감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김명학 소유물건(2024타경108980)
의 뢰	인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정평가서번호:		부경2409-201

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.

부경감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 영 준

감정평가액	사천삼십오만사천팔백원정(₩40,354,800.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김명학 (2024타경108980)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.05	2024.09.04	2024.09.06

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
	건물	19.76	건물	19.76	190,000	3,754,400
	토지	20.4	토지	20.4	1,792,000	36,556,800
	부합물 및 종물	(0.76)	부합물 및 종물	0.76	-	43,600
	합 계					₩40,354,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 건물

기호	소재지	층수	구조	면적(㎡)	용도	사용승인일	비고
1	구포동 127-6	2층	보강블럭조 슬래브지붕	1층 : 56.16 2층 : 42.64	주택	1980.05.20	

※ 평가대상 : 매각지분 김명학 지분 2/10 전부

2. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	구포동 127-6	102	대	주택	2종 일주	세로 (불)	세장형 평지	1,058,000

※ 평가대상 : 매각지분 김명학 지분 2/10 전부

Ⅱ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 덕천동 소재 부산도시철도 3호선 덕천역 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 부산지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 05일로 하였음.

(2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2024년 09월 04일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.

2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 그 밖의 사항

본건에 소재하는 부합물 및 종물은 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적을 기준으로 면적사정하여 별도로 평가하였음.

Ⅲ. 감정평가방법

1. 감정평가의 방법

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

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2. 감정평가방법의 적용

(1) 개요

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 가격참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 건물

본건 건물(부합물 및 종물 포함)은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 구조, 사용자재, 용도, 시공정도 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지

본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 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 “공시지가기준법”으로 감정평가하였음.

(4) 시산가액의 조정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

Ⅳ. 건물가액의 산출근거

1. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준 [자료출처 : 한국부동산원 발행 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	시멘트 블록조 스라브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)

※ 2023년 01월 기준, 부대설비는 별도임.

(2) 재조달원가의 결정

기호	구분	용 도	구 조	재조달원가 (원/㎡)
1	2층	주택	보강블럭조 슬래브	950,000

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 상기 적용 재조달원가는 기본적인 부대설비(급·배수 설비, 난방설비 등)가 포함된 가격이며, 대상건물과 유사한 용도, 구조의 표준단가를 기준으로 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상, 감정평가목적 등을 참작하여 재조달원가를 결정하였음.

2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법, 정율법, 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바 본건은 건물특성을 고려하여 정액법(현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용)으로 감가수정하였음.

기호	구분	내용년수	경과년수		잔존내용년수	비고
			실제경과년수	유효경과년수		
2	2층	40	-	32	8	관찰감가

3. 건물가액의 결정

(1) 건물단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 재조달원가(원/㎡) × 잔존내용년수/내용년수						
기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	2층	950,000	8	40	190,000	190,000

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물가액의 결정

기호	층수	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2층	98.8×2/10 (19.76)	190,000	3,754,400	김명학지분 2/10

Ⅴ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 북구 (공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	구포동 127-12	126	대	단독 주택	2종 일주	세로 (불)	세장형 평지	1,058,000

2) 비교표준지 선정사유

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 시점수정

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제2호 및 "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

부산광역시 북구 (24.01.01~24.09.05) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.703
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.116

(1 + 0.00703) * (1 + 0.00116 * 36/31) ≒ 1.00839

(3) 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	비교표준지 대비 가로의 계통에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 대등시됨.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	비교표준지 대비 접면 도로상태에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	비교표준지와 대등시됨.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 대등시됨.
격차율 계			0.96	

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항, 대법원판례(2003.07.25. 선고 2002두5054, 2004.05.14. 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가전례 [자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
1	구포동 127-6	대	102	2종일주	1,780,000	소송	2022.12.07	세로(불)
2	구포동 113-4	대	202	2종일주	1,743,000	경매	2024.01.05	세로(불)

3) 인근 거래사례 [자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지 건물	면적(㎡)	용도지역 구 조	토지단가(원/㎡)	거래가액(원)	거래시점(사용승인일)
1	구포동 121-4	대 주택	99 55.27	2종일주 브록 스레트	1,919,192 (건물포함)	190,000,000	2024.05.22 (1985.06.28)
	건물은 1964년에 신축된 85특건으로 경제적 가치가 없는 것으로 판단함						

