감 정 평 가 서

건 명	이선영 외 1명 소유물건(2023타경106622)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철
감정서번호	극동3230801호

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.

극동감정평가사사무소

(토지,건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 성 근

감정평가액	육십삼억사천이백사십만육천일백사십원정(₩6,342,406,140.-)				
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철	감정평가목적	법원경매		
문 서 번 호	-	제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매1계		
소 유 자 (사건번호)	이선영 외 1명 (2023타경106622)	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
		2023.08.17	2023.08.14 ~ 2023.08.17		2023.08.18

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	539.5	토지	539.5	-	5,616,195,000
	건물	1,878.31	건물	1,878.31	-	721,271,040
	제시외건물	약54.89	제시외건물	54.89	-	4,940,100
	합 계					₩6,342,406,140

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 남구 대연동소재 지하철2호선 경성대·부경대역 남서측 인근에 위치하는 상업용부동산(토지, 건물)에 대한 부산지방법원 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
(2) 본건 기호1,2,4 토지들상에는 기호3건물이 소재하여 용도상 불가분의 관계에 있는등 3필일단지로 이용중인바 이를 감안하여 평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2023.8.17일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조등에 따라 대상물건(토지, 건물)을 감정평가하되, 토지는 공시지가기준법으로 평가하여 지가수준, 거래사례, 평가전례등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였으며 건물은 원가법으로 평가하되 비교방식 및 수익방식등 타방식에 의한 합리성검토는 물건의 특성, 비교적 최근의 건물만에 대한 적절한 거래사례의 부재등을 감안하면 불필요 하거나 곤란한 것으로 판단되어 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

(1)본건 감정평가차 현장방문 했으나 일부는 이해관계인의 부재 및 문잠김등으로 내부확인을 하지 못하고 귀 제시서류 및 건축물현황도등 공부와 외부관찰등 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 경매응찰시 참고하시기 바랍니다.

(2)본건 부동산의 면적과 경계, 용도등은 귀 제시서류 및 건축물현황도등 공부서류, 당사무소의 개략적인 측정등에 의거 사정하였는바 참고하시기 바라며 정확을 요할시는 측량하시기 바랍니다.

Ⅱ. 토지가격의 산출근거

-공시지가기준법에 의한 시산가격산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상토지개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	2023.1.1기준 개별지가(원/㎡)	비고
1	대연동 68-20	대	165.3	상업용 건부지	일반상업 지역	소로 한면	6,113,000	3필일단지
2	대연동 68-19	대	187.1	상업용 건부지	일반상업 지역	소로 한면	6,113,000	〃
4	대연동 68-18	대	187.1	상업용 건부지	일반상업 지역	소로 한면	6,113,000	〃

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지공시지가

(공시기준일; 2023.1.1기준)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
대연동 68-7	대	329	상업용	일반상업 지역	소로 한면	6,645,000

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조2항에 따라 대상토지와 인근지역내에 위치하고 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경등이 같거나 비슷하며 서로 붙어서 연접해 있는점등을 감안하여 위 공시지가를 비교표준지로 선정하였음.

4. 시점수정

(부산광역시 남구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.1.1~2023.6.30	-0.046%	2023년6월까지의 누계치
2022.6.1~2023.6.30	-0.032%	2023년6월 변동률
누계 (2023.1.1~2023.8.17)	-0.097% (시점수정치; 0.99903)	(1-0.00046)×(1-0.00032x48/30) ≒0.99903

※ 2023년 7월 이후는 미발표되어 2023년 6월분을 연장,추정하여 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인비교

본건들과 비교표준지공시지가는 인근지역에 위치하여 지역요인비교치는 대등한 것으로 사료됨.

※ 지역요인비교치: 1.00

6. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성등
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 지반, 지질등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지세, 고저, 접면도로등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2,4	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
3필일단지인 본건은 비교표준지에 비해 토지의 형상등 획지조건에서는 열세한 것으로 사료됨.								

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성

그 밖의 요인은 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 기타지가형성에 영향을 미치는 제반요인을 말하며 이러한 요인에는 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등이 있으며 공시지가를 기준으로 산정한 토지가격은 시가와의 괴리로 인하여 적정가격에 미치지 못하므로 시장가치산정을 위하여 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등을 참작하는 그 밖의 요인보정이 필요함.

(2) 보정의 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조제2항과 대법원 판례(2004.5.14선고 2003다 38207판결, 2003.7.25선고 2002두 5054판결외), 한국감정평가사협회의 토지보상평가지침 제16조등에서 근거를 찾을수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항

감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정
2. 시점수정
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정

※ 토지보상평가지침 제16조

① 토지 보상평가에 있어서 시점수정·지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.

② 그 밖의 요인 보정을 하는 경우에는 해당 공익사업의 시행에 따른 가치의 변동은 고려하지 아니한다.

③ 그 밖의 요인 보정을 하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역(이하 “인근지역 등”이라 한다)의 정상적인 거래사례나 보상사례(이하 “거래사례 등”이라 한다)를 참작 할수 있다.

④ 그 밖의 요인 보정은 다음 각 호의 순서에 따라 행한다.

1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거
2. 거래사례 등 기준 격차율 산정
3. 실거래가 분석 등을 통한 검증
4. 그 밖의 요인 보정치의 결정

⑤ 제4항 제4호의 그 밖의 요인 보정치는 거례사례 등을 기준으로 산정한 격차율과 실거래가 분석등을 통한 검정 결과 등을 종합적으로 고려하여 적정한 수치로 결정하되, 소수점 이하 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 한다.

⑥ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 산출근거를 감정평가서에 구체적이고 명확하게 기재 한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※대법원 2003다38207판결(2004.5.14. 선고)

(중략) 수용 대상 토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어서 인근 유사 토지의 거례사례나 보상선례를 반드시 참작하여야 하는 것은 아니며, 다만 인근 유사 토지의 정상거례사례가 있고 그 거래가격이 정상적인 것으로서 적정한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있다고 할 것이고...

※대법원 2002두5054판결(2003.7.25. 선고)

(중략) 토지수용보상액 산정에 관한 관계 법령의 규정을 종합하여 보면, 수용대상토지에 대한 보상액을 산정하는 경우에 인근 유사토지의 거례사례나 보상선례를 반드시 조사하여 참작하여야 하는 것은 아니며, 다만 인근 유사토지의 거례사례나 보상선례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적정한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 인정된 경우에는 이를 참작할 수 있을 뿐...

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 거래사례

[출처; 한국부동산원 실거래고시등]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래가액(거래유형)	토지면적기준(건물포함) 단가환산액(원/㎡)	거래시점
A	대연동 72-15	대	218.5	일반상업지역	2,690,000,000 (건물포함거래)	약12,310,000	2021.1.26
B	대연동 68-4	대	307.4	일반상업지역	3,800,000,000 (건물포함거래)	약12,360,000	2021.3.10
C	대연동 68-9	대	165.3	일반상업지역	2,900,000,000 (건물포함거래)	약17,540,000	2022.6.20

※ 위 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준으로 하였으며, 기타거래조건등은 통상적인 것을 전제하였음.

(4) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적 / 기준시점
A	대연동 68-5	대	일반상업지역	10,700,000	담보 / 2021.12.29
B	대연동 62-5	대	일반상업지역	10,700,000	자산재평가 / 2022.12.31
C	대연동 68-20등 (본건)	대	일반상업지역	9,360,000	경매 / 2020.10.30

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 비교사례의 선정

용도지역, 지목, 주변환경, 이용상황등이 같거나 유사하며 지리적 근접성등을 감안하여 위 거래사례 기호A를 선정함.

