

감정평가서

건명	정희균 소유물건 (2024타경109822)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	린-071-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

린감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

류한민

감정평가액	사억오천일백오십만육천팔백사십원정 (₩451,506,840.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	정희균 (2024타경109822)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.11	2024.09.25 ~ 2024.12.11	2024.12.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	173	토지	173	-	396,170,000
	건물	164.24	건물	164.24	-	53,491,840
	제시외건물	11.60	제시외건물	11.60	-	1,845,000
합계					₩451,506,840	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 백경희					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 다대동 소재 다대고등학교 북서측 인근에 위치한 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가임.

[감정평가 대상 부동산]

- 토 지

기호	소재지	지번	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	
						공부	사정
1	부산광역시 사하구 다대동	958-17	제2종 일반주거지역	대	주상용 건부지	173.0	173.0

- 건 물

기호	소재지 (도로명주소)	주구조 (주용도)	사용승인일	면적(m ²)	
				공부	사정
2	부산광역시 사하구 윤공단로17번길 22	철근콘크리트 및 블록조 스라브지붕 2층 (근린생활시설 및 단독주택)	1989.10.21.	164.24	164.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.11로 함.

4. 평가방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 토지는 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였고, 건물은 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토를 생략하였음.
- 3) 본건 토지의 평가는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였으며 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 4) 본건 건물은 구조·규모·용도·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 5) 제시외건물은 구조·규모·용도·사용자재·시공정도·부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지상에 별지 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하여 평가에 포함하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바람.
- 2) 본건 토지와 인접지와의 지적 및 경계확인이 명확하지 않아 정확한 것은 측량을 요하니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례 등의 세부지번은 개인정보보호 관계로 표기시 ○○○ 처리하였음.

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
#930	다대동 956-16	대	181.5	주상용	제2종 일반주거지역	중로 각리	가장형 완경사	1,758,000

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일하거나 유사한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정 [1.00486]

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화의 전국적인 평균적 변동을 나타내고 있어 국지적인 지가변동을 반영하기에는 다소 미흡하다고 판단되어 지역적인 지가변동의 특성을 반영하고 있는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률을 적용하였으며, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

- 부산광역시 사하구 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.410%	-
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.057%	2024년 10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.11)	0.486% (1.00486배)	$1.00410 \times (1 + 0.00057 \times 41/31)$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교 [1.00]

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 하였으며, 본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.

라. 개별요인 비교 [0.875]

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 개별요인 비교항목

- 기호(1)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#930	0.95	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.875
	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 고객유동성, 접면도로의 상태 등에서 열세함.							

마. 그 밖의 요인 보정 [1.48]

본건과 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있어 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우로서 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래 사례 및 평가선례 등을 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정함. (감정평가에 관한 규칙, 국토교통부 유권해석, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 인근 유사용도 토지의 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
#1	다대동 ○○○	대	258.1	제2종 일반주거지역	2,750,000	2024.09.05	시가참고
#2	다대동 ○○○	대	188.0	제2종 일반주거지역	2,020,000	2024.07.17	담보

(2) 그 밖의 요인 보정률 산출

- 비교표준지 #930 및 평가선례 #1 적용

평가선례 #1 기준 표준지가격	선례가격 *1)	시점수정 *2)	지역요인 *3)	개별요인 *4)	산출단가 (A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)
	2,750,000	1.00164	1.00	0.950	2,616,785	
기준시점 표준지가격 (#930)	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (B)	1.481
	1,758,000	1.00486	-	-	1,766,544	

*1) 지리적으로 근접하며 최근 사례로서 비교가능성이 있는 평가선례 #1을 선정함.

*2) 부산광역시 사하구 주거지역(2024.09.05 ~ 2024.12.11) 지가변동률: 1.00164

*3) 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

*4) 개별요인: 평가선례 #1 대비 형상 등에서 열세함.

