

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	최성욱 소유물건(2024타경120479)
평가서번호	가온 2412-09-4087
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국
의뢰번호	2024타경120479

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

울산경남지사

TEL:(052) 274-8811 FAX:(052) 274-8812

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김연수

(인)

|주|가온감정평가법인 울산경남지사 지사장 김 연 수 (서명 또는 인)

감정평가액	이십오억육백사만오천칠백이십원정 (₩2,506,045,720.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가목적		법원경매	
채무자	-		제출처		울산지방법원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	최성욱 (2024타경120479)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점		조사기간	작성일
			2025.01.02		2024.12.30 ~ 2025.01.02	2025.01.02
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,411	토지	2,411	-	2,197,220,000
	건물	237.42	건물	237.42	-	209,500,920
	제시외 건물	(39.1)	제시외 건물	39.1	-	25,011,500
	제시외 물건	(255.1)	제시외 물건	255.1	-	44,313,300
	제시외 수목	(1식)	제시외 수목	1식	-	30,000,000
합계						₩2,506,045,720.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 (인)					

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 양산시 하북면 지산리	267	대	자연녹지지역	656	1,641	1,140,000	1,870,740,000	일단지
2	"	267-2	대	자연녹지지역	985				
4	" [도로명 주소] 경상남도 양산시 하북면 평산 마을길 48	267, 267-2 위 지상	일반 음식점	조적조 스라브 및 스레트지붕 단층	113.02	113.02	866,000	97,875,320	관찰감가 1,300,000 x 30/45 (‘97.09.13. 사용승인)
			주택	조적조 판넬 및 스레트 및 스라브지붕 단층	71.2	71.2	966,000	68,779,200	관찰감가 1,450,000 x 30/45 (‘97.09.13. 사용승인)
			창고	경량철골구조 단층	16	16	697,000	11,152,000	900,000 x 31/40 (‘15.04.08. 사용승인)
			부속건물 제2종 근린생활 시설	일반철골구조 단층	37.2	37.2	852,000	31,694,400	1,100,000 x 31/40 (‘15.04.08. 사용승인)

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
3	경상남도 양산시 하북면 지산리 (제시외)	267-3 건물)	답	자연녹지지역	770	770	424,000	326,480,000	
ㄱ	경상남도 양산시 하북면 지산리	267, 267-2 위 지상	창고 등	조적조 판넬지붕	(7.4)	7.4	666,000	4,928,400	관찰감가 1,000,000 x 30/45
ㄴ	"	"	카페 일부등	조적조 아스팔트 싱글지붕	(12.5)	12.5	733,000	9,162,500	관찰감가 1,100,000 x 30/45
ㄷ	"	"	카페 일부등	조적조 및 판넬조	(14.1)	14.1	666,000	9,390,600	관찰감가 1,000,000 x 30/45
ㄹ	" (제시외)	" 물건)	휴게실 등	경량철골조 폴리카보 네이트지붕	(5.1)	5.1	300,000	1,530,000	관찰감가 400,000 x 15/20
ㅁ	"	267-2 위 지상	목조 및 경량 철골조	데크	(25)	25	200,000	5,000,000	관찰감가 300,000 x 20/30
ㅂ	"	"	목조	데크	(42)	42	133,000	5,586,000	관찰감가 200,000 x 20/30

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	"	"	목조	데크	(31.8)	31.8	133,000	4,229,400	관찰감가 200,000 x 20/30
ㅇ	"	"	목조 및 경량 철골조	데크	(130)	130	200,000	26,000,000	관찰감가 300,000 x 20/30
ㅈ	"	"	목조	데크	(26.3)	26.3	133,000	3,497,900	관찰감가 200,000 x 20/30
ㅊ	(제시외 경상남도 양산시 하북면 지산리	수목) 267, 267-2, 위 지상		소나무 등	(1식)	1식	23,000,000	23,000,000	
ㅋ	"	267-3 위 지상		소나무 등	(1식)	1식	7,000,000	7,000,000	
합 계								₩ 2,506,045,720.-	
					이	하	여		백

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 하북면 지산리 소재 <평산마을회관> 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경상남도 양산시 하북면(이하동일))

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	지산리 267	대	656	주상용	자연녹지	소로한면	2필지 일단의 사다리 완경사	374,700
2	지산리 267-2	대	985					
3	지산리 267-3	답	770	휴경지	자연녹지	맹지	사다리 완경사	109,700



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 건물

(일반건축물대장 기준)

기호	소재지		경상남도 양산시 하북면 지산리 267, 267-2				
	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	주구조	주용도	층 수	사용승인일	비고
4	113.02	113.02	조적조 스라브지붕	일반음식점	지상1층	1997.09.13.	-
	71.2	71.2	조적조 스라브지붕	주택	지상1층	1997.09.13.	-
	대상물건 전경 (일반음식점 및 주택)				대상물건 전경 (서측에서 촬영)		
	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	주구조	주용도	층 수	사용승인일	비고
4	16	16	경량철골구조	창고	지상1층	2015.04.08.	현황 카페 일부
	37.2	37.2	일반철골구조	제2종 근린생활시설	지상1층	2015.04.08.	-
	대상물건 전경 (창고(카페 일부 등))				대상물건 전경(제2종근린생활시설)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.01.02.일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.12.30.~2025.01.02.일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물) 마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니며, 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음. 건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리 상태, 장래 이용가능 연수 등을 종합 참작하여 관찰감가를 병용하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

7.1 소유자 등

본건 토지 등기사항전부증명서상 소유자는 "최성욱임.

