

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 배호열 소유물건(2025타경11297)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

감정평가서번호: 두나202502-60-007

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.

두나감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이상두

감정평가액	일십일억삼천칠백팔만사천원정(₩1,137,084,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국	감정평가 목적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	배효열 (2025타경11297)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.21	2025.02.20 ~ 2025.02.21	2025.02.26

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	2,092	토지	2,092	-	1,134,164,000
제시외수목	(약129주)	제시외수목	약129주	-	2,920,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩1,137,084,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 어곡동 소재 “경남외국어고등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 21일로 하였음.

나. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 02월 20일부터 2025년 02월 21일까지임.

5. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.

나. 본건 기호(3) 토지상에 제시외수목(ㄱ: 엄나무, 재파나무, 살구나무, 감나무 등)이 인접토지(어곡동 1310, 1224-1, 1308, 1307, 1312, 1311-4 등)와의 경계선 부근에 주로 소재하여 본건 토지가치에 미치는 영향은 없겠음.

다. 본건 기호(3) 토지와 인접 토지(어곡동 1310, 1311-4)와의 경계선 부근에 전신주 2기가 소재하나 토지가치에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 평가

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

나. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	도로교통	개별공시지가(원/㎡)	비고
1	경상남도 양산시 어곡동 1202-3	답	460	전	일반공업	부정형 평지	중로 한면	302,700 (2024.01.01)	-
2	“ 어곡동 1236-3	답	568	전	일반공업	부정형 평지	중로 한면	342,200 (2025.01.01.)	-
3	“ 어곡동 1309	전	1,064	전	준공업	부정형 완경사	맹지	167,800 (2025.01.01.)	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액 산출근거

1) 비교표준지 공시지가 선정

(1) 인근 표준지 현황

(경상남도 양산시, 공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	어곡동 1236-3	답	568	전	일반공업	중로 한면	부정형 평지	342,200
나	어곡동 1309	전	1,064	전	준공업	맹지	부정형 완경사	167,800

(2) 비교표준지 선정사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

2) 시점수정

용도지역	기간	변동률(%)	비고
공업지역	2025.01.01. ~ 2025.02.21	0.216 (1.00216)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.129 $(1 + 0.00129) * (1 + 0.00129 * 21/31)$ ≒ 1.00216

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

(1) 비교표준지(가)와 일련번호(1) 비교

개 별 요 인			격차율	비고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.70	형상, 고저 등에서 대상토지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.700	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교표준지(가)와 일련번호(2) 비교

개 별 요 인			격차율	비고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			1.000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교표준지(나)와 일련번호(3) 비교

개 별 요 인			격차율	비고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			1.000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정을 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
㉠	어곡동 ***	답	962	준공업	526,000	시가참고	2022.08.11
㉡	어곡동 ***	임야	17	준공업	440,000	시가참고	2022.09.30
㉢	어곡동 ***	답	54	일반공업	738,000	취득처분	2023.07.10
㉣	어곡동 ***	공장 용지	1,146	일반공업	800,000	경매	2025.02.10

㉤ 인근 거래사례

(출처 : 한국감정원 감정정보체계)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
㉠	어곡동 ***	답	44	일반공업	511,363	22,500,000	2023.02.13
㉡	어곡동 ***	전	9	준공업	618,511	5,566,600	2021.11.01
㉢	어곡동 ***	잡종지	463중 92.6	일반공업	593,952	55,000,000	2020.11.25
㉣	어곡동 ***	대	833.7	일반공업	785,654	655,000,000	2023.09.12
㉤	어곡동 ***	답	43	준공업	534,883	23,000,000	2023.12.07

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉔ 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
일반공업	농경지	750,000원/㎡ ~ 820,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역내 유사 토지
준공업	농경지	380,000원/㎡ ~ 450,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역내 유사 토지

㉕ 비교 사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례중 “평가선례(㉑,㉔)”를 선정하여 비교하였음.

