

감정평가서

건명	최상기 소유물건(2024타경118124)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한
감정서번호	S202411-01001

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.

서현감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이 선 미

 (인)

감정평가액	삼천오백일십팔만구천오백이십원정(₩35,189,520.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최상기 (2024타경118124)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.18	2024.11.11 ~ 2024.11.18	2024.11.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	756.56	토지	756.56	-	34,289,520
	제시외 수목	20여주 이	제시외 수목	20여주 하 여	- 백	900,000
합계					₩35,189,520	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1/21

1. 감정평가개요

1. 목적

본건은 경상남도 양산시 원동면 용당리 소재 '신곡마을' 인근에 위치하는 부동산으로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 목적물

가. 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가(원/㎡)
1	용당리 933-27	도로	33	도로 등	계획관리	세로(가)	사다리저지	36,100
2	용당리 933-25	도로	97	도로 등	계획관리	세로(가)	부정형저지	36,100
3	용당리 산217	임야	527	자연림등	보전관리 계획관리	소로한면	부정형급경사	6,640
4	용당리 산217-2	임야	209	자연림등	계획관리 생산관리	세로가	부정형급경사	7,800

※ 기호(1), (2) 토지는 매각지분 공유자 최상기 지분 1359분의 215 전부만의 평가임.

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2/21

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 11월 18 일로 함.

5. 감정평가 조건

없 음.

6. 감정평가 방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “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 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3/21

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지의 평가는 공시지가기준법으로 결정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

7. 기타사항

가. 본건은 인접지와 지적경계확인이 불분명하여 정확한 토지현황 및 지적경계확인은 필요 시 정밀 측량을 수반하여야 할 것으로 판단되며, 임지 상에 자생하는 경제적 가치가 미미한 입목은 토지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 토지와 입목을 일괄하여 평가하였습니다.

나. 본건 기호(1),(2) 토지는 공유 부동산 중 매각지분 공유자 최상기 지분 1359분의 215전부 만의 평가로서, 평가대상 부분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체 면적을 기준으로 한 단가를 적용하되 면적사정은 지분비율에 의거하였습니다.

다. 본건 기호(3) 토지는 두 개의 용도지역(보전관리,계획관리)에 속한 토지로서, 용도를 달리하는 지역의 면적이 매우 미미하여 주된 용도지역을 기준으로 평가하였으며, 기호(4) 토지도 두 개의 용도지역(계획관리, 생산관리)에 속한 토지로서, 계획관리지역의 면적이 조금 더 크나 인근지역 및 동일 수급권에 계획관리지역 내 임야 표준지가 소재하지 않고 계획관리지역 부분의 현황 등을 고려할 때 그 가치 차이가 미미한 바, 생산관리지역을 기준으로 평가하되 이를 개별요인에서 반영하여 전체를 기준으로 한 평균가격으로 평가하였습니다.

라. 본건 기호(3)토지 지상에 분묘가 3기 소재하며, 목측에 의해 확인되지 않은 분묘가 소재할 수 있으니 경매 진행시 이 점 유의하시기 바라며 분묘로 인하여 토지의 사용, 수익에 제한을 받을 경우 토지 가격은 후첨 '토지감정평가명세표' 하단에 병기하였으니 업무에 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4/21

마. 본건 기호(4)토지 지상에 별첨 ‘사진용지’와 같이 제시외 수목이 소재하여 이를 실측 평가 하였으니 경매진행 시 소유권 확인 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바라며, 제시 외 수목으로 인하여 토지의 사용, 수익에 제한을 받을 경우 토지 가격은 후첨 ‘토지 감정평가명세표’ 하단에 병기하였으니 업무에 참조하시기 바랍니다.

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법 등에 의한 평가

가. 평가개요

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였음.

