

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이진우 소유물건(2024타경4132)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: AN240930-01



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	팔억팔천팔백이만삼천일백원정 (₩888,023,100.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이진우 (2024타경4132)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.10	2024.10.04 ~ 2024.10.10	2024.10.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	941.70	토지	941.70	943,000	888,023,100
		이	하	여	백	
	합계				₩888,023,100	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 북구 만덕동	861-6	대	제2종 일반주거지역	941.7	941.7	943,000	888,023,100	
합 계								₩888,023,100.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 '백양중학교' 동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상 물건	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 조건	형상 지세	이용 상황	개별공시지가(원/㎡) (2024년 1월 1일)
1	부산광역시 북구 만덕동 861-6	대	941.7	2종일주	소로 한면	사다리형 고지	토지 임야	379,700

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 10일입니다.

4. 실지조사 기간 및 내용

대상물건에 대하여 2024년 10월 7일, 10일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 현황, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정

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

(2) 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

6. 기타 참고 사항

. 지적도상 개략적인 실측에 의하면 별첨 ‘지적도’ 및 ‘사진용지’와 같이 대상토지 남동측 지적 경계 부근에 타인 소유로 탐문 조사되는 제시외 건물(㉠) 및 비석 1개(공덕비)가 소재하는 것으로 조사되고, 정확한 위치 및 경계가 불분명한 바 향후 별도의 정확한 지적 경계측량을 요하니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

. 대상토지는 일부 암반이 혼재하는 토질구조로 추정되고, 획지 경사도 및 형상(깊이 등) 등을 고려할 때 택지조성에 어려움이 수반될 수도 있으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 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.

4) 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

. 대상토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

. 대상토지는 당해 토지와 유사한 가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률 및 제반 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 등 토지의 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하고 인근 유사토지의 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하되, 지상에 자생하는 자연생 입목 등은 일반적인 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지 감정평가 개요

대상토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

2. 참고 가격자료

(1) 대상물건 평가사례

소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적	비고
부산광역시 북구 만덕동 861-6	대	941.7	2종 일주	1,160,000	1,058,732,000	2023.07.05	담보	평가외 (29㎡)

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

(2) 인근 유사토지 평가사례

[부산광역시 북구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
㉠	만덕동 886-**	대	195.4	2종일주	1,910,000	2024.08.28	담보	
㉡	만덕동 865-*	대	160.7	2종일주	2,050,000	2024.03.15	경매	
㉢	만덕동 895-*	대	165.7	2종일주	1,830,000	2022.06.17	담보	
㉣	만덕동 861-*	대	3,642.5	2종일주	1,100,000	2021.05.14	담보	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사토지 거래사례

[부산광역시 북구]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	만덕동 886-*	2종일주	대	195.3	271.05	2024. 02.22	280,000,000 (토지, 건물)	1,170,000
비고	<토지단가 산출개요> .건물개요 : 철근콘크리트 및 벽돌조 지하1층~지상2층(주상용), 271.05㎡, 1987.09.17 사용승인 .건물가액산정 : @950,000/㎡ × 9/45 × 271.05㎡ ≙ ₩51,499,500 .토지 추정단가 : (280,000,000 - 51,499,500)/195.3㎡ ≙ @1,170,000원/㎡							
b	만덕동 886-*	2종일주	대	196.3	220.87	2023. 08.21	320,000,000 (토지, 건물)	1,416,000
비고	<토지단가 산출개요> .건물개요 : 철근콘크리트 및 벽돌조 지하1층~2층(주택), 220.87㎡, 1987.06.30 사용승인 .건물가액산정 : (@950,000/㎡ × 9/45 × 220.87㎡) ≙ ₩41,965,300 .토지 추정단가 : (320,000,000 - 41,965,300)/196.3㎡ ≙ @1,416,000원/㎡							
c	만덕동 871-*	2종일주	대	150	73.68	2022. 12.05	293,000,000 (토지, 건물)	1,953,000
비고	<토지단가 산출개요> .매매후 지상 건물을 철거 후 신축하였음. .토지 추정단가 : 293,000,000/150㎡ ≙ @1,953,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

