



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	하성2512-4
평가금액	43,590,400 원
평가기관 / 평가자	하성감정평가사사무소 / 하만성
서명해쉬 페이지수	총 29 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	하성감정평가사사무소 / 하만성	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-12 14:53:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	경상남도 양산시 하북면 초산리 산22-17 소재 물건 (2025-15469-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장
감정서번호	하성2512-4

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



(인)

감정평가액	사천삼백오십구만사백원정 (₩43,590,400.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정화 (2025-15469-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	등기사항전부증명서, 의뢰목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 12. 11	2025. 12. 11	2025. 12. 12		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	13,622	토지	13,622	-	43,590,400
	이	하	여	백		
	합 계					₩43,590,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 하북면 초산리 소재 ‘하북체육공원’ 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지.)에 대한 한국자산관리공사의 공매목적의 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 표준지공시시가를 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 2025년 12월 11일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 12월 11일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '토지 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	하북면 초산리	산22-17	13,622	자연환경보 전지역	자연림	임	맹지	부정형, 완경사	1,360

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	거래일자	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	초산리 산22-148	2,170	자연환경	임	2022.02.19	55,000,000	12,442	
2	삼수리 산37-15	13,983	자연환경	임	2024.12.02	44,745,600	3,200	
3	백록리 산16-2	23,702중 3,241	자연환경	임	2025.11.19	10,000,000	3,085	지분거래
4	백록리 산73-3	47,405	자연환경	임	2024.12.02	151,696,000	3,200	

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	용도지역	이용상황	지 목	기준시점	감정목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	삼수리 산37-17	자연환경	자연림	임	2024.03.18	조세	3,000	
나	답곡리 산6-112	자연환경	자연림	임	2025.11.20	경매	5,700	
다	답곡리 산6-118	자연환경	자연림	임	2020.06.03	경매	4,800	

[출처: 한국감정평가사협회 - 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 표준지(A)를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025. 1. 1.]

대상 토지	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1	A	하북면 삼수리	산37-15	13,983	자연환경	자연림	임	맹지	부정형, 급경사	699

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	경상남도 양산시	자연환경보전	경상남도 양산시 (25.01.01~25.12.11) (자보)
			2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.495
			2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.016
			$(1 + 0.00495) * (1 - 0.00016 * 41/31)$ ≈ 1.00474

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

1.1.3. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 [임야지대]

대상토지: ①		적용표준지: A		비고
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비고
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 인도의 배치·폭·구조 등 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	표준지와 대상지는 공히 산 능선에 위치하여 대등함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 대상지는 공히 산 능선에 위치하한 급경사지대로 대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제	1.00	공히 도립공원에 저촉하여 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 담보평가 사례이나 시가를 적절히 반영하는 것으로 사료되는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	거래일자	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	비고
2	삼수리 산37-15	13,983	자연환경	임	2024.12.02	44,745,600	3,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	2	3,200	1.00485	1.000	1.000	3,216	4.58
기준시점 비교표준지가액	A	699	1.00474	-	-	702	
산 출 내 역	시점수정	경상남도 양산시 자연환경보전지역 지가변동률 (2024.12.02.~ 2025.12.11):1.00485					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.					
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비 교 치	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
		비교사례지가 표준지인바 개별요인이 동일함.					

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
①	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	4.58

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 백원 미만 사사오입]

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	699	1.00474	1.000	1.000	4.58	3,217	3,200

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	초산리 산22-17	13,622	3,200	43,590,400

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(㎡)	용도지역	지목	거래일자	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	비고
4	백록리 산73-3	47,405	자연환경	임	2024.12.02	151,696,000	3,200	

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 자가변동률

거래사례	지 역	용도지역	자가변동률
4	경상남도 양산시	자연환경보전지 역	경상남도 양산시 (24.12.02~25.12.11) (자보)
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.012
			2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.495
			2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.016
			$(1 + 0.00012 * 30/31) * (1 + 0.00495) * (1 - 0.00016 * 41/31)$ ≒ 1.00485

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.

가. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

대상토지: ①		거래사례 ④		비고
조 건	항 목	세 항 목	격차율	비고
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 인도의 배치·폭·구조 등 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	대상지는 능선에 위치하나 사례지는 고지로서 산 정상부분으로 접근조건 대등시됨.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대상지와 사례지는 급경사지대로 대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제	1.00	공히 도립공원에 저촉하여 대등함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 계			1.000	

■ 시산단가

대상 토지	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	3200	1.000	1.00485	1.000	1.000	3,216	3200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	초산리 산22-17	13,622	3,200	43,590,400

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 담보물로서의 안정성 및 환가성 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(㎡)	감정평가액(원)
1	3,200	3,200	3,200	13,622	43,590,400

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 하북면 초산리	산22-17	임야	자연환경보전	13,622	13,622	3,200	43,590,400	
합 계									
				이	하	여	백	₩43,590,400.-	