ㄴ. 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격(토지단가x시점수정x지역요인x개별요인)}}{\text{기준시점의 표준지가격(표준지공시지가x시점수정)}}$$

ㄷ. 그 밖의 요인보정치의 산출

구분	토지면적기준 단가환산액 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출금액	그 밖의 요인 보정치
거래사례A기준 표준지가격	10,030,000	1.07307	1.00	1.018	10,956,624	1.65
기준시점의 표준지가격	6,645,000	0.99903	1.00	1.000	6,638,554	

※1)토지면적기준 단가환산액(건물차감후)

건물명세-철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상5층 근린생활시설등

연면적:987.32㎡ 사용승인일:1998년5월4일

토지단가-[2,690,000,000-(987.32㎡x900,000x28/50)]÷218.5㎡≒10,030,000원

※2)시점수정(남구 상업지역; 2021.1.26 ~2023.8.17):1.07307

※3)지역요인; 비교표준지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인이 대등함.(1.00)

※4)개별요인; 비교표준지는 거래사례에 비해 가로조건에서 우세하나, 획지조건에서 열세한 것으로 사료됨(1.018)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄹ. 법원경매 매각가율

<부산광역시 남구>

구분	대지
최근1년간 평균	128.3%
최근6개월간 평균	157.5%

(자료; 대법원, 매각가율=매각가/감정가)

ㅁ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역내 유사토지의 가격수준과 평가전례등을 감안하면 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는바 유사토지의 지가수준과의 균형유지 및 용도지역, 주변상황등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로서 65%를 증액보정함.(1.65)

8. 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1,2,4	6,645,000	0.99903	1.00	0.950	1.65	10,405,933	10,410,000

(단가산출시 천원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-거래사례비교법에 의한 시산가격산출

1. 비교사례의 선정

(1) 인근 거래사례의 선정

위 7.(3)의 기호B를 비교거래사례로 선정함.

소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래가액	*건물가격 차감후 토지단가(원)	거래시점
대연동 68-4	대	307.4	일반상업 지역	3,800,000,000	9,510,000	2021.3.10
* 건물가격 차감후 토지단가산정 건물명세: 철근콘크리트조 기와지붕 지하1층 지상8층 근린생활시설등 연면적: 1,488.4㎡ 사용승인일: 2001년7월7일 건물가격: 1,488.4㎡x(950,000원x31년/50년)=876,667,600원 토지단가: (3,800,000,000원-876,667,600원)÷307.4㎡≒9,510,000원						

(2) 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재한 정상적인 거래사례로 추정되는바 대상토지와 용도지역, 지목, 주변환경, 이용상황등이 유사하여 비교성이 있는 것으로 판단되어 본건의 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 거래사례는 부동산의 특성과 가격수준등으로 보아 대체로 정상적인 거래사례로 보임.(사정보정치:1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

(부산광역시 남구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.3.10~ 2023.8.17	+7.006%(1.07006)	한국감정평가사협회 지가변동률 계산항목 활용 산출함

4. 지역요인비교

본건들과 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.
(지역요인비교치: 1.00)

5. 개별요인비교

본건 기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2,4	1.00	1.17	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.053
본건은 거래사례에 비해 가로의 구조 및 계통등 가로조건에서 우세하나 토지의 형상등 획지조건에서는 열세한 것으로 사료됨.								

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1,2,4	9,510,000	1.00	1.07006	1.00	1.053	10,715,612	10,720,000

(단가산출시 천원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법
1,2,4	10,410,000원	10,720,000원

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정에 대한 의견
상기 산정된 시산가액의 검토결과 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률' '감정평가에 관한 규칙'에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 거래사례비교법에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 하여 기호1,2,4의 감정평가액을 ㎡당 10,410,000원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 토지가격의 결정

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	가액(원)
1,2,4	539.5	10,410,000	5,616,195,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물(제시외건물 포함)의 평가는 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되 현상 및 관리상태등을 감안하여 관찰감가법도 병용하였음.

2. 대상건물의 개요

기호	용도	층수	(연)면적(㎡)	건축물대장상 사용승인일	구조
3	근린생활시설	지하1층 지상6층,	1,878.31	1997.3.19	철근콘크리트조 슬래브지붕

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 한국부동산원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	977,000
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	741,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항과 구조및 규모, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도등을 비교하고, 위생설비, 급배수설비, 주차장설비, 계단실등 부대설비를 포함하며, 일반부동산 거래시 보편적으로 오래되거나 노후된 건물에 대한 가액이 대체로 저평가되거나 토지가격에 포함되어 거래되는 현실등을 종합적으로 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

- 아 래 -

구 분	'3'건물
근린생활시설	800,000원/㎡

4. 건물가액의 결정

(1) 단가

기호	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용년수	경과년수	잔존내용년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
3	800,000	50	26	24	24/50	384,000

※ 잔존가치율=잔존내용년수/(총)내용년수

(2) 건물가격의 결정

면적: 1,878.31㎡x단가: 384,000원=721,271,040원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지- 기호1,2,4	539.5	5,616,195,000
건물- 기호3	1,878.31	721,271,040
(소 계)	-	(6,337,466,040)
제시외건물	약54.89	4,940,100
(합 계)		(6,342,406,140)

2. 결정의견

상기 평가전례와 인근지가수준등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 위금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지,건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 남구 대연동	68-20	대	일반상업지역	165.3	165.3	10,410,000	1,720,773,000	2, 4토지포함 3필일단지
2	부산광역시 남구 대연동	68-19	대	일반상업지역	187.1	187.1	10,410,000	1,947,711,000	1, 4토지포함 3필일단지
3	부산광역시 남구 대연동	68-18	근린생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층					
	[도로명 주소] 부산광역시 남구 용소로8번길 13			1층 2,3층 4층 5층 6층 지하	298.45 각322.08 307.18 276.39 127.81 224.32	1,878.31	384,000	721,271,040	800,000 x24/50 68-18,19,20 번지상 소재
4	부산광역시 남구 대연동	68-18	대	일반상업지역	187.1	187.1	10,410,000	1,947,711,000	1, 2토지포함 3필일단지
	소 계							**₩6,337,466,040**	
ㄱ	(제시외건물) 부산광역시 남구 대연동	68-18외	가건물	조적조 슬래브지붕 1층	약54.89	약54.89	90,000	4,940,100	6층 소재 일부 지붕 없음
	합 계							**₩6,342,406,140.-**	

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)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 남구 대연동소재 지하철2호선 경성대 · 부경대역 남서측 인근에 위치하며 주위는 각종 근린생활시설등으로 형성된 상업지대임.

(2) 교통상황

본건에의 차량 접근가능하고 인근에 지하철2호선 경성대 · 부경대역, 시내버스정류장이 소재하는등 제반교통사정은 양호시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

전반적으로 인접지와 등고평탄한 3필일단지의 토지를 상업용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 폭 약8미터 내외의 포장도로가 소재하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,4 토지 공히 일반상업지역(2014-02-26), 방화지구(2014-02-26), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-02-25)(60m이하)<건축법>, 상대보호구역(2016-07-06)(경성대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-06)(부경대학교(대연캠퍼스))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

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)

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상6층 건물로서
외벽 : 석재붙임등
내벽 : 몰탈위페인트 및 인테리어 마감등
창호 : 샷시창등의 구조임.

(2) 이용상태

근린생활시설(일부 공실등)로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 엘리베이터설비, 계단실, 주차장설비(기계식 주차시설은 비교적 장기간의 미가동 고장상태로 탐문조사됨)등이 되어 있는 것으로 탐문조사됨.

(4) 부합물 및 종물

본건물 6층에 제시외건물 기호ㄱ[조적조 슬래브지붕(일부 지붕 없음) 1층 가건물 약54.89㎡]이 소재하는바 부합물 및 종물로서 본건 부동산에 미치는 영향이 미미한 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

-

건물 감정평가요항표

(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
· 기호4토지상에는 수목등도 소재하고 있는바 토지가격에 포함하여 거래되는 관행에 의거 토지가치에 포함 평가하였음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 대연동 68-20번지등

