



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	YS2604-7010
평가금액	86,667,500 원
평가기관 / 평가자	양산감정평가사사무소 / 백경희
서명해쉬 페이지수	총 34 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	양산감정평가사사무소 / 백경희	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-28 14:47:00.0

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

APPRAISAL REPORT

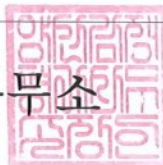
건명: 경상남도 양산시 동면 법기리 999 외
소재 물건 (2025-04328-A06)

의뢰인: 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정평가서번호: YS2604-7010

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
백경희

백경희

(인)

감정평가액	팔천육백육십육만칠천오백원정(₩86,667,500.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장	감정평가목적	공매(국세, 지방세)			
채무자	-	제출처	한국자산관리공사 부산지역본부			
소유자 (대상업체명)	양준호 (2025-04328-A06)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2026.04.27	2026.04.27	2026.04.28		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	3 1,784x-- 12 1 414x-- 6 이	토지	515	-	86,667,500
			하	여	백	
	합계					₩86,667,500
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 강대욱					

姜大昱

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 동면 법기리 소재 '창기마을' 남측 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 2026.04.27.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(1)~(3) 토지는 공부상 지목 '답' 이나 현황 '전' 으로 이용중임.
- 2) 본건 기호(1) 토지상에 다수의 수목이 소재하나 관리되지 않고 방치되어 있어 별도의 가치가 없는 것으로 판단되어 토지가격에 포함하여 평가하였으며, 기호(2), (3) 토지상에 타인소유로 탐문조사 된 소나무, 향나무 등 수십그루가 식재되어 있어 제시외수목이 토지에 미치는 영향을 감안한 평가액은 명세표상에 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 토지는 공유자 중 양준호 지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 단가를 적용하되 면적사정은 지분비율에 의하였음.

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 동면)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	개별지가 (2025.1.1.) (원/㎡)
1	법기리 999	1,355 ×3/12	답	전	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 완경사	67,200
2	법기리 732-3	429 ×3/12	답	전	자연녹지 개발제한	세로(가)	부정형 평 지	80,000
3	법기리 995-1	414 ×1/6	답	전	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 평 지	78,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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: 2026년 1월 1일)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	법거리 999-1	678	답	전	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 완경사	71,800

4. 시점수정치의 산정

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

(경상남도 양산시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2026.01.01. ~ 2026.04.27.	0.131 (1.00131)	2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.102 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.033 $(1 + 0.00102) * (1 + 0.00033 * 27/31)$ ≈ 1.00131

※지가변동률이 미고시된 기간은 직전월 변동률을 연장적용함.

5. 지역요인 비교치의 산정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			표준지A	대상지1	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	유 사 합
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접 근 조 건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	유 사 합
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	유 사 합
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.95	고저 등에서 열세함
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	유 사 합
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 합
		기 타			
누 계			1.000	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			표준지A	대상지2	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.10	접근도로의 폭 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접 근 조 건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.30	인근 교통시설 등과의 접근성에서 우세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	유 사 함
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.20	고저 등에서 우세함
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	유 사 함
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 함
		기 타			
누 계			1.000	1.716	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			표준지A	대상지3	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	유 사 합
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접 근 조 건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.20	인근 교통시설 등과의 접근성에서 우세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	유 사 합
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.20	고저 등에서 우세함
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	유 사 합
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 합
		기 타			
누 계			1.000	1.440	

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	범기리 ○○	자연녹지 개발제한	전	209,000	2025.06.26	공 매
2	범기리 ○○	자연녹지 개발제한	답	143,000	2025.09.04	공 매
3	범기리 ○○	자연녹지 개발제한	답	273,000	2025.05.15	공 매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사물건의 거래사례

