감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	전영진 외 1명 소유물건(2024타경103893)
의 뢰 인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김진득
감정평가서번호:	BR20240424-1029

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.

브라이트감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 상 춘 김 상 춘 (인)

감정평가액	칠억오천사백삼십이만오천원정(₩754,325,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	전영진 외 1명 (2024타경103893)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.04.25	2024.04.24 ~ 2024.04.25	2024.04.25

감정평가내용	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	412	토지	412	-	567,325,000
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	187,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩754,325,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
(1)	부산광역시 강서구 대저1동	378-18	임야	제1종일반 주거지역	13	13	975,000	12,675,000	
(2)	부산광역시 강서구 대저1동	411-5	대	제1종일반 주거지역	9	9	2,460,000	22,140,000	
(3)	부산광역시 강서구 대저1동	410-13	전	제1종일반 주거지역	52	52	1,340,000	69,680,000	
(4)	부산광역시 강서구 대저1동	410-16	전	제1종일반 주거지역	1	1	940,000	940,000	
(5)	부산광역시 강서구 대저1동	412-7	전	제1종일반 주거지역	1	1	1,220,000	1,220,000	
(6)	부산광역시 강서구 대저1동	410-17	전	제1종일반 주거지역	28	28	1,290,000	36,120,000	
(8)	부산광역시 강서구 대저1동	410-15	전	제1종일반 주거지역	175	175	1,380,000	241,500,000	
(9)	부산광역시 강서구 대저1동	412-6	전	제1종일반 주거지역	7	7	1,310,000	9,170,000	
(10)	부산광역시 강서구 대저1동	410-14	전	제1종일반 주거지역	126	126	1,380,000	173,880,000	
	합 계							₩567,325,000.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 강서구 대저1동	410-8, 410-11, 410-18, 411-4	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				(현지호칭) 송훈하이츠빌
	[도로명주소] 부산광역시 강서구 공항로 1309번길 64	1동		1층 2층 ~ 5층 각	21.29 159.245			
1	부산광역시 강서구 대저1동	410-8	대	제1종일반주거지역	29			
2	부산광역시 강서구 대저1동	410-11	대	제1종일반주거지역	249			
3	부산광역시 강서구 대저1동	410-18	대	제1종일반주거지역	381			
4	부산광역시 강서구 대저1동	411-4	대	제1종일반주거지역	232			
(7)				(내) 철근콘크리트구조 5층 501호 1~4. 소유권 ---------- 대지권	64.605 55.6875 891x------- 891	64.605 55.6875	187,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 82.2838㎡)
	합 계						₩187,000,000.-	
			이 하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 대저1동 "부산강서고등학교" 동측 인근에 소재하는 토지와 구분건물 (현지호칭 : 송훈하이츠빌) 1동 5층 501호에 대하여 "부산지방법원 서부지원"에서 의뢰된 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음. 여기서 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 04월 25일임.

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

1) **원가방식** : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

2) **비교방식** : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

3) **수익방식** : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

1) 공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 함. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 거래사례비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용함. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 구분건물(공동주택)의 적용 감정평가방법

① 본건은『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음. 여기서 거래사례비교법이란 본건 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

② 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따라 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 방식에 속한 감정평가방법을 적용하여야 하나, 원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음. 따라서 거래사례비교법에 의한 비준가액과 인근 유사 구분건물의 참고가격자료 등을 종합 참작하여 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

가. 공통사항(토지 및 구분건물)

1) 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 *처리 하였음.

2) 본건은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바람.

나. 토지

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

2) 본건 토지에 대하여 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 대체로 인정됨.

3) 본건 토지와 인접지와의 지적 및 경계확인이 명확하지 않아 정확한 것은 측량을 요하니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

3) 본건(1)의 대부분이 토지이용계획확인서상의 도면에 의거 도시계획도로에 저촉된 상태이며, 본건(3,5,6,8,10) 전체가 도시계획도로에 속한 상태로 이로 인한 감가를 개별요인 비교시 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 구분건물

1) 집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물을 일괄 평가하되, 토지·건물 배분 내역을 구분건물감정명세표에 별도 부기하였으니 참고하시기 바람.

2) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련도면, 평가전례, 중개사무소 탐문 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

3) 본건(7)은 등기사항전부증명서 상 (현지호칭 : 송훈하이츠빌) "부산광역시 강서구 대저1동 410-8 외 3필지 제1동 제5층 제501호"로 기재되어있으나 "사진용지"와 같이 현황 103동으로 표기되어있는 바, 경매 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거 및 감정평가액 결정의견

1. 대상토지의 개요

일련번호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목 용도	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	도시 계획도로
1	대저1동 378-18	임야	13	주거기타	제1종 일반주거지역	맹지	부정형 평지	약 84% 저촉
2	대저1동 411-5	대	9	주거나지	제1종 일반주거지역	소로 한면	사다리형 평지	-
3	대저1동 410-13	전	52	주거기타	제1종 일반주거지역	맹지	사다리형 평지	전체 속함
4	대저1동 410-16	전	1	주거기타	제1종 일반주거지역	맹지	사다리형 평지	-
5	대저1동 412-7	전	1	주거기타	제1종 일반주거지역	맹지	부정형 평지	전체 속함
6	대저1동 410-17	전	28	주거기타	제1종 일반주거지역	맹지	사다리형 평지	전체 속함
8	대저1동 410-15	전	175	주거기타	제1종 일반주거지역	맹지	세장형 평지	전체 속함
9	대저1동 412-6	전	7	주거기타	제1종 일반주거지역	맹지	부정형 평지	-
10	대저1동 410-14	전	126	주거기타	제1종 일반주거지역	맹지	세장형 평지	전체 속함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상토지의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

비교 표준지 기호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	대저1동 406	답	694	주거 나지	제1종 일반주거지역	맹지	세장형 평지	722,900	-
B	대저1동 413	대	261	단독 주택	제1종 일반주거지역	세로 (불)	세장형 평지	1,065,000	-

나) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

< 부산광역시 강서구 주거지역 >

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.04.25	0.145 (1.00145)	(1 + 0.00099) * (1 + 0.00057 * 25/31) ≒ 1.00145

3) 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인의 비교

가) 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향
		기 타

나) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.75	0.69	1.08	0.559
비 교	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목, 도시계획도로 저촉 등)에서 열세하나, 기타(장래의 동향 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	B	1.16	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.812
비 교	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	1.10	0.770
비 교	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세하나, 기타(장래의 동향 등)에서 우세함.							

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
4	A	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
비 교	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
5	A	1.00	1.00	1.00	0.70	0.70	1.10	0.539
비 교	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세하나, 기타(장래의 동향 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
6	A	1.00	1.00	1.00	0.96	0.70	1.10	0.739
비 교	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세하나, 기타(장래의 동향 등)에서 우세함.							

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
8	A	1.00	1.00	1.00	1.03	0.70	1.10	0.793
비 교	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 기타(장래의 동향 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세함.							

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
9	A	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
비 교	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

기호	비교 표준지 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
10	A	1.00	1.00	1.00	1.03	0.70	1.10	0.793
비 교	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 기타(장래의 동향 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 최근 평가사례

< 출처:감정평가정보체계(한국부동산원) >

기호	소재지 (부산광역시 강서구)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	평가 목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	대저1동 410-14	126	전	주거나지	제1종 일반주거 지역	경매	1,300,000	2021.10.07	본건
②	대저1동 410-15	175	전	주거나지	제1종 일반주거 지역	경매	1,300,000	2021.10.07	본건

다) 인근 최근 거래사례

< 출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터 >

기호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래 금액	단가 (원/㎡)	거래시점
a	대저1동 667-*	답	397	주거 기타	제1종 일반주거지역	1,025,000,000	2,580,000	2022.12.21
b	대저1동 401-**	전	29	주거 기타	제1종 일반주거지역	45,000,000	1,550,000	2024.02.23
c	대저1동 384-*	전	519	주거 기타	제1종 일반주거지역	820,000,000	1,580,000	2023.09.18
d	대저1동 671-**	대	39	주거 나지	제1종 일반주거지역	81,387,500	2,090,000	2021.11.02
e	대저1동 662-*	대	26	주거 나지	제1종 일반주거지역	60,000,000	2,310,000	2022.05.19

- 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 평가사례(거래사례)기준 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가사례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

* 평가사례(거래사례)기준 표준지가액 ≒ 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가액 ≒ 공시지가 × 시점수정

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정(비교표준지 기준)

(가) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정함.

