감 정 평 가 서

건 명	이말분 소유물건(2024타경6835)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철
감정서번호	SB2412-2

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.

삼보감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

신 용 규

감정평가액	육억육천일백구만칠천사백원정(₩661,097,400.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이말분 (2024타경6835)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.17	2024.12.13 ~ 2024.12.17	2024.12.18

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	416	토지	416	-	636,356,000
	건물	85.8	건물	85.8	-	24,281,400
	제시외건물	-	제시외건물	23	-	460,000
	합 계					₩661,097,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 목 적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 용수리 소재 “가동초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 목적물

1) 토지

본건 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역
1	용수리 662	대	228	제1종일반주거지역
4	용수리 663-1	대	165	제1종일반주거지역
5	용수리 663-2	대	23	제1종일반주거지역

2) 건물

본건 기호	용 도	구 조	연면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	36.3	1970	-
3	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	49.5	1970	용수리662 및 용수리667-6 위 지상 소재

3. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 17일로 함.

2) 본건의 실지조사는「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2024년 12월 17일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물리적 현황 및 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가 조건

없 음.

6. 감정평가 방법

1) 본건 감정평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

2) 감정평가 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

3) 본건의 감정평가방법

① 본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하여 감정평가액을 결정하였음.

② 토지

본건 토지는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 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’으로 평가하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

③ 건물

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타사항

- 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록'에 의하였음.
- 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인해 내부 확인이 불가능하여 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 제시외건물은 간이한 방법에 의한 실측면적으로 사정 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태, 정확한 면적, 소유권 및 일괄 처분여부 등에 대해서는 재확인하시기 바람.
- 본건기호3(단층주택)은 용수리662 및 용수리667-6 위지상에 소재하는 것으로 판단되며, 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태, 정확한 면적, 소유권 및 일괄 처분여부 등에 대해서는 재확인하시기 바람.
- 본건기호5(663-2번지) 지상에 인접필지소재 타인소유건물이 일부 점유하고 있는 것으로 판단되며, 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태, 정확한 면적, 소유권 및 일괄 처분여부 등에 대해서는 재확인하시기 바람.
- 본건 지상에 소유관계 불분명한 별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물이 소재하여 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 미칠 것으로 판단되나 본건 토지는 이에 구애됨이 없이 평가하였으며 타인소유건물 소재 감안한 토지평가액을 토지감정평가명세표상에 병기하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 토지가격의 산정

가. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 평가개요

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가가액을 산정하였음.

2. 비교표준지 공시지가의 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024. 01. 01]

소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
용수리 676-1	509	대	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리평지	769,900	-

2) 비교표준지 공시지가 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 있는 표준지 공시지가 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접하여 상기의 표준지를 비교표준지로 선정함.

3. 지가변동률

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

[부산광역시 기장군 주거지역]

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.786	2024년 10월까지 지가변동률 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.194	2024년 10월 지가변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.17)	1.082 (1.01082)	(1+0.00786) × (1+0.00194×47/31) ≒ 1.01082

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장적용함.

4. 지역요인

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인

(본건기호 1)

조 건	비 교 항 목	격차율 (대상/표준지)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00
접근조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.05
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 자연환경 등	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00
개별요인 비교치	**1.00×1.05×1.00×1.00×1.00×1.00**	**1.05**
- 표준지 대비 대상토지는 접근조건(상업지역중심등)에서 다소 우세함.		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(본건기호 4,5)

조 건	비 교 항 목	격차율 (대상/표준지)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.80
접근조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.05
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 자연환경 등	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00
개별요인 비교치	**0.80×1.05×1.00×1.00×1.00×1.00**	**0.84**

- 표준지 대비 대상토지는 가로조건(폭,구조등)에서 다소 열세함.
- 표준지 대비 대상토지는 접근조건(상업지역중심 등)에서 다소 우세함.

