

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김광석 외 2명
소유물건(2025타경5027)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
박진곤

감정평가서번호: HS-250311-01

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 형설

(토지)감정평가표

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

감정평가사
한 광 흥 (인)

| | | | |
|-------|------------------------------------|--|--|
| 감정평가액 | 일십이억육천일백칠십구만육천원정(₩1,261,796,000.-) | | |
|-------|------------------------------------|--|--|

| | | | | |
|----------------|--------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인 | 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 부산지방법원 동부지원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 김광석 외 2명 (2025타경5027) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.03.13 | 2025.03.11 ~ 2025.03.13 | 2025.03.13 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|-----------|------------|-------------|----|-------------|-----------------------|---------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 15,852 | 토지 | 15,852 | - | 1,261,796,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | ₩1,261,796,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 소재 '부산신소재일반산업단지' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 13일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 03월 11일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 03월 13일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 인접지와와의 지적경계가 불분명하여 정확한 지적경계의 확인은 측량이 필요할 것으로 판단되며, 광평수의 임야로서 목측으로 확인되지 않는 분묘가 소재 할 수 있으니 경매진행 및 응찰과정에 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 기호 1, 4 토지상에 자생하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 본건 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행 및 응찰과정에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호 4 토지의 남동측 일부는 현황 구거에 해당되는 것으로 판단되므로 현장조사 및 위성사진 등을 통해 면적을 개략적으로 산정하여 불리한 정도를 감안하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰과정에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ . 대상 부동산의 개요

| 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 | | | | | | | | | |
|-------------------|-----|-------|----|---------------|----------|----------|----------|-------------|----|
| 토 지 | 기호 | 지번 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 및 지 세 | 비고 |
| | 1 | 226-1 | 임 | 15,390 | 자연림 | 자연녹지 | 세로(가) | 부정형 완경사 | - |
| | 2 | 226-7 | 도 | 98 | 도로 | 자연녹지 | 세로(가) | 부정형 완경사 | - |
| | 3 | 226-4 | 도 | 126 | 도로 | 자연녹지 | 세로(가) | 부정형 완경사 | - |
| | 4 | 226-5 | 임 | 238 | 자연림 | 자연녹지 | 세로(가) | 부정형 완경사 | - |
| | 합 계 | | | 15,852 | - | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【부산광역시 기장군】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

| 구분 | 소재지 지 번 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|--------------|----|-----------|----------|----------|----------|------------|---------------|
| #A | 반룡리 203-1 | 임 | 8,619 | 자연림 | 자연녹지 | 소로한면 | 부정형 완경사 | 15,900 |

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

| 기 간 | 지가변동률(%) | 누 계 |
|---|---------------------------------|---|
| 부산광역시 기장군 (25.01.01~25.03.13) (녹지) | 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.101 | $(1 + 0.00101)$ $* (1 + 0.00101 * 41/31)$ ≈ 1.00235 |

4. 지역요인 비교

| | |
|----------|-------------|
| 지역요인 비교치 | 1.00 |
| 결정 의견 | 본건이 비교표준지임. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【임야지대】

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|--------|----------------|--------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 |
| | | 인근취락과의 접근성 |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 |
| | | 반출지점까지의 거리 |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 지세, 방위 등 | 표고 |
| | | 방위 |
| | | 경사 |
| | | 경사면의 위치 |
| | | 경사의 굴곡 |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 |
| | | 기타규제 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

| 기 호 | 접근조건 | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인 비교치 |
|-------|---|------|-------|------|--------------|
| 1 | 0.95 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.912 |
| 2,3 | 1.00 | 2.50 | 1.00 | 0.33 | 0.825 |
| 4 | 1.00 | 2.50 | 1.00 | 0.90 | 2.250 |
| 결정 의견 | 기호 1 : 본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(형상 등)에서 열세함. 기호 2,3 : 본건은 표준지 대비 자연조건(면적, 표고, 경사 등)에서 우세하나 기타조건(현황도로 등)에서 열세함. 기호 4 : 본건은 표준지 대비 기타조건(일부 현황구거 등)에서 열세하나 자연조건(면적, 표고, 경사 등)에서 우세함. | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.7.13선고 93누 2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 거래사례