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

인근 유사 토지 지가수준	인근 유사 대지(제2종일반주거지역) 기준 @2,000,000원/㎡ ~ @2,400,000원/㎡ 수준
---------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기와 같이 유사부동산의 거래사례 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상향 보정하였으며, 인근지역의 가격수준, 표준지공시지가의 변동 추이, 부동산 경기변동 추이 등을 감안할 때 기준시점 당시 시장상황을 가장 잘 반영하고 있다고 판단되는 바 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

- 기호(1): 1.48

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1,758,000	1.00486	1.00	0.875	1.48	2,287,674	2,290,000

2. 거래사례비교법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

가. 거래사례 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도지역	거래금액(원)	거래시점	비 고
			건물연면적(㎡)		토지단가(원/㎡)		
#1	다대동 ○○○	대	155.0	제2종 일반주거지역	350,000,000	2022.10.25	-
			-		2,258,060		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

정상적이고 기준시점으로 시점수정이 가능한 거래사례로서 대상 토지와 위치적 . 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례인 상기 거래사례 #1을 선정하였음.

나. 사정보정 [1.00]

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것으로서, 거래사례 (가)는 매도자와 매수자 사이의 특수한 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.

다. 시점수정 [1.00256]

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 발생하는 가격수준 차이를 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 것으로서, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률을 적용하였으며, 비교사례가 있는 있는 시.군.구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

- 부산광역시 사하구 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.10.25 ~ 2024.12.11	0.256% (1.00256배)	$(1 + 0.00111 \times 7/31) \times (1 - 0.00038) \times (1 - 0.00043) \times (1 - 0.00173) \times (1 + 0.00410) \times (1 + 0.00057 \times 41/31)$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교 [1.00]

지역요인 비교는 거래사례가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 거래사례가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 하였으며, 본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교 [1.047]

개별요인 비교는 거래사례의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 거래사례의 개별요인은 계약일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함.

- 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#1	1.05	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.047
	본건은 거래사례 대비 접근성 등에서 열세하나, 가로의 폭, 인근 토지의 이용상황 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	2,258,060	1.00	1.00256	1.00	1.047	2,370,241	2,370,000

3. 토지평가액의 결정

상기에서 산정된 시산가액의 비교·검토 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가선례 및 지가수준 등에 의하여 그 적정성 및 합리성이 인정되는 바 본건 토지의 가격은 하기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가액
1	2,290,000	173.0	396,170,000
계	-	173	396,170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

2. 건물 개요

기호	구 분	구 조	연면적(㎡)	용도	사용승인일
2	1,2층	철근콘크리트 및 조적조(벽돌조)	164.24	근린생활시설 및 단독주택	1989.10.21

* 주요설비: 위생설비, 난방설비 등

3. 건물평가액의 산정

(1) 건물신축단가표

- 한국부동산원(2023년)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)
1-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	3	1,368,000	45 (40~50)
1-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,129,000	45 (40~50)
1-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	5	893,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 부동산연구원 (2023년)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	2	1,667,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
03-01-02-09	상가	벽돌조 평지붕	2	1,500,000	45 (40~50)
03-01-02-09	상가	벽돌조 평지붕	3	1,266,000	45 (40~50)
03-01-02-09	상가	벽돌조 평지붕	4	1,149,000	45 (40~50)
06-01-05-09	근린생활시설 (상가+주택)	철근콘크리트조 평지붕(저층)	1	1,620,000	50 (45 ~ 55)
06-01-05-09	근린생활시설 (상가+주택)	철근콘크리트조 평지붕(저층)	2	1,518,000	50 (45 ~ 55)
06-01-05-09	근린생활시설 (상가+주택)	철근콘크리트조 평지붕(저층)	4	1,356,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가의 산정

사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	표준단가	부대설비 보정단가	재조달원가
2	1층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000
	2층	1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000

* 설비내역: 위생설비, 난방설비 등

(3) 건물단가의 산정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	1,200,000	50	35	15/50	360,000
	2층	1,300,000	45	35	10/45	289,000

(4) 건물평가액의 결정

건물은 구조·규모·용도·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토를 생략하였음.