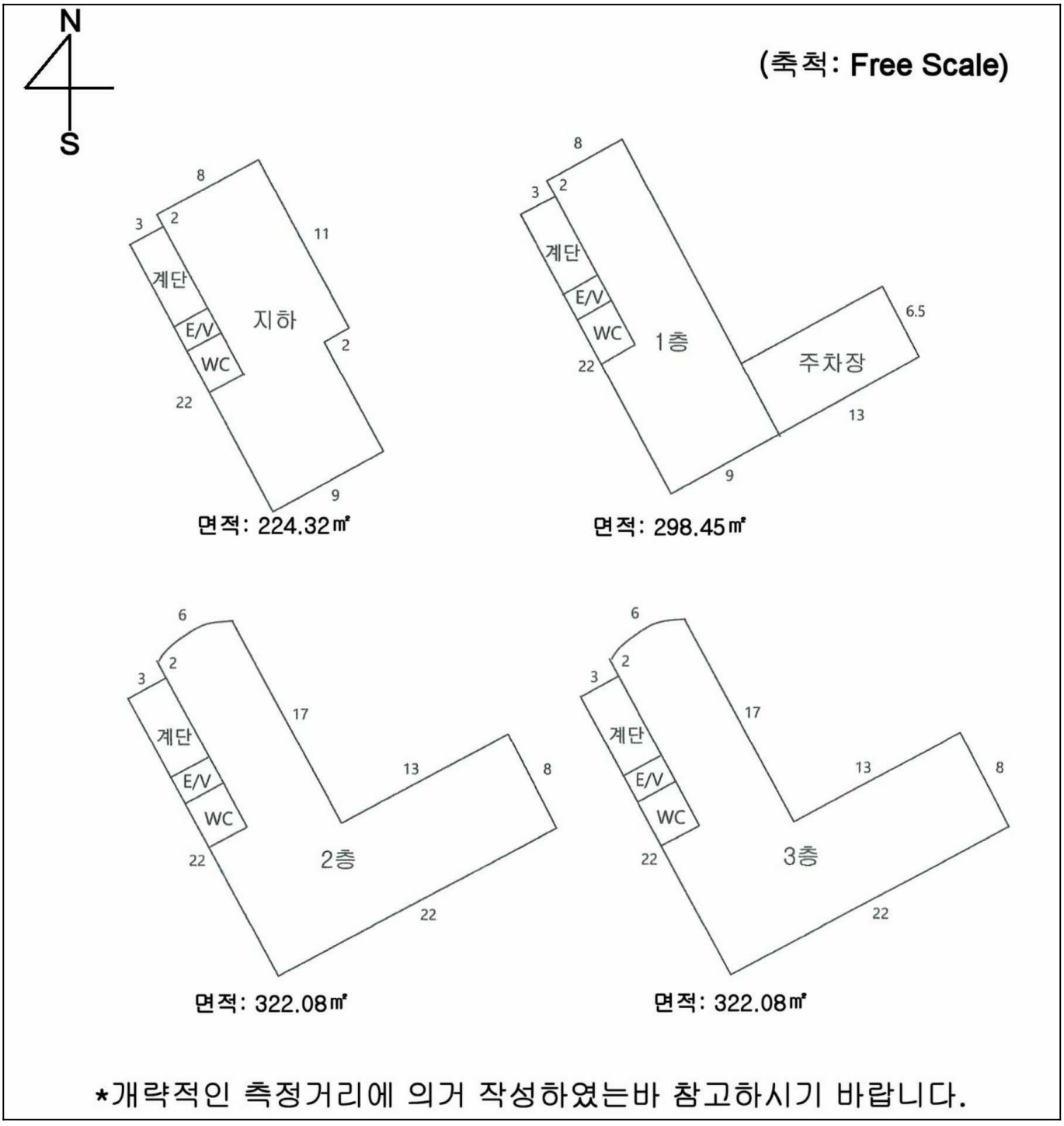
위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 대연동 68-20번지등

지 적 도

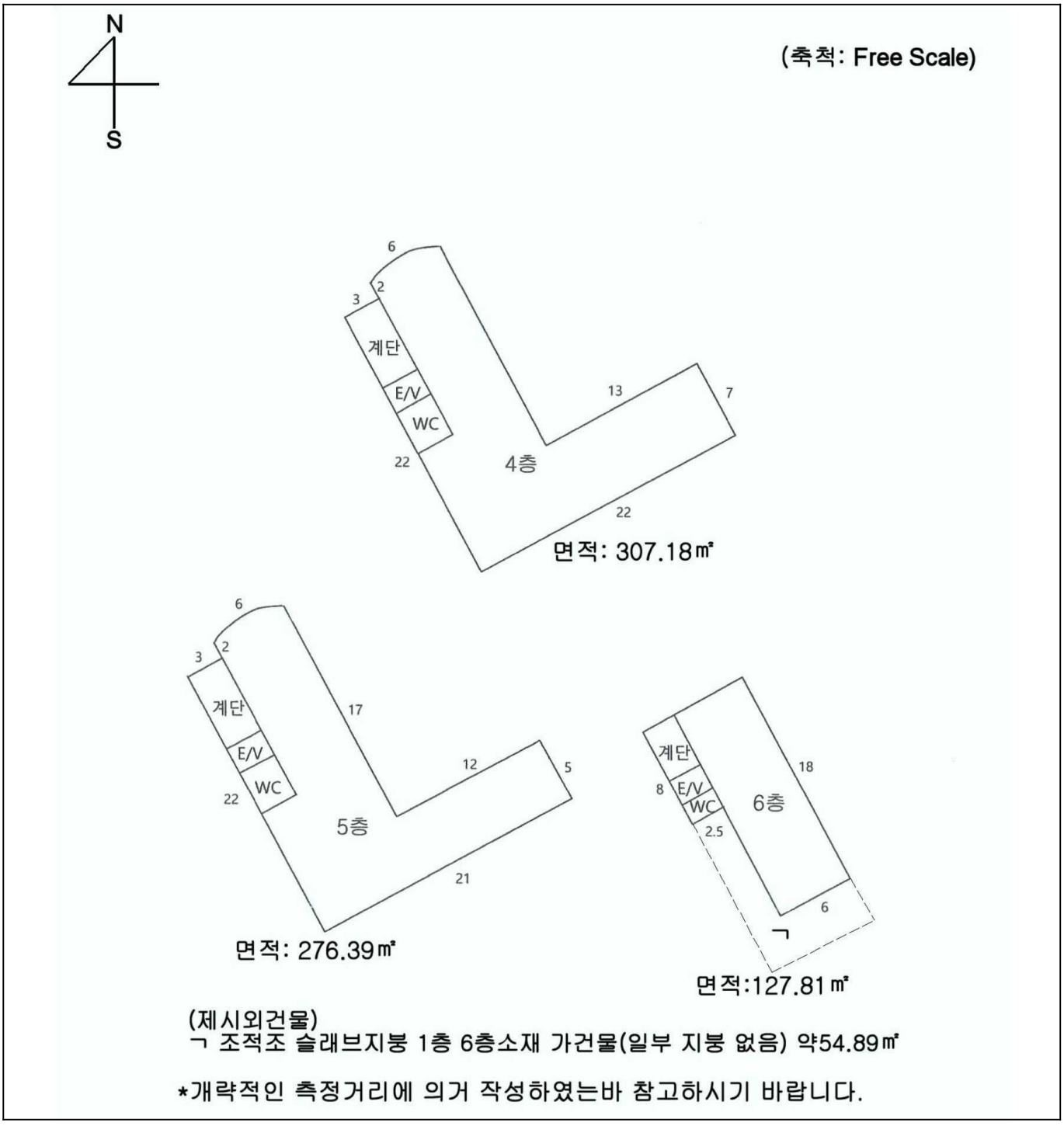
*개략적인 측정거리에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.

