

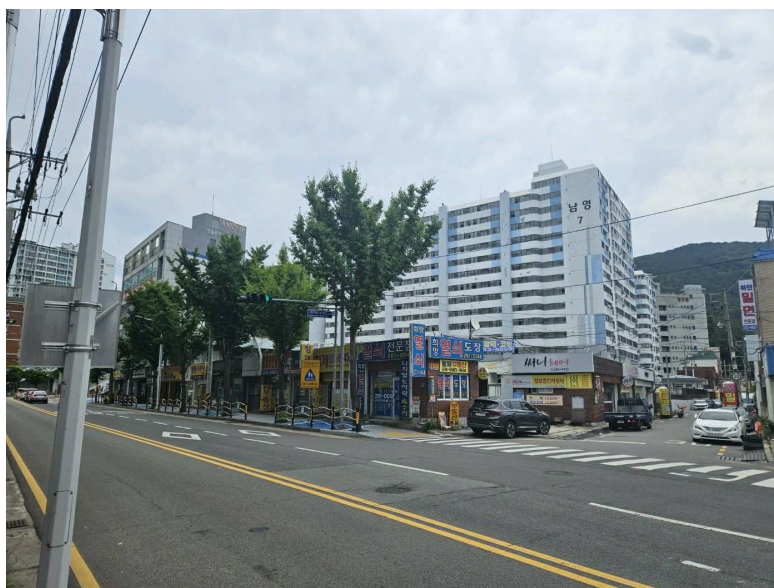
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임대원 소유물건(2024타경105387)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: GR2024-0610-0102



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.

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 소 영

감정평가액	팔천사십일만구천일백오십원정 (₩80,419,150.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임대원 (2024타경105387)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.20	2024.06.20	2024.06.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3 359.5x-- 70	토지	15.407	5,150,000	79,346,050
	제시외건물	(765.85)	제시외건물	765.85	-	1,073,100
	이	하	여	백		
합계					₩80,419,150	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 "을숙도초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「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.
- 3) 본건 제시외건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 실측 등을 통해 개략적으로 산정하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 06월 20일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 06월 20일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 06월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 기호(1) 토지는 5인 공유지분 중 임대원 지분(3/70)만의 감정평가로서 지분의 위치가 특정되어 있지 않아 전체면적을 기준으로 지분비율에 의거 감정평가 하였음.
- 기호(1) 토지는 인접 필지(하단동 870-36, 870-37)와 일단의 건축물부지로 이용되고 있고, 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서상에도 상기 3필지 일단의 건축물이 소재하는바 본건은 일단지 중 일부의 토지로 평가하였음.
- 기호(1) 토지상에 등기된 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하여 토지의 사용·수익 및 처분에 영향을 미치는 것으로 판단되나 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였고, 제시외건물이 매각 제외될 경우에 토지에 미치는 영향을 감안한 토지평가액을 '토지건물감정평가명세표' 상에 별도 부기하였으니 선택하여 적용하시기 바람.
- 제시외건물(ㄱ~ㄴ)은 '하단동 870-36번지'의 기평가시 감정평가 하였으며, 감정평가금액 및 기타 참고사항에 대하여는 감정평가서[GR2024-0425-0101 (2024타경103985)]를 참고하여 적용하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지 지상에 소유자미상의 제시외건물(ㄹ, ㅁ)이 소재하며, 건물의 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 토지의 사용·수익 및 처분에 미치는 영향은 별무할 것으로 사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

료되오니 참고하시기 바람.

- 제시외건물(□)은 인접지(870-13번지)상의 출입문을 통해 진출입 가능하며, 인접지 상의 구조물과 함께 사용되는 것으로 육안 확인되오니 소유관계 등에 대하여 재확인 하여 경매 진행 및 응찰하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

부산광역시 사하구 하단동									
토 지	기호	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
	1	870-268	대	359.5 x3/70	주상용	3종일주	중로 각지	사다리 평지	2,466,000
	합 계			15.407	—				
제시외 건물	기호	구조	면적 (m ²)	용도	층수	사용승인일자			
	ㄱ	철근콘크리트조 및 조적조 스라브지붕	504.77	주상용	지하1층/지상2층	1994.04.16			
	ㄴ	벽돌조 스라브지붕	146.4	상업용	지상1층	1994.04.16			
	ㄷ	경량철골조 스라브지붕	84.48	상업용	지상1층	1999.06.26			
	ㄹ	조적조(벽체이용) 샷시지붕	25.7	창고	단층	-			
	ㅁ	판넬조 판넬지붕	4.5	창고	단층	-			
	합 계			765.85	—				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 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」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【부산광역시 사하구】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	하단동 870-183	대	166.4	상업용	3종일주	중로각지	사다리 평 지	2,696,000
#B	하단동 870-38	대	165.3	주상나지	3종일주	소로한면	세장형 평 지	1,717,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교표준지 선정

