

감정평가서

건명	지부용 소유물건(2024타경6702)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한
감정서번호	하성2408-7

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.

하성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
하만성

하만성 (인)

감정평가액	칠억육천일백이십이만일천원정 (₩761,221,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	지부용 (2024타경6702)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.20	2024.08.19 ~ 2024.08.20	2024.08.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,807 이	토지 하	3,807 여	- 백	761,221,000
	합계					₩761,221,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 상북면 대석리에 소재하는 '대석저수지' 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 울산지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 실지조사 및 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 20일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 8월 20일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '토지 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

1)본건 토지 ②대석리 95-14 임 지상에 대석마을 공동으로 사용중인 마을공동 수도용
⑦철근콘크리트구조의 물탱크가 소재하여 토지의 사용수익에 영향이 있는 바 이점 감안한 가격은
토지가격명세표하단에 표기하였으니 경매진행시 이점 참조하시기 바랍니다.

2)본건 토지 ④대석리 95-16 임야 10㎡ 및 ⑤대석리 95-17 임야 52㎡ 는 현황도로로서 이점 감안하여
평가하였으며 ⑥대석리 산91 임야 2,162㎡ 중 일부가 현황도로이나 그 면적이 전체면적에 비해 미미하여
별도로 감안하지 아니하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II .대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상 지세	2024 개별공시지가 (원/㎡)
1	상북면 대석리	95-6	200	자연녹지	전	답	맹지	부정형,완경 사	79,100
2	상북면 대석리	95-14	671	자연녹지	자연림	임	소로한면	부정형,완경 사	8,000
3	상북면 대석리	95-15	712	자연녹지	토지임야	임	세로(가)	부정형,완경 사	6,450
4	상북면 대석리	95-16	10	자연녹지	도로등	임	세로(불)	부정형,평지	6,640
5	상북면 대석리	95-17	52	자연녹지	도로등	임	세로(불)	부정형,평지	6,640
6	상북면 대석리	산91	2,162	자연녹지	자연림	임	소로한면	부정형,완경 사지	1,170

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	거래일자	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	상북면 대석리 187-*	400	자연녹지	유	2024.03.07	75,000,000	187,500	
2	상북면 대석리 산19*	24,198	자연녹지	임	2023.04.27	7,242,643,008	299,307	
3	상북면 대석리 9*	529	자연녹지	답	2022.10.11	150,000,000	283,553	
4	상북면 대석리 산91-*	2451	개발제한	임	2022.08.11	60,000,000	24,479	
5	상북면 대석리 산19*	16,364	자연녹지	임	2022.05.06	1,185,000,000	72,415	
6	상북면 대석리 173-*	331	자연녹지	유	2021.10.11	70,000,000	211,480	
7	상북면 대석리 95-**	540	자연녹지	답	2021.4.30	212,000,000	392,592	
8	상북면 대석리 9*	357	자연녹지	답	2021.4.20	215,000,000	602,240	
9	상북면 대석리 16*	451	자연녹지	답	2021.3.05	197,200,000	437,250	

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	용도지역	이용상황	지 목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	대석리 95-*	자연녹지	단독주택	대	2023.12.29	담보	611,000	
나	대석리 123*	자연녹지	답	답	2022.06.17	담보	497,000	
다	대석리 123*	자연녹지	임야	임	2021.06.07	담보	63,000	
라	대석리 16*	자연녹지	전	답	2021.04.22	담보	602,000	
마	대석리 9*	자연녹지	전	답	2021.04.23	담보	452,000	
바	대석리 20*	자연녹지	단독주택	대	2021.01.18	담보	460,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도지역	이용상황	지 목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	비고
사	대석리 산91	자연녹지	자연림	임	2023.03.14	담보	168,000	본건(6)
아	대석리 95-6	자연녹지	전	답	2023.03.14	담보	311,000	본건(1)

[출처: 한국감정평가사협회 - 감정평가정보센터]

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[공시기준일: 2024. 1. 1.]

