

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김기충 소유물건(2025타경4934)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정평가서번호: 광원25-02-01-06



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.

광원감정평가사사무소



광원감정평가사사무소

KWANG-WON Appraisal Co.

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
정희성

감정평가액	삼억칠천이백팔십사만오천이백삼십원정 (₩372,845,230.-)		
-------	-------------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김기충 (2025타경4934)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.25	2025.02.25 ~ 2025.02.25	2025.02.26

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	159	토지	159	2,320,000	368,880,000
건물	12평8작	건물	39.93	66,000	2,635,380	
제시외건물	27.95	건물	27.95	-	1,329,850	
합계					₩372,845,230	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 반여동 소재 '반석초등학교' 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)으로서, 부산지방법원 동부지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 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 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산과액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되, 본건 토지 동측 일부가 현황도로로 이용 중인점을 감안하여 평가하였음.

다. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

4. 기준시점

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자 인 2025년 02월 25일을 기준시점으로 하였음.

나. 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사기간은 2025년 02월 25일임.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바람.

나. 본건 토지 지상에 별첨 '사진' 및 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(기호:ㄱ)이 소재하고 있어 본건 토지의 사용·수익·처분 등에 영향을 미칠 것으로 판단되나, 본건은 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외건물로 인하여 본건 토지가 소유권 행사를 제한받을 경우의 토지가액은 평가명세표상에 별도 병기하였는 바 경매진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산정

1. 대상 토지 개요

기호	소재지 (부산광역시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) 2024년
1	해운대구 반여동 113-6	대	159	2종일주	단독주택	세로(불)	사다리 평지	1,144,000

2. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

공시기준일 (부산광역시 해운대구, 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	접면 도로	형상 지세	용도 지역	공시지가 (원/㎡)
A	반여동 132	대	413	단독주택	세로(가)	사다리 평지	2종일주	1,385,000

※본건과 인근지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 지목 및 도로교통 등이 유사한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

다. 시점수정

1) 지가변동율

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

(부산광역시 해운대구, 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.02.25	0.226 (1.00226)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.125 (1 + 0.00125) * (1 + 0.00125 * 25/31) ≒ 1.00226

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시 되어 2025년 01월분을 연장 적용하였음.

2) 생산자물가상승률

$$\frac{2025년\ 1월}{2024년\ 12월} = \frac{120.18}{119.52} \approx 1.00552$$

3) 시점수정치 결정

부동산의 특성상 지가에 관한 변동추이는 일반재화의 변동률을 대표하는 생산자물가 상승률보다 지가변동률이 잘 반영하고 있으므로 지가변동률로 시점수정 하였음.

라. 지역요인비교

본건과 비교 표준지는 모두 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)



감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인			격차율 (대상지 /표준지)	비 고
조건	항목	세항목		
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 보도, 계통 및 연속성	0.94	본건은 표준지 대비 가로폭 (세로<불>/세로<가>) 등 가로조건에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 표준지 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 표준지 대비 이용상황 등 환경조건에서 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			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.00	본건은 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 대등함.
		깊이		
		부정형지, 삼각지 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면 획지 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	0.97	일부 현황 도로인점을 감안
		기타		
누 계			0.912	

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근지가 수준

인근 부동산, 주민 등을 통한 탐문조사 결과 유사물건의 헛가수준은 적정수준 기준으로 @2,500,000~3,000,000/㎡ 내외로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

4) 인근 유사 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목 (이용상황)	면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
1	반여동 1**	대 (주상용)	267	2종일주	담보	2023.11.07	3,490,000
2	반여동 109-*	대 (단독주택)	132	2종일주	법원 경매	2023.04.21	2,670,000
3	반여동 113-*	대 (단독주택)	116	2종일주	법원 경매	2023.03.21	2,510,000

5) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (부산광역시)	토지면적(㎡)	용도지역 /지목	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		건물면적(㎡)					
a	반여동 113-*	116	2종일주 /대	2024.04.02	230,000,000	1,982,758	사용승인일 미상
		43.64					
1) 건물거래가격 : 건물노후로 건물가차 희박 2) 토지단가 : 230,000,000 / 116㎡ ≒ 1,982,758 3) 토지특성 : 세로(불), 평지, 사다리							
b	괴정동 113-*	149	2종일주 /대	2021.05.13	369,000,000	2,476,510	토지만 거래
		-					
1) 토지단가 : 369,000,000 / 149㎡ ≒ 2,476,510 2) 토지특성 : 세로(불), 평지, 세장형							

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 평가사례(3)의 비교

구분	가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율		
평가사례(3)	2,510,000	1.01277	1.00	1.00	2,542,052	1.831		
표준지(A)	1,385,000	1.00226	-	-	1,388,130			
산정 내역	시점수정	부산광역시 해운대구 주거지역(2023.03.21.~ 2025.02.25) :1.01277						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	요인비교	표준지는 사례지 대비 제 개별요인 대등함.						