4) 인근지역의 지가수준

지리적 위치	용도지역	토지용도	도로조건	지가수준(원/㎡)	비 고
본건 인근	2종일주	주거용	세로(불)	약 1,800,000 ~ 2,100,000	위치, 면적, 형상, 고저 및 도로상태 등에 따라 차이 있음.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 소재하는 평가전례 기호(1)을 비교사례로 선정하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준단가
(원/㎡)</th><th>시점
수정</th><th>지역
요인</th><th>개별
요인</th><th>산정단가
(원/㎡)</th><th>격차율</th></tr>
<tr><td colspan="2">평가전례(1) 기준
표준지가격</td><td>1,780,000</td><td>1.00984</td><td>1.00</td><td>1.04</td><td>1,869,416</td><td rowspan="2">1.75</td></tr>
<tr><td colspan="2">표준지의 기준
시점 현재가격</td><td>1,058,000</td><td>1.00839</td><td>-</td><td>-</td><td>1,066,877</td></tr>
<tr><td rowspan="4">산정
내역</td><td>시점수정</td><td colspan="7">부산광역시 북구 주거지역(2022.12.07 ~ 2024.09.05)
: 1.00984</td></tr>
<tr><td>지역요인</td><td colspan="7">평가전례(1)과 표준지는 인근지역에 위치하여
지역요인 대등함.(1.00)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개별요인</td><td>가로
조건</td><td>접근
조건</td><td>환경
조건</td><td>획지
조건</td><td>행정적
조건</td><td>기타
조건</td><td>계</td></tr>
<tr><td>1.02</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.02</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.04</td></tr>
<tr><td>요인비교</td><td colspan="7">평가전례(1) 와 비교 표준지는 가로조건 및 획지조건에서 우세함.</td></tr>
</table>

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

평가전례를 기준으로 산정한 격차율, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가수준 및 지가동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.75

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,058,000	1.00839	1.00	0.96	1.75	1,792,353	1,792,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례 [자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 구조	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
1	구포동 121-4	대 주택	99 55.27	2종일주 블록스레트	1,919,000 (건물포함)	190,000,000	2024.05.22

2) 거래사례 선정사유

인근지역내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 거래사례 기호(1)을 비교 거래사례로 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 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(부산광역시 북구, 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비고
2024.05.22 ~ 2024.09.05	1.00459	

※ 2024년 08월 지가변동률이 미발표되어 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	거래사례 대비 가로의 계통에서 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	거래사례와 비교 상가, 교통시설 등의 접근성에서 다소 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	거례사례와 대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	거례사례와 대등시됨.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	거래사례와 대등시됨.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 대등시됨.
격차율 계			0.97	

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	거래사례	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	1	1,919,000	1.00	1.00459	1.00	0.97	1,869,974	1,870,000

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단위 : 원/㎡)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	1,792,000	1,870,000	

(2) 시산가액의 합리성 검토

"감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	102×2/10(20.4)	1,792,000	36,556,800	김명학 지분 : 2/10

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
건물	19.76	190,000	3,754,400	김명학 지분 2/10
토지	20.4	1,792,00	36,556,800	김명학 지분 2/10
부합물 및 종물	0.76	-	43,600	기호(ㄱ ~ ㄷ) 김명학 지분 2/10
합 계			40,354,800	

2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 평가액의 합리성이 인정되고 적정시되므로 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1.	부산광역시 북구 구포동 [도로명주소] 부산광역시 북구 덕천로25번길 9-1	127-6	주택	조표33783내 조표제33783호 보강블록조 슬래브지붕 2층 1층	2 56.16×--- 10	19.76	190,000	3,754,400	김영학 지분 관찰감가 950,000 ×8/40
				2층	2 42.64×--- 10				
2.	동 소	127-6	대		2 102×--- 10	20.4	1,792,000	36,556,800	김영학 지분
	소 계							**₩40,311,200**	
	(부합물,종물)								
ㄱ	부산광역시 북구 구포동	127-6 위지상	보일러실	블럭조 슬래브 단층	2 (1)×--- 10	0.2	70,000	14,000	김영학 지분 관찰감가
ㄴ	동 소	"	창고	블럭조 슬래브 단층(2층소재)	2 (1)×--- 10	0.2	40,000	8,000	김영학 지분 관찰감가
ㄷ	동 소	"	다용도실	블럭조 슬래브 단층(2층소재)	2 (1.8)×--- 10	0.36	60,000	21,600	김영학 지분 관찰감가
	소 계							**₩43,600**	
	합 계							**₩40,354,800.-**	
				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 북구 덕천동 소재 부산도시철도3호선 덕천역 남동측 인근에 위치하는 단독주택 부지로서 부근은 단독주택, 다가구주택, 초등학교가 소재하며, 동측 인근 소방도로변은 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

차량출입은 불가능하나, 인근에 지하철역 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 세장형의 토지로, 단독주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 3미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-02-07).
상대보호구역(2024-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(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)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

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

보강블럭조 슬래브지붕 2층 주택건물(사용승인일:1980.05.20)로
외부 : 화강석 붙임 및 세멘몰탈위 페인트 마감.
내부 : 벽지마감 등.
창호 : 샷시창 구조임.