대상 토지	비교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1,3,4,5	A	상북면 대석리	411	1167	자연녹지	전	전	맹지	부정형,완경사	81,600
2,6	B	상북면 대석리	산63	18,149	자연녹지	자연림	임	맹지	부정형,급경사	4,420

1.1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 시점수정치 산정

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률
A,B	경상남도 양산시	녹지지역	경상남도 양산시 (24.01.01~24.08.20) (녹지)
			2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.280
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.069
			$(1 + 0.00280) * (1 + 0.00069 * 51/30)$ ≒ 1.00398

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

1.1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [농경지대]

대상토지:①,③		표준지: A	격차율		비고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상토지	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.15	표준지는 맹지이나 대상지는 세로(가)에 접하여 접근조건에서 우세함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.05	표준지는 완경사의 구릉지상태이나 대상지는 석축으로 조성(택지화)되어 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00	
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
개별요인계			1.000	1.208	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지:④,⑤		표준지: A		격차율		비고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상토지	비고	
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.15	표준지는 맹지이나 대상지는 세로(가)에 접하여 접근조건에서 우세함.	
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.05	표준지는 완경사의 구릉지상태이나 대상지는 평탄한 도로부지로서 우세함.	
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	대상지는 현황 도로상태임.	
개별요인계			1.000	0.398		

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

대상토지: ②,⑥		표준지: B		격차율		비고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상토지	비고	
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	2.00		대상지는 소로에 접하나 표준지는 맹지로서 접근조건에서 우세함.	
		인근취락과의 접근성				
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점과의 거리				
		반출지점에서 시장과의 거리				
자연조건	일조 등 지세, 방위등	일조, 통풍 등	1.30		대상지는 중경사이나 표준지는 급경사로서 대상토지가 우세함.	
		표고				
		방위				
		경사				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

		경사면의 위치 경사의 굴곡		
	토양,토질	토양,토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국.도립공원. 보안림.사방지 지정등의 규제 기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
			2.600	

1.1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	이용상황	지 목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	비고
다	대석리 123*	자연녹지	임야	임	2021.06.07	담보	63,000	B
마	대석리 9*	자연녹지	전	답	2021.04.23	담보	452,000	A

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	마	452,000	1.03324	1.000	0.720	336,258	4.10	
기준시점 비교표준지가액	A	81,600	1.00398	-	-	81,925		

산 출 내 역	시점수정	경상남도 양산시 녹지지역 지가변동률 (2021.04.23.~2024. 8.20.):1.03324						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
		표준지는 맹지이나 사례지는 세로(가)로서 가로조건에서 표준지가 불리하며 ,사례지는 평탄하나 표준지는 구릉지상태로 표준지가 불리함.						

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	다	63,000	1.03153	1.000	0.800	51,989	11.71	
기준시점 비교표준지가액	B	4,420	1.00398	-	-	4,438		

산 출 내 역	시점수정	경상남도 양산시 녹지지역 지가변동률 (2021.06.07. ~ 2024. 8.20.):1.03153						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비 교 치		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
	표준지는 급경사이나 사례지는 완경사로서 자연조건에서 표준지가 불리함.				

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
①③④⑤	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	4.10
②⑥	B		11.71

1.1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①,③	81,600	1.00398	1.00	1.208	4.10	405,757	406,000
④,⑤	81,600	1.00398	1.00	0.398	4.10	133,685	137,000
②,⑥	4,420	1.00398	1.00	2.60	11.71	135,107	135,000

[적용단가: 천원 미만 사사오입]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.2.1. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	지목	거래일자	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	비고
5	상북면 대석리 산196	16,364	자연녹지	임	2022.05.06	1,185,000,000	72,415	
8	상북면 대석리 96	357	자연녹지	답	2021.4.20	215,000,000	602,240	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률
5	경상남도 양산시	녹지지역	경상남도 양산시 (22.05.06~24.08.20) (녹지)
			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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.280 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.069 $(1 + 0.00159 * 26/31) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00725) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00069 * 51/30)$ ≈ 1.01887
	경상남도 양산시 (21.04.20~24.08.20) (녹지) 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.108 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.112 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.125 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.138 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.164 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.146 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.098 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.093 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.090 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.163 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.725 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.280 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.069 $(1 + 0.00108 * 11/30) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.01163) * (1 + 0.00725) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00069 * 51/30)$ ≈ 1.03335

