

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 샤프고트
소유물건(2025타경4958)

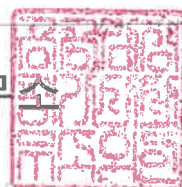
의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
김태균

감정평가서번호: P250219-302



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.

공공감정평가사사무소



사 진 용 지

건 명: 주식회사 샤프고트 소유물건 (2025 타경 4958)

본 건 전 경



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
최태학





| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 삼십억구천일십육만원정 (₩3,090,160,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 부산지방법원 동부지원 경매7계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 샤펜고트 (2025타경4958) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.02.20 | 2025.02.20 | 2025.02.24 | |
| 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 | 288.8 | 토지 | 288.8 | 10,700,000 | 3,090,160,000 |
| | 건물 | 132.3 | 건물 | - | - | 별실 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합 계 | | | | | ₩3,090,160,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 수영구 수영동 소재 '수영사적공원' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 동부지원에서 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

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 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 20일입니다.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 20일에 실시하였습니다.

4. 감정평가조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됩니다.

2. 기타 참고사항

- 본건 귀 제시목록상 건물은 현황 '멸실' 되었습니다.
- 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 마스크(*) 처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

| | | |
|-----|----------------------|----------------------|
| 소재지 | 부산광역시 수영구 수영동 456-13 | |
| 토 지 | 용도지역 | 준주거지역 |
| | 이용상황 | 상업나지 |
| | 지 목 | 대 |
| | 면 적 | 288.8 m ² |



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.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

| 기호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2024년 개별공시지가 (원/m ²) |
|----|----------------|----------------------|----|-------|-------|-------|--------|----------------------------------|
| 1 | 수영구 수영동 456-13 | 288.8 | 대 | 상업나지 | 준주거 | 광대한면 | 세장형 평지 | 3,851,000 |

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

| 기호 | 일련 번호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 공시지가 (원/m ²) |
|----|-----------|----------------|----------------------|----|-------|-------|-------|--------|--------------------------------|
| A | 26500-217 | 수영구 수영동 456-13 | 288.8 | 대 | 상업용 | 준주거 | 광대한면 | 세장형 평지 | 3,985,000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 사·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 표준지 용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|-------------|----------|---|
| A 주거지역 | 0.283 | 부산광역시 수영구 (2025.01.01~2025.02.20) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.172 (1 + 0.00172 * 51/31) ≒ 1.00283 |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|-------------------------|----------|
| 본건이 비교표준지로서, 지역요인은 동일함. | 1.000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [기호1 / 표준지A]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|---------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 본건이 비교표준비로서, 개별요인 동일함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.00 | |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 자루형 획지 | | |
| | | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | |
| | | 각 지 | | |
| 2면획지 | | | | |
| | | 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | |
| | | 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

| 구 분 | 주위환경 | 도로조건 | 지가수준(원/㎡) | 기타 |
|------|----------|------|--------------------------|-----|
| 인근지역 | 도로변 상가지대 | 광대로 | 10,500,000~11,000,000원/㎡ | 준주거 |

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 평가사례

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 이용상황 | 기준시점 | 평가목적 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|-----|------------------------|------|------------|------------|------|---------------|----|
| (1) | 수영구 수영동 456-1* | 준주거 | 대 상업용 | 2024.01.15 | 담보 | 9,610,000 | - |
| (2) | 수영구 광안동 1025-1* | 준주거 | 대 상업용 | 2024.02.29 | 담보 | 8,900,000 | - |
| (3) | 수영구 광안동 1059-* | 준주거 | 대 상업용 | 2023.06.27 | 담보 | 8,440,000 | - |
| (4) | 수영구 광안동 1059-1* | 준주거 | 대 상업용 | 2023.03.16 | 담보 | 9,220,000 | - |
| (5) | 수영구 광안동 1059-* 외 | 준주거 | 대 상업용 | 2023.12.28 | 담보 | 10,400,000 | - |

