

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박인수 소유물건(2025타경2515)

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

감정서번호 : 오상호 0080-2025

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

오상호감정평가사사무소

TEL. 051-507-7118

FAX. 051-502-7118

# (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

오 상 호

(인)

감정평가액	오억삼천구만오천육백오십원정 (₩530,095,650.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박인수 (2025타경2515)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.12	2025.08.11 ~2025.08.12	2025.08.13		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	397	토지	397	1,171,000	464,887,000
	건물	98.55	건물	98.55	591,000	58,243,050
	〈제시외 건물〉	(139.01)	건물	139.01	-	6,965,600
합계					₩530,095,650	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 성북동 소재 “천가초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.8.12.을 기준시점으로 정하였음.

### 4. 감정평가의 방법 및 평가의견

(1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가 수준 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였고, 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법 적용이 어려운 점 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

### 5. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 위치, 면적, 지목 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

2) 본건 토지들 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도, 사진용지” 와 같이 제시외 건물 기호

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(ㄱ~ㄴ)이 소재하나 구조·규모 및 용도 등으로 보아 평가대상 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어, 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였는 바 응찰 및 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

- 4) 제시외 건물은 간이한 방법에 의한 실측면적으로 사정하여 평가하였고, 본건 제시외 건물은 구조, 사용 자재, 시공정도, 부대 설비 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니, 제시외 건물의 소유권 및 일괄 경매여부는 응찰 및 경매진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 5) 본건 제시외 건물은 목측에 의하여 개략적인 면적을 사정하여 “지적 및 건물개황도” 상에 표시하였으며, 정확한 면적 및 위치는 측량을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- 6) 본건 지상에 정원수가 소재하고 있어 본건 토지가격에 이를 포함하여 평가하였는바, 응찰 및 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 토지가격 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가격

#### 1. 공시지가기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상 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 방법임.

#### 2. 대상토지개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로·교통	형상지세
1	성북동 427	397	대	주거용	제1종 일반주거	세로(불)	부정형/ 평지

#### 3. 비교표준지의 선정

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	성북동 429	대	179.0	단독주택	1종일주	세로 (불)	부정형/ 평지	497,100

#### 4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	강서구 주거지역
25.01.01~25.08.12	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.854
	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.161
	$(1 + 0.00854) * (1 + 0.00161 * 43/30)$
누계	1.01087

※2025년 06월 이후 지가변동률이 미고시되어 06월의 지가변동률을 연장 적용함.

#### 5. 지역요인

비교표준지와 본건은 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

#### 6. 개별요인

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 도로	1.00	본건은 비교표준지와 비교하여 가로의 폭, 구조 등에서 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 근성 공공편익시설의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건은 비교표준지와 비교하여 상업중심지역 및 주요교통시설과의 접근성 등에서 대등함.
		인근 상가와의 거리 및 접근성 및 편의성		
		공원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연 환경	일조, 통풍, 조망, 경관 지질, 지반 등	1.00	본건과 비교표준지는 제반환경요인은 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도 도시가스 등		
위험 및 혐오 시설	변전소, 오수처리장 등 특별 고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 너비, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목	1.00	본건은 비교표준지와 비교하여 형상, 면적, 접면 등 획지조건에서 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건		용도지역, 지구, 구역	1.00	공히 일반주거지역으로 용도지역, 지구, 구역 등 제반 행정조건은 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건		장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00			1.000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원 판례(1998.07.10. 선고 98두 6067, 1993.03.10. 선고 92누16,300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

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

2) 평가사례 대비 비교표준지의 가격

▷ 인근지역 내 유사부동산의 평가전례

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	토지평가가격(원)	평가목적 평가시점	토지단가(원/㎡)
a	성북동 457-1	102	단독주택	105,060,000	담보평가 2023.03.21	1,030,000
b	성북동 691	315	단독주택	313,740,000	담보평가 2024.02.19	996,000
c	동선동 280-3	238	단독주택	240,380,000	담보평가 2024.04.05	1,010,000

※ 토지단가 = 토지 감정평가액/토지면적

▷ 사례의 선정

평가전례 중 본건과 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 평가전례인 기호"(b)"를 적용하여 비교표준지(A)와 비교하여 보정률을 산정함.

▷ 표준지A

기준	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
----	---------------	------	------	------	------	-----

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가사례 (b)	@996,000	1.02801	1.00	1.144	1,171,339	2.331
표준지(A)	497,100	1.01087	-	-	502,503	

※사정보정 : 평가전례로서 별도 사정보정은 없음.

