

감정평가서

건명	정길숙 외 1명 소유물건(2025타경11733)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식
감정서번호	h2025-05-004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

효원감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
황윤숙

황윤숙 

감정평가액	일십사억육천팔백일십팔만사천이백원정(₩1,468,184,200.-)		
-------	--------------------------------------	--	--

의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	울산지방법원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	정길숙 외 1명 (2025타경11733)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.05.09	2025.05.08 ~ 2025.05.09	2025.05.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	286.3	토지	286.3	3,310,000	947,653,000
건물	467.63	건물	467.63	-	520,531,200	
	이	하	여	백		
합계						₩1,468,184,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 “물금읍행정복지센터” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 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 표준지의공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가 기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공 정도, 부대 설비 및 현상 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 9일로 하였음.

5. 그 밖의 사항

본건 건물 3층 위의 다락과 2층과 3층의 발코니 확장 부분은 건물 가격에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

[경상남도 양산시]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별지가 (2024.1.1 원/㎡)
2	물금읍 물금리 881-9	대	286.3	1종일반주거 지역	주상용	광대소각	가장형 평지	1,644,000

2. 평가대상 건물

기호	소재지	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일
1	물금읍 물금리 881-9	제2종근린생활시설 및 단독주택(다가구)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	467.63 (1층: 169.27 2층: 149.18 3층: 149.18)	2015.03.30

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법 등에 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. 토지가액 산출근거

1) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

[경상남도 양산시, 공시기준일 : 2025.01.01]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	물금읍 물금리 889-3	대	195.4	1종일반주거지역	주상나지	광대소각	세장형 평지	1,667,000

② 비교 표준지 선정사유

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

비교표준지가 소재하는 경상남도 양산시 주거지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재까지 지가변동률은 약 0.240% 상승하였음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.09	0.240 (1.00240)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.192 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.038 $(1 + 0.00192) * (1 + 0.00038 * 39/31)$ = 1.00240

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 결정

- 본건과 비교표준지 비교

비교항목	비교치		비교내용
	표준지	본건	
가로조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 가로의 폭, 구조 등 가로조건 대등함.
접근조건	1.00	1.03	본건이 상업지역중심과의 접근성에서 우세함.
환경조건	1.00	1.03	본건이 고객유동성과의 적합성에서 우세함.
획지조건	1.00	1.05	본건이 접면도로상태에서 우세함.
행정적조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 제반 행정적조건 대등함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 표준지는 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
누계	1.000	1.114	

5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

구분	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	시점	목적
평가 사례1	물금리 ****	대	1종일반주거 지역	3,240,000	2024.04.02	담보
평가 사례2	물금리 ****	대	1종일반주거 지역	3,150,000	2021.08.06	담보
평가 사례3	물금리 ****	대	1종일반주거 지역	3,000,000	2021.02.15	담보
평가 사례4	물금리 ****	대	1종일반주거 지역	3,380,000	2021.02.05	시가참고

㉡ 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
거래 사례1	물금리 ****	대	214.7	1종일반주거 지역	1,130,000,000	3,117,974	2020.09.18
		건물	375.93				
· 위 사례는 토지와 건물 일괄매매사례로서, 건물가격을 제외한 토지 단가임. · 건물내역: 철근콘크리트조 3층 근린생활시설 및 주택, 2017.07.10 사용승인. · 건물 배분가액: $121.11\text{m}^2(\text{근생}) \times 1,100,000 \times 47/50 + 254.82\text{m}^2(\text{주택}) \times 1,400,000 \times 47/50$ $\approx 460,570,560\text{원}$ · 토지단가: $(1,130,000,000 - 460,570,560) / 214.7\text{m}^2 \approx @3,117,974$							
거래 사례2	물금리 ****	대	227.6	1종일반주거 지역	1,065,000,000	2,650,269	2021.04.28
		건물	382.07				
· 위 사례는 토지와 건물 일괄매매사례로서, 건물가격을 제외한 토지 단가임. · 건물내역: 철근콘크리트조 3층 근린생활시설 및 주택, 2016.11.18 사용승인. · 건물 배분가액: $109.81\text{m}^2(\text{근생}) \times 1,100,000 \times 46/50 + 272.26\text{m}^2(\text{주택}) \times 1,400,000 \times 46/50$ $\approx 461,798,600\text{원}$ · 토지단가: $(1,065,000,000 - 461,798,600) / 227.6\text{m}^2 \approx @2,650,269$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉞ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 있어 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 “평가사례 (1)” 을 정하여 비교하였음.