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항, 대법원 판례(98두 6067판결, 2002두 5054판결 등), 국토해양부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 가격형성요인 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근 평가전례 및 거래사례

① 인근 평가전례[자료출처: 한국감정평가협회 등]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 지 목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
a	용수리 678-1	399	1종일주	@1,580,000	2023.02.03	담보 평가	-

② 인근 거래사례[자료출처: 등기사항 전부증명서 및 실거래가 신고기준]

[등기사항전부증명서 및 실거래가 신고 기준]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 지 목	거래가액 (건물포함)	거래단가※1	거래시점
		토지	건물			토지단가※2	사용승인일
A	용수리 541-3	179	-	1종일주 답	₩400,000,000	@2,235,000	2023.12.20
						@2,235,000	토지만 거래

※1 거래단가(원/㎡) = 건물포함 거래가격/토지면적

3) 인근 유사토지의 지가수준

본건과 동일 또는 유사한 토지의 경우 지가수준은 @1,300,000원/㎡ ~ @1,700,000원/㎡ 정도인 것으로 탐문조사되었음.

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정의 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 기준시점으로 시점수정한 비교표준지 가액과 비교사례를 이용하여 기준시점 기준으로 산출한 표준지 토지가액을 비교하여 산출함.

• 그 밖의 요인 보정치 = $\frac{\text{비교사례토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

② 비교사례의 선정

비교표준지의 인근지역에 위치한 비교사례로서 용도지역, 이용상황, 주위변환경 등이 유사하며, 비교적 최근의 비교사례인 평가선례 a를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출

구분	평가가격 (원/㎡)	시점 수정※1	지역 요인※2	개별 요인※3	산출단가 (원/㎡)	기타요인 보정치
비교사례 a 기준 비교표준지가액	1,580,000	1.01415	1.000	1.000	1,602,357	2.058
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
기준시점 당시 비교표준지가액	769,900	1.01082			778,230	
※1.시점수정	부산광역시 기장군 주거지역 적용(2023.02.03 ~ 2024.12.17).					
※2.지역요인	표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.					

※3.개별요인 산정내역	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 인근지역 지가수준 및 평가목적 등을 고려하고, 실물경기 및 부동산 경기변동 등을 종합적으로 참작할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 2.058으로 결정함.

7. 평가가액의 산정

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	지 가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	769,900	1.01082	1.000	1.05	2.058	1,681,678	1,682,000	-
4	769,900	1.01082	1.000	0.84	2.058	1,345,342	1,345,000	-
5	769,900	1.01082	1.000	0.84	2.058	1,345,342	1,345,000	-

나. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

1. 평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 시산가격을 산정함.

2. 비교대상 거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 가격형성요인에 비교가능성이 있고, 비교적 최근에 거래된 거래사례 기호 A를 비교대상 거래사례로 선정하였음.

[등기사항전부증명서 및 실거래가 신고 기준]

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역 지 목	거래가액 (건물포함)	거래단가※1	거래시점
		토지	건물			토지단가※2	사용승인일
A	용수리 541-3	179	-	1종일주 답	₩400,000,000	@2,235,000	2023.12.20
						@2,235,000	토지만 거래

※1 거래단가(원/㎡) = 건물포함 거래가격/토지면적

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

4. 시점수정

시점수정은 거래사례의 토지단가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[부산광역시 기장군 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.20 ~ 2024.12.17	1.088 (1.01088)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.014 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.786 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.194 (1 + 0.00014 * 12/31) * (1 + 0.00786) * (1 + 0.00194 * 47/31) ≒ 1.01088

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장적용함.

