

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 최명자 소유물건(2025타경1206)

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 조국희

감정서번호 : YM250619-1032

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

울목감정평가사사무소

TEL. 055-910-9945 FAX. 0505-182-4499

## (토지) 감정평가표

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

감정평가사

강대욱

(인)

감정평가액	일억삼천사백육십일만칠백팔십일원정 (₩134,610,781.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가 목적	경매		
제출처	울산지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최명자 (2025타경1206)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 06. 27	2025. 06. 25 ~ 2025. 06. 27	2025. 06. 27	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	토지	1 55,240x- 3	토지	18,413.33	-	134,610,781
		이	하	여	백	
합 계						₩134,610,781.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 상북면 내석리	산108	임야	보전녹지지역 자연녹지지역	52,332 X 3	17,444	7,400	129,085,600	
2	상동	산109-1	임야	보전녹지지역	2,908 X 3	969.33	5,700	5,525,181	
<b>합 계</b>								<b>₩134,610,781.-</b>	
					이	하	여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 상북면 내석리 소재 '석계공원묘원' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 울산지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 27일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 25일 ~ 2025년 6월 27일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 중 일련번호 (1)은 '보전녹지지역' 및 '자연녹지지역' 두 개의 용도지역에 걸쳐있는 토지로 주된 용도지역인 '보전녹지지역'을 기준하여 감정평가 하되, '자연녹지지역'의 면적 비율(약 5%)을 고려하여 행정적조건에 반영함.
- ② 본건 토지 중 일련번호(1,2)는 공유지분 토지로서, 귀 법원측 요청에 의거 전체면적 중 '최명자 소유 지분 (1/3)'만을 평가하되, 각 소유지분의 위치 특성이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용 하였음.
- ③ 본건 토지상에 자생하는 자연생입목은 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.
- ④ 본건은 광평수의 임야로서 분묘가 소재할 수 있으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	구 분	(1) 경상남도 양산시 상북면 내석리 산108	(2) 경상남도 양산시 상북면 내석리 산109-1
토 지	용도지역	보전녹지지역, 자연녹지지역	보전녹지지역
	이용상황	자연림	자연림
	지 목	임야	임야
	면 적	52,332 m <sup>2</sup>	2,908 m <sup>2</sup>
	최명자 지분면적(1/3)	17,444 m <sup>2</sup>	969.33 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	상북면 내석리 산108	52,332 X (1 / 3)	임야	자연림	보전녹지 자연녹지	세로(불)	부정형 급경사지	-
2	상북면 내석리 산109-1	2,908 X (1 / 3)	임야	자연림	보전녹지	맹지	사다리 급경사지	-

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	상북면 외석리 산69-1	60,397	임	자연림	보전녹지	맹지	부정형 급경사지	858

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	0.447	경상남도 양산시 (25.01.01~25.06.27 ) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.367 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.092  $( 1 + 0.00367 ) * ( 1 + 0.00092 * 27/31 ) \approx 1.00447$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.40	본건은 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.40	본건은 표고, 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.03	본건은 일부(약5%정도)가 자연녹지지역으로 우수함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			2.019	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.30	본건은 취락과의 접근성 등에서 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	본건은 표고, 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.560	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
-	순수 산림지대	맹지	5,000-8,000	보전녹지

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	상북면 내석리 산108-14	4,518	보전녹지	임야 자연림	2023.07.13	시가참고	9,100	-
(2)	상북면 내석리 산234-1	127,140	보전녹지 자연녹지	임야 자연림	2021.07.23	법원경매	7,200	-
(3)	상북면 내석리 산235	250,116	보전녹지 자연녹지	임야 자연림	2021.07.23	법원경매	5,800	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	상북면 내석리 산221	보전녹지 임야/자연림	88,000,000원 (@ 3,600원/m <sup>2</sup> )	2022.10.26 -	23,801.6m <sup>2</sup> -	-
	의견	토지가격 : 88,000,000원 / 23,801.6m <sup>2</sup> ≒ 3,600원/m <sup>2</sup>				
#2	상북면 내석리 산218	보전녹지 임야/자연림	114,000,000원 (@ 3,600원/m <sup>2</sup> )	2022.10.26 -	30,902.4m <sup>2</sup> -	-
	의견	토지가격 : 114,000,000원 / 30,902.4m <sup>2</sup> ≒ 3,600원/m <sup>2</sup>				
#3	상북면 내석리 산157	보전녹지 임야/자연림	30,000,000원 (@ 9,000원/m <sup>2</sup> )	2023.07.10 -	3,306m <sup>2</sup> -	-
	의견	토지가격 : 30,000,000원 / 3,306m <sup>2</sup> ≒ 9,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

