

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 창녕스틸
소유물건(2024타경118469)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김보무

감정평가서번호: 241108

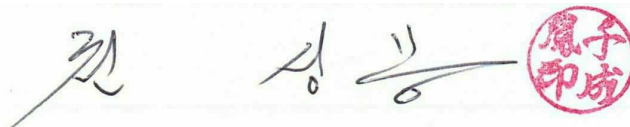
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
천성봉



(인)

감정평가액	일십오억이천삼백일십이만이천원정(₩1,523,122,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김보무		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 창녕스틸 (2024타경118469)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.21	2024.11.18 ~ 2024.11.21	2024.11.22	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	17,192	토지	17,192	-	1,254,942,000
	건물	353.76	건물	353.76	-	259,380,000
	제시외건물	11	제시외건물	11	-	2,200,000
	건축물	1식	건축물	1식	-	6,600,000
합계						₩1,523,122,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 하북면 백록리에 소재하는 토지·건물로 경매목적에 위한 감정평가임.

나. 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	주용도	용도지역	도로교통	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	양산시 하북면 백록리 542-1	대	15	주거용	자연녹지	세로(가)	190,900
2	양산시 하북면 백록리 산123-4	임야	15,234	자연림	자연녹지	세로(가)	3,230
3	양산시 하북면 백록리 542-3	도로	16	도로	자연녹지	도로	75,500
6	양산시 하북면 백록리 542-2	대	1,792	주거용	자연녹지	세로(가)	190,900
8	양산시 하북면 백록리 542-4	도로	88	도로	자연녹지	도로	75,500
9	양산시 하북면 백록리 536-7	도로	47	도로	자연녹지	도로	75,500
일련 번호	소재지	구조		용도	면적	사용승인일	
4	양산시 하북면 백록리 542-2,542-1 3동	경량철골구조 기타지붕 단층		제2종근린생 활시설	165	2019.09.24	
5	양산시 하북면 백록리 542-2,542-1 1동	일반철골구조 기타지붕 단층		단독주택	94.38	2019.09.24	
7	양산시 하북면 백록리 542-2,542-1 2동	일반철골구조 기타지붕 단층		단독주택	94.38	2019.09.24	

다. 기준가치결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며 별도의 감정평가조건은 없음.

라. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 일련번호 1,6은 일단의 건부지로 일괄평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하고, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

마. 실지조사 및 기준시점

- 1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.21.을 기준시점으로 함.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.11.18. 및 2024.11.20.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

바. 기타

- 1) 지적도 및 임야도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을 수 있으며 지적상세 및 경계확인 등 측량을 요하고 평가는 공부면적을 기준으로 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.
- 2) 본건은 폐문으로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 건물은 ‘유치권행사표시문’ 이 부착되어 있으니 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건지상에 소재하는 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하며 이외에도 확인하지 못한 분묘 등 시설물이 소재할 수 있으므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1) 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	주용도	용도지역	도로교통	2024.01.01. 개별공시지가(원/㎡)
1	양산시 하북면 백록리 542-1	대	15	주거용	자연녹지	세로(가)	190,900
2	양산시 하북면 백록리 산123-4	임야	15,234	자연림	자연녹지	세로(가)	3,230
3	양산시 하북면 백록리 542-3	도로	16	도로	자연녹지	도로	75,500
6	양산시 하북면 백록리 542-2	대	1,792	주거용	자연녹지	세로(가)	190,900
8	양산시 하북면 백록리 542-4	도로	88	도로	자연녹지	도로	75,500
9	양산시 하북면 백록리 536-7	도로	47	도로	자연녹지	도로	75,500

2) 비교표준지선정(출처 : 한국감정평가사협회 KPAHUB)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세	공시기준일
A	양산시 하북면 백록리 526	대	646	단독 주택	자연 녹지	198,100	세로(가)	사다리 완경사	2024.01.01
B	양산시 하북면 백록리 산139-3	임야	6,149	자연림	자연 녹지	2,840	맹지	부정형 급경사	2024.01.01

●평가시점 현재 공시된 표준지로 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교표준지중 용도지역·이용상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 자가변동률이 미고시된 경우 전월분 연장 적용함.

