

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 위너종합건설  
소유물건(2025타경101012)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원  
사법보좌관 김은표

감정평가서번호: B250205

부일감정평가사사무소

# (토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사  
박찬일

(인)

감정평가액	일십이억이백육십일만칠천칠백구십원정(₩1,202,617,790.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 위너종합건설 (2025타경101012)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.21	2025.02.19 ~ 2025.02.21	2025.02.21	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	710	토지	710	1,600,000	1,136,000,000
	건물	237.37	건물	237.37	267,000	63,377,790
	제시외 건물 (ㄱ+ㄷ+ㄹ)	(82)	제시외 건물 (ㄱ+ㄷ+ㄹ)	(82)	-	3,240,000
합계					₩1,202,617,790	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 만덕동 62번지 토지 및 건물로서, 부산지방법원 서부지원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상 물건의 개요

번호	소재지 (북구)		지목 용도	이용 상황	면적 (㎡)	형상 지세	도로·교통 (용도지역)	개별지가(원/㎡)
								2024년
1	만덕동 62	토지	대	주상용	710	사다리 완경사	소로각지 (자연녹지)	804,200
2		건물	주상용	근린생활시설 및 단독주택	1층:124.52 2층:112.85 =237.37	벽돌조, 철골조, 철근콘크리트조 스라브지붕 2층		1978-12-01 사용승인

\*공시자료 및 현장조사에 의거 하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 단서 규정에 따라 가격조사완료일인 **2025년 02월 21일**

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항: 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

#### 2) 조사기간

2025년 02월 19일 ~ 2025년 02월 21일임.

### 4. 기준가치, 평가조건

#### 1) 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치로 평가하였음.

\*감정평가에 관한 규칙 제2조 1호: "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

\*제5조(시장가치기준 원칙)①대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

#### 2) 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가 3방식

\*감정평가에 관한 규칙 제11조(평가의 3방식) 감정평가는 다음 각 호의 감정평가 3방식에 따른다.

1. 원가방식: 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 법 제3조제1항 본문에 따른 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있다.

\*<정리>

방식	근거	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	시장성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

## 6. 본건에 적용한 토지의 감정평가방법

본건의 토지는 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]**으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 및 평가선례를 참작하여 그 적정성을 검토하였음.

\*감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
- 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
- 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

## 7. 기타 참고사항

- 1)면적 등은 귀제시목록 및 토지대장, 건축물관리대장 등에 의하였음.
- 2)제시외 건물도 평가하되 이전가능한 시설(컨테이너냉동시설:제시외(ㄴ))은 평가제외하였음.
- 3)지상에 소재하는 정원수는 거래관행상 토지에 포함하여 거래되는 바, 별도로 평가하지 아니하고 토지에 포함하여 평가하였음.

## II. 토지감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지 선정하였음.

표준지	소재지 (부산 북구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가(원/㎡)
								2025년
A	만덕동 62	대	710	주상용	자연녹지	소로각지	사다리, 완경사	810,600
비교		본건 토지가 표준지임.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**\*비교표준지의 선정기준(감정평가 실무기준)**

- ① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
  2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
  3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
  4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

**나. 시점수정**

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

용도지역	시·군·구(산정기간)	시점수정치	비고
녹지지역	부산광역시 북구 (2025.01.01 ~ 2025.02.21)	0.233% (1.00233)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.139 ( 1 + 0.00139 * 52/31 ) ≒ 1.00233

**\*시점수정**이란 공시기준일, 적용할 거래사례의 또는 평가사례의 기준일과 평가기준일과의 간격을 수정하는 작업이다. 즉 공시기준일인 각 년도의 1월1일 또는 사례의 기준일 이후 평가기준일까지의 지가변동을 반영해야 한다는 의미다. 시점수정은 동일행정구역(시군구)으로서 동일용도지역(본건의 경우 녹지지역)의 지가변동률을 적용하는 것이 원칙이다.

**다. 지역요인의 비교**

<b>결정의견</b>	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 개별요인의 비교

### 1) 개별요인의 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면각지, 3면각지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토지오염	토지오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

### 2) 개별요인의 비교치

본건번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	1.00 (동일)	1.00 (동일)	1.00 (동일)	1.00 (동일)	1.00 (동일)	1.00 (동일)	1.00
비교	대상지가 표준지임.							

