

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박황용 소유물건(2024타경10022)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: 241223

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	이억구천이백구십구만팔천원정 (₩292,998,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	박황용 (2024타경10022)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.05	2024.12.30 ~ 2025.01.05	2025.01.06	
감 정 평 가 내 용	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	277	토지	277	-	280,820,000
	제시외건물	112.1	제시외건물	112.1	-	12,178,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩292,998,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 동면 여락리 47-1등 3필지 토지로 경매목적에 위한 감정평가임.

### 나. 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	양산시 동면 여락리 47-1	대	43	주택(폐가)	1종 일주	부정형 평지	432,600
2	양산시 동면 여락리 47-2	도로	46	도로 등	1종 일주	부정형 평지	138,600
3	양산시 동면 여락리 48-2	전	188	주택	1종 일주	부정형 평지	432,600

### 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 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되 일련번호1,3은 일단의 주택부지로 일괄평가하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

제시외 건물은 참고로 평가하며 「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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 실지조사 및 기준시점

- 1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.05.을 기준시점으로 함.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.12.30.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 바. 기타

- 1) 지적도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을수 있으므로 지적상세는 측량을 요하고, 평가는 공부면적으로 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.
- 2) 본건 토지의 경계, 지상물의 위치, 현황도로 등의 상세는 측량을 요하므로 경매진행 및 응찰시 재확인바랍니다.
- 3) 일련번호1,3은 협회적용기본지도에는 현황도로저촉이 없으나 LX국토정보기본도에 의하면 일부 현황도로에 저촉되며 측량에 의하지 아니하고는 현황도로저촉여부 확인이 불가능하여 이를 감안하지 않고 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.
- 4) 지상 수목은 토지에 포함하여 평가하고 지상에 소재하는 제시외 건물은 별도 평가하며 제시외 건물이 경매에 포함되지 않는 경우에 토지에 미치는 영향을 감안한 가액을 토지건물감정평가명세표에 별도 기재합니다.

## 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 감

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정평가 방법임.

## 1) 감정평가의 목적물

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	양산시 동면 여락리 47-1	대	43	주택(폐가)	1종 일주	부정형 평지	432,600
2	양산시 동면 여락리 47-2	도로	46	도로 등	1종 일주	부정형 평지	138,600
3	양산시 동면 여락리 48-2	전	188	주택	1종 일주	부정형 평지	432,600

## 2) 비교표준지선정(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세	공시기준일
A	양산시 동면 여락리 153	대	602	단독 주택	1종 일주	420,000	세로(불)	부정형 평지	2024.01.01

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

## 3) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용  
도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하며 현재 지가변동률이 미고시된 경  
우 전월분 연장 적용함.

경상남도 양산시 (24.01.01~25.01.05 ) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.871

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.088

$( 1 + 0.00871 ) * ( 1 + 0.00088 * 36/30 ) \approx 1.00978$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

#### 4) 지역요인비교치

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

#### 5) 개별요인비교치

비교표준지와 대상토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타 조건을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

일련번호1,3/비교표준지A

조 건	항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.30	기로의 구조 등 우세함
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	1.00	대등함
행정적조건	행정상의 규제정도	0.94	일부 지목 전 열세함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계		1.222	

#### 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 KPAHUB

기호	소 재 지	용도지역	지목	면적	이용상황	평가액 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	양산시 동면 여락리 4*~*	1종일주	대	254	주거나지	750,000	2024.08.29	현황세로 (불)

##### 다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

- 비교표준지(A)와 평가사례(#1)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산정	격차율 결정	
평가사례기준 표준지가액	750,000	1.00510	1.00	1.241	935,497	2.205	2.20	
시점수정한 표준지가액	420,000	1.00978			424,108			
산정내역	시점수정	경상남도 양산시 (24.08.29~25.01.05 ) (주거) ≙ 1.00510						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.07	1.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.241
가로의 계통 등 가로조건 우세, 교통시설 등 접근조건 우세함								

(2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 격차율 및 인근의 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A) 2.20으로 결정하였음.