㉟ 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

- 비교표준지와 평가사례(1) 비교

구분	기준단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격	격차율 (a/b)		
사례 대비 표준지 가격(a)	3,240,000	1.01167	1.00	0.908	2,976,252	1.781		
기준시점 기준 표준지 가격(b)	1,667,000	1.00240	-	-	1,671,001			
산정내역	시점수정	양산시 주거지역(2024.04.02 ~ 2025.05.09.): 1.01167						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
		1.03	0.98	0.90	1.00	1.00	1.00	0.908
비교표준지가 가로조건(가로의 폭)에서 우세하나, 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(고객유동성과의 적합성) 등에서 열세함.								

㊱ 인근 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비고
1종일반주거지역	대지	3,000,000원/m ² ~ 3,400,000원/m ²	위치 및 접면도로상태에 따라 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉞ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 1.78배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
2	A	1,667,000	1.00240	1.00	1.114	1.78	3,313,461	3,310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법 등에 의한 평가

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 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(1)”을 선정하였음.

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
	물금리 ****	대	214.7	1종일반주거 지역	1,130,000,000	3,117,974	2020.09.18
		건물	375.93				
거래 사례1	<ul style="list-style-type: none"> · 위 사례는 토지와 건물 일괄매매사례로서, 건물가격을 제외한 토지 단가임. · 건물내역: 철근콘크리트조 3층 근린생활시설 및 주택, 2017.07.10 사용승인. · 건물 배분가액: 121.11m²(근생) x 1,100,000 x 47/50 + 254.82m²(주택) x 1,400,000 x 47/50 \approx 460,570,560원 · 토지단가: (1,130,000,000 - 460,570,560) / 214.7m² \approx @3,117,974 						

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 의미

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

3) 시점수정

[경상남도 양산시 주거지역]

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2020.09.18 ~ 2025.05.09	6.623% (1.06623)	2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.179 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.155 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.289 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.281 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.613 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.903 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.051 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.963 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.192 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.038 $(1 + 0.00179 * 13/30) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.02613) * (1 + 0.01903) * (1 - 0.00051) * (1 + 0.00963) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00038 * 39/31) \approx 1.06623$

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

- 본건과 거래사례(1) 비교

비교항목	비교치		비교내용
	사례	본건	
가로조건	1.00	1.03	본건이 가로의 폭에서 우세함.
접근조건	1.00	1.00	본건과 사례는 교통시설 및 상업중심과의 접근성 대등함.
환경조건	1.00	0.95	본건이 고객유동성과의 적합성에서 열세함.
획지조건	1.00	1.03	본건이 사례 대비 접면도로상태(각지)에서 우세함.
행정적조건	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 행정적조건 대등함.
기타조건	1.00	1.00	본건과 사례는 장래의 동향 등 기타조건 대등함.
누계	1.000	1.008	

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
2	#1	3,117,974	1.00	1.06623	1.00	1.008	3,351,073	3,350,000

감정평가액의 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/㎡)
2	3,310,000	3,350,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

다. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2	286.3	3,310,000	947,653,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 평가개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 건물가액 산출근거

가. 재조달원가의 결정

1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원에서 발간한 건축물재조달원가 자료집을 참고하되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

2) 건축물재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층 (5층 이하)/평지붕	2	1,786,000	50 (45~55)
점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층 (5층 이하)/평지붕	2	1,575,000	50 (45~55)
점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층 (5층 이하)/평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 부대설비 보정단가의 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수설비	위생설비, 급배수설비	
기타설비	-	

4) 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	층	용도	구조	재조달원가(원/m ²)	내용년수
1	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,200,000	50
	2,3층	다가구주택	철근콘크리트구조	1,500,000	50

나. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

기호	층	경과연수		유효 잔존연수	내용연수	사용승인일
		실제	유효			
1	1,2,3층	10	10	40	50	2015.03.30

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기호	층	용도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	1층	근린생활시설	1,200,000	40	50	960,000	960,000
	2,3층	다가구주택	1,500,000	40	50	1,200,000	1,200,000

라. 건물의 감정평가액 결정

기호	층	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	1층	169.27	960,000	162,499,200
	2,3층	298.36	1,200,000	358,032,000
합계		467.63		520,531,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 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.