나. 토지가액의 산출

1) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	용당리 891-2	대	469	단독주택	계획관리	소로한면	부정형완경사	190,000
B	용당리 산214	임	4,276	자연림	보전관리	소로한면	부정형급경사	6,480
C	용당리 1118	임	873	자연림	생산관리	맹지	부정형완경사	6,750

※ 상기 표준지는 도시계획도로에 (A)는 1%, (B)는 1%, (C)는 3% 저축됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5/21

② 비교표준지 선정사유

본건의 인근지역에 위치한 공시지가 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 상기 표준지를 비교 표준지로 각각 선정함.

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(경상남도 양산시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.477%	9월까지 지가변동률 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.146%	9월 지가변동률
누 계 (2024.01.01.~2024.11.18)	0.717% (1.00717배)	$(1 + 0.00477) * (1 + 0.00146 * 49/30) \approx 1.00717$

(경상남도 양산시 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.636%	9월까지 지가변동률 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.127%	9월 지가변동률
누 계 (2024.01.01.~2024.11.18)	0.845% (1.00845배)	$(1 + 0.00636) * (1 + 0.00127 * 49/30) \approx 1.00845$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6/21

(경상남도 양산시 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.514%	9월까지 지가변동률 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.047%	9월 지가변동률
누 계 (2024.01.01.~2024.11.18)	0.591% (1.00591배)	$(1 + 0.00514) * (1 + 0.00047 * 49/30) \approx 1.00591$

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 9월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

4) 개별요인 비교

① 기호(1),(2) / 비교표준지(A)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7/21

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	본건 인근 표준적 이용 토지는 비교표준지보다 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장, 보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급및처리 시설의 상태	상수도			
하수도					
도시가스 등					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.05	본건 인근 표준적 이용 토지는 비교표준지보다 고저 등에서 우세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
	접면도로상태	경사지			
		각지			
	2면획지				
	3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(임체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	본건은 현황 '도로 등'으로 기타조건 열세함.
		기타			
합 계		0.95 × 1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00 × 0.33 ≒ 0.329			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 기호(3) / 비교표준지(B)

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.40	본건은 비교표준지보다 경사, 경사면의 굴곡 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사면의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	본건 일부 계획관리부분과 도로저촉부분은 그 면적이 미미하여 행정적 조건 대등시됨.
		국·도립공원, 보안림사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.00 × 1.40 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.400			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9/21

③ 기호(4) / 비교표준지(C)

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	1.25	본건은 비교표준지보다 도로의 배치, 폭, 구조 및 인근 지역과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.80	본건은 비교표준지보다 경사, 경사면의 굴곡 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사면의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	1.20	본건은 일부 계획관리지역부분으로 행정적 조건 우세함.
		국·도립공원, 보안림사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	0.80	본건은 일부 현황 '도로'로서 기타요인 열세함.
		기타			
합 계		1.25 × 0.80 × 1.20 × 0.80 ≒ 0.960			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

10/21

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

대법원 판례(98두 6067판결, 2002두 5054판결 등), 국토교통부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 가격형성요인 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 인근 거래사례 및 평가선례

㉠ 인근 평가선례[자료출처: 한국감정평가협회 등]

기호	소재지	지목	용도지역	감정평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	용당리 ○○○	대	계획관리	경매	2022.09.01	327,000	168,500	1.94
②	용당리 산○○	임	보전관리 농림지역	경매	2023.08.31	24,000	4,810	4.99
③	용당리 ○○○	임	생산관리	공매	2022.03.16	25,000	6,420	3.89

㉡ 인근 거래사례[자료출처: 등기사항 전부증명서 및 실거래가 신고기준]

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	용당리 ○○○	대	계획관리	240	169,000,000	425,446	2022.05.05
	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 2002.12.30), 면적 : 주택:89.91㎡ · 건물 단가 : 1,200,000원/㎡×31/50 ≒ 744,000원/㎡, · 토지 추정단가 : [{169,000,000-(744,000원/㎡×89.91㎡)}/240㎡] ≒ 425,446원/㎡						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

11/21

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉞	용당리 ○○○	임	보전관리	106.75	6,000,000	56,206	2023.02.09
㉟	용당리 ○○○	임	생산관리	200	7,000,000	35,000	2023.08.14