※시점수정 : 강서구 주거지역 지가변동을 2024.02.19.~2025.08.12. (1.02801)

※지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

※개별요인 : 가로(1.00)X 접근(1.00) X환경(1.00) X획지(1.04) X행정(1.00) X기타  
(1.10) 표준지는 평가사례와 비교하여 획지 및 기타 조건에서 우세하여  
전체 개별요인은 우세함.(1.144)

### 3) 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	거래가격 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	성북동 457-1	147	단독주택	220,000,000	2023.03.02	1,235,154
- 배분법에 의한 토지단가(㉠) ①건물현황 : 일반철골구조 기타(경사)지붕 단층, 단독주택 연면적 49.59㎡, 사용승인일: 2014.01.20 ②건물가액 : 1,000,000 x 31/40 x 49.59 = 38,432,250원 ③토지단가 : (220,000,000-38,432,250) ÷ 147 ≒ 1,235,154/㎡						
㉡	성북동 706-1	223	단독주택	258,000,000	2023.03.31	약974,286
- 배분법에 의한 토지단가(㉡) ①건물현황 : 블록구조 기타(판넬)지붕 단층, 단독주택 연면적 67.89㎡, 사용승인일: 2014.01.14 ②건물가액 : 750,000 x 36/45 x 67.89 = 40,734,000원 ③토지단가 : (258,000,000-40,734,000) ÷ 223 ≒ 974,286/㎡						

### 4)인근상황 및 시세수준

인근주민 및 부동산중개업소 등에 탐문조사에 의하면 인근 본건과 유사한 이용가치를 지닌 본건 토지 의 지가수준은 @₩1,100,000원/㎡~₩1,200,000원/㎡ 정도임.

### 5)기타요인 보정치의 결정

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

상기 제반사항 및 인근지역의 적정지가수준, 평가선례 등을 종합 참작하여 기타요인 보정치를 결정함. <2.33>

### 6. 가격결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	497,100	1.01087	1.00	1.000	2.33	1,170,833	1,171,000

※본건 적용단가는 거래관행 등을 고려하여 백원단위에서 반올림 하였음.

#### 나. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

##### 1. 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

##### 2. 비교거래사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하여 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	이용상황	거래가격 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	성북동 457-1	147	단독주택	220,000,000	2023.03.02	1,235,154
- 배분법에 의한 토지단가(㉠) ①건물현황 : 일반철골구조 기타(경사)지붕 단층, 단독주택 연면적 49.59㎡, 사용승인일: 2014.01.20 ②건물가액 : 1,000,000 x 31/40 x 49.59 = 38,432,250원 ③토지단가 : (220,000,000-38,432,250) ÷ 147 ≒ 1,235,154/㎡						

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정치의 산정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함.(1.00)

### 4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	지가변동률	비 고
23.03.02~25.08.12	1.02984	부산 강서구 주거지역

### 5. 지역요인 비교치의 산정

선정된 거래사례 "@"와 대상 토지는 인근지역내에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.00)

### 6. 개별요인 비교

조 건	항 목	세항목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 도로	1.00	본건과 거래사례는 가로의 폭, 구조 등에서 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 상가와의 근성 공공 편의 시설 및 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건은 거래사례와 비교하여 상업중심지역 및 주요 교통시설과의 접근성에서 대등함.
		인근 상가와의 거리 및 접근성 및 편의성		
		공원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

환경 조건	일조 등 자연 환경	일조, 통풍, 조망, 경관 지 질, 지반 등	0.96	본건은 거래사례와 비교하 여 제반 환경요인에서 열 세함
	인근환경	인근토지의 이용상황  인근토지의 이용상황과의 적 합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도 도시가스 등		
	위험 및 혐오 시설	변전소, 오수처리장 등 특별 고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정 형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 지목	0.97	본건은 거래사례와 비교하 여 형상, 접면도로 등 획 지조건에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건		용도지역, 지구, 구역  기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 일반주거지역으로 용 도지역, 지구, 구역 등 제 반 행정조건은 대등함.
기타 조건		장래의 동향  기타	1.00	장래의 동향 등은 대등함.
누계	1.00 x 1.00 x 0.96 x 0.97 x 1.00 x 1.00			0.931

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액  
 상기의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지에  
 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,235,154	1.00	1.02984	1.00	0.931	1,184,242	1,184,000

