

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김선광 소유물건(2025타경100993)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
권영희

감정평가서번호: BS2502-021

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.

부산감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
정 유 진

감정평가액	일억구천이백사십이만구천이백일십원정(₩192,429,210.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김선광 (2025타경100993)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.26	2025.02.28		
감정평가 내 용	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	109	토지	109	1,600,000	174,400,000
	건물	70.33	건물	59.62	-	10,552,740
	제시외건물	(55.03)	제시외건물	(55.03)	-	7,476,470
<b>합 계</b>					<b>₩192,429,210</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 녹산동 소재 '녹산중학교' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 법원경매 목적의 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 26일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 26일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

가. 본건 일련번호(1) 토지는 일부 도시계획시설도로에 저촉되어 있는바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

나. 본건 일련번호(2) 건물 중 변소(10.71㎡)은 현황 멸실되었음. 일련번호(2) 건물의 지붕은 공부상 스트레 지붕이나, 현황 강판지붕임.

다. 제시외건물㉠ 은 일련번호(1)녹산동 13-14 및 녹산동 산2-5(소유자:주식회사\*) 지상에 소재함. 제시외 건물 ㉡,㉢은 녹산동 13-16(소유자:국) 지상에 소재함.

라. 제시외건물 ㉠,㉡,㉢,㉣은 종물 및 부합물로서, 토지 미치는 제한의 정도가 미미한 것으로 판단되어 구애됨이 없이 토지를 감정평가하였음..

마. 제시외건물 ㉤은 일련번호(2) 건물에 포함하여 감정평가하였음. 제시외건물 ㉤은 노후도 및 관리상태 등을 고려하여 경제적가치가 없다고 판단하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 강서구 녹산동 13-14	
토 지 ( 일련번호 1 )	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	109.0m <sup>2</sup>
건 물 ( 일련번호 2 )	구 조	조적조(블록) 스투트지붕 (현황 강판지붕)
	주 용 도	주택
	사용승인	1969
	면 적	70.33m <sup>2</sup> 중 59.62m <sup>2</sup> (10.71m <sup>2</sup> 멸실)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	강서구 녹산동 13-14	109.0	대	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 평 지	607,200	-

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정 함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	녹산동 15-5	210	대	단독주택	2종일주	세각(불)	가장형 평 지	654,600

※ 표준지(A)는 도시계획시설 도로 22% 저축됨.

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토 교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변 동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.226	부산광역시 강서구 (25.01.01~25.02.26 ) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.123 $( 1 + 0.00123 ) * ( 1 + 0.00123 * 26/31 ) \approx 1.00226$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	인근대중교통시설과의 편의성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 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, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	각지 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.97	도시계획시설 도로 저축 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.998	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
세로(가)	1,700,000 ~ 2,000,000 내외	2종일주

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	녹산동 5-1**	855	2종일주	대	2023.08.22	법원경매	1,920,000	-
(2)	녹산동 4**	317	2종일주	대	2024.12.20	시가참고	1,270,000	-
(3)	녹산동 5-**	268	2종일주	대	2024.11.14	담보	1,700,000	-
(4)	녹산동 1**	795	2종일주	대	2023.08.22	담보	1,570,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	녹산동 5-**	2종일주 대/주거나지	315,000,000원 (@2,006,000원/m <sup>2</sup> )	2024.07.03 -	157.0m <sup>2</sup> -	-
	의견	토지만의 거래사례임.				
#2	녹산동 5-**	2종일주 대/주상용	199,000,000원 (@1,376,000원/m <sup>2</sup> )	2023.08.04 2010.11.19	92.0m <sup>2</sup> 79.43m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 2층 주택 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 38/50 ≒ 912,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 912,000원/m <sup>2</sup> X 79.43m <sup>2</sup> ≒ 72,440,160원 2) 토지가격 : (199,000,000원 - 72,440,160원) / 92.0m <sup>2</sup> ≒ 1,376,000원/m <sup>2</sup>				
#3	녹산동 8*-*	2종일주 대/주거용	850,000,000원 (@2,011,000원/m <sup>2</sup> )	2023.12.26. 2010.04.30	378m <sup>2</sup> 166.5m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반철골구조 및 경량철골구조 2층 단독주택 건물단가 : 800,000원/m <sup>2</sup> X 27/40 ≒ 540,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 540,000원/m <sup>2</sup> X 166.5m <sup>2</sup> ≒ 89,910,000원 2) 토지가격 : (850,000,000원 - 89,910,000원) / 378m <sup>2</sup> ≒ 2,011,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 경매 동향

