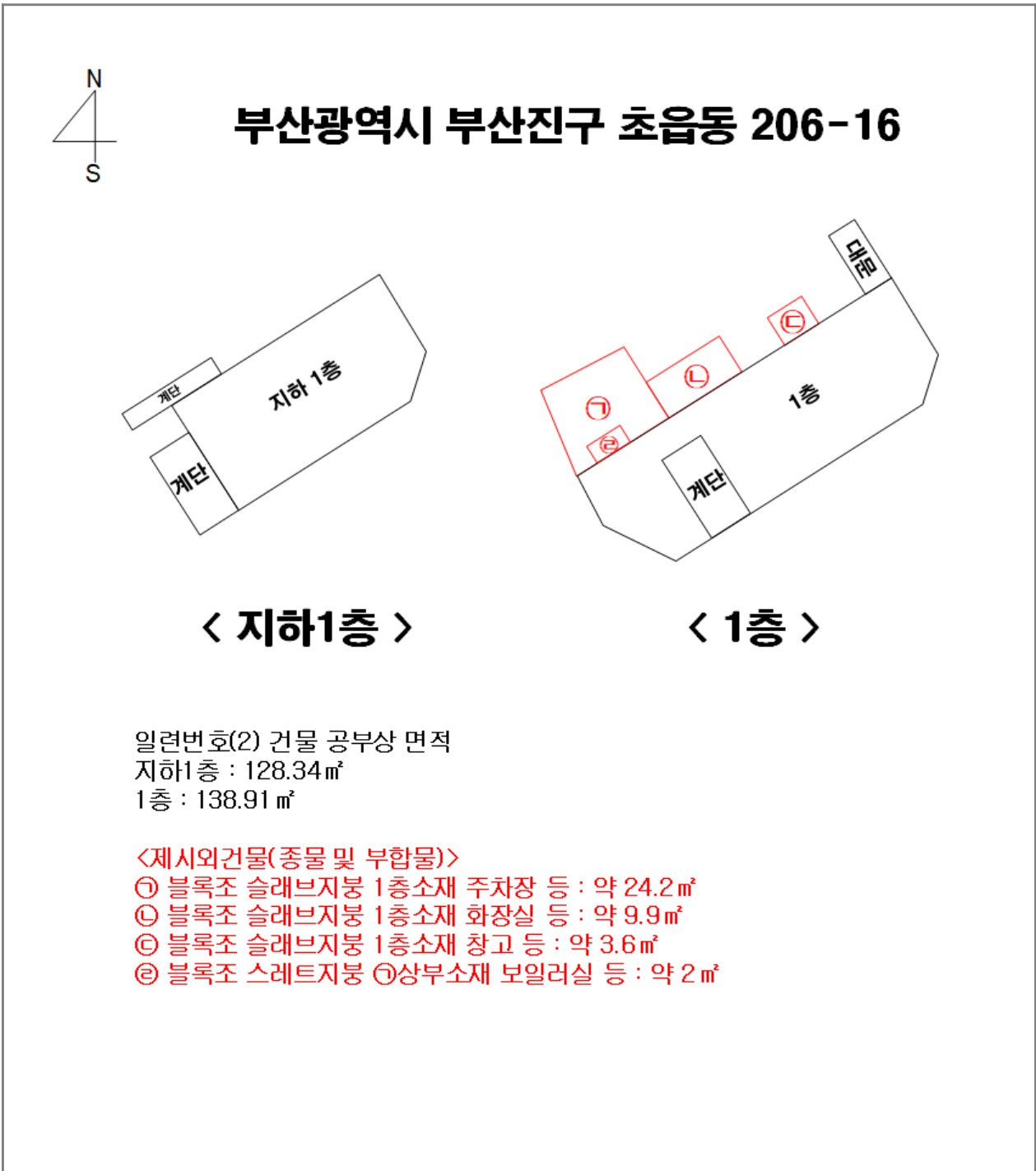
지적 및 건물개황도

소재지	부산광역시 부산진구 초읍동 206-16
-----	-----------------------



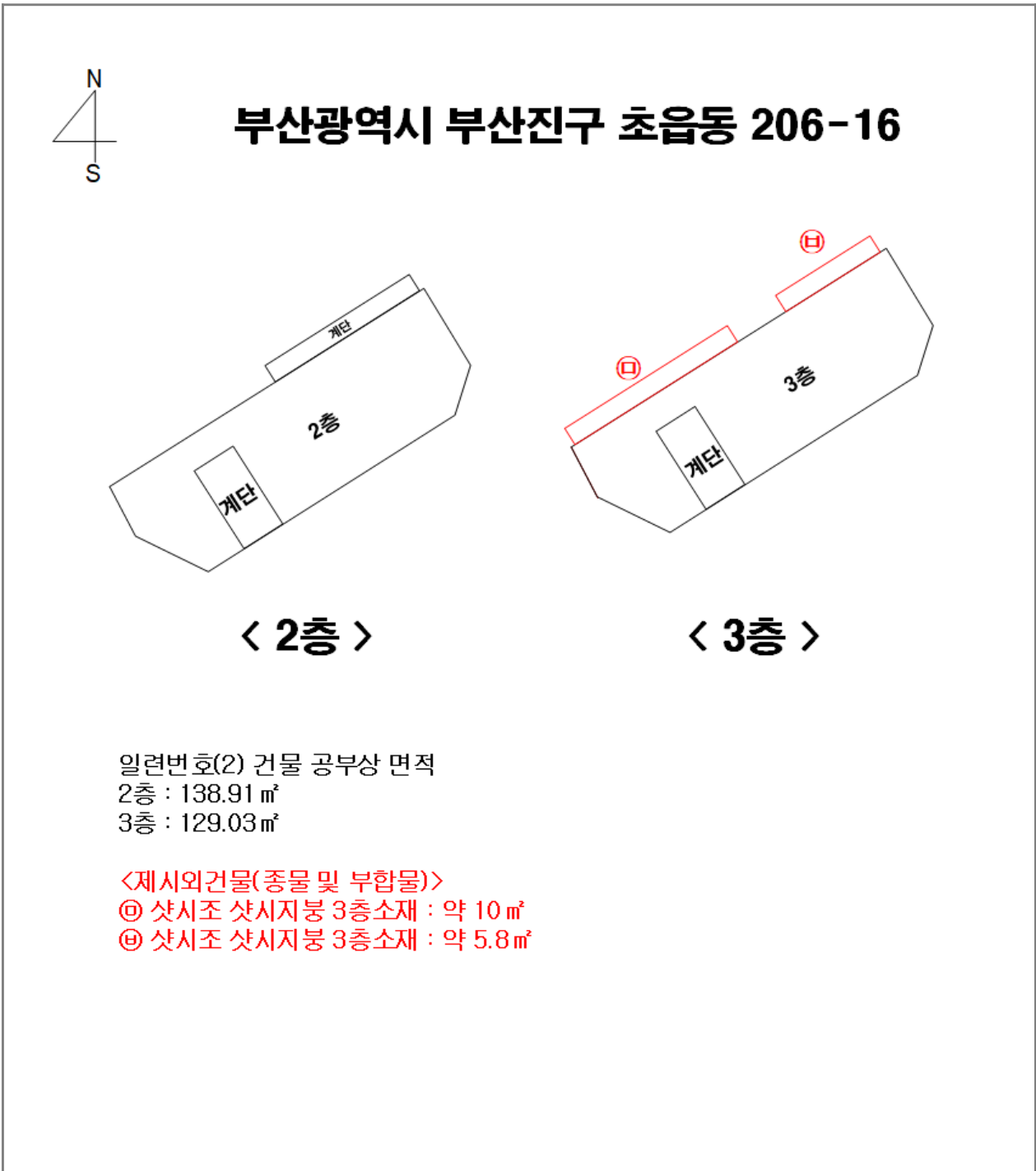
지적 및 건물개황도

소재지	부산광역시 부산진구 초읍동 206-16
-----	-----------------------



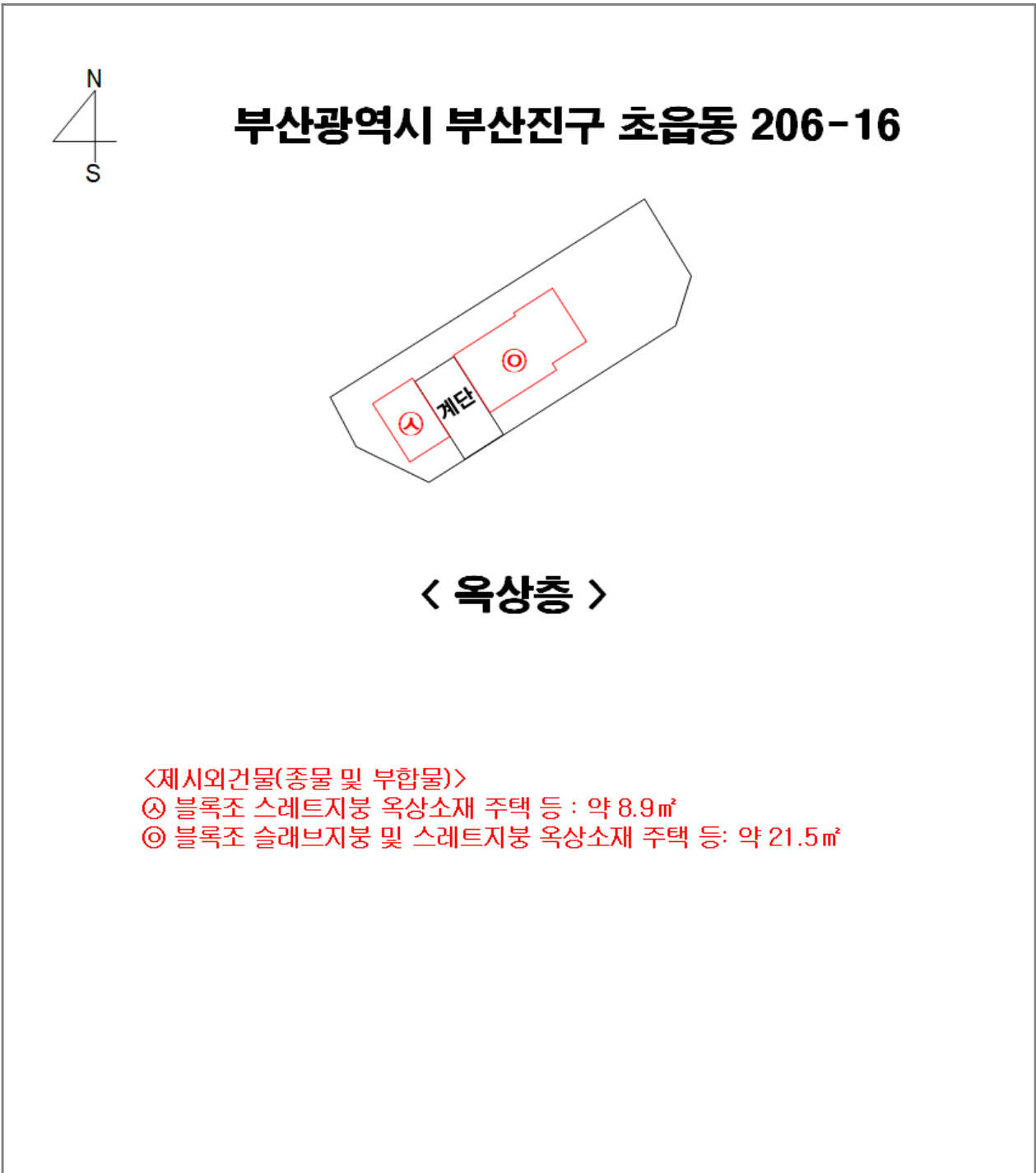
지적 및 건물개황도

소재지	부산광역시 부산진구 초읍동 206-16
