

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송기진 소유물건(2024타경109150)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
오재홍

감정평가서번호: BS2409-003

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.

부산감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
정유진

(인)

감정평가액	칠천삼백칠십일만일천삼백일십원정(₩73,711,310.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송기진 (2024타경109150)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.10	2024.09.10	2024.09.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	1 84.93x- 3	건물	28.31	211,000	5,973,410
	토지	1 114.8x- 3	토지	38.27	1,770,000	67,737,900
합계	이	하	여	백	₩73,711,310	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 '사상중학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 법원경매 목적의 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 2024년 9월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 9월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

가. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

나. 일련번호 (1,2) 는 <매각지분 공유자 송기진의 지분 3분의1 전부>에 대한 평가로서, 공유자의 평가대상지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 지분비율에 의거하여 면적사정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사하구 괴정동 1080-33	
건 물 (일련번호 1) 조표31578호	구 조	벽돌조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	1989.01.16
	면적	84.93㎡ 중 28.31㎡ (송기진의 지분 3분의 1 전부)
토 지 (일련번호 2)	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	114.8㎡ 중 38.27㎡ (송기진의 지분 3분의 1 전부)

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 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
2	사하구 괴정동 1080-33	114.8 중 38.27	대	단독 주택	2종일주	세로(가)	세장형 완경사	849,900	송기진의 지분 3분의 1 전부

(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 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정 함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	사하구 괴정동 1080-22	122.9	대	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 완경사	849,900

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	0.376	부산광역시 사하구 (24.01.01~24.09.10) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.275 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.076 $(1 + 0.00275) * (1 + 0.00076 * 41/31) \approx 1.00376$

※ 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

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	유사함.
		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	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

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) 인근 토지의 가격수준

도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
세로(가)	1,800,000 내외	제2종일반주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	사하구 괴정동 10**-**	111.1	2종일주	대 주상용	2022.10.14	담보	2,100,000	-
(2)	사하구 당리동 3**-*	170.6	2종일주	대 주거용	2022.01.14	시가참고	1,600,000	-
(3)	사하구 괴정동 10**-*	27.78	2종일주	전 주거용	2023.01.05	법원경매	1,550,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	사하구 괴정동 10**-**	2종일주 대/주거용	220,400,000원 (@1,662,000원/m ²)	2023.12.15 1988.01.18	118.2m ² 119.68m ²	-
	의견	1) 벽돌조 2층 주택 건물단가 : 900,000원/m ² X 10/45 ≃ 200,000원/m ² 건물가격 : 200,000원/m ² X 119.68m ² ≃ 23,936,000원 2) 토지가격 : (220,400,000원 - 23,963,000원) / 118.2m ² ≃ 1,662,000원/m ²				
#2	사하구 괴정동 9**-**	2종일주 대/주거용	400,000,000원 (@1,516,000원/m ²)	2022.02.28 1981.12.07	245m ² 142.81m ²	-
	의견	1) 블록조 2층 주택 [관찰감가] 건물단가 : 900,000원/m ² X 10/45 ≃ 200,000원/m ² 건물가격 : 200,000원/m ² X 142.81m ² ≃ 28,562,000원 2) 토지가격 : (400,000,000원 - 28,562,280원) / 245m ² ≃ 1,516,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	사하구 당리동 3**.*	2종일주 대/주거용	390,000,000원 (@2,138,000원/m ²)	2022.07.04 1984.12.10	168.6m ² 147.31m ²	-
	의견	1) 벽돌조 2층 주택 및 근린생활시설 [관찰감가] 건물단가 : 900,000원/m ² X 10/45 ≒ 200,000원/m ² 건물가격 : 200,000원/m ² X 147.31m ² ≒ 29,462,000원 2) 토지가격 : (390,000,000원 - 29,462,000원) / 168.6m ² ≒ 2,138,000원/m ²				
#4 (본건)	사하구 괴정동 1088-33	2종일주 대/주거용	27,000,000원 -	2024.03.26. 1989.01.16	토지114.8m ² 중 38.27m ² 건물84.93m ² 중 28.31m ²	1/3지분 거래
	의견	-				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	부산 사하구 2023년 095월 ~ 2024년 084월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	2,594,772,940	1,343,691,811	51.8	70	14	20.0
대지	2,927,942,750	1,419,667,900	48.5	49	9	18.4

(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.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	사정 보정	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,662,000	1.000	1.00368	1.000	1.067	1,779,880		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	-	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.086	2.08
	849,900	-	1.00376	-	-	853,096		

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

²⁾시점수정(2023.12.15 ~ 2024.09.10, 사하구 주거지역) : 0.368% (1.00368)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A는 거래사례(1)대비 가로조건(가로의 폭, 연속성 등)에서 우세하며 접근조건(상가와 접근성 등)에서 열세하여 종합적으로 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.067