③ 그 밖의 요인 보정의 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가를 기준시점으로 시점수정한 토지가액과 비교사례를 이용하여 기준시점 기준으로 표준지와 비교한 토지가액을 비교하여 산출함.

$$\bullet \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지 A]

㉠ 비교사례의 선정

본건의 인근지역에 위치한 비교사례로서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일하며, 비교가능성 높은 사례 중 평가사례 ①을 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

㉡ 평가사례기준 비교표준지 가격

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

12/21

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
A	①	327,000	1.00000	1.02288	1.00	1.065	356,223

㉠ 사정보정치

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.
(1.00)

㉡ 시점수정치(2022.09.01.~2024.11.18., 양산시 계획관리) : 1.02288 (2.288%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동률계산 인용)

㉢ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 개별요인비교표 참고)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

13/21

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	사례	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.16	표준지는 사례보다 도로 폭, 구조 등에서 우세함.
		포장, 보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.02	표준지는 사례보다 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급및처리 시설의 상태	상수도			
		하수도			
도시가스 등					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.90	표준지는 거래사례보다 경사 등에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형			
	방위, 고저 등	획지			
		방위			
		고저			
	접면도로상태	경사지			
		각지			
		2면획지			
	3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(임체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계			1.16 × 1.02 × 1.00 × 0.90 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.065		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

14/21

㉔ 기준시점(2024.11.18) 당시의 비교표준지(A) 가격

비교표준지 공시지가	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
190,000	1.00717	-	-	191,362

㉕ 인근 유사토지의 지가수준

본건 주위 일대의 유사 토지(단독주택 부지 등) 시세수준은 위치, 형상, 현황 등에 따라 300,000원/㎡ ~ 400,000원/㎡ 내외로 형성되는 것으로 조사되었음.

㉖ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
A	①	356,223	191,362	1.862

유사상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.86 으로 결정함.

[비교표준지 B]

㉗ 비교사례의 선정

본건의 인근지역 및 동일수급권에 위치한 비교사례로서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일하며, 비교가능성 높은 사례 중 평가사례 ②를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

15/21

㉔ 평가사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
B	㉔	24,000	1.00	1.01007	1.00	1.459	35,369

㉕ 사정보정치

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 사정보정 필요하다고 판단됨.
(1.00)

㉖ 시점수정치(2023.08.31.~2024.11.18., 양산시 보전관리) : 1.01007 (1.007%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동률계산 인용)

㉗ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

㉘ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 개별요인비교표 참고)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

16/21

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	사 례	표준지	
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	1.30	비교표준지는 사례보다 임도의 구조, 인근 지역과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.10	비교표준지는 사례보다 형상, 지세 등을 종합할 때 자연조건 대등시됨.
		지세, 방위 등			
	경사				
	경사면의 위치				
	토양, 토질	경사면의 굴곡			
토양, 토질의 양부					
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	1.02	사례는 일부 용도 지역이 농림지역으로 행정적 조건 우세함.
		국·도립공원, 보안림사방지지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.30 × 1.10 × 1.02 × 1.00 ≒ 1.459			

㉔ 기준시점(2024. 11. 18) 당시의 비교표준지(B) 가격

비교표준지 공시지가	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
6,480	1.00845	-	-	6,535

㉕ 인근 유사토지의 지가수준

본건 주위 일대의 유사 토지 시세수준은 위치, 형상 등에 따라 40,000원/㎡ ~ 70,000원/㎡ 내외로 형성되는 것으로 조사되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

17/21

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
B	㉔	32,144	8,874	3.622

유사상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 3.62 으로 결정함.