용도별	부산 강서구 2024년 2월 ~ 2025년 1월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	3,317,859,800	2,610,782,343	78.7	24	5	20.8

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (바) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,920,000	1.01946	1.000	0.819	1,603,080		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.443	2.44
	654,600	1.00226	-	-	656,079		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.08.02. ~ 25.02.26, 강서구 주거지역) : 1.946% (1.01946)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(대중교통과의 편의성 등), 환경조건(조망 등)에서 열세하고, 획지조건(각지 등)에서 우세하여 종합적으로 열세함.

개별요인 비교치 (주거지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.93	0.95	0.90	1.03	1.00	1.00	0.819

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	654,600	1.00226	1.000	0.998	2.44	1,597,632	1,600,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	1.291	부산광역시 강서구 (24.07.03~25.02.26 ) (주거)
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.247 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.182 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.194 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.198 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.155 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.098 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.123  $( 1 + 0.00247 * 29/31 ) * ( 1 + 0.00182 ) * ( 1 + 0.00194 ) * ( 1 + 0.00198 ) * ( 1 + 0.00155 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.00123 ) * ( 1 + 0.00123 * 26/31 ) \approx 1.01291$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.93	도로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	조망 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 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, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	도시계획시설 도로 저축 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.803	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	2,006,000	1.000	1.01291	1.000	0.803	1,631,614	1,630,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	<b>1,600,000</b>	1,630,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 건물 감정평가액

#### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	조적조(블록)	주택	59.62	1969	중

#### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

위생 급배수시설 등의 부대설비 내역은 표준단가에 포함하여 재조달원가를 산정하였음.

#### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
2	조적조(블록)	주택	800,000	45	1층

#### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	구분	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
2	주택	800,000	45	56	35	10	10/45	177,000	관찰 감가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지(일련번호 1)	174,400,000
	건 물(일련번호 2)	10,552,740
	제시외건물	7,476,470
	합 계	192,429,210

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

·

# 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 강서구 녹산동	13-14	대	제2종 일반주거지역	109	109	1,600,000	174,400,000	
2	동 소 [도로명주소] 부산광역시 강서구 생곡로 15-13	13-14 위 지상	주택	블록조 스레트지붕 단층	59.62	59.62	177,000	10,552,740	관찰감가 800,000 x 10/45 현황강판지붕
			변소	블록조 스레트지붕 단층	10.71	-	-	-	멸실
<b>소 계</b>								<b>₩184,952,740</b>	
	(제시외건물)								
㉠	동소	13-14 산2-5 위 지상	주택 일부	블록조 강판지붕 단층	(41.11)	(41.11)	177,000	7,276,470	일부 타인토지 지상에 소재함.
㉡	동소	13-14 위 지상	비가림	강판지붕	(6.2)	(6.2)	-	200,000	
㉢	동소	13-16 위 지상	대문	조적조	(2.45)	(2.45)	-	-	건물에 포함평가. 타인토지 지상에 소재함.
㉣	동소	13-16 위 지상	비가림 및 기름탱크	목구조 스레트지붕 및 철제	(5.27)	(5.27)	-	-	경제적 가치 없다고 판단함. 타인토지 지상에 소재함.
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩7,476,470</b>	
								<b>₩192,429,210.-</b>	
				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 강서구 녹산동 소재 '녹산중학교' 북동측 근거리에 소재하며 주위는 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 사다리의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