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

| 기호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----|---------------------|---|------------------------------------|--------------------------|-----------------|----|
| #1 | 수영구 수영동 304-* | 준주거 대/상업용 | 1,010,000,000원 (@ 7,820,000원/㎡) | 2024.04.05 1992.09.18 | 122㎡ 180.78㎡ | - |
| | 의견 | 1) 철근콘크리트조, 시멘트벽돌조 스라브지붕 3층 근린생활시설, 주택 건물단가 : 1,000,000원/㎡ X 14년/45년 ≒ 311,000원/㎡ 건물가격 : 311,000원/㎡ X 180.78㎡ ≒ 56,222,580원 2) 토지가격 : (1,010,000,000원 - 56,222,580원) / 122㎡ ≒ 7,820,000원/㎡ | | | | |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 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.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

| 평가사례 기준 표준지가격 (a) | 사례단가 ¹⁾ (원/m ²) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|-------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------|--|-----------|--------|
| | 10,400,000 | 1.02926 | 1.000 | 1.000 | 10,704,304 | 2.678 | 2.67 |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/m ²) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/m ²) | | |
| | 3,985,000 | 1.00283 | - | - | 3,996,278 | | |

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.12.28 ~ 2025.02.20, 수영구 주거지역) : 2.926% (1.02926)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(5)는 전반적인 개별요인 대등함.

| 개별요인 비교치 (상업지대) | | | | | | 격차율 |
|-----------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 회지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 기호 | 비교표준지 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) | 비고 |
|----|-------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|-------------------|----|
| | 기호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | | | |
| 1 | A | 3,985,000 | 1.00283 | 1.000 | 1.000 | 2.67 | 10,670,061 | 10,700,000 | - |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

| 기호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----|---------------------|---|------------------------------------|--------------------------|-----------------|----|
| #1 | 수영구 수영동 304-* | 준주거 대/상업용 | 1,010,000,000원 (@ 7,820,000원/㎡) | 2024.04.05 1992.09.18 | 122㎡ 180.78㎡ | - |
| | 의견 | 1) 철근콘크리트조, 시멘트벽돌조 스라브지붕 3층 근린생활시설, 주택 건물단가 : 1,000,000원/㎡ X 14년/45년 ≒ 311,000원/㎡ 건물가격 : 311,000원/㎡ X 180.78㎡ ≒ 56,222,580원 2) 토지가격 : (1,010,000,000원 - 56,222,580원) / 122㎡ ≒ 7,820,000원/㎡ | | | | |

(출처: 등기사항전부증명서)

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(%) | 비고 | |
|--------------|----------|---|--|
| #1 주거지역 | 2.360 | 부산광역시 수영구 (2024.04.05~2025.02.20) | |
| | | 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.223 | |
| | | 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.277 | |
| | | 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.264 | |
| | | 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.237 | |
| | | 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.215 | |
| | | 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.250 | |
| | | 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.249 | |
| | | 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.195 | |
| | | 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.172 | |
| | | $(1 + 0.00223 * 26/30) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00264) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00250) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00172 * 51/31) \approx 1.02360$ | |

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

■ 상업지대 [기호1 / 거래사례#1]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|---------------------|-------------------|-------|----------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.25 | 본건이 가로의 폭에서 우세함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.10 | 본건이 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 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 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 1.375 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

| 기호 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/m ²) | 시산가액 (원/m ²) |
|----|------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 기호 | 토지단가 (원/m ²) | | | | | | |
| 1 | #1 | 7,820,000 | 1.000 | 1.02360 | 1.000 | 1.375 | 11,006,259 | 11,000,000 |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

| 기호 | 공시지가기준법 (원/m ²) | 거래사례비교법 (원/m ²) | 비고 |
|----|--------------------------------|--------------------------------|----|
| 1 | 10,700,000 | 11,000,000 | - |

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

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 | 토 지 | 3,090,160,000 원 |
| | 건 물 | - |
| | 합 계 | 3,090,160,000 원 |

| | |
|------|--|
| 결정의견 | 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액 으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함. |
|------|--|

2. 기타 참고사항

.

토지·건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 연 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|--|---------------|----------------------|---|---------|-------|------------|------------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 부산광역시 수영구 수영동 | 456-13 | 대 | 준주거지역 | 288.8 | 288.8 | 10,700,000 | 3,090,160,000 | |
| 2 | " [도로명주소] 부산광역시 수영구 연수로 385 | 456-13 위지상 | 단독주택 및 근린 생활시설 | 조표84-606내 조표84-606호 철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 지1층 | 132.30 | - | - | | 열실 |
| 합 계 | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩3,090,160,000.- | |

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 수영구 수영동 소재 '수영사적공원' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 간선도로변 각종 근린생활시설, 업무시설, 공동주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 지하철2호선 수영역, 지하철3호선 망미역이 소재하여 교통환경 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 세장형 토지로서, 상업나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 5차선 도로의 광대로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2017-06-23)(65m이하)<건축법>, 역사문화환경보존지역(2023-10-11)(경상좌수영성지 등)<부산광역시지정문화재보호조례>.