자료출처: 등기사항전부증명서

기호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비 고
1	법기리 ○○	답	735	자연녹지 개발제한	163,265	120,000,000	2025.10.23	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $120,000,000 \div 735\text{㎡} = 163,265\text{원/㎡}$							
2	법기리 ○○	전	198	자연녹지 개발제한	257,575	51,000,000	2025.02.06	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $51,000,000 \div 198\text{㎡} = 257,575\text{원/㎡}$							
3	법기리 ○○외	답, 전	308	자연녹지 개발제한	146,103	45,000,000	2025.02.11	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $45,000,000 \div 308\text{㎡} = 146,103\text{원/㎡}$							

4) 인근지역 유사토지 지가수준

용도지역	토지용도	지가수준(원/㎡)	비 고
자연녹지 개발제한	전	140,000원/㎡ 내외	기호(1) 유사토지
		240,000 ~ 260,000원/㎡	기호(2) 유사토지
		200,000 ~ 220,000원/㎡	기호(3) 유사토지

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	법기리 ○○	자연녹지 개발제한	답	143,000	2025.09.04	공 매

(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(㉠, 원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)					
A	평가2	143,000	1.00	1.00311	1.00	1.000	143,445

① 사정보정치

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

② 시점수정치(2025.09.04.~2026.04.27) : 1.00311배(0.311%)

(국토교통부장관이 조사 발표한 경상남도 양산시 녹지지역의 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	
가로조건	유사함	1.00
접근조건	유사함	1.00
환경조건	유사함	1.00
획지조건	유사함	1.00
행정적 조 건	유사함	1.00
기타조건	유사함	1.00
누 계		1.000

(3) 기준시점의 비교표준지가격

2026.01.01. 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격(②, 원/㎡)
71,800	1.00131	71,894

(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	143,445	71,894	1.995

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.(1.99)

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	71,800	1.00131	1.00	0.950	1.99	135,916	136,000
2	A	71,800	1.00131	1.00	1.716	1.99	245,507	246,000
3	A	71,800	1.00131	1.00	1.440	1.99	206,020	206,000

※ 적용단가는 100원에서 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	법기리 ○○	답	735	자연녹지 개발제한	163,265	120,000,000	2025.10.23	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $120,000,000 \div 735\text{㎡} = 163,265\text{원/㎡}$							
2	법기리 ○○	전	198	자연녹지 개발제한	257,575	51,000,000	2025.02.06	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $51,000,000 \div 198\text{㎡} = 257,575\text{원/㎡}$							
3	법기리 ○○외	답, 전	308	자연녹지 개발제한	146,103	45,000,000	2025.02.11	-
	※ 토지만의 거래임 토지단가: $45,000,000 \div 308\text{㎡} = 146,103\text{원/㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 <거래사례2,3>을 선정함.

기 호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자 료 출 처
2	법기리 ○○	전	198	자연녹지 개발제한	257,575	51,000,000	2025.02.06	등기사항 전부증명서
3	법기리 ○○외	답, 전	308	자연녹지 개발제한	146,103	45,000,000	2025.02.11	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 녹지지역)

기 간	지가변동률 (%)	계 산 식
2025.02.11 ~ 2026.04.27	0.772 (1.00772)	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.062 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.075 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.092 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.075 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.055 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.053 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.038 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.040 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.067 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.039 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.102 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.033 $(1 + 0.00066 * 18/28) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00033 * 27/31)$ ≈ 1.00772

※지가변동률이 미고시된 기간은 직전월 변동률을 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경상남도 양산시 녹지지역)

기	간	지가변동률 (%)	계 산 식
2025.02.06 ~ 2026.04.27	0.784 (1.00784)	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.062 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.075 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.092 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.075 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.055 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.053 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.038 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.040 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.067 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.039 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.102 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.033 $(1 + 0.00066 * 23/28) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00033 * 27/31)$ ≈ 1.00784	

※지가변동률이 미고시된 기간은 직전월 변동률을 연장적용함.

