

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이하나 소유물건(2024타경102470)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김진득

감정평가서번호: 24032220

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.

정선감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김정선

감정평가액	삼천팔백사십칠만육천삼백이십원정(₩38,476,320.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이하나 (2024타경102470)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.27	2024.03.27	2024.04.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	74	대	74	-	36,399,000
	건물	30.24	건물	30.94	-	2,077,320
	제시외 건물	(0.7)				
합계					₩38,476,320	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 감천동 소재 “감천동새마을금고” 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰한 부동산강제경매를 위한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

부산광역시 사하구 감천동							
토지	기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	2023년 개별공시지가(㎡)
	1	13- 916	대	주거용	2종일주	45	348,900
	3	13- 1071	대	주거나지	2종일주	29	367,300
건물	기호	지번	용도	구조		연면적(㎡)	사용승인일
	2	13- 916	주거용	브록크조 스텔지붕 단층		30.24	1985.5.24

3. 기준시점결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 가격조사를 완료일인 2024.03.27.일을 기준시점으로 정하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라, 본건은 2024.03.27.일자 실지조사 하였음.

5. 특이사항 및 유의사항

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액을 말하며 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없음.

이 하 여 백

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가방법

1. 감정평가의 제 방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가 기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정함.
- 다. 본 대상물건에 대한감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 토지 및 건물에 대하여 각각 개별로 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 본건에 대한 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 감정평가로서 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 정하였고, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방식으로 적용하여 평가액을 산정하되 건물의 현황 및 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병행하여 평가하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

5. 그 밖의 사항(기타의견)

- * 본건 기호2 건물의 일부는 위성도 및 목측상 입점토지를 침범하는 것으로 관찰되며, 기호3 토지 일부는 위성도상 인접소재 건물에 침범 당하는 것으로 관찰되어지는바 정확한 침범의 정도는 세부측량을 요하니 경매 응찰시 유념하시기 바랍니다.
- * 제시외 건물(기호㉠)은 건물의 상태 및 현상 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 면적은 계약적인 실측면적으로 사정 평가하였음.
- * 본 건물은 이해관계인 부재로 내부진입이 불가하였는바, 내부상황 등은 탐문조사 및 외부정황 등을 통하여 일반적인 상태를 상정하였음.

이 하 여 백

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

1) 개요

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

2) 대상토지의 개요

부산광역시 사하구 감천동							
토 지	기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	2023년 개별공시지가(㎡)
	1	13- 916	대	주거용	2종일주	45	348,900
	3	13- 1071	대	주거나지	2종일주	29	367,300

3) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 및 지리적 입지조건 등이 유사한 표준지 중 아래기호A를 비교표준지로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 01 공시지가(㎡)
A	사하구 감천동 13- 1051(일단지)	23	대	주거용	2종 일주	세로 (불)	사다리 급경사	366,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 시점수정치

① 지가변동률

국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점 수정치를 산정함.

(부산광역시 사하구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
부산광역시 사하구 (24.01.01~ 24.03.27) (주거)	0.000	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : - 0.003 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.003 $(1 - 0.00003) * (1 + 0.00003 * 27/29)$ ≈ 1.00000

주) 2024.03.01.일 이후 지가변동률이 미 고시인바, 2024.2월 지가변동률을 연장 적용하였음.

② 시점수정치

시 점 수 정	1.00000
---------	---------

5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

6) 개별요인 비교치의 산정

표준지를 기준으로 평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 표준지A 대비 본건 기호1 토지

<주거지대>

조 건	구 분		비교내용	비치	
	항 목	세 항 목		표준지	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	대등함.	1.00	1.00
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	대등함.	1.00	1.00
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공시설 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	대등함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정 형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	본건이 형상 등에서 열세함.	1.00	0.97
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	대등함.	100	1.00
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00	1.00
		기타			
비교 치	1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.97 × 1.00 × 1.00			1.000	0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지A 대비 본건 기호3 토지

