

감정평가서

건명	박동찬 소유물건(2025타경142)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
감정서번호	B2401-8-008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(주)정일감정평가법인 부산지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
홍웅기

(주)정일감정평가법인 부산지사 지사장 한상규 (서명또는인)

감정평가액	일억일천이백칠십오만육천오백원정(₩112,756,500.-)		
-------	----------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박동찬 (2025타경142)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.20	2025.01.20 ~ 2025.01.20	2025.01.22

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	99	토지	99	956,000	94,644,000
	제시외 건물	(207)	제시외 건물	207	87,500	18,112,500
	이	하	여	백		
합계						₩112,756,500

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)
----------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동구 범일동 소재 "범일초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

<소재지 : 부산광역시 동구 범일동>

토지	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가(원/㎡)
	1	1454-19	99	대	2종일주	단독주택	세각(불)	사다리 완경사	661,600

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 20일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 20일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적용을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

나. 본건 토지 일련번호(1)은 인접토지와 지적경계구분이 다소 불명확하며, 정확한 지적경계 확인을 위해서는 측량 등이 수반되어야 할 것으로 판단 되니, 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.

다. 본건 토지 상에 제시외 건물(ㄱ)이 소재하며, 제시외 건물의 구조, 현상 등으로 보아 본 건 토지의 사용, 수익, 처분에 영향이 미치는 것으로 판단되나, 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 제시외 건물의 소재로 인하여 영향을 받는 토지평가액을 '토지감정평가명세표'상에 별도 부기하였으니, 경매진행 및 응찰시 제시외 건물의 소유권여부 및 일괄처분여부 등을 재확인하시기 바람.

라. 제시외 건물(ㄴ: 조적조 슬래브지붕 및 칼라강판지붕, 지상4층, 연면적 약 207㎡)은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부확인이 곤란하여 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 제시외 건물의 면적 등은 개략적인 실측 및 목측에 의하여 면적사정 하였음. 제시외 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 향후 경매진행 및 응찰시 제시외 건물의 내부구조, 관리상태, 이용상황 등은 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/m}^2\text{)} = \text{비교표준지 공시지가 (원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

2. 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역,이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<부산광역시 동구 범일동>

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	범일동 1435-443	64	대	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 급경사	562,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 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.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.01.01 ~ 2025.01.20.	0.484% (1.00484)	부산광역시 동구 (24.01.01~25.01.20) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.249 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.138 $(1 + 0.00249) * (1 + 0.00138 * 51/30)$ ≒ 1.00484

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 주택지대 개별요인 비교

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
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 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, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인의 비교

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.02	1.00	1.03	1.00	1.00	1.051
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(접면도로 상태, 경사지 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 내 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

다. 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	범일동 1504-3**	139중 25.27	대	2023.09.04.	840,000	법원 경매	단독 주택	2종일주	선정
㉡	범일동 1436-2*	205	대	2024.09.01.	848,500 (평균단가)	시가 참고	단독 주택	2종일주	-
㉢	범일동 1456-7*	86중 28.67	대	2022.07.18.	1,056,000	법원 경매	단독 주택	3종일주	-
㉣	범일동 1460-*	73중 20.85	대	2023.07.17.	973,000	법원 경매	단독 주택	3종일주	-
㉤	범일동 1474-6*	66	대	2023.09.11.	1,040,000	법원 경매	단독 주택	3종일주	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
				면적(원/m ²)		사용승인일	
①	범일동 1504-3**외	대	2종일주	74,000,000	860,465	2023.11.21.	토지,건물 거래
				86(일괄)		1962.04.10.	
사례는 토지,건물 일괄거래사례이나, 건물의 노후화로 경제적내용연수가 경과된 건물로 판단되어, 토지 면적만으로 배분하였음.							
②	범일동 1501-1**	대	3종일주	90,000,000	1,058,823	2024.06.13.	토지,건물 거래
				85		1969.01.27.	
사례는 토지,건물 일괄거래사례이나, 건물의 노후화로 경제적내용연수가 경과된 건물로 판단되어, 토지 면적만으로 배분하였음.							