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석, 대법원판례등의 취지에 따라 인근 지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 인근 평가사례

기호	소재지 (부산 북구)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	만덕동 54-2	자연녹지	답	2022.06.09	담보	972	1,150,000	-
#2	만덕동 54-7	자연녹지	답	2022.06.09	담보	1,894	1,350,000	-
#3	만덕동 54-9	자연녹지	답	2024.04.25	담보	397	1,350,000	적용

\*그 밖의 요인 보정치 적용: 동일용도지역으로서 평가기준시점과 최근접한 평가사례인 상기 <#3>을 적용하여 산정한 격차율을 표준지의 보정치로 결정함.

## 3) 인근 유사 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래액 (원)	토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	비고
ㄱ	만덕동 54-9	자연녹지	답	2024.01.08	548,400,000	1,381,000	397	적용
ㄴ	만덕동 49-19	자연녹지	답	2024.01.08	161,600,000	1,381,000	117	-
ㄷ	만덕동 49-17	자연녹지	답	2024.01.08	299,000,000	1,381,000	210	-

## 4) 그밖의 요인 보정치 산정

비교사례	구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치
		공시지가 (원/㎡)							
표준지/#3	비교사례기준 표준지가액 공시지가기준 표준지가액	1,350,000	-	1.00958	1.00	1.15	1,567,372	1.929	1.92
표준지(A)		810,600	-	1.00233	-	-	812,488	-	
시점수정	#3	2024.04.25 ~ 2025.02.21(1.00958)			지역요인 비교		동일용도지역의 인근지역(1.00)		
개별요인비교	표준지/#3	표준지는 사례보다 접근성 및 접면도로상태 등에서 우세함.(1.15)							

### 바. 공시지가기준법으로 산정한 토지단가의 산정

[표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인]

번호	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	A	810,600	1.00233	1.00	1.00	1.92	1,559,978	1,600,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례에 의한 검토

### 가. 거래사례

기호	소재지 (부산 북구)	용도지역	지목	거래시점	거래액 (원)	토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	비고
ㄱ	만덕동 54-9	자연녹지	답	2024.01.08	548,400,000	1,381,000	397	적용
ㄴ	만덕동 49-19	자연녹지	답	2024.01.08	161,600,000	1,381,000	117	-
ㄷ	만덕동 49-17	자연녹지	답	2024.01.08	299,000,000	1,381,000	210	-

\*상기 사례 중 <ㄱ>사례를 선정하여 비준함.

### 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 거래사례로 추정됨.(1.00)

\***사정보정**이란 거래사례가 특수관계인 간의 거래이거나, 거래에 특별한 사정이 있어 정상적인 거래사례라고 볼 수 없는 경우, 이를 정상화 하는 작업을 사정보정이라 한다. 평가에는 정상적인 사례이거나, 보정이 필요한 사례를 정상화 과정을 거쳐 적용하여야 한다.

### 다. 시점수정

시·군·구 (산정기간)	시점수정치	비고
부산광역시 북구 2024.01.08 ~ 2025.02.21	녹지지역 1.162% (1.01162)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.009    2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.022 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.098    2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.094 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.063    2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.050 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.061    2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.178 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.048    2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.047 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.116    2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.139 $( 1 + 0.00009 * 24/31 ) * ( 1 + 0.00022 ) * ( 1 + 0.00098 )$ $* ( 1 + 0.00094 ) * ( 1 + 0.00063 ) * ( 1 + 0.00050 )$ $* ( 1 + 0.00061 ) * ( 1 + 0.00178 ) * ( 1 + 0.00048 )$ $* ( 1 + 0.00047 ) * ( 1 + 0.00116 ) * ( 1 + 0.00139 )$ $* ( 1 + 0.00139 * 52/31 ) \approx 1.01162$

### 라. 지역요인비교

동일용도지역으로서 인근지역임. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 개별요인비교

본건번호	비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	ㄱ	1.00 (대등)	1.10 (우세)	1.00 (대등)	1.05 (우세)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.16
비교	대상지는 사례보다 접근성 및 접면도로상태 등에서 다소 우세함.							

## 바. 산정가액

번호	비교 사례	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	ㄱ	1,381,000	1.01162	1.00	1.16	1,620,574	1,600,000

## 3. 토지의 평가액 결정 및 의견

번호	단가(원/㎡)			면적 (㎡)	결정가액 (원/㎡)	감정가액의 결정의견
	공시지가기준법	거래사례비교법	결정단가			
1	1,600,000	1,600,000	1,600,000	710	1,136,000,000	평가사례, 거래사례 등을 참작하여 공시지가기준법으로 산정한 가격이 적정한 것으로 사료됨.
계	-	-	-	-	₩1,136,000,000	-

## III. 건물의 평가

### 1. 표준단가 및 내용년수(한국부동산연구원 2023년)자료

용도	분류번호	구조	급수	단가(원/㎡)	내용년수
일반주택	01-01-04-09	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45(40~50)
			4	1,208,000	
일반주택	01-01-02-09	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50(45~55)
			4	1,434,000	
점포상가	03-01-02-09	벽돌조/평지붕	3	1,266,000	45(40~50)
			4	1,149,000	
점포상가	03-01-06-09	철골조/평지붕	3	1,318,000	40(35~45)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 건물의 적정가격 결정

상기 재조달원가 자료를 참고로, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 다음과 같이 대상건물의 재조달원가를 결정하고 감가수정하여 건물의 적정가격을 구함.