[비교표준지 C]

㉔ 비교사례의 선정

본건의 인근지역 및 동일수급권에 위치한 비교사례로서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일하며, 비교가능성 높은 사례 중 거래사례㉔ 을 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

㉕ 평가사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
C	㉔	35,000	1.00	1.00810	1.00	0.855	30,167

㉖ 사정보정치

상기 선정된 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

㉗시점수정치(2023.08.14.~2024.11.18.,양산시 생산관리) : 1.00810 (0.810%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

18/21

㉔ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

㉕ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 개별요인비교표 참고)

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	사 례	표준지	
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	0.90	비교표준지는 사례보다 인근 지역과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.95	비교표준지는 사례보다 형상에서 우세하나 경사, 경사면의 굴곡 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사면의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		0.90 × 0.95 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.855			

㉖ 기준시점(2024.11.18) 당시의 비교표준지(C) 가격

비교표준지 공시지가	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
6,750	1.00591	-	-	6,790

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

19/21

⑤ 인근 유사토지의 지가수준

본건 주위 일대의 유사 토지 시세수준은 위치, 형상 등에 따라 20,000원/㎡ ~ 40,000원/㎡ 내외로 형성되는 것으로 조사되었음.

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
C	㉔	30,167	6,790	4.443

유사상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 4.44 으로 결정함.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	190,000	1.00717	1.00	0.329	1.86	117,102	117,000
2	190,000	1.00717	1.00	0.329	1.86	117,102	117,000
3	6,480	1.00845	1.00	1.400	5.41	49,494	49,000
4	6,750	1.00591	1.00	0.960	4.44	28,941	29,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

20/21

다. 공시지가기준법에 의한 시산가격

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	5.22	5.22	117,000	610,740	최상기 지분
토지	2	15.35	15.34	117,000	1,794,780	최상기 지분
토지	3	527	527	49,000	25,823,000	-
토지	4	209	209	29,000	6,061,000	-
합 계				-	34,289,520	-

3. 시산가격 조정 및 토지 감정평가액의 결정

(1) 결정의견

본건 토지는 시 외곽 지역의 계획관리지역, 보전관리지역, 생산관리 지역 내 도로 및 임야로서 본건과 유사한 최근 거래사례의 포착이 어려워 인근지역에 공시된 표준지 공시지가 중에서 평가대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을 및 생산자물가상승률에 의한 시점수정과 평가대상 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 인근 보상선례 및 인근지가 수준 등을 종합 참작하여 평가하며, 인근 평가사례 및 실거래사례를 통하여 그 밖의 요인 보정을 한 결과 실거래가격수준과 적절한 균형을 이루고 있다고 판단되는 바, 거래사례비교법 등 여타 방법에 의한 비교는 불필요한 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 감정평가액의 결정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	5.22	5.22	117,000	610,740	최상기 지분
토지	2	15.35	15.34	117,000	1,794,780	최상기 지분
토지	3	527	527	49,000	25,823,000	-
토지	4	209	209	29,000	6,061,000	-
합 계				-	34,289,520	-

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	5.22	5.22	117,000	610,740	최상기 지분
토지	2	15.35	15.34	117,000	1,794,780	최상기 지분
토지	3	527	527	49,000	25,823,000	-
토지	4	209	209	29,000	6,061,000	-
제시외 수목	ㄱ	-	20여주	일괄	900,000	-
합 계				-	35,189,520	-

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 원동면 용당리	933-27	도로	계획관리지역	215 33x---- 1,359	5.22	117,000	610,740	최상기 지분
2	"	933-25	도로	계획관리지역	215 97x---- 1,359	15.34	117,000	1,794,780	최상기 지분
3	"	산217	임야	보전관리 계획관리	527	527	49,000	25,823,000	지상 분묘소재
4	"	산217-2	임야	계획관리 생산관리	209	209	29,000	6,061,000	
소 계								₩34,289,520	
ㄱ	[제시외 경상남도 양산시 원동면 용당리	수목] 산217-2	수목	가죽나무외	-	20여주	일괄	900,000	
합 계								₩35,189,520	
3	[지상 분묘 경상남도 양산시 원동면 용당리	소재로 산217	인하여 임야	토지의 보전관리 계획관리	사용, 527	수익에 527	영향 받을 35,000	경우 토지 가격] 비고란 참조	18,445,000 원