7.2 기타

- ① 본건 토지 일련번호 1, 2는 건물 일련번호 4의 이용에 일단으로 제공되고 있으며, 일반건축물대장상 관련지번으로 등재되어 있는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되는 바, 일단지로 감정평가하였음.
- ② 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등 이유로 그 내부 확인이 곤란하여 동유형의 물건, 인근 유사물건, 관련 공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으며, 향후 업무 진행시 내부구조, 관리 상태, 리모델링 여부 등에 대해서는 재확인하시기 바람.
- ③ 본건 건물 일련번호 4의 감가수정은 현상 및 관리상태, 장래 사용가능년수 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 감정평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 건물 일련번호 4의 증축된 부분(2015.04.08., 창고, 16㎡)은 공부(일반건축물대장, 건물등기사항전부증명서)상 창고로 등재되어 있으나, 현황 일반음식점(카페)의 일부로 이용 중인 점을 감안하여 감정 평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있는 것으로 조사된 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

연도	구조	용도	면적(㎡)	비고
2020	조적조	근린생활시설(일반음식점)	12.25	불법증축
2020	새시	근린생활시설(일반음식점)	23.19	불법증축

- ⑥ 본건 지상에는 별첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 제시외 건물 기호 (ㄱ)~(ㄴ) 및 제시외 물건 (ㄷ)~(ㄹ)이 소재하여 일반건축물대장상 건축물현황도면 및 실측에 의거 면적 사정하여 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리, 이용상태 및 현상 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관리상태 및 현상 등을 고려, 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으며, 제시외 건물 (ㄱ)~(ㄴ)은 본건 건물의 부합물 및 종물로서 구조, 규모, 용도 등으로 보아 토지가치에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되며, 경매진행시 일괄 매각 여부는 별도 확인을 요함.
- ⑦ 본건 지상에는 별첨 "사진용지"와 같이 제시외 수목 (ㅊ), (ㅋ)(소나무 등 약 70여주)가 소재하는 바, 경매 진행시 정확한 소유관계 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정 [경상남도 양산시 하북면]

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 공시지가 (원/㎡)
A	지산리 267	대	656	주상용	자연녹지	소로한면	사다리완경사	374,700
B	지산리 272-4	전	1,408	전	자연녹지	맹지	부정형완경사	104,500

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동율에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 사군구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하여 시점수정하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경상남도 양산시 녹지지역)

기간	지가변동률(%)/ 시점수정치	비고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.760	11월 까지 누계
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.113	11월분
2024.01.01 ~ 2025.01.02	0.885/ 1.00885	$(1 + 0.00760) * (1 + 0.00113 * 33/30)$ ≒ 1.00885

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

2.4.1 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 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
		형상
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4.2 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련 번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1, 2 일단지	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건 토지(일련번호 1)가 비교표준지로서 제반조건 대등함.

3	B	-	1.07	1.00	1.08	1.00	1.00	1.156
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

본건 토지는 비교표준지 대비
접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 및 경사, 경작의 편부 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준
비교표준지가액 : 감정평가전례(거래사례) × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

시점수정한 비교표준지가액 : 표준지공시지가 × 지가변동률

2.5.2 감정평가사례 [경상남도 양산시 하북면]

(자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	지산리 ○○○-○	대	1,310	주상용	자연녹지	1,100,000	담보	2024-07-11	표준지 A
2	지산리 ○○○-○	대	2,750	단독주택	자연녹지	828,000	담보	2024-11-19	-
3	지산리 ○○○	대	408.6	단독주택	자연녹지	815,000	시가참고	2023-10-24	-
4	지산리 ○○○-○	전	1,010	전기타	자연녹지	455,000	시가참고	2023-10-24	표준지 B
5	지산리 ○○○-○	답	1,159	전	자연녹지	692,000	담보	2023-10-12	-
6	지산리 ○○○-○	답	491	답	자연녹지	537,000	시가참고	2024-03-11	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등 [경상남도 양산시 하북면]

가. 거래사례

(출처: KAIS-감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	토지단가(원/m ²) [거래가액(원)]	기준(거래)시점	비고
a	지산리 ○○○-○	대	241	주상용	자연녹지	1,128,128 [271,879,064]	2022-12-02	토지만 거래
b	지산리 ○○○	대	499.2	주상용	자연녹지	916,165 [500,000,000]	2024-03-20	토지·건물
b 토지 · 건물거래가격 배분내역 등								
비 고	구조(사용승인일자): 벽돌구조 지상1층(2004.07.14) 용도 및 연면적: 단독주택(82.02m ²) 건물가액산정: $(900,000 \times 26 / 45) \times 82.02 \approx 42,650,400$ 원 토지단가산정: $(500,000,000 - 42,650,400) / 499.2 \approx 916,165$ 원/m ²							
c	지산리 ○○○	답	720	전기타	자연녹지	634,722 [457,000,000]	2022-01-15	토지만 거래
d	지산리 ○○	전	823	주상용	자연녹지	486,026 [400,000,000]	2022-11-11	토지만 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <표준지 A: 감정평가전례 1, 표준지 B: 감정평가전례 4>를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
1	지산리 ○○○-○	대	1,310	주상용	자연녹지	1,100,000	담보	2024-07-11	-
4	지산리 ○○○-○	전	1,010	전기타	자연녹지	455,000	시가참고	2023-10-24	-

