

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 한여진 소유물건(2024타경112907)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관  
한준철

감정평가서번호: AN241129-01



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.

감정평가사사무소 안단테

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박찬용

(인)

|                            |                           |             |            |                         |            |              |
|----------------------------|---------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 칠억오천칠백만원정(W757,000,000.-) |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 부산지방법원 동부지원<br>사법보좌관 한준철  |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 부산지방법원 동부지원 경매6계          |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 한여진<br>(2024타경112907)     |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                    |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                         |             | 2024.12.04 | 2024.12.03 ~ 2024.12.04 | 2024.12.05 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                |             | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                            | 종류                        | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                            | 구분건물                      | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -          | 757,000,000  |
|                            |                           | 이           | 하          | 여                       | 백          |              |
|                            | 합계                        |             |            |                         |            | W757,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                           |             |            |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                           |             |            |                         |            |              |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지 번                                | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                 | 면 적 (㎡)                    |                         | 감정평가액                              | 비 고                                      |
|----------|---|------------------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
|          |   |                                    |                 |                                  | 공 부                        | 사 정                     |                                    |  |
| (1)      | 부산광역시<br>기장군<br>기장읍<br>시랑리                      | 736<br>오시리아<br>스위첸<br>마티에<br>제203동 | 근린생활<br>시설      | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>1층 | 549.54                     |                         |                                    |  |
|          | [도로명주소]<br>부산광역시<br>기장군<br>기장읍<br>동부산관광7로<br>17 |                                    |                 | 1층                               |                            |                         |                                    |  |
| 1        | 동소  | 736                                | 대               | 준주거지역                            | 24,726.1                   |                         |                                    |  |
|          |   |                                    |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제203-3호   | 41.41                      | 41.41                   | 757,000,000                        | 비준가격<br>(집합건축물<br>대장상<br>공용면적<br>46.97㎡) |
|          |   |                                    |                 | (1)소유권                           | 16.9                       |                         |                                    |  |
|          |   |                                    |                 | -----<br>대지권                     | 24,726.1x-----<br>24,726.1 | 16.90                   |                                    |  |
|          |   |                                    |                 |                                  |                            | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>227,100,000<br>529,900,000 |  |
|          | 합 계   |                                    |                 |                                  |                            |                         | ₩757,000,000.-                     |  |
|          |   |                                    | 이               | 하                                | 여                          | 백                       |                                    |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 당사리 소재 '롯데프리미엄아울렛 동부산점' 남동측 인근에 위치하는 오시리아스위첸마티에 제203동 제1층 제203-3호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

|             |             |   |       |                 |       |            |        |
|-------------|-------------|---|-------|-----------------|-------|------------|--------|
| 대상물건 소재지    |             | 부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736<br>[도로명주소 : 부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17] |       |                 |       |            |        |
| 건물명, 동      |             | 오시리아스위첸마티에 제203동  |       |                 |       |            |        |
| 건물의 구조 및 층수 |             | 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 1층                                       |       |                 | 사용승인일 | 2022.03.21 |        |
| 구 분         |             | 전유면적  | 공용면적  | 공부면적<br>(전유+공용) | 대지권   | 용 도        |        |
| 기호          | 층,호수        | (㎡)   | (㎡)   | (㎡)             | (㎡)   | 공부         | 현황     |
| 1           | 제1층 제203-3호 | 41.41   | 46.97 | 88.38           | 16.90 | 근린생활시설     | 근린생활시설 |

### 3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 04일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 기간 및 내용

대상물건에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 12월 03, 04일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 현황, 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였습니다.

## 5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

## 6. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 7. 기타사항

. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도 등 관련공부에 의거 확인하였습니다.

. 대상물건은 일반적인 거래관행상 건물의 구분소유권과 대지사용권이 일체로 거래되고 있어 토지와 건물 배분가액을 산출하는 것이 곤란하나, 귀 요청에 의거 토지부분과 건물부분 가격으로 배분하여 감정평가명세서에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (1) 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

## (2) 감정평가에 관한 규칙

### 1) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건 기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

### 2) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

### 3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건은 시장성이 높아 거래가 상대적으로 활발한 편인 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

. 대상물건의 비준가액은 인근지역내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정 및 제반 입지조건, 주위환경, 상업중심과의 접근성, 고객 유동성, 교통의 편의성, 배후지의 크기 및 상태, 층별·위치별 효용성, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정개요

