

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상남도 양산시 원동면 내포리 산217
소재 물건 (2025-10282-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정평가서번호: YS2508-7013

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

양산감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
백 경 희

백 경 희



감정평가액	이천팔만오천원정 (₩20,085,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 부산지역본부		
소유자 (대상업체명)	주성돈		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.27	2025.08.27	2025.09.01	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,017 8,033x---- 8,033	토지	4,017	5,000	20,085,000
	이		하	여	백	
	합계					₩20,085,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 강대욱					

姜大昱



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 원동면 내포리 소재 '내포마을' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 한국자산관리공사의 공매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하였으며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.08.27.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지상에 자생하는 자연생 입목은 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.
- 2) 본건 토지는 공유자 중 주성돈 지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 단가를 적용하되 면적사정은 지분비율에 의하여함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법임.

2. 대상토지의 개요

(경상남도 양산시 원동면)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	개별지가 (2025.1.1.) (원/㎡)
1	내포리 산217	8,033 ×4017 /8033	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,000

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	내포리 산258	39,471	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	994

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경상남도 양산시 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.27.	0.378 (1.00378)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.311 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.077 $(1 + 0.00311) * (1 + 0.00077 * 27/31)$ ≈ 1.00378

※2025년 8월 이후 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지A	대상지	
접 근 조 건	교통의 편 부	인근역과의 접근성	1.00	1.00	유 사 합
		인근 취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.50	면적, 경사 등에서 우세함
	지세, 방위 등	표 고			
		방 위			
		경 사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	유 사 합
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제			
		기타 규제			
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 합
		기 타			
누 계			1.000	1.500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5, 대법원판례(2003다38207 2004.05.14.선고, 2002두5054 2003.07.25.선고)에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖의 요인 보정치 =	$\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$
---------------	--

2) 인근지역 내의 평가사례

기 호	소재지	용도지역	지 목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	내포리 산○○	농림지역	임야	7,900	2021.11.22	경 매
2	내포리 산○○	농림지역	임야	7,300	2023.03.15	시가참고
3	내포리 산○○	농림지역 보전관리	임야	7,900	2023.04.10	조 세

※ 상기 평가사례 중 기호(3)은 농림지역이 약 88%, 보전관리지역이 약 12%인 토지로서
가중평균한 토지단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사물건의 거래사례

자료출처: 등기사항전부증명서

기호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비 고
1	내포리 산○○	임야	4,760중 1,586.67	농림지역	6,302	10,000,000	2021.10.14	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $10,000,000 \div 1,586.67\text{㎡} = 6,302\text{원/㎡}$							
2	내포리 산○○	임야	29,455	농림지역	3,055	90,000,000	2020.09.22	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $90,000,000 \div 29,455\text{㎡} = 3,055\text{원/㎡}$							
3	영포리 산○○	임야	4,364	농림지역 보전관리	3,437	15,000,000	2024.09.02	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $15,000,000 \div 4,364\text{㎡} = 3,437\text{원/㎡}$							

4) 인근지역 유사토지 지가수준

용도지역	토지용도	지가수준(원/㎡)
농림지역	임야	4,800 ~ 5,300원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 <평가사례2>를 선정함.

기 호	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
2	내포리 산○○	농림지역	임야	7,300	2023.03.15	시가참고

(2) 사례기준 비교표준지 가격

표준지 기 호	사 례		사 정 보 정	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)					
A	평가2	7,300	1.00	1.01707	1.00	0.450	3,341

① 사정보정치

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

② 시점수정치(2023.03.15.~2025.08.27) : 1.01707배(1.707%)

(국토교통부장관이 조사 발표한 경상남도 양산시 농림지역의 지가변동률을 적용함)

③ 지역요인비교치 : 사례와 비교표준지는 인근에 위치하여 유사함.(1.00)

④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 하기 개별요인비교표 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인		비교치
조 건	비 교 요 인	
접근조건	인근 취락과의 접근성 등에서 열세함	0.90
자연조건	면적, 경사도 등에서 열세함	0.50
행정적 조 건	유사함	1.00
기타조건	유사함	1.00
누 계		0.450

