

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서유정 소유물건(2024타경5881)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 임성환

감정평가서번호: 명장079-2024



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.

명장감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
박정호

차 정 호

(인)

감정평가액	오억칠천사백육십칠만사천사백팔십원정(₩574,674,480.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 임성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서유정 (2024타경5881)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.20	2024.11.20 ~ 2024.11.20	2024.11.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	172	대	172	2,280,000	392,160,000
	건물	185.49	건물	185.49	952,000	176,586,480
	제시외건물	(30.5)	제시외건물	30.5	-	5,928,000
합계					₩574,674,480	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물감정평가명세표

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	460-19	대	제2종일반 주거지역	172	172	2,280,000	392,160,000	
2	부산광역시 영도구 청학동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 청학남로 12-1	460-19 위지상 조표 제영 88-327 -7	제1종근린 생활시설	벽돌조 슬래브지붕 2층. 1층 2층	94.79 90.7	185.49	952,000	176,586,480	현황: 주택 관찰감가 1,260,000 x34/45
소 계								₩568,746,480	
ㄱ	<제시외건물> 부산광역시 영도구 청학동	460-19 위지상	발코니	철제조 판넬지붕 1층소재.	(10.4)	10.4	240,000	2,496,000	관찰감가 400,000 x12/20
ㄴ	"	"	"	철제조 판넬지붕 2층소재.	(10.4)	10.4	240,000	2,496,000	관찰감가 400,000 x12/20
ㄷ	"	"	"	샷시조 샷시지붕 2층소재	(5.9)	5.9	120,000	708,000	관찰감가 200,000 x12/20
ㄹ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 2층 옥상소재	(3.8)	3.8	60,000	228,000	관찰감가 100,000 x12/20
소 계								₩5,928,000	

토지건물감정평가명세표

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	
	합 계							₩574,674,480.-	
				이	하	여	백		

평 가 의 견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 '청학초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물, 복향)으로서, '부산지방법원에서 의뢰된 경매목적'의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

평 가 의 견

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가액방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하는 바, 본건 토지는 대상토지 가격산정시 거래사례와 비교하여 그 격차율을 그 밖의 요인에서 보정하였습니다.

따라서 본건 토지가격은 거래사례비교법에 의한 감정평가액과 별도로 비교 검토는 하지 않고 평가사례, 유사부동산의 호가수준, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 본건의 토지가격으로 결정하여 합리성을 검토하였습니다.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사

평 가 의 견

례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호2 건물은 구조, 용재, 유용성, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 대폭적으로 수선한 점을 고려하되, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가하였습니다.
- 2) 본건 기호1 지상에 소재하는 제시외건물(ㄱ~ㄴ)은 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리 상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가하되, 면적은 목측으로 개략적인 면적으로 사정하고 평가하였습니다.

평 가 의 견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1	청학동 460-19	172	172	대	2종 일주	단독주택	소로한면	사다리 완경사	655,200	
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	부산광역시 영도구 청학동 460-19번지 (부산광역시 영도구 청학남로 12-1)					
	주구조	벽돌조			주용도	제1종근린생활시설	
2	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		-	-	185.49	-	-0/ 2	1988.12.30

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준으로 2024년 11월 20일로 하였습니다.

나. 실지조사(2024년 11월 20일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

평 가 의 견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	청학동 460-8	108	대	2종 일주	단독주택	소로한면	가장형 완경사	636,800

나. 시점수정

1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지	부산광역시 영도구 '주거지역'	2024.01.01.~2024.11.20	0.385	1.00385	2024년 9월 연장적용

2) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화의 가격변동추이를 나타내며, 지가의 변동 추이를 적절하게 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다. (1.00385)

