

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 부산광역시 기장군 기장읍 교리 242
외 소재 물건 (2025-06130-A02)

의뢰인: 한국자산관리공사 부산지역본부장

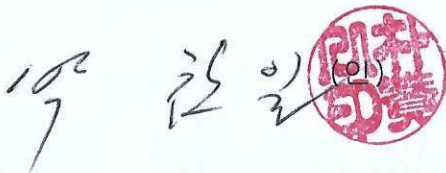
감정평가서번호: BA25030

부일감정평가사사무소

(토지 및 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 찬 일



감정평가액	사십사억일천오백육십만육천이백사십원정 (₩4,415,606,240.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 부산지역본부장 (2025-06130-A02)		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제 출 처	한국자산관리공사 부산지역본부		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김순희		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.16	2025.09.10 ~ 2025.09.16	2025.09.16	
감 정 평 가 내 용	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	1,565	토지	1,565	1,940,000	3,036,100,000
	건물	2,653.68	건물	2,653.68	518,000	1,374,606,240
	제시외 건물	(24)	제시외 건물	(24)	-	4,900,000
	합 계					₩4,415,606,240

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2 -

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 교리 242 외 2필지 일단지 토지 및 건물로서, 한국자산공사 구매목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

번호	소재지 (기장군)	지목 용도	이용 상황	면적 (㎡)	형상 지세	도로·교통 (용도지역)	개별지가(원/㎡)	비고
							2025년	
1~3	기장읍 교리 242 외	대	주상용	1,565	사다리 평지	소로각지 (2종일주)	1,108,000	3필 일단지
가	동 소	업무시설 외		계:2,653.68㎡		일반철골구조 슬래브지붕 4층 1층:385.68, 2층:504, 3층:882, 4층:882 = 2,653.68		사용승인일 2008.09.08

*공시자료 및 현장조사에 의거 작성하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일은 2025년 9월 16일임.

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항: **기준시점**은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

나. 조사기간 : 2025년 09월 10일 ~ 2025년 09월 16일임.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 의거 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제2조 1항: "**시장가치**"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 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 가액을 말한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 3 -

나. 감정평가의 조건
없음.

5. 감정평가3방식

감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식) 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

*<정리>

방식	근거	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	시장성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

6. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 본건의 토지는 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]으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 및 평가선례와 비교하여 그 적정성을 검토하였음.

나. 건물은 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 4 -

*<감정평가에 관한 규칙> 제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것.

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

7. 기타 참고사항

가. 면적 등은 귀제시목록 및 토지대장, 건축물대장 등에 의거 평가하였음.

나. 건물은 일부 증축한 부분도 있으나, 구분하지 아니하고 평균가격으로 평가하였으므로 참조바랍니다.

II. 토지감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 5 -

비교 표준지	소재지 (기장읍)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로	형상 지세	공시지가(원/㎡)	비고
								2025.01.01	
A	교리 239-1	대	514	주상 나지	2종 일주	소로 각지	부정형 평지	1,076,000	-
비고	동일용도지역으로서 인근에 소재하는 상기 표준지 <A>를 적용하여 비준함.								

*감정평가실무기준[610-1.5.2.1] 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역 등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적절하게 보정하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

*감정평가실무기준[400-3.3.1.4] 시점수정

- ① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.
- ② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 6 -

용도지역	시·군·구(산정기간)	시점수정치	비고
주거지역	부산광역시 기장군 (2025.01.01 ~ 2025.09.16)	0.965% (1.00965)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.651 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.206 (1 + 0.00651) * (1 + 0.00206 * 47/31) ÷ 1.00965

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 표준지는 동일용도지역으로서 인근에 소재함.
지역요인 비교치	1.00

라. 개별요인비교

1) 개별요인의 비교항목(주상지대)

조건	비교항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설의 접근성
	교통의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 접근성 주차시설의 양부 교통규제의 정도(일반통행, 주정차 금지 등)
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사도 등) 등
	접면도로상태	각지, 2면각지, 3면각지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토지오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용도제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 7 -

*감정평가실무기준[610-1.5.2.4.2] 개별요인의 비교

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

2)개별요인의 비교치

본건번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.05 (우세)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.05
비고	본건과 표준지는 인근지역에 소재하며, 형상 및 접면도로 상태는 대상지가 우세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1)그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석, 대법원판례등의 취지에 따라 인근 지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2)인근 평가사례