(3) 기준시점의 비교표준지가격

2025.01.01. 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격(②, 원/㎡)
994	1.00378	998

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기 호	사 례 기 호	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)	기준시점의 비교표준지 가격(②, 원/㎡)	가격격차 (=①/②)
A	평가2	3,341	998	3.347

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 평가전례를 기준한 가격의 가격격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 증액 보정하는 것이 적정하다고 판단됨.(3.34)

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기 호	비교표준지		시점수정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	994	1.00378	1.00	1.500	3.34	4,998	5,000

※ 적용단가는 10원에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

자료출처: 등기사항전부증명서

기호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비 고
1	내포리 산○○	임야	4,760중 1,586.67	농림지역	6,302	10,000,000	2021.10.14	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $10,000,000 \div 1,586.67\text{㎡} = 6,302\text{원/㎡}$							
2	내포리 산○○	임야	29,455	농림지역	3,055	90,000,000	2020.09.22	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $90,000,000 \div 29,455\text{㎡} = 3,055\text{원/㎡}$							
3	영포리 산○○	임야	4,364	농림지역 보전관리	3,437	15,000,000	2024.09.02	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $15,000,000 \div 4,364\text{㎡} = 3,437\text{원/㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 <거래사례1>를 선정함.

기 호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자 료 출 처
1	내포리 산○○	임야	4,760중 1,586.67	농림지역	6,302	10,000,000	2021.10.14	등기사항 전부증명서

3. 사정보정치의 산정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사, 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시,군,구의 같은 용도 지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경상남도 양산시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	계 산 식
2021.10.14 ~ 2025.08.27	3.173 (1.03173)	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.053 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.107 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.068 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.172 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.681 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.699 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.311 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.077 $(1 + 0.00053 * 18/31) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.01172) * (1 + 0.00681) * (1 + 0.00699) * (1 + 0.00311) * (1 + 0.00077 * 27/31)$ ≈ 1.03173

※2025년 8월 이후 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어 제반 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

개 별 요 인			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례1	대상지	
접 근 조 건	교통의 편 부	인근역과의 접근성	1.00	1.20	인근 취락과의 접근성 등에서 우세함
		인근 취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.66	경사도 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표 고			
		방 위			
		경 사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	유 사 함
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제			
		기타 규제			
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 함
		기 타			
누 계			1.000	0.792	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

기 호	거래사례		사 정 보 정	시점수정	지 역 요 인	개 별 요 인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	1	6,302	1.00	1.03173	1.00	0.792	5,149	5,100

※ 적용단가는 10원에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	기 호	사정면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	1	8,033 ×4017/ 8033	4,017	5,000	20,085,000
거래사례비교법	1	8,033 ×4017/ 8033	4,017	5,100	20,486,700

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정의견

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액은 공히 인근지역의 호가범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

3. 감정평가액 결정

기 호	사정면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	8,033 ×4017/ 8033	4,017	5,000	20,085,000	-
감정평가액(합계)				₩20,085,000	

토지 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 내포리	산217	임야	농림지역	4,017 8,033x---- 8,033	4,017	5,000	20,085,000	주성돈지분
합 계								₩20,085,000.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접도로 상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 임대관계	
1. 위치 및 주위환경 본건은 경상남도 양산시 원동면 내포리 소재 ‘내포마을’ 동측 인근에 위치하는 토지로서 주위는 농경지, 농가주택, 마을주변 야산지대 등으로 형성된 지역임. 2. 교통상황 본건까지 차량출입 불가능하며, 대중교통사정은 불편시됨. 3. 형태 및 이용상태 남측 하향 완경사 및 급경사를 이루는 부정형의 토지로서 자연림임. 4. 인접도로 상태 지적도상 맹지이나 본건 남측으로 소폭의 비포장도로에 접함. 5. 토지이용계획 및 제한상태 농림지역, 가축사육제한구역(110m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(250m 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>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역<수도법>임. 6. 제시목록 외의 물건 없음. 7. 공부와의 차이 없음.		