2.5.5 격차율 산정 <표준지 A : 감정평가전례 1>

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
1	1,100,000	-	1.00585	1.000	1.029	1,138,521	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	374,700	1.00885	-	-	378,016		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		1,138,521/378,016			3.011		
시점수정치		경상남도 양산시(24.07.11~25.01.02) (녹지) : 1.00585					
지역요인 비교치		감정평가전례 1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지 A/ 감정평가전례 1	1.00	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	1.029

비교표준지 A는 감정평가전례 1 대비 접근조건(인근상가와와의 거리 및 편의성 등)에서 열세하나 행정적 조건(본건 자연취락지구 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.6 격차율 산정 <표준지 B : 감정평가전례 4>

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
4	455,000	-	1.00973	1.000	0.800	367,541
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
B	104,500	1.00885	-	-	105,424	
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		367,541/105,424				3.486
시점수정치		경상남도 양산시(23.10.24~25.01.02) (녹지) : 1.00973				
지역요인 비교치		감정평가전례 4는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)				
개별요인 비교치	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지 B/ 감정평가전례 4	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800

비교표준지 B는 감정평가전례 4 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

2.5.7 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 1, 2와 유사한 토지	1,200,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	토지의 위치, 접면도로 상태, 형상 등에 따라 가격 차이 있음.
본건 3과 유사한 토지	440,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.8 경매통계분석

(자료출처: 부동산태인)

구분	용도	경상남도 양산시			하북면		
		낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
최근 1년간 평균	단독주택	55.67%	41.83%	5	0.00%	0.00%	0
	대지	51.91%	68.29%	13	49.00%	49.00%	1
	전	51.31%	39.29%	13	71.25%	71.25%	1
최근 6개월 평균	단독주택	44.31%	34.00%	2	0.00%	0.00%	0
	대지	51.85%	66.72%	9	0.00%	0.00%	0
	전	57.64%	41.98%	5	71.25%	71.25%	1

2.5.9 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 거래사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 인근지역 지가수준 및 감정평가사례, 거래사례 등을 검토할 때 산정된 그 밖의 요인 보정치는 적정하다고 판단되어 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지 A	3.01
비교표준지 B	3.48

2.6 공시지가 기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2 일단지	374,700	1.00885	1.000	1.000	3.01	1,137,828	1,140,000
3	104,500	1.00885	1.000	1.156	3.48	424,111	424,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정함.

가. 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	토지단가(원/㎡) [거래가액(원)]	기준(거래)시점	비고
a	지산리 ○○○-○	대	241	주상용	자연녹지	1,128,128 [271,879,064]	2022-12-02	토지만 거래
c	지산리 ○○○	답	720	전기타	자연녹지	634,722 [457,000,000]	2022-01-15	토지만 거래

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <일련번호 1, 2(일단지) : 거래사례 a, 일련번호 3 : 거래사례 c >를 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.3 시점수정

기호	기간	시점수정치	비고
a	22.12.02 ~ 25.01.02	1.01644	경상남도 양산시 (22.12.02~25.01.02) (녹지) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.028 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.725 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.760 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.113 $(1 + 0.00028 * 30/31) * (1 + 0.00725) * (1 + 0.00760) * (1 + 0.00113 * 33/30) \doteq 1.01644$
c	22.01.15 ~ 25.01.02	1.02752	경상남도 양산시 (22.01.15~25.01.02) (녹지) 2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.095 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.055 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.123 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.106 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.159 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.133 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.153 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.122 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.086 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.058 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.037 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.028 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.725 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.760 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.113 $(1 + 0.00095 * 17/31) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00725) * (1 + 0.00760) * (1 + 0.00113 * 33/30) \doteq 1.02752$

3.4 지역요인비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

일련 번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1, 2 일단지	a	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

본건은 비교 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.

3	c	-	0.75	1.00	0.95	0.95	1.00	0.677
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등) 및
획지조건(경작의 편부 등), 행정적 조건(사례 자연취락지구 등)에서 열세함.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2 일단지	1,128,128	1.000	1.01644	1.000	1.050	1,204,008	1,200,000
3	634,722	1.000	1.02752	1.000	0.677	441,532	442,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	656	1,140,000	747,840,000	1,200,000	787,200,000
2	985	1,140,000	1,122,900,000	1,200,000	1,182,000,000
3	770	424,000	326,480,000	442,000	340,340,000
합계	2,411	-	2,197,220,000	-	2,309,540,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련번호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
	공부	사정			
1	656	1,641	1,140,000	1,870,740,000	일단지
2	985				
3	770	770	424,000	326,480,000	-
합계	2,411	2,411	-	2,197,220,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수4
4-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌)/ 슬래브지붕	3	1,368,000	45 (40 ~ 50)
4-1-6-1	점포및상가	철골조/ 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35 ~ 45)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/ 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40 ~ 50)

2.1.3 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	층수	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
4	1	일반음식점	조적조	1,300,000	-
	1	주택	조적조	1,450,000	-
	1	창고	경량철골구조	900,000	현황 일반음식점 일부
	1	제2종근린생활시설	일반철골구조	1,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
전기설비, 위생설비, 급·배수설비, 냉·난방시설 등	표준단가에 포함	-