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	
4	[제시외 수목 경상남도 양산시 원동면 용당리	으로 산217	인하여 임야	토지의 계획관리 생산관리	사용, 209	수익에 209	영향 받을 24,000	경우 토지 가격] 비고란 참조	5,016,000 원
합 계								₩35,189,520.-	
				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 원동면 용당리 소재 '신곡마을' 인근에 위치하며, 주위는 마을 내 단독주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

공히 본건까지 차량 접근 가능하며, 시 외곽지역으로 대중 교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1),(2): 부정형 토지로서, 현황 도로 등임.

기호(3): 부정형 경사지 내 토지로서, 일부 자연림 상태이며, 지상에 분묘가 소재함.

기호(4): 부정형 경사지 내 토지로서, 수목이 식재되어 있으며 일부 현황 '도로'임.

(4) 인접 도로상태

기호(1),(2): 본건이 현황 '도로' 임.

기호(3): 본건 서측으로 소로한면에 접함.

기호(3): 본건 북동측으로 세로(가)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2): 계획관리지역 가축사육제한구역(50m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법> 임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 |
|---|--|---------------------------------|

기호(3): 계획관리지역, 보전관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축) 가축사육제한구역(110m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(50m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(70m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(75m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법> 임.

기호(4): 계획관리지역, 생산관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축) 가축사육제한구역(70m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(75m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(3) 토지 지상에 분묘가 3기 소재하는 것으로 조사되었으며, 목측에 의해 확인되지 않은 분묘가 추가 소재할 수 있으니 경매진행 시 이 점 유의하시기 바라며, 기호(4) 토지 지상에 감나무 등 제시외 수목이 20여주 소재하여 이를 실측 평가하였으며, 분묘 및 제시외 수목으로 인하여 토지의 사용, 수익에 영향 받을 경우 토지 가격은 별첨 '토지감정평가 명세표' 하단에 병기하였습니다.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

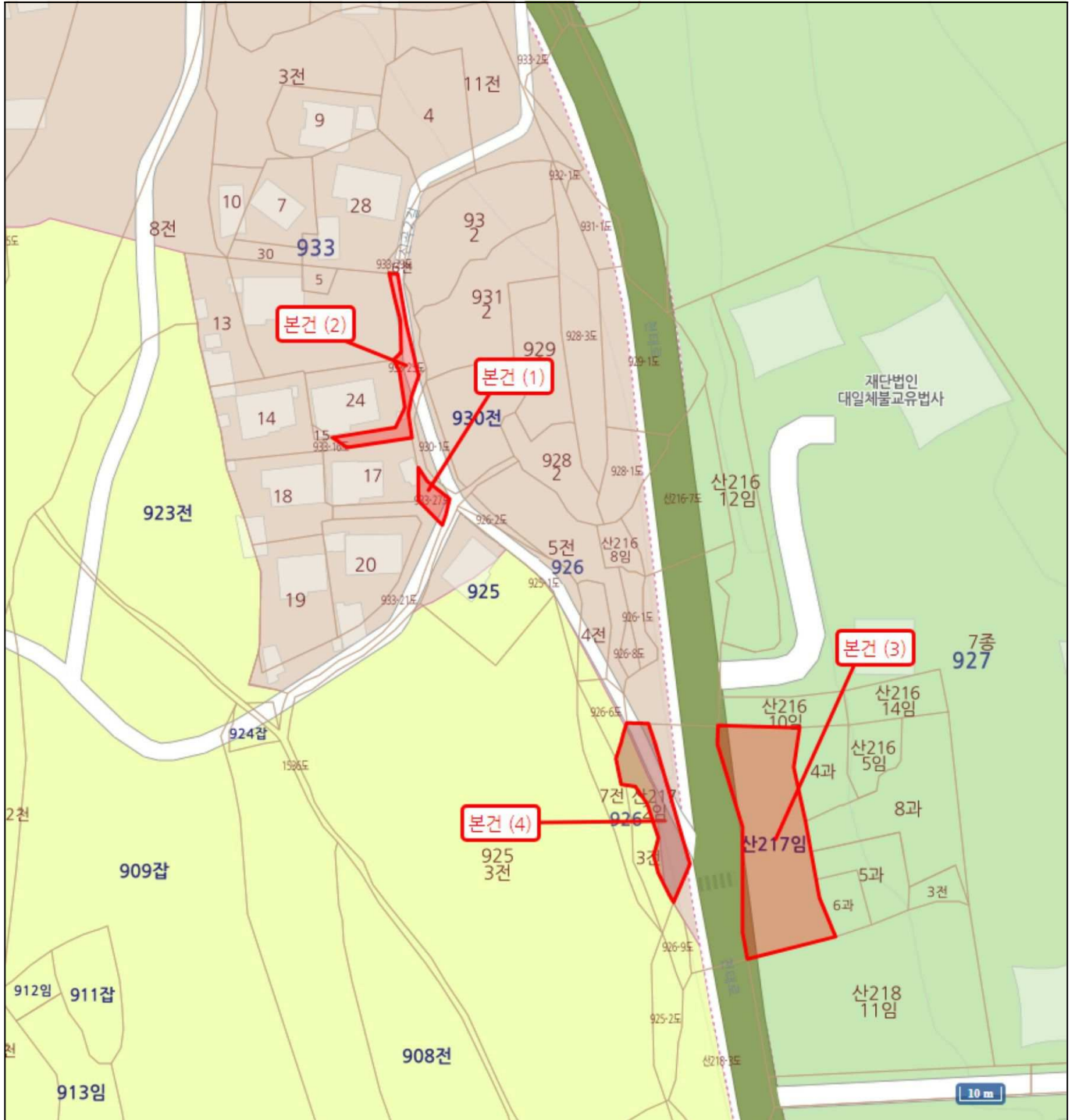
가. 임대관계
미상임.

