감 정 평 가 서

건 명	백은경 소유물건(2025타경1596)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 임성환
감정서번호	혜림250422-6102-01

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

혜림감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 상 현

감정평가액	삼억일백육십구만일천육백칠십원정 (₩301,691,670.-)		
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 임성환	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 경매2계
소 유 자 (대상업체명)	백은경 (2025타경1596)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025.05.15	2025.05.07 ~ 2025.05.15 / 2025. 05. 19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	135	토지	135	1,890,000	255,150,000
	건물	157.50	건물	157.50	-	42,341,670
	제시외건물	(21.0)	제시외건물	21	200,000	4,200,000
	합 계					₩301,691,670

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 동래구 명장동 소재 '대명여자고등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 부산지방법원의 경매목적 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 대상물건의 개요

<table>
<tr><th colspan="10">부산광역시 동래구 명장동</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지</td><td>기호</td><td>지번</td><td>면적
(㎡)</td><td>지목</td><td>이용
상황</td><td>용도
지역</td><td>도로
교통</td><td>형상및
지세</td><td>2025년
개별공시지가
(원/㎡)</td></tr>
<tr><td>1</td><td>523-5</td><td>135</td><td>대</td><td>주상용</td><td>2종일주</td><td>세로(가)</td><td>사다리
완경사지</td><td>1,015,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물</td><td>기호</td><td>지번</td><td colspan="2">용도</td><td colspan="2">구조</td><td>면적(㎡)</td><td colspan="2">사용승인일자</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">523-5
위지상</td><td colspan="2">근린생활시설 (1층)</td><td colspan="2" rowspan="2">시멘트벽돌조
슬라브지붕
2층</td><td>77.67</td><td colspan="2" rowspan="2">1991.01.08</td></tr>
<tr><td colspan="2">단독주택 (2층)</td><td>79.83</td></tr>
</table>

4. 기준시점 및 실시조사 실시기간

가. 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.15.로 함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 본건이 소재하는 대상물건의 소재지에서 실시조사를 실시하였으며 조사기간은 2025.05.02. ~ 2025.05.15.임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후에 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건

없 음.

6. 감정평가방법

가. 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 토지가액은「감정평가에 관한 규칙」제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시 지적도면에 의거, 당사무소의 간이한 측량 방법으로 위치확인 하였는바, 정확한 경계확인은 전문적인 측량에 의하여야 할 것으로 사료됨.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 본건의 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 건축물대장 등에 의거하였음.

다. 본건 2층 및 옥상에 소재하는 제시외건물(별첨 지적 및 건물 개황도 참조. 기호 ㄱ)은 부합물 혹은 종물로 판단되어 실측사정 평가하였음.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조제2항에 따라 감정평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	명장동 516-6	165.4	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 완경사	1,026,000	-

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.15	0.606% (1.00606)	부산광역시 동래구 (25.01.01~25.05.15) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.415 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.131 (1 + 0.00415) * (1 + 0.00131 * 45/31) ≒ 1.00606

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근에 위치한 바, 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.97	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	본건은 표준지 대비 제반접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.98	본건은 표준지 대비 토지의 형상 등에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계				0.903	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 거래사례

[자료출처:한국감정평가협회]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	총거래가액 (원)	거래단가(원/㎡)※1 개별공시지가※2	거래시점 (사용승인일)
가	명장동 509-2	대 건물	174 99.14	2종일주 (단독주택)	390,000,000	2,241,379 @1,103,000	2024.11.18 (1980.04.10)
나	명장동 506-42	대	16	2종일주 (주거나지)	80,000,000	5,000,000 @1,197,000	2023.10.16 -
다	명장동 518-3	대 건물	96 103.76	2종일주 (단독주택)	265,000,000	2,760,417 @954,700	2023.08.17 (1986.06.09)
라	명장동 279-68	대 건물	165 283.22	2종일주 (단독주택)	340,000,000	2,060,606 @1,037,000	2022.08.26 (0992.07.08)
마	명장동 518-2	대 건물	94.4 72.11	2종일주 (단독주택)	263,000,000	2,786,017 @1,059,000	2022.08.18 (1986.05.02)

※1 거래단가(원/㎡) = 거래가격/토지면적임.
※2 상기 개별공시지가는 거래사례의 해당년도 개별공시지가임.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근 평가사례

[자료출처:한국감정평가협회]

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역(이용상황)	토지단가(원/㎡)	개별공시지가(원/㎡)	기준시점	평가목적
a	명장동 508-**	대	1**	2종일주(단독주택)	1,790,000	1,029,000	2025.03.13	담보
b	명장동 516-**	대	1**	2종일주(단독주택)	1,700,000	899,200	2024.04.09	담보
c	명장동 506-108	대	204	2종일주(단독주택)	2,160,000	1,057,000	2023.04.24	경매
d	명장동 523-25	대	108.8	2종일주(단독주택)	2,290,000	953,900	2022.12.05	경매
e	명장동 523-5	대	135 **(본건)**	2종일주(주상용)	1,700,000	1,048,000	2022.10.26	담보

※ 상기 개별공시지가는 평가사례의 기준시점 연도의 개별공시지가임.