(나) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	a(거래사례)

비교표준지 기호	사례선정
B	d(거래사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지A

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
거래사례 a	2,580,000	1.00430	1.000	0.676	1,751,580	2.419
표준지 A	722,900	1.00145			723,948	

산정내역								
	시점수정	부산광역시 강서구 주거지역	2022.12.21 ~ 2024.04.25			0.430%	1.00430	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.					1.000	
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		0.80	1.00	0.95	0.89	1.00	1.00	0.676
		비교표준지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지B

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
거래사례 d	2,090,000	1.03418	1.000	1.404	3,034,656	2.845
표준지 B	1,065,000	1.00145			1,066,544	

산정내역	시점수정	부산광역시 강서구 주거지역	2021.11.02 ~ 2024.04.25		3.418%	1.03418
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.				1.000
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.08	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.404
		비교표준지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 일련번호
A	2.41	1,3,4,5,6,8,9,10
B	2.84	2

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	722,900	1.00145	1.000	0.559	2.41	975,296	975,000
2	B	1,065,000	1.00145	1.000	0.812	2.84	2,459,536	2,460,000
3	A	722,900	1.00145	1.000	0.770	2.41	1,343,431	1,340,000
4	A	722,900	1.00145	1.000	0.700	2.41	1,221,301	1,220,000
5	A	722,900	1.00145	1.000	0.539	2.41	940,401	940,000
6	A	722,900	1.00145	1.000	0.739	2.41	1,289,345	1,290,000
8	A	722,900	1.00145	1.000	0.793	2.41	1,383,559	1,380,000
9	A	722,900	1.00145	1.000	0.750	2.41	1,308,536	1,310,000
10	A	722,900	1.00145	1.000	0.793	2.41	1,383,559	1,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	13	975,000	12,675,000	-
2	9	2,460,000	22,140,000	-
3	52	1,340,000	69,680,000	-
4	1	1,220,000	1,220,000	-
5	1	940,000	940,000	-
6	28	1,290,000	36,120,000	-
8	175	1,380,000	241,500,000	-
9	7	1,310,000	9,170,000	-
10	126	1,380,000	173,880,000	-
합 계			567,325,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례의 선정

가) 인근 최근 거래사례

< 출처:한국부동산원 감정평가정보체계 등 >

기호	소재지 (부산광역시 강서구)	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래 금액	단가 (원/㎡)	거래시점
b	대저1동 401-**	전	29	주거 기타	제1종 일반주거지역	45,000,000	1,550,000	2024.02.23
e	대저1동 662-*	대	26	주거 나지	제1종 일반주거지역	60,000,000	2,310,000	2022.05.19

- 토지만의 거래사례임.

나) 사례 선정사유 및 의견

본건 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 **거래사례**(b:1,3,4,5,6,8,9,10 및 e:2)를 본 평가의 사례로 선정하였음.

2) 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.

(사정보정치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정(지가변동률)

< 부산광역시 강서구 주거지역 >

- 거래사례(b)

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
2024.02.23 ~ 2024.04.25	0.116 (1.00116)	(1 + 0.00052 * 7/29) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00057 * 25/31) ≒ 1.00116

- 거래사례(e)

적 용 기 간	변동률(%)	비 고
2022.05.19 ~ 2024.04.25	1.599 (1.01599)	(1 + 0.00394 * 13/31) * (1 + 0.00350) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00057 * 25/31) ≒ 1.01599

4) 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인의 비교

가) 개별요인 비교치

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	b	0.80	1.00	1.00	1.07	0.69	1.08	0.638
비 교	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목, 도시계획도로 저촉 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(장래의 동향 등)에서 우세함.							

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	e	1.00	1.00	1.31	0.80	1.00	1.00	1.048
비 교	본건은 거래사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	b	0.80	1.00	1.00	1.40	0.70	1.10	0.862
비 교	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(장래의 동향 등)에서 우세함.							