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

3. 시점수정

【부산광역시 사하구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.091	2024년도 4월 누계
2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.077	2024년도 04월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.06.20)	0.222	$(1 + 0.00091) * (1 + 0.00077 * 51/30) \approx 1.00222$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2024년 05월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 04월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 다소 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	부산광역시 사하구 하단동 605-38				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	132.2	2,543,000	780,000,000
	건 물	주상용		222.78	1980.07.02	2023.06.14
토지단가	$[780,000,000 - \{(950,000 \times 8 / 50) \times 222.78\}] / 132.2 \approx @5,640,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	사다리형 평지, 광대한면					
건물구조	조적조 및 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕, 지하1층/지상2층					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 2	소재지	부산광역시 사하구 하단동 484-33				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	142.2	1,747,000	500,000,000
건 물	주상용		248.13	2004.02.09	2024.02.05	
토지단가	$[500,000,000 - \{(950,000 \times 31 / 50) \times 248.13\}] / 142.2 \approx @2,490,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	사다리형 평지, 소로각지					
건물구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕, 지상3층					

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하되, 건물의 이용 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였음.
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
							기준시점
#1	하단동 17-9	대	99	3종일주 (주상용)	5,220,000	516,780,000	법원경매 2023.08.03
#2	하단동 608-11	대	452.7	3종일주 (상업용)	6,540,000	2,960,658,000	교환 2024.02.01
#3	하단동 490-30	대	156.5	준주거 (상업용)	6,110,000	956,215,000	시가참고 2021.03.31

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
3종일주	상업용	상업용	중로변	5,000,000원/㎡ ~ 5,300,000원/㎡내외	실거래가자료 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

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

(2) 사례 선정

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

(3) 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례 #1	5,220,000	1.00	1.00210	1.000	0.960	5,021,724	1.85
#A	2,696,000	—	1.00222	—	—	2,701,985	
사정보정	평가사례로서 적정하다도 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【부산광역시 사하구 주거지역】 2023.08.03 ~ 2024.06.20						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.85
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 85% 상향 보정함.

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	2,696,000	1.00222	1.000	1.030	1.85	5,148,633	5,150,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	15.407	5,150,000	79,346,050	3/70 지분
합계	15.407	—	₩79,346,050.-	

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 사하구 하단동 605-38				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	132.2	2,543,000	780,000,000
	건 물	주상용		222.78	1980.07.02	2023.06.14
토지단가	$[780,000,000 - \{(950,000 \times 8 / 50) \times 222.78\}] / 132.2 \approx @5,640,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	사다리형 평지, 광대한면					
건물구조	조적조 및 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕, 지하1층/지상2층					

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하되, 건물의 이용 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였음.
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

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 사하구 주거지역	2023.06.14 ~ 2024.06.20	0.206	1.00206

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.95	0.97	0.96	1.03	1.00	1.00	0.911
결정 의견	본건은 사례에 대비하여 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세하나 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,640,000	1.00	1.00206	1.000	0.911	5,148,624	5,150,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	15.407	5,150,000	79,346,050	3/70 지분
합계	15.407	—	₩79,346,050.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	79,346,050	79,346,050	3/70 지분

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	15.407	5,150,000	79,346,050	3/70 지분
합계	15.407	—	₩79,346,050.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	15.407	5,150,000	79,346,050	정상평가액
제시외건물	765.85	-	1,073,100	-
합 계			80,419,150	