㉖ 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 표준지(가)와 평가선례㉔ 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	738,000	1.02627	1.00	1.030	780,109	2.275
공시지가 기준가액	342,200	1.00216	1.00	1.00	342,939	

- 시점수정 : 경상남도 양산시 공업지역(2023.07.10. ~ 2025.02.21.) : 1.02627

- 지역요인 : 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인 대등함(1.00)

- 개별요인 비교 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

비교표준지는 사례보다 획지조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(나)와 평가선례㉞ 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례 기준가액	526,000	1.03400	1.00	0.765	416,071	2.474
공시지가 기준가액	167,800	1.00216	1.00	1.00	168,162	

- 시점수정 : 경상남도 양산시 공업지역(2022.08.11.~ 2025.02.21.) : 1.03400

- 지역요인 : 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인 대등함(1.00)

- 개별요인 비교 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
0.85	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.765

비교표준지는 사례보다 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.

㉞ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적등을 참작할 때 표준지(가) : 2.27배, 표준지(나) : 2.47배를 그 밖의 요인을 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인								
기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	342,200	1.00216	1.00	0.700	2.27	544,930	545,000
2	가	342,200	1.00216	1.00	1.000	2.27	778,472	778,000
3	나	167,800	1.00216	1.00	1.000	2.47	415,361	415,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 토지가액 산출근거

1) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 용도지역이 동일하고 대상토지와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례(㉠,㉡)”을 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	기준시점
㉠	어곡동 ***	답	44	일반공업	511,363	22,500,000	2023.02.13
㉡	어곡동 ***	대	833.7	일반공업	785,654	655,000,000	2023.09.12

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 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

[경상남도 양산시]

용도지역	기 간	변동률 (%)	비고
공업지역	2023.02.13 ~2025.02.21	2.995 (1.02995)	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.017 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.021 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.030 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.063 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.207 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.092 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.082 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.143 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.066 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.040 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.156 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.842 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.129 $(1 + 0.00017 * 16/28) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.01842) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00129 * 21/31)$ ≈ 1.02995
공업지역	2023.09.12 ~2025.02.21	2.423 (1.02423)	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.143 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.066 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.040 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.156 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.842 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.129 $(1 + 0.00143 * 19/30) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.01842) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00129 * 21/31)$ ≈ 1.02423

※ 2025년 02월 이후의 자가변동률은 미 고시되어 2025년 01월 자가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교

(1) 거래사례(㉔)과 일련번호(1) 비교

개 별 요 인			격차율	비고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.70	형상 등에서 대상토지가 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	0.98	지목 등에서 대상토지가 열세함.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.686	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례(㉔)과 일련번호(2) 비교

개 별 요 인			격차율	비고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	0.98	지목 등에서 대상토지가 열세함.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.980	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 거래사례(㉠)과 일련번호(3) 비교

개 별 요 인			격차율	비고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 계통 및 연속성	0.85	가로의 폭 등에서 대상토지가 열세함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.89	교통시설과의 접근성 등에서 대상토지가 열세함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개 별 요 인 비 교(누계)			0.757	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인								
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	㉠	785,654	1.000	1.02423	1.00	0.686	552,018	552,000
2	㉠	785,654	1.000	1.02423	1.00	0.980	788,597	789,000
3	㉠	511,363	1.000	1.02995	1.00	0.757	398,695	399,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	545,000	552,000
2	778,000	789,000
3	415,000	399,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

다. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	460	460	545,000	250,700,000	-
2	568	568	778,000	441,904,000	-
3	1,064	1,064	415,000	441,560,000	-
합 계		-	-	1,134,164,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1~3	2,092	-	1,134,164,000
제시외수목	ㄱ	약 129주	일괄	2,920,000
합계				1,137,084,000

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 어곡동	1202-3	답	일반공업지역	460	460	545,000	250,700,000	
2	"	1236-3	답	일반공업지역	568	568	778,000	441,904,000	
3	"	1309	전	준공업지역	1,064	1,064	415,000	441,560,000	
소 계								₩1,134,164,000	
ㄱ	[제시외수목] 경상남도 양산시 어곡동	1309 위 지상	(수목 등)	엄나무 H 2~3 5주 엄나무 H 4~5 3주 재피나무 H 2~3 1주 재피나무 H 2 4주 드릅나무 H 2 1주 살구나무 H 4~5 1주 감나무 H 2 1주 감나무 H 4 1주 감나무 H 5 1주 대추나무 H 3~4 1주 산딸기나무 (밀식) H 1내외 약110주	(약129주)	약129주	일괄	2,920,000	
소 계								₩2,920,000	
합 계								₩1,137,084,000.-	
				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