2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	층수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
4	1	1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000	일반음식점
	1	1,450,000	표준단가에 포함	1,450,000	주택
	1	900,000	표준단가에 포함	900,000	현황 일반음식점 일부
	1	1,100,000	표준단가에 포함	1,100,000	제2종근린생활시설

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하되, 현상, 관리상태 및 장래 사용가능연수 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

일련번호	층수	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일 (증축일자)
4	1	45	27	15	30	1997.09.13. 관찰감가
	1	45	27	15	30	
	1	40	9	9	31	(2015-04-08)
	1	40	9	9	31	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

일련번호	층수	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
4	1	1,300,000	45	30/45	866,666	866,000	-
	1	1,450,000	45	30/45	966,666	966,000	-
	1	900,000	40	31/40	697,500	697,000	-
	1	1,100,000	40	31/40	852,500	852,000	-

5. 건물 감정평가액 결정

일련번호	구분	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	평가금액(원)	비고
		공부면적	사정면적			
4	일반음식점	113.02	113.02	866,000	97,875,320	-
	주택	71.2	71.2	966,000	68,779,200	-
	창고 (현황 일반음식점 일부)	16	16	697,000	11,152,000	-
	제2종근린생활시설	37.2	37.2	852,000	31,694,400	-
합계		237.42	237.42	-	209,500,920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	일련 번호	용도	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
			공부	사정			
토지	1~3	-	2,411	2,411	-	2,197,220,000	-
건물	4	일반음식점 등	237.42	237.42	-	209,500,920	-
제시외 건물	ㄱ~ㄴ	창고 등	(39.1)	39.1	-	25,011,500	-
제시외 물건	ㄹ~ㅈ	데크 등	(255.1)	255.1	-	44,313,300	-
제시외 수목	차, ㅋ	소나무 등	(1식)	1식	-	30,000,000	-
합계						2,506,045,720	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른 방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 하북면 지산리 소재 <평산아울회관> 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 노선종류 및 배차간격 등을 고려시 대중교통 사정은 보통인 편임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1, 2 : 2필지 일단의 사다리형 완경사지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.
일련번호 3 : 사다리형 완경사지로서, 휴경지임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1, 2 : 일단으로 본건 남동측으로 소로에 접함.
일련번호 3 : 지적도상 맹지이나 인접필지를 통하여 접근가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1, 2 : 공히 자연녹지지역, 자연취락지구(평산2지구),
가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 3 : 자연녹지지역,
가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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)	

6. 제시목록 외의 물건
-
7. 공부와의 차이
-
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
① 본건 토지 일련번호 1, 2는 건물 일련번호 4의 이용에 일단으로 제공되고 있으며, 일반건축물대장상 관련지번으로 등재되어 있는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되는 바, 일단지로 감정평가하였음.
② 본건 지상에는 별첨 "사진용지"와 같이 제시외 수목 (ㄱ), (ㅋ)(소나무 등 약 70여주)가 소재하는 바, 경매 진행시 정확한 소유관계 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바람.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

일련번호 4 :

- 일반음식점 : 조적조 스라브지붕 및 스투트지붕 단층 건물로서,
1997.09.13., 사용승인되었으며,
외벽 : 치장석 마감 및 몰탈 위 페인트 마감 등.
내벽 : 인테리어 마감 및 일부 타일 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등.

- 주택 : 조적조 판넬 및 스투트 및 스라브지붕 단층 건물로서,
1997.09.13., 사용승인되었으며,
외벽 : 치장석 마감 및 몰탈 위 페인트 마감 등.
내벽 : 벽지바름 및 일부 타일 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등.

- 창고(현황 카페 일부) : 경량철골구조 단층 건물로서,
2015.04.08., 사용승인되었으며,
외벽 : 치장석 마감 및 몰탈 위 페인트 마감 등.
내벽 : 페인트 칠 및 일부 타일 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등.

- 제2종근린생활시설 : 일반철골구조 단층 건물로서,
2015.04.08., 사용승인되었으며,
외벽 : 치장석 마감 및 징크판넬 마감 등.
내벽 : 인테리어 마감 및 일부 타일 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등.

2. 이용상태

일련번호 4 : 일반음식점 및 제2종근린생활시설, 주택으로 이용 중임.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

3. 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수 설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 지상에는 별첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 제시외 건물 기호 (ㄱ)~(ㄹ)이 소재하여 일반건축물대장상 건축물현황도면 및 실측에 의거 면적 사정하여 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리, 이용상태 및 현상 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관리상태 및 현상 등을 고려, 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으며, 제시외 건물 (ㄱ)~(ㄹ)은 본건 건물의 부합물 및 종물로서 구조, 규모, 용도 등으로 보아 토지가치에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되며, 경매진행시 일괄 매각 여부는 별도 확인을 요함.