평 가 의 견

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.
지역요인 비교치	1.00

라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	표준지	본건	격차율 (본건/ 표준지)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	소로	소로	1.00	가로의 폭과 계통 연속성 등에서 본건이 표준지와 대등합니다.
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과 의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	보통	보통	1.05	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등 접근조건에서 본건이 표준지보다 우세합니다.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	보통	보통	1.00	고객의 유동성 및 인근토지와와의 적합성 등 환경조건에서 본건과 표준지가 대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등	보통	보통		
	자연환경	지반, 지질 등	보통	보통		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이 형상	면적	보통	보통	1.00	형상은 열세하나, 도로접면상태 등에서 우세하여 전반적인 획지조건에서 본건이 표준지와 대등합니다.
		깊이	보통	보통		
		형상	가장형	사다리		
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지	완경사	완경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등	한면	2면		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 규제 정도, 기타규제 등	2중 일주	2중 일주	1.00	유사합니다.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 시장성, 기타	보통	보통	1.00	유사합니다.
격차율 누계		1.00*1.05*1.00*1.00*1.00*1.00=			1.050	

평 가 의 견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 감정평가사례 및 거래사례

가) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	청학동 481-3	대	282	2층 일주	주상용	담보	1,410,000	2024.04.24	
2	청학동 460-19	대	172	2층 일주	단독 주택	경매	2,037,000	2023.03.07	본건

나) 거래사례 내역

(출처: 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
1	청학동 149-4*	대	2층일주	194	단독 주택	440,000,000	약 1,907,000	2022.03.03	선정
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌조 슬라브자붕 2층건, 단독주택, 연면적, 250.04㎡, (사용승인일자: 1990.09.29.) $900,000 \times 14 / 45 = 280,000 \times 250.04 \text{㎡} = 70,011,200$ ■ 토지추정단가: $[440,000,000 - 70,011,200] = 369,988,800 \text{원} / 194 \text{㎡} = 1,907,158 \approx 1,907,000 \text{원/㎡}$								

평 가 의 견

3) 인근지역 유사토지 호가수준

용도지역	용도	도로조건	호가수준	조사처
2종일주	단독주택	소로한면	2,300,000원/㎡ 내외	인근 부동산 및 인근 주민

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 기호1
비교사례 선정의견	상기의 인근지역내 감정평가사례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였습니다.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
거래사례 기호1	부산광역시 영도구 '주거지역'	2022.03.03.~2024.11.20	1.986	1.01986	2024년 9월 연장적용

평 가 의 견

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.
지역요인 비교치	1.00

(4) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	사 례	표준지	격차율 (표준지/ 사례)	비 고
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	세로	소로	1.07	가로의 폭과 계통 연속성 등에서 표준지가 우세합니다.
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과 의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	보통	보통	1.10	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등 접근조건에서 표준지가 우세합니다.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	보통	보통	1.00	고객의 유동성 및 인근토지와 적합성 등 환경조건에서 표준지와 대응합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등	보통	보통		
	자연환경	지반, 지질 등	보통	보통		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이 형상	면적	보통	보통	0.95	접면도로상태 등에서 열세하여 전반적인 획지조건에서 표준지가 열세합니다.
		깊이	보통	보통		
		형상	가장형	가장형		
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지	완경사	완경사		
	접면도로상태	각지, 2면획지 등	2면	한면		
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 규제 정도, 기타규제 등	2중 일주	2중 일주	1.00	유사합니다.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 및 시장성, 기타	보통	보통	1.00	유사합니다.
격차율 누계					1.07*1.10*1.00*0.95*1.00*1.00=	1.118

평 가 의 견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	1	1,907,000	1.01986	1.00	1.118	2,174,368

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례1 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{2,174,368}{636,800 \times 1.00385} \approx 3.401$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다..	A	3.40

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	636,800	1.00385	1.00	1.050	3.40	2,282,128	2,280,000	-

평 가 의 견

사. 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	영도구 청학동 460-19	172	172	2,280,000	392,160,000	-
합 계			172	-	392,160,000	-

평 가 의 견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 현황

일련 번호	소재지	부산광역시 영도구 청학동 460-19번지 (부산광역시 영도구 청학남로 12-1)					
	주구조	벽돌조			주용도	제1종근린생활시설	
2	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	-	-	185.49	-	-0/ 2	1988.12.30	-

2. 재조달원가 산정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였습니다.

가. 한국부동산원 건물신축단가표(2022년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4급	1,316,000	45 (40~50)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정합니다.

평 가 의 견

보정 항목	보정단가	비고
개별난방설비	표준단가에 포함	
위생 및 급배수설비	"	
합 계		

다. 재조달원가 결정

본건 현상 및 관리상태 등을 고려하여 평가하였습니다.