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/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
2	A	849,900	1.00376	1.000	1.000	2.08	1,774,439	1,770,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(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.	#2

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
#2 주거	1.830	부산광역시 사하구 (22.02.28~24.09.10) (주거)
		2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.228
		2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.237
		2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.247
		2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.316
		2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.237
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.229
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.162
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.147
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.111
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.038
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.043
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.173
		2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.275
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.076
		$ \begin{aligned} & (1+0.00228*1/28) * (1+0.00237) * (1+0.00247) * (1+0.00316) \\ & * (1+0.00237) * (1+0.00229) * (1+0.00162) * (1+0.00147) \\ & * (1+0.00111) * (1-0.00038) * (1-0.00043) * (1-0.00173) \\ & * (1+0.00275) * (1+0.00076*41/31) \approx 1.01830 \end{aligned} $

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

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.18	가로의 폭, 연속성 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	상가와의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	유사함.
		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	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.145	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
2	#1	1,516,000	1.000	1.01380	1.000	1.145	1,759,774	1,760,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
2	1,770,000	1,760,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하게 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(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
1	2층	벽돌조 슬래브지붕	주택	84.93 중 28.31	1989.01.16	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

위생 급배수시설 등의 부대설비 내역은 표준단가에 포함하여 재조달원가를 산정하였음.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
1	벽돌조	950,000	45	-

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
1	1층, 2층	950,000	45	35	35	10	10/45	211,000	-

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	건 물(일련번호 1)	5,973,410
	토 지(일련번호 2)	67,737,900
	합 계	73,711,310

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.
------	---

2. 기타 참고사항

.

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 괴정동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 승학로165번길 20	1080-33 위 지상	주택	조표31578내 조표제31578호 벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층	1 55.88x- 3 1 29.05x- 3 1	28.31	211,000	5,973,410	950,000 x 10/45 송기진 지분 3분의 1 전부
2	동 소	1080-33	대	제2종 일반주거지역	1 114.8x- 3 1	38.27	1,770,000	67,737,900	송기진 지분 3분의 1 전부
합 계								₩73,711,310.-	
					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 괴정동 소재 '사하중학교' 동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 부산도시철도 1호선 '사하역' 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사 지대 내 세장형 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 폭 약 4미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(2) : 제2종일반주거지역(2024-05-22) , 도로(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

(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

일련번호(1) : 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
(사용승인일 :1989.01.16)
외벽 : 치장타일 등 마감.
내벽 : -
바닥 : -
창호 : 샷시창호 등 마감.
폐문부재로 내부 현장조사 불가하여 내벽 및 바닥을 조사하지 못하였으니 경매 입찰시 유의바람.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

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

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지	부산광역시 사하구 괴정동 1080-33
-----	-----------------------