본건은 경상남도 양산시 어곡동 소재 "경남외국어고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모 공장 및 농경지 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

기호(1,2) 본건까지 차량접근 가능하며, 제반 대중교통사정은 보통시 됨.
기호(3) 본건 인근까지 차량접근 가능하나, 대중교통사정은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 경사지의 목전상태임.
기호(2) : 평지의 전(공업나지).
기호(3) : 현황 '전'상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 종로한면에 접함.
기호(3) : 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 일반공업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 하천법에 의한 하천구역 하천예정지 등은 해당 부서에 별도로 확인하시길 바랍니다.
기호(2) : 일반공업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
기호(3) : 준공업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관

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) | |

한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

기호(3)토지상에 제시외수목이 소재하나, 토지가치에 미치는 영향은 없겠음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

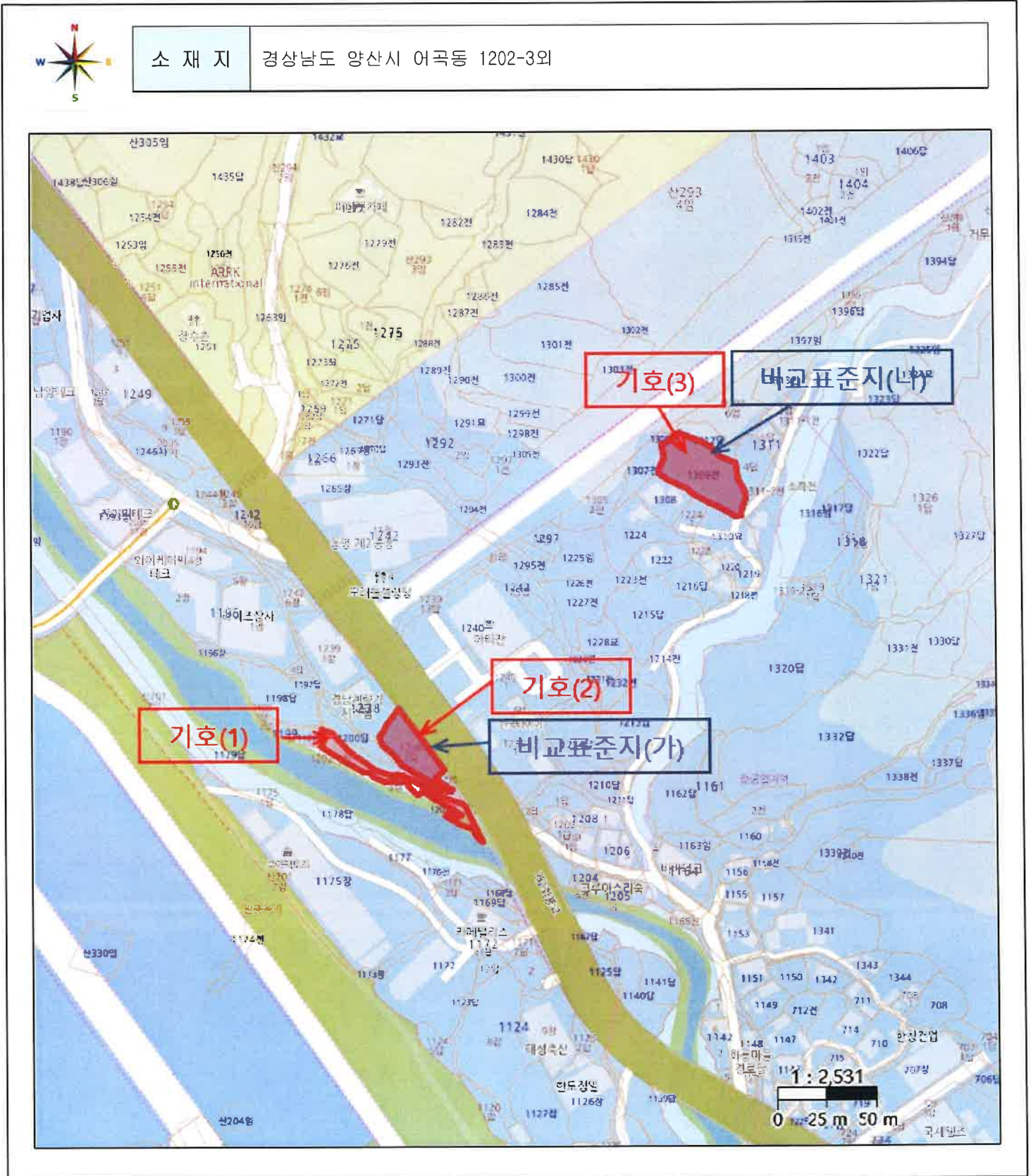
임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