마. 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	범일동 1504-3**	139중 25.27	대	2023.09.04.	840,000	법원 경매	단독 주택	2종일주	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 격차율 산정

구분	기준단가(원/m ²)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m ²)	격차율	
	공시지가(원/m ²)						
평가사례@기준 비교표준지(A) 단가	840,000	1.00243	1.000	1.082	911,089	1.612	
기준시점 비교표준지(A) 단가	562,400	1.00484	-	-	565,122		
산정 내역							
시점수정4	부산광역시 동구 주거지역 (2023.09.04. ~ 2025.01.20.) : 1.00243						
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000).						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.03	1.05	1.00	1.00	1.00	1.082
비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.							

사. 인근지역 정상지가 수준 등 검토

① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
2종일주	대	@900,000원/m ² ~ @1,000,000원/m ² 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처 : 부동산태인>

용도	소재지	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰 건수
토지/대	부산	58.65	71.02	99
	동구	78.01	69.54	8
	범일동	80.08	84.00	4

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	1.61

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	562,400	1.00484	1.000	1.051	1.61	956,249	956,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2. 비교 거래사례 선정

동일수급권 내 유사지역 내에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원) 면적(원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
①	범일동 1504-3**외	대	2종일주	74,000,000	860,465	2023.11.21.	토지,건물 거래
				86(일괄)		1962.04.10.	
① 사례는 토지,건물 일괄거래사례이나, 건물의 노후화로 경제적내용연수가 경과된 건물로 판단되어, 토지 면적만으로 배분하였음.							

3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당 사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2023.11.21 ~ 2025.01.20	0.306% (1.00306)	부산광역시 동구 (23.11.21~25.01.20) (주거) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.169 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.121 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.249 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.138 $(1 - 0.00169 * 10/30) * (1 - 0.00121) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00138 * 51/30)$ ≈ 1.00306

5. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

6. 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	①	1.00	1.03	1.05	1.03	1.00	1.00	1.114
		본건은 거래사례 대비 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태, 경사지 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	860,465	1.000	1.00306	1.000	1.114	961,491	961,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	범일동	1454-19	956,000	961,000

2. 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분	일련 번호	면적(m ²)		적용단가(원/m ²)	평가금액(원)	비고
		공부	사정			
토지	1	99	99	956,000	94,644,000	-
제시외 건물	ㄱ	(207)	207	87,500	18,112,500	-
합계					112,756,500	

토지감정평가명세표

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 동구 범일동	1454-19	대	제2종 일반주거지역	99	99	956,000	94,644,000	제시외 건물 로 인하여 영향을 받는 토지가액 :66,250,800 원
소 계								₩94,644,000	
ㄱ	[제시외건물] 부산광역시 동구 범일동	1454-19 위지상	주택 등	조적조 슬래브지붕 및 칼라강판지붕 4층					
				1층	(64)	207	87,500	18,112,500	관찰감가
				2층	(61)				
				3층	(67)				
				4층	(15)				
합 계								₩112,756,500.-	
				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 동구 범일동 소재 '범일초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어있으며, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 제반교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지대내 조성된 사다리형 토지로서, 주택 등 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 2m내외, 남서측으로 노폭 약 1.5m내외의 도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-12-25), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(범일초등학교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도심 일원 중점경관관리구역)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

제시외 건물(ㄱ: 조적조 슬래브지붕 및 칼라강판지붕, 지상4층, 연면적 약 207㎡)은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부확인이 곤란하여 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 제시외 건물의 면적 등은 개략적인 실측 및 목측에 의하여 면적사정 하였음. 제시외 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 향후 경매진행 및 응찰시 제시외 건물의 내부구조, 관리상태, 이용상황 등은 재확인하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

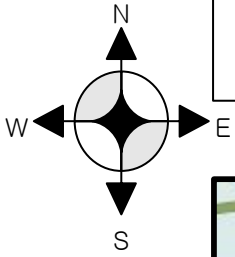
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항: 본건 토지 일련번호(1)은 인접토지와 지적경계구분이 다소 불명확하므로 지적경계 등은 측량이 수반되어야 할것으로 사료되는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