녹산동 13-14 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(2014-04-30) , 지구단위계획구역(성산, 녹산) , 도로(저축), 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, <추가기재>하천에 관련한 사항은 안전도시과(☎970-4682~4684) 별도 확인요

## (6) 제시목록 외의 물건

제시외건물 ㉠,㉡,㉢,㉣은 종물 및 부합물로서, 토지 미치는 제한의 정도가 미미한 것으로 판단되어 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음. 제시외건물 ㉤은 일련번호(2) 건물에 포함하여 감정평가하였음. 제시외건물 ㉥은 노후도 및 관리상태 등을 고려하여 경제적가치가

# 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) |                |

없다고 판단하였음. 제시외건물㉠은 일련번호(1)녹산동 13-14 및 녹산동 산2-5(소유자:주식회사\*) 지상에 소재함. 제시외건물 ㉡,㉢은 녹산동 13-16(소유자:국) 지상에 소재함.

### (7) 공부와의 차이

없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일련번호(2) : 블록조 스투트지붕(현황 강판지붕) 단층 건물로서,  
(사용승인일 : 1969)  
외벽 : 몰탈위 페인트 등 마감.  
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.  
바닥 : 장판 및 타일 등 마감.  
창호 : 샷시 등 마감.

## (2) 이용상태

일련번호(2) : 단독주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

일련번호(2) : 위생설비, 급배수설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

제시외건물 ㉠,㉡,㉢,㉣은 종물 및 부합물로서, 토지 미치는 제한의 정도가 미미한 것으로 판단되어 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음. 제시외건물 ㉤은 일련번호(2) 건물에 포함하여 감정평가하였음. 제시외건물 ㉥은 노후도 및 관리상태 등을 고려하여 경제적가치가 없다고 판단하였음. 제시외건물 ㉦ 은 일련번호(1)녹산동 13-14 및 녹산동 산2-5(소유자:주식회사\*) 지상에 소재함. 제시외건물 ㉧,㉨은 녹산동 13-16(소유자:국) 지상에 소재함.

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## (5) 공부와의 차이

본건 일련번호(2) 건물 중 변소(10.71㎡)은 현황 멸실되었음. 일련번호(2) 건물의 지붕은 현황 강판지붕임.