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1,3	420,000	1.00978	1.00	1.222	2.20	1,140,171

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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)	토지거래단 가 (원/㎡)	거래시점
#1	양산시 동면 여락리 1**	1종일주	답	271	200,000,000	738,000	2024.05.16

비교가 용이하고 대체로 적절한 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.

경상남도 양산시 (24.05.16~25.01.05 ) (주거) ≙ 1.00888

### 4) 지역요인비교치

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 5) 개별요인비교치

거래사례지와 대상토지의 접근조건, 자연조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타 조건 등을 종합적으로 비교검토하여 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호 1,3/거래사례#1

조 건	항 목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.10	가로의 계통 등 가로조건 우세함
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	1.12	교통시설 등 접근조건 우세함
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	1.07	형상 등 우세함
행정적조건	행정상의 규제정도	1.01	일부 지목 대 우세함
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
격차율 계		1.331	

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1,3	738,000	1.00	1.00888	1.00	1.331	991,001
산식 = 거래사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인						

## 7) 인근의 평가사례

자료출처 : 한국감정평가사협회 KPAHUB

기호	소재지	용도지역	지목	면적	이용상황	평가액 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	양산시 동면 여락리 4*~*	1종일주	대	254	주거나지	750,000	2024.08.29	현황세로 (불)
#2	양산시 동면 여락리 4*~*	1종일주	전	387	농지	660,000	2023.02.13	맹지
#3	양산시 동면 여락리 4*~*	1종일주	전	207	농지	720,000	2023.02.13	현황세로 (불)
#4	양산시 동면 여락리 9*~*	1종일주	전	377	주거나지	1,010,000	2021.01.08	세로(가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 인근의 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서,KAIS

기 호	소 재 지	용도지역	지목	면적	거래가액(원)	토지거래단 가 (원/㎡)	거래시점
#1	양산시 동면 여락리 1**	1종일주	답	271	200,000,000	738,000	2024.05.16
#2	양산시 동면 여락리 4*-**	1종일주	전	61	41,400,000	678,000	2024.05.31
#3	양산시 동면 여락리 9*-*	1종일주	전	396	400,000,000	1,010,000	2020.05.07

다. 토지감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액 (원/㎡)

일련번호	공시지가 기준법	거래사례비교법
1,3	1,140,171	991,001

2) 토지의 감정평가액 결정

가) 토지감정평가액 일련번호1,3 : 1,140,000원/㎡

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 제시외 건물 감정평가액 산출근거

제시외 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(㎡)
ㄱ	양산시 동면 여락리 47-1외	목 및 조적조 스투트지붕 단층	폐가	31.9
ㄴ	양산시 동면 여락리 48-2	목 및 조적조 강판지붕 단층	주택	43.6
ㄷ	양산시 동면 여락리 48-2	조적조 강판지붕 단층	주택일부	13.9
ㄹ	양산시 동면 여락리 48-2	조적조 강판지붕 단층	주택일부	9.7
ㅁ	양산시 동면 여락리 48-2	조적조 강판지붕 단층	창고	5
ㅂ	양산시 동면 여락리 48-2외	조적조 스투트지붕 단층	폐변소	2.1
ㅅ	양산시 동면 여락리 48-2	목조 강판지붕	차양	5.9
합계				112.1

### 나. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가

출처 : 한국부동산 연구원 2023 건축물재조달원가자료집

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	5	906,000	40(35 ~ 45)

#### 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/㎡)
ㄴ	목 및 조적조	주택	40	800,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제경과 년수	잔존내용 년수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
ㄴ	800,000	40	-	10	200,000	200,000
산식 = 재조달원가 x 잔존내용년수/내용년수, 관찰감가						