1.2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 지역요인 비교

결정 의견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

나. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 [농경지대]

대상토지:①,③		거래사례 ⑧	격차율		비고
조 건	항 목	세 항 목	거래 대상토 사례지	지	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	0.80	거래사례지는 소로 및 세로(가)에 접하나 대상지는 세로(가)에 접하여 접근조건에서 불리함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	대상지가 사례지보다 조망등에서 다소 불리함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.90	대상지는 남향경사지를 석축으로 평탄화된 토지로 경사도등 진입구조등에서 다소 불리함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
개별요인계			1.000	0.648	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지:④,⑤		거래사례 ⑧		격차율		비고
조 건	항 목	세 항 목	거래 대상토지 사례지		비고	
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	0.80	거래사례지는 소로 및 세로(가)에 접하나 대상지는 세로(가)에 접하여 접근조건에서 불리함.	
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	대상지가 사례지보다 조망등에서 다소 불리함.	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.00	대등함.	
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	1.00	대등함.	
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	대상지는 현황 도로부지임.	
개별요인계			1.000	0.238		

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

대상토지: ②,⑥		거래사례 ⑤		격차율		비고
조 건	항 목	세 항 목	격차율		비고	
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	2.00		대상지는 소로에 접하나 사례지는 맹지로서 접근조건에서 우세함.	
		인근취락과의 접근성				
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점과의 거리				
		반출지점에서 시장과의 거리				
자연조건	일조 등 지세, 방위등	일조, 통풍 등	0.90		대상지는 사례지보다 경사에서 불리함.	
		표고				
		방위				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	경사 경사면의 위치 경사의 굴곡			
	토양,토질	토양,토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제 기타규제	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
			1.800	

■ 시산단가

대상 토지	거래사례 단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①,③	602,240	1.03335	1.00	0.648	403,266	403,000
④,⑤	602,240	1.03335	1.00	0.238	148,113	148,000
②,⑥	72,415	1.01887	1.00	1.80	132,807	133,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

v. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 평가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원)	적용단가	면적(m ²)	감정평가액(원)
①	406,000	403,000	406,000	200	81,200,000
②	135,000	133,000	135,000	671	90,585,000
③	406,000	403,000	406,000	712	289,072,000
④	137,000	148,000	137,000	10	1,370,000
⑤	137,000	148,000	137,000	52	7,124,000
⑥	135,000	133,000	135,000	2,162	291,870,000
계				3,807	761,221,000

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 상북면 대석리	95-6	답	자연녹지	200	200	406,000	81,200,000	
2	동 소	95-14	임야	자연녹지	671	671	135,000	90,585,000	
3	동 소	95-15	임야	자연녹지	712	712	406,000	289,072,000	
4	동 소	95-16	임야	자연녹지	10	10	137,000	1,370,000	현황도로
5	동 소	95-17	임야	자연녹지	52	52	137,000	7,124,000	현황도로
6	동 소	산91	임야	자연녹지	2,162	2,162	135,000	291,870,000	
소 계								₩761,221,000	
	<제시외 물건	이	토지에	미치는	영향을	감안한	평가액>		
2	동 소	95-14	임야	자연녹지	(671)	(671)	129,000	(86,559,000)	
합 계								₩761,221,000.-	
				이	하	여	백		

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) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 상북면 대석리소재 '대석저수지' 동측인근에 위치하며 주위는 마을주변 농경지대, 산림지대로서 대부분 농경지대이나 일부 주택등이 형성되고 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 대중교통사정은 다소 불편한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

(1)(3): 남향의 사다리형태로서 택지조성을 위한 석축등으로 조성된 평탄한 토지입니다.

(4)(5): 부정형의 평탄한토지로 현황 도로로 이용중입니다.

(2)(6) :다각형의 남향 경사지의 자연림상태입니다.

(4) 인접 도로상태

(2)(6) :은 북측으로 소로와 접함.

(1)은 맹지이나 번호(3)토지와 남측으로 세로와 접함.