5. 지역요인 비교

거래사례와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

6. 개별요인 비교

(본건기호 1)

조 건	비 교 항 목	격차율 (대상/표준지)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.80
접근조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 자연환경 등	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	0.95
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00
개별요인 비교치	**0.80×1.00×1.00×0.95×1.00×1.00**	**0.76**

- 사례 대비 대상토지는 가로조건(폭,구조등)에서 다소 열세함.
- 사례 대비 대상토지는 획지조건(형상등)에서 다소 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(본건기호 4.5)

조 건	비 교 항 목	격차율 (대상/표준지)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.65
접근조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 자연환경 등	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	0.95
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00
개별요인 비교치	**0.65×1.00×1.00×0.95×1.00×1.00**	**0.618**

- 사례 대비 대상토지는 가로조건(폭,구조등)에서 다소 열세함.
- 사례 대비 대상토지는 획지조건(형상등)에서 다소 열세함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

본건 기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	2,235,000	1.00	1.01088	1.000	0.76	1,717,081	1,717,000	-
4	2,235,000	1.00	1.01088	1.000	0.618	1,396,257	1,396,000	-
5	2,235,000	1.00	1.01088	1.000	0.618	1,396,257	1,396,000	-

다. 토지가격의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 평가가액

구 분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
본건기호 1	1,682,000	1,717,000	-
본건기호 4	1,345,000	1,396,000	-
본건기호 5	1,345,000	1,396,000	-

2. 토지평가액의 결정 및 의견

상기 산정된 평가가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	평가단가(원/㎡)	면 적(㎡)	토지평가가액(원)
본건기호 1	1,682,000	228	383,496,000
본건기호 4	1,345,000	165	221,925,000
본건기호 5	1,345,000	23	30,935,000

Ⅲ. 건물가격의 산정

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준신축단가

[2022년 건물신축단가표, 한국감정원]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조 목조지붕틀 세멘트기와잇기	3	1,134,000	40 (35~ 45)

2) 재조달원가 결정

재조달원가란 대상 물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정 원가의 총액을 말하며, 상기의 표준신축단가를 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 마감재의 수준 등을 고려한 신축단가에 부대설비에 따른 보정단가를 반영하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였음.

본건 기호	구 분	구 조	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	단층	목조 시멘트기와지붕	1,134,000	40
3	단층	목조 시멘트기와지붕	1,134,000	40

3. 감가수정 및 적용단가의 산정

본건 기호	재조달원가 (원/㎡)	사용승인 일자	내용 년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1,134,000	1970	40	10/40	283,500	283,000	관찰감가 적용
3	1,134,000	1970	40	10/40	283,500	283,000	관찰감가 적용

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	662	대	제1종일반주거지역	228	228	1,682,000	383,496,000	
2	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	662 위지상	단층주택	목조 세멘트 기와지붕	36.3	36.3	283,000	10,272,900	1,134,000 x 10/40 관찰감가
3	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	663	단층주택	목조 세멘트 기와지붕	49.5	49.5	283,000	14,008,500	1,134,000 x 10/40 관찰감가
4	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	663-1	대	제1종일반주거지역	165	165	1,345,000	221,925,000	
5	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	663-2	대	제1종일반주거지역	23	23	1,345,000	30,935,000	
	소 계							**₩660,637,400**	
	[제시외	건물]							
㉠	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	662 위지상	창고 화장실	블럭조 스레트지붕 단층		23	20,000	460,000	200,000 x 3/30 관찰감가
	[제시외	건물	감안한	토지평가액]					
5	부산광역시 기장군 정관읍 용수리	663-2	대	제1종일반주거지역		23	941,500 평가액; 21,654,500		타인소유 건물소재

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	합 계							**₩661,097,400.-**	
				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 기장군 정관읍 용수리 소재 가동초등학교 북서측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 근린상가 및 전,답 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건기호1은 차량접근이 가능하고 본건기호 4,5는 차량접근이 불가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반교통 상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지와 등고 평탄하게 조성된 부정형 토지로서
본건기호1 ; 주택 부지
본건기호4,5 : 전으로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건기호1 : 남서측으로 노폭 약3미터 내외 도로와 접함
본건기호4,5 ; 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건기호1,4,5 공히 제1종일반주거지역. 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

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)

(6) 제시목록 외의 물건

1)본건기호1(662번지)위지상에 기호㉠(별첨 '지적 및 건물개황도' 참고) 제시외 건물이 소재하나 구조, 규모 및 용도 등을 고려할때 영향 별무 할 것으로 판댠됨.