| 거래 사례 # 1 | 소재지 | 부산광역시 기장군 장안읍 용소리 산* | | | | |
|-----------------|---|----------------------|-------|----------------------|---------------------------|---------|
| | 구 분 | 용도지역 | 지목 | 면적(m ²) | 개별공시지가(원/m ²) | 거래가격(원) |
| | | 용 도 | | 총면적(m ²) | 사용승인일자 | 거래시점 |
| 토 지 | 자연녹지 | 임 | 4,396 | 3,190 | 260,000,000 | |
| 건 물 | - | | - | - | 2022.06.01 | |
| 토지단가 | $260,000,000 / 4,396 \approx @59,000/m^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가 | | | | | |
| 건물구조 | 토지만의 거래사례임 | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| | | | | | | |
|-----------------|---|----------------------|----|----------------------|---------------------------|-------------|
| 거래 사례 # 2 | 소재지 | 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 산* | | | | |
| | 구 분 | 용도지역 | 지목 | 면적(m ²) | 개별공시지가(원/m ²) | 거래가격(원) |
| | | 용 도 | | 총면적(m ²) | 사용승인일자 | 거래시점 |
| | 토 지 | 자연녹지 | 임 | 2,995 | 5,550 | 563,000,000 |
| 건 물 | - | | - | - | 2024.11.26 | |
| 토지단가 | 563,000,000 / 2,995 ≒ @188,000/m ² 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가 | | | | | |
| 건물구조 | 토지만의 거래사례임 | | | | | |

(2) 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (m ²) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/m ²) | 토지감정 평가액(원) | 감정평가 목적 |
|----|-----------|----|-------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|------------------|
| | | | | | | | 기준시점 |
| #1 | 용소리 산* | 임 | 24,099 | 자연녹지 (자연림) | 71,000 | 1,711,029,000 | 경매 2025.01.21 |
| #2 | 오리 * | 임 | 992 | 자연녹지 (자연림) | 196,000 | 194,432,000 | 경매 2022.08.10 |

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

| 용도지역 | 주위환경 | 표준적이용 | 접면도로 등 | 시세수준(원/m ²) | 비고 |
|------|------|-------|--------|-------------------------|--------------------|
| 자연녹지 | 임야지대 | 자연림 | 세로변 | @75,000 ~ @80,000 | 실거래가자료 및 현장조사 등 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 사례 선정

| 선정 사례 | 평가사례#1 |
|-------|--|
| 선정 의견 | 상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 높은 사례를 선정하였음. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 표준지 #A 격차율 산정

| 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 |
|---------------------------------|---|----------|----------|----------|---------------|------|
| 표준지 기호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | |
| #1 | 71,000 | 1.00169 | 1.00 | 1.200 | 85,344 | 5.36 |
| #A | 15,900 | 1.00235 | - | - | 15,937 | |
| 시점수정 | 【부산광역시 기장군 녹지지역】 2025.01.21.~2025.03.13 | | | | | |
| 지역요인 | 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함. | | | | | |
| 개별요인 | 접근조건 | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인 비교치 | |
| | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.200 | |
| 표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부) 등에서 우세함. | | | | | | |

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

| | |
|-------------|------|
| 그 밖의 요인 보정치 | 5.36 |
|-------------|------|

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

| 기호 | 공시지가 (원/m ²) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 결정단가 (원/m ²) |
|----|-----------------------------|---------|------|-------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | 15,900 | 1.00235 | 1.00 | 0.912 | 5.36 | 77,907 | 78,000 |
| 2 | 15,900 | 1.00235 | 1.00 | 0.825 | 5.36 | 70,475 | 70,000 |
| 3 | 15,900 | 1.00235 | 1.00 | 0.825 | 5.36 | 70,475 | 70,000 |
| 4 | 15,900 | 1.00235 | 1.00 | 2.250 | 5.36 | 192,205 | 192,000 |

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 사정면적(m ²) | 단가(원/m ²) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----|
| 1 | 15,390 | 78,000 | 1,200,420,000 | - |
| 2 | 98 | 70,000 | 6,860,000 | - |
| 3 | 126 | 70,000 | 8,820,000 | - |
| 4 | 238 | 192,000 | 45,696,000 | - |
| 합계 | 15,852 | - | 1,261,796,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

| | | | | | | |
|-----------------|--|----------------------|----|----------------------|---------------------------|-------------|
| 거래 사례 # 1 | 소재지 | 부산광역시 기장군 장안읍 용소리 산* | | | | |
| | 구 분 | 용도지역 | 지목 | 면적(m ²) | 개별공시지가(원/m ²) | 거래가격(원) |
| | | 용 도 | | 총면적(m ²) | 사용승인일자 | 거래시점 |
| | 토 지 | 자연녹지 | 임 | 4,396 | 3,190 | 260,000,000 |
| | 건 물 | - | | - | - | 2022.06.01 |
| 토지단가 | $260,000,000 / 4,396 \approx @59,000/m^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가 | | | | | |
| 건물구조 | 토지만의 거래사례임 | | | | | |