기호	소재지(기장읍)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	교리 242 외 (본건)	2종일주	대	2024.09.05	경매	1,565	1,909,000	적용

*그 밖의 요인 보정치 적용: 인근에 소재하는 상기 <#1>를 적용하여 산정한 격차율의 보정

3)인근 유사 거래사례

기호	소재지(기장읍)	용도지역	지목	거래시점	거래액 (원)	토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	비고
ㄱ	교리 238-12	2종일주	대	2023.09.27	149,500,000	1,024,000	대:146	적용

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 8 -

4) 그 밖의 요인 보정치

*감정평가실무기준[610-1.5.2.5] 그 밖의 요인 보정

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.
 1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
 3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것
 4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
 5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것

비교사례	구분		사례가격(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치
비교표준지			공시지가(원/㎡)						
표준지/#1	비교사례기준 표준지가액		1,909,000	1.02363	1.00	0.95	1,856,404	1.709	1.70
표준지(A)	공시지가기준 표준지가액		1,076,000	1.00965	-	-	1,086,383	-	
시점수정	#1	2024.09.05 ~2025.09.16(1.02363)			지역요인비교		동일용도지역의 인근지역(1.00)		
개별요인비교	표준지/#1		표준지가 사례보다 도로접면상태 등에서 열세함.(1/1.05=0.95)						

바. 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 산정

[표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인]

번호	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	A	1,076,000	1.00965	1.00	1.05	1.70	1,939,194	1,940,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 9 -

2. 거래사례에 의한 검토

기호	소재지(기장읍)	용도지역	지목	거래시점	거래액 (원)	토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	비고
ㄱ	교리 238-12	2종일주	대	2023.09.27	149,500,000	1,024,000	대:146	적용

가. 사례의 선택

본건의 사례<ㄱ>를 채택하여 비준함.

나. 사정보정

상기 거래사례(ㄱ)은 인근 평가사례 및 지가수준 등과 비교컨대, 정상적인 거래로 추정됨.

*감정평가실무기준[400-3.3.1.3] 사정보정

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여야 한다.

다. 시점수정

용도지역	시 · 군 · 구(산정기간)	시점수정치
주거지역	부산 기장군(2023.09.27 ~ 2025.09.16)	2.324%(1.02324)
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.053 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.030 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.058 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.014 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.235 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.651 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.206 $(1 + 0.00053 * 4/30) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00014)$ $* (1 + 0.01235) * (1 + 0.00651) * (1 + 0.00206 * 47/31) \div 1.02324$		

라. 지역요인비교

동일용도지역의 인근지역임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 10 -

마. 개별요인비교

본건 번호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	ㄱ	1.30 (우세)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.45 (우세)	1.00 (대등)	1.00 (대등)	1.885
비고	본건은 사례보다 가로의 상태 및 접면도로 및 형상 등에서 우세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 산정가액

번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	ㄱ	1,024,000	1.00	1.02324	1.00	1.885	1,975,098	1,980,000

3. 토지의 단가결정 및 의견

번호	공시지가기준법에 의한 산정가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 산정가액 (원/㎡)	결정가액 (원/㎡)	감정가액의 결정의견
1	1,940,000	1,980,000	1,940,000	거래 및 평가사례 등을 검토컨대 공시지가기준법 으로 산정한 가격을 평가액 으로 결정함이 적정함.

*감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조 까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 11 -

III. 건물가액의 산정

1. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 자료(한국감정평가사협회 부동산연구원 자료:2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40(35-45)

나. 재조달원가 결정

상기 자료에 의거 본건물의 재조달원가를 현상 및 관리상태 등을 참작하여 제반 부대시설을 포함하여 평균적으로 @900,000원/㎡으로 결정함.

2. 건물의 적정가액결정

	재조달원가	감가수정	산출단가	면적(㎡)	산출금액(원)	비고
건물	900,000	23/40	518,000	2,653.68	1,374,606,240	-
계	-	-	-	-	₩1,374,606,240	-
비고	수차에 걸쳐 일부 증축한 것으로 보이나 1동의 건물로 이용되고 있는 점 등을 참작하여 평균가격으로 평가하였음.					