기호	구분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가액
2	1층	360,000	84.88	30,556,800
	2층	289,000	79.36	22,935,040
합계	-	-	164.24	53,491,840

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡) (수량)	감정평가액(원)	비 고
토 지(기호(1))	2,290,000	173.0	396,170,000	-
건 물(기호(2))	-	164.24	53,491,840	-
제시외건물(기호(ㄱ~ㄴ))	-	11.8	1,885,000	-
감정평가액(합계)	-	-	<u>451,546,840</u>	-

상기 감정평가액은 관련 법령 및 규칙에 근거하여 산정한 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액으로 그 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 다대동	958-17	대	제2종 일반주거지역	173	173	2,290,000	396,170,000	
2	부산광역시 사하구 다대동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 윤공단로17번길 22	958-17 위지상	주택	조표32289-2내 (조표 제32289-2) 철근콘크리트 및 조적조 스라브 1층 2층	84.88	84.88	360,000	30,556,800	철근 콘크리트조 근린생활시설 및 단독주택 1,200,000 x15/50 벽돌조 단독주택 1,300,000 x10/45
소 계								₩449,661,840	
ㄱ	<제시외건물> 부산광역시 사하구 다대동	958-17 위지상	화장실 외	조적조 슬래브지붕 단층	(2.3)	2.3	200,000	460,000	관찰감가 800,000 x10/40
ㄴ	"	"	베란다	새시조 슬래브지붕 2층 소재	(9.5)	9.5	150,000	1,425,000	관찰감가 300,000 x10/20
소 계								₩1,885,000	
합 계								₩451,546,840.-	
				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 다대동 소재 다대고등학교 북서측 인근에 위치하며, 주변은 근린 생활시설, 아파트, 연립주택, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 위치하고 있어 대중교통 상황은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

북하향 경사지대 내 장방형 토지로서, 주상용 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구<택지개발 촉진법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

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

기호(2) 철근콘크리트 및 조적조 스라브지붕 2층건으로서,
(사용승인일자: 1989.10.21)
외 벽: 치장타일 붙임, 모르타르 위 페인팅 등
내 벽: 벽지붙임, 타일붙임 등
창 호: 새시 창호 등

(2) 이용상태

1층은 근린생활시설 및 단독주택, 2층은 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 일부 바닥난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 와 같이 제시외건물 2개동이 소재하나, 이는 구조, 규모, 용도 등으로 보아 본건과 종물 및 부합물의 관계에 있는 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

2) 본건 건물은 인접 건물(958-11번지)과 서측 내벽을 공유하고 있어 외건상 1개동의 건물로 보이나 공부상 별도의 건물로 분리되어 등재되어 있음.

