

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김대선 소유물건(2025타경101303)  
의뢰인: 부산지방법원 서부지원  
사법보좌관 김은표  
감정평가서번호: 광원25-04-01-07



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.

광원감정평가사사무소



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
정희성

감정평가액	일십일억칠천칠백칠십칠만칠천사십원정(₩1,177,777,040.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김대선 (2025타경101303)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.21 ~ 2025.04.21	2025.04.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	145.5	토지	145.5	7,695,000	1,119,622,500
	건물	178.36	건물	178.36	-	54,204,540
	제시외건물	(23.17)	건물	23.17	-	3,950,000
합계					₩1,177,777,040	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '에덴공원' 남동측 인근에 위치 하고 있는 부동산(토지, 건물)으로서, 부산지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산과액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 4. 기준시점

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 04월 21일을 기준시점으로 하였음.

나. 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사기간은 2025년 04월 21일임.

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시 주택부분(2층)은 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가하여 인근 유사 물건, 본건 평가전례, 관련공부 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산정

### 1. 대상 토지 개요

기호	소재지 (부산광역시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) 2024년
1	사하구 하단동 513-6	대	145.5	일반상업	주상용	세로(가)	사다리 평지	2,949,000

### 2. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

#### 가. 산출개요

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

#### 나. 비교표준지의 선정

공시기준일 (부산광역시 사하구, 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	접면 도로	형상 지세	용도 지역	공시지가 (원/㎡)
A	하단동 513-6	대	145.5	주상용	세로(가)	사다리 평지	일반상업	3,027,000

※본건이 표준지임.



# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 다. 시점수정

### 1) 지가변동을

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

(부산광역시 사하구, 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.04.21	0.089 (1.00089)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.028 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.033 ( 1 + 0.00028 ) * ( 1 + 0.00033 * 52/28 ) ≒ 1.00089

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시 되어 2025년 02월분을 연장 적용하였음.

### 2) 생산자물가상승률

$$\frac{2025년\ 2월}{2024년\ 12월} = \frac{120.33}{119.52} \approx 1.00678$$

### 3) 시점수정치 결정

부동산의 특성상 지가에 관한 변동추이는 일반재화의 변동률을 대표하는 생산자물가 상승률보다 지가변동률이 잘 반영하고 있으므로 지가변동률로 시점수정 하였음.

## 라. 지역요인비교

본건과 비교 표준지는 모두 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 마. 개별요인 비교

기호 1 : 비교표준지(A)

개 별 요 인			격차율 (대상지 /표준지)	비 고
조건	항목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		보도, 계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.00	상호 대등함.
		깊이		
		부정형지, 삼각지 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
2면 획지				
3면 획지				
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.00	

※본건이 표준지임.

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### 3) 인근지가 수준

인근 부동산, 주민 등을 통한 탐문조사 결과 유사물건의 헛가수준은 적정수준 기준으로 대지 @7,500,000~8,500,000/㎡ 내외로 조사됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 4) 인근 유사 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목 (이용상황)	면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
1	하단동 513-*	대 (상업용)	165.6	일반상업	담보	2023.01.26	7,720,000
2	하단동 512-**	대 (상업용)	202.1	일반상업	담보	2023.04.25	7,820,000
3	하단동 512-*	대 (주상기타)	122.9	일반상업	담보	2023.06.28	7,670,000
4	하단동 513-6 (본건)	대 (주상용)	145.5	일반상업	담보	2023.08.07	7,530,000

## 5) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (부산광역시)	토지면적(㎡)	용도지역 /지목	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		건물면적(㎡)					
a	하단동 513-*	165.6	일반상업 /대	2023.01.05	2,150,000,000	6,786,246	사용승인일 2000.06.03. 증축일 2001.09.28
		738.69					
1) 건물개요 : 철근콘크리트, 조적조 2) 건물거래가격 : 676.17(숙박시설)*1,462,000(1,700,000*43/50<관찰감가>+ 62.52(주차장)*602,000(700,000*43/50<관찰감가> = 1,026,197,580 3) 토지단가 : (2,150,000,000- 1,026,197,580) / 165.6㎡ ≒ 6,786,246 4) 토지특성 : 세로(가), 평지, 사다리							

