

# 감정평가서

건명: 김민균 소유물건(2025타경687)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: 202505-가-001

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.

진양감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이종현

감정평가액	일억일천구백사십구만사천원정 (₩119,494,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김민균 (2025타경687)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.12	2025.05.10 ~ 2025.05.12	2025.05.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,584	토지	3,584	-	118,544,000
	제시외수목	7주	제시외수목	7주	-	950,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩119,494,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 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 남해군 남면 상가리	370	대	계획관리지역	116	116	89,000	10,324,000	
	<지상소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	수목이 소유권 가격 :	경매대상에서 행사를 제한 ₩9,292,000>					
2	"	646	전	계획관리지역	169	169	57,000	9,633,000	
3	"	818	답	생산관리지역	486	486	35,000	17,010,000	
4	"	819-1	전	생산관리지역	2,813	2,813	29,000	81,577,000	
	<제시외수목>								
ㄱ	경상남도 남해군 남면 상가리	370 위지상	감나무		7주	7주	일괄	950000	
<b>합 계</b>								<b>₩119,494,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## 1. 감정평가 개요

### 가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 남면 상가리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 다. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 가액인 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

### 라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 12일로 하였음.

### 마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025년 05월 10일~12일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## 바. 감정평가방법

### 1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

#### (1) 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
- 

#### (2) 감정평가방법

---

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
  - ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
  - ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
  - ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## 2. 감정평가방법의 결정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.
- (2) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가 방법(거래사례 비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 사. 기타 참고사항

1. 기호(1) 토지상에 제시외수목(감나무 7주)이 식재되어 있으며, 제시외수목이 경매대상에서 제외되어 토지가 사용수익에 영향을 받는 경우의 토지가격은 별도로 표기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
2. 기호(4) 토지는 의뢰목록상 지목이 ‘전’ 이나 현황 ‘전(휴경) 및 자연림’ 으로 이용중이며, 거래관행과 경제성 등을 고려하여 지상의 자연입목은 토지에 포함된 것으로 보아 평가하였음.
3. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호를 위해 관련 지번 등 일부분에 \*\* 처리하였으니, 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 가. 토지가액 산출

#### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	남면 상가리 370	대	116	계획관리	주거나지	맹지	부정형 완경사	66,200
2	남면 상가리 646	전	169	계획관리	전	세로(불)	사다리 평지	56,200
3	남면 상가리 818	답	486	생산관리	전	맹지	부정형 완경사	24,700
4	남면 상가리 819-1	전	2,813	생산관리	전 및 자연림	맹지	부정형 완경사	24,700

#### 2. 공시지가기준법

##### (1) 비교표준지 선정

비교표준지는 대상토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 아래의 표준지를 선정하였음.

(2025.01.01. 기준)

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	남면 상가리 363-2	대	198	계획관리	단독주택	세로(불)	사다리 평지	66,900	
B	남면 상가리 629	전	734	계획관리	전	맹지	사다리 평지	29,200	
C	남면 상가리 480	전	1,081	생산관리	전	맹지	부정형 완경사	22,400	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.05.12)

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률	계산식
남해군 계획관리지역	0.445% (1.00445)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.291 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.113  ( 1 + 0.00291 ) * ( 1 + 0.00113 * 42/31 )
남해군 생산관리지역	0.404% (1.00404)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.267 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.101  ( 1 + 0.00267 ) * ( 1 + 0.00101 * 42/31 )

## (3) 지역요인 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 비교함.

- 본건은 비교표준지와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

## (4) 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 비교함.

### ① 개별요인 비교항목

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 주택지대 -

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭 , 보도
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선과의 거리	
획지조건	면적, 형상 등	면적
		접면너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
고저(경사지 등)		
접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 농경지대 -

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
1	A	0.96	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.768

본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건과 경사도 등 획지조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
2	B	1.00	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103

본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건과 경사도 등 획지조건 우세함.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
3	C	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800

본건은 비교표준지 대비 경사도 등 획지조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
4	C	1.00	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.650

본건은 비교표준지 대비 경사도 등 획지조건 열세임.