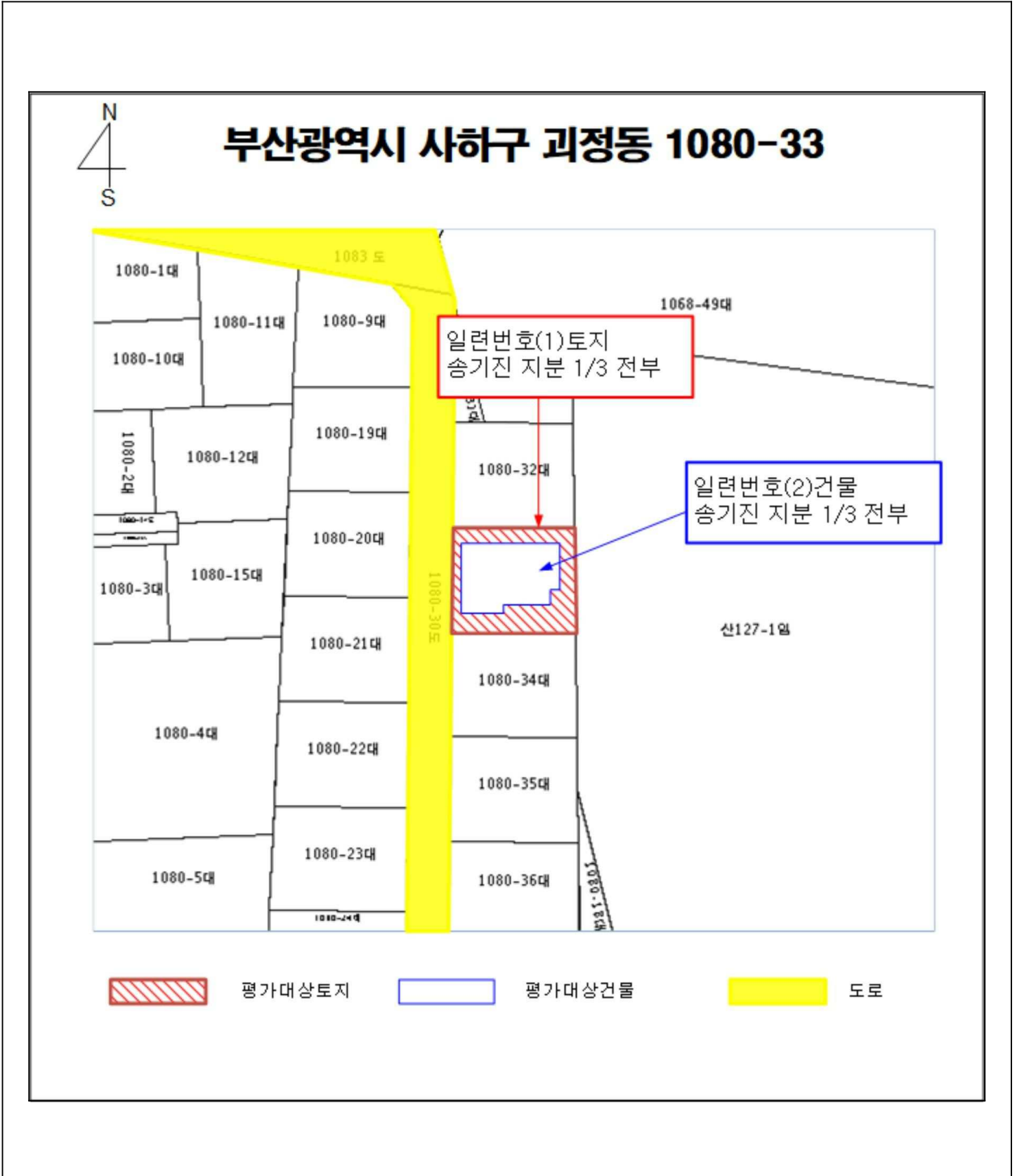
위치도



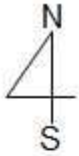
소재지 부산광역시 사하구 괴정동 1080-33



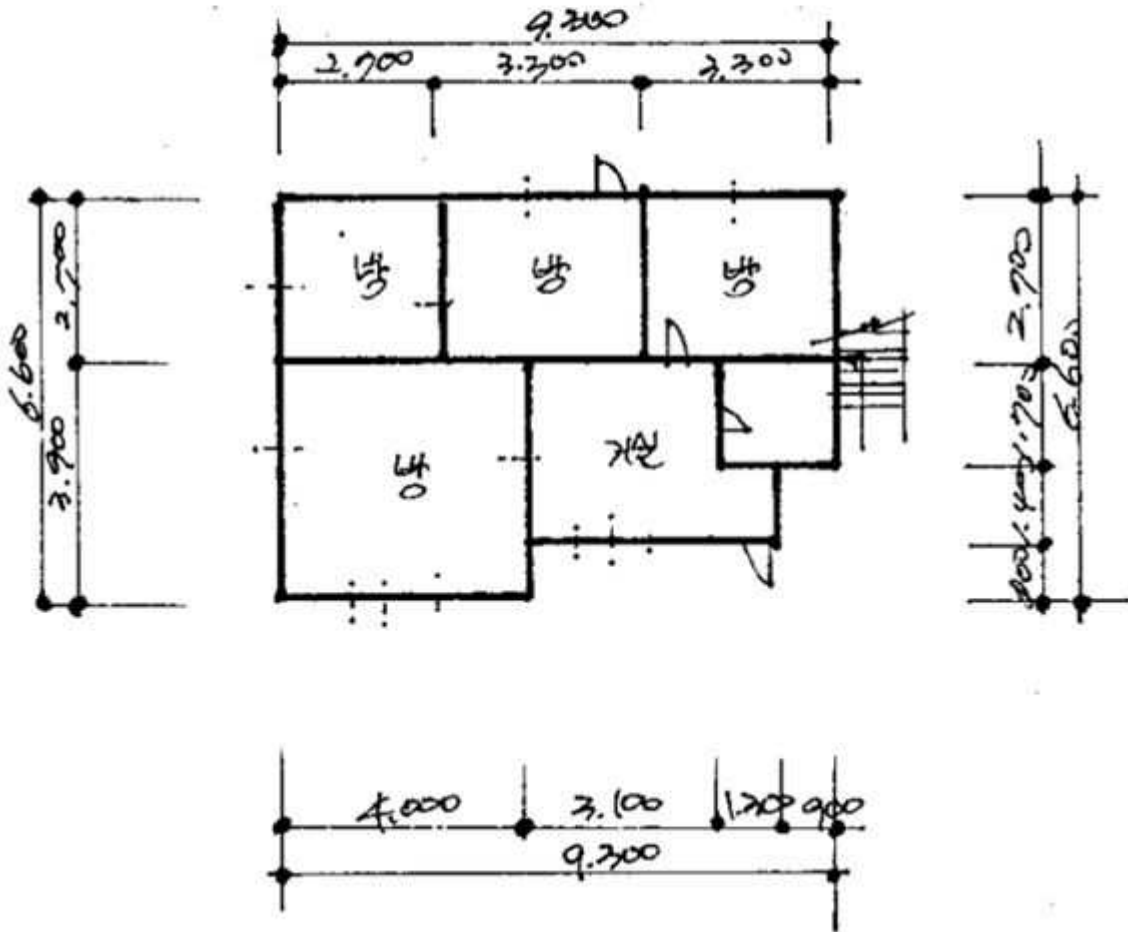
지 적 도



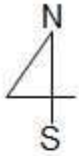