구 분	기호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	2	286.3	3,310,000	947,653,000
건 물	1	467.63	-	520,531,200
합 계				1,468,184,200

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 물금읍 물금리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 황산로 338	881-9 위 지상	제2종 근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층						
					1층	169.27	169.27	960,000	162,499,200	1,200,000 x 40/50
					2층	149.18	298.36	1,200,000	358,032,000	1,500,000 x 40/50
					3층	149.18				
소 계								₩520,531,200		
2	경상남도 양산시 물금읍 물금리	881-9	대	제1종일반주거 지역	286.3	286.3	3,310,000	947,653,000		
합 계								₩1,468,184,200.-		
				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 물금읍 물금리 소재 "물금읍행정복지센터" 남측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설, 숙박시설, 주상나지 등으로 형성되어 있음..

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 시내버스 정류장 및 KTX물금역이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 가장형 토지로서 주상용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 26미터, 북서측으로 폭 약 16미터, 북동측으로 폭 약 8미터의 도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계: 미상임.

나. 기타사항: 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서 2015.3.30 사용승인되었으며,
외벽: 인조석 및 징크판넬 붙임 및 스톤코트 마감 등,
내벽: 내장 타일 붙임, 벽지 바름, 인테리어 마감 등,
창호: 샷시창임.

(2) 이용상태

일반건축물대장상 제2종근린생활시설 및 단독주택(다가구)로서,
1층: 근린생활시설(편의점, 공실),
2층: 다가구주택(2개호),
3층: 다가구주택(2개호).

(3) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스설비, 화재경보설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

가. 임대관계: 미상임.

나. 기타사항

본건 건물 3층 위의 다락과 2,3층의 발코니 확장 부분은 건물 가격에 포함하여 평가하였음.

