감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

건 명 : 하 지 은 소유물
(2025타경101898)

번 호 : 삼창 제 B20252-09047 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
부산광역시 부산진구 부전동
341-5 삼정기업빌딩 1401호
TEL.051-806-3040 / FAX.051-806-3041

B20252-09047

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 장 현 수 장현수 (인)

(주)삼창감정평가법인 부산경남지사장 허 재 웅 (서명또는 인)

감정평가액	일억사천육백구십칠만일천원정 (₩146,971,000.-)				
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목적	경 매		
제 출 처	(경매3계)	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	하 지 은 (2025타경101898)	감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일	
채 무 자	-	2025. 09. 18	2025. 09. 18	2025. 09. 18	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
토지	4,310 955x----- 95,500	토지	43.1	3,410,000	146,971,000
합 계					₩146,971,000
	이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 부산광역시 사상구 덕포동 소재 '덕포초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 본건 토지는 5인 공유지분 중 '하지은' 지분(43.1㎡)만의 평가로서, 지분위치 및 경계확인 등은 불명확한 바, 전체면적을 기준하여 한 평균가격을 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적 사정하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

나. 본건 지상에 제시외건물이 소재하나, 타인소유의 건물로서 대지의 소유권행사에 영향을 미치는 바, 별도로 감정평가명세표상 감안한 금액을 명시하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2025년)	비고
1)	덕포동 416-6	955* 4,310/ 95,500	43.1	대	준주거	주상용	소로한면	세장형 평 지	1,407,000	하지은 지분
합계	-	**43.1**	**43.1**	-	-	-	-	-	-	-

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 09월 18일로 함.

나. 실지조사(2025년 09월 18일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	덕포동 416-○	730.6	대	준주거	연립주택	소로한면	세장형 평지	1,407,000

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	부산광역시 사상구 '주거지역'	2025.01.01~2025.09.18	0.861	1.00861	2025년 07월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	덕포동 416-6 (본 건)	대	955 중 43.1	준주거	주거 기타	법원 경매	2023.07.21	3,180,000	1,391,000	2.29
②	덕포동 416-○○	대	444.4 중 60.445	준주거	연립 주택	기타	2024.12.17	3,200,000	1,172,000	2.73
③	덕포동 416-○○	대	154.1	준주거	상업용	민사 소송	2023.01.14	3,628,000	1,684,000	2.15
④	덕포동 404-○	공장 용지	1,106.1	준주거	주거 기타	담보	2024.02.27	4,070,000	1,745,000	2.33

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	덕포동 416-○○	대	준주거	298.9 중 58.3	상업용	282,000,000 (토지만거래)	약 4,830,000	2024.12.05	2,968,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 282,000,000원/58.3㎡≒4,830,000원/㎡								
㉡	덕포동 416-○○	대	준주거	132.2	단독 주택	450,000,000 (토지만거래)	약 3,400,000	2021.06.01	1,010,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 450,000,000원/132.2㎡≒3,400,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준, 방매사례 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
준주거	주상용	소로 한면	3,400,000원/㎡~3,500,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	부산			사상구			덕포동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	52.67	49.68	93	55.87	47.52	3	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 $\fallingdotseq \dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ②
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ②	부산광역시 사상구 '주거지역'	2024.12.17~2025.09.18	0.893	1.00893	2025년 07월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례②)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.10	비교사례 대비 표준지는 가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	비교사례 대비 표준지는 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.067	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	②	3,200,000	1.00893	1.000	1.067	3,444,891

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례② 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{3,444,891}{1,407,000 \times 1.00861 = 1,419,114} \fallingdotseq 2.427$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.40

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,407,000	1.00861	1.000	1.000	2.40	3,405,874	3,410,000	하지은 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	덕포동 416-○○	대	준주거	298.9 중 58.3	상업용	282,000,000 (토지만거래)	약 4,830,000	2024.12.05	2,968,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 282,000,000원/58.3㎡≒4,830,000원/㎡								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	부산광역시 사상구 '주거지역'	2024.12.05~2025.09.18	0.918	1.00918	2025년 07월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.88	비교사례 대비 본건은 가로의 폭 등에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.98	비교사례 대비 본건은 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.93	비교사례 대비 본건은 인근환경 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	비교사례 대비 본건은 면적 및 접면도로상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.722	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)	㉠	4,830,000	1.000	1.00918	1.000	0.722	3,519,273	3,520,000	하지은 지분