<주거지대>

조 건	구 분		비교내용	비치	
	항 목	세 항 목		표준지	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	대등함.	1.00	1.00
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	대등함.	1.00	1.00
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공시설 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	대등함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정 형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	대등함.	1.00	1.00
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	대등함.	100	1.00
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00	1.00
		기타			
비교 치	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00			1.000	1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 그 밖의 요인 보정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원 판례 (2004.5.14. 선고 2003다 38207, 2003.7.25. 선고 2002두 5054), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바 인근의 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

② 가격자료

* 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (㎡)	기준시점	평가목적
#1	사하구 감천동 13- 138*	대	12	2종일주	469,000	2023.01.26	공 매
#2	사하구 감천동 13- 144*	대	10	2종일주	477,000	2023.04.18	경 매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 거래사례

(출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서)

거래 사례 #3	소재지	부산광역시 사하구 감천동 13- 92*				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별 공시지가 (2023.01.01)	거래가격(원)
		용 도		연면적	사용승인일	거래시점
	토 지	2종일주	대	30	373,100	20,000,000
	건 물	주거용		53.52	1985.06.04	2023.02.28
토지단가 산정 (토지잔여법)	건물배분가액 : $700,000 \times 5/40(\text{관찰감가}) \times 53.52 \approx @4,700,000$ (건물내역 : 블록조 2층 주택) 토지단가 : $(20,000,000 - 4,700,000) \div 30 \approx 510,000$					
토지특성	가장형, 급경사, 세로(불)			토지단가	@510,000	

③ 인근 유사토지의 지가수준

상기사례를 참조한 인근 유사토지의 지가수준은 @450,000/㎡ ~ @550,000/㎡ 수준으로 조사됨.

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 산식

사례 기준 표준지가액	= 사례가격 X 시점수정 X 지역요인 X 개별요인	
표준지 공시지가 시점수정	= 표준지 공시지가 X 시점수정	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉠ 사례선정

선정 사례	사례 #1
선정 의견	상기 사례 중 용도지역이 동일하고 인근에 소재하며, 그 가격이 정상적이고 대표적인 것으로서 인정되는 상기 사례를 표준지의 격차율 산정의 사례로 선정함.

㉡ 표준지 A 격차율 산정 사례#1을 기준

사 례	사례단가(㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (㎡)	격차율
표준지	공시지가(㎡)						
#1	469,000	1.00	0.99894	1.00	1.070	501,300	1.37
A	366,000	-	1.00000	-	-	366,000	
사정보정	보정요인은 없음						
시점수정	(부산광역시 사하구 주거지역) 2023.01.26 ~ 2024.03.27 : 0.99894						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
	1.00	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.070
표준지가 접근조건(교통시설 및 편익시설과의 접근성 등) 등에서 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치	1.37
결정 의견	본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 상기에서 산정한 격차율로 상향 보정함.

8) 토지 시산가액 산정

① 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	366,000	1.00000	1.00	0.970	1.37	486,380	486,000
3	366,000	1.00000	1.00	1.000	1.37	501,420	501,000

* 상기 토지단가는 백원단위에서 반올림하였음.

② 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	45	486,000	21,870,000	-
3	29	501,000	14,529,000	-
합 계	74	-	36,399,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 비교 거래사례의 선정

① 비교사례 선정 및 선정의견

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 아래 사례를 비교 거래사례로 선정함.

[자료출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

거래 사례 #3	소재지	부산광역시 사하구 감천동 13- 92*				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별 공시지가 (2023.01.01)	거래가격(원)
		용 도		연면적	사용승인일	거래시점
	토 지	2종일주	대	30	373,100	20,000,000
건 물	주거용		53.52	1985.06.04	2023.02.28	
토지단가 산정 (토지잔여법)	건물배분가액 : $700,000 \times 5/40(\text{관찰감가}) \times 53.52 \approx @4,700,000$ (건물내역 : 블록조 2층 주택) 토지단가 : $(20,000,000 - 4,700,000) \div 30 \approx 510,000$					
토지특성	가장형, 급경사, 세로(불)			토지단가	@510,000	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정 : 1.00

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
거래사례#3	2023.02.28 ~ 2024.03.27	- 0.058	0.99942