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

기호	소재지 (부산광역시)	토지면적(㎡)	용도지역 /지목	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		건물면적(㎡)					
b	하단동 511-**	669.4	일반상업 /대	2023.01.05	9,500,000,000	8,951,974	사용승인일 2000.07.03
		2,064.22					
1) 건물개요 : 철근콘크리트구조 2) 건물거래가격 : 1,756.35(숙박시설)*1,890,000(2,100,000*45/50<관찰감가>+ 161.46(주차장)*675,000(750,000*45/50<관찰감가>+ 87.37(지하실)*540,000(600,000*45/50<관찰감가>+ 59.04(창고)*540,000(600,000*45/50<관찰감가> = 3,507,548,400 3) 토지단가 : (9,500,000,000 - 3,507,548,400) / 669.4㎡ ≒ 8,951,974 4) 토지특성 : 소로한면, 평지, 사다리							
c	하단동 514-*	125.6	일반상업 /대	2024.08.16	600,000,000	9,554,140	토지만거래
		중 62.8 -					
1) 토지단가 : 600,000,000 / 62.8㎡ ≒ 9,554,140 4) 토지특성 : 소로한면, 평지, 세장형							

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 6) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 평가사례(3)의 비교

구분	가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율		
평가사례(3)	7,670,000	1.00363	1.00	1.00	7,697,842	2.540		
표준지(A)	3,027,000	1.00089	-	-	3,029,694			
산정 내역	시점수정	부산광역시 사하구 상업지역(2023.06.28.~ 2025.04.21.) : 1.00363						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	요인비교	표준지는 사례지 대비 제 개별요인 대등함.						

## 7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.54

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,027,000	1.00089	1.00	1.00	2.54	7,695,422	7,695,000

## 아. 공시지가기준법에 의한 토지가격

일련번호	소재지	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	하단동 513-6	7,695,000	145.5	1,119,622,500
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				1,119,622,500

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례비교법의 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 나. 비교거래사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하여 상기거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례중 거래사례(a)를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

기호	소재지 (부산광역시)	토지면적(㎡)	용도지역 /지목	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
		건물면적(㎡)					
	하단동 511-**	669.4	일반상업 /대	2023.01.05	9,500,000,000	8,951,974	사용승인일 2000.07.03
		2,064.22					
b	1) 건물개요 : 철근콘크리트구조 2) 건물거래가격 : 1,756.35(숙박시설)*1,890,000(2,100,000*445/50<관찰감가>+ 161.46(주차장)*675,000(750,000*45/50<관찰감가>+ 87.37(지하실)*540,000(600,000*45/50<관찰감가>+ 59.04(창고)*540,000(600,000*45/50<관찰감가> = 3,507,548,400 3) 토지단가 : (9,500,000,000- 3,507,548,400) / 669.4㎡ ≒ 8,951,974 4) 토지특성 : 소로한면, 평지, 사다리						

## 다. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 라. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(부산광역시 사하구)

구분	기간	지가변동률(%)	비고
a	2023.01.05.~2025.04.21	1.00515	상업지역

## 마. 지역요인의 비교치의 산정

본건 토지는 거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 바. 개별요인 비교치의 산정

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	결정의견
본건(1)/ 사례지 (b)	0.90	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.864	본건은 사례지 대비 가로의 폭 등 가로조건 및 고객의 유동성 등 환경조건에서 각각 열세함.