4) 그 밖의 요인 보정의 산출방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준한 표준지가격(사례x시점수정x지역요인x개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격(비교표준지x시점수정)}}$$

5) 그 밖의 요인 보정의 산정

구분	소재지	기준단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격(원/㎡)	격차율
평가사례(c)	명장동 506-108	2,160,000	1.02256	1.000	0.951	2,100,502	2.035
표준지(A)	명장동 516-6	1,026,000	1.00606	-	-	1,032,218	

산정내역								
	시점수정	부산광역시 동래구 주거지역(2023.04.24.~2025.05.15)						1.02256
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.						1.00
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
		1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	0.951
		표준지는 사례 대비 접근조건(접근성 등), 환경조건(인근환경)에서 열세함.						

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 실거래사례 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.(2.03)

사. 토지가액의 결정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	1,026,000	1.00606	1.00	0.903	2.03	1,892,148	**1,890,000**

※ 적용단가는 천원단위에서 반올림하여 유효숫자 3자리로 하였음.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 감정평가 개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 토지가액 산출근거

1) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도지역	이용상황 도로조건	거래가액 (원)	토지단가※2 (원/㎡)	거래시점
			토지	건물			거래단가※1 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)※3	사용승인일
가	명장동 509-2	대	174	99.14	2종일주	단독주택 세로(가)	390,000,000	2,140,000	2024.11.18
							2,241,379	@1,103,000	1980.04.10

※1 거래단가(원/㎡) = 거래가격/토지면적

※2 토지와 건물 일괄 매매사례인 경우 거래가액에서 사례건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제하여 거래사례의 토지가격을 구하는 공제법을 적용하여 거래사례의 토지단가를 산출함.

토지단가 = {390,000,000 - (177,000 × 99.14) } ÷ 174 ≒ 2,140,000
· 건물단가 : 800,000 x 10/45 ≒ 177,000(블록조, 관찰감가)

※3 상기 개별공시지가는 거래사례 해당년도의 개별공시지가임.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(가)를 선정하였음.

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

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 선정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

구분	기 간	지가변동률(%)	비 고
거래사례(가)	2024.11.18 ~ 2025.05.15	0.802% (1.00802)	**부산광역시 동래구 (24.11.18~25.05.15) (주거)** 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.147 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.131 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.415 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.131 (1 + 0.00147 * 13/30) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00415) * (1 + 0.00131 * 45/31) ≒ 1.00802

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인

본건은 용도지역이 같은 비교표준지 인근에 위치한 바, 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	본건은 표준지 대비 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.95	본건은 표준지 대비 제반접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
		도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		접면너비			
		깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			0.903		

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가의 결정

기호	비교거래사례		사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)						
1	가	2,140,000	1.00	1.00802	1.00	0.903	1,947,918	1,950,000

3. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 1	135	1,950,000	263,250,000	-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물 가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 현상,구조,관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

2. 대상건물 개요

기호	지번	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일자
2	523-5 위지상	근린생활시설 (1층)	시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층	77.67	1991.01.08
		단독주택 (2층)		79.83	

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

[출처: 한국부동산원 2024년도 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,129,000	45 (40~50)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

위생급배수 및 보일러에 의한 난방설비 등은 표준단가에 포함하였음.

3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본 건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분		재조달원가(원/㎡)
기호2	1층(근생)	1,000,000
	2층(주택)	1,200,000

4) 건물가액의 결정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 2	1층(근생)	1,000,000	45	34	11	11/45	244,000
	2층(주택)	1,200,000	45	34	11	11/45	293,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

4. 건물 가액의 산정

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가액(원)	비고
기호 2	1층(근생)	77.67	244,000	18,951,480	원가법
	2층(주택)	79.83	293,000	23,390,190	원가법
합 계		157.5	-	42,341,670	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
기호 1(토지)	255,150,000	263,250,000	-
기호 2(건물)	42,341,670	42,341,670	원가법
제시외건물	4,200,000	4,200,000	관찰감가
합 계	**₩301,691,670**	**₩309,791,670**	