경상남도 양산시 (24.01.01~24.11.21) (녹지)

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.543

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.095

(1 + 0.00543) * (1 + 0.00095 * 52/30)

≒ 1.00709

4) 지역요인비교치

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5) 개별요인비교치

비교표준지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 자연조건, 환경조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1,6/비교표준지A

조 건	항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 계통, 폭, 구조 등의 상태	1.00	대등함
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	1.00	대등함
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	대등함
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	0.85	접면도로상태, 경사 등 열세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계		0.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호2/비교표준지B

조 건	항 목	격차율	비고
접근조건	교통시설, 인근 마을 및 임도 등 교통의 편부	1.85	도로의 배치 등 접근조건 우세함
자연조건	일조, 지세, 형상, 방위, 토양 등	1.8	지세, 경사 등 우세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계		3.330	

6) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5호에 따라 평가사례와의 형평성유지, 주변 및 인근 유사토지의 정상적인 가격수준 및 공시지가와의 가격격차를 조정하기 위해 보정함.

나) 평가사례 선정(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

기호	소재지	용도지역	지목	면적	주용도	평가액 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	양산시 하북면 백록리 3**	자연녹지	대	402	주거용	470,000	2022.11.09	세각(가)
#2	양산시 하북면 삼감리 산3*	자연녹지	임야	29,322	자연림	40,000	2023.03.31	맹지

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 사례중 비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 사례 #1을 선정하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례가격 기준 비교표준지가격(기준시점기준)}}{\text{비교표준지공시가격(기준시점기준)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(A)와 사례(#1)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정	
평가사례기준 표준지가액	470,000	1.01495	1.00	1.000	477,027	2.391	2.39	
시점수정한 표준지가액	198,100	1.00709			199,505			
산 정 내 역	시점수정	경상남도 양산시 (22.11.09~24.11.21) (녹지) ≙ 1.01495						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.01	1.00	0.99	1.00	1.00	1.000
사례에 비해 표준지는 인근 주도로와의 거리 등 우세, 도로접면 등 획지조건 열세함								

- 비교표준지(B)와 사례(#2)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산 정	격차율 결 정
사 례 기 준 표준지가액	40,000	1.01370	1.00	0.245	9,934	3.473	3.47
시점수정한 표준지가액	2,840	1.00709			2,860		
산 정 내 역	시점수정	경상남도 양산시 (23.03.31~24.11.21) (녹지) ≙ 1.01370					
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)					
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계	
		0.60	0.4	1.02	1.00	0.245	
사례에 비해 표준지는 인근도로의 배치 등 접근조건 열세, 경상도 등 자연조건 열세, 사례일부 보전산지로 행정적조건 우세함							

(2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 격차율 및 인근의 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A) 2.39, 비교표준지(B) 3.47로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1,6	198,100	1.00709	1.00	0.850	2.39	405,293
산식 = 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인						

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
2	2,840	1.00709	1.00	3.330	3.47	33,049
산식 = 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인						

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액산정

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

1) 거래사례 선정(출처 : 등기사항전부증명서,KAIS)

기 호	소 재 지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	토지거래 가액 (원/㎡)	거래시점
		구조	용도				사용승인일
#1	양산시 하북면 백록리 3**	자연녹지	대	117	60,000,000	512,821	2022.08.08
#2	양산시 하북면 백록리 3**-**	자연녹지	임야	1,653	50,000,000	30,248	2022.03.02

비교가 용이하고 대체로 적정한 가액으로 보이는 위 거래사례 #1을 적용함.

- 2) 사정보정 : 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 등기된 사례로 인근지역 유사부동산의 실거래 신고가격 수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)
- 3) 시점수정 : 국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 지가변동률이 미고시된 경우 전월분 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 #1 경상남도 양산시 (22.08.08~24.11.21) (녹지) ≍ 1.01747

기호 #2 경상남도 양산시 (22.03.02~24.11.21) (녹지) ≍ 1.02459

4) 지역요인비교치

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5) 개별요인비교치

거래사례지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 자연조건, 환경조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1,6/거래사례#1

조 건	항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 계통, 폭, 구조 등의 상태	0.94	가로의 계통 구조 등 열세함
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	1.00	대등함
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	대등함
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	0.85	접면도로상태, 경사 등 열세함
행정적조건	행정상의 규제정도	0.95	사례 취락지구로 열세함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계		0.759	