## (5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세 및 평가 등 다양한 목적에 사용되며, 현실지가와 차이가 있을 수 있어, 인근 유사 토지의 거래사례 및 평가사례와 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 반영할 필요성이 있다고 판단됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2007.7.12선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다 38207, 2003.7.25선고 2002두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

## ③ 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
1	남면 상가리 73*-*	대	568	계획관리	단독주택	161,000	경매
							2024.10.24
2	남면 상가리 25*-*	대	251	계획관리	단독주택	153,000	경매
							2020.08.10
3	남면 상가리 73*-*	전	323	계획관리	전	128,000	경매
							2024.10.24
4	남면 상가리 25*-*	전	707	계획관리	전	85,000	경매
							2020.08.10
5	남면 죽전리 147*-*	전	218	생산관리	전	63,000	경매
							2025.04.18
6	남면 상가리 27*	전	714	생산관리	전	20,000	경매
							2024.03.11

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ④ 보정치 산정

### \* 산정방식

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지 공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

### \* 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 인정되는 **평가사례(1), (3), (6)**을 선정하였음.

### \* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (남해군)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례1 기준 표준지 가격	남면 상가리 73*~*	161,000	1.00690	1.000	0.721	116,882	1.739	1.73
표준지A 보정가격	남면 상가리 363-2	66,900	1.00445	--	--	67,198		
시점수정	남해군 계획관리지역(2024. 10.24 ~ 2025.05. 12)							1.00690
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	0.721
	0.89	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00		
비교표준지는 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건과 인근환경 등 환경조건, 형상 및 접면 등 획지조건 열세임.								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\* 비교표준지(B)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (남해군)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례3 기준 표준지 가격	남면 상가리 73*~*	128,000	1.00690	1.000	0.403	51,940	1.771	1.77
표준지B 보정가격	남면 상가리 629	29,200	1.00445	--	--	29,330		
시점수정	남해군 계획관리지역(2021.08.31 ~ 2025.05.12)							1.00690
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	0.80	0.90	0.70	0.80	1.00	1.00	0.403	
비교표준지는 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건과 교통의 편의성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 경사도 등 획지조건 열세임.								

\* 비교표준지(C)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (남해군)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례6 기준 표준지 가격	남면 상가리 27*	20,000	1.01310	1.000	2.184	44,252	1.968	1.96
표준지C 보정가격	남면 상가리 480	22,400	1.00404	--	--	22,490		
시점수정	남해군 생산관리지역(2024.03.11 ~ 2025.05.12)							1.01310
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	1.00	1.20	1.30	1.40	1.00	1.00	2.184	
비교표준지는 사례 대비 취락과의 접근성 등 접근조건과 인근환경 등 환경조건, 형상 등 획지조건에서 우세함.								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ⑤ 인근 유사 토지의 지가수준

기호(1)	인근지역 내 유사토지의 호가수준은 90,000원/㎡~120,000원/㎡ (토지만의 가격) 내외 수준임.
기호(2)	인근지역 내 유사토지의 호가수준은 60,000원/㎡~90,000원/㎡ (토지만의 가격) 내외 수준임.
기호(3),(4)	인근지역 내 유사토지의 호가수준은 30,000원/㎡~50,000원/㎡ (토지만의 가격) 내외 수준임.

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치	비고
A	1.73	
B	1.77	
C	1.96	

## (6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	66,900	1.00445	1.000	0.768	1.73	89,282	89,000
2	29,200	1.00445	1.000	1.103	1.77	57,261	57,000
3	22,400	1.00404	1.000	0.800	1.96	35,265	35,000
4	22,400	1.00404	1.000	0.650	1.96	28,653	29,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례비교법

### (1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적 유사성과 위치적 유사성이 인정되는 아래의 거래사례(A),(B),(D)를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (남해군)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	남면 상가리 36*	대	588	계획관리	<b>91,836</b>	2022.08.09	선정
B	남면 상가리 100*~*	답	165	계획관리	<b>45,454</b>	2025.01.10	선정
C	남면 상가리 95*	전	163.5	생산관리	<b>17,125</b>	2024.07.31	
D	남면 상가리 49*~*	전	1,746	생산관리	<b>60,137</b>	2022.08.30	선정