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
4	b	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
비 교	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
5	b	0.80	1.00	1.00	1.00	0.70	1.10	0.616
비 교	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세하나, 기타조건(장래의 동향 등)에서 우세함.							

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
6	b	0.80	1.00	1.00	1.35	0.70	1.10	0.832
비 교	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(장래의 동향 등)에서 우세함.							

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
8	b	0.80	1.00	1.00	1.44	0.70	1.10	0.887
비 교	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(장래의 동향 등)에서 우세함.							

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
9	b	0.80	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	0.856
비 교	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

기호	사례 기호	개별요인 비교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
10	b	0.80	1.00	1.00	1.44	0.70	1.10	0.887
비 교	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(도시계획도로 속함 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(장래의 동향 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련번호	거래사례기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	b	1,550,000	1.000	1.00116	1.000	0.638	990,047	990,000	-
2	e	2,310,000	1.000	1.01599	1.000	1.048	2,459,590	2,460,000	-
3	b	1,550,000	1.000	1.00116	1.000	0.862	1,337,650	1,340,000	-
4	b	1,550,000	1.000	1.00116	1.000	0.800	1,241,438	1,240,000	-
5	b	1,550,000	1.000	1.00116	1.000	0.616	955,908	956,000	-
6	b	1,550,000	1.000	1.00116	1.000	0.832	1,291,096	1,290,000	-
8	b	1,550,000	1.000	1.00116	1.000	0.887	1,376,445	1,380,000	-
9	b	1,550,000	1.000	1.00116	1.000	0.856	1,328,339	1,330,000	-
10	b	1,550,000	1.000	1.00116	1.000	0.887	1,376,445	1,380,000	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	13	990,000	12,870,000	-
2	9	2,460,000	22,140,000	-
3	52	1,340,000	69,680,000	-
4	1	1,240,000	1,240,000	-
5	1	956,000	956,000	-
6	28	1,290,000	36,120,000	-
8	175	1,380,000	241,500,000	-
9	7	1,330,000	9,310,000	-
10	126	1,380,000	173,880,000	-
합 계			567,696,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정의견

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	12,675,000	12,870,000	-
2	22,140,000	22,140,000	-
3	69,680,000	69,680,000	-
4	1,220,000	1,240,000	-
5	940,000	956,000	-
6	36,120,000	36,120,000	-
8	241,500,000	241,500,000	-
9	9,170,000	9,310,000	-
10	173,880,000	173,880,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정의견

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	도시계획 도로
1	13	975,000	12,675,000	84% 저촉
2	9	2,460,000	22,140,000	-
3	52	1,340,000	69,680,000	전체 속함
4	1	1,220,000	1,220,000	-
5	1	940,000	940,000	전체 속함
6	28	1,290,000	36,120,000	전체 속함
8	175	1,380,000	241,500,000	전체 속함
9	7	1,310,000	9,170,000	-
10	126	1,380,000	173,880,000	전체 속함
합 계			567,325,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물 감정평가액의 산출근거 및 감정평가액 결정의견

1. 구분건물의 개요

소재지	부산광역시 강서구 대저1동 410-8, 410-11, 410-18, 411-4 (도로명주소 : 부산광역시 강서구 공항로 1309번길 64)				
건물명, 층·호수	제1동, 제5층 제501호 (현지호칭 : 송훈하이츠빌)				
건물의 구조	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상 5층			사용승인일	2020.07.21
일련번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
7	64.605	17.6788	82.2838	55.6875	도시형생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 거래사례의 선정[부산광역시 강서구] [자료출처:등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 지번	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가	거래시점 / 사용승인일
a	대저1동 410-8 외	송훈하이츠빌 1동	3/ 30*	64.605	205,000,000	@3,170,000	2022.08.02 / 2020.07.21
b	대저1동 411-1 외	송훈하이츠빌 2동	5/ 50*	64.605	182,000,000	@2,820,000	2023.01.03 / 2019.07.16

* 대상물건 인근에 소재하며, 물적 유사성 및 비교가능성이 높고, 최근에 거래된 상기 거래사례(a)를 종합적 검토하여 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 없음.
(사정보정치:1.00)