## 4. 감정평가액 의 결정

### 가. 감정평가액

일련번호	종류	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비고
1	토지	43	1,140,000	49,020,000	
2	토지	46	380,000	17,480,000	도로 : 인근토지기준 3분의 1이내적용
3	토지	188	1,140,000	214,320,000	
<b>토지 계</b>		<b>277</b>		<b>280,820,000</b>	
ㄱ	제시외 건물	31.9	20,000	638,000	
ㄴ	제시외 건물	43.6	200,000	8,720,000	
ㄷ	제시외 건물	13.9	100,000	1,390,000	
ㄹ	제시외 건물	9.7	100,000	970,000	
ㅁ	제시외 건물	5	60,000	300,000	
ㅂ	제시외 건물	2.1	20,000	42,000	
ㅅ	제시외 건물	5.9	20,000	118,000	
<b>제시외 건물 계</b>		<b>112.1</b>		<b>12,178,000</b>	
<b>합 계</b>				<b>292,998,000</b>	

### 나. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 원가법에 의한 제시외건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 물건의 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 동면 여락리	47-1	대	1종일주	43	43	1,140,000	49,020,000	일련번호1,3 일괄평가
(1-1)			제시외	물건이	미치는	영향을 면적 43	감안한 단가 912,000	평가액 금액 (39,216,000)	일련번호1,3 일부현황도 로여부는 측량을 포함
2	경상남도 양산시 동면 여락리	47-2	도로	1종일주	46	46	380,000	17,480,000	일련번호2 일부폐도상태
3	경상남도 양산시 동면 여락리	48-2	전	1종일주	188	188	1,140,000	214,320,000	
(3-1)			제시외	물건이	미치는	영향을 면적 188	감안한 단가 912,000	평가액 금액 (171,456,000)	
<b>소 계</b>								<b>₩280,820,000</b>	
	[제시외 물건]								
ㄱ	경상남도 양산시 동면 여락리	47-1 47-2	폐가	목 및 조적조 스레트지붕 단층	(31.9)	31.9	20,000	638,000	관찰감가
ㄴ	동 소	48-2	주택	목 및 조적조 강판지붕 단층	(43.6)	43.6	200,000	8,720,000	800,000 x 10/40 관찰감가
ㄷ	동 소	48-2	주택일부	조적조 강판지 붕 단층	(13.9)	13.9	100,000	1,390,000	관찰감가
ㄹ	동 소	48-2	주택일부	조적조 강판지 붕 단층	(9.7)	9.7	100,000	970,000	관찰감가
ㅁ	동 소	48-2	창고	조적조 강판지 붕 단층	(5)	5	60,000	300,000	관찰감가

# 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	
ㄴ	동 소	48-2 48-4	폐변소	조적조 스테트 지붕 단층	(2.1)	2.1	20,000	42,000	관찰감가
ㄷ	동 소	48-2	차양	목조 강판지붕	(5.9)	5.9	20,000	118,000	관찰감가
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩12,178,000 ₩292,998,000.-</b>	
				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

경상남도 양산시 동면 여락리 영천초등학교 남서측 인근에 소재하며 주변은 농촌마을 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

입구도로폭이 2.5미터정도로 소형차량진입이 가능할 수도 있으나 용이하지는 않을 것으로 보이며 인근에 버스정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호1,3은 일단의 주택지로 사다리형 유사의 부정형지이며 대체로 평탄함.

일련번호2는 부정형의 도로부지이나 일부 인접주택에서 점유중임.

일련번호1,3은 협회적용기본지도에는 현황도로저촉이 없으나 LX국토정보기본도에 의하면 일부 현황도로에 저촉되며 측량에 의하지 아니하고는 현황도로저촉여부 확인이 불가능하여 이를 감안하지 않고 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호1,3은 지적도상 2~4미터정도의 도로에 접하나 현황은 폭 2.5~1.5미터정도의 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 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

제시외 :