나.기 타
없 음.

위치도



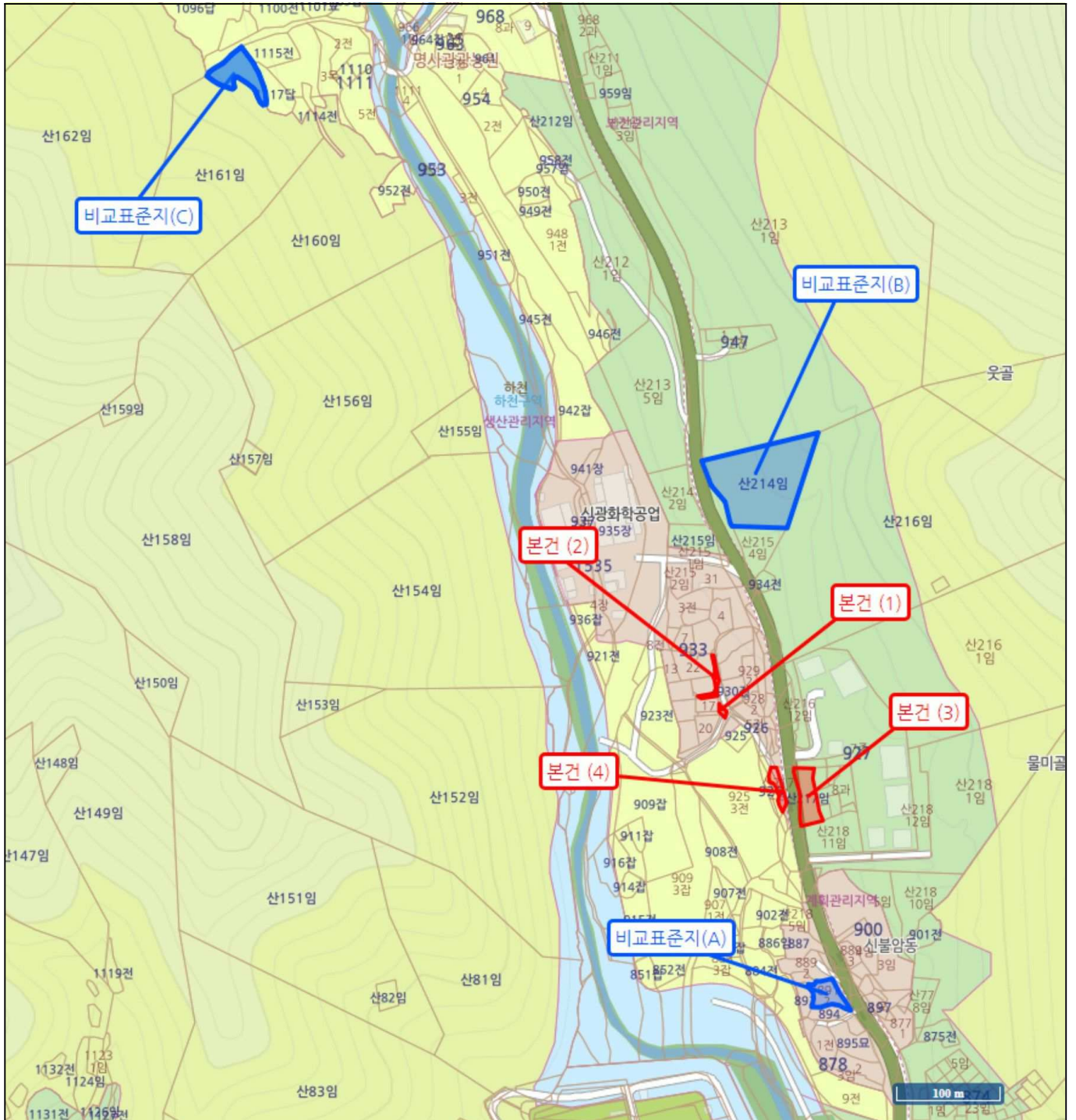
소재지 경상남도 양산시 원동면 용당리 933-27외