5. 지역요인 비교치의 산정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			거래사례3	대상지1	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	유 사 함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접 근 조 건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	유 사 함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	유 사 함
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.930	고저 등에서 열세함
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	유 사 함
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 함
		기 타			
누 계			1.000	0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			거래사례2	대상지2	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.10	접근도로의 폭 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접 근 조 건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	0.90	취락과의 접근성에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	유 사 함
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	유 사 함
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	유 사 함
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 함
		기 타			
누 계			1.000	0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			거래사례2	대상지3	
가 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	유 사 함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접 조 건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	0.80	취락과의 접근성에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리, 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	유 사 함
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	유 사 함
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	유 사 함
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	유 사 함
		기 타			
누 계			1.000	0.800	

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	3	146,103	1.00	1.00772	1.00	0.930	136,925	137,000
2	2	257,575	1.00	1.00784	1.00	0.990	256,998	257,000
3	2	257,575	1.00	1.00784	1.00	0.800	207,676	208,000

※ 적용단가는 100원에서 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	기 호	사정면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	1	1,355 × 3/12	338.75	136,000	46,070,000
	2	429 × 3/12	107.25	246,000	26,383,500
	3	414 × 1/6	69	206,000	14,214,000
	합 계				86,667,500
거래사례비교법	1	1,355 × 3/12	338.75	137,000	46,408,750
	2	429 × 3/12	107.25	257,000	27,563,250
	3	414 × 1/6	69	208,000	14,352,000
	합 계				88,324,000

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

기 호	사정면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	$1,355 \times 3/12$	338.75	136,000	46,070,000	-
2	$429 \times 3/12$	107.25	246,000	26,383,500	
3	$414 \times 1/6$	69	206,000	14,214,000	
감정평가액(합계)				₩86,667,500	

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 동면 법기리	999	답	자연녹지지역 개발제한구역	3 1,355x-- 12	338.75	136,000	46,070,000	양준호지분 현황 '전'
2	"	732-3	답	자연녹지지역 개발제한구역	3 429x-- 12	107.25	246,000	26,383,500	양준호지분 현황 '전' 타인소유 수목소재
3	"	995-1	답	자연녹지지역 개발제한구역	1 414x- 6	69	206,000	14,214,000	양준호지분 현황 '전' 타인소유 수목소재
합 계								₩86,667,500.-	
				이	하	여	백		

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	
			(제시외	수목이	토지에	미치는	영향을	감안한 평가액)	
2	경상남도 양산시 동면 법기리	732-3	답	자연녹지지역 개발제한구역	3 429x-- 12	107.25	221,000	23,702,250	양준호지분 현황 '전'
3	"	995-1	답	자연녹지지역 개발제한구역	1 414x-- 6	69	185,000	12,765,000	양준호지분 현황 '전'
합 계								₩0.-	
				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 동면 범기리 소재 ‘창기마을’ 남측 인근에 위치하는 토지로 부근은 농경지, 임야 등으로 형성된 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1): 완경사지에 위치하는 부정형의 토지로서 전으로 이용중임.
기호(2),(3): 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서 전으로 이용중임.

4. 인접도로 상태

기호(1): 지적도상 맹지이나 본건 토지상 및 인근필지와 내부도로를 통하여 접근가능함.
기호(2): 지적도상 맹지이나 북동측으로 국도7호선과 연결된 세로(가)에 접함.
기호(3): 지적도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상수원보호구역<수도법>, 영농여건불리농지임.
기호(2): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 역사문화환경 보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 상수원보호구역<수도법>임.

토지평가요항표

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	

기호(3): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상수원보호구역<수도법>임.

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 토지상에 다수의 수목이 소재하며, 기호(2), (3) 토지상에 타인소유로 탐문조사 된 소나무, 향나무 등 수십그루가 식재되어 있음.

7. 공부와의 차이

본건 기호(1)~(3) 토지는 공부상 지목 ‘답’ 이나 현황 ‘전’ 으로 이용중임.