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정 하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.83

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,385,000	1.00226	1.00	0.912	1.83	2,316,734	2,320,000

아. 공시지가기준법에 의한 토지가격

일련번호	소재지	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	반여동 113-6	2,320,000	159	368,880,000	일부 현황도로 감안
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				368,880,000	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례비교법의 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 임.

나. 비교거래사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하여 상기거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

기호	소재지 (부산광역시)	토지면적(㎡)	용도지역 /지목	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		건물면적(㎡)					
b	괴정동 113-*	149	2종일주 /대	2021.05.13	369,000,000	2,476,510	토지만 거래
		-					
1) 토지단가 : 369,000,000 / 149㎡ ≒ 2,476,510 2) 토지특성 : 세로(불), 평지, 세장형							

다. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(부산광역시 해운대구)

구분	기간	지가변동률(%)	비고
b	2021.05.13.~ 2025.02.25	8.047(1.08047)	주거지역

마. 지역요인의 비교치의 산정

본건 토지는 거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함.(1.00)



감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교치의 산정

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	결정의견
본건(1)/ 사례지(b)	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.97	0.902	본건은 사례지 대비 형상 등 획지조건 및 일부 도로 등 기타조건에서 각각 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

(1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,476,510	1.00	1.08047	1.00	0.902	2,413,567	2,410,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	반여동 113-6	2,410,000	159	383,190,000
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)				383,190,000

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

4. 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	368,880,000	383,190,000	-

나. 토지의 감정평가액 결정

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)
1	2,320,000	159	368,880,000
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			368,880,000

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

III. 건물가액의 산출근거

1. 대상 건물의 개요

기호	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	주택	세면벽돌조 와즙 평가건	12평8작 (39.93)	미상	폐가로 방치되어 있음.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

3. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/목재지붕틀/시멘트기와	4	1,343,000	45 (40 ~ 50)
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/목재지붕틀/시멘트기와	5	1,180,000	45 (40 ~ 50)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2024년 건축물 재조달원가 자료집

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	냉,난방	위생 및 급배수	소화설비	화재탐지	승강기 설비	전력설비	발전설비
2	표준단가에 포함하였음.						

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

다. 재조달원가(표준단가 + 보정단가) 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용 할 '재조달원가' 와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수' 를 아래와 같이 결정하였음.

기호	층별	용도	구 조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
2	단층	주택	세멘트벽돌조 시멘트가와지붕	45	600,000

4. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 정액법을 적용하되, 현상 및 관리상태(폐가로 방치) 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	층별	용도	구 조	경제적 내용연수	경과년수	잔존년수	조정년수	잔가율
2	단층	주택	세멘트벽돌조 시멘트가와지붕	45	-	-	5	5/45

5. 건물가액의 결정

가. 건물단가의 결정

기호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	단층	주택	600,000	5/45	66,666	66,000

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

나. 건물가액의 결정

기호	층별	연면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원/m ²)
2	단층	39.93	66,000	2,635,380
합 계				2,635,380

IV. 토지 및 건물의 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	토지가액	건물가액	제외건물	합 계
1,2 ㉠,㉡,㉢	반여동 113-6	368,880,000	2,635,380	1,329,850	372,845,230

2. 결정의견

상기의 평가사례, 거래사례 및 인근지 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 위 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 해운대구 반여동	113-6	대	2종일주	159	159	2,320,000	368,880,000	
2	동소 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 선수촌로 208번가길 69-3	113-6	주택	조표래14827내 조표래제14827 호 세멘트돌조 와즙 평가건 건평	12평8작	39.93	66,000	2,635,380	관찰감가 600,000 x 5/45
소 계								₩371,515,380	
ㄱ	(제시외건물) 동소	113-6	주택	세멘트블록조 판넬지붕 단층	(23.95)	23.95	43,000	1,029,850	관찰감가 350,000 x 5/40
ㄴ	동소	113-6	보일러실	세멘트블록조 스라브지붕 단층	(2.8)	2.8	식	200,000	
ㄷ	동소	113-6	변소	세멘트블록조 스라브지붕 단층	(1.2)	1.2	식	100,000	
소 계								₩1,329,850	
1	(제시외건물로 동소	인한 113-6	감안가격) 대	159	₩331,992,000				
합 계								₩372,845,230.-	
				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 해운대구 반여동 소재 '반석초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 소규모 공장 등으로 형성된 일반주택지대로서, 주거환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량 출입 불가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고, 평탄한의 토지로서, 주택부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 약 1.5미터 폭의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

세멘트 블록조 판넬지붕 단층(기호 ㄱ) 주택 약 23.95㎡

(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)

임대관계는 미상임.