다. 시점수정[자료출처 : 한국부동산원]

아파트 매매가격지수(부산광역시 강서구) : 기준월 2021.06 = 100

$$\frac{\text{2024년 03월}\ 89.7}{\text{2022년 07월}\ 102.5} = \frac{89.7}{102.5} \fallingdotseq 0.87512(12.488\%\ \text{하락})$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교[주거용]

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별효용, 호별효용, 향별효용(동별 및 라인별)	1.02	본건은 거래사례 대비 개별적요인(층별효용 등)에서 우세함.
	내부 평면방식(베이)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.020	-

마. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	비고
7	3,250,000	1.000	0.87512	1.020	2,900,000	64.605	187,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 참고가격 자료

가. 인근 평가사례[부산광역시 강서구] [자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터등]

기호	소재지 지번	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
①	대저1동 410-8 외	송훈하이츠빌 2동	3/ 30*	64.605	경매	184,000,000 (@2,850,000)	2023.03.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정의견

1) 감정평가액 결정 : 187,000,000원

2) 결정의견

상기 가액산출근거, 참고가격 자료에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 물건별 감정평가액

구분	일련번호	사정면적(㎡)	토지 및 구분건물단가(원/㎡)	토지 및 구분건물가액(원)	비고
토지	1	13	975,000	12,675,000	-
토지	2	9	2,460,000	22,140,000	-
토지	3	52	1,340,000	69,680,000	-
토지	4	1	1,220,000	1,220,000	-
토지	5	1	940,000	940,000	-
토지	6	28	1,290,000	36,120,000	-
구분건물	7	64.605	2,900,000	187,000,000	-
토지	8	175	1,380,000	241,500,000	-
토지	9	7	1,310,000	9,170,000	-
토지	10	126	1,380,000	173,880,000	-
합 계				754,325,000	-

2. 감정평가액의 결정

상기의 토지가격과 구분건물가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 강서구 대저1동 소재 "부산강서고등학교" 동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 소규모공장, 농경지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건(1,3,4,5,6,8,9,10) 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.
본건(2)까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

(1,5,9) : 대체로 가장형 평지의 토지로서 주거기타로 이용 중임.
(2) : 대체로 사다리형 평지의 토지로서 주거나지로 이용 중임.
(3,4,6) : 대체로 사다리형 평지의 토지로서 주거기타로 이용 중임.
(8,10) : 대체로 세장형 평지의 토지로서 주거기타로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건(1,3,4,5,6,8,9,10)은 지적상 맹지이나 인근 토지를 통하여 진출입 가능함.
본건(2) 남측으로 8m 내외의 도로가 소재함.

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)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,
토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
(2) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
(3) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
(4) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1))
(5) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 소로2류(폭 8m~10m), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
(6) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 소로2류(폭 8m~10m), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
(8) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 소로2류(폭 8m~10m), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
(9) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
(10) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23) ,
지구단위계획구역(강서) , 소로2류(폭 8m~10m), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))

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)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계 : 미상임.
(나) 기타 : 감정평가 개요 중 "7. 그 밖의 사항" 참조 바람.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 "부산강서고등학교" 동측 인근에 위치한 (현지호칭 : 송훈하이츠빌) 1동 5층 501호이며, 주위는 단독주택, 소규모공장, 농경지대 등으로 형성되어 있어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 5층 501호로서,
외벽 : 인조석붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생·급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필 일단의 세장형 평지의 토지로서, 공동주택(도시형생활주택) 부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 8m 내외의 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

410-8 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23),
지구단위계획구역(강서), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경 보호에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
410-11 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23),
지구단위계획구역(강서), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경
보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))
410-18, 411-4 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23),
지구단위계획구역(강서), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역(2016-11-29)<교육환경
보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2.~2027.3.1))