8. 임대관계

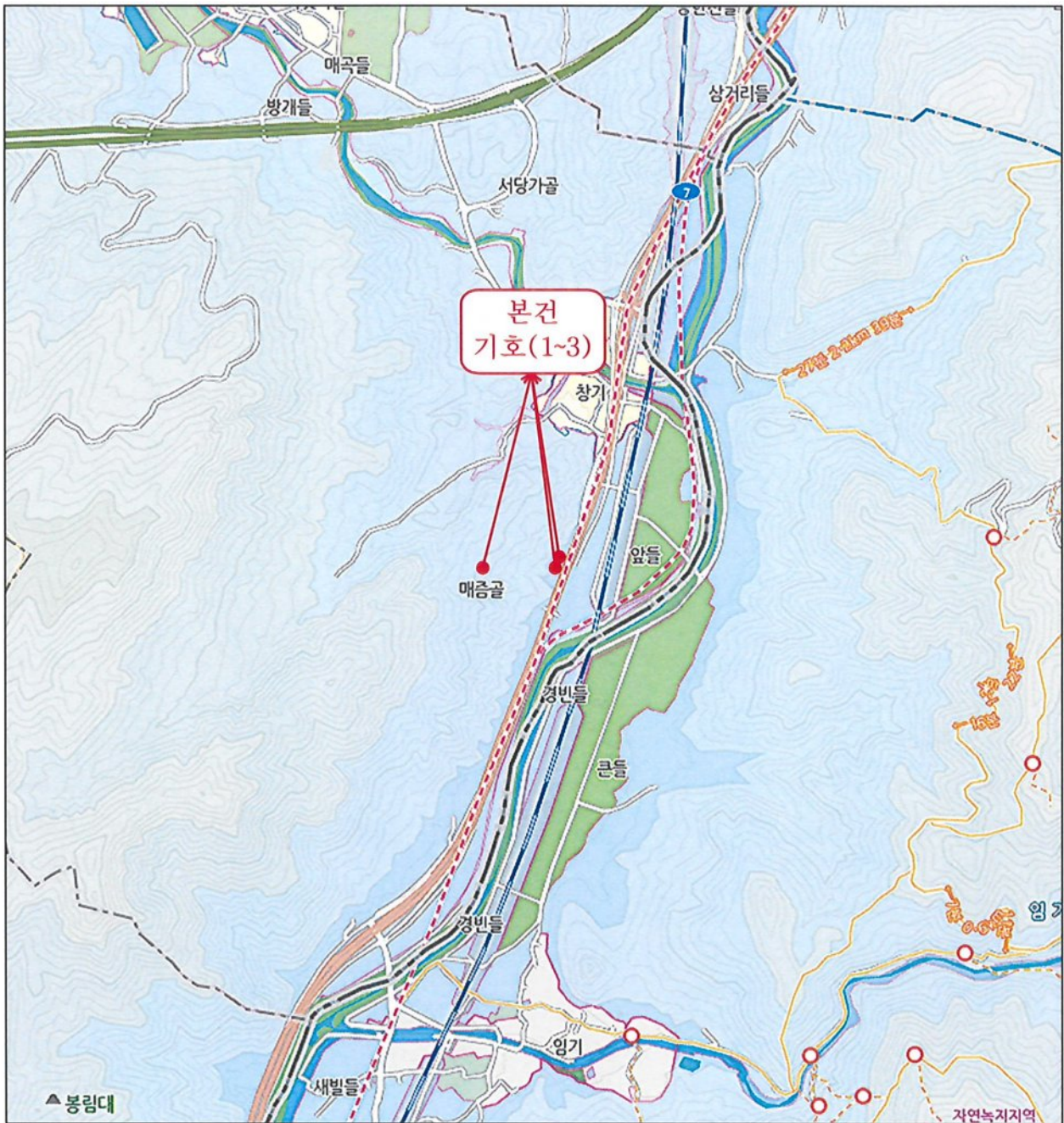
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