(바) 경매 동향

용도별	경남 양산시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	4,197,980,070	1,928,292,909	45.9	139	18	12.9

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 거래사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격 (사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	사정 <sup>2)</sup> 보정	시점 <sup>3)</sup> 수정	지역 <sup>4)</sup> 요인	개별 <sup>5)</sup> 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	3,600	1.000	1.02124	1.000	1.000	3,676		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	4.265	4.26
	858	1.00447		-	-	862		

<sup>1)</sup>거래사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

<sup>2)</sup>사정보정 : 상기 거래사례#1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

<sup>3)</sup>시점수정(2022.10.26 ~ 2025.06.27, 양산시 녹지지역) : 2.124% (1.02124)

<sup>4)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>5)</sup>개별요인 : 비교표준지A와 거래사례#1가

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>6)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	858	1.00447	1.000	2.019	4.26	7,412	7,400	임야지대
2	A	858	1.00447	1.000	1.560	4.26	5,727	5,700	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	상북면 내석리 산218	보전녹지 임/자연림	114,000,000원 (@ 3,600원/m <sup>2</sup> )	2022.10.26 -	30,902.4m <sup>2</sup> -	-
	의견	토지가격 : 114,000,000원 / 30,902.4m <sup>2</sup> ≒ 3,600원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 녹지	2.124	경상남도 양산시 (22.10.26~25.06.27 ) 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 ~ 2024.12.31 : 0.860 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.367 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.092  $( 1 + 0.00058 * 6/31 ) * ( 1 + 0.00037 ) * ( 1 + 0.00028 ) * ( 1 + 0.00725 ) * ( 1 + 0.00860 ) * ( 1 + 0.00367 ) * ( 1 + 0.00092 * 27/31 ) \approx 1.02124$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.43	본건은 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.43	본건은 표고, 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.03	본건은 일부(약5% 정도)가 자연녹지지역으로 우수함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			2.106	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.33	본건은 취락과의 접근성 등에서 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.23	본건은 표고, 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.636	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#2	3,600	1.000	1.02124	1.000	2.106	7,742	7,700
2	#2	3,600	1.000	1.02124	1.000	1.636	6,014	6,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	7,400	7,700	-
2	5,700	6,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	134,610,781
	합 계	134,610,781

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

## 토지 감정평가요항표

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

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 상북면 외석리 소재 '석계공원묘지' 서측 인근에 위치하는 토지로서 주변은 임야, 농경지 등으로 형성된 지역임.

### (2) 교통상황

기호(1) : 비포장도로를 통하여 본건까지 차량접근 가능하며 제반교통사정은 보통시됨.  
기호(2) : 본건까지 차량접근 불가능하며 제반교통은 불편시됨

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 급경사지대의 부정형의 토지로서 자연림 상태임.