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	3,410,000	3,520,000	3,410,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	부산광역시 사상구 덕포동 416-6	955* 4,310/ 95,500	43.1	3,410,000	146,971,000	하지은 지분
합 계		43.1	43.1	-	146,971,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	146,971,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	**146,971,000**	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	부산광역시 사상구 덕포동	416-6	대	준주거지역	4,310 955x----- 95,500	43.1	3,410,000	146,971,000	하지은 지분
	[제시외건물	소재로	인한	대지의 소유권	행사가 제한 면적	받는 경우의 단가	토지가액] 금액		
1	동 소	416-6	대	준주거지역	43.1	2,387,000	102,879,700		하지은 지분
	합 계							₩146,971,000.-	
				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 사상구 덕포동 소재 '덕포초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장 및 주택, 도서관, 학교, 점포 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 '덕포역' 이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

본건은 인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 동측으로 약 8미터, 남측으로 일부 현황 '도로' 로 이용하여 출입하고 있음.

5. 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가로구역별 최고높이 제한지역(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역(54m이하))〈건축법〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉,
비행안전제6구역(전술)(6구역)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉

6. 제시목록 외의 물건

본건 지상에 별첨 '사진용지' 와 같이 제시외건물이 소재하나, 타인소유의 건물로서 대지의 소유권행사에 영향을 미치는 바, 별도로 감정평가명세표상 감안한 금액을 명시하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

7. 공부와의 차이

없 음.

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)

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

광역위치도

N

S

소 재 지	부산광역시 사상구 덕포동 416-6

상세위치도

N

S

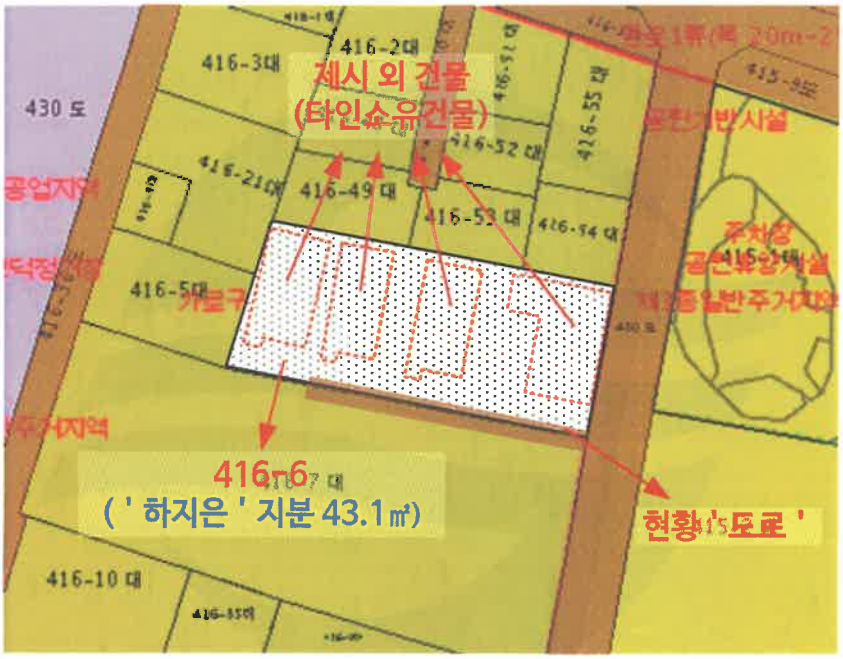
소 재 지	부산광역시 사상구 덕포동 416-6

지 적 개 황 도

N

S

지적 개황도 :S=1/1000



사 진 용 지

【본건전경】

【주위전경】