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 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지건물 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 사하구 하단동	870-268	대	제3종 일반주거지역	3 359.5x-- 70	15.407	5,150,000	79,346,050	임대원 소유지분
[지상	제시외건물이	매각 제	외될 경우	토지평가액]					
"	"	870-268	대	제3종 일반주거지역	3 359.5x-- 70	15.407	3,610,000	(55,619,270)	
소 계								₩79,346,050	
ㄱ	"	870-36, 870-37, 870-268	근린생활 시설, 자동차관 시설및 주택 (2가구)	철근콘크리트조 및 조적조 스라브지붕 2층 지하 1층 2층	51.75 335.26 117.76	540.77	-	감정평가외	2024타경 103985 (감정서GR 2024-0425 -0101참고)
ㄴ	"	"	제2종 근린생활 시설 (제조업소)	벽돌조 스라브지붕 단층	146.4	146.4	-	감정평가외	2024타경 103985 (감정서GR 2024-0425 -0101참고)
ㄷ	"	"	근린생활 시설	경량철골조 스라브지붕 단층	84.48	84.48	-	감정평가외	2024타경 103985 (감정서GR 2024-0425 -0101참고)

토지건물 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	
ㄹ	부산광역시 사하구 하단동	870-268 위지상	창고	조적조 (벽체이용) 판넬지붕 단층	25.7	25.7	33,000	848,100	관찰감가
ㅁ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	4.5	4.5	50,000	225,000	관찰감가
소 계								₩1,073,100	
합 계								₩80,419,150.-	
				이	하	여	백		

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 사하구 하단동 소재 을숙도초등학교 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 3필 일단의 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 노폭 약 15M 내외, 남측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2020-02-05)<문화재보호법>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

- 기호(1) 토지 상에 등기된 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하여 토지의 사용·수익 및 처분에 영향을 미치는 것으로 판단되나 토지는 이에 구애됨이 없이 평가하였고, 제시외건물이 매각 제외될 경우에 토지에 미치는 영향을 감안한 토지평가액을 ‘토지건물감정평가명세표’ 상에 별도 부기하였으니 선택하여 적용하시기 바람.
- 제시외건물(ㄱ~ㄴ)은 ‘하단동 870-36번지’의 기평가시 감정평가 하였으며, 감정평가금액 및 기타 참고사항에 대하여는 감정평가서[GR2024-0425-0101 (2024타경103985)]를 참고하여 적용하시기 바람.
- 기호(1) 토지상에 제시외건물(ㄹ, ㅁ)이 소재하나 건물의 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 토지의 사용·수익 및 처분에 미치는 영향은 별무할 것으로 사료되오니 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기호(1) 토지는 5인 공유지분 중 임대원 지분(3/70)만의 감정평가로서 지분의 위치가 특정되어 있지 않아 전체면적을 기준으로 지분비율에 의거 감정평가 하였음.
- 기호(1) 토지는 인접 필지(하단동 870-37, 870-268)와 일단의 건축물부지로 이용되고 있고, 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서상에도 상기 3필지 일단의 건축물이 소재하는바 본건은 일단지 중 일부의 토지로 평가하였음.

