감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 조은투자(변경전 상호: 주식회사 스파레쥬) 외 1명 소유물건(2024타경106274)
의 뢰	인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정평가서번호:		S24071001

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.

새아침감정평가사사무소

㈜새아침감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 나 린 김나린 (인)

감정평가액	팔억사천칠백구십팔만팔천이백육십원정(₩847,988,260.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 조은투자 (변경전 상호: 주식회사 스파레쥬) 외 (2024타경106274)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.16	2024.07.16	2024.07.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	817	토지	817	1,020,000	833,340,000
	제시외건물	(174.7)	제시외건물	174.7	-	14,648,260
		이	하	여	백	
	합 계					₩847,988,260

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 서구 암남동	504	대	제2종 일반주거지역	817	817	1,020,000	833,340,000	
	<제시외건물로 833,340,000	인한 ×	영향 (1-0.85)	감안가격> =708,339,000원					
	소 계							₩833,340,000	
	<제시외건물>								
(ㄱ)	동소	504 위지상	주택 등	블록조 스레트지붕	(29)	29	77,700	2,253,300	관찰감가 700,000 x 5/45
(ㄴ)	동소	504 위지상	창고 등	블록조 슬래브지붕	(3)	3	44,400	133,200	관찰감가 400,000 x 5/45
(ㄷ)	동소	504 위지상	주택	블록조 스레트지붕	(65)	65	88,800	5,772,000	관찰감가 800,000 x 5/45
(ㄹ)	동소	504 위지상	주택일부	블록조 슬래브지붕	(20)	20	88,800	1,776,000	관찰감가 800,000 x 5/45
(ㅁ)	동소	504 위지상	주택	블록조 판넬지붕	(49.5)	49.5	88,800	4,395,600	관찰감가 800,000 x 5/45
(ㅂ)	동소	504 위지상	창고 등	블록조 스레트지붕	(8.2)	8.2	38,800	318,160	관찰감가 350,000 x 5/45
	소 계							₩14,648,260	
	합 계			이	하	여	백	₩847,988,260.-	

㈜새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 부산광역시 서구 암남동 소재 '송도초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부산지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 16일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 07월 16일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건(토지)의 개요

▪ 부산광역시 서구

기호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가	비고
1	암남동 504	817	대	제2종 일반주거	단독주택	세로(불)	부정형 고지	519,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 검토 및 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 제반 공부자료에 의거함.

- 본건 토지 중 일부는 현황도로 등으로 이용중이므로 개별요인 비교시 이를 감안하여 감정평가하였음.

- 본건 지상에 '지적도 및 건물개황도'와 같이 제시외건물이 소재하며, 건물의 규모, 이용상황 등으로 보아 토지가치에 영향을 미칠 수 있으나 이에 구애됨이 없이 토지를 평가하되, 제시외건물로 인하여 영향을 받는 경우의 토지가격을 감정평가명세표상에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

- 본건 지상에 소재하는 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음. 제시외건물의 면적 등은 외부관찰에 의한 개략적인 실측면적에 의거하였으며, 인접토지와의 정확한 경계 및 면적 등은 측량을 요함.

- 제시외건물의 경우 현장조사시 폐문부재로 인하여 건물의 내부 확인이 곤란하였으며, 외부관찰에 의한 통상적인 상태 등을 종합 고려하여 감정평가하였는 바 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

- 제시외건물㉠이 본건 토지를 일부 침범하고 있다고 보이나 정확한 경계 등은 측량을 요하며, 제시외건물㉠ 대부분은 인접토지에 소재하고 있어 '감정평가 제외'하였음.

- 제시외 건물의 소유관계, 법정지상권 성립여부 및 일괄 경매여부 등은 경매진행시 재확인하시기 바람.

- 세부지번은 개인정보보호로 인하여 일부*으로 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의 방법

가. 감정평가 방식

- 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지 감정평가방법의 적용

- 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토함.
- 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 구하는 감정평가 방법임.
- 거래사례비교법은 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 구하는 감정평가 방법임.