건 물 개 황 도

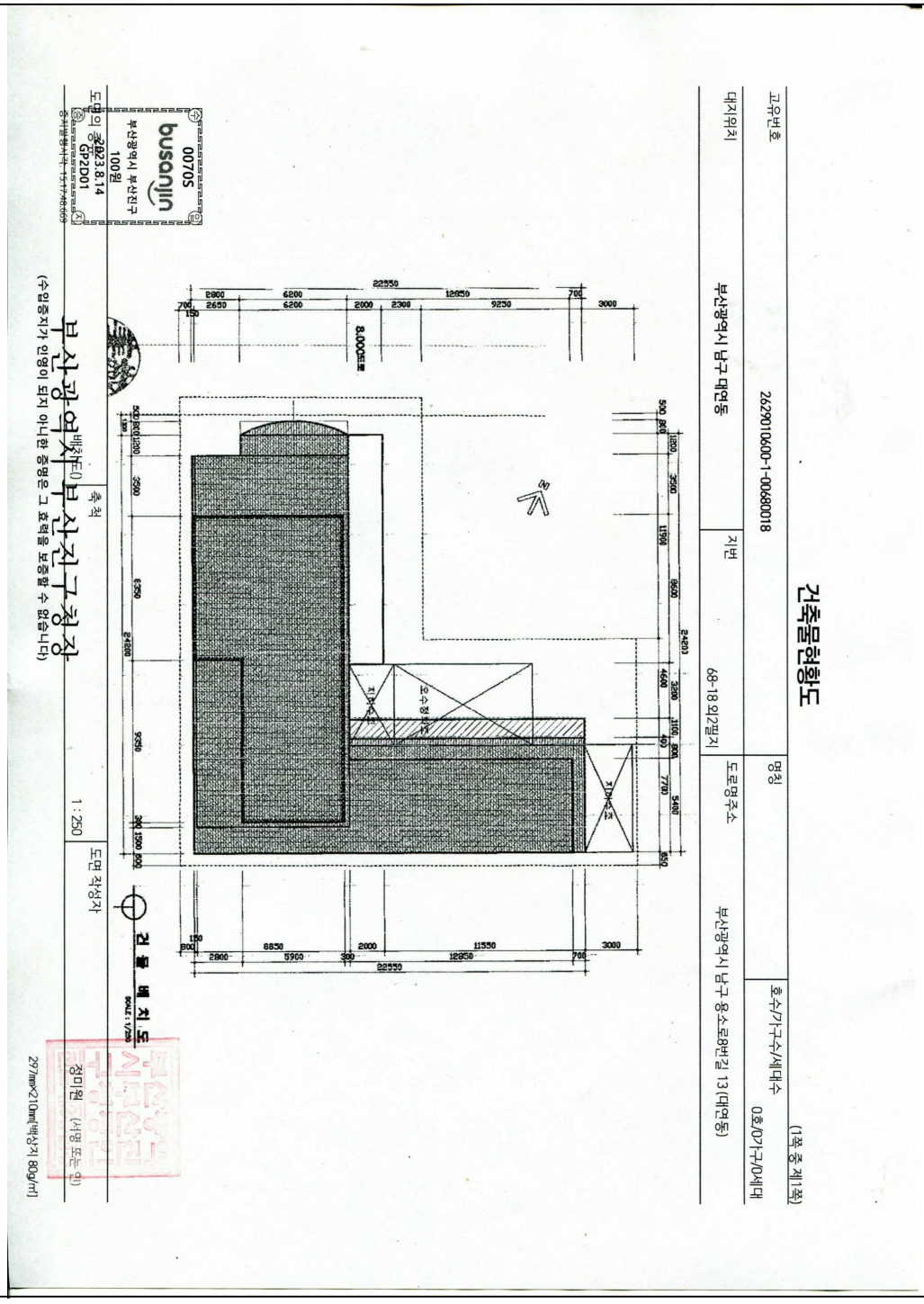


*개략적인 측정거리에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.

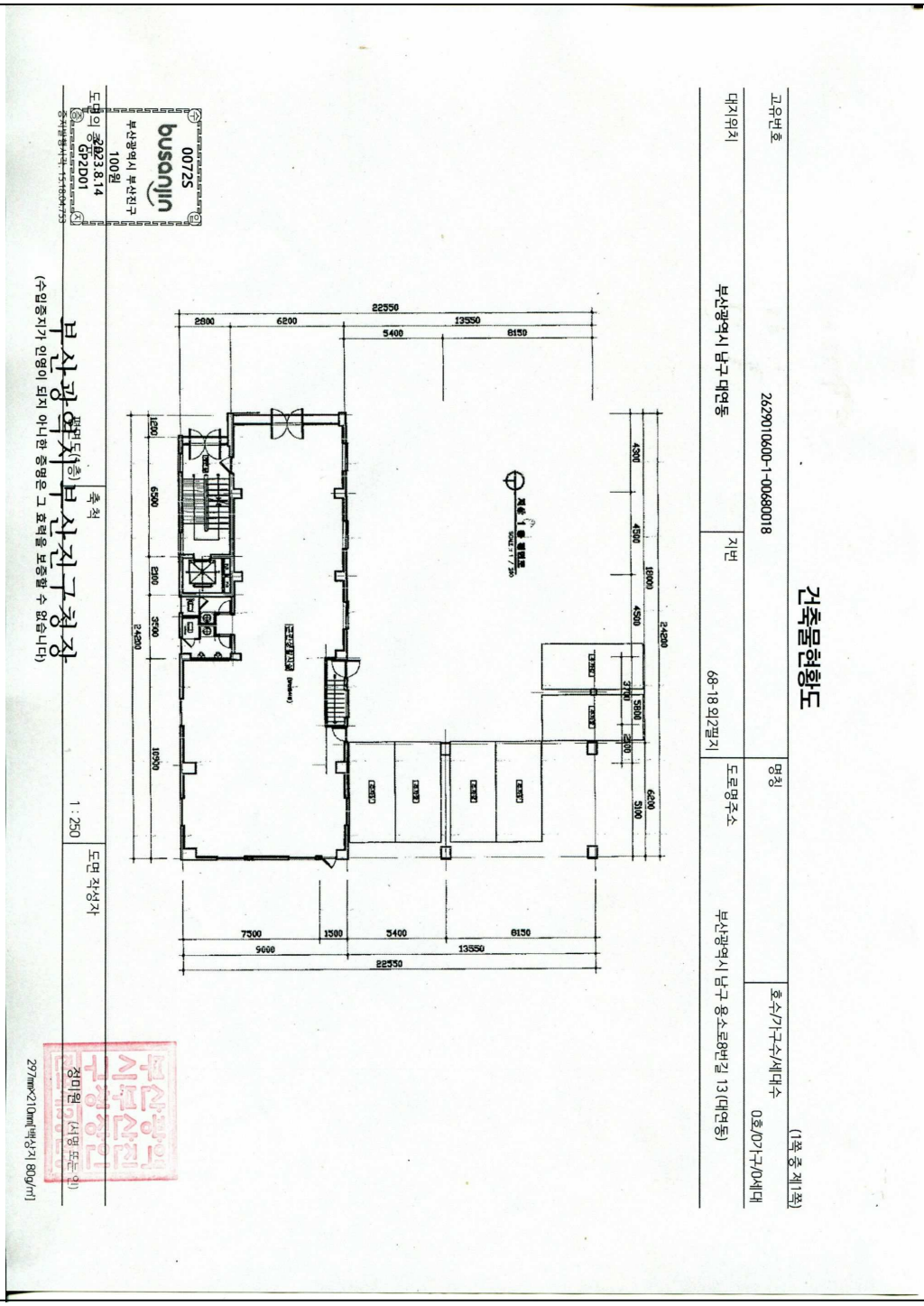
건 물 개 황 도


N
S
(축척: Free Scale)
6
2
3
계단
E/V
WC
22
4층
13
7
22
면적: 307.18㎡
6
2
3
계단
E/V
WC
22
17
12
5
5층
21
면적: 276.39㎡
계단
8
E/V
WC
2.5
6층
18
6
ㄱ
면적:127.81㎡
(제시외건물)
ㄱ 조적조 슬래브지붕 1층 6층소재 가건물(일부 지붕 없음) 약54.89㎡
*개략적인 측정거리에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.