- ㄱ : 목 및 조적조 스투지붕 단층 폐가 31.9㎡
- ㄴ : 목 및 조적조 강판지붕 단층 주택 43.6㎡
- ㄷ : 조적조 강판지붕 단층 주택일부 13.9㎡
- ㄹ : 조적조 강판지붕 단층 주택일부 9.7㎡
- ㅁ : 조적조 강판지붕 단층 창고 5㎡
- ㅂ : 조적조 스투지붕 단층 폐변소 2.1㎡
- ㅅ : 목조 강판지붕 차양 5.9㎡

일반건축물대장에 의하면 일련번호 1(47-1대)지상에 등재된 건물2동(목조 세멘기와지붕 단층 29.5㎡ 및 27.55㎡)이 있으며 현존하는 일련번호1(47-1대)지상의 ㄱ 및 일련번호3(48-2전)지상의 ㄴ 일 가능성이 있으나 동일성여부는 불명확함.

지상 수목은 토지에 포함하여 평가하고 지상에 소재하는 제시외 건물은 별도 평가하며 제시외 건물이 경매에 포함되지 않는 경우에 토지에 미치는 영향을 감안한 가액을 토지건물감정평가명세표에 별도 기재합니다.

## (7) 공부와의 차이

지적도 면적은 공부면적과 유사하나 수치지적도가 아닌 경우에는 지적면적오차가 있을 수 있으므로 지적상세는 측량을 요하고, 평가는 공부면적으로 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 바랍니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상입니다.
2. 토지의 경계, 지상물의 위치, 현황도로 등의 상세는 측량을 요하므로 경매진행 및 응찰시

# 토지감정평가요항표

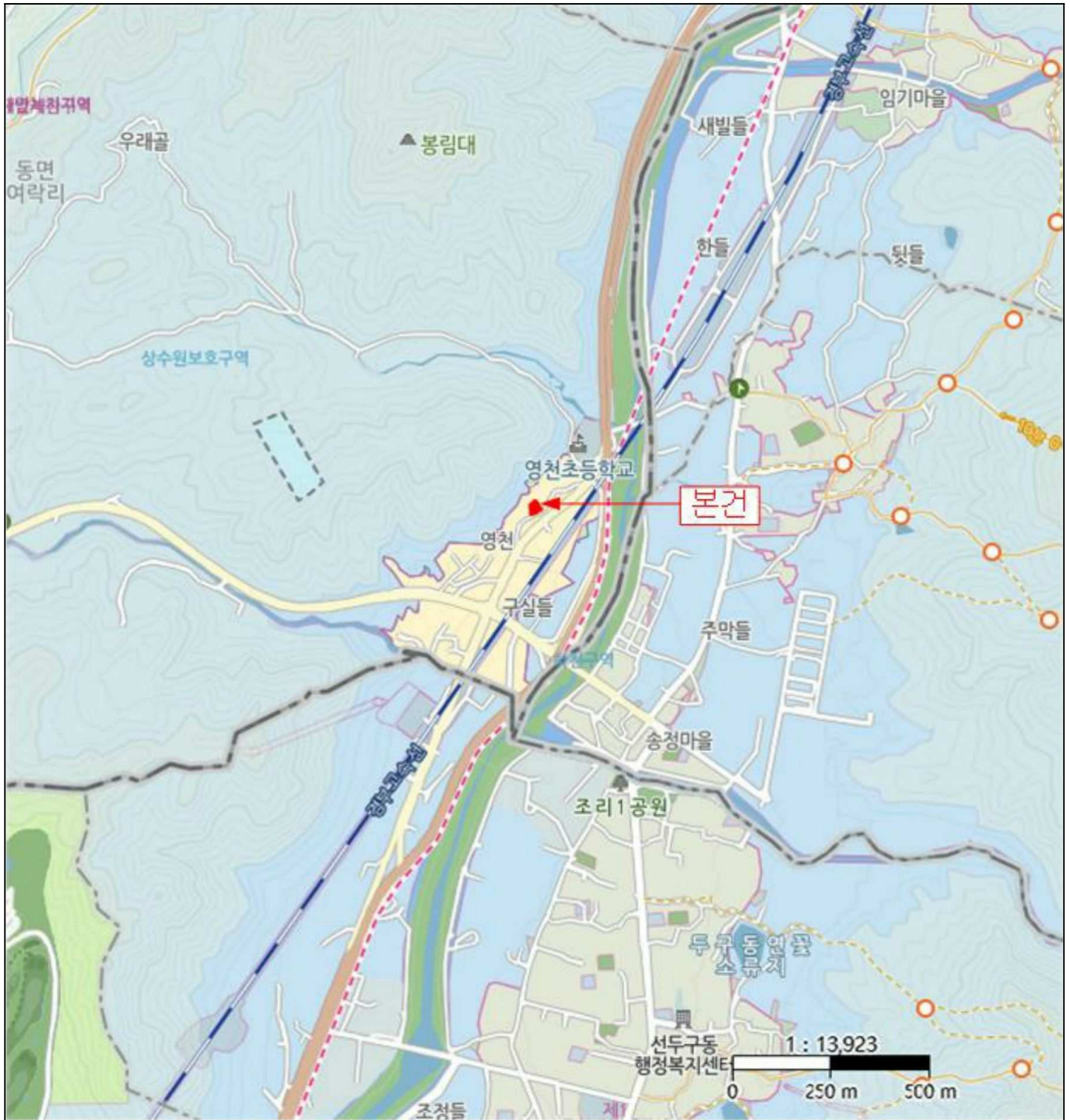
- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