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

▪ 부산광역시 서구

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	암남동 504-3	87	대	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 고 지	535,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교 표준지	시·군·구 (기간)	용도 지역	지가변동률 (시점수정치)	비고
A	부산광역시 서구 (2024.01.01.~2024.07.16.)	주거	-0.086% (0.99914)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : -0.085 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.001 (1 - 0.00085) * (1 - 0.00001 * 46/31) ≒ 0.99914

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

감정평가 대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성 요인을 지니므로 지역요인은 대등함.(100/100=1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

■ 본건(1) / 표준지(A) : 주택지대

구분			격차율	비고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.05	본건은 표준지대비 고저 등에서 우세함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건은 일부 현황도로 등으로 사용수익상의 제약 등에서 표준지대비 열세함
		기타		
누계			0.998	-

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인을 보정함.

나) 인근지역 거래사례

■ 부산광역시 서구

기호	소재 지번	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (토지단가)	비고
a	암남동 47*	2종 일주	주거나지	전	1,431 중 826	2022.05.04	874,527,500원 (1,058,750원/㎡)	토지만 거래
b	암남동 50*	2종 일주	주상용	대	284	2020.08.29	380,000,000원 (1,118,792원/㎡)	토지 및 건물 일괄거래
	▸건물내역: 일반철골조 주상용, 98.83㎡, 사용승인일: 2016.08.12 ▸건물단가 : 700,000원/㎡×36/40=630,000원/㎡ ▸토지단가: (380,000,000원-630,000원/㎡×98.83㎡)/284㎡=1,118,792원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근지역 평가사례

▪ 부산광역시 서구

기호	평가 목적	소재 지번	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
㉠	시가 참조	암남동 495-*	2종일주	주거나지	대	555 중520	2021.11.05	948,000	-
㉡	공매	암남동 279-1*	2종일주	단독주택	대	108 중54	2023.04.10	1,160,000	-
㉢	경매	암남동 555-*	2종일주	단독주택	전	681	2020.11.04	996,000	-

※ 출처: 한국감정평가사협회

라) 인근지역의 지가수준 검토

인근지역 내 유사부동산 지가수준
제2종일반주거지역 내 인근 토지의 적정 지가수준은 @950,000원/㎡~@1,200,000원/㎡내외 수준이며, 위치 및 접면도로 상태 등에 따라 차이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 ㉠	948,000	-	1.02462	1.00	1.050	1,019,907	1.905
비교표준지 공시지가	A	535,900	-	0.99914	-	-	535,439	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례 ㉠>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	부산광역시 서구, 주거 (2021.11.05.~2024.07.16)							1.02462
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00		1.050
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함						

② 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.90

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

가) 공시지가기준법에 의한 토지단가

공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 결정함.

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	535,900	0.99914	1.000	0.998	1.90	1,015,300	1,020,000

나) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	면적(㎡)		시산단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
	공부	사정			
1	817	817	1,020,000	833,340,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 비교사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 다음의 사례를 비교거래사례로 선정함. 대상 토지의 경우 도시지역 내 부동산으로 원칙적으로 3년 이내의 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있고 사정보정, 시점수정 등이 가능한 사례 중 가장 비교가능성이 있는 다음의 사례를 선정함.

▪ 부산광역시 서구

기호	소재 지번	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (토지단가)	비고
a	암남동 47*	2종 일주	주거나지	전	1,431 중 826	2022.05.04	874,527,500 (1,058,750원/㎡)	-

3) 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 (기간)	용도지역	지가변동률 (시점수정치)	비고
a	부산광역시 서구 (2022.05.04.~2024.07.16.)	주거	0.860% (1.00860)	-

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

5) 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함(100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

■ 본건(1) / 거래사례(a) : 주택지대

구분			격차율	비고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대체로 유사함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	본건은 사례대비 지목 등에서 다소 우세함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건은 일부 현황도로 등으로 사용수익상의 제약 등에서 다소 열세함
		기타		
누계			0.998	-

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가) 거래사례비교법에 의한 토지단가

거래사례비교법에 의한 시산가액은 비교 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 결정함.