광역 위치도



소재지	경상남도 양산시 물금읍 물금리 881-9
-----	------------------------



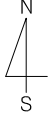
위치도



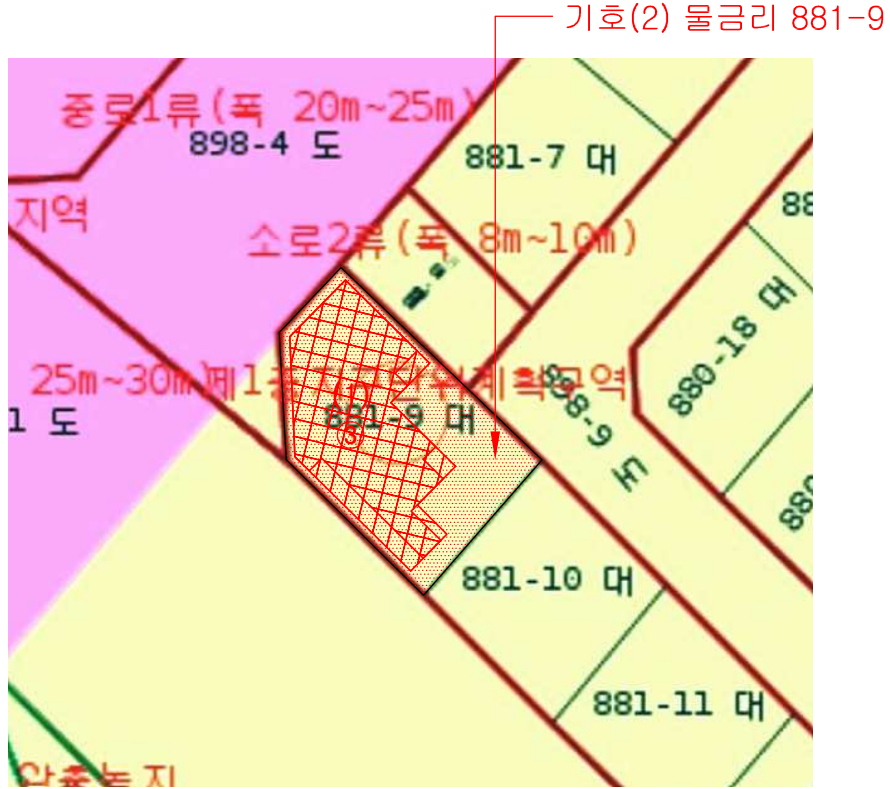
소재지 경상남도 양산시 물금읍 물금리 881-9



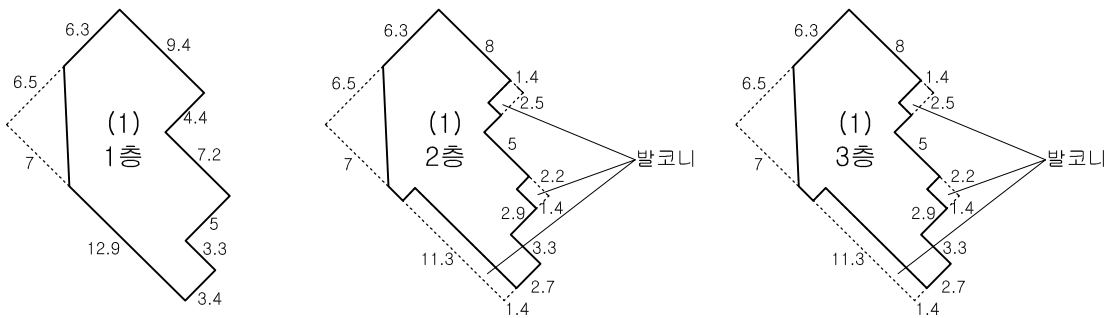
지적 및 건물개황도



축척:1/600



축척:1/400



< 평가건물 내역 >

- (1) 1층: $9.4 \times 12.8 - 6.5 \times 7 \times 0.5 + 7.2 \times 8.4 + 3.3 \times 3.4 \approx 169.27 \text{ m}^2$ (공부: 169.27 m^2)
 2,3층(동일): $9.4 \times 12.8 - 6.5 \times 7 \times 0.5 + 7.2 \times 8.4 + 3.3 \times 4.1 - (2.5 \times 1.4 + 2.2 \times 1.4 + 1.4 \times 11.3) \approx 149.18 \text{ m}^2$ (공부: 149.18 m^2)

사 진 용 지



본건 외부



본건 외부

사 진 용 지



본건 외부



본건 1층

사 진 용 지



본건 1층

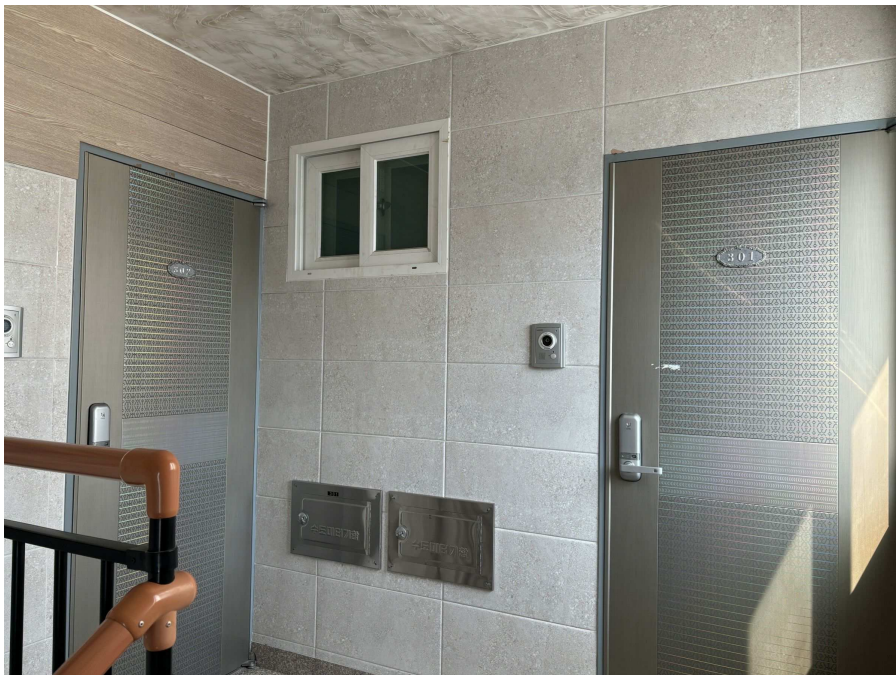


본건 1층

사 진 용 지



본건 2층



본건 3층

사 진 용 지



본건 및 남서측 도로



본건 및 북서측 도로