(9) 공부와의 차이

없 음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

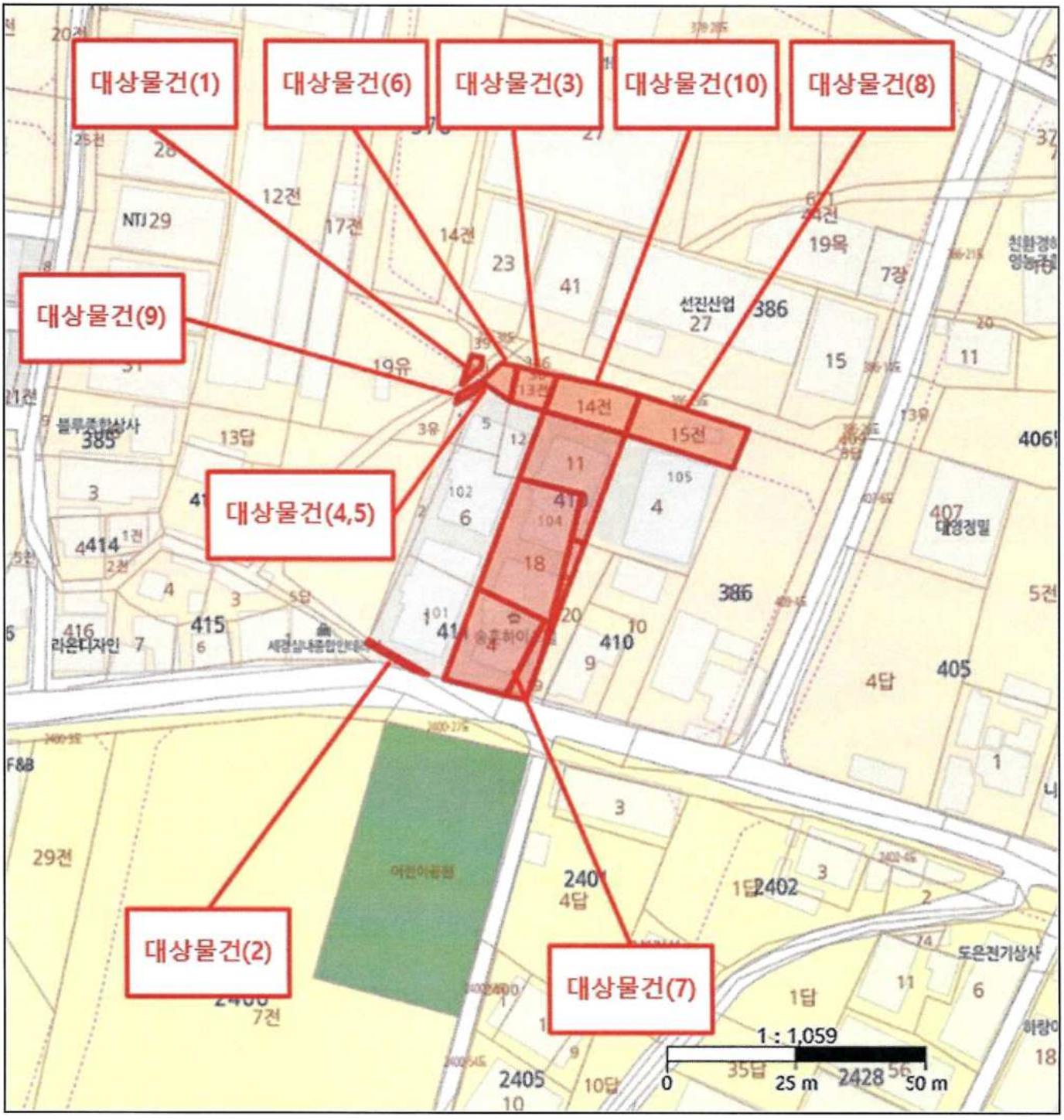
가. 임대관계 : 미상임.
나. 기타 : 본건(7)은 등기사항전부증명서 상"제1동 제5층 제501호"로 되어있으나 "사진용지"와 같이 현황 "103동 제5층 제501호"로 표기되어있으므로 경매 응찰 시 "평가의견서" 참조 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 378-18