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,058,750	1.00	1.00860	1.000	0.998	1,065,720	1,070,000

나) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	면적(㎡)		시산단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
	공부	사정			
1	817	817	1,070,000	874,190,000	-

다. 토지가액의 결정

1) 토지 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)		거래사례비교법에 의한 시산가액(원)		비고
	단가(원/㎡)	총액(원)	단가(원/㎡)	총액(원)	
1	1,020,000	833,340,000	1,070,000	874,190,000	-

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

3) 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	비고
	공부	사정			
1	817	817	1,020,000	833,340,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)		평가금액(원)	비 고
			공부	사정		
토지	1	1,020,000	817	817	833,340,000	-
	※ 제시외건물로 인한 영향 감안 토지가격(15%감가): 708,339,000원					
소 계					833,340,000	-
제시외건물	㉠	77,700	(29)	29	2,253,300	-
	㉡	44,400	(3)	3	133,200	-
	㉢	88,800	(65)	65	5,772,000	-
	㉣	88,800	(20)	20	1,776,000	-
	㉤	88,800	(49.5)	49.5	4,395,600	-
	㉥	38,800	(8.2)	8.2	318,160	-
소 계					14,648,260	-
합 계					847,988,260	-

2. 감정평가액에 대한 결정의견

공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 비교 검토 시 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가액으로 토지평가액을 결정하였음. 끝.

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 서구 암남동 소재 '송도초등학교' 남서측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근은 곤란하나 위치 및 대중교통이용편의도 등을 고려할 때 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

동하향 급경사지내 부정형의 토지로 현황 '단독주택' 건부지, 전, 현황도로 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 2~3m 내외, 동측으로 노폭 약1~2m 내외의 시멘트포장도로에 각각 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2012-06-06), 고도지구(9M이하), <추가기재> 가축사육제한구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

지적도 및 건물개황도 참조바라며, 구조 및 이용상황 등으로 보아 본건 토지가치에 영향을 미칠 수 있음.

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)

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

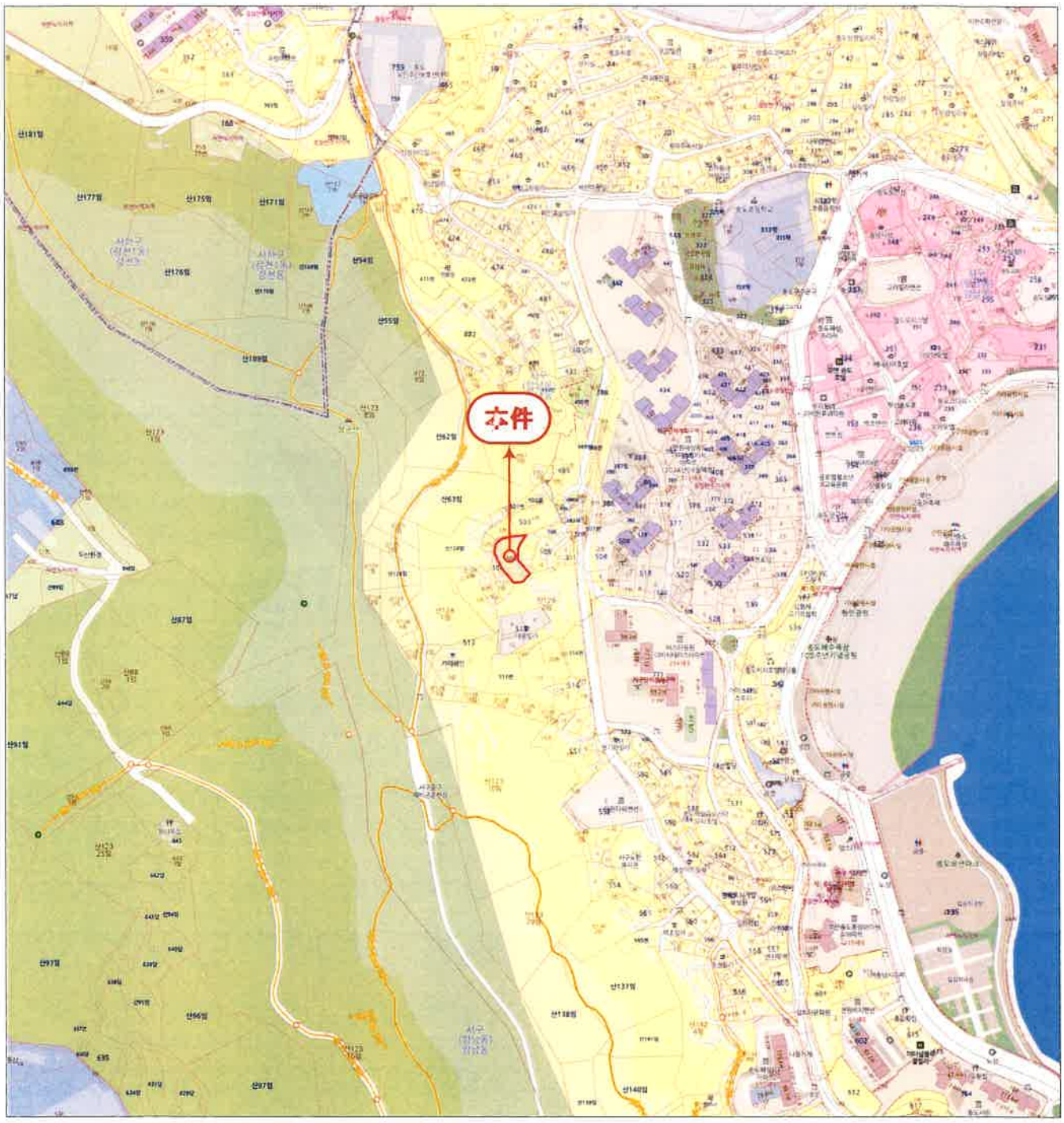
임대관계: 미상임.
기타사항: 제시외건물(ㅅ)이 본건 토지 일부를 침범하고 있다고 보이나 정확한 경계확인 등은 측량을 요하며, 제시외건물(ㅅ)은 대부분 인접토지에 소재하고 있어 '감정평가제외' 하였음.