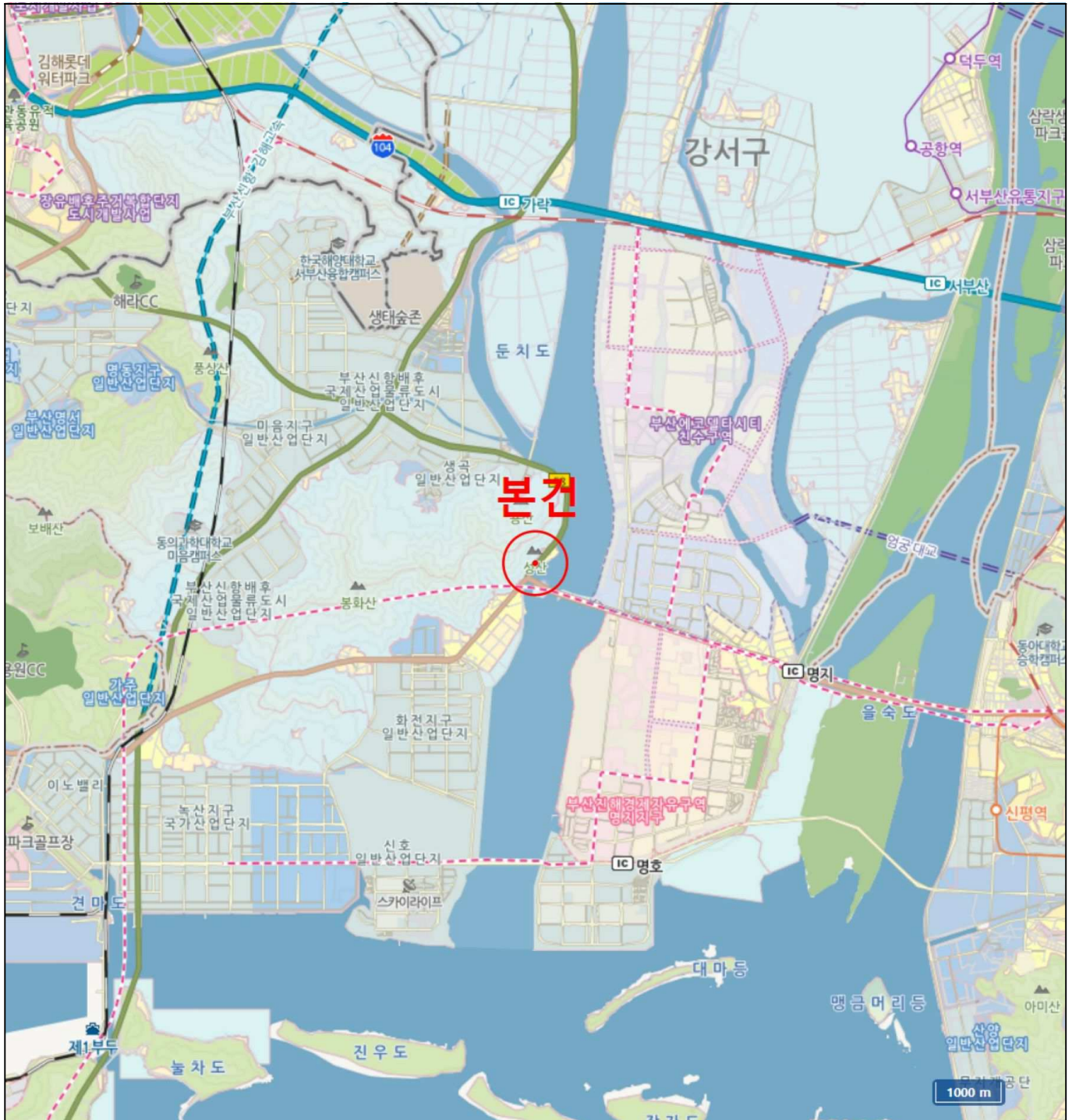
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