산식 : 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

## 2. 참고 가격자료

### (1) 대상물건 거래사례

| 소재지                      | 건물명,<br>동,층,호수                     | 전유면적<br>(㎡) | 거래금액(원)     | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 거래시점       | 비고 |
|--------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|------------------|------------|----|
|                          |                                    |             |             |                  | 사용승인일      |    |
| 부산광역시 기장군<br>기장읍 시랑리 736 | 오시리아스위첸마티에<br>제203동<br>제1층 제203-3호 | 41.41       | 860,400,000 | 20,777,590       | 2021.07.20 |    |
|                          |                                    |             |             |                  | 2022.03.21 |    |

[자료출처: 등기사항전부증명서]

### (2) 인근 유사물건 거래사례

| 기호 | 소재지                         | 건물명,<br>동,층,호수                       | 전유면적<br>(㎡) | 거래금액(원)     | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 거래시점       | 비고 |
|----|-----------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|------------------|------------|----|
|    |                             |                                      |             |             |                  | 사용승인일      |    |
| A  | 부산광역시<br>기장군 기장읍<br>시랑리 736 | 오시리아스위첸마티에<br>제203동<br>제1층 제203-*호   | 40.52       | 813,800,000 | 20,083,909       | 2022.09.02 |    |
|    |                             |                                      |             |             |                  | 2022.03.21 |    |
| B  | 부산광역시<br>기장군 기장읍<br>시랑리 736 | 오시리아스위첸마티에<br>제203동<br>제1층 제203-*호   | 45.37       | 911,200,000 | 20,083,756       | 2022.08.17 |    |
|    |                             |                                      |             |             |                  | 2022.03.21 |    |
| C  | 부산광역시<br>기장군 기장읍<br>시랑리 736 | 오시리아스위첸마티에<br>제204동<br>제1층 제204-***호 | 34.85       | 632,600,000 | 18,152,080       | 2022.07.12 |    |
|    |                             |                                      |             |             |                  | 2022.03.21 |    |

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근 유사물건 평가사례

| 기호 | 소재지                         | 건물명,<br>동,층,호수                      | 전유면적<br>(㎡) | 평가금액        | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 평가<br>목적 | 기준시점       |
|----|-----------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|------------------|----------|------------|
|    |                             |                                     |             |             |                  |          | 사용승인일      |
| ㄱ  | 부산광역시<br>기장군 기장읍<br>시랑리 736 | 오시리아스위첸마티에<br>제204동<br>제지1층 제204-*호 | 30.34       | 554,000,000 | 18,259,723       | 경매       | 2024.11.28 |
|    |                             |                                     |             |             |                  |          | 2022.03.21 |
| ㄴ  | 부산광역시<br>기장군 기장읍<br>시랑리 736 | 오시리아스위첸마티에<br>제204동<br>제지1층 제204-*호 | 33.30       | 608,000,000 | 18,258,258       | 경매       | 2024.11.21 |
|    |                             |                                     |             |             |                  |          | 2022.03.21 |
| ㄷ  | 부산광역시<br>기장군 기장읍<br>시랑리 736 | 오시리아스위첸마티에<br>제203동<br>제1층 제203-*호  | 43.74       | 853,000,000 | 19,501,600       | 경매       | 2023.11.24 |
|    |                             |                                     |             |             |                  |          | 2022.03.21 |

[자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

### (4) 인근 유사물건 가격수준

| 이용상황        | 가격수준(전유면적당 단가)<br>(원/㎡)        | 비고 |
|-------------|--------------------------------|----|
| 구분상가        | 16,000,000 ~ 20,000,000        | 1층 |
| 가격수준에 관한 의견 | 위치, 면적 등 개별적인 상황에 따라 상이할 수 있음. |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 비교거래사례 선정

상기 거래사례 중에서 대상물건의 인근에 소재하고 대상물건과 가치형성요인 등이 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 거래사례(C)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지                         | 건물명,<br>동,층,호수                        | 전유면적<br>(㎡) | 거래금액        | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 거래시점       | 비고            |
|----|-----------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|------------------|------------|---------------|
|    |                             |                                       |             |             |                  | 사용승인일      |               |
| C  | 부산광역시<br>기장군 기장읍<br>시랑리 736 | 오시리아스위첸마티에<br>제204동<br>제지1층 제204-***호 | 34.85       | 632,600,000 | 18,152,080       | 2022.07.12 | 등기사항<br>전부증명서 |
|    |                             |                                       |             |             |                  | 2022.03.21 |               |

### (2) 사정보정

상기 비교거래사례는 실거래 신고된 사례로서, 인근 유사물건의 정상적인 가치수준 대비 적절한 가격수준으로 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

