

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문경숙 소유물건(2025타경101037)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
권영희

감정평가서번호: 부경2502-003

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.

부경감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박래경

감정평가액	이천사백구십사만칠천칠백이십원정(₩24,947,720.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문경숙 (2025타경101037)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.24	2025.02.24	2025.02.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 85.3×-	토지	21.33	809,000	17,255,970
	건물	1 69.15×-	건물	17.29	429,000	7,417,410
	제시외건물	1 (12.75×-)	제시외건물	3.19	86,000	274,340
합계					₩24,947,720	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

1. 토지

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	식만동 140	85.3 × 1/4	대	주거용	1종 일주	세로(가)	사다리 평지	505,800

※매각지분, 공유자 문경숙 지분 4분의1 전부

2. 건물

기호	소재지	층수	구조	면적(㎡)	용도	사용승인일	비고
2	식만동 140 위지상	단층	블록구조 스테이트지붕	69.15 × 1/4	단독주택	2003.03.28	[도로명주소] 부산광역시 강서구 식만로 259번길 11

※매각지분, 공유자 문경숙 지분 4분의1 전부

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 식만동 소재 “시만교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지.건물)으로서 부산지방법원 의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) ‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 24일로 하였음.

- (2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 02월 24일 임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

- 1) ‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지중 대부분(85.3㎡중 약67.7㎡)이 도시계획시설 도로에 저촉된 상태로 공법상 제한의 정도를 반영하여 평가 하였으며, 저촉부분의 면적은 토지이용계획확인서상 첨부도면등에 의거 간이한 방법에 의하여 개략적으로 사정하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- 2) 본지상에 소재하는 건물은 대부분 도시계획시설 도로에 저촉되며 잔여부분은 단독으로 사용이 불가하여 전체가 저촉된상태로 보아 공법상 제한의 정도를 반영 평가하였으니 재확인 하시기바람.
- 3) 본건은 현장조사시 폐문부재로 내부조사가 곤란하여 외부관찰 및 관련공부등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 유의하여 재확인 하시기바람.
- 4) 본건은 공유지분 물건으로 매각지분 공유자 문경숙 지분전부이며 지분의 위치 및 경계 확인이 곤란 하여 전체면적을 기준으로 산정한 단가를 적용하되 , 면적사정은 지분비율에 의거 하였으니, 유의 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 5) 본토지상에 제시외건물(ㄱ:조적조 스테트지붕 약12.75㎡)이 소재하며,면적사정은 간이한 방법에 의한 개략적인 면적으로 사정하였으며 의뢰지분비율(1/4)로 사정한후 전체면적을 기준한 평균단가를 적용 하되 계획도로저촉으로 공법상 제한정도를 감안하였음.

III. 감정평가방법

1. 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- (2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2. 감정평가방법의 적용

(1) 개요

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 가격참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 토지

본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”으로 감정평가하였음.

(3) 건물

본건 건물(제시외건물 포함)은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 구조, 사용자재, 용도, 시공정도, 부대설비 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

(4) 시산가액의 조정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 강서구

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	식만동 131	433.7	대	단독	1종 일주	세각 (가)	부정형 평지	577,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 시점수정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제2호 및 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

부산광역시 강서구 (25.01.01~25.02.24) (주거)

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.098

$(1+0.00098*52/31) \approx 1.00164$

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 본건 북서측 인근에 위치하여 지역요인이 대등함 .
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인 비 교		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 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 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 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	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.76	1.00	0.74
비교표준지(세각 가)와 비교 본건(세로 가) 가로조건 및 행정조건(85.3㎡ 중 약67.7㎡가 계획도로에 저촉)은 열세, 다른조건은 대등함.								

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항, 대법원판례(2003.07.25. 선고 2002두 5054, 2004.05.14. 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	식만동 130-2	대	118.93	1주	1,020,000	경매	2024.02.02	세로 (가)
2	식만동 113-*	대	602	1주	1,650,000	담보	2024.09.12	세로 (가)
3	식만동 122-*	대	118.4 × 1/3	1주	1,360,000	경매	2024.08.06	세로 (가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 구조	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	식만동 315-24	대	278	1종일주	935,300	260,000,000	2023.05.04
본사례는 토지만의 거래임.							
2	식만동 338-*	답	499	1종일주	801,600	400,000,000	2023.05.30
본사례는 토지만의 사례임.							

5) 인근지역의 지가수준

지리적 위치	용도 지역	토지 용도	도로 조건	지가수준 (원/㎡)	비 고
본건 인근	2종 일주	주상용	소로 한면	약 1,000,000 ~ 1,500,000	형상, 도로상태 등에 따라 차이 있음.