-----	-----------------------



지적 및 건물개황도

소재지	부산광역시 부산진구 초읍동 206-16
-----	-----------------------



사 진 용 지

소재지

부산광역시 부산진구 초읍동 206-16



본건전경1



본건전경2

사 진 용 지

소재지

부산광역시 부산진구 초읍동 206-16



2층 출입구



3층 출입구

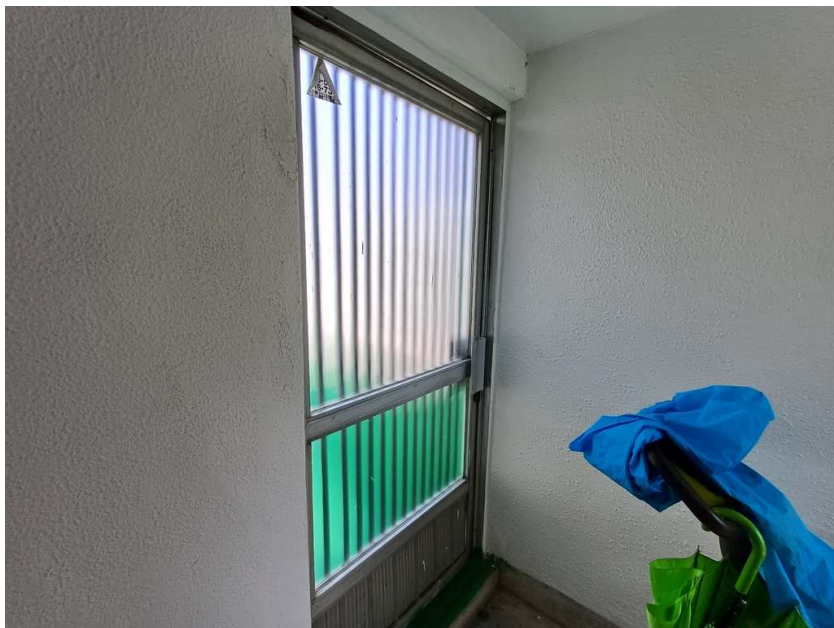
사 진 용 지

소재지

부산광역시 부산진구 초읍동 206-16



지하1층 입구



옥상출입구

사 진 용 지

소재지

부산광역시 부산진구 초읍동 206-16



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지

소재지

부산광역시 부산진구 초읍동 206-16



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉔

사 진 용 지

소재지

부산광역시 부산진구 초읍동 206-16



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지

소재지

부산광역시 부산진구 초읍동 206-16



제시외건물 ☺, ◎