### (3) 시점수정

#### 1) 개요

한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 조사 발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사 발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 시점수정치(부산광역시 집합상가)

| 구 분  | 1분기  | 2분기   | 3분기  | 4분기   |
|------|------|-------|------|-------|
| 2022 | -    | -     | 0.81 | -0.32 |
| 2023 | -0.2 | -0.07 | 0.1  | 0.11  |
| 2024 | 0    | 0.1   | 0.13 | -     |

### 3) 시점수정치 산정

| 대상 물건 | 비교 사례 | 구 분 (산정기간)                                | 시점수정치   | 시점수정치 산정  |
|-------|-------|---|---------|---|
| 1     | C     | 부산광역시(집합상가)<br>(2022.07.12. ~ 2024.12.04) | 1.00654 | $(1+0.0081*81/92)*(1-0.0032)*(1-0.002)*$ $(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*$ $(1+0.001)*(1+0.0013)*(1+0.0013*65/92)$ $\approx 1.00654$ |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 가치형성요인 비교

- 대상물건(1)/거래사례(C)

| 조 건   | 세부항목                  | 격차율  | 비 고   |
|-------|-----------------------|------|---|
| 외부요인  | 고객유동성과의 적합성           | 1.00 | 대상물건은 비교사례 대비 전반적인 외부요인 대등함.                                    |
|       | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성   |      |   |
|       | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) |      |   |
|       | 배후지의 크기               |      |   |
|       | 상가의 성숙도               |      |   |
|       | 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)  |      |   |
| 내부요인  | 단지내 주차의 편리성           | 1.00 | 대상물건은 비교사례 대비 전반적인 건물요인 대등함.                                    |
|       | 건물전체의 공실률             |      |   |
|       | 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무   |      |   |
|       | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율   |      |   |
|       | 건물의 구조 및 마감상태         |      |   |
|       | 건물의 규모 및 최고층수 등       |      |   |
| 호별요인  | 층별 효용                 | 1.00 | 대상물건은 비교사례 대비 위치별 효용에서 열세하나, 호별 이용상황 등에서 우세한 바, 전반적인 호별요인 대등시됨. |
|       | 향별 효용                 |      |   |
|       | 위치별 효용 (동별 및 라인별)     |      |   |
|       | 주출입구와의 거리             |      |   |
|       | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리   |      |   |
|       | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기    |      |   |
|       | 호별 이용상황 등             |      |   |
| 기타요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인     | 1.00 | 대등함.  |
| 격차율 계 |                       |      | 1.000   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 대상 물건 | 비교 사례 | 비교거래 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정    | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/㎡) | 전유면적 (㎡) | 산정금액 (원)    | 결정금액 (원)    |
|-------|-------|-----------------|-------|---------|-----------|------------|----------|-------------|-------------|
| 1     | C     | 18,152,080      | 1.00  | 1.00654 | 1.000     | 18,270,795 | 41.41    | 756,593,621 | 757,000,000 |

※결정금액은 산정금액의 10만원 단위에서 반올림 하였음.

## Ⅳ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(대상물건의 거래사례, 인근 유사 물건의 거래사례 및 평가사례, 가격수준) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작할 시 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되고, 거래가 상대적으로 활발하여 시장성이 높은 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

| 대상 물건 | 소재지                   | 건물명         | 동,층,호수            | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원)   | 전유면적당 단가 (원/㎡) |
|-------|-----------------------|-------------|-------------------|----------|---------|-------------|----------------|
| 1     | 부산광역시 기장군 기장을 시랑리 736 | 오시리아 스위트마티에 | 제203동 제1층 제203-3호 | 41.41    | 16.90   | 757,000,000 | 18,280,609     |

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 부산광역시 기장군 기장읍 당사리 소재 롯데프리미엄아울렛 동부산점 남동측 인근에 위치하는 생활숙박시설 단지내 상가로서 부근은 근린생활 시설, 대형 판매시설, 숙박시설, 나지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 용이하며 인근에 시내버스정류장 및 다소 근거리에 동해선 '오시리아역'이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 제203동 건물 내 제1층 제203-3호로서, 2022년 3월 21일에 사용승인 되었음.

