

감정평가서

건명	김두순 소유물건(2025타경994)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희
감정서번호	S202503-25001

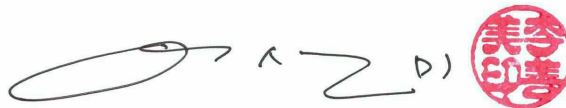
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

서현감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이 선 미



감정평가액	칠천오백사십오만이천원정 (₩75,452,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김두순 (2025타경994)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.10	2025.04.04 ~ 2025.04.10	2025.04.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,765 이	토지 하	1,765 여	- 백	75,452,000
	합계					₩75,452,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1/23

I. 감정평가개요

1. 목적

본건은 경상남도 양산시 원동면 선리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 목적물

가. 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	선 리 536-2	대	33	주거 기타	계획관리	세로(가)	부정형 평지	67,700
2	선 리 839	전	1,732	목전	농림지역	맹지	부정형 급경사	7,970

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상 물건이 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.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 04월 10 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.

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. 본건 기호(2) 토지는 인접지와 지적경계확인이 불분명하여 정확한 토지현황 및 지적 경계확인은 필요 시 정밀 측량을 수반하여야 할 것으로 판단됩니다.

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[공시기준일: 2025. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	선 리 538	대	249	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	209,300
B	선 리 846	전	1,164	전	농림지역	맹지	부정형 급경사	8,150

② 비교표준지 선정사유

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

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 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
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.037%	2월까지 지가변동률 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.009%	2월 지가변동률
누 계 (2025.01.01.~2025.04.10)	0.050% (1.00050배)	$(1 + 0.00037) * (1 + 0.00009 * \frac{41}{28}) \approx 1.00050$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5/23

[경상남도 양산시 농림지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.055%	2월까지 지가변동률 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.027%	2월 지가변동률
누 계 (2025.01.01.~2025.04.10)	0.095% (1.00095배)	$(1 + 0.00055) * (1 + 0.00027 * 41/28) \approx 1.00095$

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

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

4) 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6/23

① 기호(1) / 비교표준지(A)

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	본건은 비교표준지보다 가로의 계통 및 연속성에서 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 편익성			
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	0.75	본건은 비교표준지보다 면적 및 형상 등에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.75 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.712$			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7/23

② 기호(2) / 비교표준지(B)

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8/23

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	용도 지역	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	선 리 ○○○	대	계획 관리	담보	2022.06.29	390,000	190,600	2.05
②	선 리 ○○○	대	계획 관리	담보	2023.11.09	350,000	195,200	1.79
③	선 리 ○○○	답	농림 지역	처분	2022.04.06	45,500 (평균가격)	24,200	1.88
④	선 리 ○○○	임	농림 지역	공매	2022.02.18	31,000	7,420	4.18

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9/23

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	선 리 ○○○	대	계획관리	628	256,258,000	408,054	2022.05.12
㉡	선 리 ○○○	답	농림지역	499	27,000,000	54,108	2023.02.20

※ 거래사례㉠ 은 건물(46.2㎡) 철거를 전제로 매매하여 토지만의 가격으로 판단됨.

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 사례①은 담보평가 사례이나 평가시점의 시가를 적정하게 반영하고 있다고 판단되는 바 사례①을 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

10/23

㉔ 평가사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
A	①	390,000	1.00000	1.02641	1.00	1.030	412,309

㉕ 사정보정치

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

㉖ 시점수정치(2022.06.29.~2025.04.10., 양산시 계획관리지역) : 1.02641 (2.641%)
(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

11/23

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	1.03	표준지는 거래사례보다 가로의 구조 및 계통 등에서 우세함.
		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 편익성			
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	1.00	대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형			
		획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
2면획지					
3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.030			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

12/23

㉔ 기준시점(2025.04.10) 당시의 비교표준지(A) 가격

비교표준지 공시지가	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
209,300	1.00050	-	-	209,405

㉕ 인근 유사토지의 지가수준

본건 주위 일대의 유사 토지(단독주택부지) 시세 수준은 위치, 형상, 현황 등에 따라 350,000원/㎡ ~ 450,000원/㎡ 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	412,309	209,405	1.969

유사상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.96 으로 결정함.