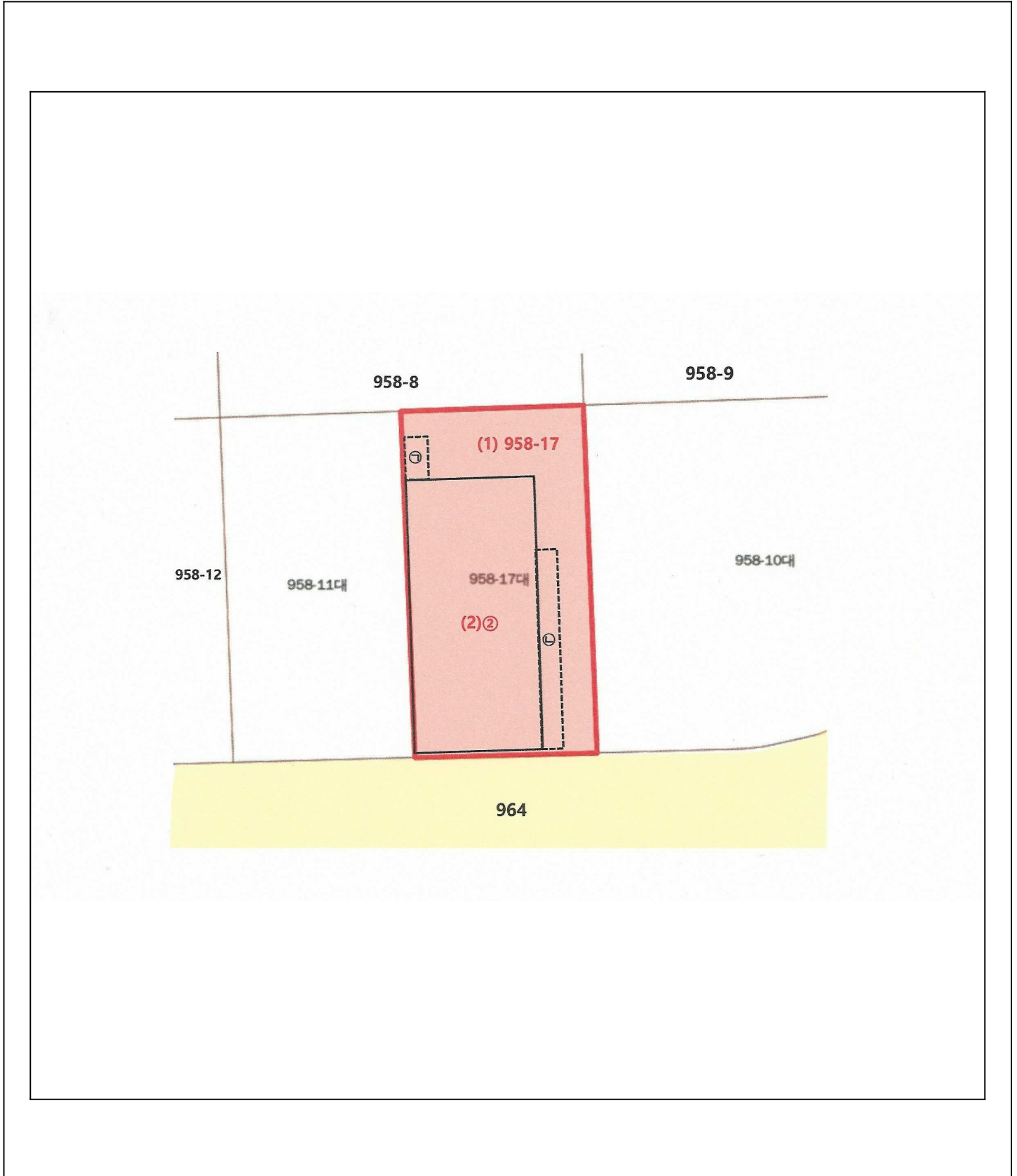
위 치 도



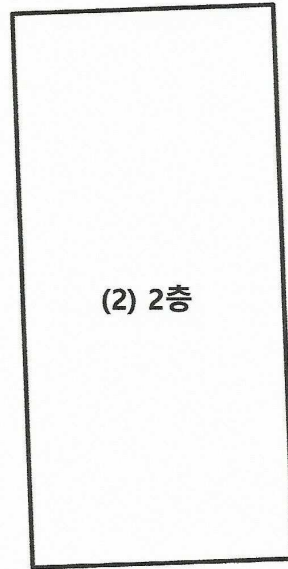
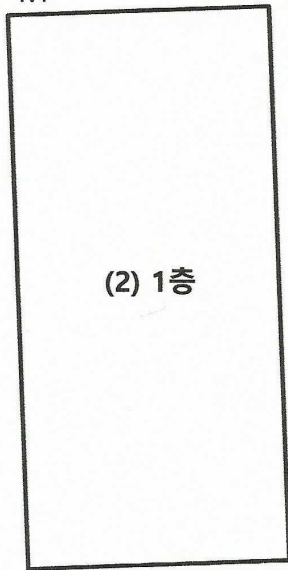
소재지 부산광역시 사하구 다대동 958-17번지



지 적 도



건물개황도



[평가건물]

기호(2) 1층: 84.88m²

기호(2) 2층: 79.36m²

< 제시외건물 >

기호(ㄱ): 조적조 슬래브지붕 단층(화장실 外): 2.1x1.1 ≒ 2.3m²

기호(ㄴ): 새시 및 조적조 슬래브지붕 2층 소재(베란다): 1.0x9.5 ≒ 9.5m²





()



()