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 1(토지)	135	1,890,000	255,150,000	-
기호 2(건물)	157.5	-	42,341,670	원가법
제시외건물	21.0	200,000	4,200,000	관찰감가
합 계			**₩301,691,670**	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 동래구 명장동	523-5	대	제2종 일반주거지역	135	135	1,890,000	255,150,000	
	소 계							**₩255,150,000**	
2	" [도로명주소] 부산광역시 동래구 시실로135번길 14	523-5 위지상	단독주택, 제2종근린 생활시설	조표91-18내 조표제91-18호 시멘트 벽돌조 슬라브지붕 2층					
				1층	77.67	77.67	244,000	18,951,480	1,000,000 x 11/45
				2층	79.83	79.83	293,000	23,390,190	1,200,000 x 11/45
	소 계							**₩42,341,670**	
	(제시외건물)								
ㄱ	"	"	다락방	조적조 슬래브지붕 2층소재	(21.0)	21.0	200,000	4,200,000	관찰감가
	합 계							**₩301,691,670.-**	
				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 동래구 명장동 소재 '대명여자고등학교' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 다세대주택, 아파트단지, 학교, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 시내버스정류장이 인근에 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

남동하향 완경사지를 택지조성한 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 약 5미터 폭의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(7구역(동래장관청,송공단,동래부동헌,동래향교,동래읍성지,내주축성비,충렬사,군관청))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(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)

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상,
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

시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층 건물로서(사용승인일:1991.01.08),

외벽 : 치장타일 붙임 및 몰탈위페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배 등 마감
창호 : 샷시창의 구조임.

(2) 이용상태

1층 : 근린생활시설(TEAM BELUGA)
2층 : 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 2층 및 옥상에 소재하는 제시외건물(별첨 지적 및 건물 개황도 참조. 기호 ㄱ)은 부합물 혹은 종물로 판단되어 실측사정 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

없음.

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)

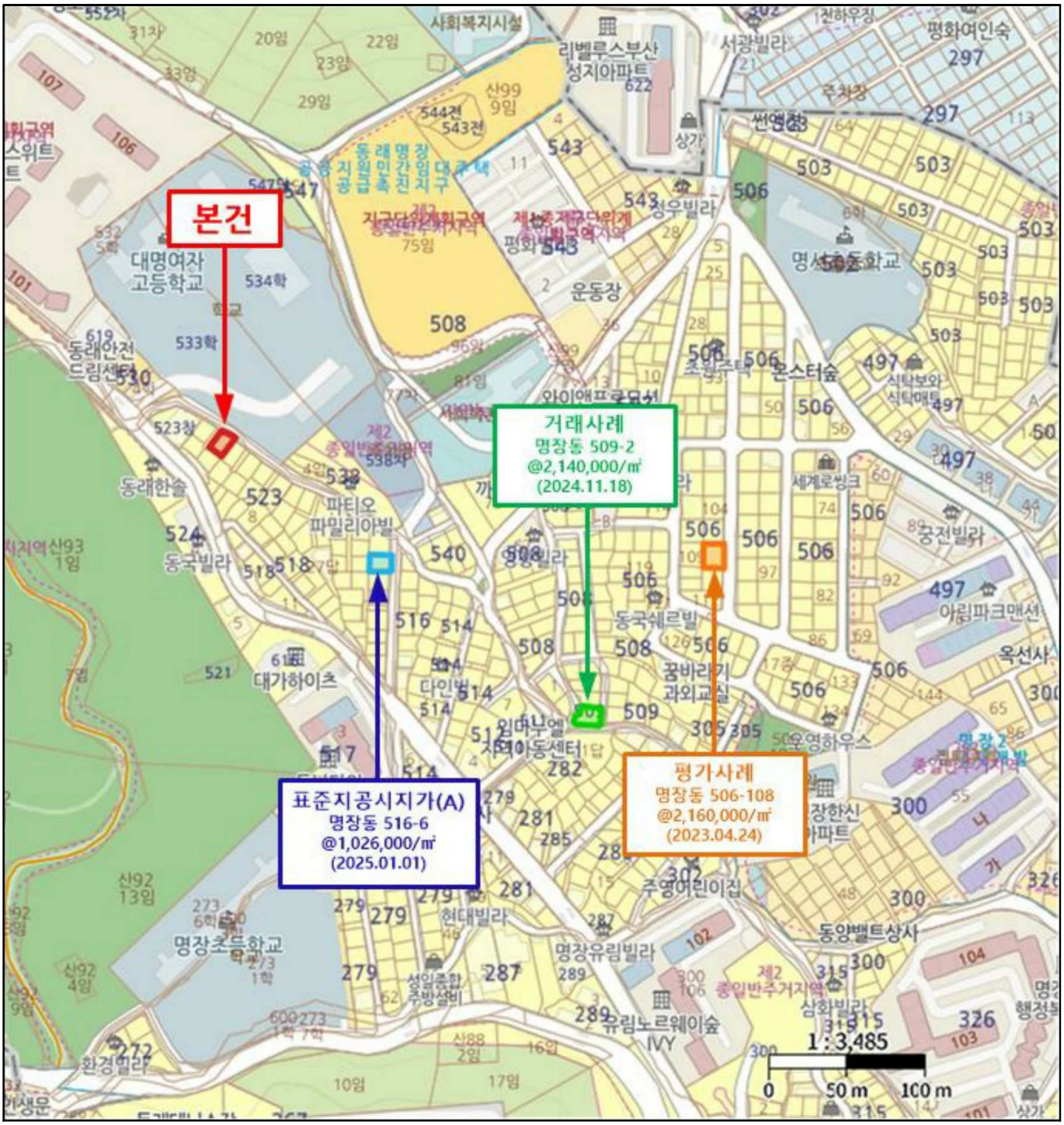
임대관계 : 미상,
기타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 동래구 명장동 523-5