2)본건기호5(663-2번지)위지상에 타인소유건물(제시외 건물)이 소재하여 구조, 규모 및 용도 등을 고려할때 본건의 사용, 수익. 처분등에 영향을 미칠것으로 판단등.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임
기 타 : 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

본건기호2,3 공히 목조 시멘트기와지붕 단층 주택으로서

본건기호2
외 벽: 몰탈위 페인트 마감
내 벽: 벽지 마감
창 호: 알미늄샷시 창임.

본건기호3
외 벽: 치장벽돌붙임 및 몰탈위 페인트 마감
내 벽: 벽지 마감
창 호: 알미늄샷시 창임

(2) 이용상태

본건기호2,3 공히 주택임.

(3) 설비내역

급배수시설, 위생시설 및 난방시설 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

건물감정평가요항표

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

없 음.

(5) 공부와의 차이

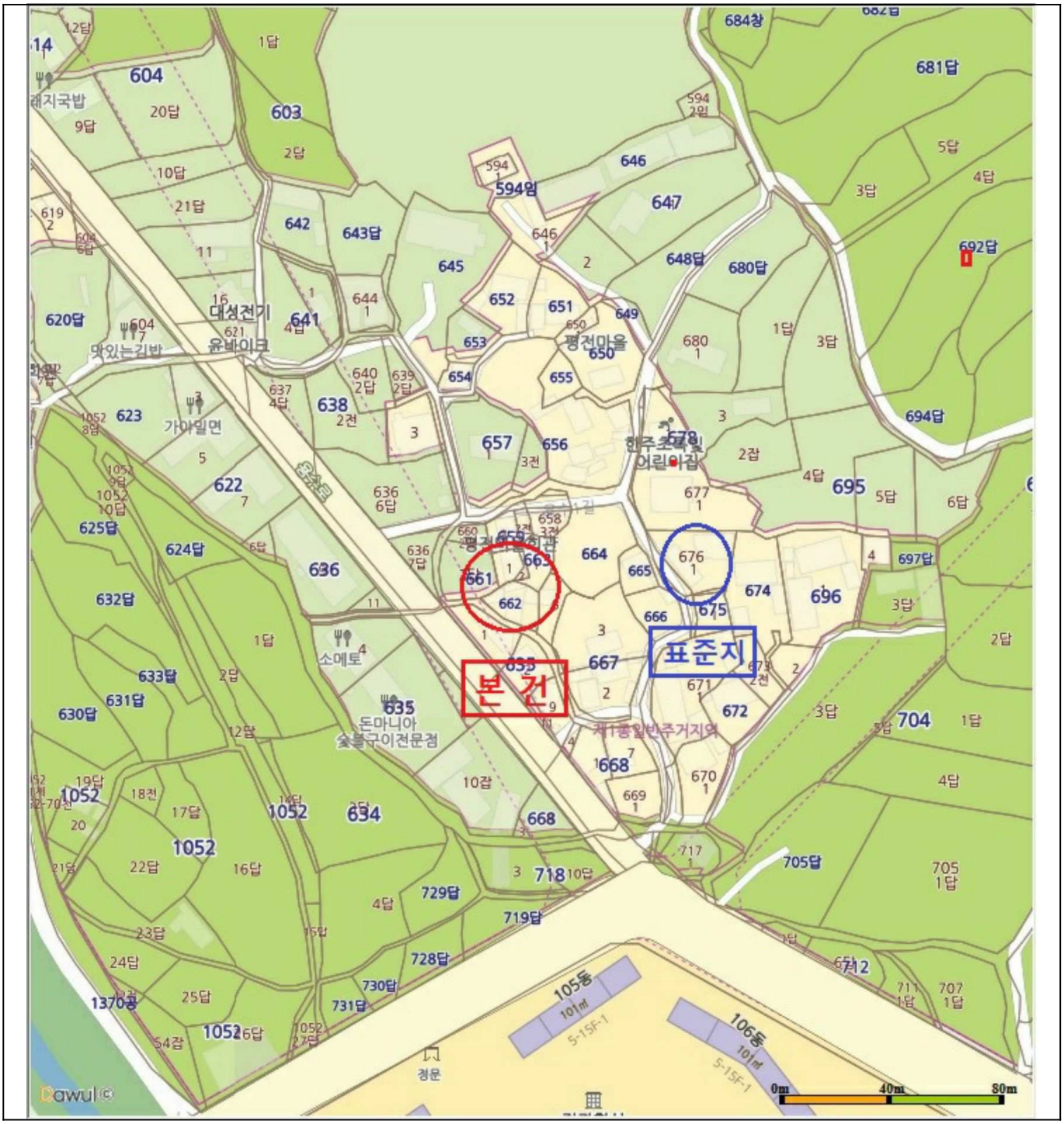
없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