5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

6) 개별요인 비교

* 거래사례#3 대비 본건 기호1 토지

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
결정 의견	사례대비 본건이 획지조건(형상 등) 등에서 열세함.						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 거래사례#3 대비 본건 기호3 토지

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
결정의견	사례와 본건의 개별요인은 대등함,						

7) 토지단가 산정

기호	거래가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	510,000	1.00	0.99942	1.00	0.970	494,410	494,000
3	510,000	1.00	0.99942	1.00	1.000	509,700	510,000

* 상기 토지단가는 천원단위에서 반올림하였음.

8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	45	494,000	22,230,000	-
3	29	510,000	14,790,000	-
합계	74	-	37,020,000	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가 기준법	거래사례비교법	비 고
1	21,870,000	22,230,000	-
3	14,529,000	14,790,000	-
합 계	36,399,000	37,020,000	-

2) 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	45	486,000	21,870,000	-
3	29	501,000	14,529,000	-
합 계	74	-	36,399,000	-

이 하 여 백

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물의 평가액

1. 원가법에 의한 시산가액

1) 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 (건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였음.

2) 대상 건물의 개요

부산광역시 사하구 감천동						
건물	기호	지번	용도	구 조	연면적(㎡)	사용승인일
2	13- 916	주거용	브록크조 스투트지붕 단층	30.24	1985.5.24	

3) 재조달 원가의 산정

① 건물신축단가표

【출처 : 한국부동산원, 2022년】

분류기호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1- 1- 4- 3	일반 주택	조적조(시멘트블록), 목조지붕틀/ 소골슬레이트 잇기	5	802,000	40(35 ~ 45)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 표준단가

기 호	이용상황	구 조	표준단가(원/㎡)
2	주거용	브록크조 스투트지붕 단층	550,000

주) 본 건물은 상기 건물신축단가표를 참조하되 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 위와 같이 결정하였음.

③ 건물가액 산출

기호	사정면적(㎡)	재조달 원가(㎡)	경과년수		잔존 가치율	적용단가(원/㎡)	금 액 (원)
			실제	유효			
2	30.24	550,000	38	35	5/40	68,000	2,056,320

주) 본 건물의 현상 및 상태 등을 고려하여 유효 경과년수를 35년으로 관찰감가하였음.

VI. 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호1,3	74	-	36,399,000-	-
건 물	기호2	30.24	68,000	2,056,320-	-
제시외 건물	기호㉠	0.7	30,000	21,000-	-
합 계		-	-	₩38,476,320-	-

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 사하구 감천동	13-916	대	제2종 일반주거지역	45	45	486,000	21,870,000	
2	" [도로명주소] 부산광역시 사하구 옥천로62번길 27	" 위 자상	주택	조표23408내 조표제23408호 브록크조 스레트지붕 단층	30.24	30.24	68,000	2,056,320	'관찰감가' 550,000 × 5/40
3	부산광역시 사하구	13-1071	대	제2종 일반주거지역	29	29	501,000	14,529,000	
* ㉠	제시외 건물 부산광역시 사하구 감천동	(종물) 13-916	창고	브록크조 스레트지붕 단층	(0.7)	0.7	30,000	21,000	
합 계								₩38,476,320.-	
				이	하	여	백		

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 사하구 감천동 소재 "감천새마을금고" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근은 공동주택 및 단독주택 등으로 형성된 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

기호1,3 토지 공히 차량접근 불가하고 서측인근에 마을버스정류장 및 시내버스정류장이 소재하는바 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 토지 : 서하향의 경사를 이루는 토지를 자체평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용되고 있음.

기호3 토지 : 서하향의 경사를 이루는 토지를 자체평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호1,3 토지 공히 서측으로 노폭 1.5m 내외의 골목길을 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3 토지 공히 제2종일반주거지역(2021-11-17)에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

브록크조 스텔트지붕 단층 건물로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 샷시창 구조암.

(2) 이용상태

주택임.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

토지에 미치는 영향 별무할 것으로 판단되는 제시외 건물(기호㉠)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없음.