새아침감정평가사사무소

광 역 위 치 도

N

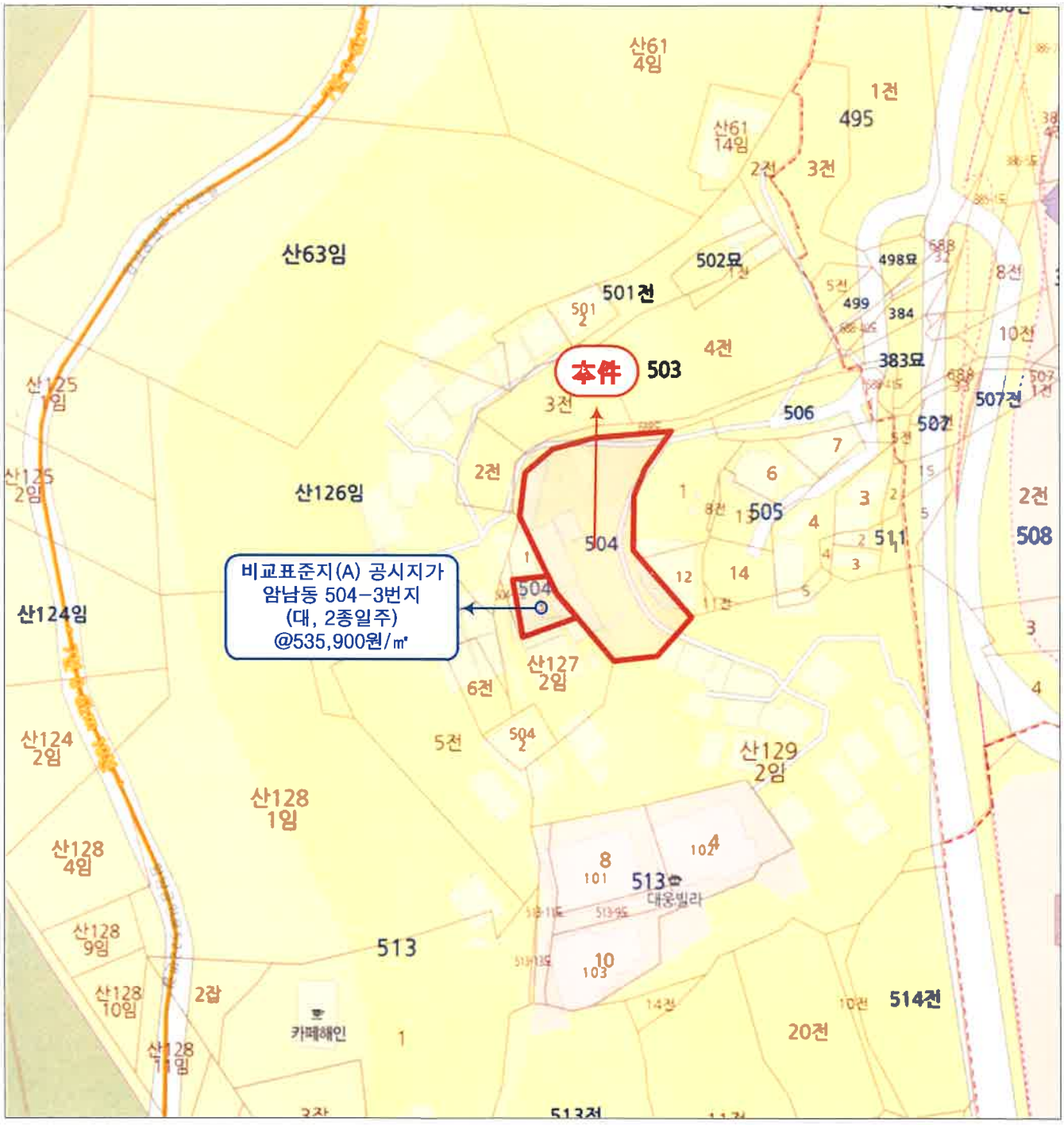
소 재 지	부산광역시 서구 암남동 504번지 소재 토지



상 세 위 치 도

N

소 재 지	부산광역시 서구 암남동 504번지 소재 토지

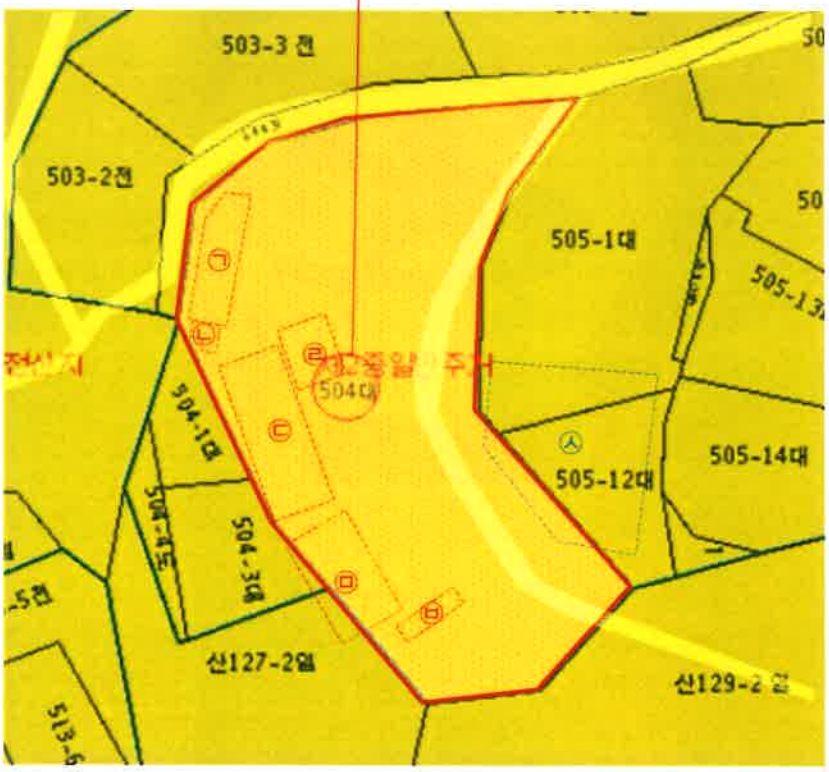


지 적 개 황 도

N