일련번호2/거래사례#2

조 건	항 목	격차율	비고
접근조건	교통시설, 인근 마을 및 임도 등 교통의 편부	1.02	인근도로의 배치등 우세함
자연조건	일조, 지세, 형상, 방위, 토양 등	1.00	대등함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.10	사례 보전산지로 우세함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계		1.122	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1,6	512,821	1.00	1.01747	1.00	0.759	396,031
2	30,248	1.00	1.02459	1.00	1.122	34,773
산식 = 거래사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인						

7) 인근의 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

기호	소재지	용도지역	지목	면적	주용도	평가액 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	양산시 하북면 백록리 3**	자연녹지	대	402	주거용	470,000	2022.11.09	세각(가)
#2	양산시 하북면 삼감리 산3*	자연녹지	임야	29,322	자연림	40,000	2023.03.31	맹지
#3	양산시 하북면 백록리 2**~*	자연녹지	대	307	주택	572,000	2022.09.02	소로각지
#4	양산시 하북면 백록리 3**	자연녹지	대	364	나지	452,000	2023.02.15	소로한면
#5	양산시 하북면 백록리 산1**~*	자연녹지	임야	1,555	자연림	43,000	2023.02.13	맹지
#6	양산시 하북면 삼감리 산3*	자연녹지	임야	47,008	자연림	9,700	2023.03.31	맹지
#7	양산시 하북면 외석리 산7**~*	자연녹지	임야	16,930	자연림	25,000	2024.03.05	맹지

8) 인근의 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서,KAIS)

기호	소재지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	거래가액 (원/㎡)	거래시점
#1	양산시 하북면 백록리 3**	자연녹지	대	117	60,000,000	512,821	2022.08.08
#2	양산시 하북면 백록리 3**~**	자연녹지	임야	1,653	50,000,000	30,248	2022.03.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액 적용단가(원/㎡)

일련번호	공시지가 기준법	거래사례비교법
1,6	405,293	396,031
2	33,049	34,773

2) 토지의 감정평가액 결정

가) 토지감정평가액 일련번호 1,6 : 405,000원/㎡ 일련번호 2 : 33,000원/㎡

나) 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 상기와 같이 결정하였음.

3. 건물 감정평가액 산출근거

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임

가. 감정평가의 목적물

일련번호	소재지	구조	용도	면적	사용승인일
4	양산시 하북면 백록리 542-2,542-1 3동	경량철골구조 기타지붕 단층	제2종근린생활시설	165	2019.09.24
5	양산시 하북면 백록리 542-2,542-1 1동	일반철골구조 기타지붕 단층	단독주택	94.38	2019.09.24
7	양산시 하북면 백록리 542-2,542-1 2동	일반철골구조 기타지붕 단층	단독주택	94.38	2019.09.24
	합계			353.76	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 재조달원가의 산정

1) 표준단가(출처 : 한국부동산 연구원 2023 건축물재조달원가자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아 스팔트층글	4	1,744,000	40(35 ~ 45)

(출처 : 한국부동산연구원 2023 건축물신축단가)

분류	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬, 조립식샌 드위치판넬	5	508,000	35(30~40)

2) 재조달원가의 결정

전기설비, 위생 및 급배수 설비 등 기본적인 부대설비를 포함하여 사용자재의품질, 시공 상태, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	구조	용도	경제적 내용년수	재조달원가(원/㎡)
4	경량철골구조	근생	35	500,000
5,7	일반철골구조	주거용	40	1,150,000

다. 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제경과 년수	잔존내용 년수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
4	500,000	35	5	30	428,571	428,000
5,7	1,150,000	40	5	35	1,006,250	1,000,000
산식 = 재조달원가 x 잔존내용년수/내용년수						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액 의 결정

가. 감정평가액

일련번호	종류	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비고
1	토지	15	405,000	6,075,000	1,6 일단지 일괄평가
2	토지	15,234	33,000	502,722,000	
3	토지	16	135,000	2,160,000	도로 인근토지의 1/30이내 평가
6	토지	1,792	405,000	725,760,000	1,6 일단지 일괄평가
8	토지	88	135,000	11,880,000	도로 인근토지의 1/30이내 평가
9	토지	47	135,000	6,345,000	도로 인근토지의 1/30이내 평가
토지합계		17,192		1,254,942,000	
4	건물 3동	165	428,000	70,620,000	
5	건물 1동	94.38	1,000,000	94,380,000	
7	건물 2동	94.38	1,000,000	94,380,000	
건물합계		353.76		259,380,000	
토지 건물합계				1,514,322,000	
ㄱ	지하수	1식		6,600,000	
ㄴ~ㄹ	제시외 건물	11	200,000	2,200,000	
제시외 물건합계				8,800,000	
합 계				1,523,122,000	16

