

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 망 서기진의 상속인 서준원 외 4명 소유물건
(2025타경101807)

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

감정서번호 : UNA25-09-1002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.


유엔에이감정평가사사무소

TEL. 051-553-5455 FAX. 051-553-5456



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김달수   (인)

감정평가액		육억팔천이백구십오만육천원정 (₩682,956,000.-)				
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목적	경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 서기진의 상속인 서준원 외 4명 (2025타경101807)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 09. 11	2025. 09. 09 ~ 2025. 09. 11	2025. 09. 11		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	144.8	토지	144.8	4,540,000	657,392,000
	건물	116.2	건물	116.2	220,000	25,564,000
		이	하	여	백	
	합계					₩682,956,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 서구 동대신동3가	432-11	대	제3종 일반주거지역	98.5	144.8	4,540,000	657,392,000	
2	상동	432-15	대	제3종 일반주거지역	33				
4	상동	436-1	대	제3종 일반주거지역	13.3				
3	상동 [도로명주소] 부산광역시 서구 보수대로 212-1	432-11, 432-15	단독주택	벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층	42 74.2	116.2	220,000	25,564,000	1,000,000 x11/50
합 계								₩682,956,000.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 동대신동3가 소재 '동신초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 서부지원의 경매 진행을 위한 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

본건 건물은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부출입이 불가능하여 관련공부 · 외부관찰 · 탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 서구 동대신동3가 432-11 외 2필지	
토 지	용도지역	제3종일반주거지역
	이용상황	상업기타
	지 목	대
	면 적	144.8 m ²
건 물	구 조	벽돌조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	1986.07.24
	연 면 적	116.2 m ²



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 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	서구 동대신동3가 432-11	98.5	대	상업기타	3종일주	광대한면	자루형	2,326,000
2	서구 동대신동3가 432-15	33	대	상업기타	3종일주	광대한면	자루형	2,326,000
4	서구 동대신동3가 436-1	13.3	대	상업기타	3종일주	광대한면	자루형	2,326,000

(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 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	서구 동대신동3가 312	146 (일단지)	대	상업용	3종일주	광대한면	사다리 평지	2,502,000

나. 시점수정

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

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.440	부산광역시 서구 (25.01.01~25.09.11) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.361 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058 $(1 + 0.00361) * (1 + 0.00058 * 42/31) \approx 1.0044$

※ 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

■ 상업지대 [일련번호1,2,4 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.96	본건은 비교표준지 대비 형상 및 접면너비 등에서 열세함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.960	-

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) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	서구 동대신동3가 313-7	47	3종일주	대 상업기타	2023.08.22	공매 (국공유 재산)	4,843,000	평균단가
(2)	서구 동대신동2가 228-6	86	3종일주	대 상업기타	2024.05.31	담보	5,160,000	-
(3)	서구 동대신동2가 228-14	86	3종일주	대 상업기타	2023.09.04	담보	5,210,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서구 동대신동2가 228-8	3종일주 대/상업용	990,000,000원 (@ 5,270,000원/m ²)	2022.09.09 1990.06.14	154m ² 493.24m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트 스라브지붕 4층 근린생활시설 건물단가 : 1,000,000원/m ² X 18년/50년 ≒ 360,000원/m ² 건물가격 : 360,000원/m ² X 493.24m ² ≒ 177,566,400원 2) 토지가격 : (990,000,000원 - 177,566,400원) / 154m ² ≒ 5,270,000원/m ²				
#2	서구 동대신동2가 228-6	3종일주 대/상업기타	500,000,000원 (@ 4,760,000원/m ²)	2023.12.27 1993.02.17	86m ² 299.64m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조 스라브지붕 5층 근린생활시설 건물단가 : 900,000원/m ² X 15년/45년 ≒ 300,000원/m ² 건물가격 : 300,000원/m ² X 299.64m ² ≒ 89,892,000원 2) 토지가격 : (500,000,000원 - 89,892,000원) / 86m ² ≒ 4,760,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	부산 서구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	818,459,704	238,067,797	29.1	60	13	21.7

(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.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,843,000	1.00765	1.000	0.970	4,733,647	1.883	1.88
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	2,502,000	1.0044	-	-	2,513,009		

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

²⁾시점수정(2023.08.22 ~ 2025.09.11, 서구 주거지역) : 0.765% (1.00765)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접면도로 상태(광대한면/광대세각) 등에서 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