번호	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	산출단가 (원/㎡)	적용 단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)
2(건물)	1,200,000	10/45 (관찰감가)	266,600	267,000	237.37	63,377,790
제시외(ㄱ)	창고	징크판빌조	1층+2층= 약 20	100,000	20	2,000,000
제시외(ㄴ)	냉동시설	컨테이너	1식	평가외	-	-
제시외(ㄷ)	차양막	징크판빌	약 12	20,000	12	240,000
제시외(ㄹ)	데크시설	나무데크	약 50	20,000	50	1,000,000
계	-	-	-	-	-	₩66,617,790

\*관찰감가란 건물의 현상 및 관리상태를 감안하여 내용년수를 적정하게 조정하여 감가하는 방법을 말한다.

## V. 감정평가액의 결정

번호	구분	면적 (㎡)	적용 단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고
1	토지	710	1,600,000	1,136,000,000	제시외(ㄴ)은 이동 가능하여 평가 제외하였음.
2	건물	237.37	267,000	63,377,790	
제시외	(ㄱ+ㄷ+ㄹ)	(82)	-	3,240,000	
합계	-	-	-	₩1,202,617,790	
평가의견	감정평가에 관한 규칙에 따라 토지는 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 공시지가기준법으로 평가하고, 건물은 원가법(관찰감가)으로 평가하였음.				

# 토지, 건물 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 북구 만덕동	62	대	자연녹지지역	710	710	1,600,000	1,136,000,000	
2	동 소 <도로명주소> 부산광역시 북구 중리로 90	62 위지상	근린생활 시설 및 단독주택  (근린생활 시설) (단독주택)	벽돌조,철골조 및 철근콘크 리트조 스라브 지붕 2층 1층(벽돌조, 철골조) 2층(벽돌조, 철근콘크리트조	124.52	237.37	267,000	63,377,790	1,200,000 X10/45 (관찰감가)
<b>소 계</b>								<b>₩1,199,377,790</b>	
ㄱ	<제시외 건물> 동 소	62 위지상	창고	징크판넬조 2층 1층+2층	(20)	20	100,000	2,000,000	관찰감가
ㄴ	동 소	62 위지상	냉동시설	컨테이너	1식	1식	-	평가외	이동가능
ㄷ	동 소	62 위지상	차양막 2층소재	징크판넬	(12)	12	20,000	240,000	관찰감가
ㄹ	동 소	62 위지상	데크시설	나무데크	(50)	50	20,000	1,000,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩3,240,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,202,617,790.-</b>	
				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 만덕동 소재 상학초등학교 남동측 근거리에 위치하며, 부근은 아파트 단지 및 소규모 공동주택, 각종 근린생활시설, 농경지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

완경사지대에 위치하는 사다리형 토지로서, 주상용 건물의 부지임.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 폭 10m 내외, 남측으로 폭 4m 내외의 도로에 접하는 각지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 역사문화환경보존지역(만덕사지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

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) |                |

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 등은 건물감정평가요항표 참조.
- 2)지상 정원수는 거래관행상 토지에 포함하여 거래되는 바, 별도로 평가하지 아니하고 토지에 포함하여 평가하였음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

벽돌조, 철골조 및 철근콘크리트조 스라브지붕 2층 근린생활시설 및 단독주택으로서,  
 -외벽: 몰탈위 페인팅  
 -내벽: 1층은 영업을 위한 인테리어(음식점), 2층은 주택으로서 벽지도배 등  
 -창호: 샷시창의 구조임.

## (2) 이용상태

1층 : 제1종근린생활시설(음식점: 공실)  
 2층: 단독주택(공실)  
 ---> 오랫동안 공가상태라 관리상태 다소 불량함.

## (3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.  
 ---> 제시설의 작동여부는 확인이 불가(장기간 공가상태)하였음.

## (4) 부합물 및 종물

(ㄱ) 징크판넬조 2층 창고 (1층 + 2층) 약 20㎡  
 (ㄴ) 컨테이너 냉동시설 1식  
 (ㄷ) 차양막 2층소재 약 12㎡  
 (ㄹ) 나무데크시설 약 50㎡  
 --> 전부 부합물 및 종물로서, 이동가능한 (ㄴ)를 제외한 다른 물건은 평가하여 명세표상에 명기하였으므로 참조바람.