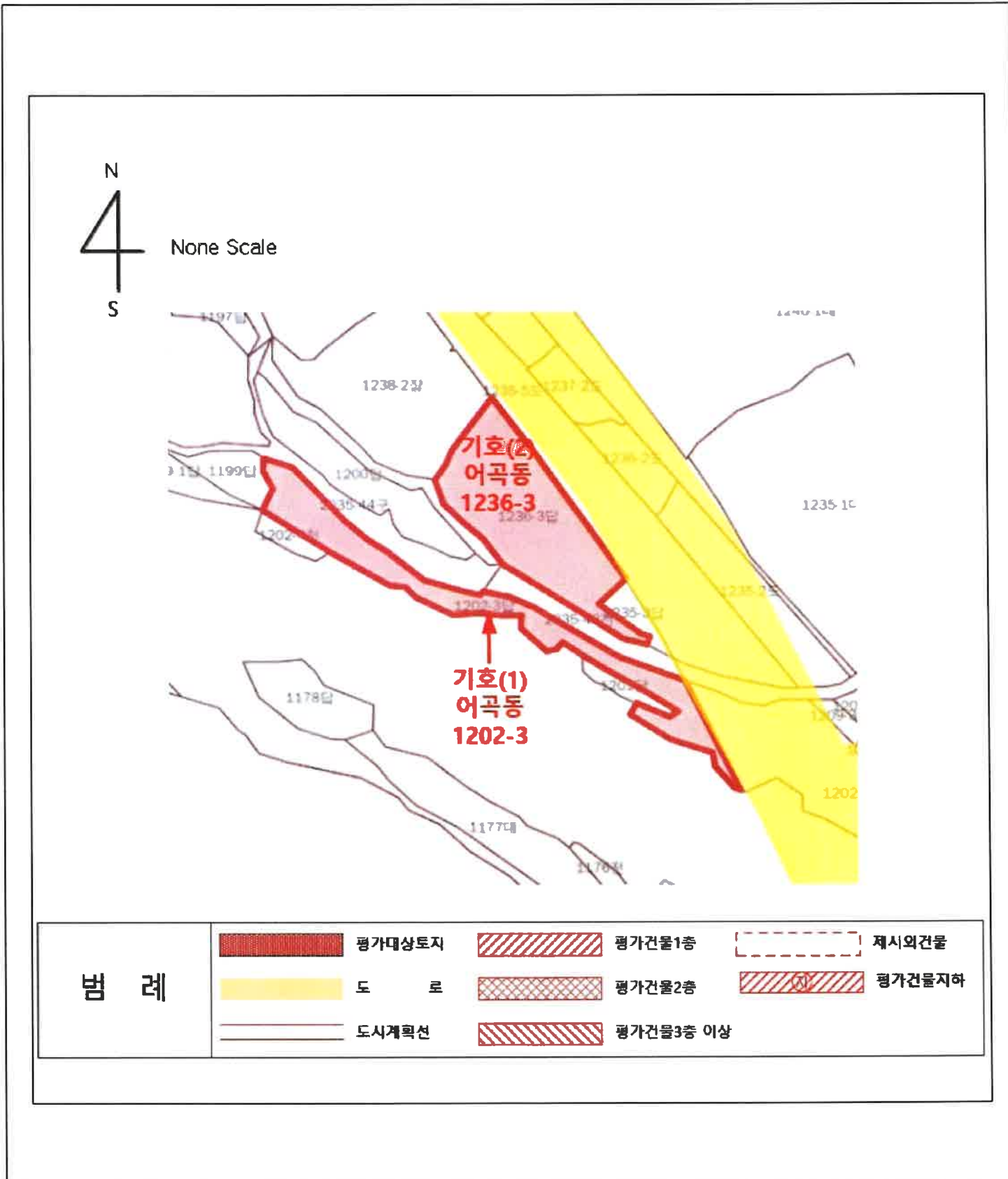
광역위치도











위치도

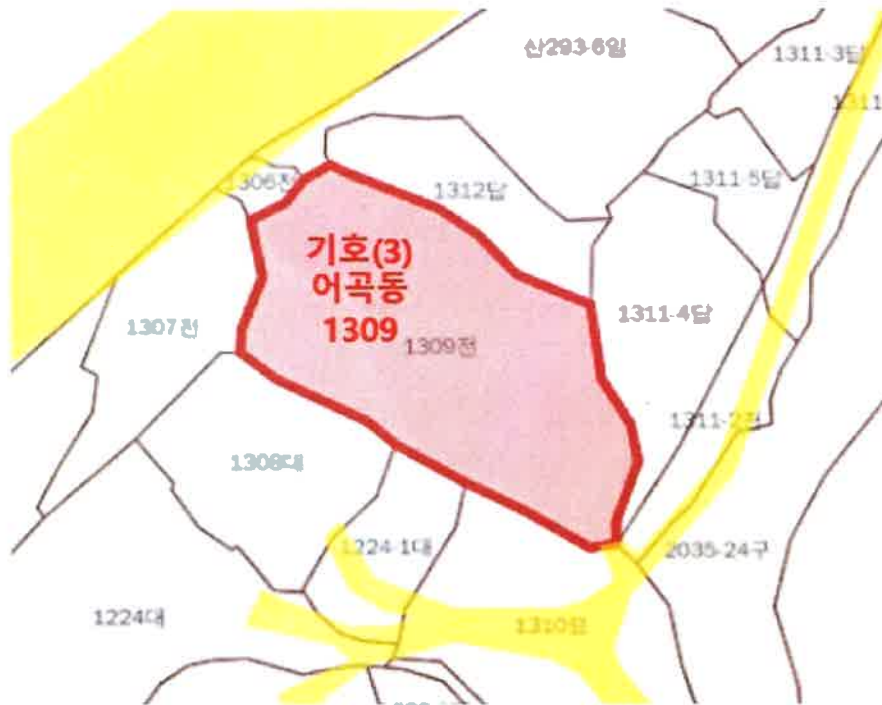
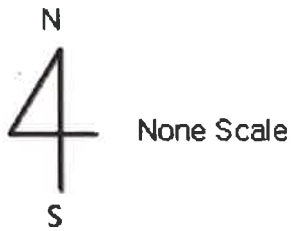










지 적 도



범 려	 평가대상토지	 평가건물1층	 제시외건물
	 도로	 평가건물2층	 평가건물지하
	 도시계획선	 평가건물3층 이상	

지 적 도