⁵⁾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 ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1,2,4	A	2,502,000	1.00440	1.000	0.960	1.88	4,535,478	4,540,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서구 동대신동2가 228-8	3종일주 대/상업용	990,000,000원 (@ 5,270,000원/m ²)	2022.09.09 1990.06.14	154m ² 493.24m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트 스라브지붕 4층 근린생활시설 건물단가 : 1,000,000원/m ² X 18년/50년 ≒ 360,000원/m ² 건물가격 : 360,000원/m ² X 493.24m ² ≒ 177,566,400원 2) 토지가격 : (990,000,000원 - 177,566,400원) / 154m ² ≒ 5,270,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

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	0.785	부산광역시 서구 (22.09.09~25.09.11) 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.147 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.039 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.021 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.012 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.232 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.463 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.361 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058 $(1 + 0.00147 * 22/30) * (1 + 0.00039) * (1 - 0.00021)$ $* (1 - 0.00012) * (1 - 0.00232) * (1 + 0.00463)$ $* (1 + 0.00361) * (1 + 0.00058 * 42/31) \approx 1.00785$

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

■ 상업지대 [일련번호1,2,4 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.98	본건이 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	본건이 사례 대비 접면도로 상태 및 형상 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.882	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사레비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사레		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1,2,4	#1	5,270,000	1.000	1.00785	1.000	0.882	4,684,627	4,680,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사레비교법 (원/m ²)	비고
1,2,4	4,540,000	4,680,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 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 ²)	사용승인일	건물 관리상태
3	2층	벽돌조 슬라브지붕	단독주택	116.2	1986.07.24	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
3	벽돌조 슬라브지붕	1,000,000	-	1,000,000	45	1층, 2층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동
. 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
3	1층, 2층 (단독주택)	1,000,000	50	39	39	11	11/50	220,000	-

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	657,392,000
	건 물	25,564,000
	합 계	682,956,000

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.
------	---

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 서구 동대신동3가 소재 '동신초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택·공동주택·근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 1호선 "동대신역" 등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

서하향의 경사지대 내 조성된 자루형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 40미터 내외의 도로(보수대로)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역
 일련번호(2) : 제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역
 일련번호(4) : 제3종일반주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(2016-10-26)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 없음.

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

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 1986-07-24)

- 외 벽 : 벽돌, 판넬, 석재붙임 마감 등,
- 창 호 : 새시창 구조임.