※본건 적용단가는 거래관행 등을 고려하여 백원단위에서 반올림 하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액의 상호간에 유사하고 각 가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가 기준법에 의해 산출된 토지가격을 대상토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	1,171,000	1,184,000	1,171,000

### III. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

#### 1. 대상물건의 개요

기호	소재지	구조	연면적(㎡)	용도	비고
2	성북동 427	벽돌구조 기타지붕 단층	98.55	단독주택	사용승인: 2007.11.06

#### 2. 재조달원가의 산정

##### 1). 표준단가 결정

[출처: 건물신축단가표, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용년수
1-1-2-4	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀/ 시멘트기와와잇기	4	1,390,000	45 (40~50)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※상기 건축단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본 건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

### 2). 재조달원가 결정

상기 건물신축단가표상의 표준단가를 기준으로 본건의 구조, 사용자재, 시공정도, 관리상태, 부대설비 등을 종합 참작하여 아래와 같이 가격 결정하였음.

기호	층	구조	이용상황	재조달원가(㎡)
2	1층	벽돌구조 기타지붕	단독주택	950,000/㎡

### 3. 건물단가의 결정

기호	층	재조달원가	감가수정	건물단가(㎡)
2	1층	950,000/㎡	28/45	591,000

4. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해 재확인 하시기 바랍니다.

## 토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	부산광역시 강서구 성북동	427	대	제1종 일반주거지역	397	397	1,171,000	464,887,000	
2	동 소  [도로명주소] 부산광역시 강서구 성북1길 60-13	427 위 지상	단독주택	벽돌구조 기타지붕	98.55	98.55	591,000	58,243,050	950,000 x 28/45
<b>소 계</b>								<b>₩523,130,050</b>	
			〈제시외	건물〉					관찰감가 실측사정
ㄱ	동 소	427 위지상	가추	파이프조 판넬지붕	20	20	20,000	400,000	20,000
ㄴ	동 소	427 위지상	가추	파이프조 판넬지붕	11.08	11.08	20,000	221,600	20,000
ㄷ	동 소	427 위지상	창고	블럭조 판넬지붕	12.43	12.43	300,000	3,729,000	300,000
ㄹ	동 소	427 위지상	가추	파이프조 판넬지붕 및 스레트지붕	22	22	20,000	440,000	20,000
ㅁ	동 소	427 위지상	창고	파이프조 판넬지붕	55	55	30,000	1,650,000	3,000
ㅂ	동 소	427 위지상	창고	파이프조 판넬지붕	17.5	17.5	30,000	525,000	30,000
<b>소 계</b>								<b>₩6,965,600</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩530,095,650.-</b>	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 강서구 성북동 소재 "천가초등학교" 북서측 인근에 소재하는 부동산으로서 부근은 단독주택, 농경지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로 형성되어 있으며, 제반 주위 환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 소형차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바 제반 교통사정은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 2~3미터 내외의 포장 도로에 접합.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(2022-02-09), 장애물제한표면구역(2023-12-29) <공향시설법>, 상대보호구역(2016-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-21)(천가초등학교(병설유치원))<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에 관한허가구역(2021.2.15~2026.2.14)

### (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외 건물이 소재하여 당해 토지의 사용, 수익, 처분 등에 영향이 미미할 것으로 판단되어 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 응찰 및 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

### (7) 공부와의 차이

없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없음.

# 건물 감정평가요항표

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

**(1) 건물의 구조**

기호(2) 벽돌구조 기타지붕 1층건으로서  
외벽:적벽돌붙임 마감 등,  
내벽: 벽지마감 등,  
창호: 샷시창 구조임.

**(2) 이용상태**

본건 기호(2): 1층 주택

**(3) 설비내역**

기호(2) : 위생 및 급.배수 설비, 난방설비, 태양광발전설비가 되어 있음.

**(4) 부합물 및 중물**

1)구조 및 규모

별첨' 지적 및 건물개황도' 기호(ㄱ~ㄴ)

2) 이용상태

기호(ㄱ,ㄴ,ㄷ): 가추, 기호(ㄷ,ㄹ,ㅁ): 창고

3)감정물건에 미치는 영향

기호(ㄱ~ㄴ): 구조 및 규모, 용도 등을 고려할 때 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미할 것으로 사료됨.

**(5) 공부와의 차이**

없음.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계: 미상임.

기타: 없음.