6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 소재하는 평가전례 기호(1)을 비교사례로 선정하였음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
평가전례(1) 기준 표준지가격	1,020,000	1.00	1.01903	1.00	1.05	1,091,381	1.89	
표준지의 기준 시점 현재가격	577,400	-	1.00164	-	-	578,437		
산정 내역	사정보정	적정한 평가사례임 (1.00)						
	시점수정	부산광역시 강서구 주거지역(2024.02.02 ~ 2025.02.24) : 1.01903						
	지역요인	평가전례(1)와 표준지는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		1.03	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.05
요인비교	평가전례(1) 대비 표준지는 가로조건(세로 불/세각 가), 획지조건(형태등)에서 우세함.							

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

거래사례를 기준으로 산정한 격차율, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가 수준 및 지가동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.89

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	577,400	1.00164	1.00	0.74	1.89	808,876	809,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
1	식만동 315-24	대	278	1층주거	935,300	260,000,000	2023.05.04

2) 거래사례 선정사유

인근지역내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 거래사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정하였음.

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(부산광역시 강서구, 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비고
2023.05.04 ~ 2025.02.24	1.988 (1.01988)	

※ 2024년 12월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 12월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인 비 교		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 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 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 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	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	1	1.00	1.00	1.07	1.05	0.76	1.00	0.85
본건은 거래사례와 비교 환경조건(인근토지사용과의 적합성등), 획지조건(형태등)등에서 우세하며, 행정조건(계획도로저촉)에서 열세함.								

(6) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	935,300	1.00	1.01988	1.00	0.85	810,810	811,000

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단위 : 원/㎡)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	809,000	811,000	

(2) 시산가액의 합리성 검토

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	85.3 × 1/4 (21,33)	809,000	17,255,970	계획도로 저축 감안
계			17,255,970	

V. 건물가액의 산출근거

1. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

[자료출처 : 한국부동산연구원 발행 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	단독주택	블록구조 스투트지붕 단층	4	1,261,000	45 (35~45)

※2023년 1월 기준

(2) 재조달원가의 결정

기호	구분	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	단층	단독	블록구조 스레트지붕	840,000 (1,200,000 × 0.7)

※ 상기 적용 재조달원가는 한국부동산원 발행 건물신축단가 자료집을 참조하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 본건물은 대부분 계획도로에 저축되며, 잔여부분은 단독이용이 어려우므로 전부저축으로 보아 불리한 정도를 감안 재조달원가를 결정 하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법, 정율법, 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바 본건은 건물특성을 고려하여 정액법(현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용)으로 감가수정하였음.

기호	구분	내용년수	경과년수	유효잔존년수	사용승인일
2	단독	45	22	23	2003.01.18

※ 본건물은 특정건축물 양성화 건물임.

3. 건물가액의 결정

(1) 건물단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 재조달원가(원/㎡) × 잔존내용년수/내용년수						
기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	단층	840,000	23	45	429,333	429,000

(2) 건물가액의 결정

기호	층수	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	단층	69.15 × 1/4 (17.29)	429,000	7,417,410	계획도로 저촉
계				7,417,410	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	21.33 (85.3 × 1/4)	809,000	17,255,970	문경속 지분
건 물	17.29 (69.15 × 1/4)	429,000	7,417,410	“
부합물·증물	3.19 (12.75 × 1/4)	86,000	274,340	“
합계			24,947,720	

2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 평가액의 합리성이 인정되고 적정시되므로 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 강서구 식만동	140	대	1종주거지역	85.3 × 1/4	21.33	809,000	17,255,970	문경속지분 계획도로저촉
2.	부산광역시 강서구 식만동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 식만로259번길 11	140 위지상	단독주택	블록구조 스레이트지붕 단층	69.15 × 1/4	17.29	429,000	7,417,410	840,000 × 23/45 문경속지분 계획도로저촉
소 계								₩24,673,380	
ㄱ.	동소	140 위지상	통로부분	조적조 스레이트지붕 단층	(12.75 × 1/4)	3.19	86,000	274,340	관찰감가 문경속지분 계획도로저촉
소 계								₩274,340	
합 계								₩24,947,720.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 식만동 소재"시만교"남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 중, 소규모의 공장, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하는등, 제반대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건토지는 인접지와 대체로 등고 평탄하며, 부정형이며 단독주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 폭약3~4미터정도의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1) 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(저축)

제3종구역(2022-12-30)<항공소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>
비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역
<부산광역시지정문화재보호조례>.

(6) 제시목록 외의 물건

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상이며, 기타 없음.
- 2) 본건 토지는 약67.7㎡(토지이용계획서에 첨부된도면으로 간이한방법으로 사정)가 계획도로에 저촉됨.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

블록구조 슬레이트지붕 단층으로
외벽 : 타일붙임 및 페인팅마감등
창호 : 샷시창구조임.