# 광역 위치도



소재지 부산광역시 강서구 녹산동 13-14



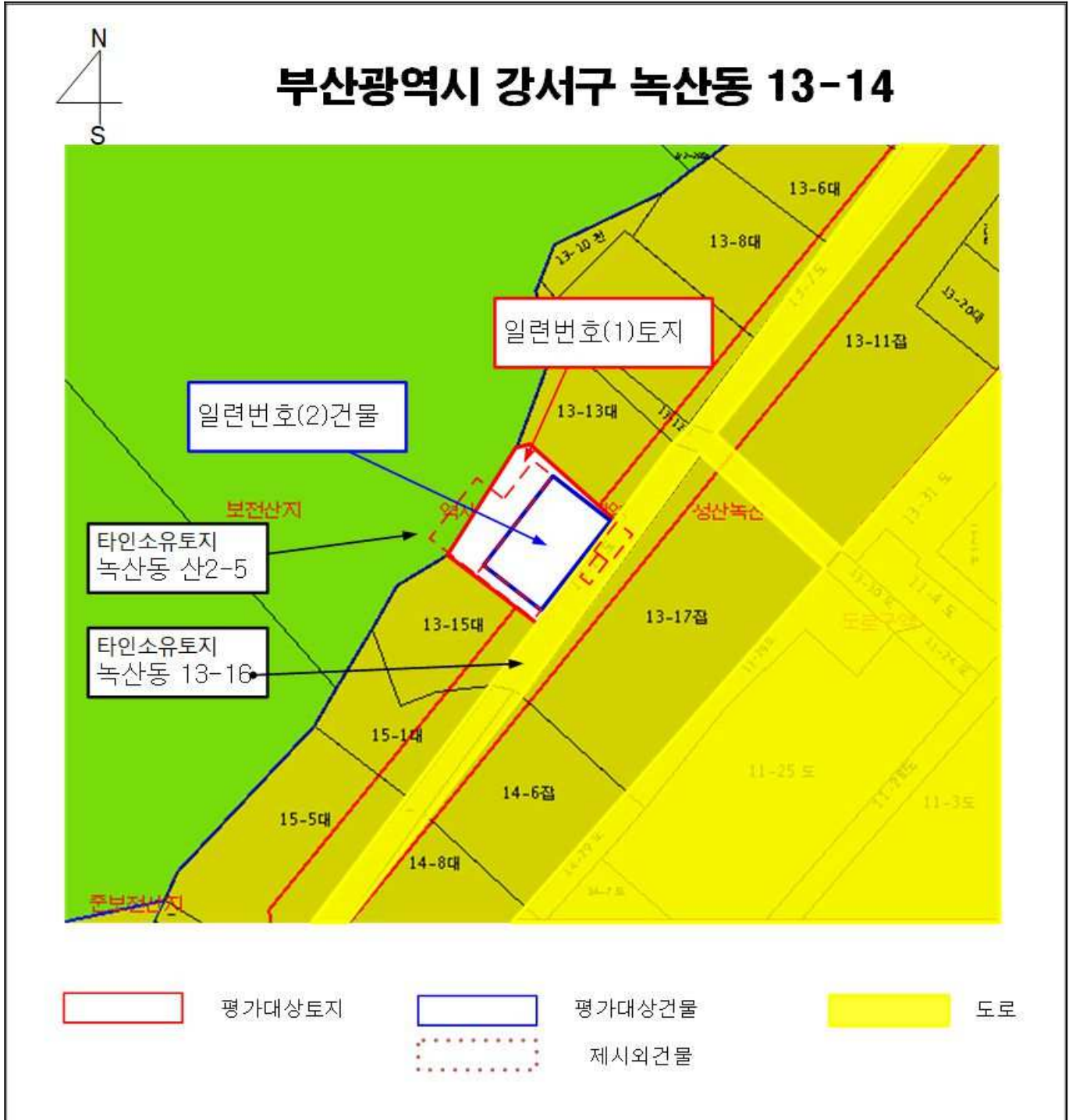
# 위치도



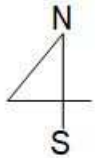
소재지	부산광역시 강서구 녹산동 13-14
-----	---------------------



# 지 적 도



# 건물개황도



## 부산광역시 강서구 녹산동 13-1 일련번호(2) 건물



일련번호(2) 건물 공부상 면적

블록조 스테이지붕 단층 주택 : 56.92㎡ (현황 강판지붕)

블록조 스테이지붕 단층 변소 : 10.71㎡ (현황 멸실)

<제시외건물(종물 및 부합물)>

㉠ 블록조 강판지붕 단층 주택 일부 : 약 41.11㎡

(일련번호(1) 녹산동 13-14 및 녹산동 산2-5(소유자:주식회사\*) 지상에 소재함)

㉡ 강판지붕 비가림 : 약 6.2㎡

㉢ 조적조 대문 : 약 2.45㎡

(녹산동 13-16(소유자:국) 지상에 소재함)(일련번호(2) 건물에 포함 평가)

㉣ 목구조 스테이지붕 비가림 및 철제 기름탱크 : 약 5.27㎡

(녹산동 13-16(소유자:국) 지상에 소재함)(경제적가치 없다고 판단함)





(2)