(2) 이용상태

1층 및 2층 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

종물로 블럭조 슬래브지붕 단층 보일러실(기호:ㄱ,1층) 약 1㎡, 부합물로 블럭조 슬래브지붕 단층 창고 약 1㎡(기호:ㄴ,2층), 블럭조 슬래브지붕 단층 다용도실 약 1.8㎡(기호:ㄷ,2층)는 본토지에 미치는 영향은 규모 및 용도로 보아 별무 할것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

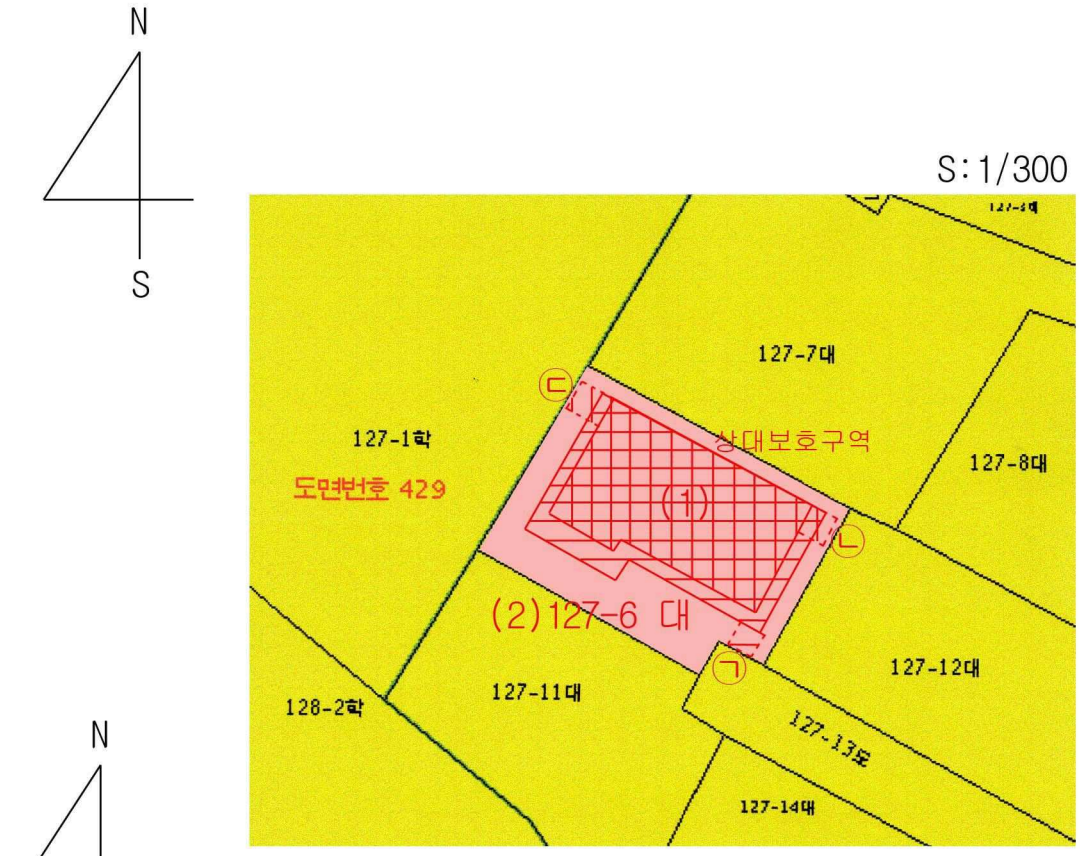
(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

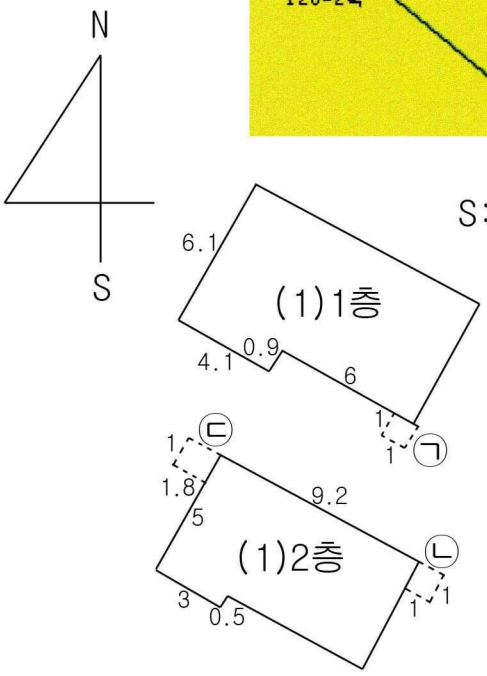
임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 북구 구포동 127-6

지적도 및 건물개황도





평가건물

(1)1층:10.1×6.1-0.9×6≒56.21㎡

(1)2층:5×9.2-0.5×6.2≒42.09㎡

부합물 및 종물

㉠블럭조 슬래브 단층 보일러실 약1㎡

㉡블럭조 슬래브 단층(2층소재) 창고 약1㎡

㉢블럭조 슬래브 단층(2층소재) 다용도실 약1.8㎡

9-1

( )

( )

( )