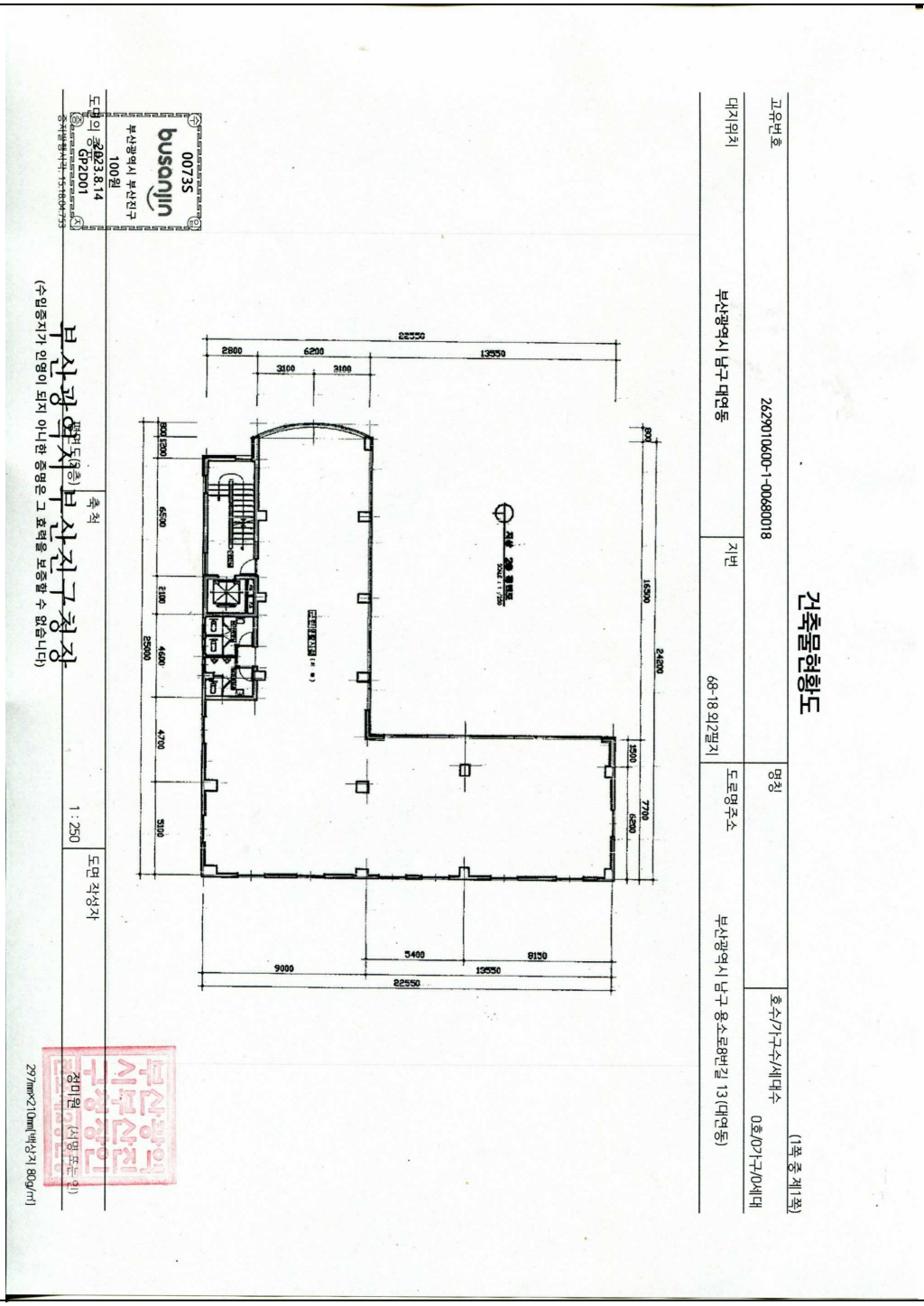
건 축 물 현 황 도(배치도)


건축물현황도
고유번호
2629010600-1-00680018
명칭
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
(1쪽 중 제1쪽)
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18 외2필지
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13(대연동)
건물 배치도
SCALE : 1/250
부산광역시 부산진구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
배치도
축척
1 : 250
도면 작성자
정미원 (서명 또는 인)
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]
0070S
busanjin
부산광역시 부산진구
100원
도면의 종
2023.8.14
GP2D01

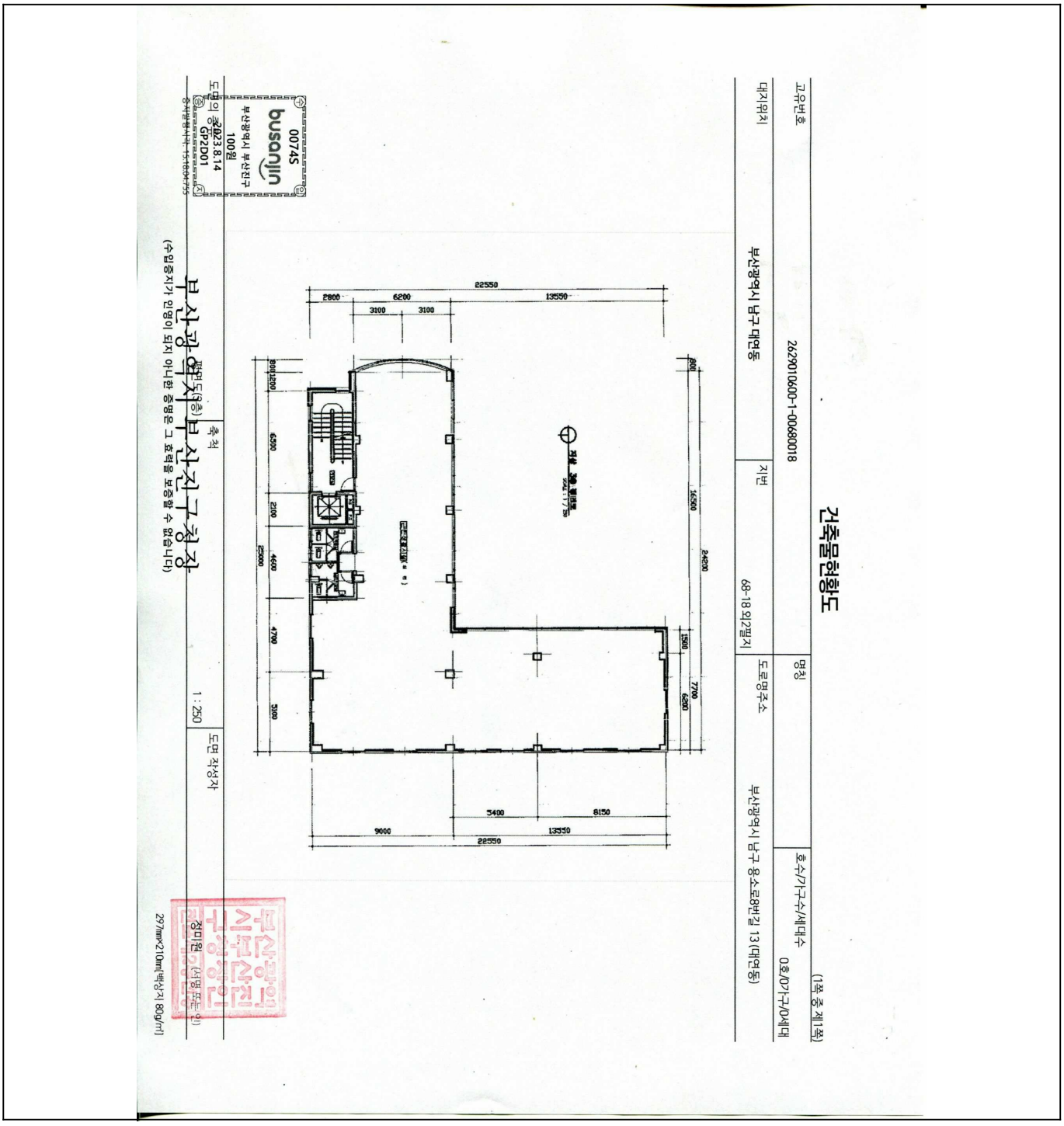
건 축 물 현 황 도(1층)


건축물현황도
고유번호
2629010600-1-00680018
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18 외2필지
명칭
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13 (대연동)
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
(1쪽 중 제1쪽)
부산광역시 부산진구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
축 척
1 : 250
도면 작성자
정미원 (서명 또는 인)
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