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

### (1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	8,951,974	1.00	1.00515	1.00	0.864	7,774,338	7,774,000

### (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	하단동 513-6	7,774,000	145.5	1,131,117,000
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)				1,131,117,000

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 4. 토지감정평가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	1,119,622,500	1,131,117,000	-

### 나. 토지의 감정평가액 결정

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)
1	7,695,000	145.5	1,119,622,500
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			1,119,622,500

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## III. 건물가액의 산출근거

### 1. 대상 건물의 개요

기호	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	근린생활시설 및 주택	조적조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 2층	178.38	1985.02.13	2017.03.10. 증축

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

### 3. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 건축물신축단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,598,000	45 (40 ~ 50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	4	1,381,000	45 (40 ~ 50)
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조/평지붕	3	1,326,000	45 (40 ~ 50)
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조/평지붕	4	1,193,000	45 (40 ~ 50)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2024년 건축물 재조달원가 자료집



# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 나. 표준단가의 결정

일련번호	층별	면적	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	1층	85.64	근린생활시설	조적조	850,000
	2층	74.33	주택	조적조	1,050,000
	2층	18.41	주택	경량철골조	600,000

※상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 종합 참작하여 표준단가를 결정 하였음.

## 다. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 아래와 같이 결정하였음.

구 분	냉, 난방	위생 및 급배수	소화설비	화재탐지	승강기 설비	전력설비	발전설비
전체	표준단가에 포함하였음.						

## 라. 재조달원가(표준단가 + 보정단가)

기호	층별	용도	표준단가	부대설비 보정단가	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	근린생활시설	850,000	-	850,000
	2층	주택	1,050,000	-	1,050,000
	2층	주택	600,000	-	600,000

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 4. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 정액법을 적용하되, 관리상태 및 현상을 고려 관찰감가법을 병용 하였음.

기호	층별	용도	구 조	경제적 내용연수	경과연수	잔존연수	조정연수	잔가율
2	1,2층	근린생활시설 및 주택	조적조	45	40	5	9	14/45
	2층	주택	경량철골조	21	8	13	1	14/21

## 5. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가의 결정

기호	층별	용도	제조달원가 (원/㎡)	감가수정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1층	근린생활시설	850,000	14/45	264,444	264,000
	2층	주택	1,050,000	14/45	326,666	326,000
	2층	주택	600,000	14/21	400,000	400,000

### 나. 건물가액의 결정

기호	층별	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원/㎡)
2	1층	85.64	264,000	22,608,960
	2층	74.33	326,000	24,231,580
	2층	18.41	400,000	7,364,000
합 계				54,204,540

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## IV. 토지 및 건물의 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지	토지가액	건물가액	제시외건물	합 계
1.2	하단동 513-6	1,119,622,500	54,204,540	3,950,000	1,177,777,040

### 2. 결정의견

상기의 평가사례, 거래사례 및 인근지 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 위 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

# 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	513-6	대	일반상업	145.5	145.5	7,695,000	1,119,622,500	
2	동소  [도로명주소] 부산광역시 사하구 하신변영로 300번길 111	513-6	근린생활 시설 및 주택	조표20421내 조표제20421호 조적조 (철근)콘크리트 (스라브)지붕 2층  1층  2층					
					85.64	85.64	264,000	22,608,960	관찰감가 850,000 x 14/45
					92.72	74.33	326,000	24,231,580	관찰감가 1,050,000 x 14/45 기존부분 벽돌조
						18.41	400,000	7,364,000	관찰감가 600,000 x 14/21 증축부분 경량철골구조 (스라브)지붕
소 계								₩1,173,827,040	
ㄱ	(제시외건물) 동소	513-6	창고	조적조 슬래브지붕 단층	(4.68)	4.68	식	560,000	
ㄴ	동소	513-6	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(6.89)	6.89	식	410,000	



# 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	
ㄷ	동소	513-6	주방	판넬조 판넬지붕 단층	(3.9)	3.9	식	590,000	
ㄹ	동소	513-6	창고 및 화장실	조적조 슬래브지붕 단층	(4.3)	4.3	식	2,150,000	
ㅁ	동소	513-6	창고	조적조 슬래브지붕 2층 소재	(1.2)	1.2	식	140,000	
ㅂ	동소	513-6	가추	철골조 폴리카보네이트 지붕 2층 소재	(2.2)	2.2	식	100,000	
	소 계							₩3,950,000	
	합 계							₩1,177,777,040.-	
				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 사하구 하단동 소재 '에덴공원' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 각종 근린생활시설, 숙박시설, 단독주택 및 공동주택 등으로 형성된 주상지대로서, 주상환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량통행 가능하며, 시내버스정류장 및 도시철도1호선 '하단역'이 인근에 위치하여 제반교통사정은 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고, 평탄한 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 약 6미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 도로(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(100m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(70m)<건축법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 토지감정평가요항표