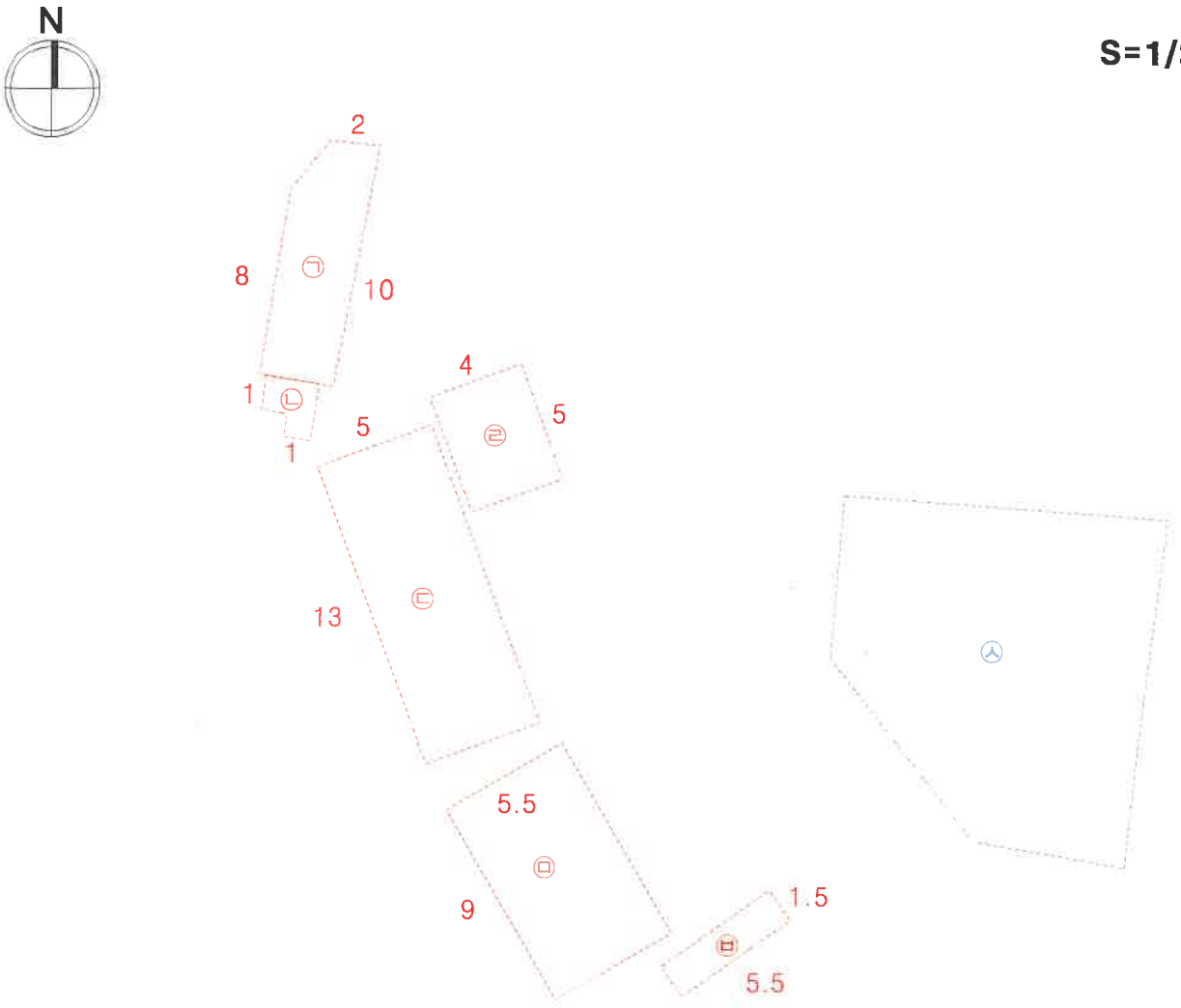
S=1/600

기호(1) 암남동 504번지(공부 : 대)



새아침감정평가사사무소

건 물 개 황 도



< 제 시 외 건 물 >

㉠ 블록조 스레트지붕 주택 등 : (2+3)×2×½+8×3= 29㎡
㉡ 블록조 슬래브지붕 창고 등 : 1×2+1×1×1 = 3㎡
㉢ 블록조 스레트지붕 주택 : 5×13 = 65㎡
㉣ 블록조 슬래브지붕 주택 일부 : 4×5 = 20㎡
㉤ 블록조 판넬지붕 주택 : 5.5×9 = 49.5㎡
㉥ 블록조 스레트지붕 창고 등 : 5.5×1.5=8.2㎡
㉦ 블록조 슬래브지붕 주택 등 – 감정평가제외

㈜새아침감정평가사사무소

사 진 용 지

본건전경

제시외건물(ㄱ)

제시외건물(ㄱ)(ㄴ)

제시외건물(ㄷ)(ㄹ)

사 진 용 지

제시외건물(ㄷ)(ㄹ)

제시외건물(ㅁ)(ㅂ)

현황도로 및 제시외건물(ㅅ)

접면도로 및 주위환경