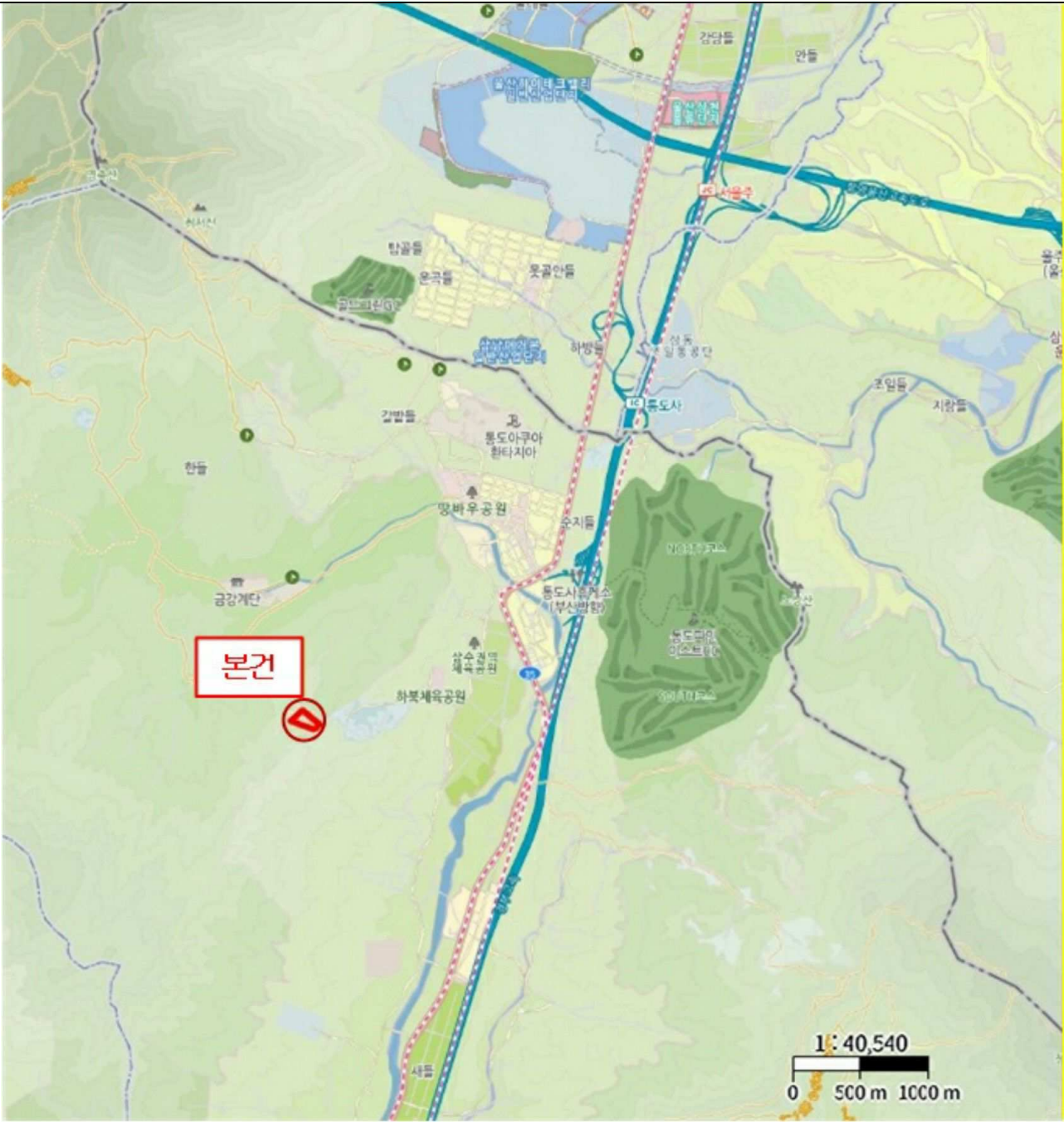
토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
1. 위치 및 부근의 상황 본건은 양산시 하북면 초산리소재 ‘하북체육공원’ 남서측 근거리에 위치하며 본건주위는 도립공원으로서 순수자연림상태이나 북동측으로는 한송예술촌마을이 구성되어 있음. 2. 교통상황 맹지상태로 차량출입은 어려움. 3. 형태, 지세 사다리형에 유사한 임야로서 능선에서 동남측방향의 경사지임. 4. 이용상황 순수 자연림입니다. 5. 접면도로상황 맹지상태이나 북동측 근거리에 소재하는 한송예인촌마을까지 도로가 개설되어 있음. 6. 토지이용계획사항 등 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(1000m 제한지역), 공익용산지<산지관리법>, 공원자연환경지구<자연공원법>, 도립공원<자연공원법>, 가지산도립공원. 7. 제시목록외의 물건 없 음. 8. 공부와의 차이 없 음. 9. 기타 없 음.		