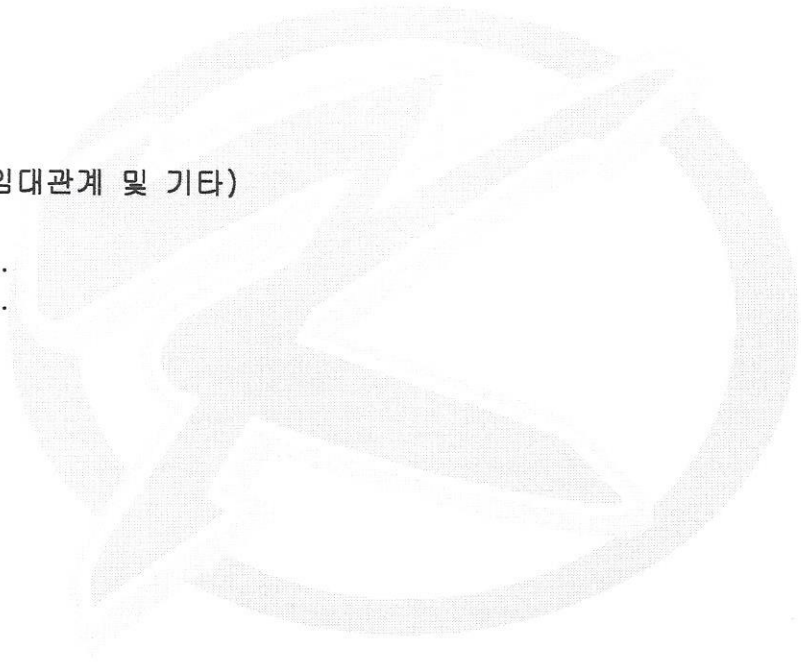
- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상.  
미 상 : 없 음.



# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

조적조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 2층건으로서,  
 (사용승인일 : 1985.02.13, 일부증축 : 2017.03.10)  
 외 벽 : 치장벽돌 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
 내 벽 : 인테리어 마감 및 벽지마감 등,  
 창 호 : 샷시창 및 강화유리창 등 구조임.

## (2) 이용상태

1층 : 근린생활시설( 점포2)  
 2층 : 주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급 · 배수시설, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 지상에 부합물 및 종물이(ㄱ~ㅅ)이 '지적 및 건물개황도'와 같이 소재하며, 토지에 미치는 영향 없음.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 중물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없음.