(4)(5) : 남측 세로에 포함된 도로부지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 (1)~(7)토지는 자연녹지지역 , 가축사육제한구역이며 (1)토지는 농업보호구역<농지법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(2) 지상에 철근콘크리트구조 대석마을 공동수도용 물탱크(약20㎡)가 소재함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

일련번호(4)(5)는 공부상 지목이 임야이나 현황은 도로임.

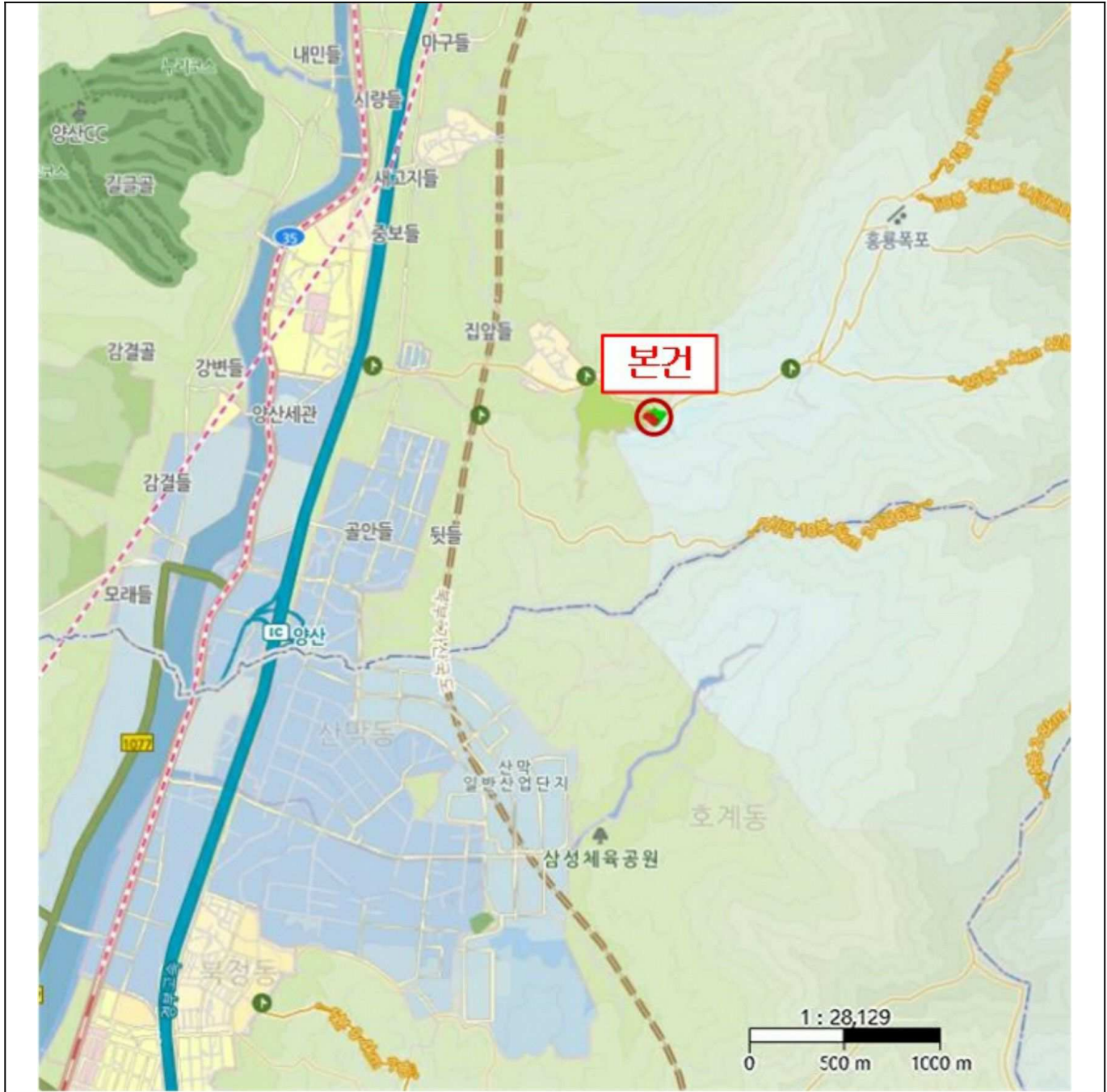
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	경상남도 양산시 상북면 대석리 95-6
-----	-----------------------