토 지 평 가 요 항 표

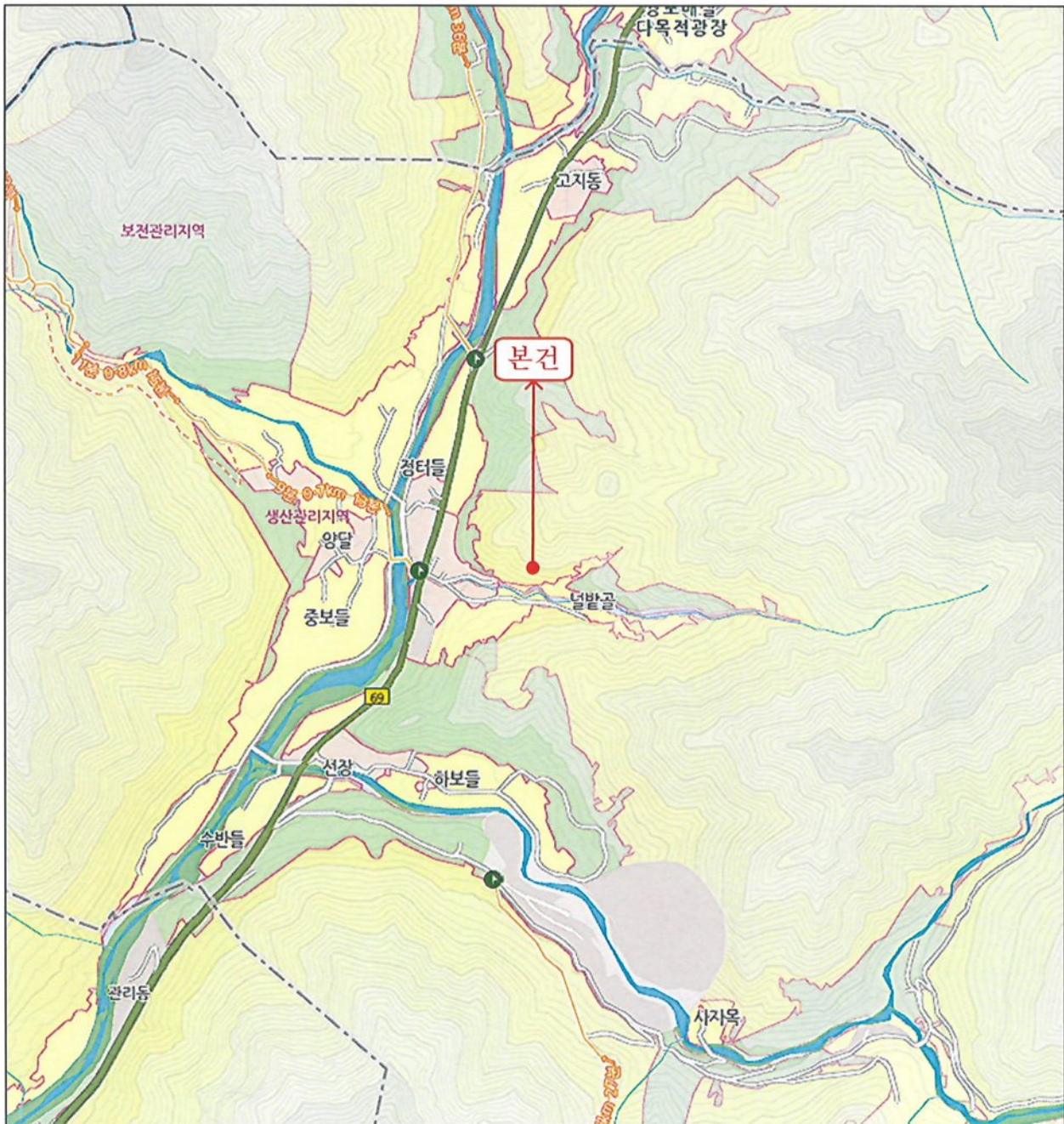
1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접도로 상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 임대관계	
8. 임대관계 임대관계는 미상임.		