5. 공부와의 차이

-

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

① 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등 이유로 그 내부 확인이 곤란하여 동유형의 물건, 인근 유사물건, 관련 공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으며, 향후 업무 진행시 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

② 본건 건물 일련번호 4의 감가수정은 현상 및 관리상태, 장래 사용가능년수 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 감정평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

③ 본건 건물 일련번호 4의 증축된 부분(2015.04.08., 창고, 16㎡)은 공부(일반건축물대장, 건물등기사항전부증명서)상 창고로 등재되어 있으나, 현황 일반음식점(카페)의 일부로 이용 중인 점을 감안하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

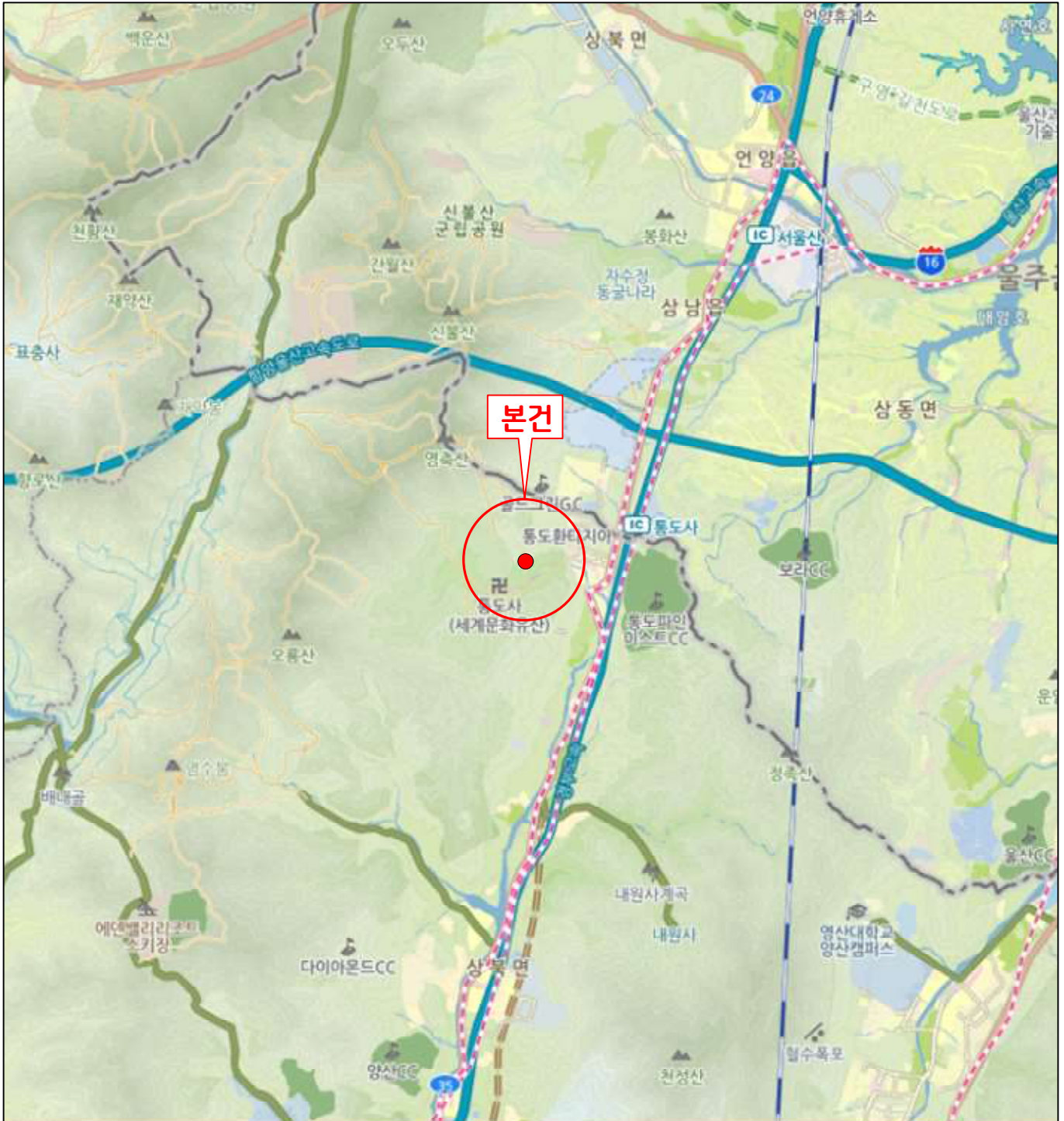
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

④ 본건 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있는 것으로 조사된 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지 및 도로명주소 경상남도 양산시 하북면 지산리 267 외