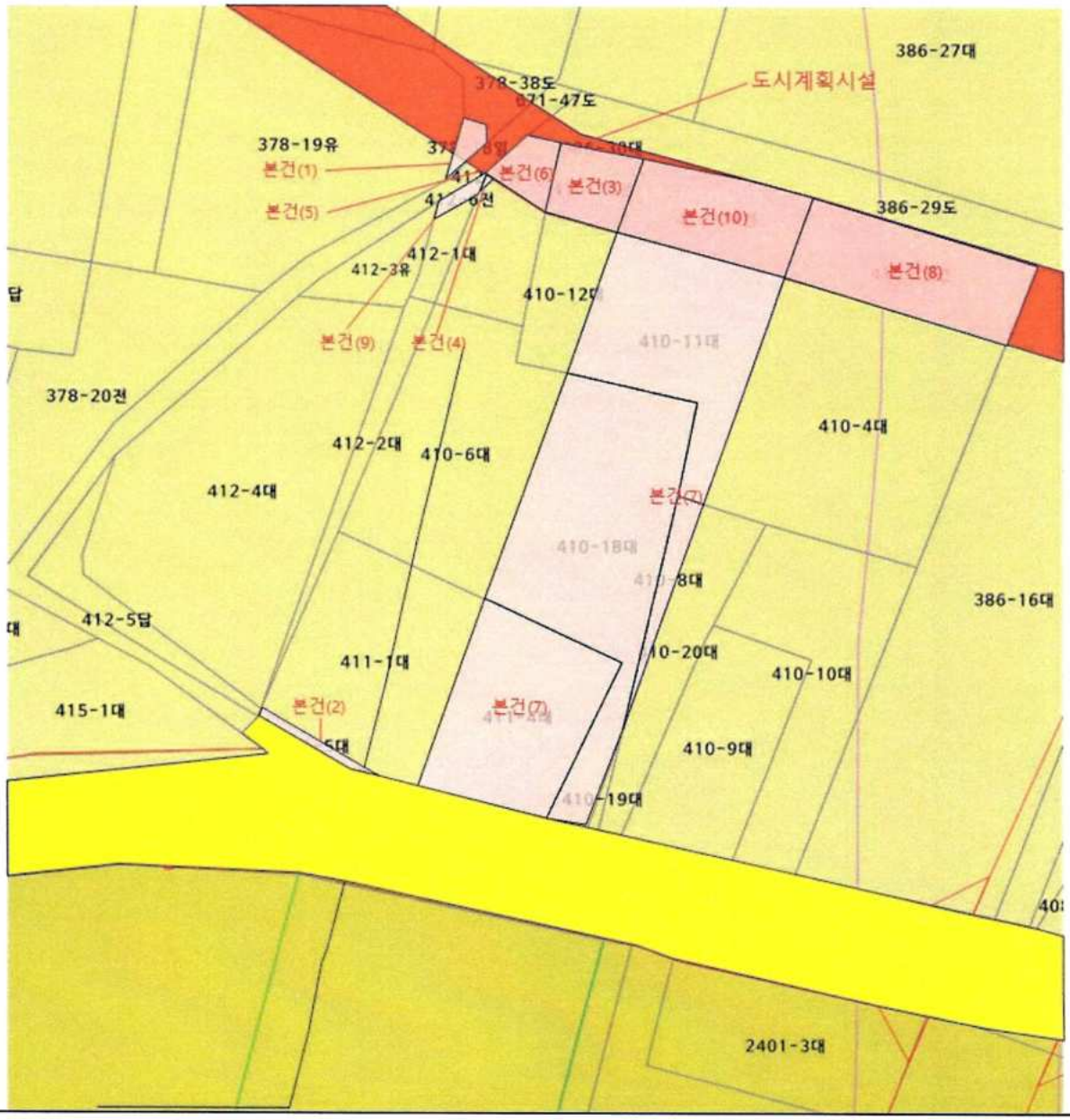
위 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 378-18외



지 적 도

S = Non Scale



호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 378-18 외

N

NON SCALE

S

502

501
(본건)