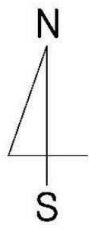
위치도



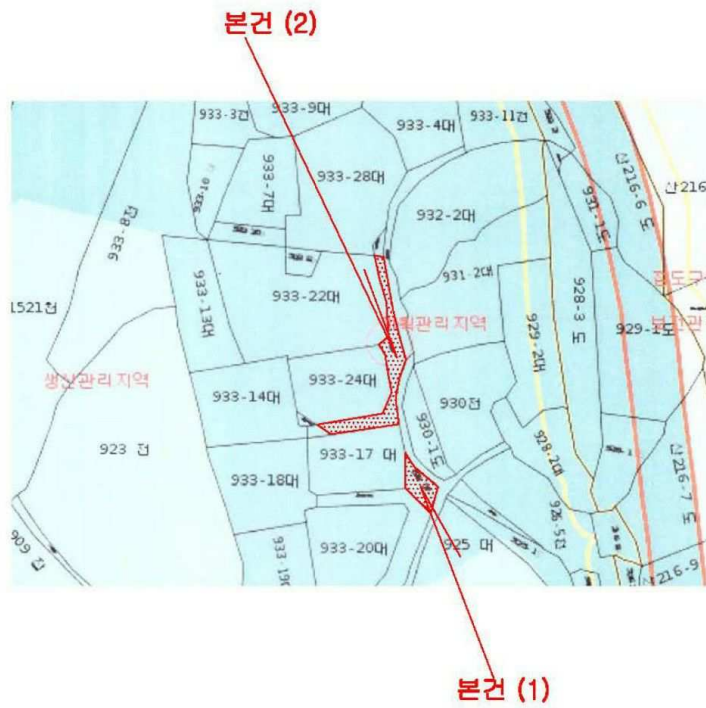
소재지 경상남도 양산시 원동면 용당리 933-27외