광역 위치도

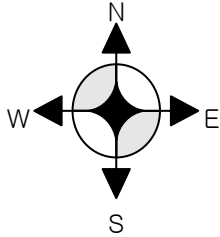


소재지

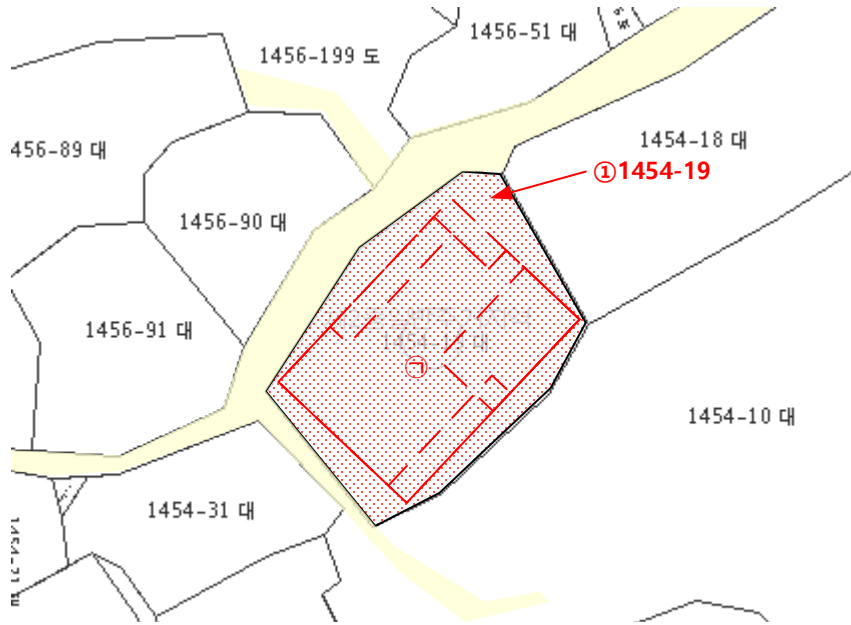
부산광역시 동구 범일동 1454-19



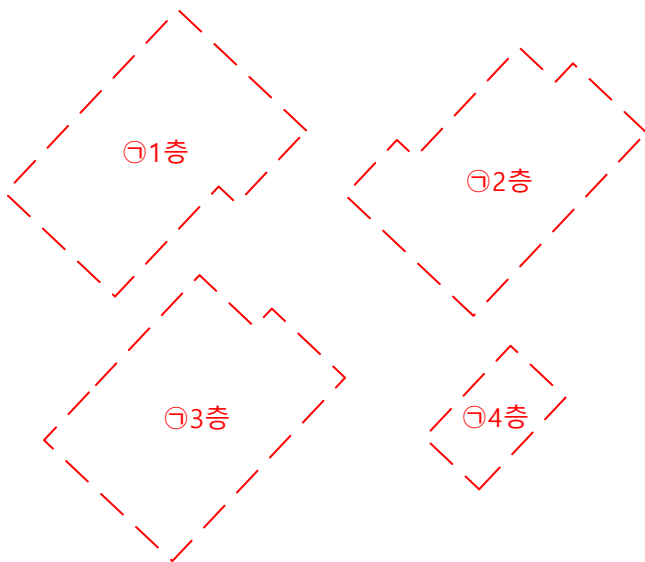
지 적 도



S: Non Scale

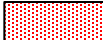





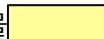




S: Non Scale



< 제시 외 건물 >

- ㉠ 조적조 슬래브지붕 및 칼라강판지붕, 지상 4층 (주택 등)
- 1층: 약 64㎡
- 2층: 약 61㎡
- 3층: 약 67㎡
- 4층: 약 15㎡

범	례						
	평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
	제시외		평가제외건물		도로		계획도로선
							용도지구분선



(1)



(1)



()



()