(4) 인근 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	인근 지가수준	비 고
2종일주	주거용	소로한면	1,700,000/㎡ ~ 1,950,000/㎡ 내외 수준	위치, 경사, 형상, 고저, 면적 등에 따라 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식 : 표준지공시지가 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 그 밖의 요인 보정

(1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 대상토지와 비교가능성이 높다고 사료되는 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

[부산광역시 북구]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	만덕동 887-20	211.3	대	단독주택	2종일주	소로한면	정방형 완경사	801,100	

[공시기준일 : 2024.01.01.]

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 최종 발표 월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률(%) (시점수정치)	지가변동률 산정
1	A	부산광역시 북구 주거지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.10)	0.980 (1.00980)	$(1 + 0.00824) * (1 + 0.00120 * 40/31) \approx 1.00980$

(3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 대상토지(1)/비교표준지(A)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대상토지, 비교표준지는 공히 소로한면에 접하는 바, 가로조건 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	0.49	대상토지는 비교표준지 대비 고저(경사지), 획지형상, 면적, 이용상황 등 전반적인 획지조건 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
합 계			0.490	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등과의 균형을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

② 그 밖의 요인 보정 산정 방식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교)

시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가 × 시점수정)

그밖의 요인
보정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

㉠ 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례, 거래사례 중 아래의 평가사례㉠을 비교사례로 선정하였습니다.

[부산광역시 북구]

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	만덕동 865-*	2종일주	대	단독주택	160.7	2024.03.15	2,050,000	표준지 A

㉡ 격차율 산정

- 비교 표준지 A										
구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
사례기준 표준지 산정단가	평가사례㉠	2,050,000	1.00	1.00899	1.00	0.931	1,925,708	2.381	-	
	표준지 A	801,100	-	1.00980	-	-	808,951			
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 해당 없음.								
	시점수정	- 부산광역시 북구 주거지역			(2024.03.15.~ 2024.10.10.): 1.00899					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)								
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
1.00		0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931			
- 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(인근 상가 및 대중교통시설과의 접근성), 획지조건(접면도로 상태)에서 열세함.										

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 대상물건의 평가사례, 인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교평가사례	그 밖의 요인 보정치(결정)
A	㉓	2.38

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	801,100	1.00980	1.00	0.490	2.38	943,398	943,000

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	943,000	941.7	888,023,100	

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산식 : 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 비교사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래 사례 중 아래와 같이 거래사례(c)를 비교사례로 선정하였습니다.

[부산광역시 북구]

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
c	만덕동 871-*	2종일주	대	단독주택	150	2022.12.05	1,953,000	1

(2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

(3) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 비교사례 소재 사 군 구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 거래시점으로 부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사 발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사 발표된 월별 지가변동률 중 최종 발표 월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

대상토지	비교사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	c	부산광역시 북구 주거지역 (2022.12.05 ~ 2024.10.10)	1.125% (1.01125)	$(1 - 0.00006 * 27/31) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00824) * (1 + 0.00120 * 40/31) \approx 1.01125$

(4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 대상토지(1)/거래사례(c)

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.08	대상토지는 비교사례 대비 가로의 폭에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.93	대상토지는 비교사례 대비 인근 상가 및 교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	0.48	대상토지는 비교표준지 대비 고저(경사지), 획지형상, 면적, 이용상황 등 전반적인 획지조건 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기 타		
합 계			0.482	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인		산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					지역요인	개별요인		
1	c	1,953,000	1.00	1.01125	1.00	0.482	951,936	952,000

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	952,000	941.7	896,498,400	

5. 시산가액 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

6. 토지 감정평가액 결정

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)	비고
1	888,023,100	896,498,400	888,023,100	