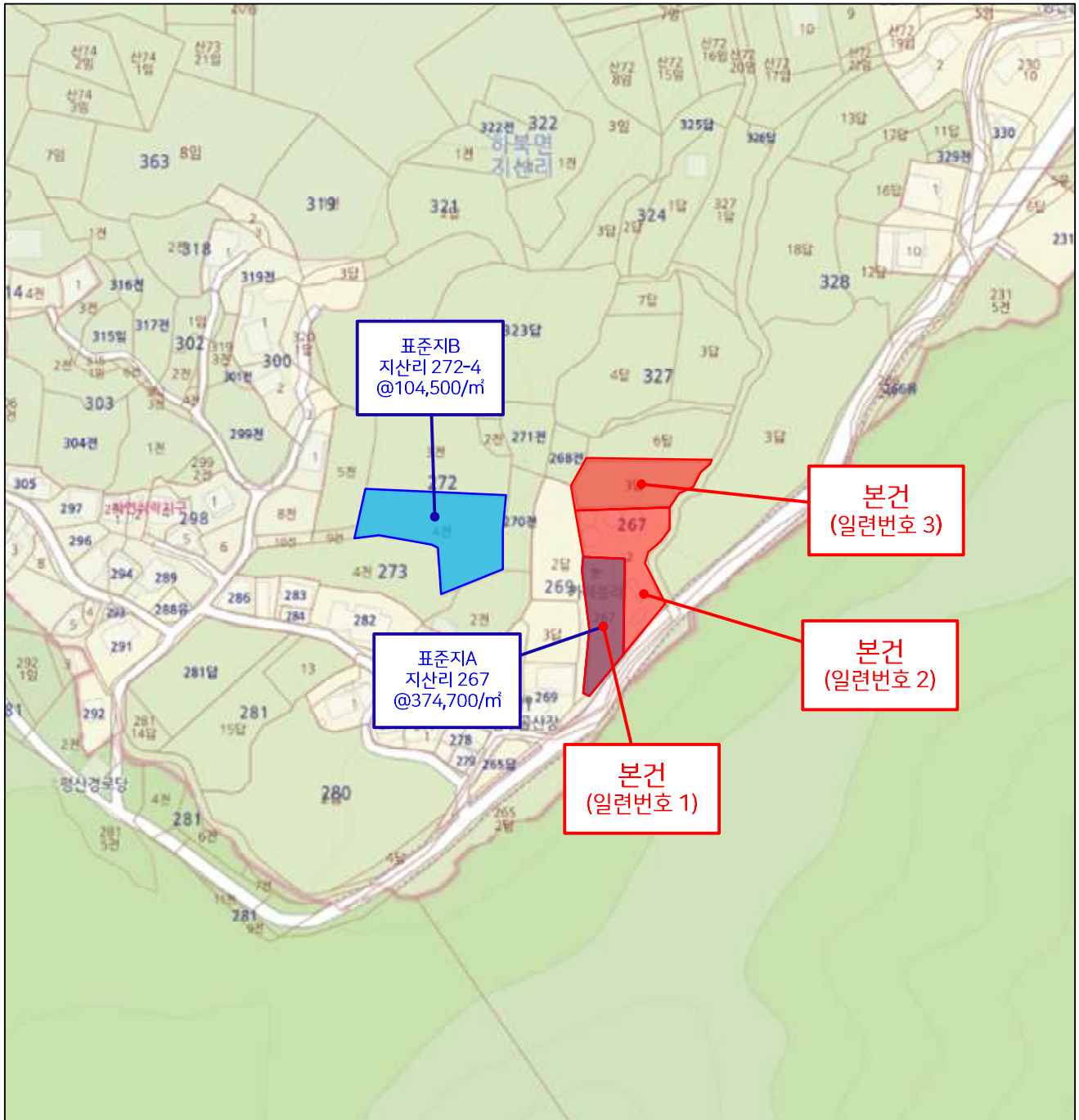


상세위치도

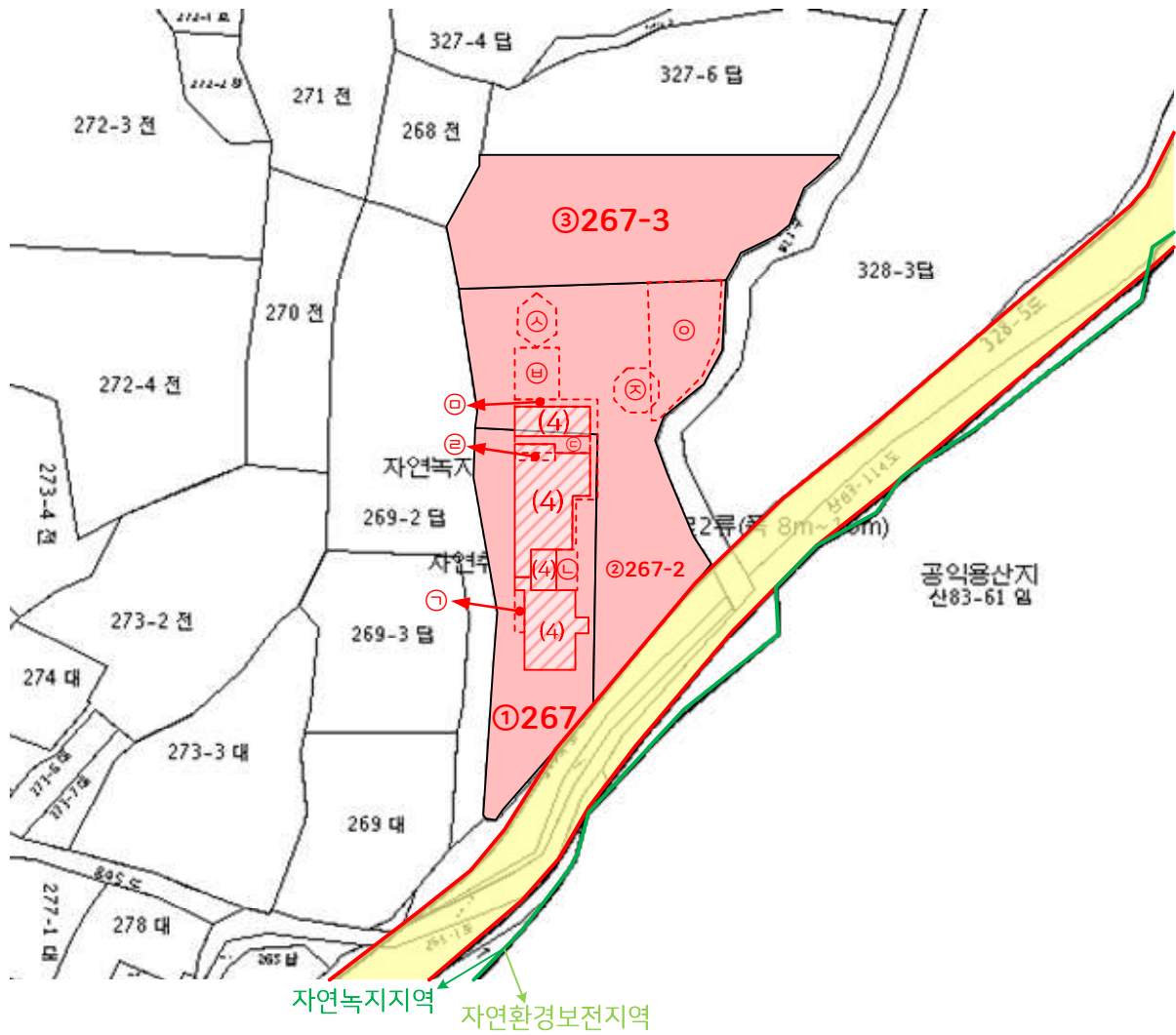


소재지 및
도로명주소



경상남도 양산시 하북면 지산리 267 외



지적 및 건물개황도

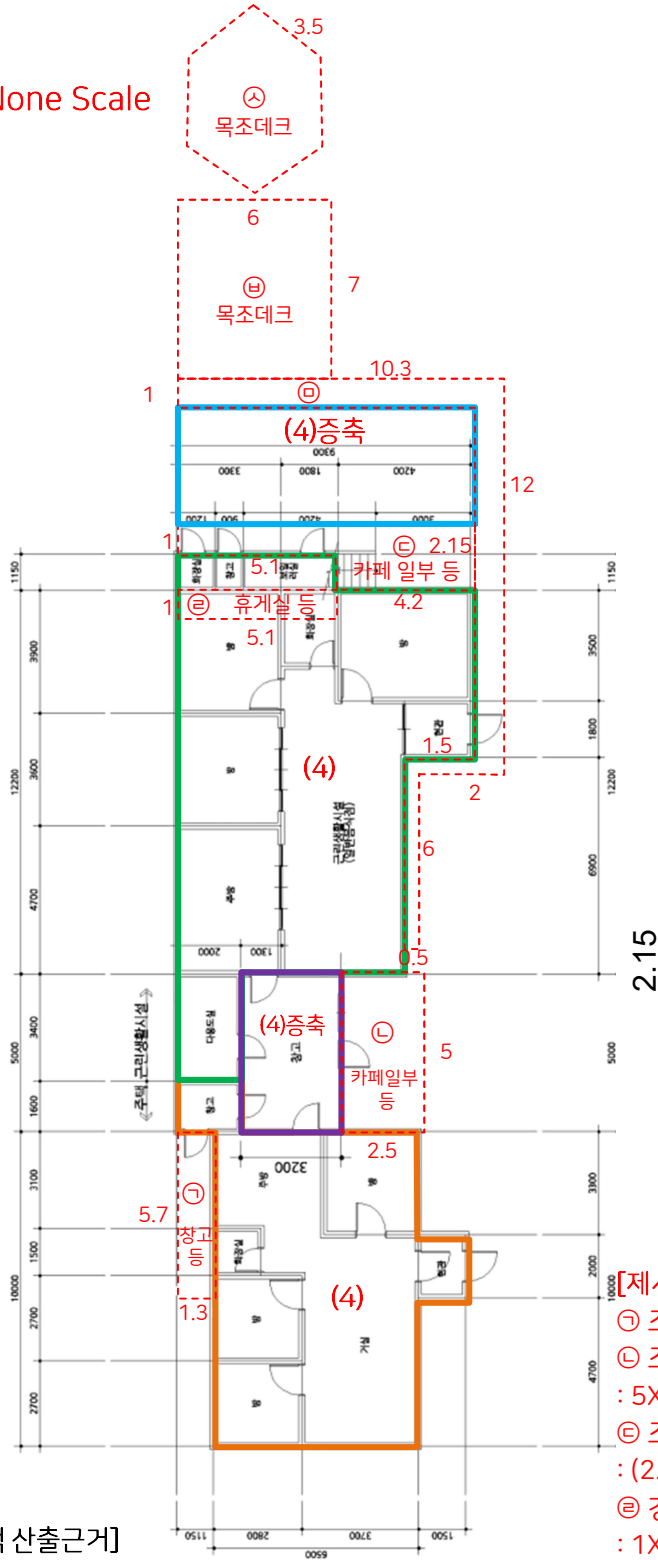


범례

	감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물 3층이상
	도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물
	계획도로선		감정평가건물 2층		제시외 건물 및 물건

건물개황도 및 내부구조도

S = None Scale



[제시외 건물]

- ㉠ 조적조 판넬지붕 단층(창고 등) : $1.3 \times 5.7 \approx 7.4\text{m}^2$
- ㉡ 조적조 아스팔트싱글지붕 단층(카페일부 등) : $5 \times 2.5 \approx 12.5\text{m}^2$
- ㉢ 조적조 및 일부 판넬조 아스팔트싱글지붕(카페 일부 등) : $(2.15 \times 9.3) - (1.15 \times 5.1) \approx 14.1\text{m}^2$
- ㉣ 경량철골조 폴리카보네이트지붕 옥상소재(휴게실 등) : $1 \times 5.1 \approx 5.1\text{m}^2$