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
1	1~2층	단독주택	1,200,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하되, 감가수정은 관찰감가하였습니다.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	(유효) 잔존 내용년수	(총) 내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
1	1~2층	1,260,000	34	45	952,000	952,000	1988.12.30

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1~2층	185.49	185.49	952,000	176,586,480	관찰감가
합 계			185.49		176,586,480	-

평 가 의 견

IV. 감정평가액에 대한 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	392,160,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	176,586,480	
제시외건물	5,928,000	
합 계	574,674,480	-

※ 본건 전례

1. 기준시점: 2023.03.07
2. 평가목적: 경매
3. 평가금액: 토지= 172㎡ x@2,037,000 =350,364,000
 건물= 177.04㎡ x@987,000= 174,738,480

 제시외건물 30.68㎡ 5,961,600

 합 계 ₩531,064,080

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

대상물건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 '청학초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물, 북향)으로서, 주위는 단독주택, 공동주택 등으로 형성 되어 있으며 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통 사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

북하향 경사지를 인접지와 등고 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

북측 및 서측으로 폭 약 10미터 및 약 2미터의 포장도로에 각각 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 건물감정요항표를 참조하시기 바랍니다.
- 2) 기 타 : 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2, 벽돌조 슬래브 2층 건물으로서(사용승인일: 1988.12.30)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 목재, 판넬붙임,

내벽 : 벽지마감 및 몰탈위 페인팅,

창호 : 강화유리창이며,

내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 내부조사를 하지 못하였습니다.

(2) 이용상태

기호2, 1층~2층: 단독주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

기호2: 급·배수설비 및 위생설비, 개별난방설비, 태양광설비 등이 되어있습니다..

(4) 부합물 및 종물

본건 지상에 제시외건물 근접이 소재하나, 구조, 규모 및 용도상으로 본건 토지에 미치는 영향은 없을 것으로 사료됩니다.

(5) 공부와의 차이

공부상 용도가 "제1종근린생활시설" 이나 현황은 "단독주택" 입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 이해관계인 부재 및 응답기피로 인하여 자세한 임대내역은 조사하지 못하였

건물감정평가요항표

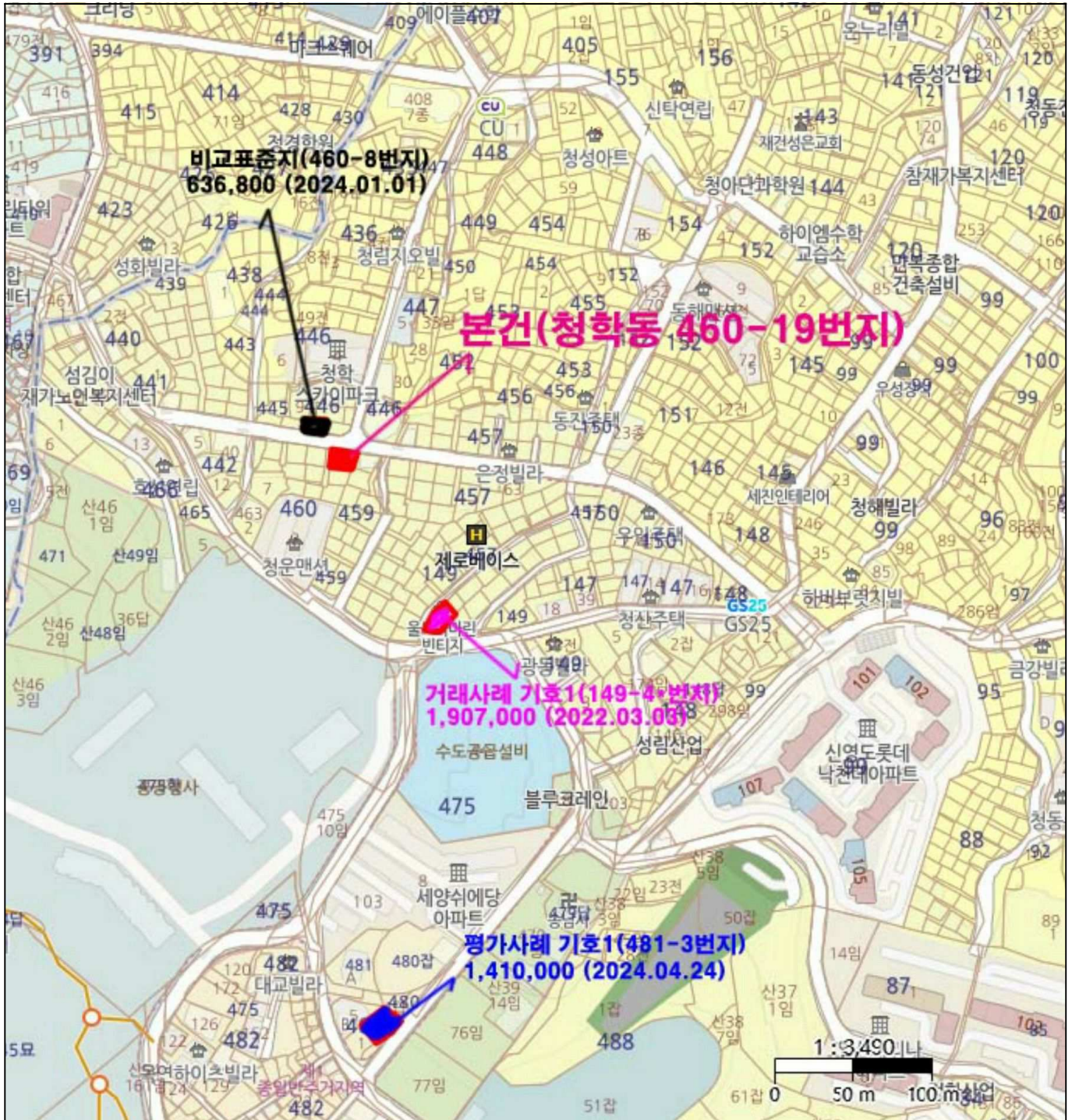
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