VI. 감정평가액의 결정

번호	구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
1	토지(대: 3필지 일단지)	1,565	1,940,000	3,036,100,000	-
2	건물(업무시설 및 근린생활시설)	2,653.68	518,000	1,374,606,240	-
합계	제시외 건물	(약 24)	관찰감가	4,900,000	
계	-	-	-	₩4,415,606,240	-
결정 의견	토지는 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 공시지가기준법으로, 건물은 원가법으로 평가하였음.				

토지, 건물 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 기장군 기장읍 교리	242	대	2종일반주거	1,527	1,565	1,940,000	3,036,100,000	일단지
2	동 소	240-3	대	2종일반주거	20				
3	동 소	241-5	대	2종일반주거	18				
가	동 소	242	업무시설 및 근린 생활시설	일반철골구조					
	<도로명주소>	240-3		콘크리트					
	부산광역시	241-5		슬래브지붕					
	기장군 기장읍			4층					
	차성로441번길			1층	385.68	2,653.68	518,000	1,374,606,240	1,000,000
	15			2층	504				X23/40
				3층	882				
				4층	882				
소 계								₩4,410,706,240	
ㄱ	<제시외 건물>								
	동 소	242	드레스룸	일반철골구조	(약 10)	약 10	350,000	3,500,000	관찰감가
				슬래브지붕					
				1층소재					
ㄴ	동 소	242	창고	판넬조판넬지붕	(약 4)	약 4	100,000	400,000	관찰감가
ㄷ	동 소	242	창고	단층					
				판넬조판넬지붕	(약 10))	약 10	100,000	1,000,000	관찰감가
소 계								₩4,900,000	
합 계								₩4,415,606,240.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 교리 소재 교리초등학교 북측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 단독주택, 근린생활시설 및 주거나지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

3. 형태, 지세

3필 일단의 사다리형 평지임.

4. 이용상황

주상용 건물의 부지임.

5. 접면도로상황

남, 동, 북측 3면으로 폭 약 8m 도로에 각각 접함.

6. 토지이용계획사항 등

2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대 및 절대 보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, 도로(접합)임.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
7. 제시목록외의 물건 - 8. 공부와의 차이 없음. 9. 기타 임대관계 등은 건물요항표 참조.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		
1. 건물의 구조 일반철골구조 콘크리트슬래브지붕 4층 건물로서, -외벽: 알미늄복합판넬 및 몰탈위 페인팅, -내벽: 내부 인테리어, 벽지 마감, 일부 타일 붙임, -창호: 샷시창의 구조임. 2. 이용상황 1층: 주택, 사무실 등 2층: 사무실 등 3층: 체육관, 요양보호실 등 4층: 선교회실, 교회 등 3. 냉난방설비 등 급·배수 및 위생설비, 기본적 난방설비(1층 주택 부분), 승강기설비, 소화전설비 등을 갖추고 있음. 4. 부합물 및 종물관계 (ㄱ~ㄷ): 건물개황도 참조 => 부합물 및 종물임. 5. 공부와의 차이 없음.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		
6. 기타 -임대관계: 미상임.(전입세대: 김순희, 전입일: 2015-06-17) -기 타: 건물은 일부 증축한 부분도 있으나, 구분하지 아니하고 평균가격으로 평가하였으므로 참조 바랍니다.		