나. 결정의견

상기의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 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	경상남도 양산시 하북면 백록리	542-1	대	자연녹지	15	15	405,000	6,075,000	일부 경사지
2	경상남도 양산시 하북면 백록리	산123-4	임야	자연녹지	15,234	15,234	33,000	502,722,000	
3	경상남도 양산시 하북면 백록리	542-3	도로	자연녹지	16	16	135,000	2,160,000	도로
4	경상남도 양산시 하북면 백록리 [도로명주소] 경상남도 양산시 하북면 백록로 236	542-2 542-1 3동	제2종근린 생활시설	경량철골구조 기타지붕 단층	165	165	428,000	70,620,000	500,000 x 30/35
5	경상남도 양산시 하북면 백록리 [도로명주소] 경상남도 양산시 하북면 백록로 236	542-2 542-1 1동	단독주택	일반철골구조 기타지붕 단층	94.38	94.38	1,000,000	94,380,000	1,150,000 x 35/40

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	
6	경상남도 양산시 하북면 백록리	542-2	대	자연녹지	1,792	1,792	405,000	725,760,000	
7	경상남도 양산시 하북면 백록리 [도로명주소] 경상남도 양산시 하북면 백록로 236	542-2 542-1 2동	단독주택	일반철골구조 기타지붕 단층	94.38	94.38	1,000,000	94,380,000	1,150,000 x 35/40
8	경상남도 양산시 하북면 백록리	542-4	도로	자연녹지	88	88	135,000	11,880,000	도로
9	경상남도 양산시 하북면 백록리	536-7	도로	자연녹지	47	47	135,000	6,345,000	도로
소 계								₩1,514,322,000	
ㄱ	[제시외 물건] 경상남도 양산시 하북면 백록리	542-2	지하수	굴착깊이 : 190M 양수능력 : 40㎡/일	1식	1식	6,600,000	6,600,000	관찰감가
ㄴ	동 소	542-2	다용도실	조립식 판넬구	(4.4)	4.4	200,000	880,000	관찰감가
ㄷ	동 소	542-2	보일러실	조립식 판넬구	(3.3)	3.3	200,000	660,000	관찰감가
ㄹ	동 소	542-2	보일러실	조립식 판넬구	(3.3)	3.3	200,000	660,000	관찰감가
소 계								₩8,800,000	
합 계								₩1,523,122,000.-	

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

경상남도 양산시 하북면 백록리 중리마을 북측 인근에 소재하고 주변은 주로 산지이며 기존마을, 전원주택, 사찰, 농경지 등이 산재함.

(2) 교통상황

시외곽지역으로 대중교통은 다소 불편하며 차량접근 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1,6은 장방형유사의 부정형지로 일부 평탄하고 일부 경사지로 주택 및 근린생활시설부지임.

일련번호 2는 부정형의 경사지로 일부 평탄하며 자연림지이나 일부 절토 등 토목공사후 소나무 등을 식재한상태임.

일련번호 3,8,9는 삼각형, 삼각형유사 및 장방형지로 도로임.

(4) 인접 도로상태

일련번호1,2,6은 일련번호 3,8,9를 포함한 폭 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1,2,3 : 자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 하천법에 의한 하천구역 하천예정지 등은 해당 부서에 별도로 문의하시기 바랍니다.

일련번호6,8,9 : 자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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

1) 본건지상에 소재하는 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하며 이외에도 확인하지 못한 분묘 등 시설물이 소재할 수 있으므로 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

2) 지하수시설(제시외 ㄱ)은 별도평가합니다.

(7) 공부와의 차이

지적도 및 임야도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을 수 있으며 지적상세 및 경계확인 등 측량을 요하고 평가는 공부면적을 기준으로 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상입니다.