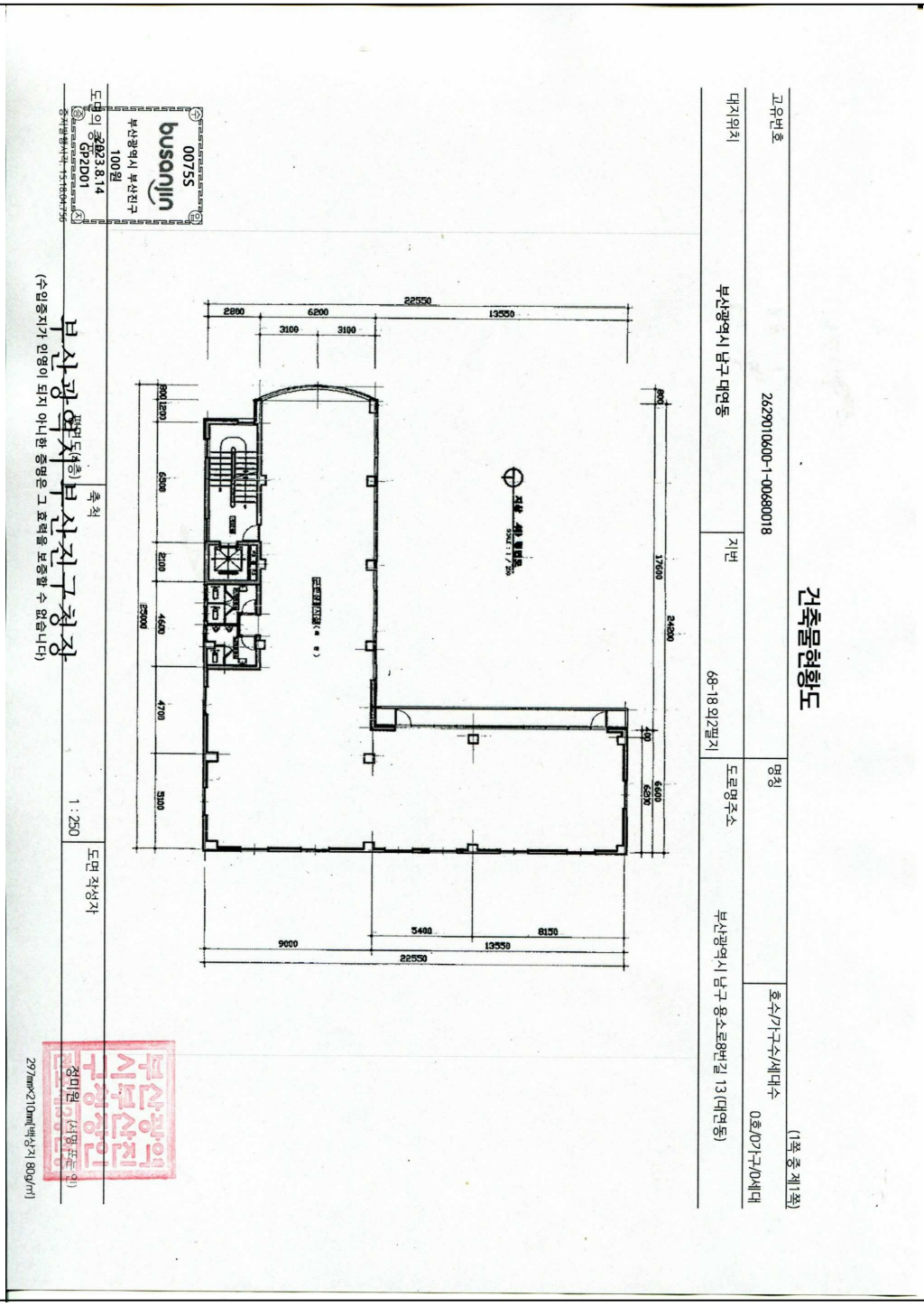
건 축 물 현 황 도(2층)


건축물현황도
고유번호
2629010600-1-00680018
(1쪽 중 제1쪽)
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18 외2필지
명칭
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13 (대연동)
busanjin
0073S
부산광역시 부산진구
100원
2023.8.14
GP2D01
도면의 종류
축척
1 : 250
도면 작성자
부산광역시 부산진구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
297mm×210mm[백상지 80g/m²]

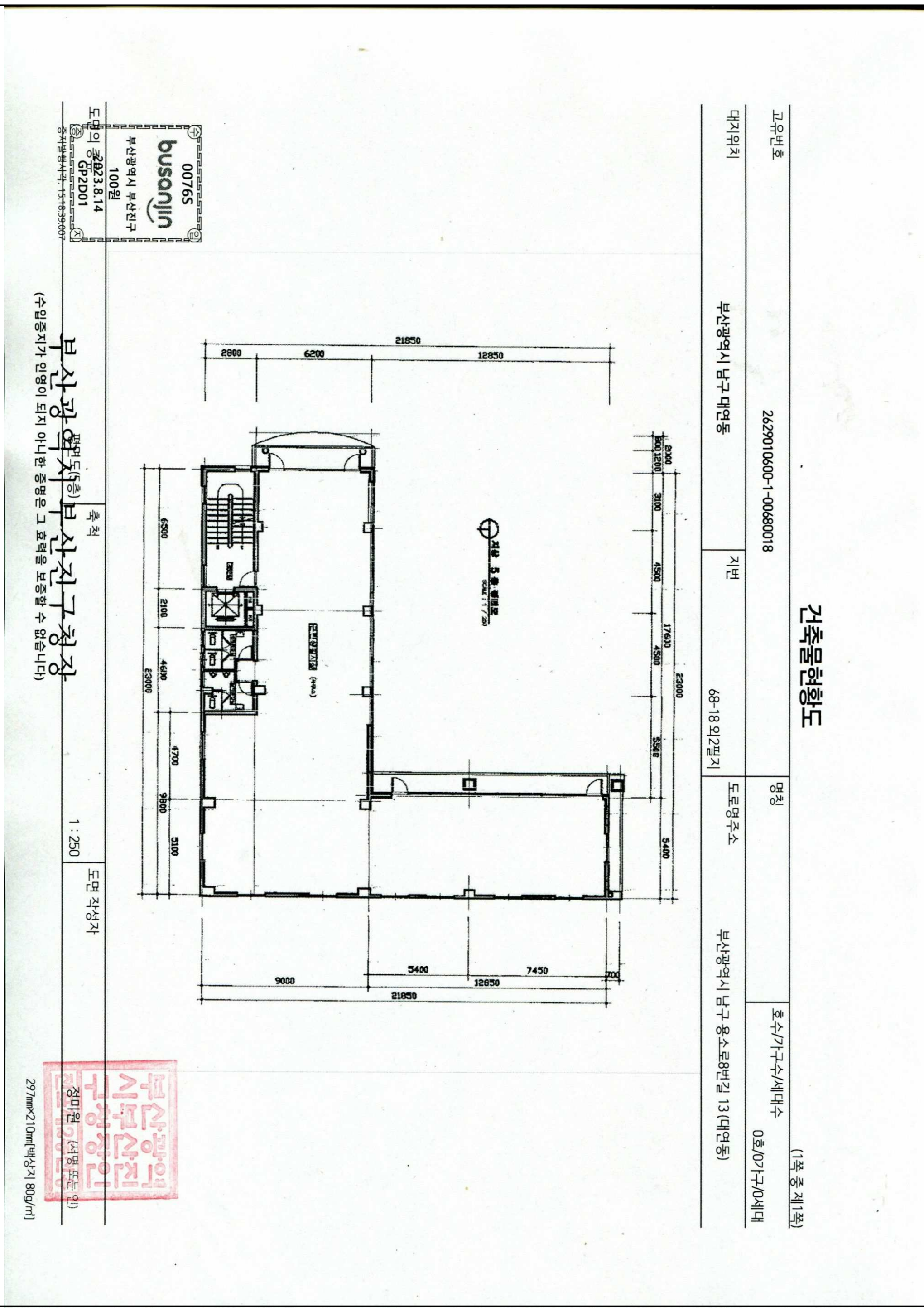
건 축 물 현 황 도(3층)


건축물현황도
고유번호
2629010600-1-00680018
명칭
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
(1쪽 중 제1쪽)
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18 외2필지
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13(대연동)
22550
2800
6200
13550
3100
3100
5400
8150
9000
13550
22550
16500
24200
7700
6200
1500
800
6500
2100
4600
4700
5100
25000
0074S
busanjin
부산광역시 부산진구
100원
2023.8.14
GP2D01
도면의 종류
축척
평면도(3층)
부산광역시 부산진구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
1 : 250
도면 작성자
정미원 (서명 또는 인)
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