(6) 제시목록 외의 물건

—.

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

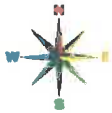
--.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.

-기 타: 본건 귀 제시목록상 건물은 현황 '멸실' 되었음.

광역 위치도



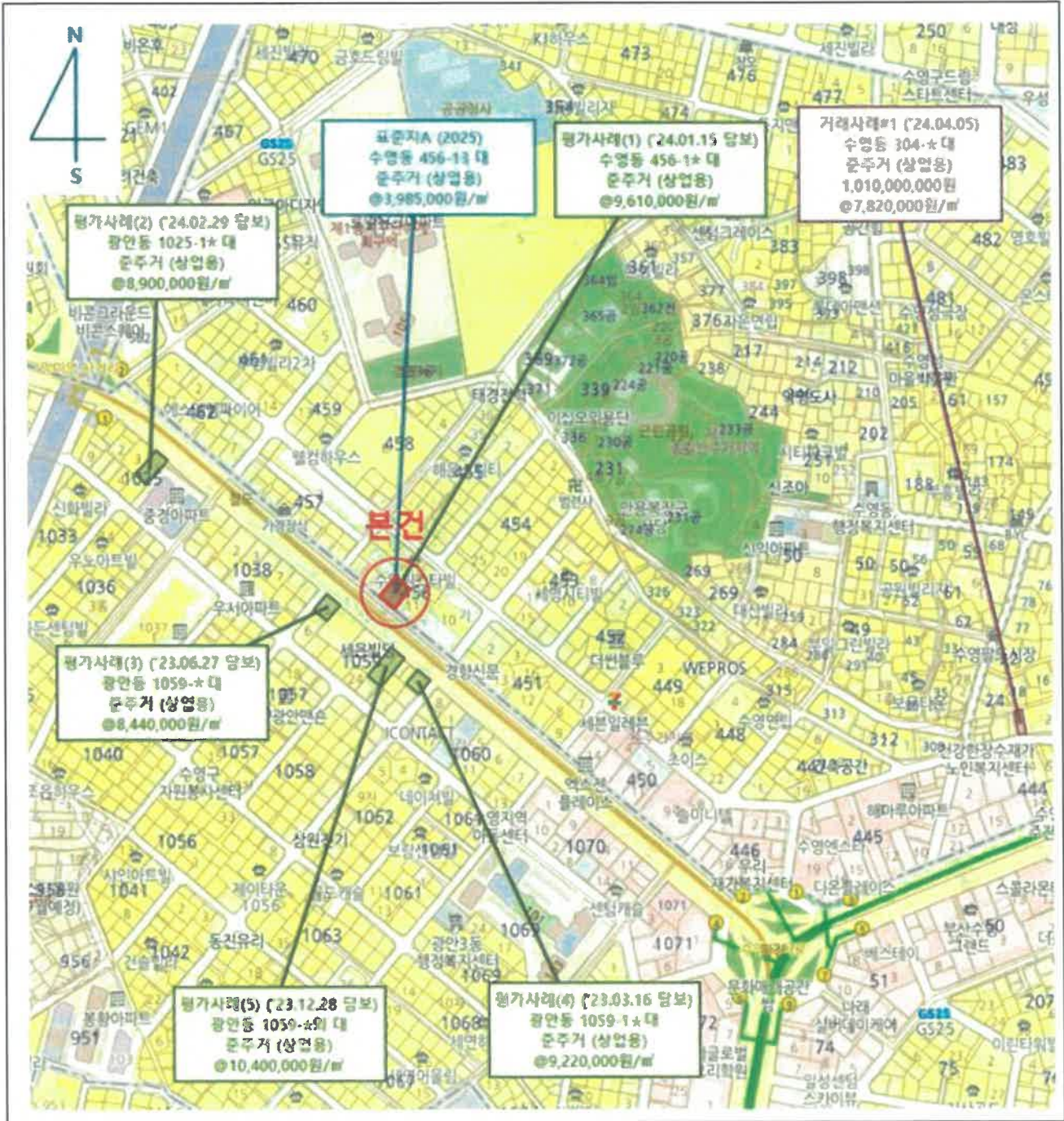