2) 일련번호 2 임야는 양산시 원스톱허가과에 문의한바 일부 불법산지전용하였으며 2019.3 경에 복구완료한 상태라고 하니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 4 경량철골구조 기타지붕 단층으로 주요마감은
외벽 사이딩판넬
창호 피브이씨
천장 텍스
바닥 에폭시 등

일련번호 5,7 일반철골구조 기타지붕 단층으로 주요마감은
외벽 사이딩판넬
창호 피브이씨
내부 벽지 등

(2) 이용상태

일련번호 4 근린생활시설.
일련번호 5,7 주택.
(내부 미확인)

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비(주택) 등

(4) 부합물 및 종물

ㄴ : 조립식 판넬구조 단층 다용도실 4.4㎡
ㄷ : 조립식 판넬구조 단층 보일러실 3.3㎡
ㄹ : 조립식 판넬구조 단층 보일러실 3.3㎡

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상입니다.

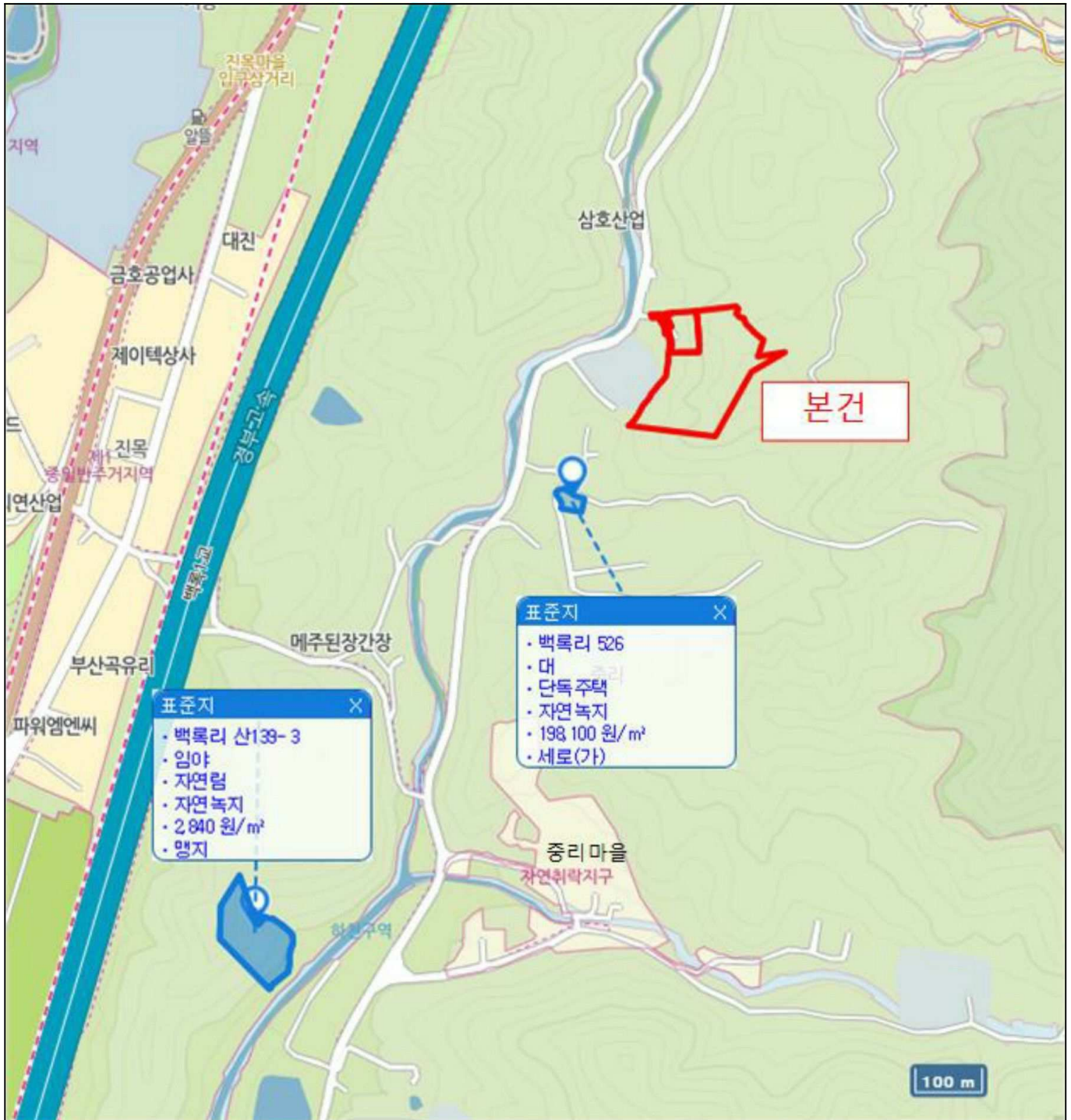
2. 본건은 폐문으로 인하여 내부구조를 확인할 수 없어 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으나 실제 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