경상남도 양산시 동면 법기리 999외

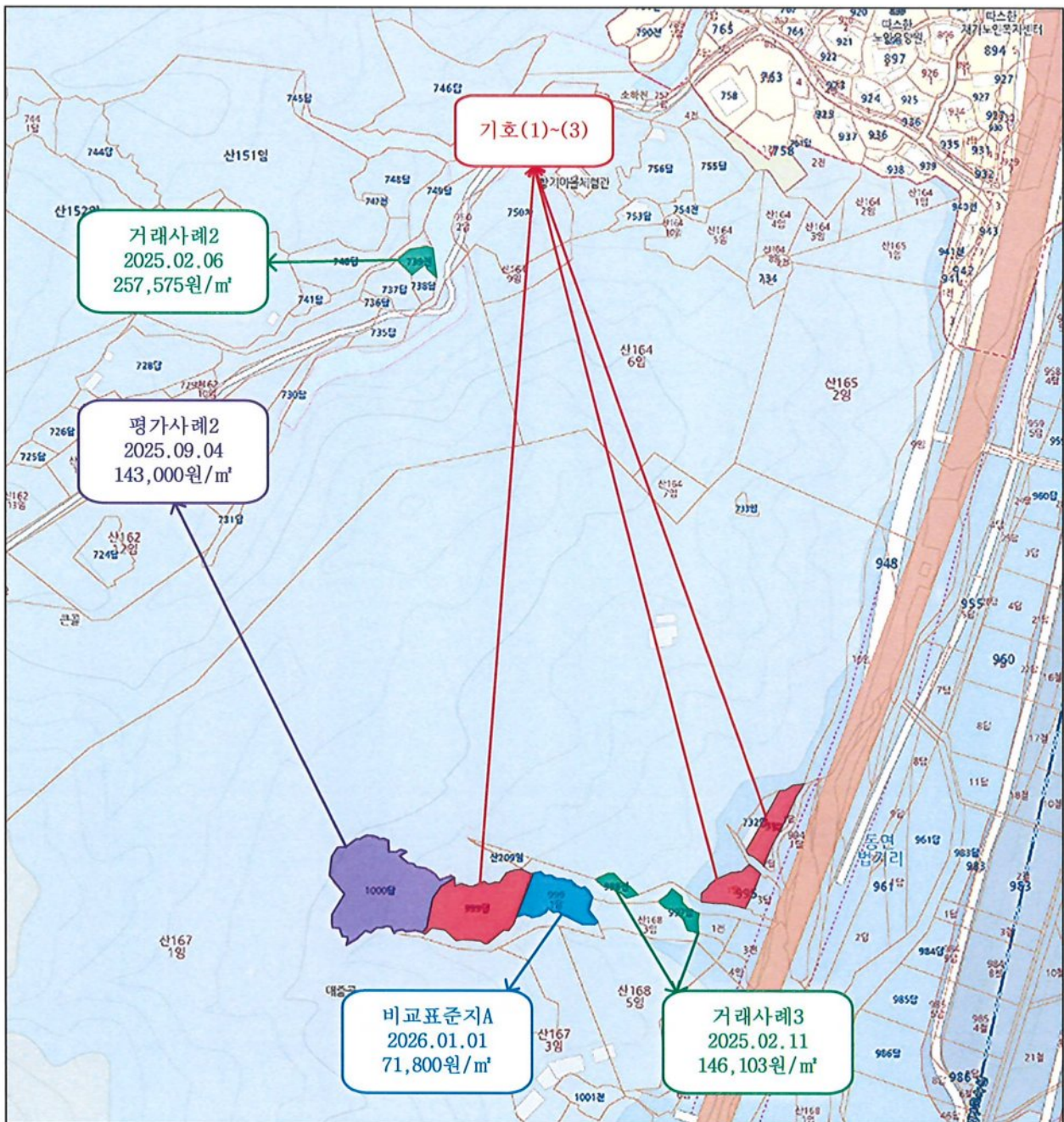


위 치 도



소 재 지

경상남도 양산시 동면 법기리 999외



사 진 용 지



기호(1)



기호(1)

사 진 용 지



기호(2)



기호(3)