### (4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 북서측으로 폭 약 3미터 정도의 비포장도로에 접함.  
기호(2) : 맹지임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 보전녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>  
일련번호(2) : 보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

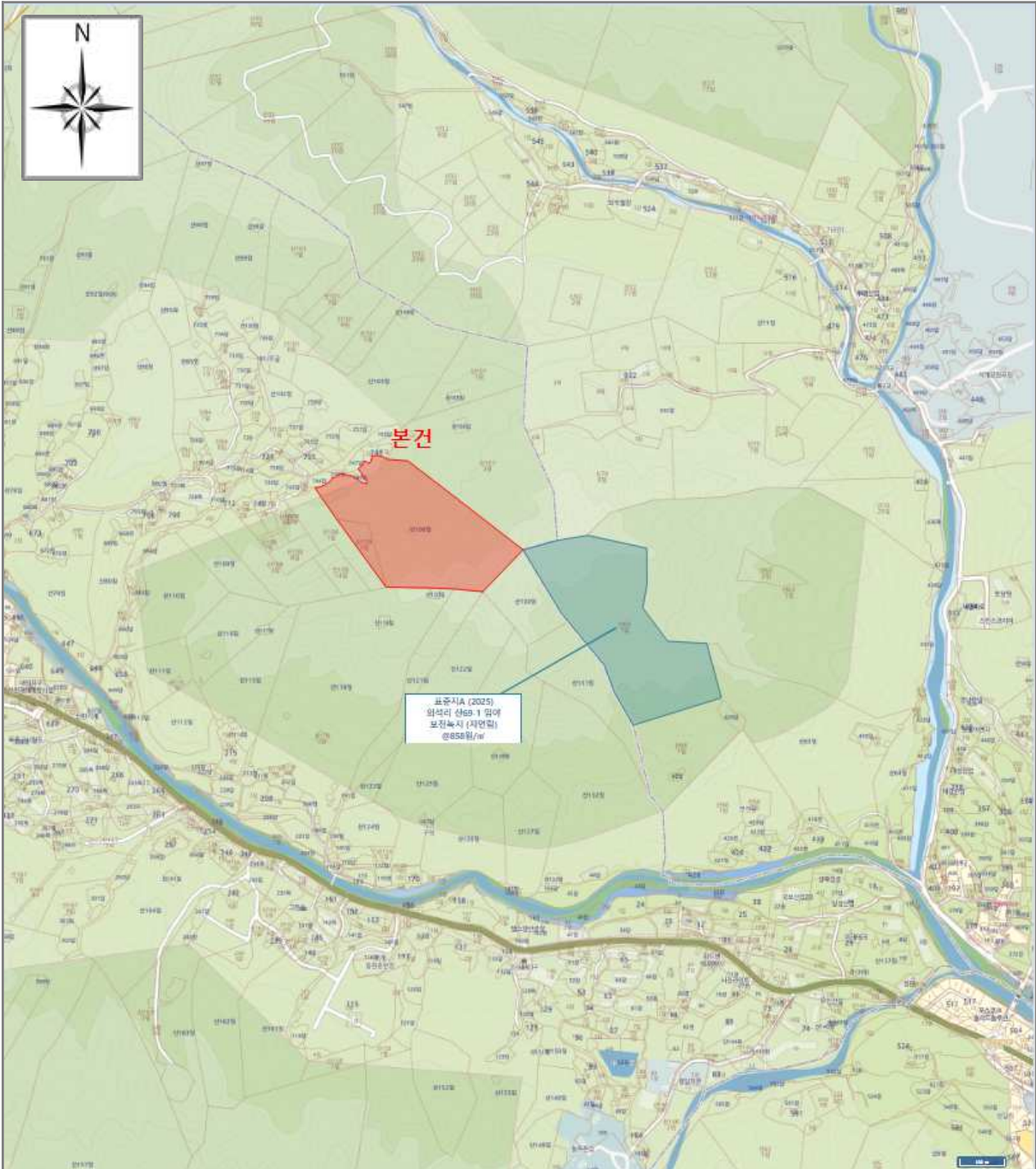
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