(2) 이용상태

주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 가스설비등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

ㄱ: 조적조 슬레이트지붕 단층 통로부분 약12.75㎡(문경속지분 1/4 약 3.19㎡)가 소재하나
본건토지에 미치는 영향은 별무함.

(5) 공부와의 차이

없음.

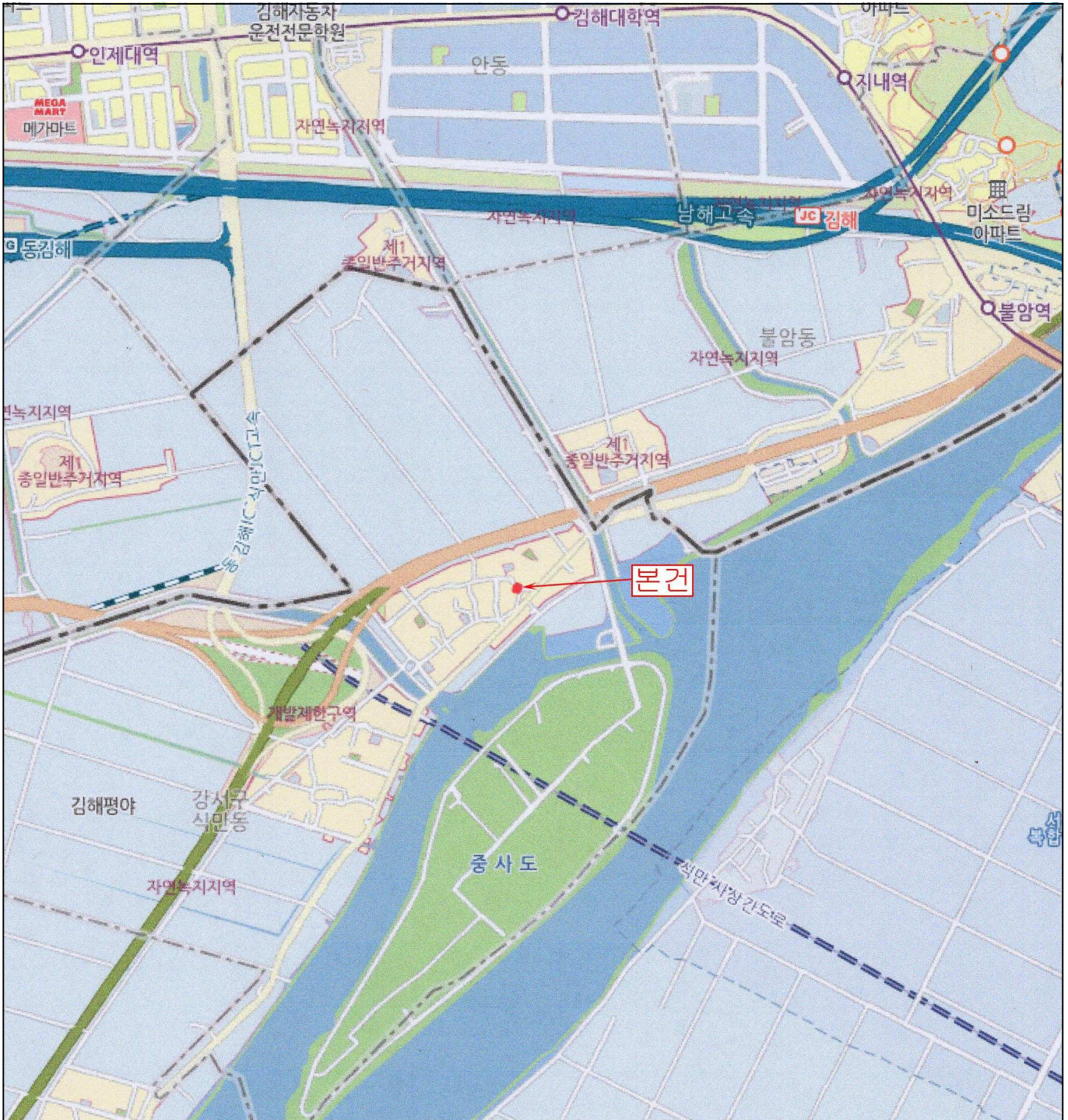
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상이며, 기타 없음.
- 2) 본건물은 대부분 계획도로에 저촉되며, 잔여부분은 단독으로 사용이 곤란하여
전부가 저촉되는 것으로 판단되어 불리한 정도를 감안 평가 하였음.

광역위치도



소재지 부산광역시 강서구 식만동 140



위치도



소재지	부산광역시 강서구 식만동 140
-----	-------------------



지적도 및 건물개황도