광역위치도



소재지

경상남도 양산시 원동면 내포리 산217

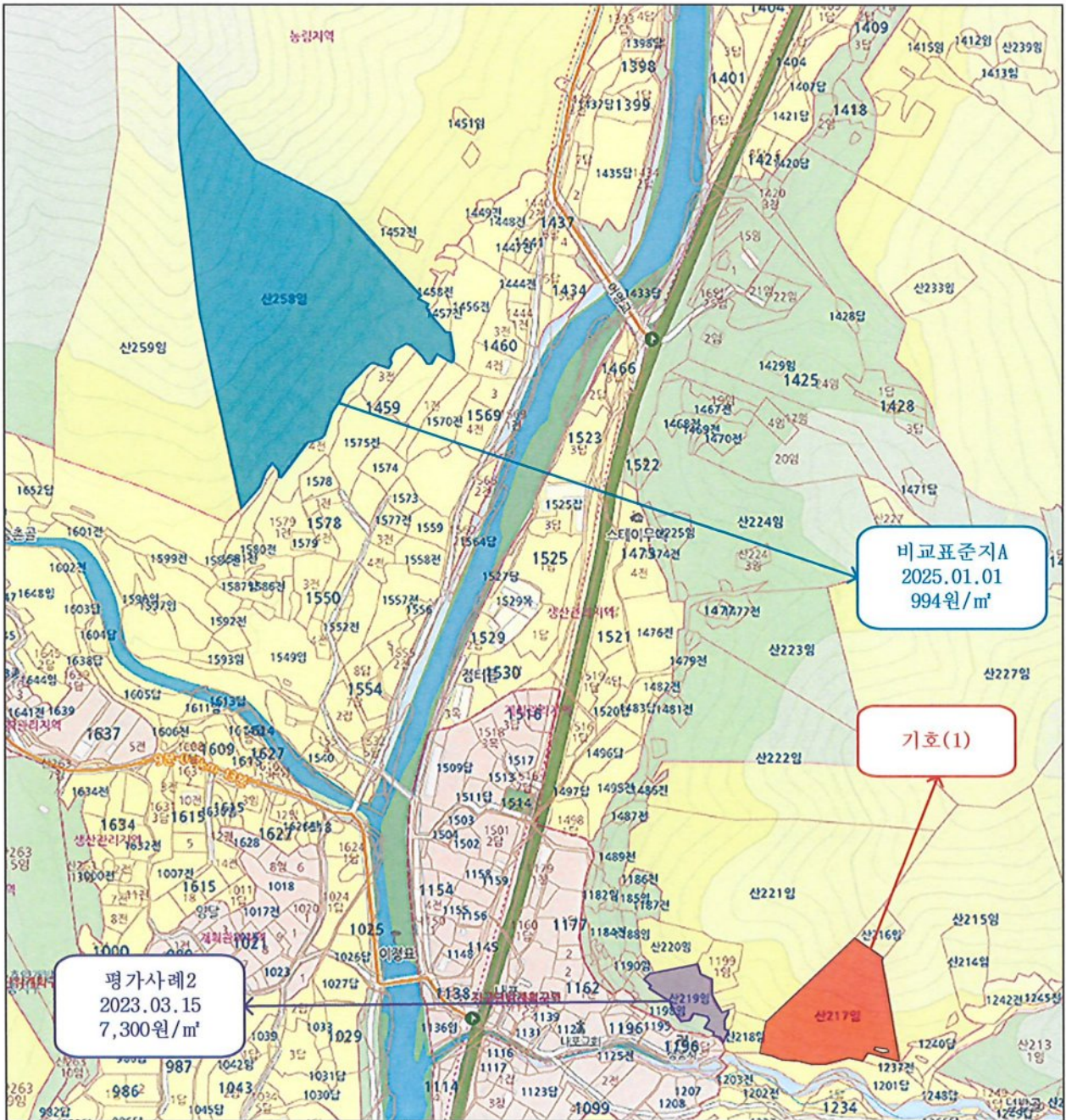


위 치 도



소재지