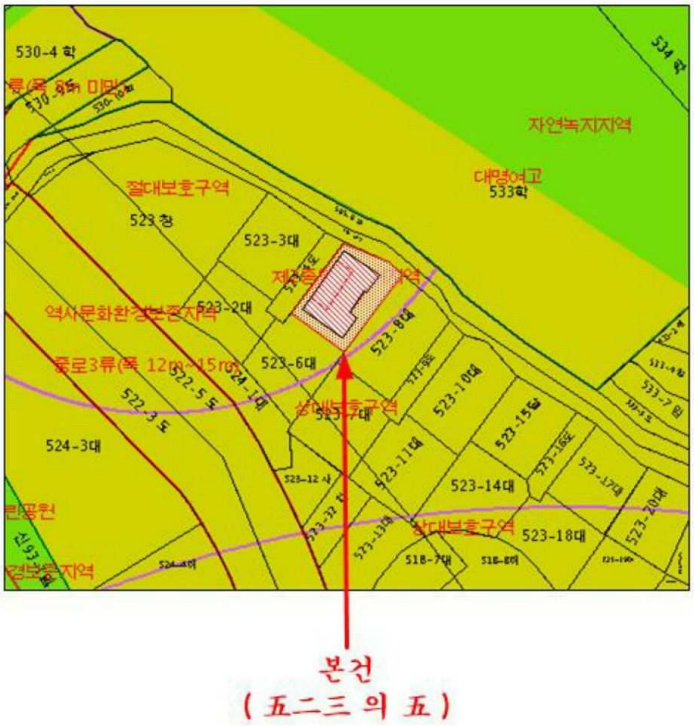
위 치 도

소 재 지	부산광역시 동래구 명장동 523-5



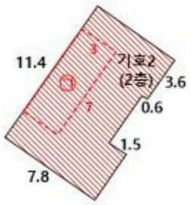
지 적 및 건 물 개 황 도

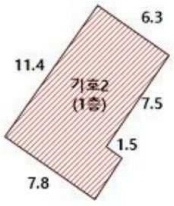
S = 1/800



본건
(五二三 의 五)

Non-scale





[건물면적]

기호2 : 157.5㎡
1층 : (11.4x7.8)-(7.5x1.5) ≒ 77.67㎡
2층 : (11.4x7.8))-(7.5x1.5)+(3.6x0.9) ≒ 79.83㎡

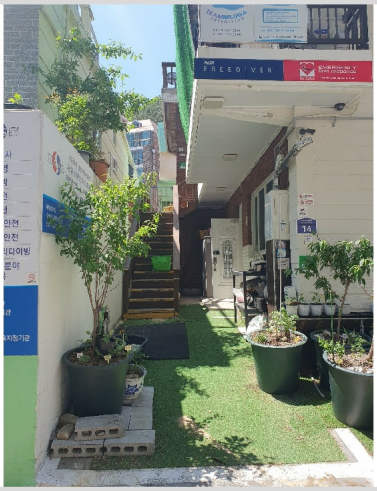
[제시외 건물]

㉠ : 조적조 슬래브지붕 2층 및 옥상소재 다락방 약 21㎡

수상구조사
생존수영
손상예방
재난안전
학교안전
해양스포츠안전
레저스포츠안전
스킨스쿠버/프리다이빙
교직원 등수본아
직무교육

- ( )

- ( )



2 1

2 2