3. 건물은 '유치권행사표시'가 부착되어 있으니 유의하시기 바랍니다.

광역위치도



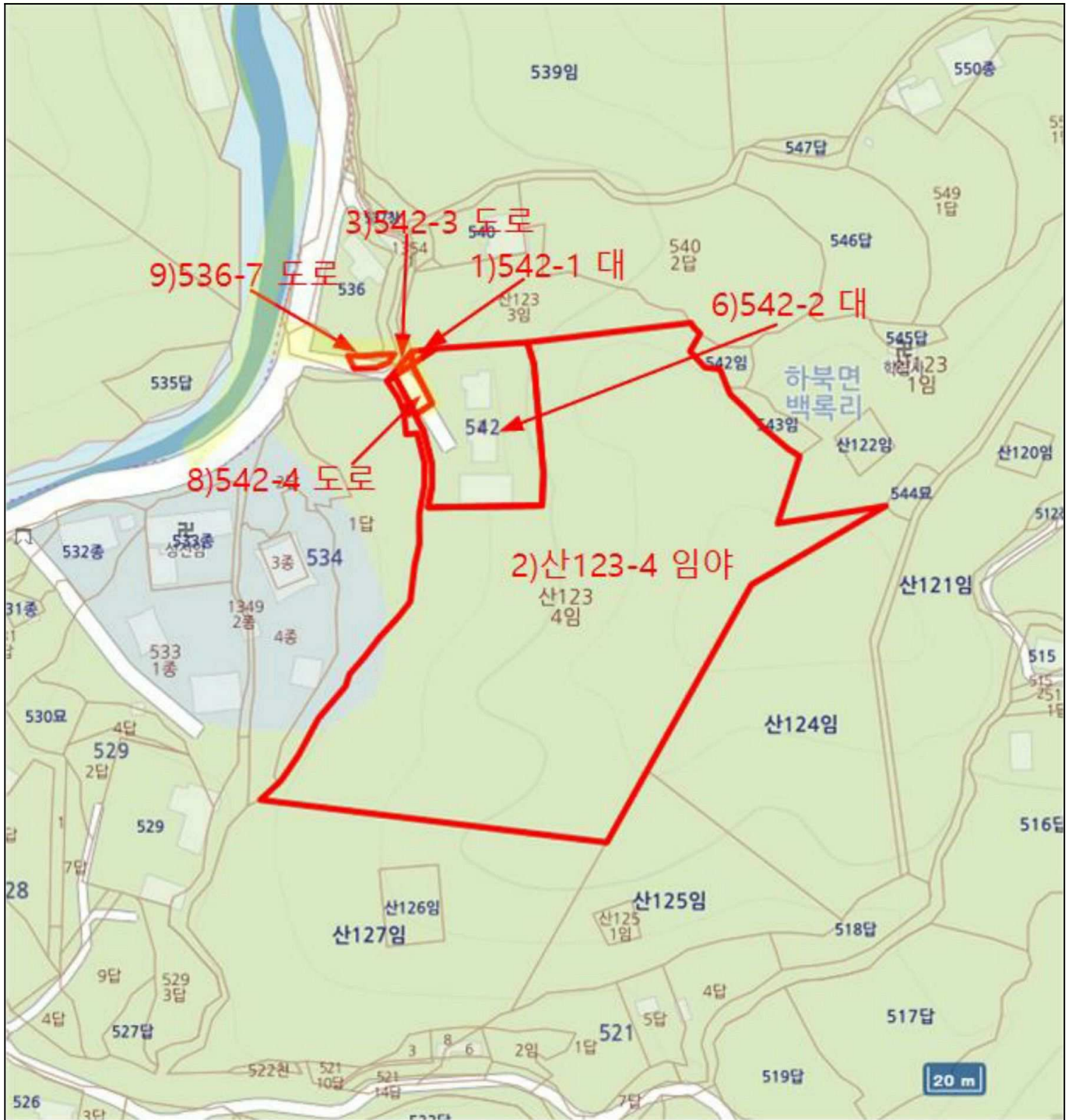
소재지	경상남도 양산시 하북면 백록리 542-1외
-----	-------------------------