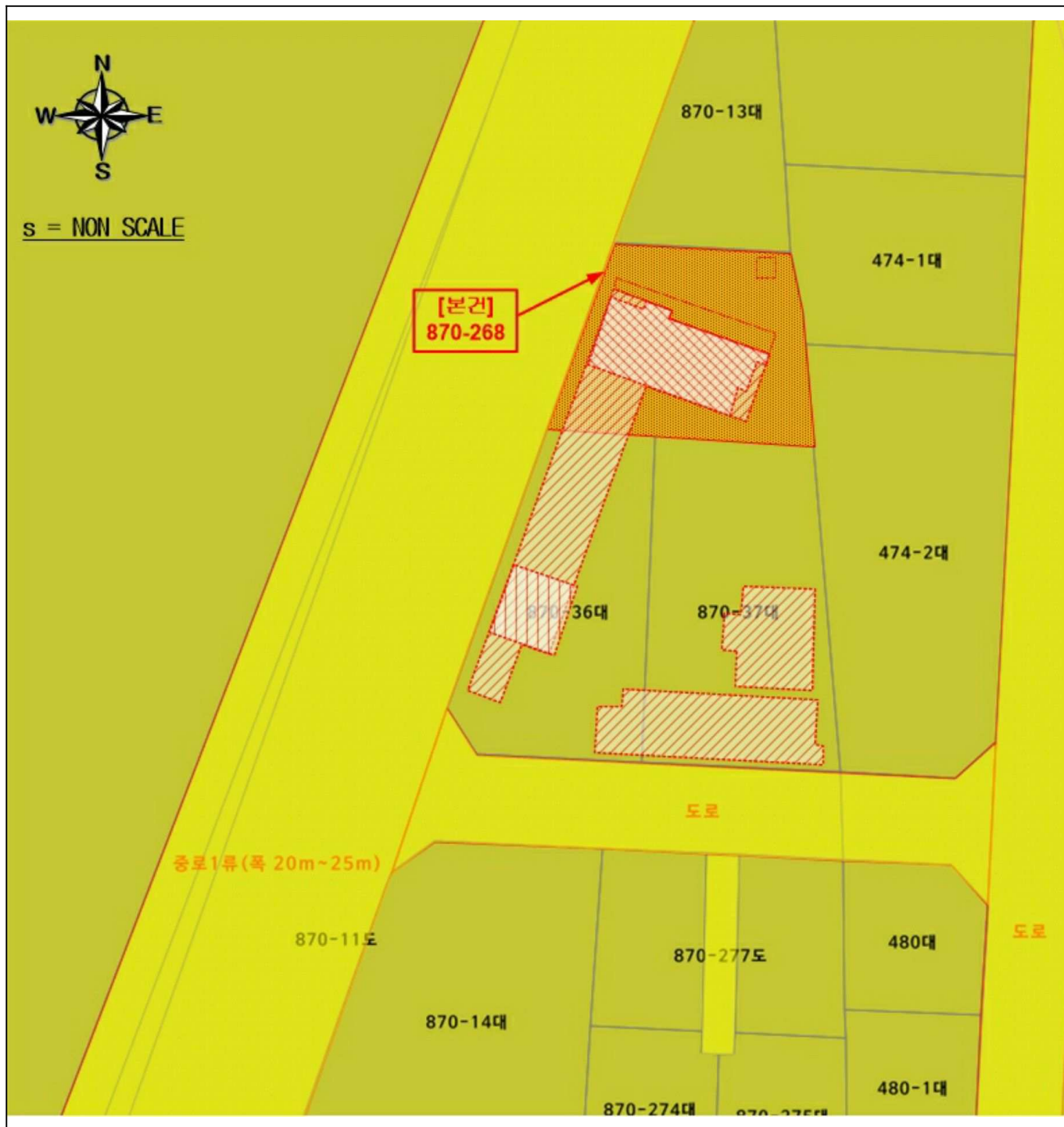
광역 위치도



소재지	부산광역시 사하구 하단동 870-268
-----	-----------------------



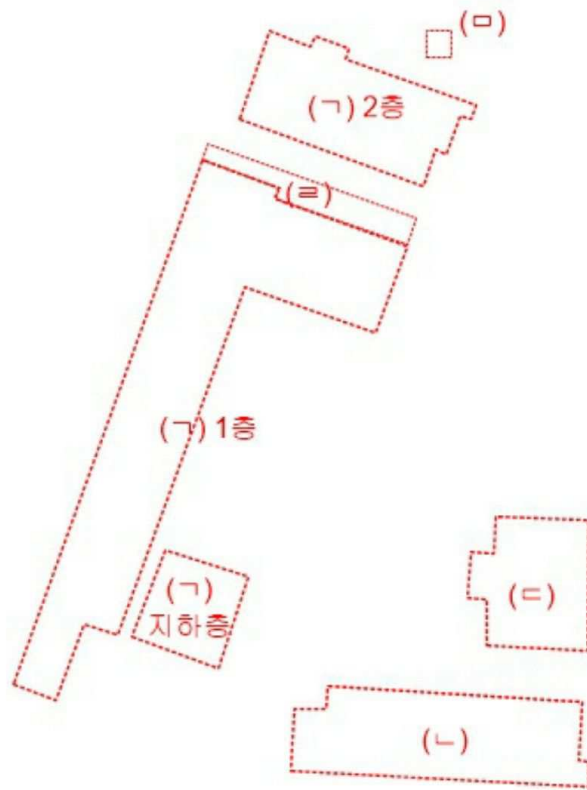
지 적 도



건물개황도



s = NONE SCALE



[제시외건물]

- (ㄱ) 철근콘크리트조 및 조적조 스라브지붕
근린생활시설, 자동차관련시설 및 주택(2가구)
지하 51.75㎡
1층 335.26㎡
2층 117.76㎡
- (ㄴ) 벽돌조 스라브지붕 제2종근린생활시설(제조업소) : 146.4㎡
- (ㄷ) 경량철골조 스라브지붕 근린생활시설 : 84.48㎡
- (ㄹ) 조적조(벽체이음) 판넬지붕 창고 : 25.7㎡
- (ㅁ) 판넬조 판넬지붕 창고 : 4.5㎡