[비교표준지 B]

㉗ 비교사례의 선정

본건의 인근 지역 및 동일 수급권에 위치한 비교사례로서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일하며, 비교가능성 높은 사례 중 평가시점의 시가를 적정하게 반영하고 있다고 판단되는 바 사례③을 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

13/23

㉔ 평가사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
B	③	45,500	1.00	1.02390	1.00	0.810	37,736

㉕ 사정보정치

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

㉖ 시점수정치(2022.04.06.~2025.04.10., 양산시 농림지역) : 1.02390배(2.390%)
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용)

㉗ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

㉘ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 개별요인비교표 참고)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

14/23

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	사례	표준지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.90	표준지는 사례보다 취락과의 접근성에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.90	표준지는 거래사례보다 경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	표준지는 거래사례보다 지목 등에서 우세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$0.90 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.810$			

㉔ 기준시점(2025.04.10) 당시의 비교표준지(B) 가격

비교표준지 공시지가	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
8,150	1.00095	-	-	8,158

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 인근 유사토지의 지가수준

본건 주위 일대의 유사 토지 시세수준은 위치, 형상 등에 따라 30,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡ 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)
B	③	37,736	8,158	4.626

유사상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 4.62 으로 결정함.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	209,300	1.00050	1.00	0.712	1.96	292,228	292,000
2	8,150	1.00095	1.00	1.000	4.62	37,689	38,000

다. 공시지가기준법에 의한 시산가격

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

16/23

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	33	33	292,000	9,636,000	
토지	2	1,732	1,732	38,000	65,816,000	
합 계				-	75,452,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

가. 평가개요

본건 토지는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 시산가격을 산정함.

나. 토지가액의 산출

1) 비교대상 거래사례의 선정

① 인근 거래사례 현황[등기사항 전부증명서 및 실거래가 신고기준]

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	선 리 ○○○	대	계획관리	628	256,258,000	408,054	2022.05.12
㉡	선 리 ○○○	답	농림지역	499	27,000,000	54,108	2023.02.20

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

17/23

② 거래사례의 선정 이유

인근지역 및 동일수급권에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 가격형성요인에서 비교가능성이 있고, 비교적 최근에 거래된 거래사례 ㉠,㉡을 비교대상 거래사례로 각각 선정하였음.

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

3) 시점수정

시점수정은 거래사례의 토지단가를 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 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[경상남도 양산시 계획관리지역]

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.05.12 ~ 2025.04.10	2.886% (1.02886)	$(1 + 0.00000 * 20/31) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.01093) * (1 + 0.00731) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00009 * 41/28) \approx 1.02886$

※ 2025년 3월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

18/23

[경상남도 양산시 농림지역]

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.02.20 ~ 2025.04.10	1.437% (1.01437)	$(1 + 0.00032 * 9/28) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00315) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00699) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00027 * 41/28)$ ≒ 1.01437

※ 2025년 3월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

거래사례와 본건은 인근지역 및 동일수급권에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

5) 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 기호(1) / 거래사례㉠

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	0.95	본건은 거래사례보다 가로의 계통 및 연속성에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 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	0.75	본건은 거래사례보다 면적 및 형상 등에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형			
		획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
	접면도로상태	경사지			
		각지			
2면획지					
3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		0.95 × 1.00 × 1.00 × 0.75 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.712			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

20/23

② 기호(2) / 거래사례㉠

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조건	항 목	세 항 목	사례	대상	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.92	본건은 거래사례보다 교통의 편부 및 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개, 배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.80	본건은 거래사례보다 형상, 경사 및 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
합 계		$0.92 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.736$			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	408,054	1.00	1.02886	1.00	0.712	298,919	299,000
2	54,108	1.00	1.01437	1.00	0.736	40,396	40,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가격

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	33	33	299,000	9,867,000	
토지	2	1,732	1,732	40,000	69,280,000	
합 계				-	79,147,000	-

3. 시산가격 조정 및 토지 감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가격

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지 합계	75,452,000	79,147,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

22/23

(2) 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 감정평가액의 결정

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	33	33	292,000	9,636,000	
토지	2	1,732	1,732	38,000	65,816,000	
합 계				-	75,452,000	-

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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

23/23

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	33	33	292,000	9,636,000	
토지	2	1,732	1,732	38,000	65,816,000	
합 계				-	75,452,000	-

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 원동면 선리	536-2	대	계획관리지역	33	33	292,000	9,636,000	
2	"	839	전	농림지역	1,732	1,732	38,000	65,816,000	
합 계								₩75,452,000.-	
				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 원동면 선리 소재 '장선마을' 내(기호①) 및 남서측(기호②) 인근에 위치하며, 주위는 마을 내 단독주택, 펜션, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1): 본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 시외곽 지역으로 대중교통사정은 불편시됨.