# 상세 위치도

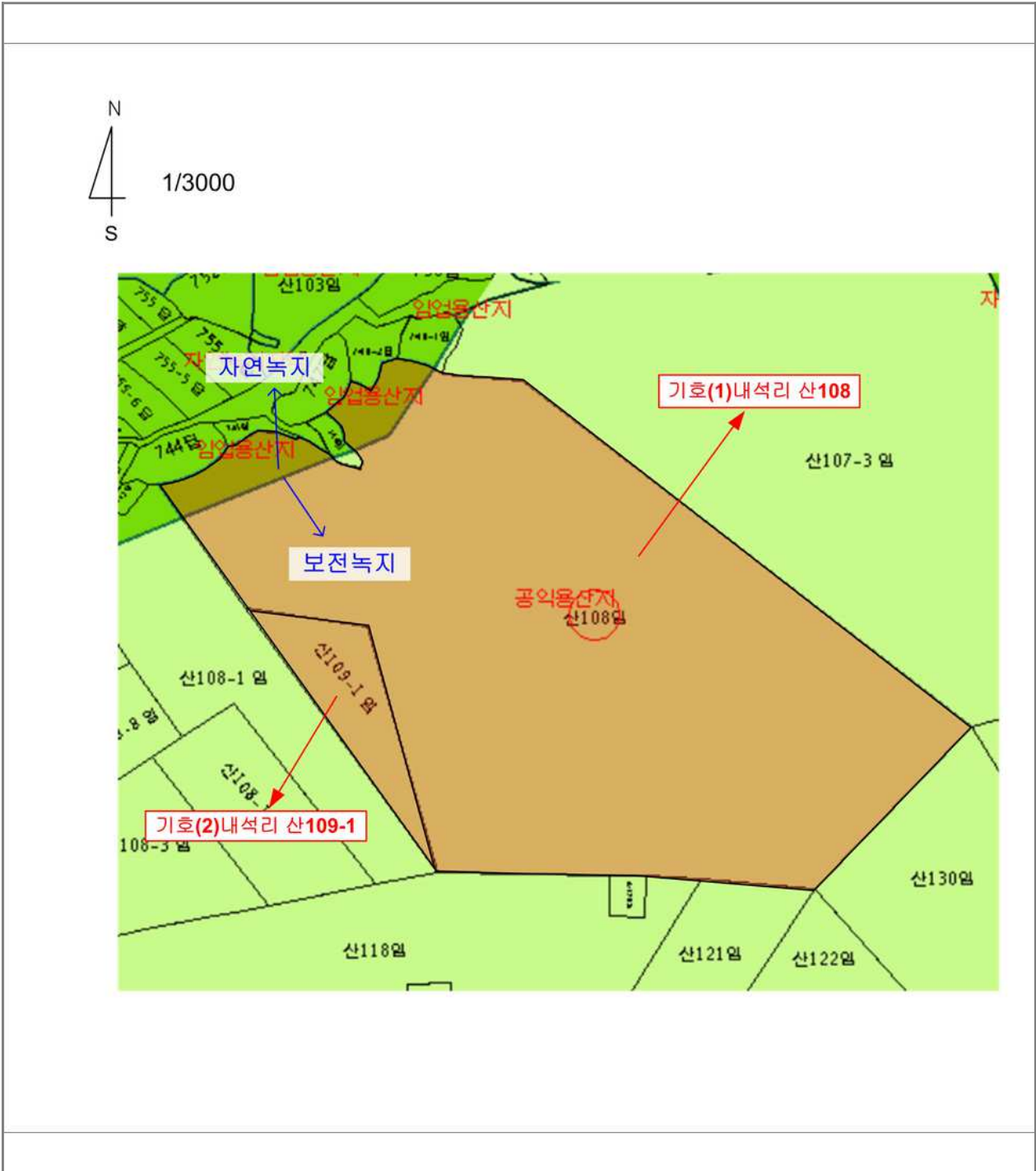
소재지	경상남도 양산시 상북면 내석리 산108 외
-----	-------------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	-------	--------	--------

# 지적도

소재지	경상남도 양산시 상북면 내석리 산108 외
-----	-------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경상남도 양산시 상북면 내석리 산108 외



기호(1) 전경



기호(2) 전경

# 사 진 용 지

소재지

경상남도 양산시 상북면 내석리 산108 외



기호(1) 전경



기호(1) 전경