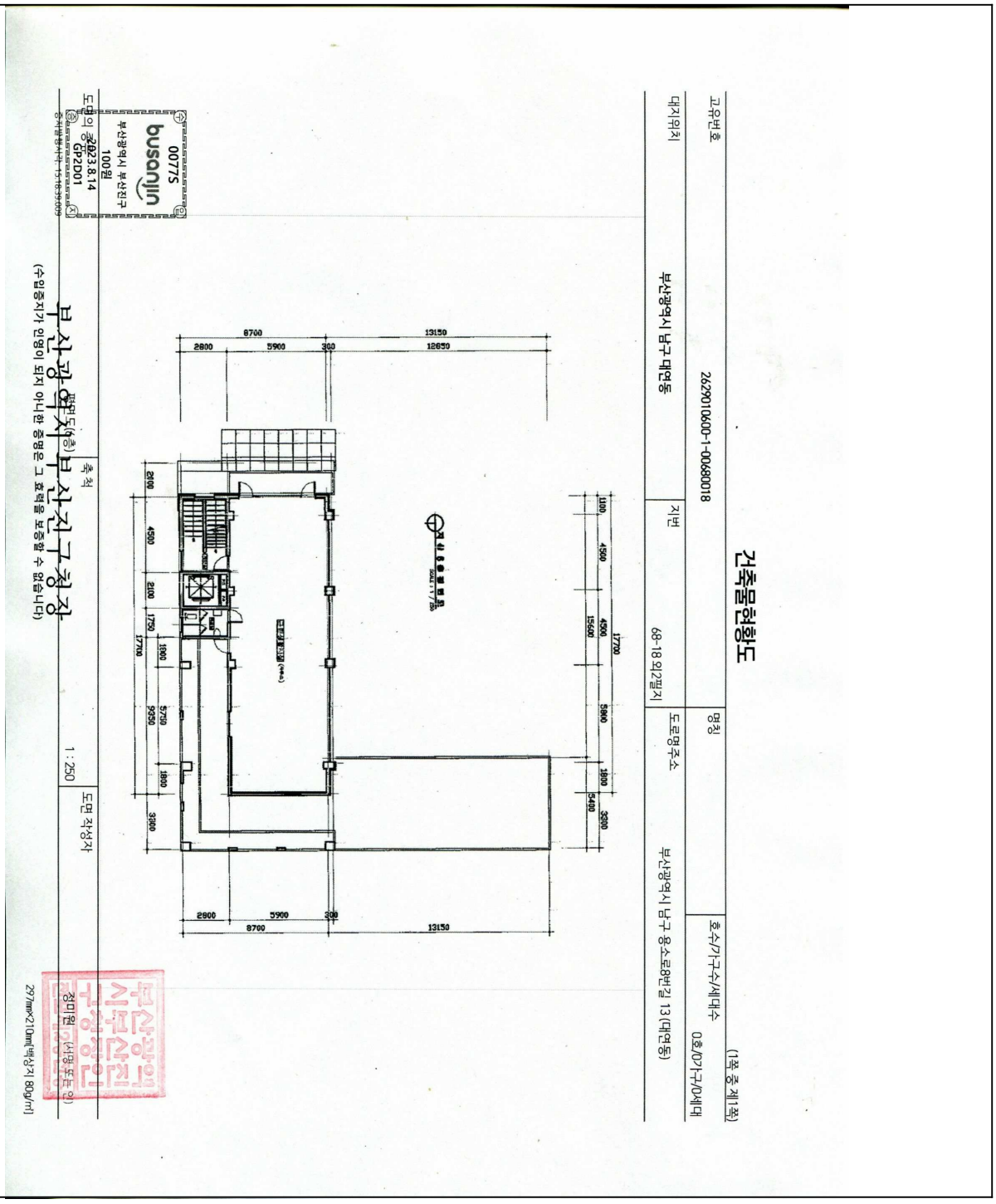
건 축 물 현 황 도(4층)


건축물현황도
고유번호
2629010600-1-00680018
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18 외2필지
명칭
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13 (대연동)
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
(1쪽 중 제1쪽)
0075S
busanjin
부산광역시 부산진구
100원
축척
1 : 250
도면 작성자
부산광역시 부산진구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

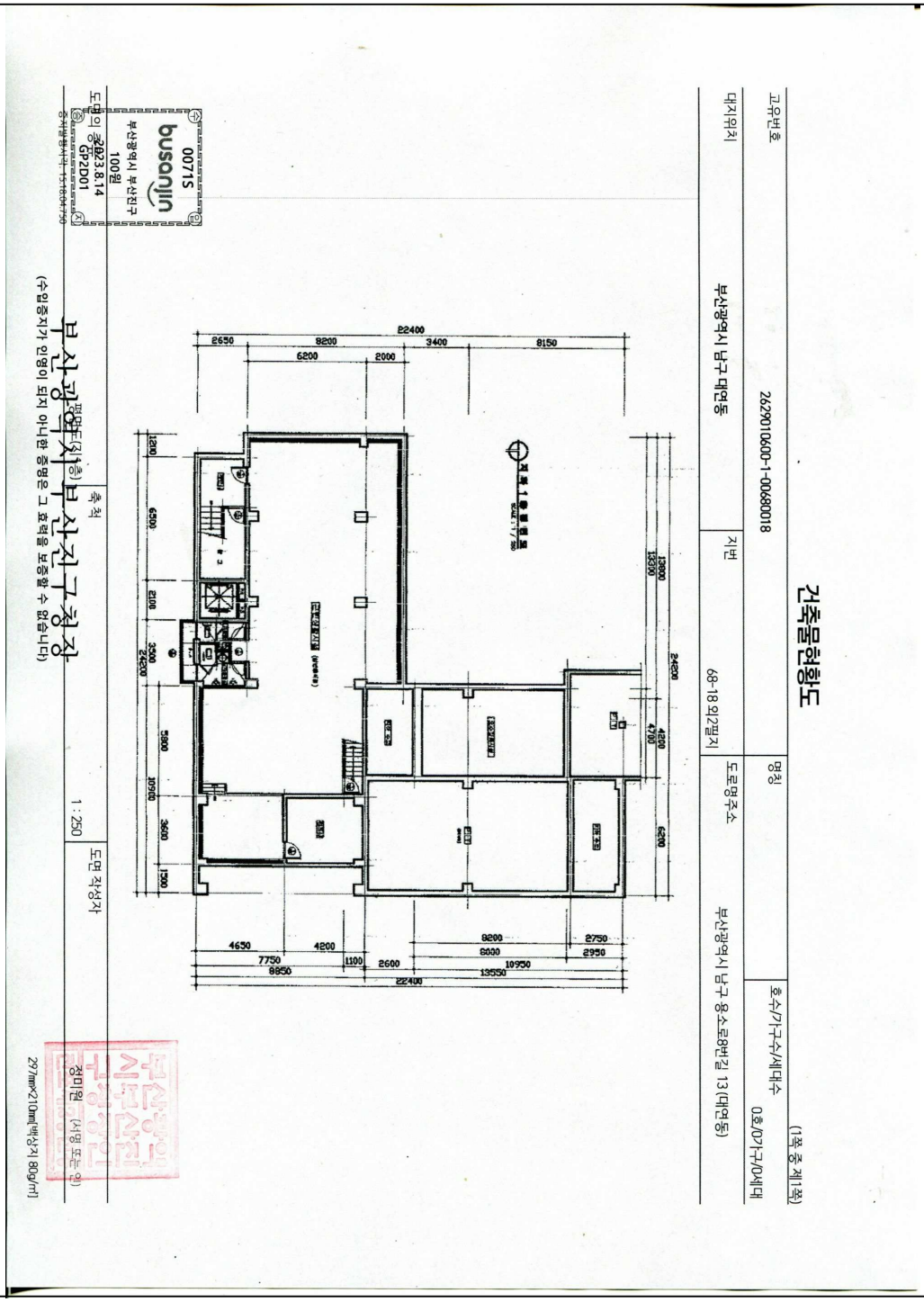
건 축 물 현 황 도(5층)


건축물현황도
(1쪽 중 제1쪽)
고유번호
2629010600-1-00680018
명칭
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18외2필지
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13(대연동)
축척
1 : 250
도면 작성자
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