기호(2): 본건까지 차량 진출입 불가능 하며, 시외곽 지역으로 대중교통사정은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형 토지로서, 주거나지 상태임.

기호(2): 부정형 토지로서, 잡목이 자생하는 목전 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 본건 남동측으로, 세로(가)에 접함.

기호(2): 지적도 상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상수원보호구역<수도법> 임.

기호(2): 농림지역 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

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) | |

법률>, 상수원보호구역<수도법> 영농여건불리농지 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

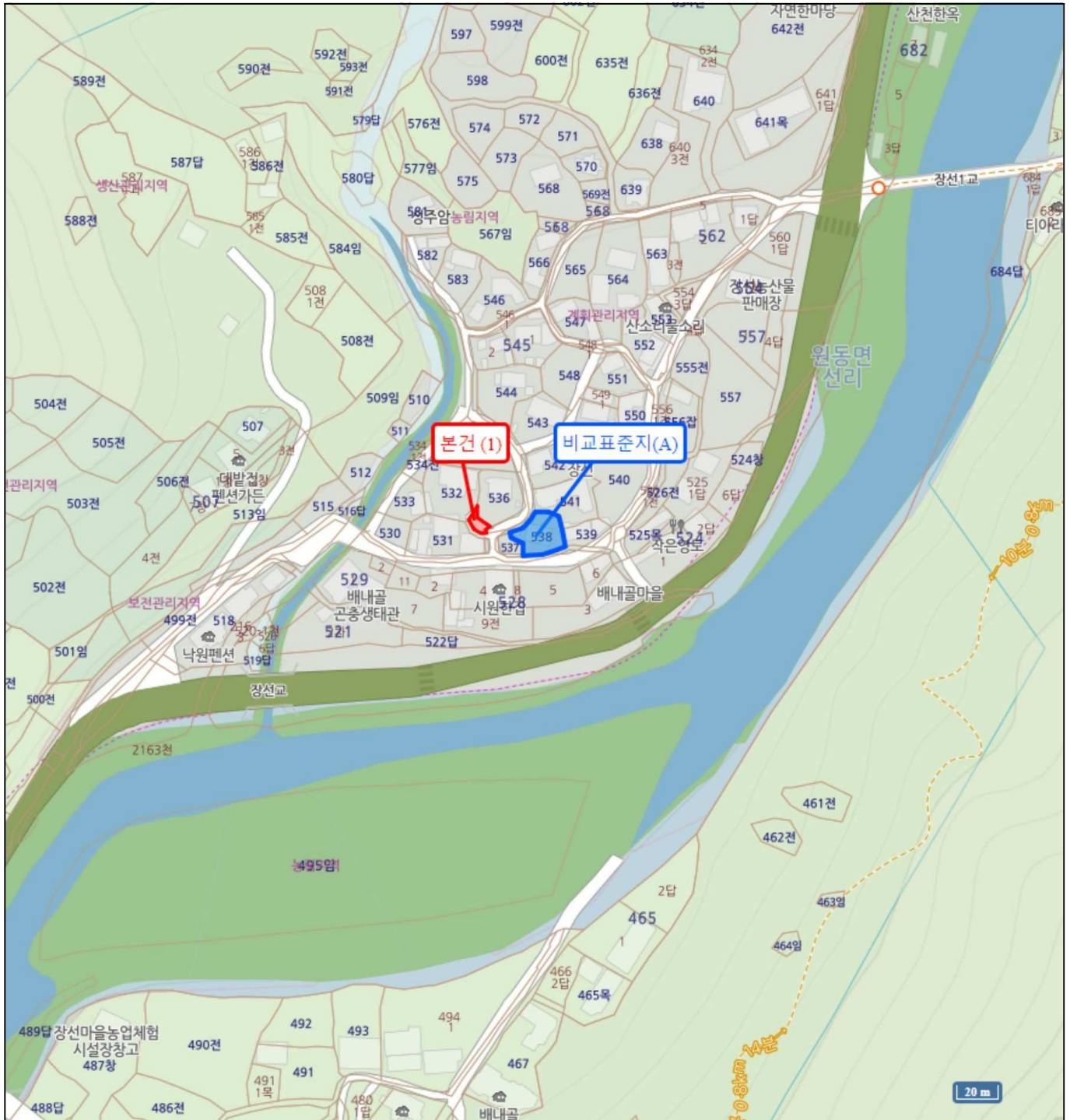
가.임대관계
미상임.