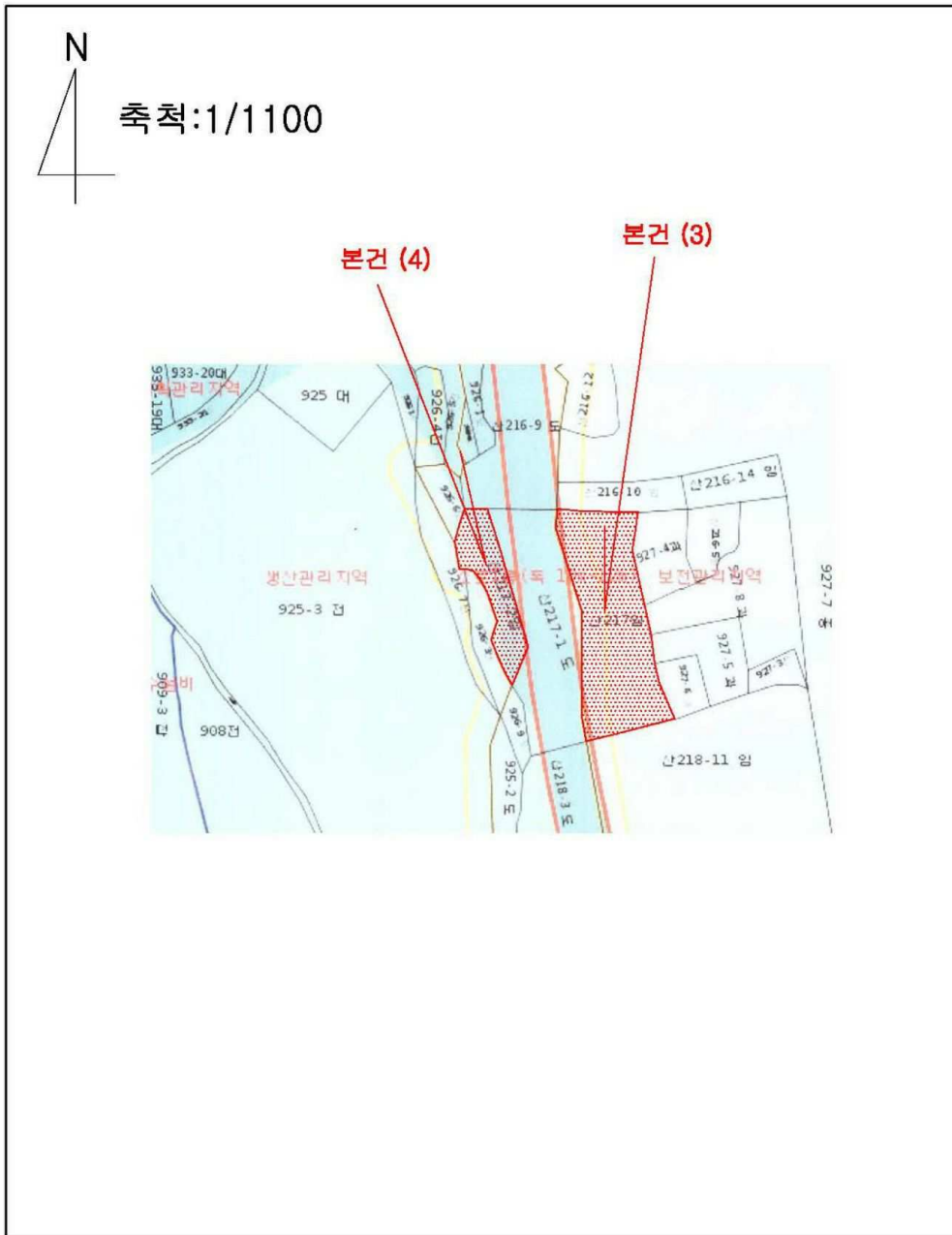
지 적 도



축척:1/1100



지 적 도





(1)





(2)





(3)





(4)





(3) ()



(4)