기타사항 : 동측 일부가 현황 도로로 사용 중인것으로 보여짐.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

세면트벽돌조 와즙 평가건으로서,
 외 벽 :인조석 물씻기 및 세면물탈 마감 등.
 내 벽 : 벽지 등 마감.
 창 호 : 목재창 등이며, 현황 폐가로 방치되어 있음.

(2) 이용상태

단독주택임.

(3) 설비내역

주택에 필요한 기본적인 설비 되어 있는것으로 보여짐.

(4) 부합물 및 종물

종물로서 평가에 포함하였음 (지적 및 건물개황도 기호(㉠㉡) 참조).

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상.
 기 타 : 없 음.

위치도



소재지	부산광역시 해운대구 반여동 113-6
-----	----------------------

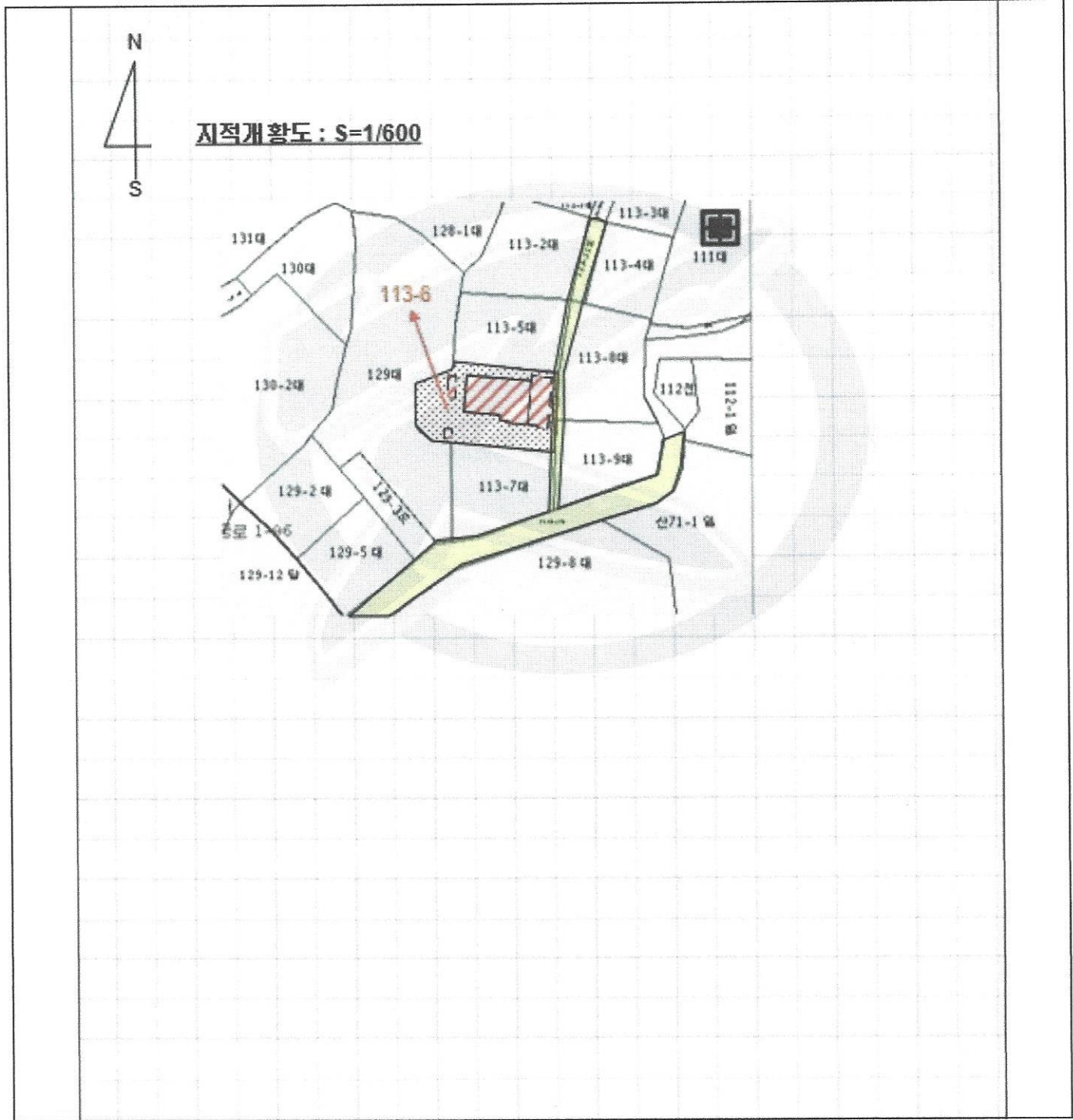


각종사례
표시도

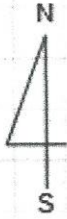
- 본 건
- 공시지가
- 평가사례
- 거래사례



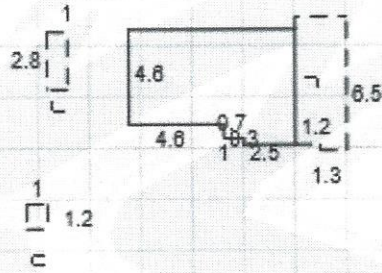
지 적 도



건물개황도



건물개황도 : S=1/300

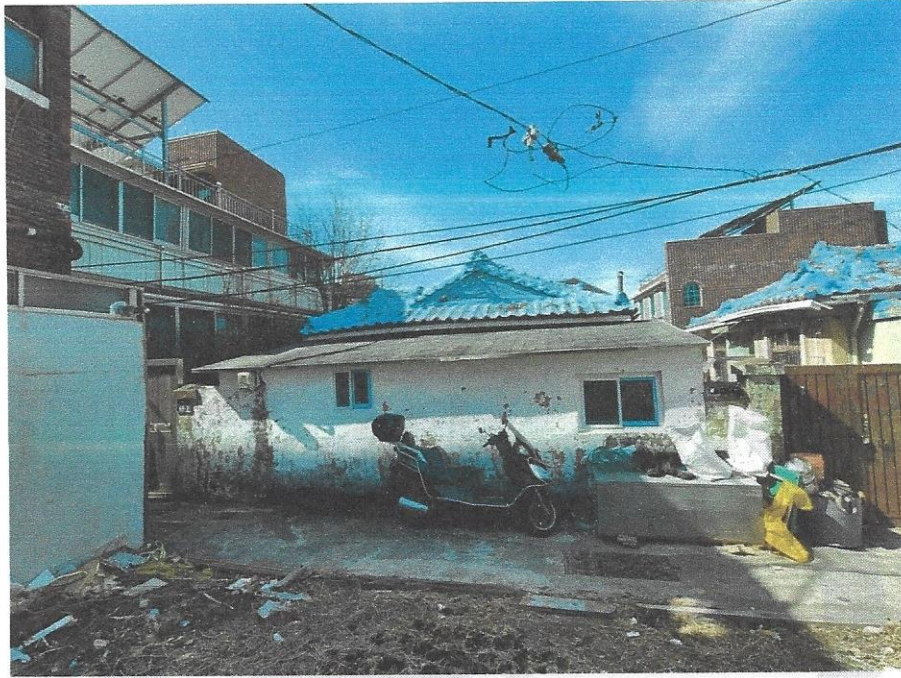


건물면적 : 39.93㎡

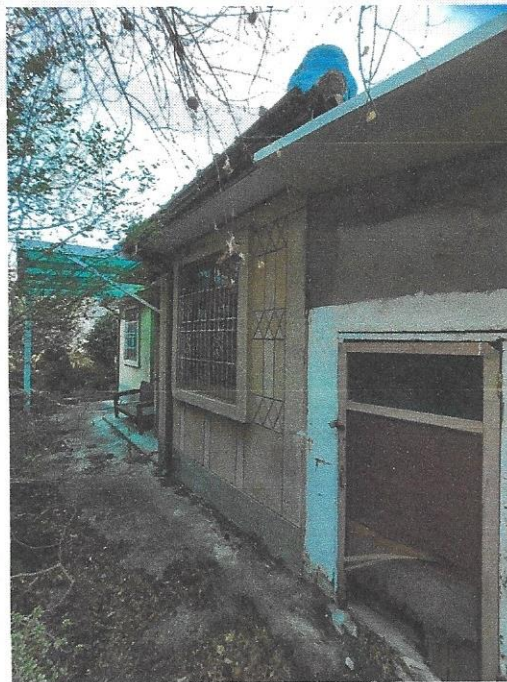
제시외건물

- ㄱ: 시멘트블록조 판넬지붕 단층(주택) 약23.95㎡
- ㄴ: 시멘트블록조 스라브지붕 단층(보일러실) 약23.95㎡
- ㄷ: 시멘트블록조 판넬지붕 단층(화장실) 약23.95㎡