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

대상물건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 백양중학교 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독 주택, 아파트단지, 주상용, 사찰, 자연림 등으로 형성되어 있으면, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 마을버스정류장, 시내버스정류장 및 다소 원거리에 도시철도 3호선 '만덕역'이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북서하향 경사지대내 석축위 사다리형에 유사한 급경사 토지로서 자연생 입목 및 일부 암반이 노출되어 있는 대부분 토지임야 상태임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-05-01), 제1종지구단위계획구역(2020-12-16)(만덕1택지지구 지구단위계획구역), 주거용지(공동주택용지(건폐율:60%이하, 용적률:200%이하, 층수:15층이하)), 도로(접합), 상대보호구역(백양중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(2021-08-11)(도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시)<택지개발촉진법>

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

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

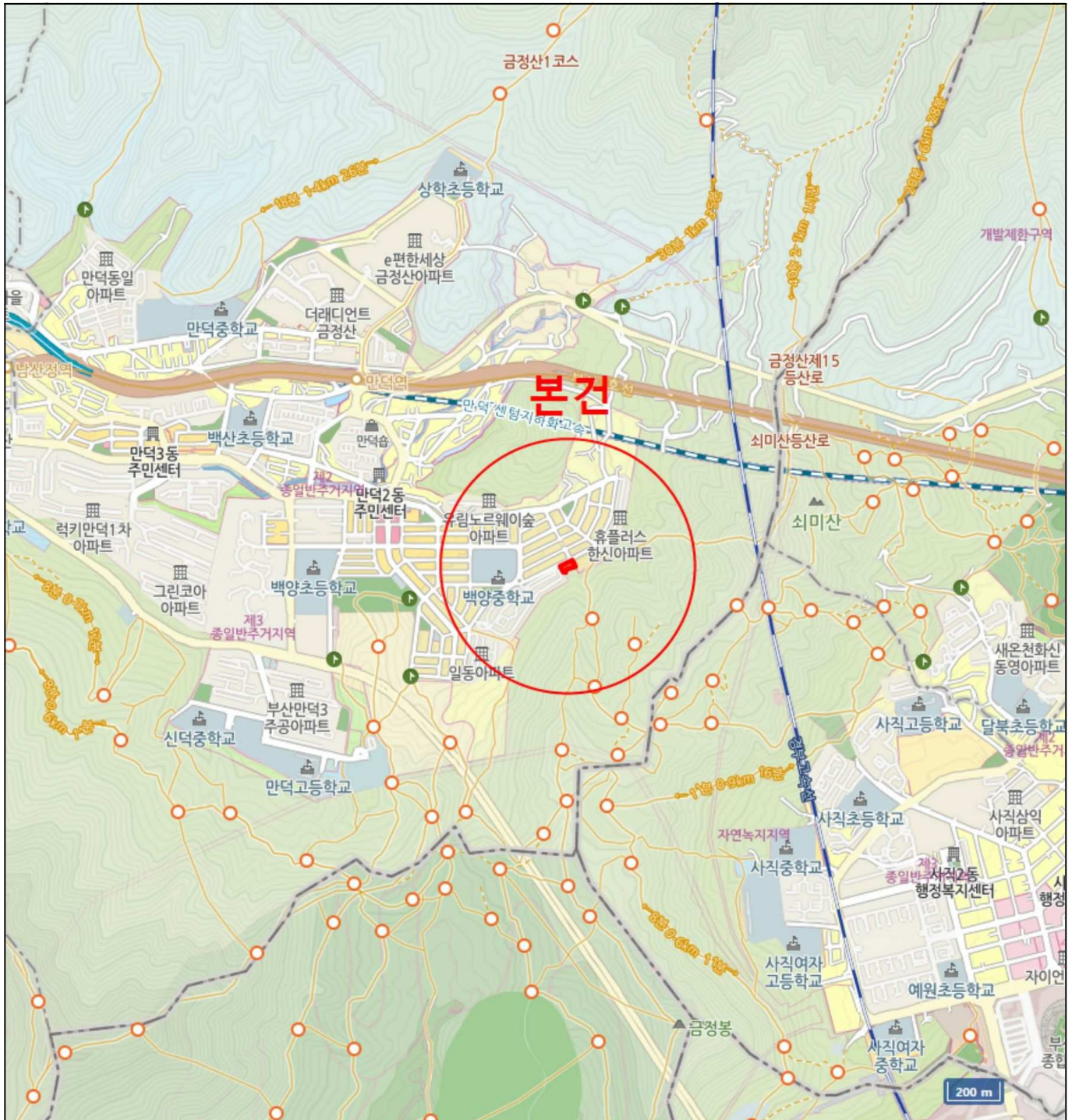
1)임대관계: 미상

2)기타: 대상물건은 제2종일반주거지역내 공부상 지목은 '대'이나 자연생 입목 및 일부 암반이 노출되어 있는 대부분 토지임야상태로서 일부 암반이 혼재하는 토질구조로 추정되고 획지 경사도 및 형상(깊이 등) 등을 고려할 때 택지조성에 어려움이 수반될 수 있으며, 별첨 '지적도', '사진용지'와 같이 대상토지 남동측 지적 경계 부근에 소재하는 것으로 조사되는 제시외건물㉠ 및 비석의 정확한 위치는 별도의 지적 경계측량을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지	부산광역시 북구 만덕동 861-6
-----	--------------------



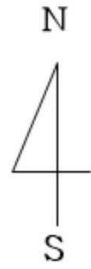
위치도



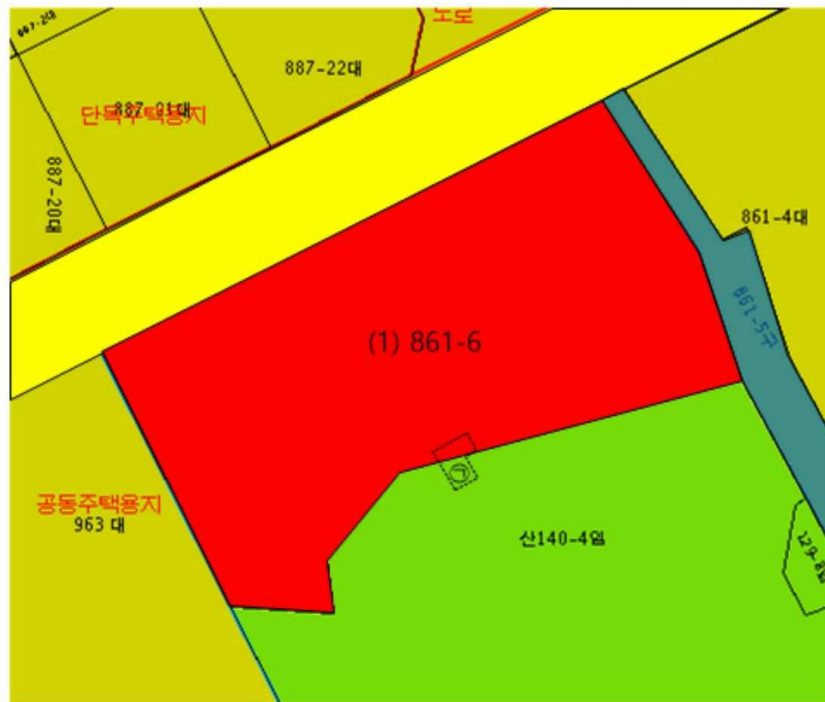
소재지 부산광역시 북구 만덕동 861-6



지 적 도



S : 1/500



<제시외건물>

㊟조적조 합판위 강판지붕(화장실 및 창고) : 약 8.1㎡







, ()



()