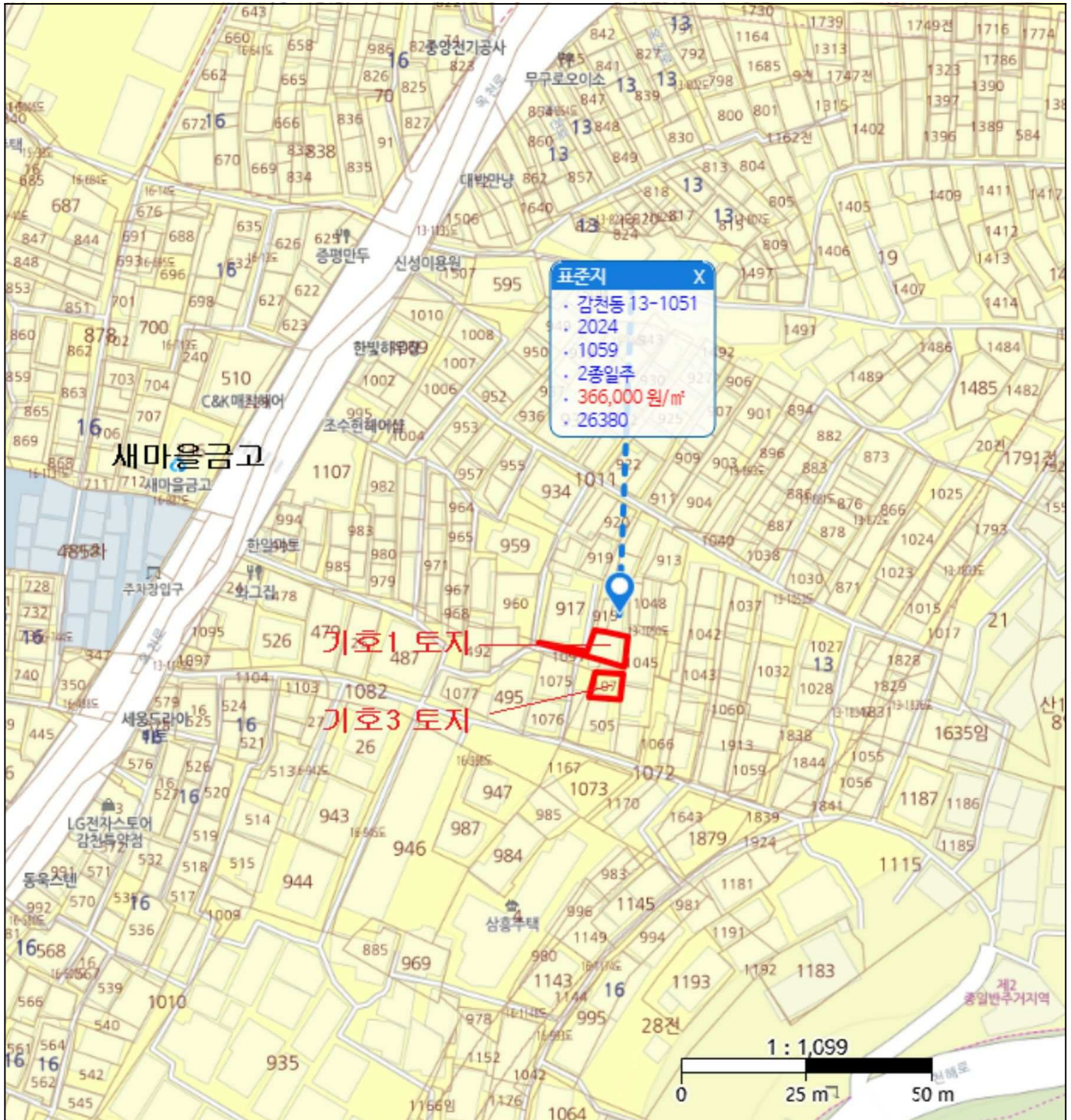
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 부산광역시 사하구 감천동 13-916





1 , 2



3