재확인바랍니다.

# 광역위치도



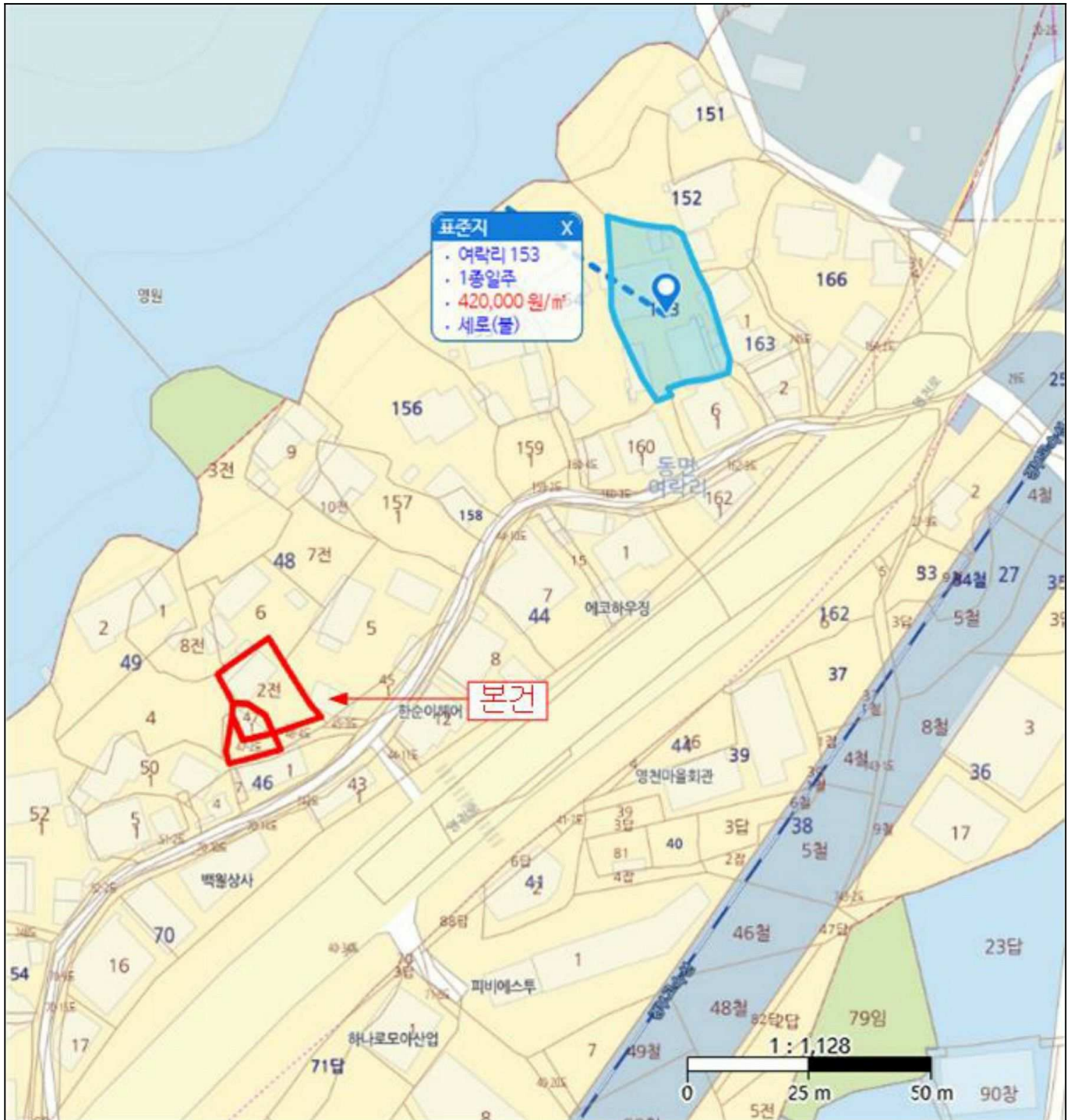
소재지	경상남도 양산시 동면 여락리 47-1외
-----	-----------------------