나.기 타
없 음.

위치도



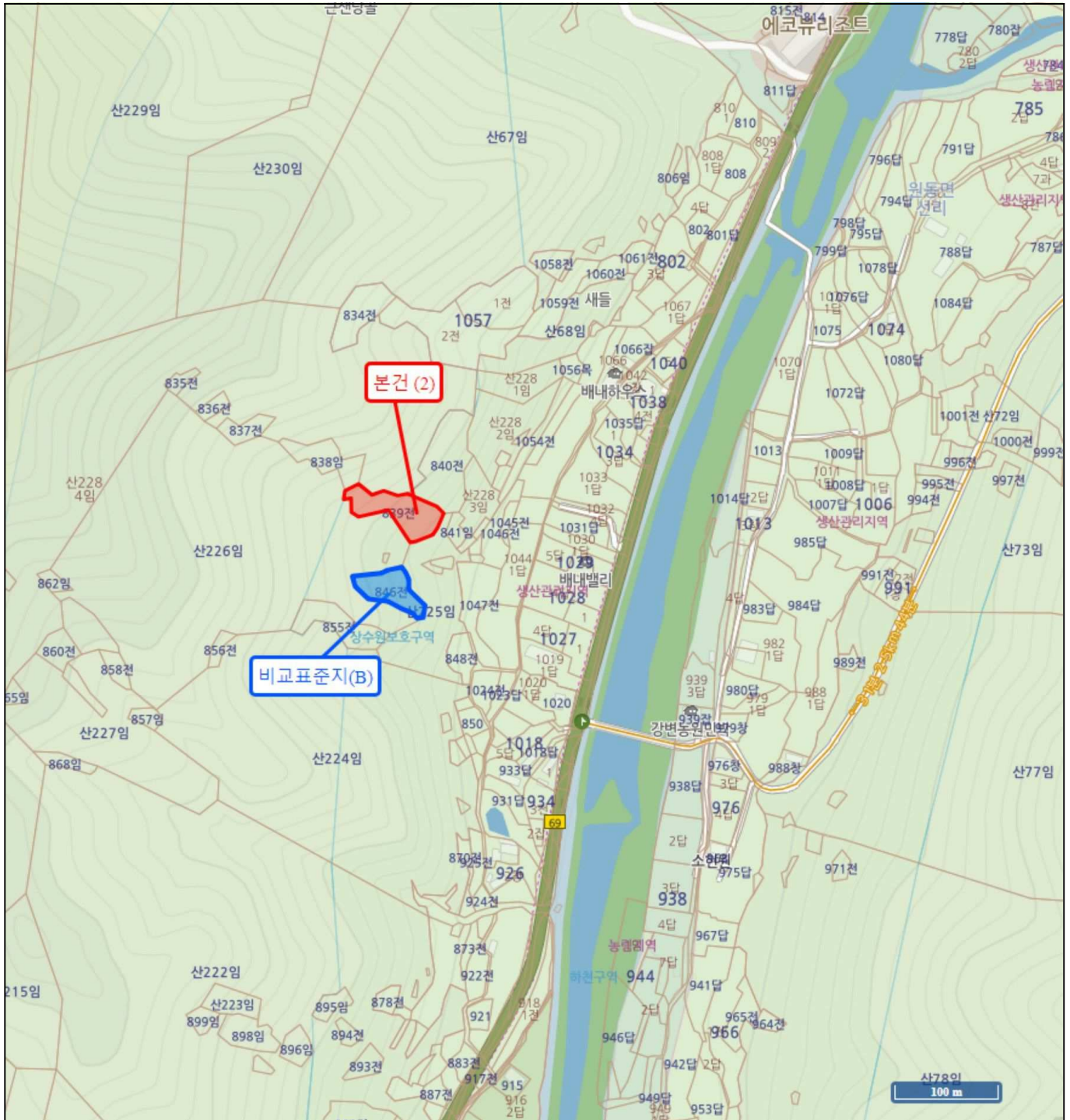
소재지 경상남도 양산시 원동면 선리 536-2번지



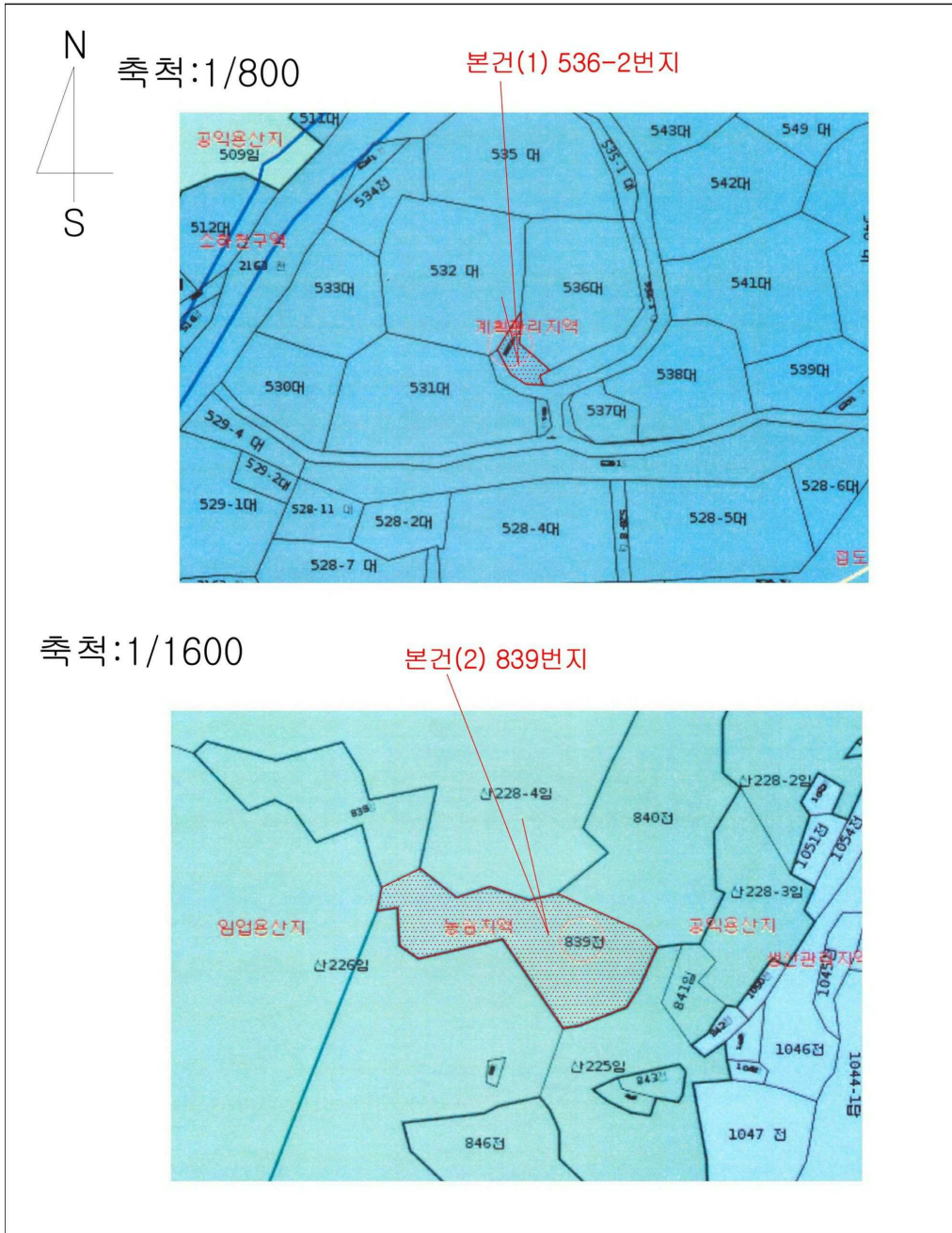
위치도



소재지	경상남도 양산시 원동면 선리 839번지
-----	-----------------------



지 적 도





(1)





(2)