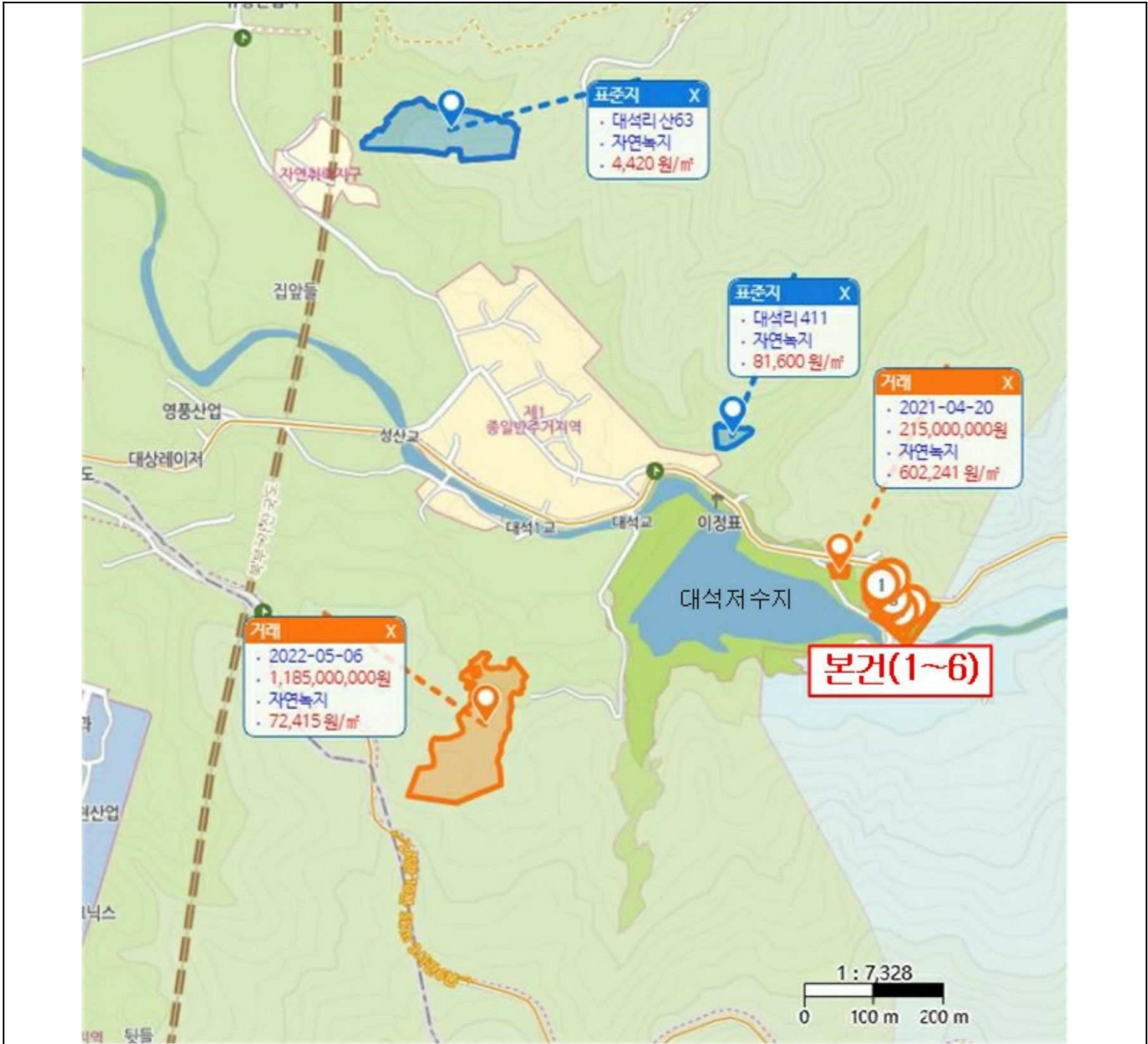


하성감정평가사사무소

위치도

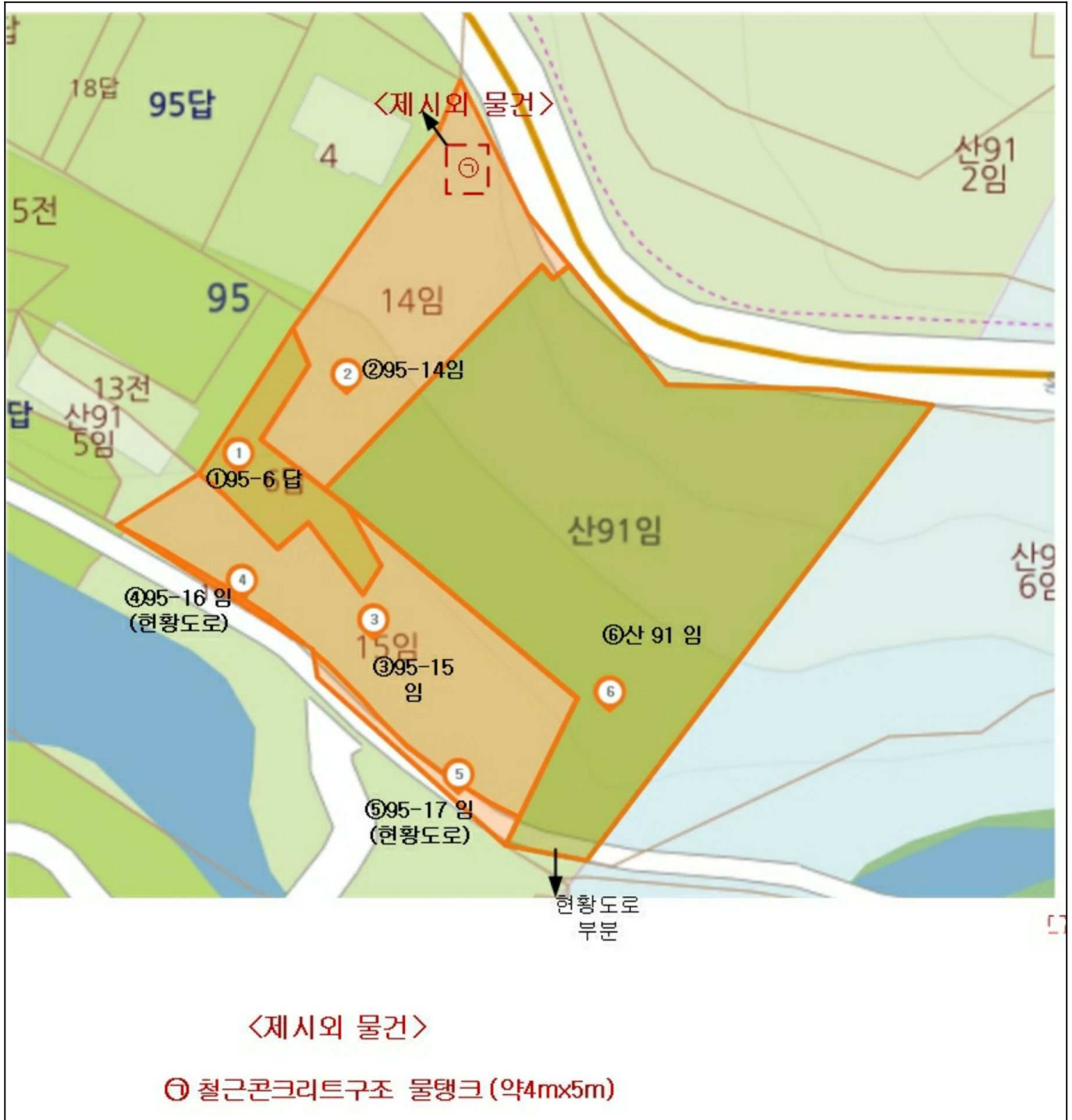


소재지	경상남도 양산시 상북면 대석리 95-6
-----	-----------------------



하성감정평가사사무소

지 적 도





(1, 3)



(4, 5)



(2, 6)



()