# 위치도



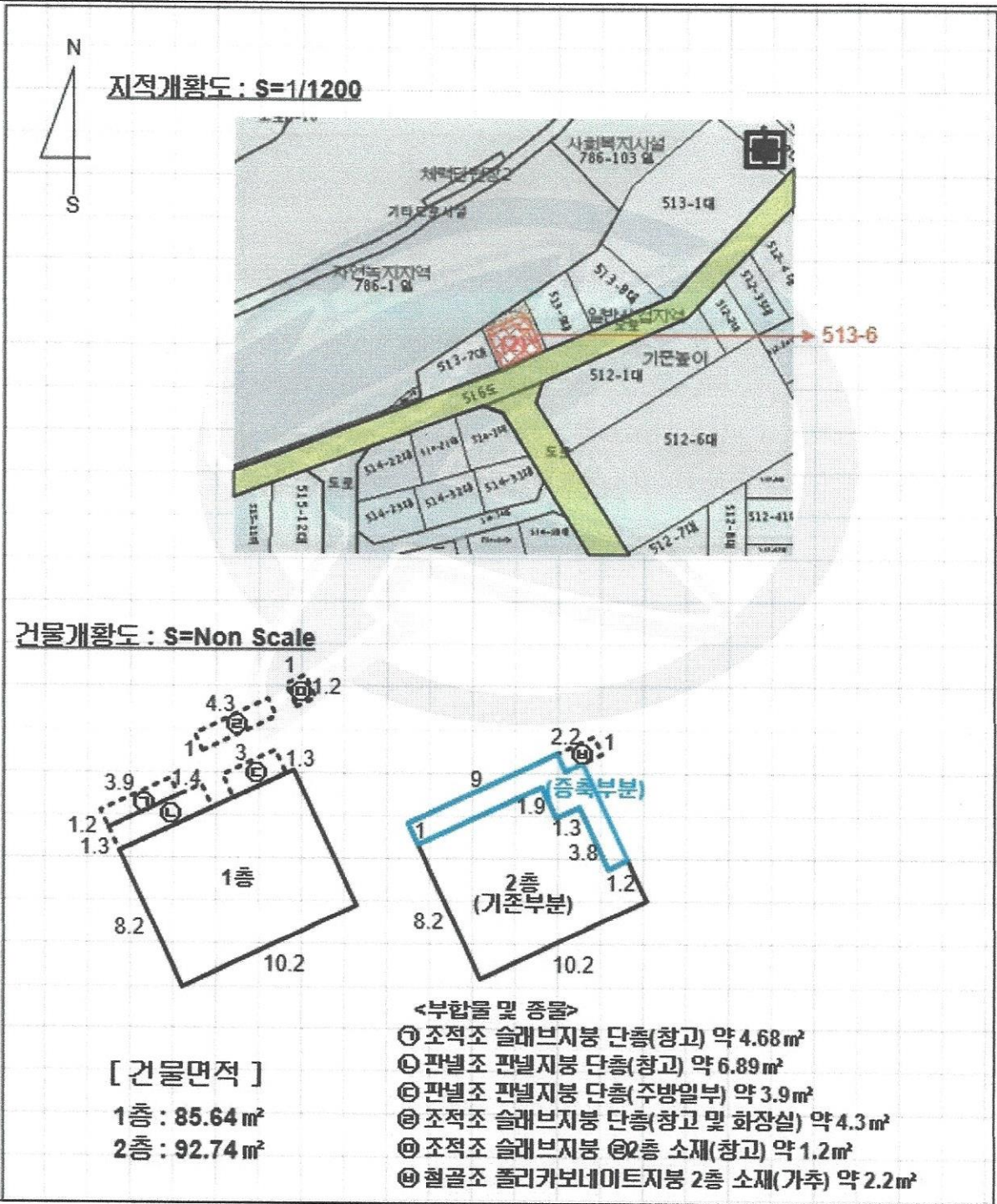
소재지	부산광역시 사하구 하단동 513-6
-----	---------------------



각종사례 표시도	<span style="color: red;">■</span> 본 건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: green;">■</span> 평가사례	<span style="color: orange;">■</span> 거래 사례
----------	--	--	---	---



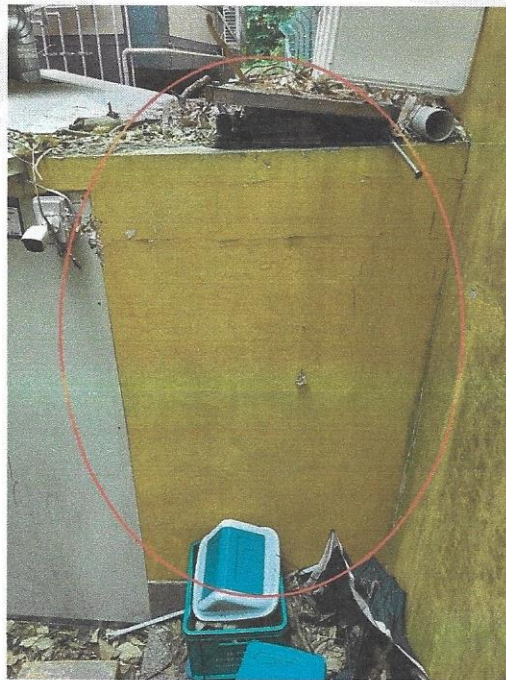
# 지 적 및 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 전경(남에서 북으로)