(2) 이용상태

공부상 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

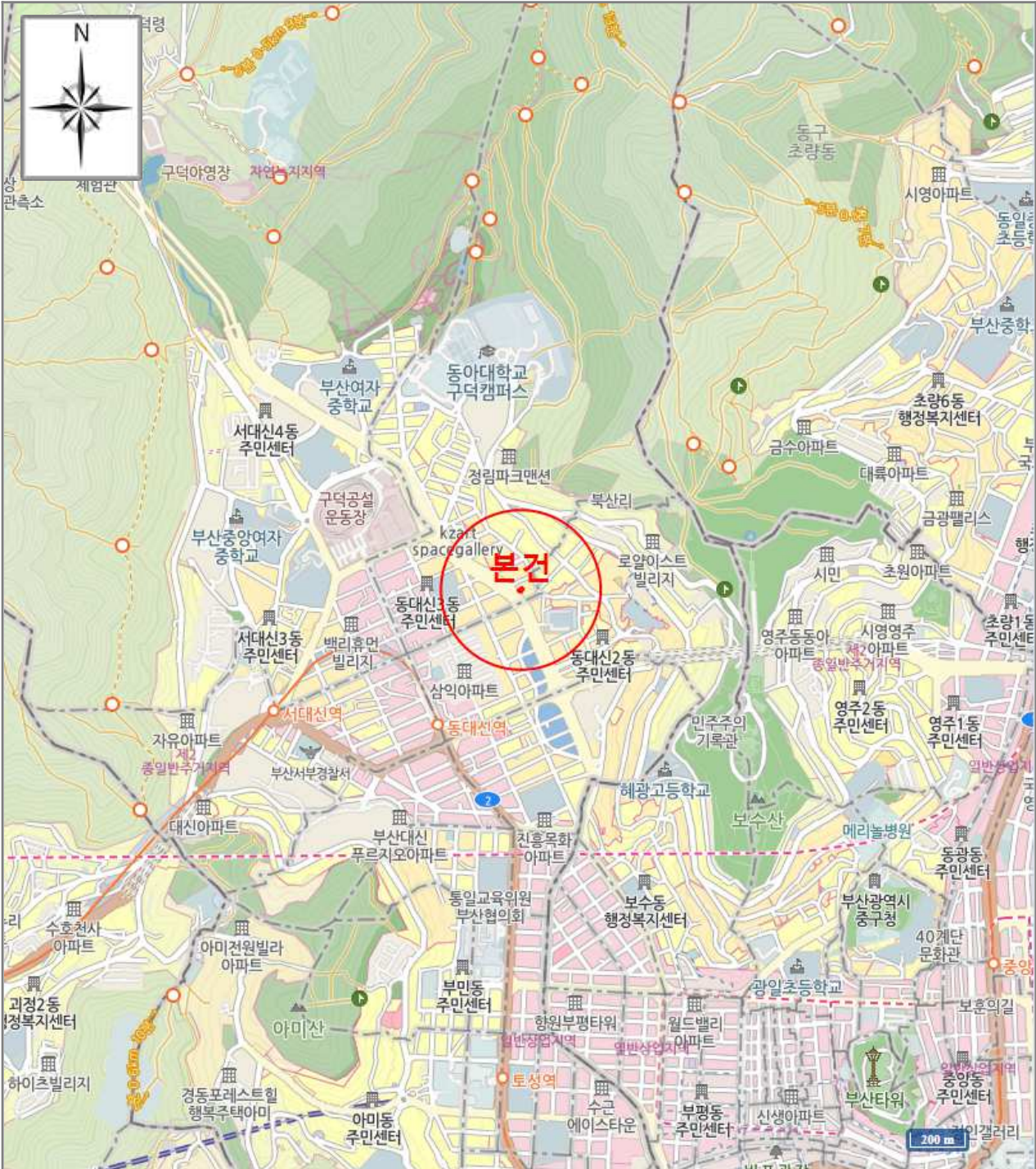
2) 기 타

- 본건은 서하향 경사지대에 위치하여 후면 동측 골목에서 보면 2층이 1층으로 보임.

- 본건 건물은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부출입이 불가능하여 관련공부·외부관찰·탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

광역 위치도

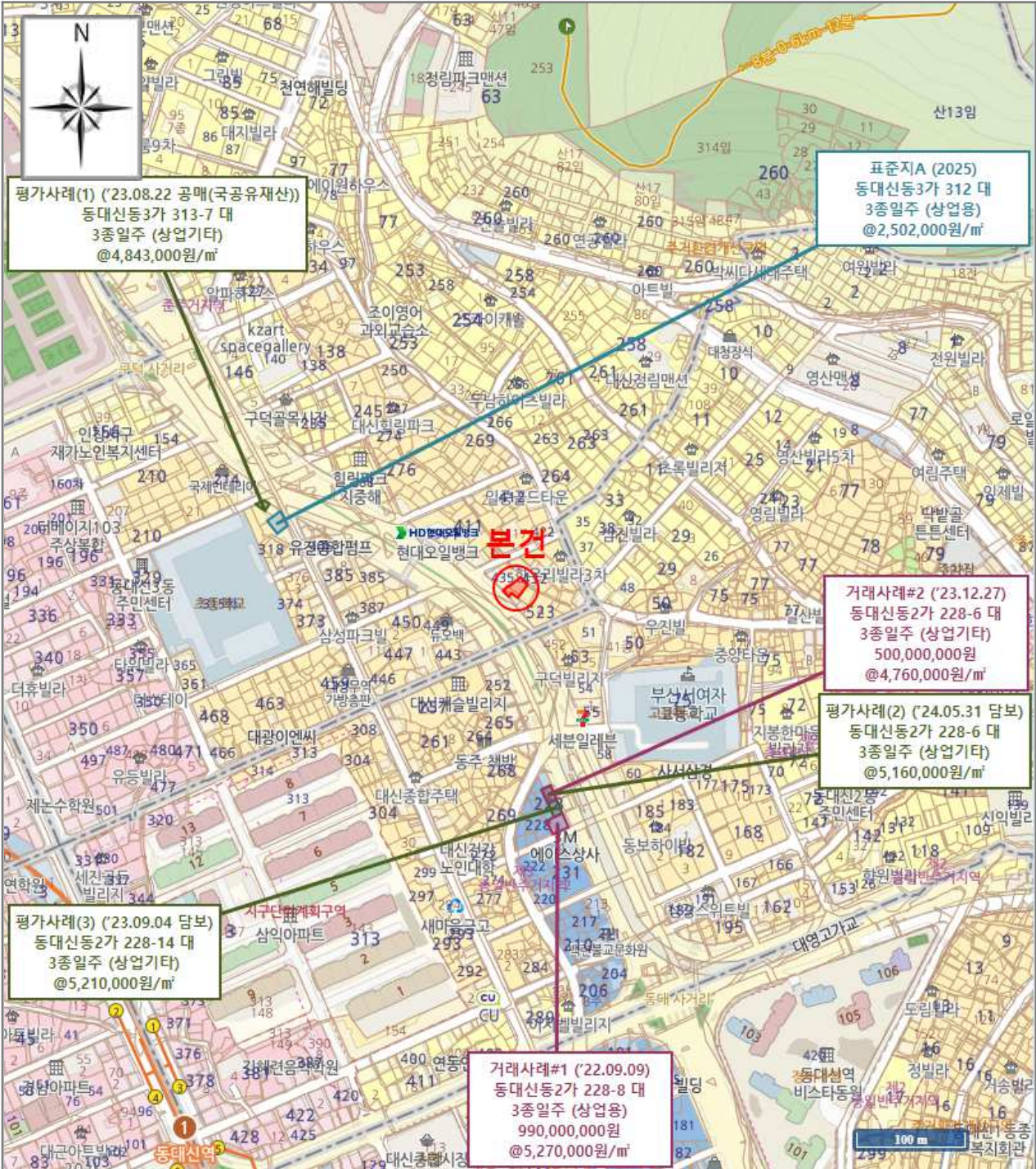
소재지	부산광역시 서구 동대신동3가 432-11 외
-----	--------------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	부산광역시 서구 동대신동3가 432-11 외
-----	--------------------------