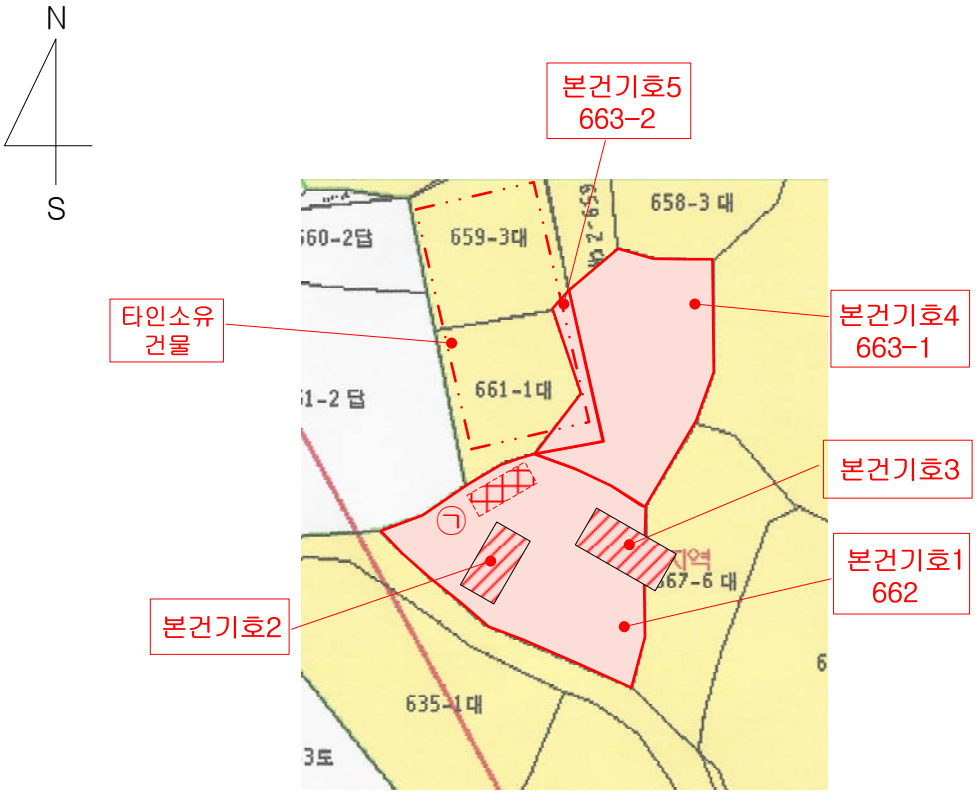
임대관계 : 미상임
기 타 : 없음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 용수리 662



지적 및 건물 개황도



본건기호 2

본건기호3

[면 적]
본건기호2 ; 36.3㎡
본건기호3 ; 49.5㎡

2.3
10 ㉠

[제시외 건물]
㉠창고 화장실 블록조스레트지붕 단층 : 23㎡

1

2

3

4

5