소재지 부산광역시 수영구 수영동 456-13번지



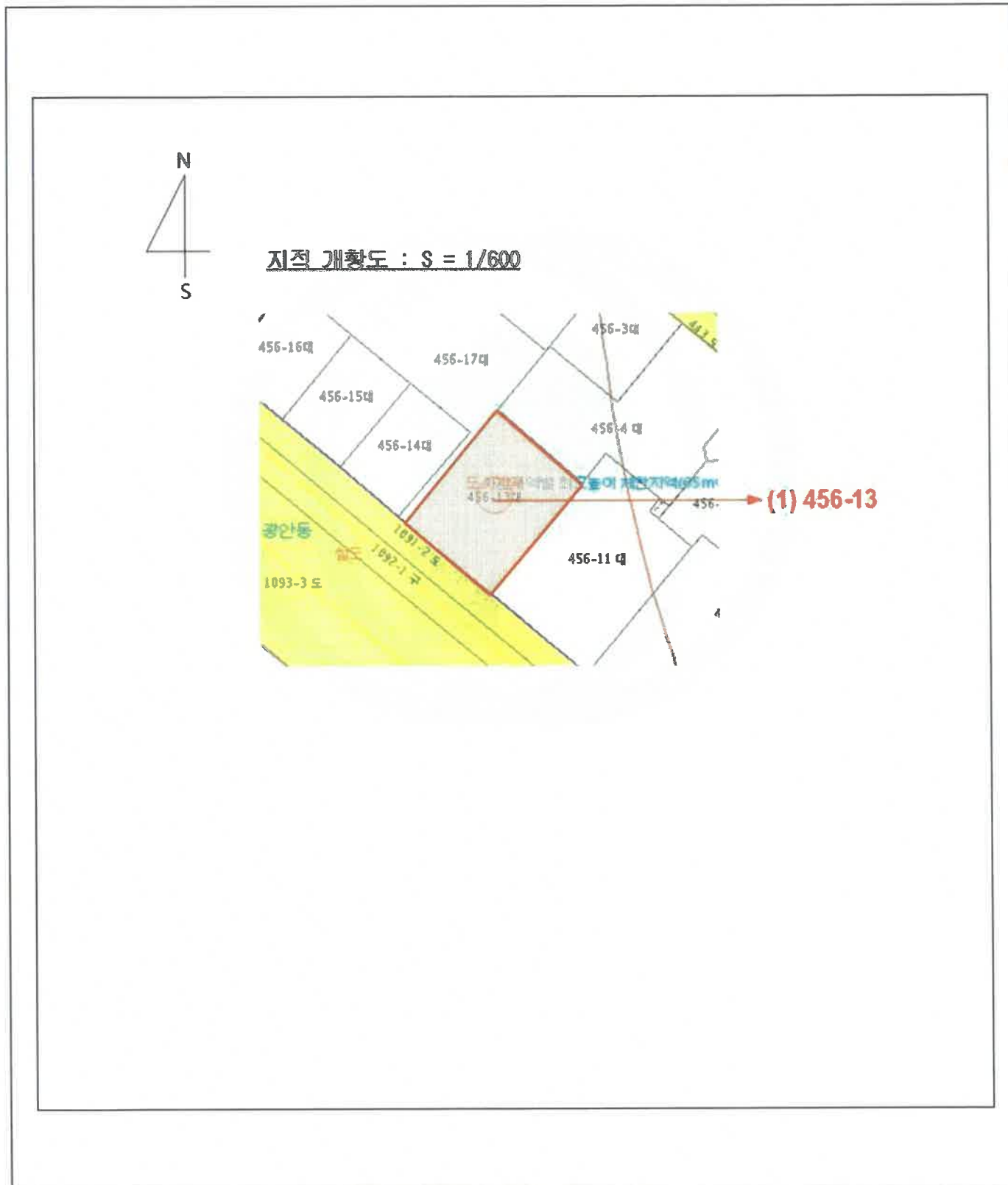
상세 위치도



소재지 부산광역시 수영구 수영동 456-13번지



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



본건 주위 환경



본건 주위 환경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경