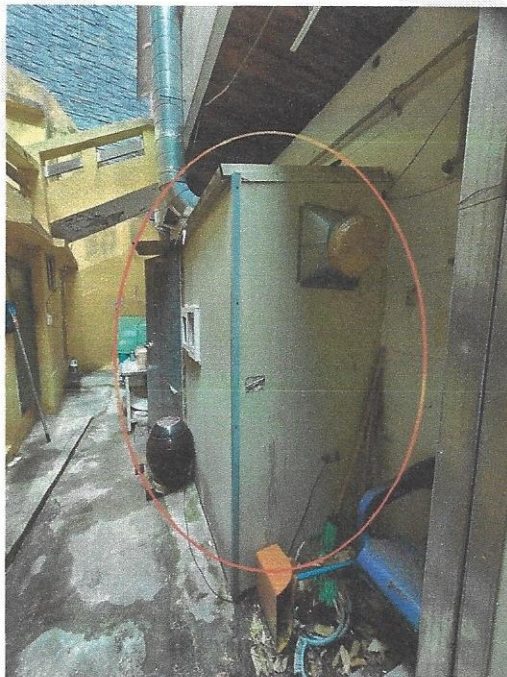


기호 : ㄱ

# 사진용지



기호 : ㄴ

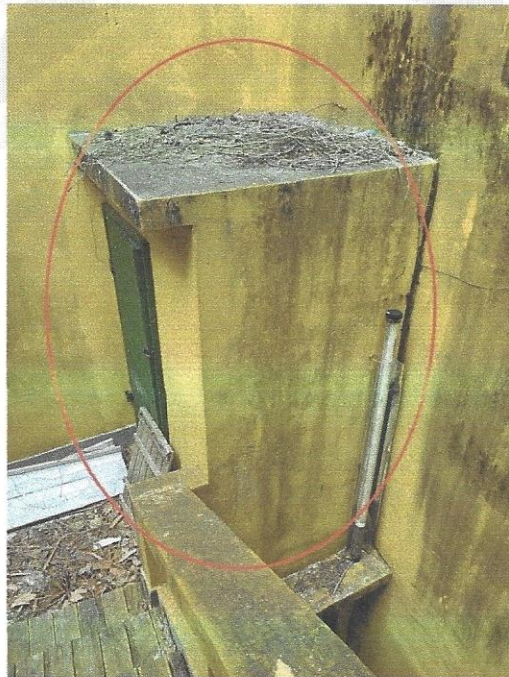


기호 : ㄷ

# 사진용지

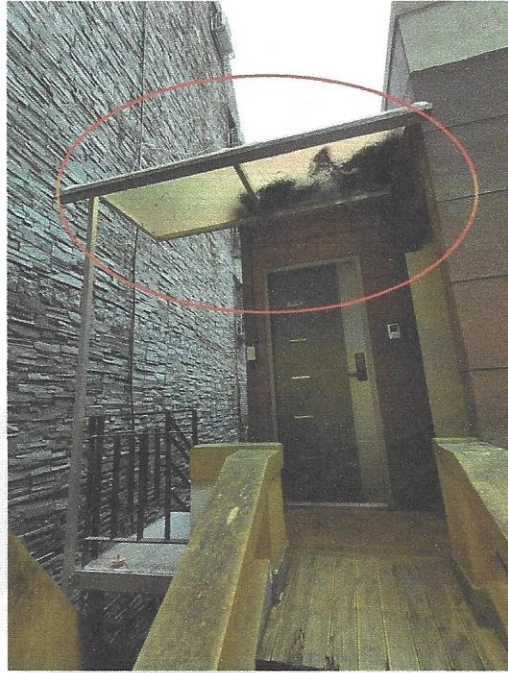


기호 : ㄹ



기호 : ㅁ

# 사진용지



기호 : ㅁ



주변 환경