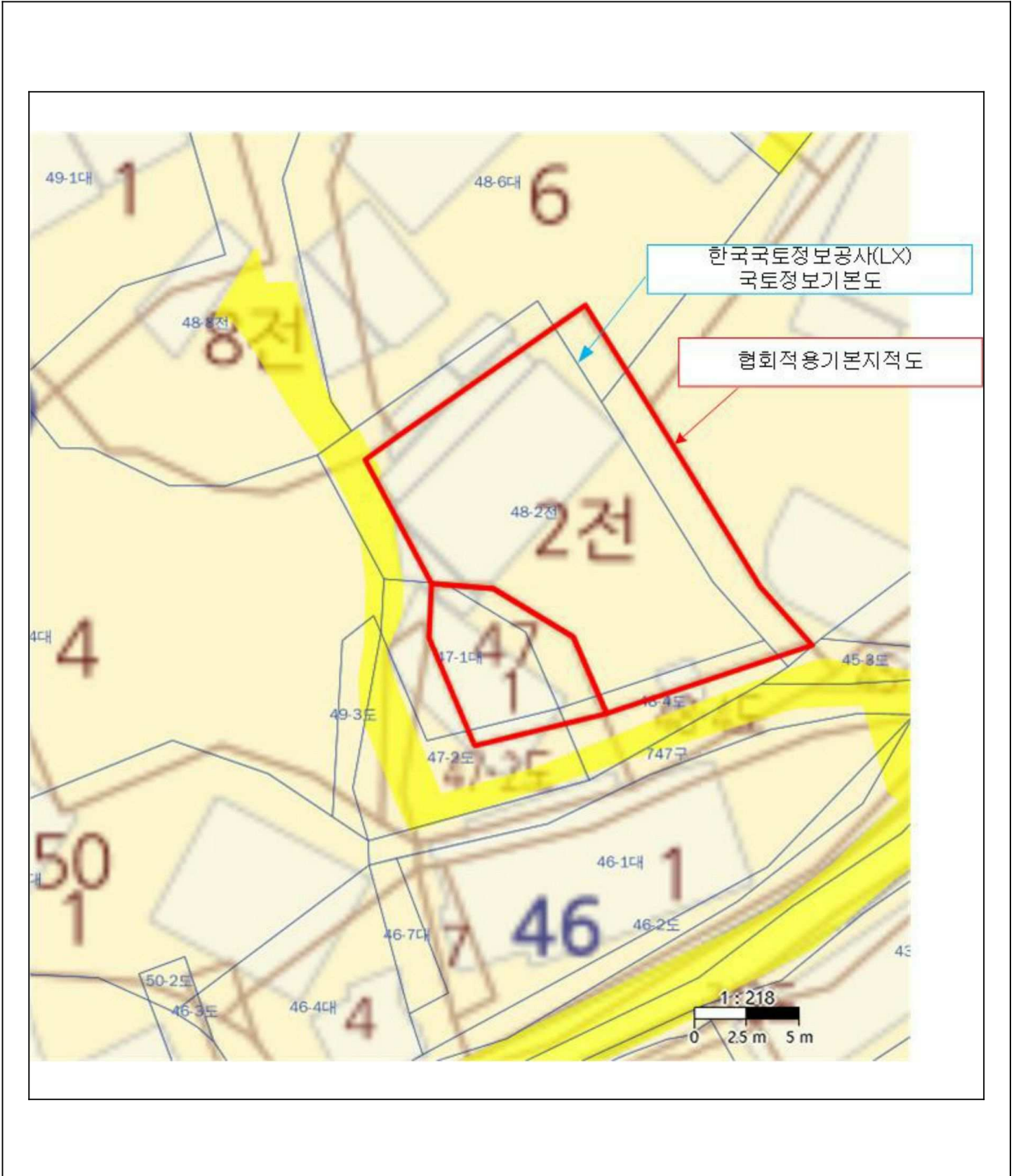
# 위치도



소재지	경상남도 양산시 동면 여락리 47-1외
-----	-----------------------



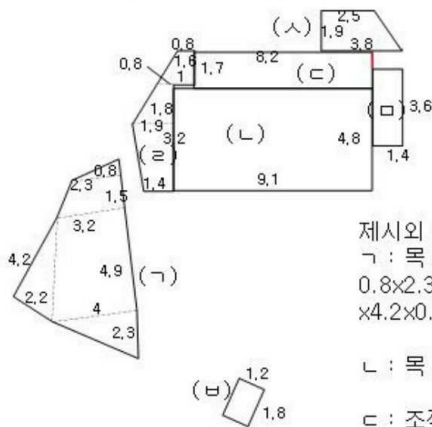
# 지적 및 건물 개황도



# 지적 및 건물 개황도



**건물 개황도 : S=1/250**



제시외 :

ㄱ : 목 및 조적조 스테이지붕 단층 폐가  
 $0.8 \times 2.3 \times 0.5 + (2.3 + 3.2) \times 1.5 \times 0.5 + (3.2 + 4) \times 4.9 \times 0.5 + 4 \times 2.3 \times 0.5 + 2.2 \times 4.2 \times 0.5 \approx 31.9 \text{m}^2$

ㄴ : 목 및 조적조 강판지붕 단층 주택  $9.1 \times 4.8 \approx 43.6 \text{m}^2$

ㄷ : 조적조 강판지붕 단층 주택일부  $8.2 \times 1.7 \approx 13.9 \text{m}^2$

ㄹ : 조적조 강판지붕 단층 주택일부  
 $(0.8 + 1.8) \times 1.6 \times 0.5 + (0.8 + 1.9) \times 1.8 \times 0.5 + (1.9 + 1.4) \times 3.2 \times 0.5 \approx 9.7 \text{m}^2$

ㅁ : 조적조 강판지붕 단층 창고  $1.4 \times 3.6 \approx 5 \text{m}^2$

ㅂ : 조적조 스테이지붕 단층 폐변소  $1.2 \times 1.8 \approx 2.1 \text{m}^2$

ㅅ : 목조 강판지붕 차양  $(2.5 + 3.8) \times 1.9 \times 0.5 \approx 5.9 \text{m}^2$



( 1, 2, 3 )