범 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 제시외건물
	 도 로	 평가건물2층	 평가건물지하
	 도시계획선	 평가건물3층 이상	

사진용지



기호(1) 토지



기호(1) 토지



기호(1) 토지

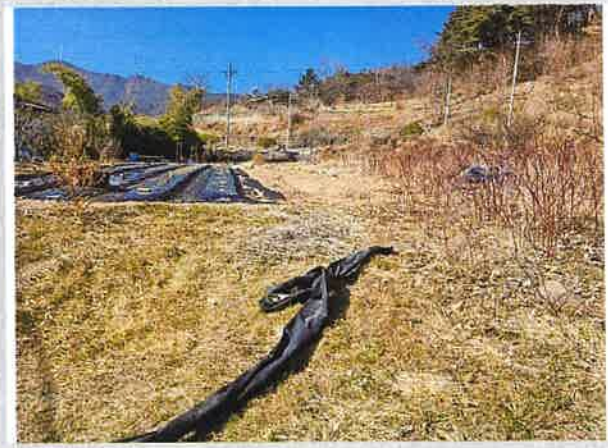


기호(2) 토지



기호(1,2) 주위환경

사진용지



기호(3) 토지



제시외수목(ㄱ)



제시외수목(ㄱ)



제시외수목(ㄱ)



제시외수목(ㄱ) 및 전신주



전신주