광역위치도



소재지	경상남도 양산시 하북면 초산리 산22-17
-----	-------------------------

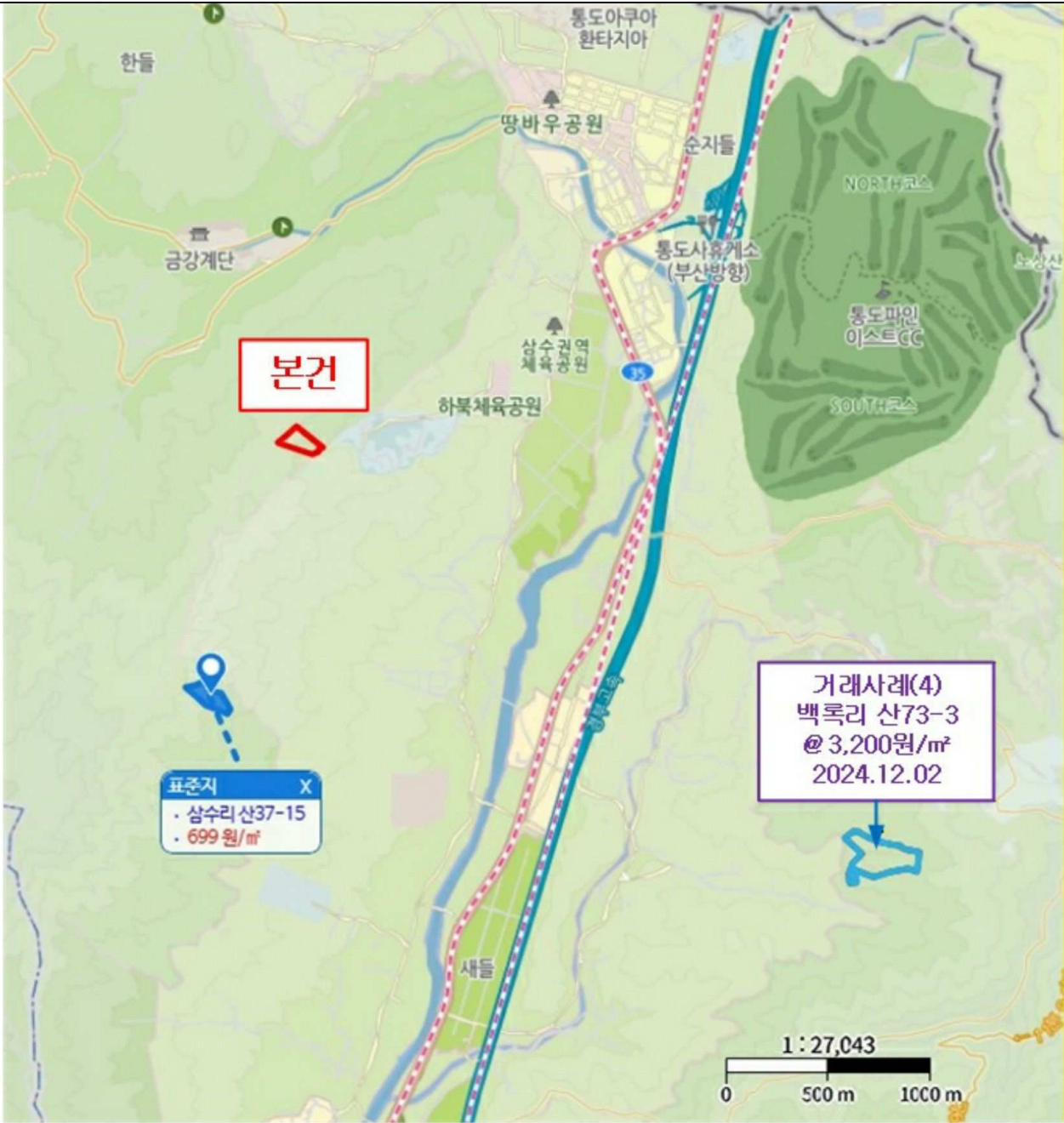


하성감정평가사사무소

위 치 도



소재지	경상남도 양산시 하북면 초산리 산22-17
-----	-------------------------



하성감정평가사사무소

위 치 도(항공사진)

Page : 2



소 재 지

경상남도 양산시 하북면 초산리 산22-17



하성감정평가사사무소

지 적 도

초산리 산22-17



하성감정평가사사무소

사 진 용 지



본건 (북동측 한송예인촌에서 촬영)



본건 (동측 원거리에서 촬영)

회 보 서

우)44672 울산광역시 남구 월평로 22 (신정동, 울산축협 2층)
E-Mail : ulsandol@gmail.com

TEL. 052-951-5123
FAX. 0505-182-3126

문서번호 : 하성2512-4

시행일자 : 2025-12-12

수 신 : 한국자산관리공사 부산지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

1. 저희 하성감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.12.09자 귀 제 『2025-15469-A01』 호로 의뢰하신 『경상남도 양산시 하북면
초산리 산22-17 소재 물건 (2025-15469-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

하성감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 052-951-5123, FAX: 0505-182-3126)

문서번호 : 하성2512-4

수 신 : 한국자산관리공사 부산지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.09 자 귀 제 『 2025-15469-A01 』 호로

의뢰하신 『 경상남도 양산시 하북면 초산리 산22-17 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	85,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	1,000	
비	소 계	89,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		289,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		28,900	
합 계		317,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		317,900	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 남산지점 : 351-2573-6789-03(예금주:하만성)

하성감정평가사사무소
하만성