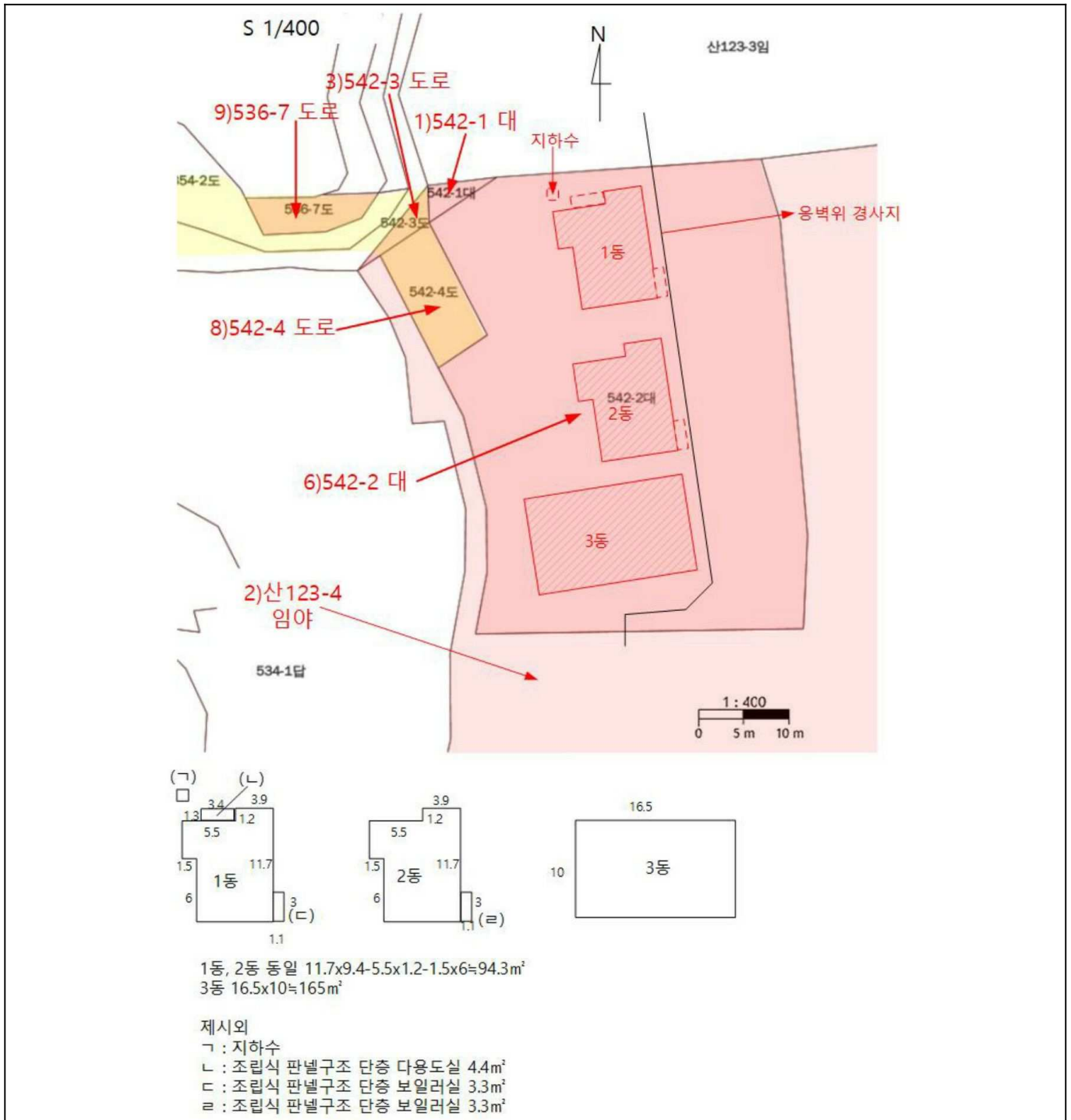
위치도



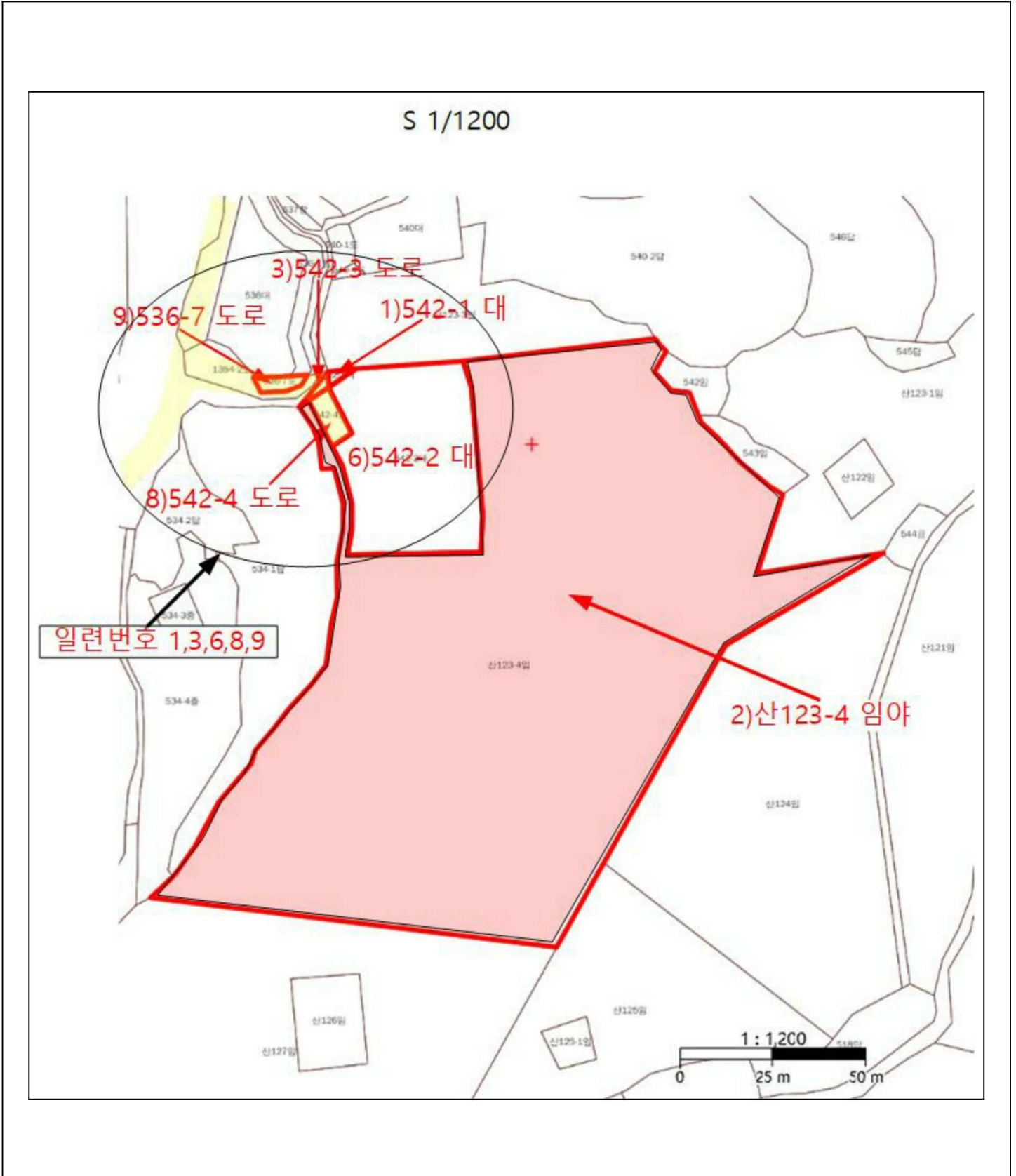
소재지 경상남도 양산시 하북면 백록리 542-1외



지적 및 건물 개황도



지적 및 건물 개황도





(-->)



1,6 (-->)



3, 8(), 2() (-->)



ㄱ (-->)



2()



2()



4(3)



5(1)



7(2)



()