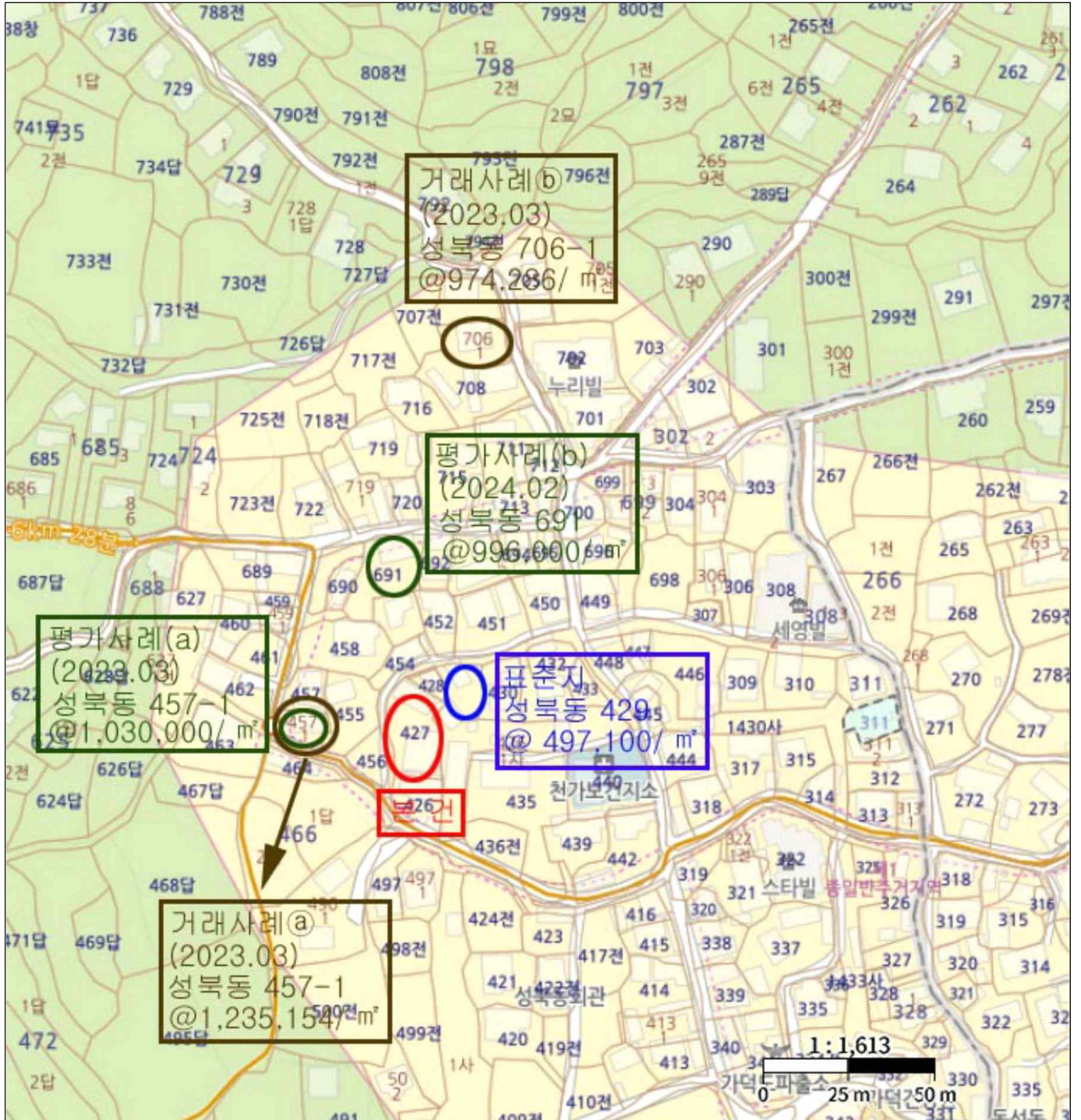
# 광역 위치도



# 위 치 도

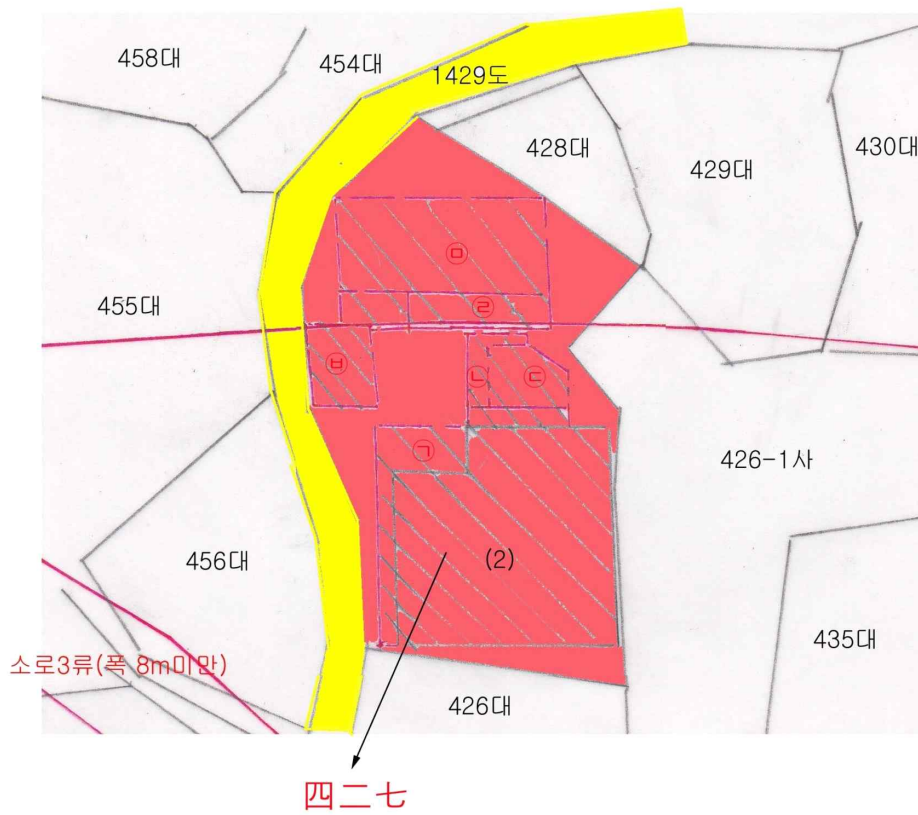


소재지 부산광역시 강서구 성북동 427



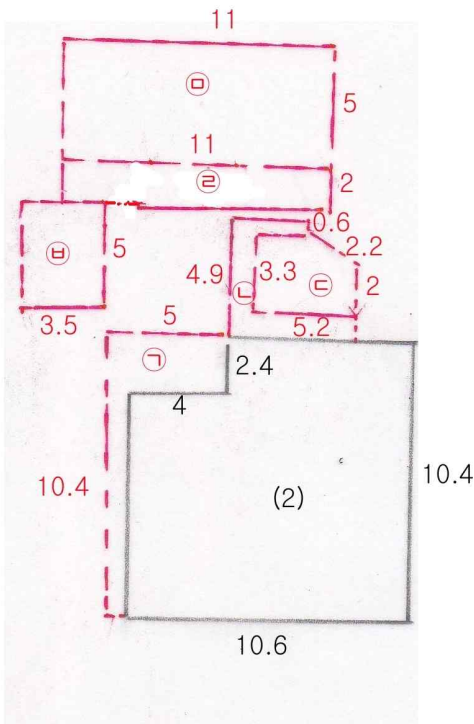
# 지 적 도

지적개황도 S=1/300



# 건물개황도

## 건물개황도 S=1/300



[평가 건물]

(2).  $10.6 \times 10.4 - 2.4 \times 4 \approx 100.64 \text{ m}^2$

<제시외 건물>

- ㉠.파이프조 판넬지붕 1층소재 가추 약  $20.0 \text{ m}^2$
- ㉡.파이프조 판넬지붕 1층소재 가추 약  $11.08 \text{ m}^2$
- ㉢.블록조 판넬지붕 1층소재 창고 약  $12.43 \text{ m}^2$
- ㉣.파이프조 판넬지붕 및 스투트지붕 1층소재 가추 약  $22 \text{ m}^2$
- ㉤.파이프조 판넬지붕 1층소재 창고 약  $55.0 \text{ m}^2$
- ㉥.파이프조 판넬지붕 1층소재 창고 약  $17.5 \text{ m}^2$

# 사 진 용 지



본건 및 주변 전경



본건 전경(1)

# 사 진 용 지



본건 전경(2)



기호(ㄱ) 전경

# 사 진 용 지



기호(ㄴ,ㄷ) 전경



기호(ㄷ) 실내 전경

# 사 진 용 지



기호(ㄹ,ㄴ) 전경



기호(ㅂ) 전경

# 사 진 용 지



기호(바) 실내 전경