- ┌외벽 : 외장 인조석 및 복합판넬 마감
- | 내벽 : 인테리어치장
- | 바닥 : 석재타일마감
- └창호 : 새시창호

## (4) 이용상태

근린생활시설(현황 '사무실'(NewGZ Osiria RESIDENCE)로 이용중)임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 천장형 냉난방설비 등이 되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 사다리형에 유사한 토지로서 근린생활시설 및 생활숙박시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북동측 및 동측, 서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로, 남측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2013-07-10), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(2016-03-16)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(2016-03-16)(접함), 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광단지<관광진흥법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

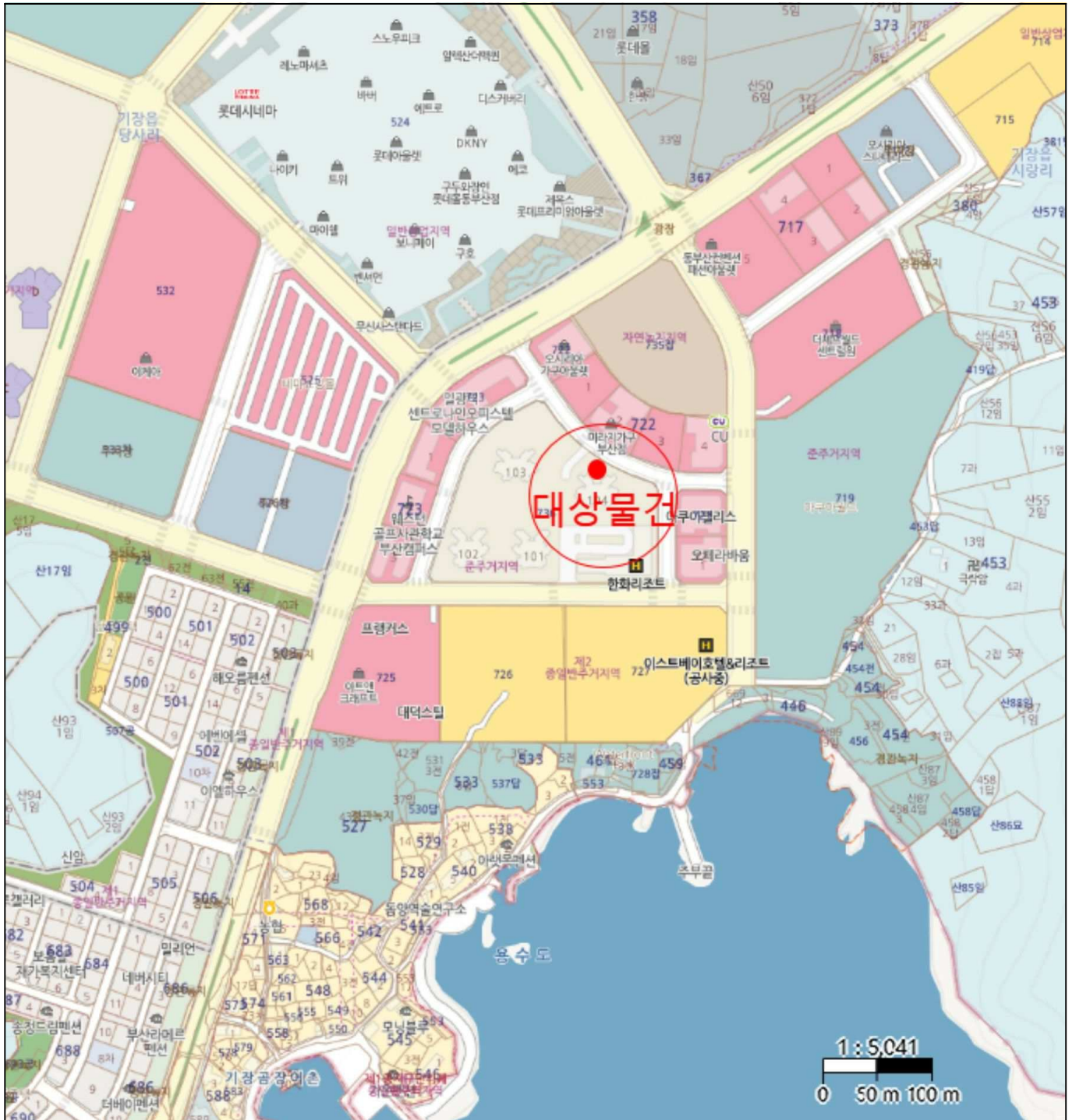
- 1)임대관계: 미상
- 2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1-7 참조.



# 위치도



|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 203동 1층 203-3호 |
|-----|---|



# 상 가 배 치 도



## 오시리아스위첸마티에 상가 배치도

<None Scale>



# 호 별 배 치 도