사 진 용 지



본건 전경(동측에서 서측으로)

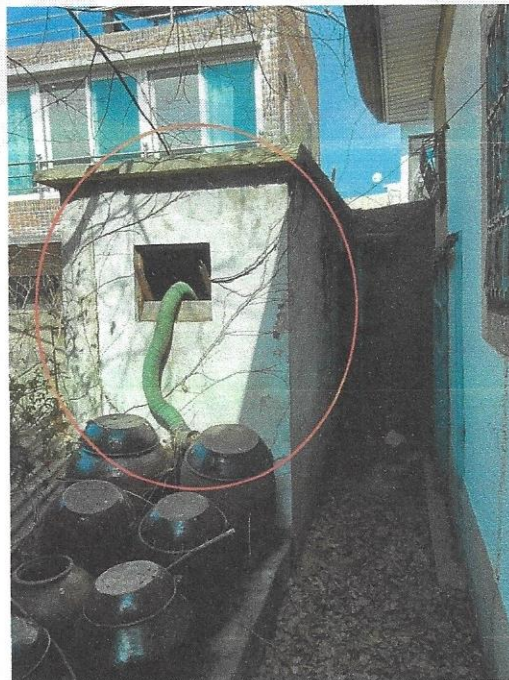


본건 (남동에서 북서로)

사 진 용 지

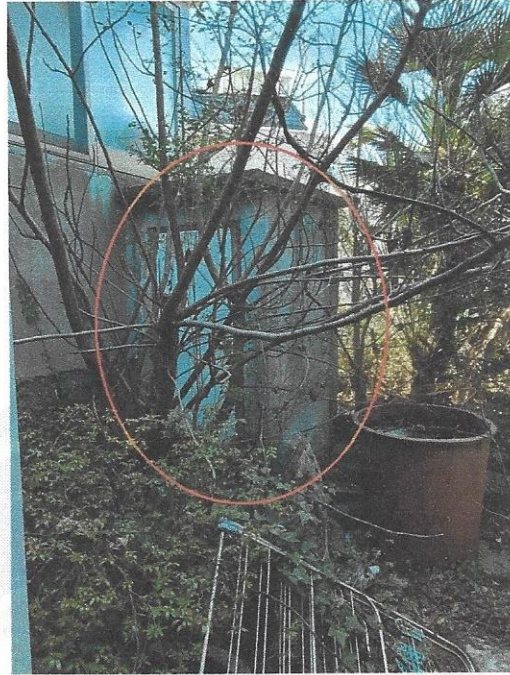


제시외건물(ㄱ)

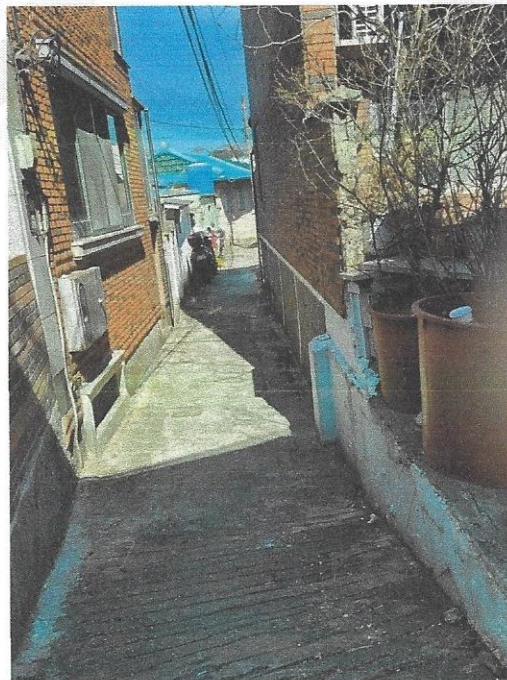


제시외 ㄴ

사진용지



제시외 ㄷ



동측 진입로