평가사례(1) ('23.08.22 공매(국공유재산))
동대신동3가 313-7 대
3종일주 (상업기타)
@4,843,000원/㎡

표준지A (2025)
동대신동3가 312 대
3종일주 (상업용)
@2,502,000원/㎡

거래사례#2 ('23.12.27)
동대신동2가 228-6 대
3종일주 (상업기타)
500,000,000원
@4,760,000원/㎡

평가사례(2) ('24.05.31 담보)
동대신동2가 228-6 대
3종일주 (상업기타)
@5,160,000원/㎡

평가사례(3) ('23.09.04 담보)
동대신동2가 228-14 대
3종일주 (상업기타)
@5,210,000원/㎡

거래사례#1 ('22.09.09)
동대신동2가 228-8 대
3종일주 (상업용)
990,000,000원
@5,270,000원/㎡

[범례]

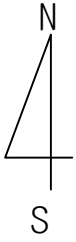
■ 본건

■ 표준지

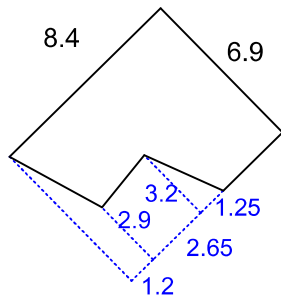
■ 평가사례

■ 거래사례

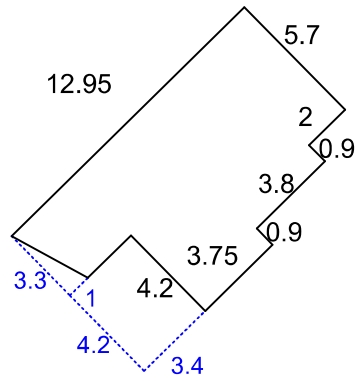
건물개황도



Scale : 1/300



[기호(3)-1층]



[기호(3)-2층]

◆ 건물면적 산출근거 ◆

(3) 1층 : $6.9 \times 8.4 - 1/2 \times 3.2 \times 1.25 - 1/2 \times (3.2+2.9) \times 2.65 - 1/2 \times (6.9+2.9) \times 1.2 \approx 42\text{m}^2$

2층 : $7.5 \times 12.95 - 0.9 \times 2 - 0.9 \times 5.8 - 4.2 \times 3.4 - 1/2 \times 3.3 \times 1 \approx 74.2\text{m}^2$

사 진 용 지

소재지

부산광역시 서구 동대신동3가 432-11 외



본건 전경

사 진 용 지

소재지

부산광역시 서구 동대신동3가 432-11 외



본건 북동측 골목에서 촬영



주위환경