# 건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

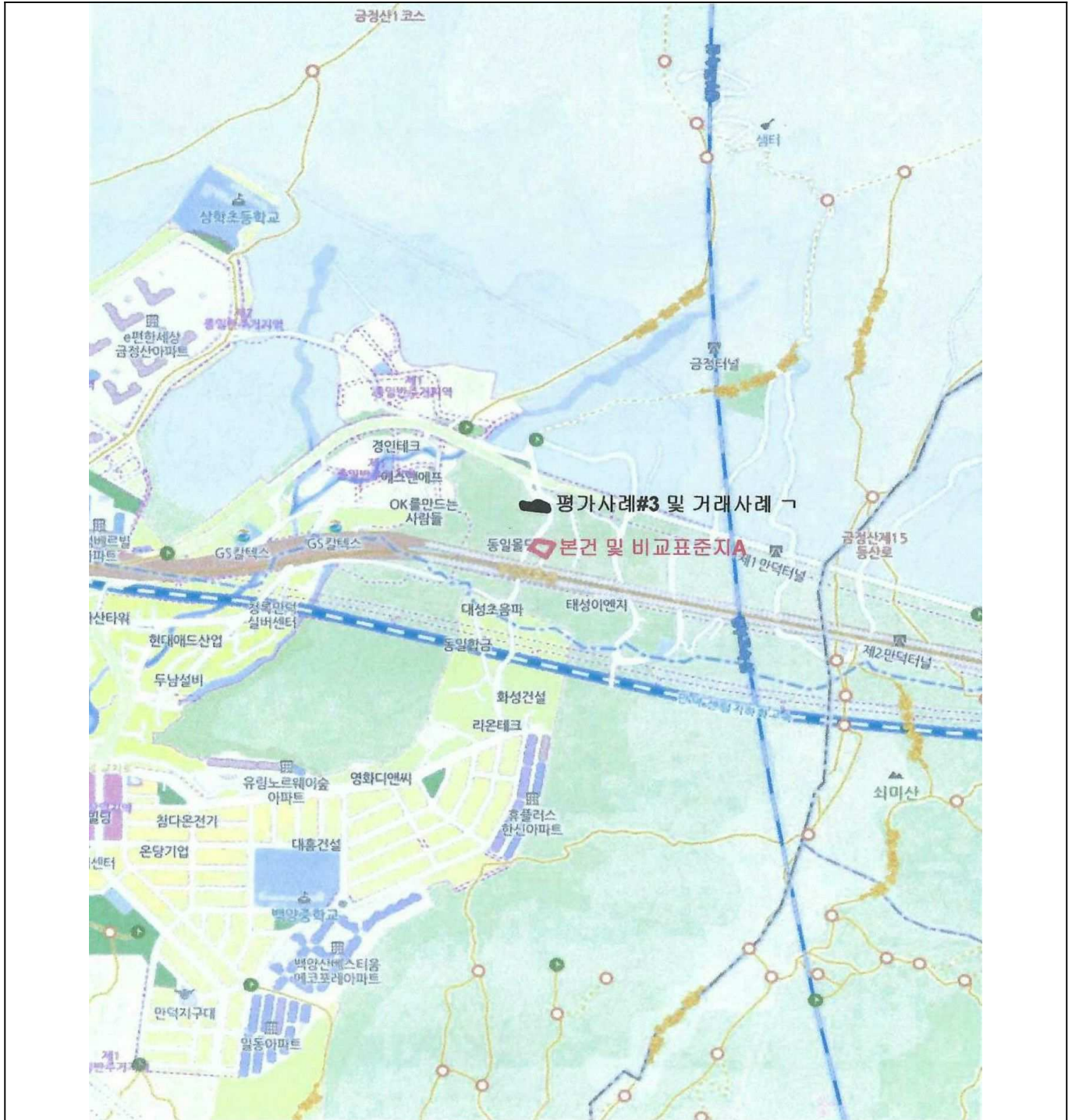
- 1)임대관계: 미상(전부 공실로 추정됨)임.
- 2)기 타: 없음.