[제시외 물건]

- ㉤ 목조 데크 : $(9.3 \times 1) + (12 \times 1) + (1.5 \times 0.5) + (6 \times 0.5) \approx 25\text{m}^2$
- ㉥ 목조 데크 : $7 \times 6 \approx 42\text{m}^2$
- ㉦ 목조 데크 : 약 31.8m^2
- ㉧ 경량철골조 목조데크 : 약 130m^2
- ㉨ 목조 데크 : 약 26.3m^2

[건물면적 산출근거]

- 4(일반음식점) : $(1.15 \times 5.1) + (3.4 \times 2) + (12.2 \times 9.3) - (6.9 \times 1.8) \approx 113.7\text{m}^2$
- 4(주택) : $(6.5 \times 10) + (1.6 \times 2) + (2 \times 1.5) \approx 71.2\text{m}^2$
- 4(현황일반음식점 일부) : $3.2 \times 5 \approx 16\text{m}^2$
- 4(제2종 근린생활시설) : $9.3 \times 4 \approx 37.2\text{m}^2$

사 진 용 지



주위환경 (남서측에서 촬영)



1, 2 (남측에서 촬영)



주위환경 (동측에서 촬영)



1~3 (북동측에서 촬영)

사 진 용 지



3 (동측에서 촬영)



3 (북서측에서 촬영)



1~3 (북서측에서 촬영)



1, 2 (북측에서 촬영)

사 진 용 지



4 (동측에서 촬영)



4 (북동측에서 촬영) 및
제시외 물건 (□)



4 (서측에서 촬영)



4 내부 (1)

사 진 용 지



4 내부 (2)



4 내부 (3)



4 내부 (4)



제시외 건물 (ㄱ)

사 진 용 지



제시외 건물 (ㄴ)



제시외 건물 (ㄴ) 내부



제시외 건물 (ㄷ), (ㄹ)



제시외 건물 (ㄷ) 내부

사 진 용 지



제시외 물건 (바), (스)



제시외 물건 (오), (즈)



|주|가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

수 신: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

참 조:

제 목: 감정평가회보

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 12. 27. 자로 의뢰하신 『최성욱 소유물건(2024타경120479)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 박윤미 052-274-8811)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨: 1. 감정평가서 1부
2. 수수료 청구서 1부 끝.

|주|가온감정평가법인 울산경남지사

지 사장 김 연 수

시행일자 : 가온 2412-09-4087 (2025. 01. 02.)

우)44616 울산광역시 남구 대학로 13, 601호 (무거동, 현빌딩 6층 601호) / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(052) 274-8811 FAX.(052) 274-8812 E-MAIL.gaon09@kapaland.co.kr

수수료 청구서

울산지방법원 사법보좌관 최병국 귀하

감정평가서번호 : 가온 2412-09-4087

2025. 01. 02

이백삼십오만팔천사백원정 (₩2,358,400.-)

2024. 12. 27 일자 귀 제 『2024타경120479』 호로 의뢰하신 『최성욱 소유물건(2024타경120479)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
감정평가수수료	1,879,868	$(2,506,045,720 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ ≈ 1,879,868	
실비	여비		225,600
	토지조사비		—
	물건조사비		10,000
	임대차조사비		—
	공부발급비		7,000
	기타실비		22,000
특별용역비	—		
소계	264,600.-		
합계(공급가액)	₩2,144,000.-	※ 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩214,400.-		
총계	₩2,358,400.-		
기납부착수금	—		
정산청구액	₩2,358,400.-		

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2412-4087) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 신한은행 100-022-274603 [예금주 |주|가온감정평가법인 울산경남지사]

|주|가온감정평가법인 울산경남지사

지사장 김연수

(Tel. : (052) 274-8811 Fax. : (052) 274-8812)

[공급자(사업자)등록번호 : 610-85-33794]

대법원 연계물건

문서번호 : 2024타경120479

소재지 : 경상남도 양산시 하북면 지산리 267외

물건명 : 최성욱 소유물건(2024타경120479)

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	경상남도 양산시 하북면 지산리 267	> >	747,840,000
	제시외 일련번호 10	용도 : 제시외 수목	감정가 : 23,000,000
2	경상남도 양산시 하북면 지산리 267-2	> >	1,122,900,000
	제시외 일련번호 5	용도 : 데크	감정가 : 5,000,000
	제시외 일련번호 6	용도 : 데크	감정가 : 5,586,000
	제시외 일련번호 7	용도 : 데크	감정가 : 4,229,400
	제시외 일련번호 8	용도 : 데크	감정가 : 26,000,000
	제시외 일련번호 9	용도 : 데크	감정가 : 3,497,900
3	경상남도 양산시 하북면 지산리 267-3	> >	326,480,000
	제시외 일련번호 11	용도 : 제시외 수목	감정가 : 7,000,000
4	경상남도 양산시 하북면 지산리 267	> >	209,500,920
	제시외 일련번호 1	용도 : 창고 등	감정가 : 4,928,400
	제시외 일련번호 2	용도 : 카페 일부 등	감정가 : 9,162,500
	제시외 일련번호 3	용도 : 카페 일부 등	감정가 : 9,390,600
	제시외 일련번호 4	용도 : 휴게실 등	감정가 : 1,530,000