건물개황도



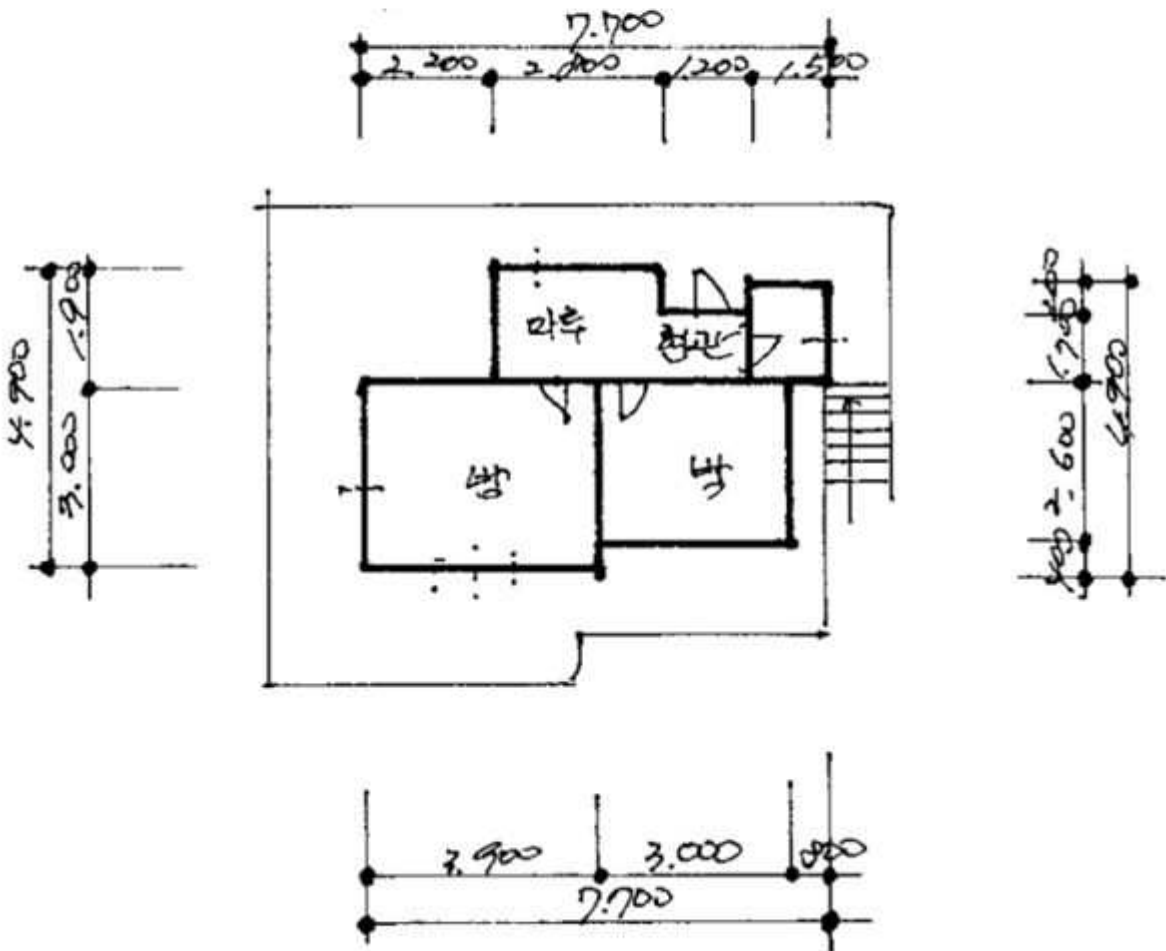
부산광역시 사하구 괴정동 1080-33 일련번호 (2) 건물 1층 일반건축물대장 건축물현황도



건물개황도



부산광역시 사하구 괴정동 1080-33 일련번호 (2) 건물 2층 일반건축물대장 건축물현황도







1