# 광역위치도



소재지

부산광역시 북구 만덕동 62

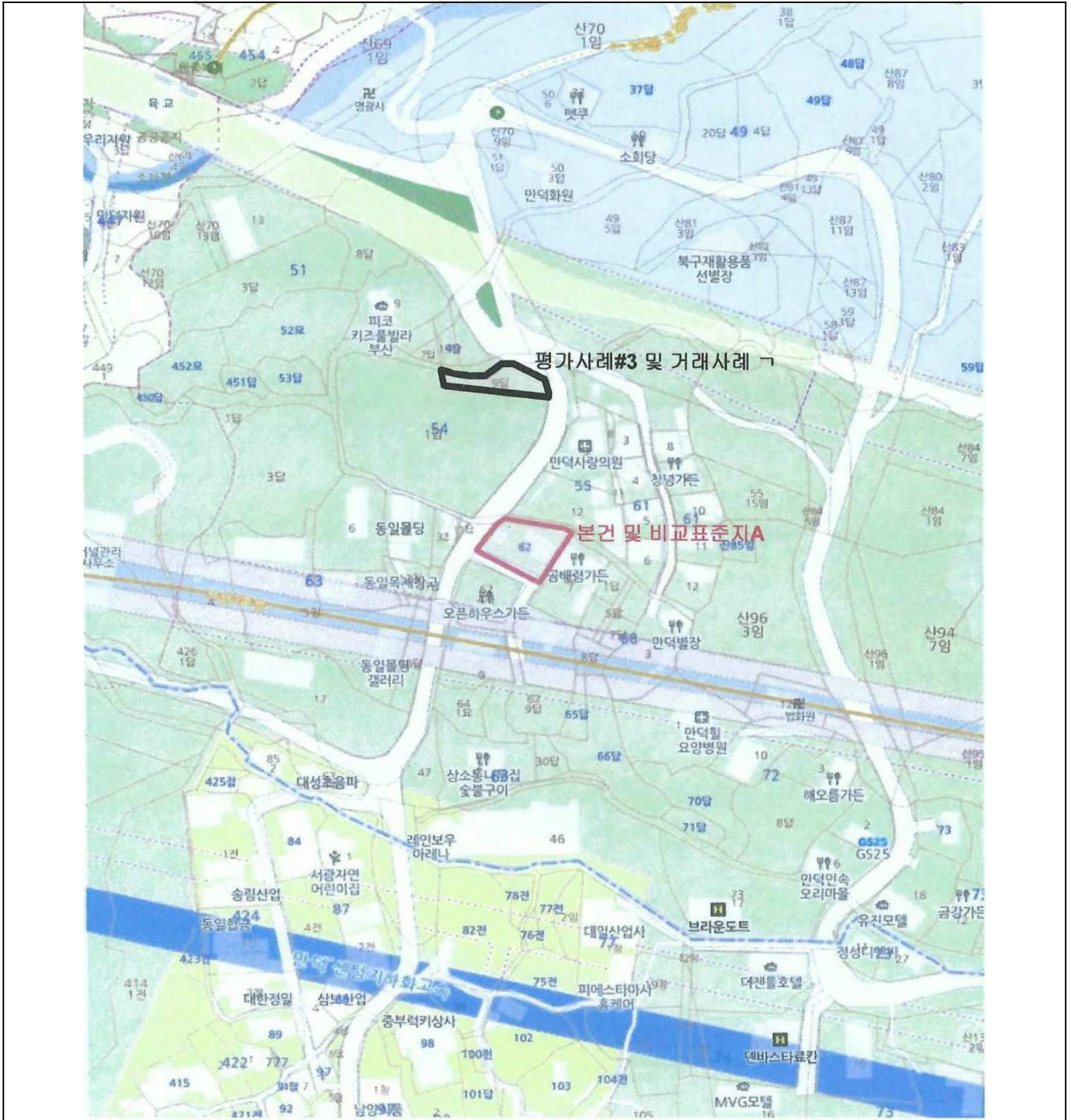


# 상세위치도



소재지

부산광역시 북구 만덕동 62



# 위 성 도



소 재 지

부산광역시 북구 만덕동 62



# 지적 및 건물개황도

지적 개황도:S=1/1,200



건물 개황도:S=1/600



**건물면적**

ㄱ 1층:  $(5 \times 3) + (9 \times 6) + (5 \times 9) + (1.5 \times 3) + (1 \times 6) \approx 124.5 \text{ m}^2$

ㄴ 2층:  $124.5 - 12 \approx 112.5 \text{ m}^2$

**제시외건물**

ㄱ. 징크판빌조 2층 창고(1층+2층) 약 20㎡

ㄴ. 컨테이너 냉동시설 1식 => 평가외(이동 가능)

ㄷ. 징크판빌 차양막 2층소재 약 12㎡

ㄹ. 나무데크시설 약 50㎡





[ ( ) ]



[ ( ) ]



[ ( ) ( ) ]



[ ( ) ]



[ ( ) : ]