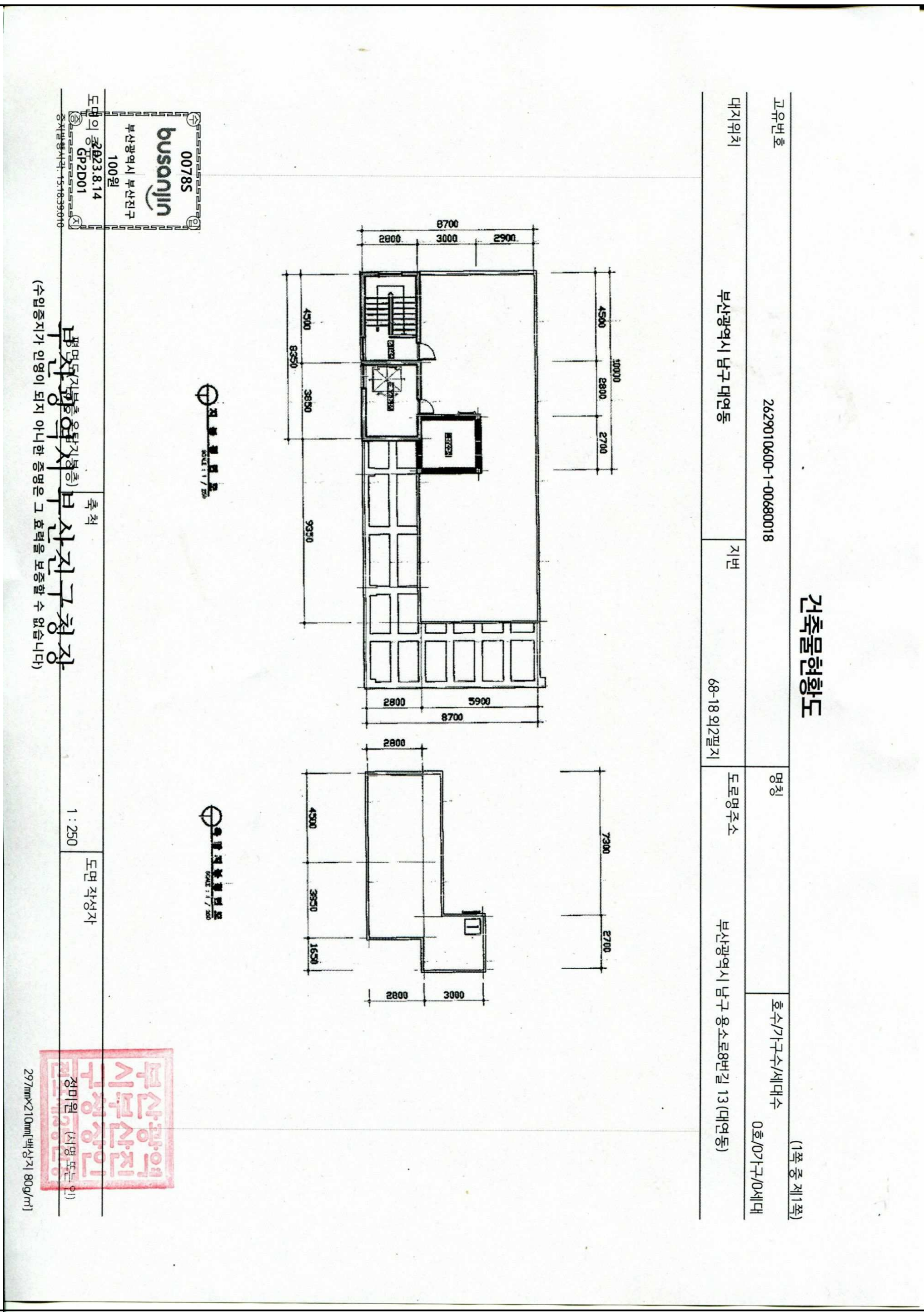
건 물 개 황 도(6층)


건축물현황도
(1쪽 중 제1쪽)
고유번호
2629010600-1-00680018
명칭
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18 외필지
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13(대연동)
축척
1 : 250
도면 작성자
성명 (서명 또는 인)
부산광역시 부산진구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
297mmX210mm[백상지 80g/m²]

건 물 개 황 도(지하층)


건축물현황도
고유번호
2629010600-1-00680018
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18 외2필지
명칭
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13 (대연동)
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
(1쪽 중 제1쪽)
부산광역시 부산진구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
축 척
1 : 250
도면 작성자
정미원 (서명 또는 인)
297mm×210mm[백상지 80g/m²]

건 물 개 황 도(지붕층)



건축물현황도
(1쪽 중 제1쪽)
고유번호
2629010600-1-00680018
명칭
호수/가구수/세대수
0호/0가구/0세대
대지위치
부산광역시 남구 대연동
지번
68-18외2필지
도로명주소
부산광역시 남구 용소로8번길 13(대연동)
8700
2800
3000
2900
5900
4500
3850
8350
9350
10000
2700
7300
1650
축척
1 : 250
도면 작성자
부산광역시 부산진구청장
297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

PC
MPEG
노래연습장
TIFFANY
Tiffany
임대
외식촌
당구클럽
T.628-1117

( )

아이린 PC

( )

Double.B
코인싱어
당구장
Mr.돈
DG Hold'em
623-7604
PC
스타 야구연습장

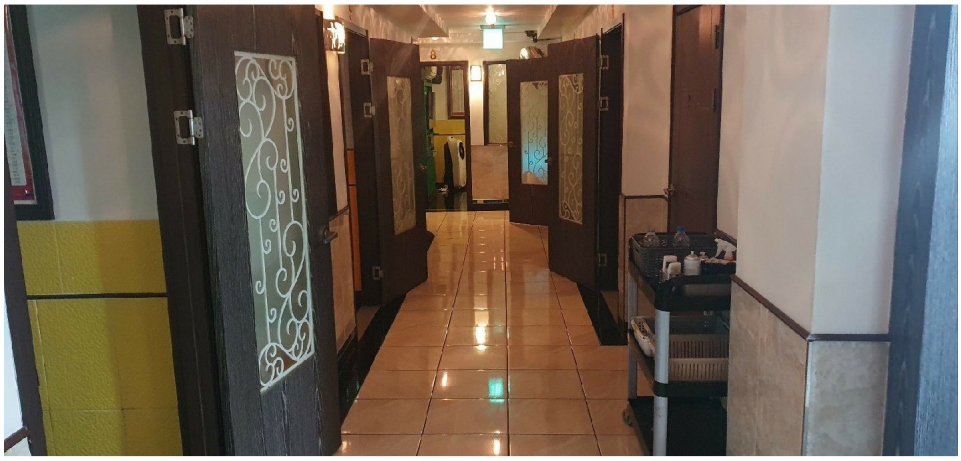
( )

epocha
3F
Soju Hof Sake
사진
경성대점
일본식 생라멘 돈까스 전문점
진입금지
수라국밥
소문난 맛집
수라
직영점 T.627-5557
순대전골
순대내장전골

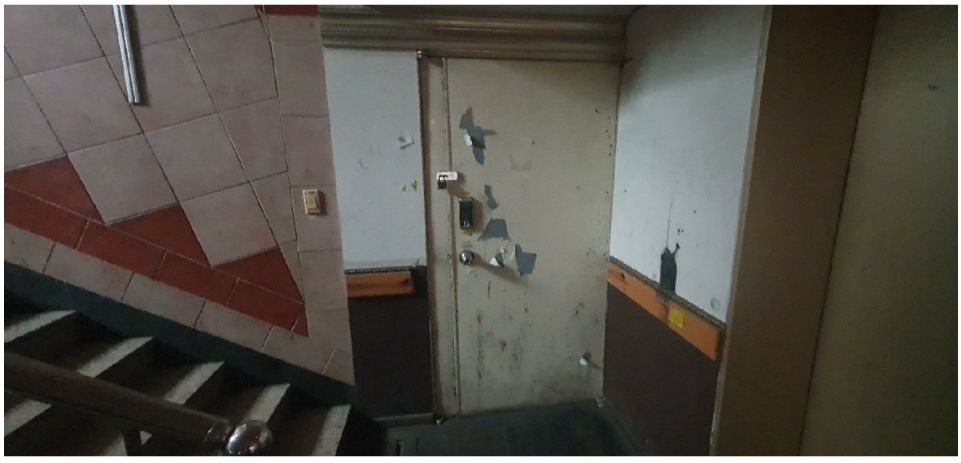
( )

1

2



3



4

5

6

바라 봐라
만
화
오십시오
어서오십시오
당기시오
봐라 봐라
만화
심야영업