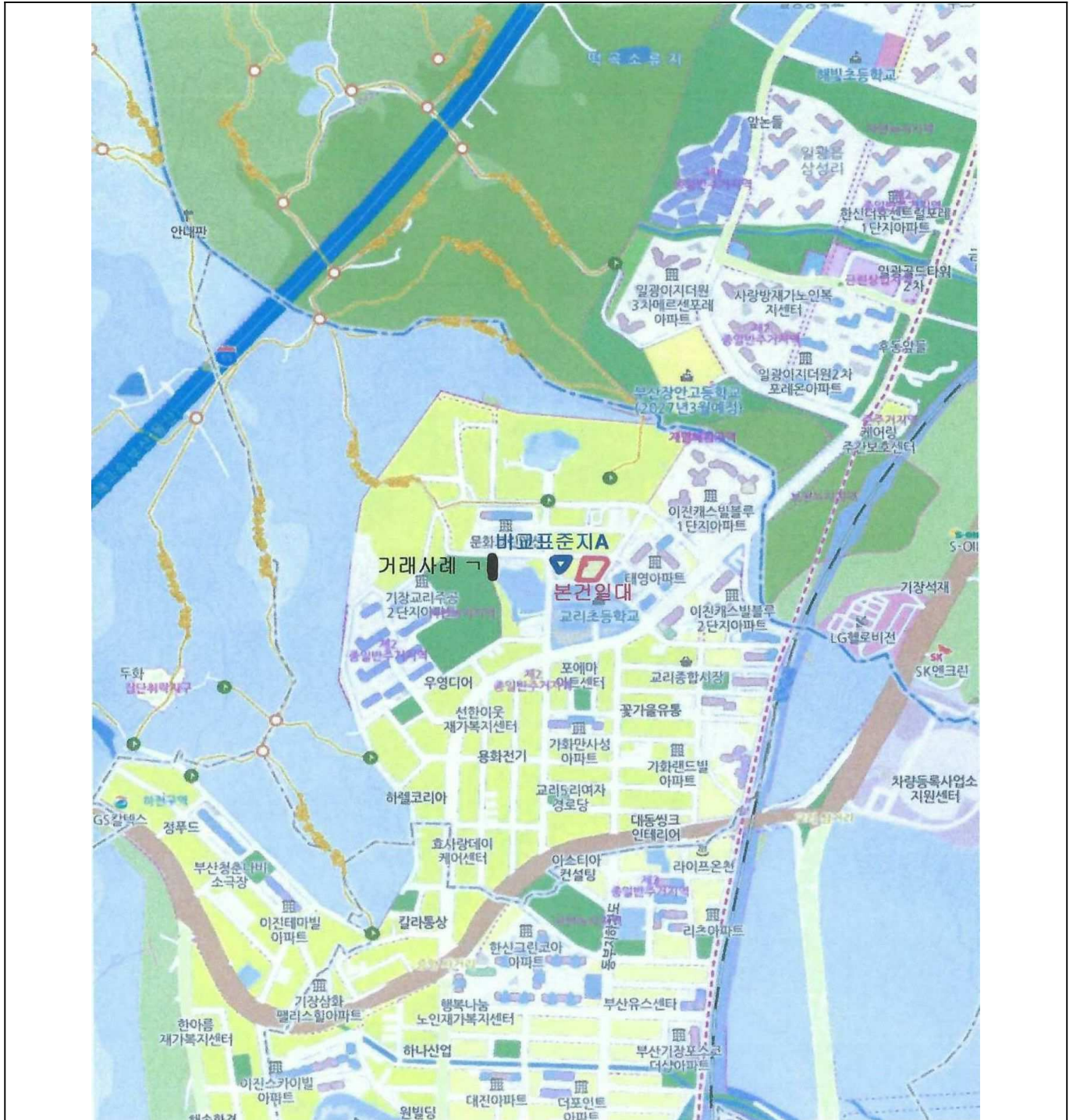
광역위치도

Page : 1



소재지

부산광역시 기장군 기장읍 교리 242, 240-3, 241-5



부산광역시 기장군 기장읍 교리 242, 240-3, 241-5

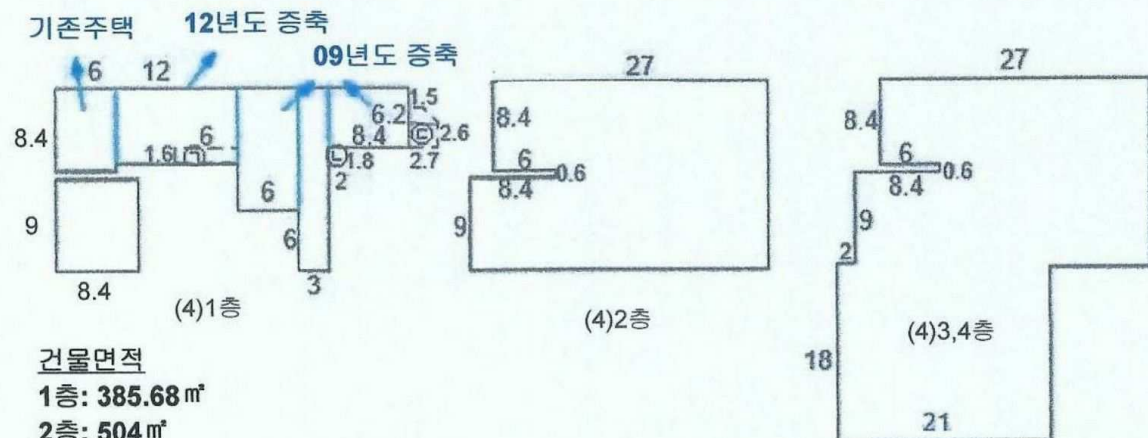


지적 및 건물개황도

지적 개황도: S=1,200



건물 개황도: None Scale



건물면적
1층: 385.68㎡
2층: 504㎡
3층: 882㎡
4층: 882㎡

제시외건물

- ㄱ.일반철골구조 슬래브지붕 1층 소재 (드레스룸) 약 10㎡
- ㄴ.판넬조 판넬지붕 1층 소재 (창고) 약 4㎡
- ㄷ.판넬조 판넬지붕 1층 소재 (창고) 약 10㎡



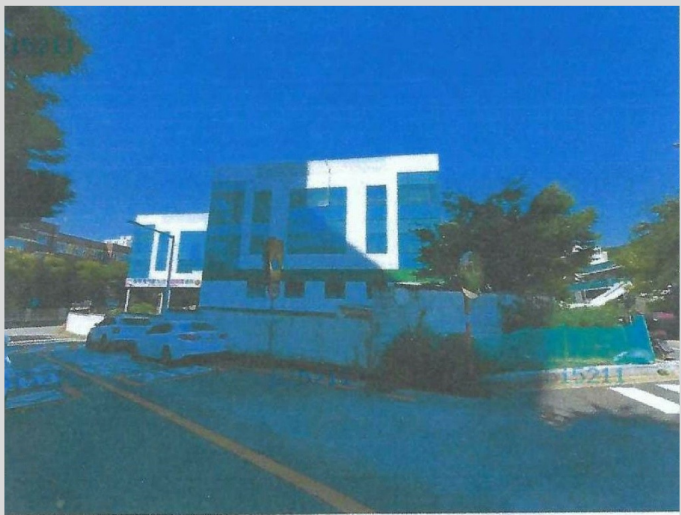
[()]



[()]



[()]



[()]



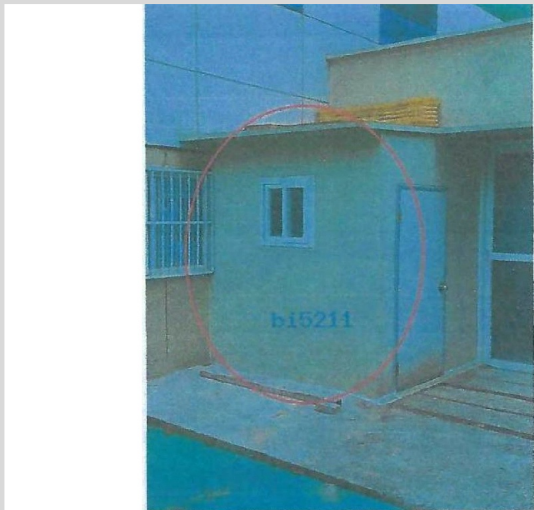
[()]



[]



[()]



[()]



[()]

회보서

우)48231 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 18 (수영동)
E-Mail : bi5211@KAPALAND.CO.KR

TEL. 051-758-5210
FAX. 051-758-5211

문서번호 : BA25030

시행일자 : 2025-09-16

수 신 : 한국자산관리공사 부산지역본부

참 조 : 이 지 회

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

1. 저희 부일감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.09자 귀 제 『2025-06130-A02』 호로 의뢰하신 『부산광역시 기장군 기장을
교리 242외 소재 물건 (2025-06130-A02)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 기타 1 부

부일감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 051-758-5210, FAX: 051-758-5211)

문서번호 : BA25030

수 신 : 한국자산관리공사 부산지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.09 자 귀 제 『 2025-06130-A02 』 호로

의뢰하신 『 부산광역시 기장군 기장을 교리 242 외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		3,877,485	1,145,000+3,415,606,240 x 8/10,000≒3,877,485
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	8,200	
	기타 실비	18,000	
비	소 계	76,200	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		3,953,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		395,300	
합 계		4,348,300	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		4,348,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

납 입 처:부일감정평가사사무소

계좌번호:(부산)285120085621

예 금 주:박 찬 일

부일감정평가사사무소