사 진 용 지

본건(1) 전경

본건(2) 전경

사 진 용 지

본건(3) 전경

본건(4) 전경

사 진 용 지

본건(5) 전경

본건(6) 전경

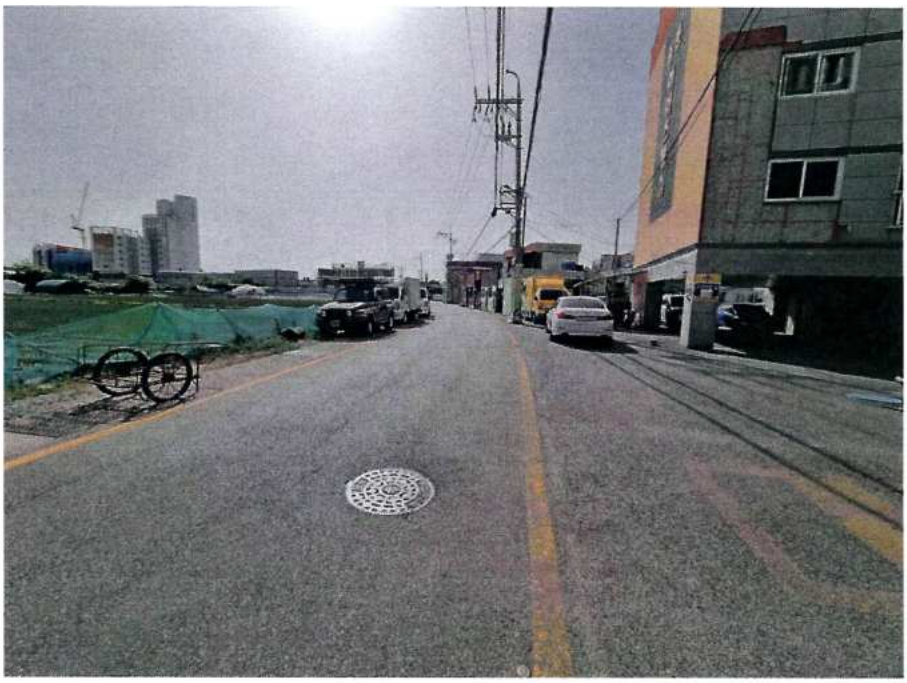
사 진 용 지

본건(7) 전경

본건(7) 1층 출입구

사 진 용 지

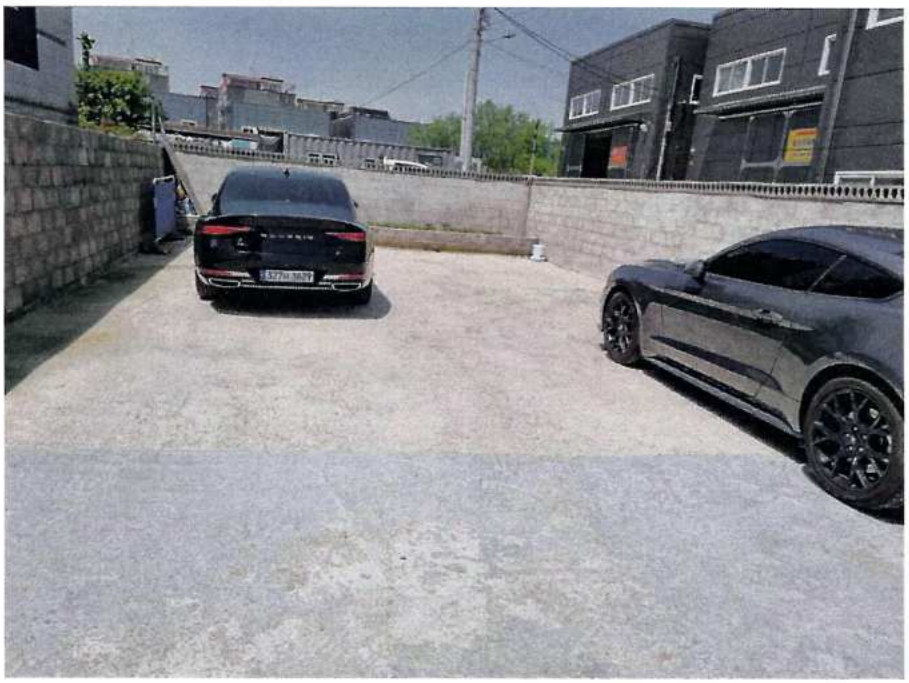
본건(7) 현관



본건(7) 도로

사 진 용 지

본건(7) 주위환경



본건(8) 전경

사 진 용 지

본건(9) 전경

본건(10) 전경