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

| | |
|--------------|--|
| 거래사례 선정의견 | 위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함. |
|--------------|--|

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

| | |
|-------|---|
| 사정보정치 | 1.00 |
| 결정 의견 | 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. |

4. 시점수정

| 구 분 | 기 간 | 지가변동률(%) | 시점수정 |
|-------------------|-----------------------------|----------|----------------|
| 부산광역시 기장군 녹지지역 | 2022.06.01. ~ 2025.03.13 | 3.159 | 1.03159 |

5. 지역요인 비교

| | |
|----------|-----------------------------|
| 지역요인 비교치 | 1.00 |
| 결정 의견 | 동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

| 기 호 | 접근조건 | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인 비교치 |
|-------|---|------|-------|------|--------------|
| 1 | 1.37 | 0.94 | 1.00 | 1.00 | 1.288 |
| 2,3 | 1.42 | 2.47 | 1.00 | 0.33 | 1.157 |
| 4 | 1.42 | 2.47 | 1.00 | 0.90 | 3.157 |
| 결정 의견 | 기호 1 : 본건은 사례 대비 자연조건(형상 등)에서 열세하나 접근조건(교통의 편부 등) 등에서 우세함. 기호 2,3 : 본건은 사례 대비 기타조건(현황도로 등)에서 열세하나 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(면적, 표고, 경사 등)에서 우세함. 기호 4 : 본건은 사례 대비 기타조건(일부 현황구거 등)에서 열세하나 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(면적, 표고, 경사 등)에서 우세함. | | | | |

7. 토지단가 산정

| 기호 | 거래단가 (원/m ²) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/m ²) | 결정단가 (원/m ²) |
|----|-----------------------------|------|---------|------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | 59,000 | 1.00 | 1.03159 | 1.00 | 1.288 | 78,393 | 78,000 |
| 2 | 59,000 | 1.00 | 1.03159 | 1.00 | 1.157 | 70,419 | 70,000 |
| 3 | 59,000 | 1.00 | 1.03159 | 1.00 | 1.157 | 70,419 | 70,000 |
| 4 | 59,000 | 1.00 | 1.03159 | 1.00 | 3.157 | 192,147 | 192,000 |

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사정면적(m ²) | 단가(원/m ²) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----|
| 1 | 15,390 | 78,000 | 1,200,420,000 | - |
| 2 | 98 | 70,000 | 6,860,000 | - |
| 3 | 126 | 70,000 | 8,820,000 | - |
| 4 | 238 | 192,000 | 45,696,000 | - |
| 합계 | 15,852 | - | 1,261,796,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

| 구 분 | 공시지가기준법(원) | 거래사례비교법(원) | 비 고 |
|-----|---------------|---------------|-----|
| 토지 | 1,261,796,000 | 1,261,796,000 | |

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

| 기호 | 사정면적(m ²) | 단가(원/m ²) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----|
| 1 | 15,390 | 78,000 | 1,200,420,000 | - |
| 2 | 98 | 70,000 | 6,860,000 | - |
| 3 | 126 | 70,000 | 8,820,000 | - |
| 4 | 238 | 192,000 | 45,696,000 | - |
| 합계 | 15,852 | - | 1,261,796,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

| 구 분 | 사정면적(m ²) | 단가(원/m ²) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----|
| 토 지 | 15,852 | - | 1,261,796,000 | |
| 합 계 | | | 1,261,796,000 | |

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지 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 장안읍 반룡리 | 226-1 | 임야 | 자연녹지지역 | 15,390 | 15,390 | 78,000 | 1,200,420,000 | |
| 2 | 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 | 226-7 | 도로 | 자연녹지지역 | 98 | 98 | 70,000 | 6,860,000 | |
| 3 | 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 | 226-4 | 도로 | 자연녹지지역 | 126 | 126 | 70,000 | 8,820,000 | |
| 4 | 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 | 226-5 | 임야 | 자연녹지지역 | 238 | 238 | 192,000 | 45,696,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩1,261,796,000.- | |
| | | | | 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 기장군 장안읍 반룡리 소재 '부산신소재일반산업단지' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 산업단지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하나, 시내버스정류장과의 거리가 먼 시외곽지대로 대중교통은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 남서하향 완경사의 부정형 토지로, 대부분 자연림이나 남측 일부는 평탄화 되어 있음.

기호 2,3 : 부정형 토지로 현황 도로로 이용중임.