경상남도 양산시 원동면 내포리 산217

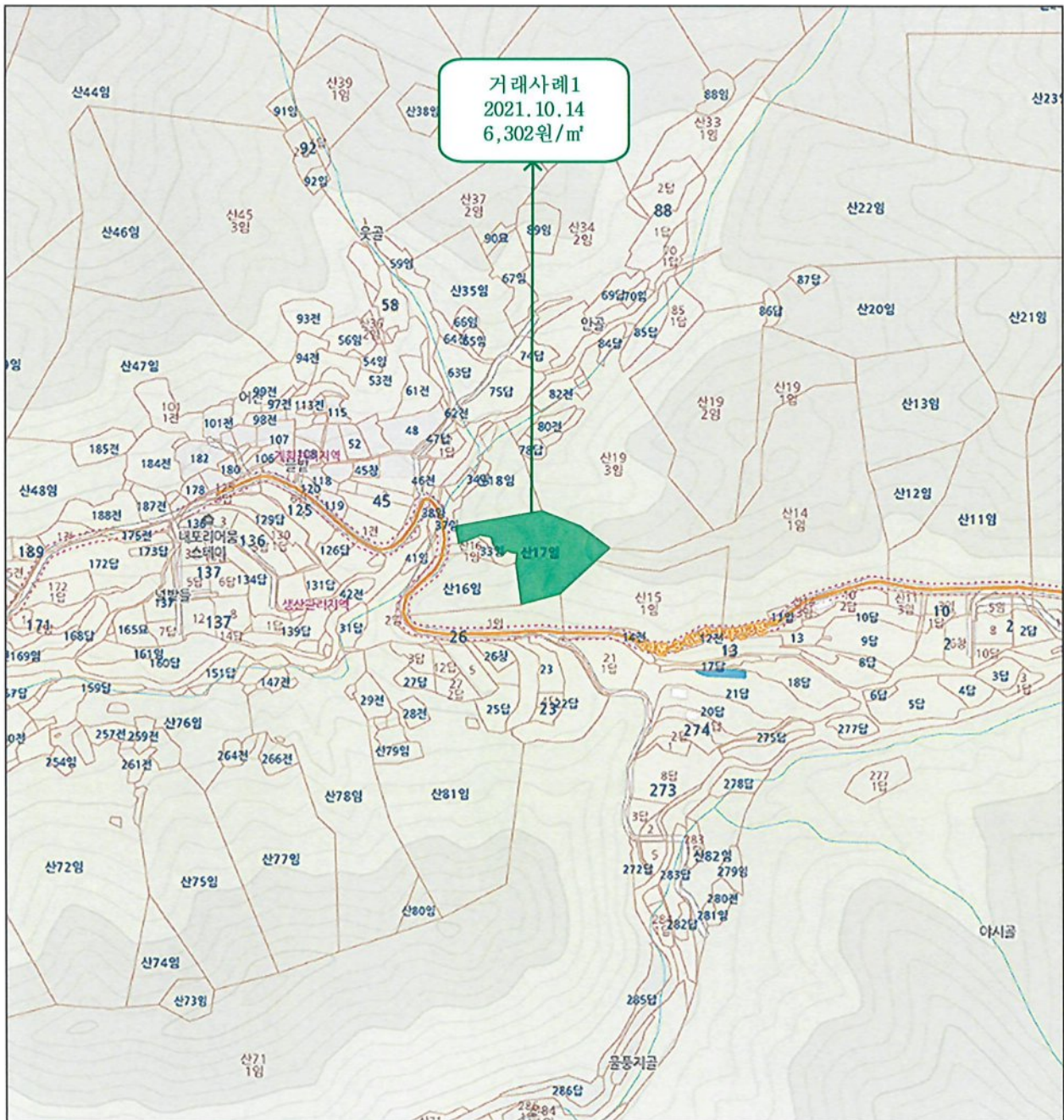


위 치 도

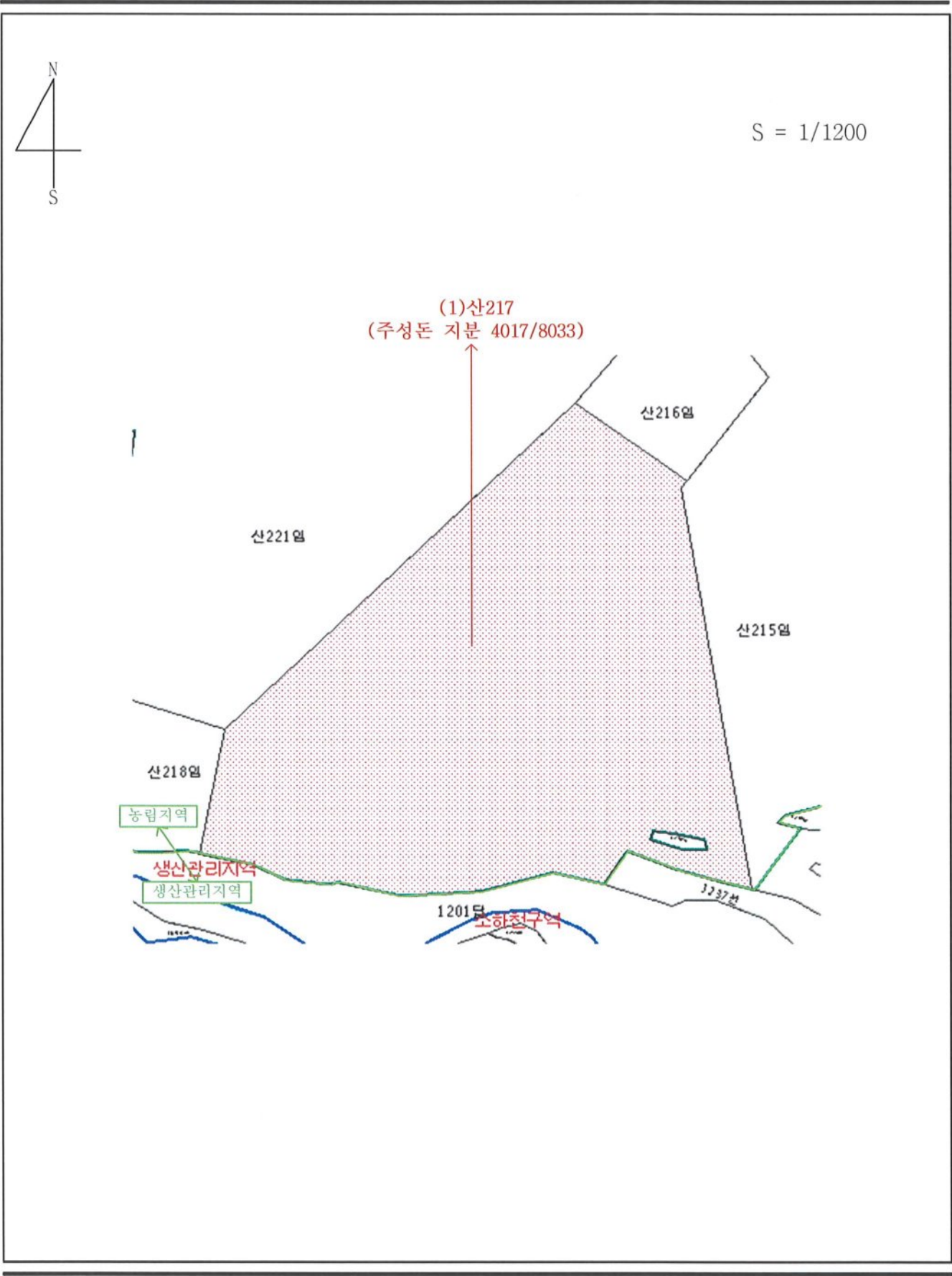


소 재 지

경상남도 양산시 원동면 내포리 산217



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 원경



본 건