으니 응찰시 임대내역 및 내부마감재 등을 확인하시기 바랍니다.

위치도



소재지 부산광역시 영도구 청학동 460-19



위 치 도--위성사진



소 재 지	부산광역시 영도구 청학동 460-19
-------	----------------------



지 적 도

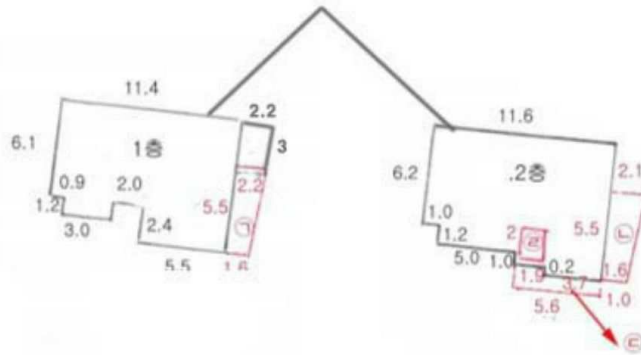
S=1/600



건물개황도

S=1/300

기호2 건물



기호2, 1층: $6.1 \times 11.4 + 1.2 \times 3 + 5.5 \times 2.4 + 2.2 \times 3 = 92.9 \text{ m}^2$
2층: $11.6 \times 6.2 + 1.2 \times 5 + 2.4 \times 5.6 - (1.9 \times 0.2) = 90.9 \text{ m}^2$

<제시외건물 면적산출 근거>

- ㄱ, 철제조 판넬지붕 1층 소재, 발코니, 10.4 m^2 $(2.2 + 1.6) \times 5.5 \times 1/2 = 10.4 \text{ m}^2$
- ㄴ, 철제조 판넬지붕 2층 소재, 발코니, 10.4 m^2 $(2.2 + 1.6) \times 5.5 \times 1/2 = 10.4 \text{ m}^2$
- ㄷ, 샷시조 샷시지붕 2층 소재, 발코니, 5.9 m^2 $(1.9 \times 0.2) + 5.6 \times 1 = 5.9 \text{ m}^2$
- ㄹ, 판넬조 판넬지붕 2층 옥상소재, 창고, 3.8 m^2 $2 \times 1.9 = 3.8 \text{ m}^2$



[--]



[--]



[--]



[2 1 2]



[,]



[,]



[<460-8 >]