기호 4 : 부정형 토지로 남동측 일부는 현황 구거부지임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 남측으로 현황 6m 도로인 기호 2,3과 접함.

기호 2,3 : 본건이 현황 6m 도로임.

기호 4 : 북서측으로 현황 6m 도로인 기호 2,3과 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조 1항 11호 나목에 해당되는 토지(건축법에 의한 도로존재), 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호 2,3,4 : 자연녹지지역

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

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 불명

기타사항

- 본건 토지는 인접지와 지적경계가 불분명하여 정확한 지적경계의 확인은 측량이 필요할 것으로 판단되며, 광평수의 임야로서 목측으로 확인되지 않는 분묘가 소재 할 수 있으니 경매진행 및 응찰과정에 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 기호 1, 4 토지상에 자생하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 본건 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행 및 응찰과정에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호 4 토지의 남동측 일부는 현황 구거에 해당되는 것으로 판단되므로 현장조사 및 위성사진 등을 통해 면적을 개략적으로 산정하여 불리한 정도를 감안하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰과정에 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도



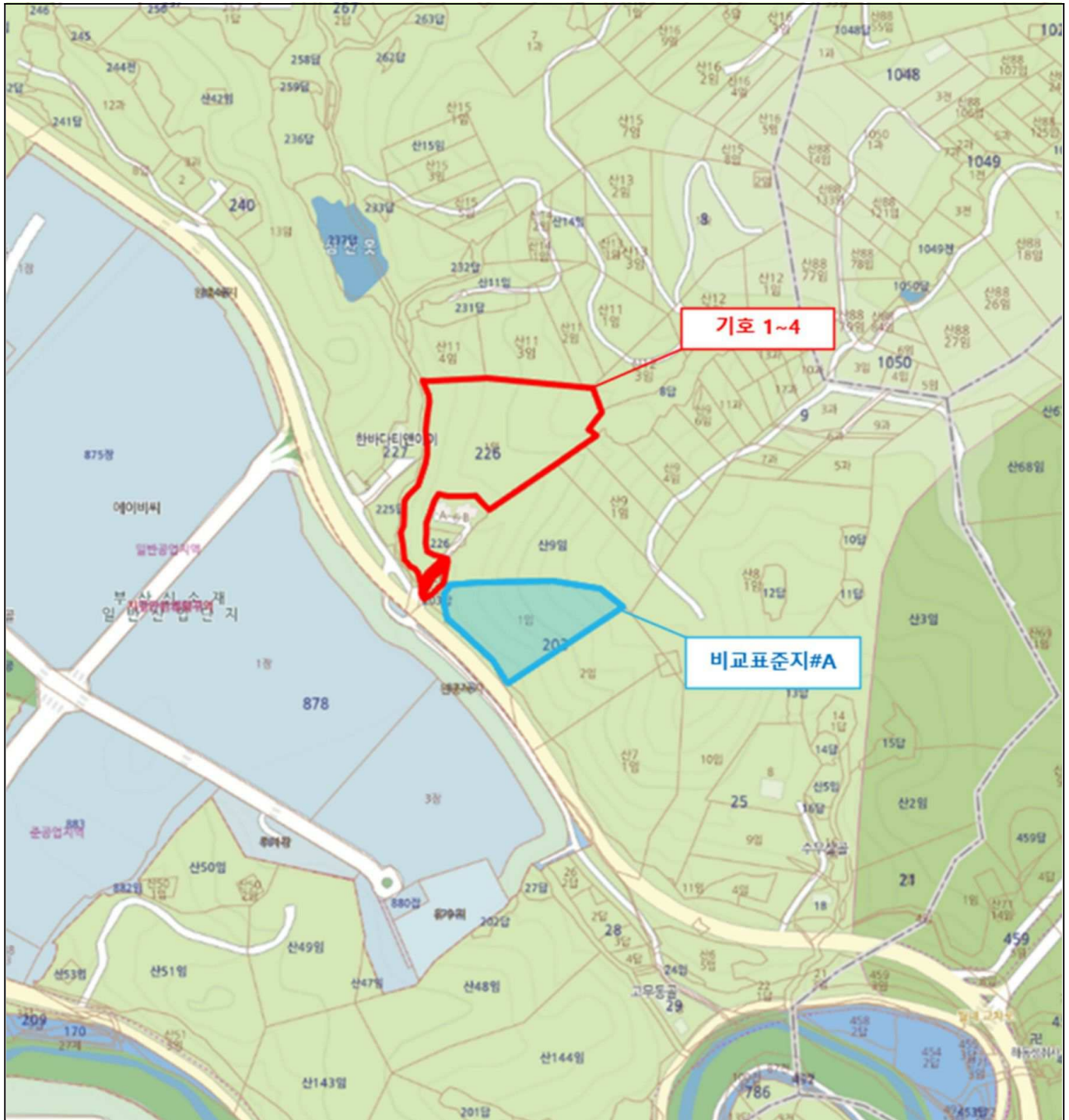
| | |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 226-1 외 3필지 |
|-----|-------------------------------|



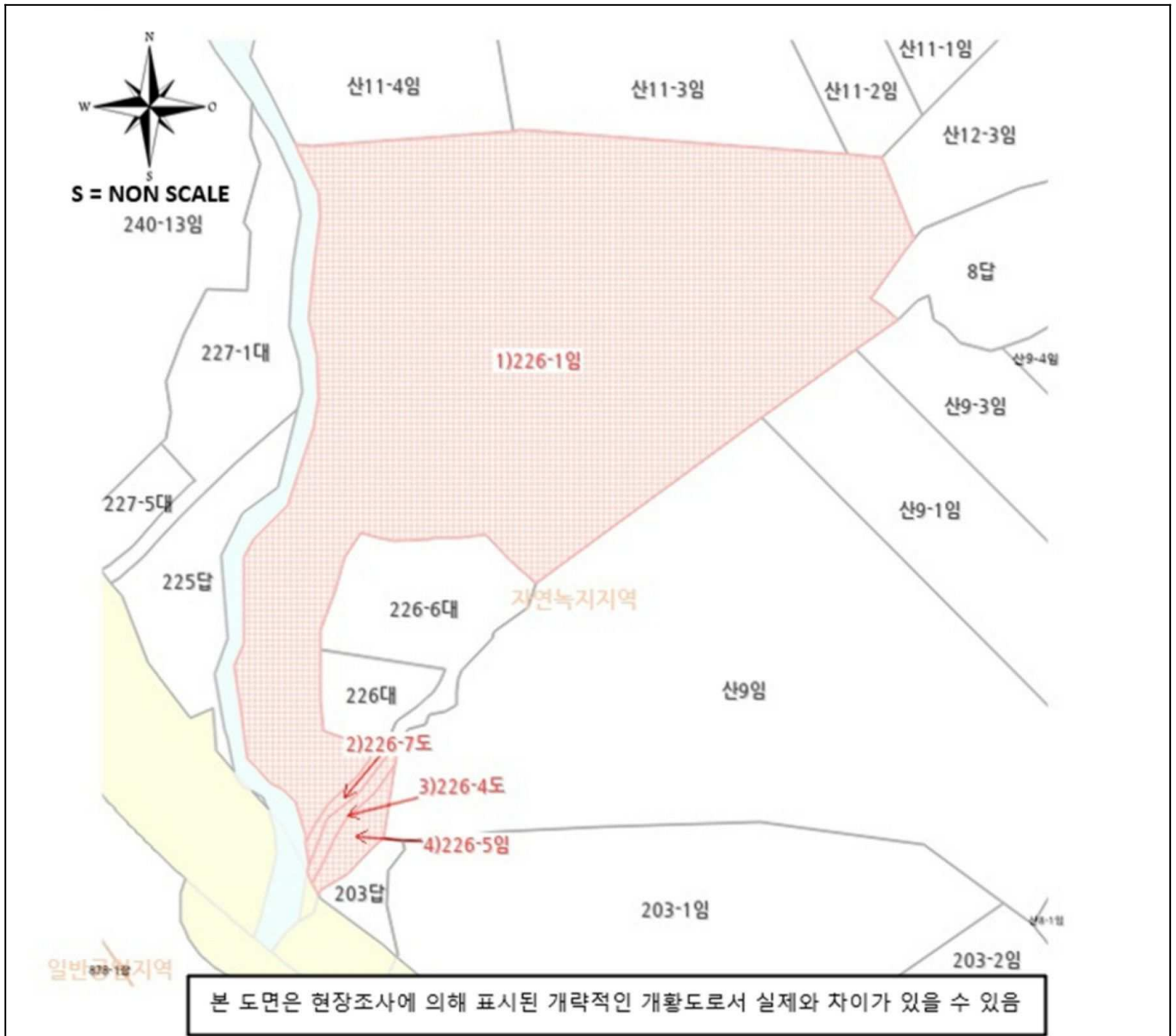
위치도












소재지 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 226-1 외 3필지



지 적 도



| | | | | | | |
|--------|---|--------|---|---------|---|-----------|
| 범 례 |  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
| |  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
| |  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |



1



2-4