### (2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 시점수정

### ① 사례A 기준 시점수정(2022.08.09 ~ 2025.05.12)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
남해군 계획관리지역	4.118	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.327      2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.297 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.234      2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.163 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.093      2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.979 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.602      2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.291 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.113  $(1 + 0.00327 * 23/31) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00979) * (1 + 0.01602) * (1 + 0.00291) * (1 + 0.00113 * 42/31) \approx 1.04118$

### ② 사례B 기준 시점수정(2025.01.10 ~ 2025.05.12)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
남해군 계획관리지역	0.421	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.080      2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.097 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.113  $(1 + 0.00080 * 22/31) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00113 * 42/31) \approx 1.00421$

### ③ 사례D 기준 시점수정(2022.08.30 ~ 2025.05.12)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
남해군 생산관리지역	2.950	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.274      2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.256 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.187      2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.141 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.083      2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.697 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.132      2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.267 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.101  $(1 + 0.00274 * 2/31) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00697) * (1 + 0.01132) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00101 * 42/31) \approx 1.02950$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

## (5) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
1	A	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940

본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
2	B	0.94	1.20	1.10	1.00	1.00	1.00	1.241

본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건 열세이나, 인근취락과의 접근성 등 접근조건과 인근환경 등 환경조건 우세함.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
3	D	0.80	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	0.608

본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건과 교통의 편부 등 접근조건, 경사도 등 획지조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
4	D	0.80	0.95	1.00	0.65	1.00	1.00	0.494

본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건과 교통의 편부 등 접근조건, 경사도 등 획지조건 열세임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	91,836	1.000	1.04118	1.000	0.940	89,881	90,000
2	45,454	1.000	1.00421	1.000	1.241	56,646	57,000
3	60,137	1.000	1.02950	1.000	0.608	37,642	38,000
4	60,137	1.000	1.02950	1.000	0.494	30,584	31,000

## 4. 토지가액 결정

### (1) 산정된 시산가액

기호	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	비고
1	89,000	90,000	
2	57,000	57,000	
3	35,000	38,000	
4	29,000	31,000	

### (2) 검토 및 토지가액 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 공시지가기준가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의거 그 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지 (남해군)	지번	면적 (㎡)	사정 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액	비고
1	남면 상가리	370	116	116	89,000	10,324,000	
2	남면 상가리	646	169	169	57,000	9,633,000	
3	남면 상가리	818	486	486	35,000	17,010,000	
4	남면 상가리	819-1	2,813	2,813	29,000	81,577,000	
합계				3,584		118,544,000	

### III. 감정평가액 결정

#### 가. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	3,584	-	118,544,000	
제시외수목	7주	-	950,000	
합계			119,494,000	

#### 나. 결정의견

상기 사항을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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

기호(1),(2) : 본건은 경상남도 남해군 남면 상가리 소재 남구마을회관 남동측 인근에 위치하며, 주위는 지방도변 농촌취락 및 농경지대 등으로 형성되어 있음.

기호(3),(4) : 본건은 경상남도 남해군 남면 상가리 소재 배당소류지 서측 인근에 위치하며, 주위는 지방도변 농촌취락 및 농경지대 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

기호(1)~(4) 공히 차량출입은 불가능하고, 인근에 지방도가 지나고 있어 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 완경사지내 대체로 평탄한 토지로, 현황 주거나지임.(감나무 식재되어 있음)

기호(2) : 사다리형의 평지로, 현황 전으로 이용중임.

기호(3) : 부정형의 완경사지내 대체로 평탄한 토지로, 현황 전(휴경)으로 이용중임.

기호(4) : 부정형의 완경사지로, 현황 전(휴경) 및 자연림으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 맹지이며, 인접지를 통해 도보로 접근이 가능함.

기호(2) : 지적도상 맹지이며, 인접지를 통해 소형 농기계진입은 가능함.

기호(3),(4) : 공히 지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>,

# 토지감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

하수처리구역(상가)<하수도법>, <추가기재>일부주거개발진흥지구.

기호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>.

하수처리구역(상가)<하수도법>, <추가기재>일부 주거개발진흥지구.

기호(3) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(300미터)<경상남도 문화재보호 조례>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>.

기호(4) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(300미터)<경상남도 문화재보호 조례>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 지상에 제시외수목(감나무 7주) 식재되어 있음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 없음.



# 위치도



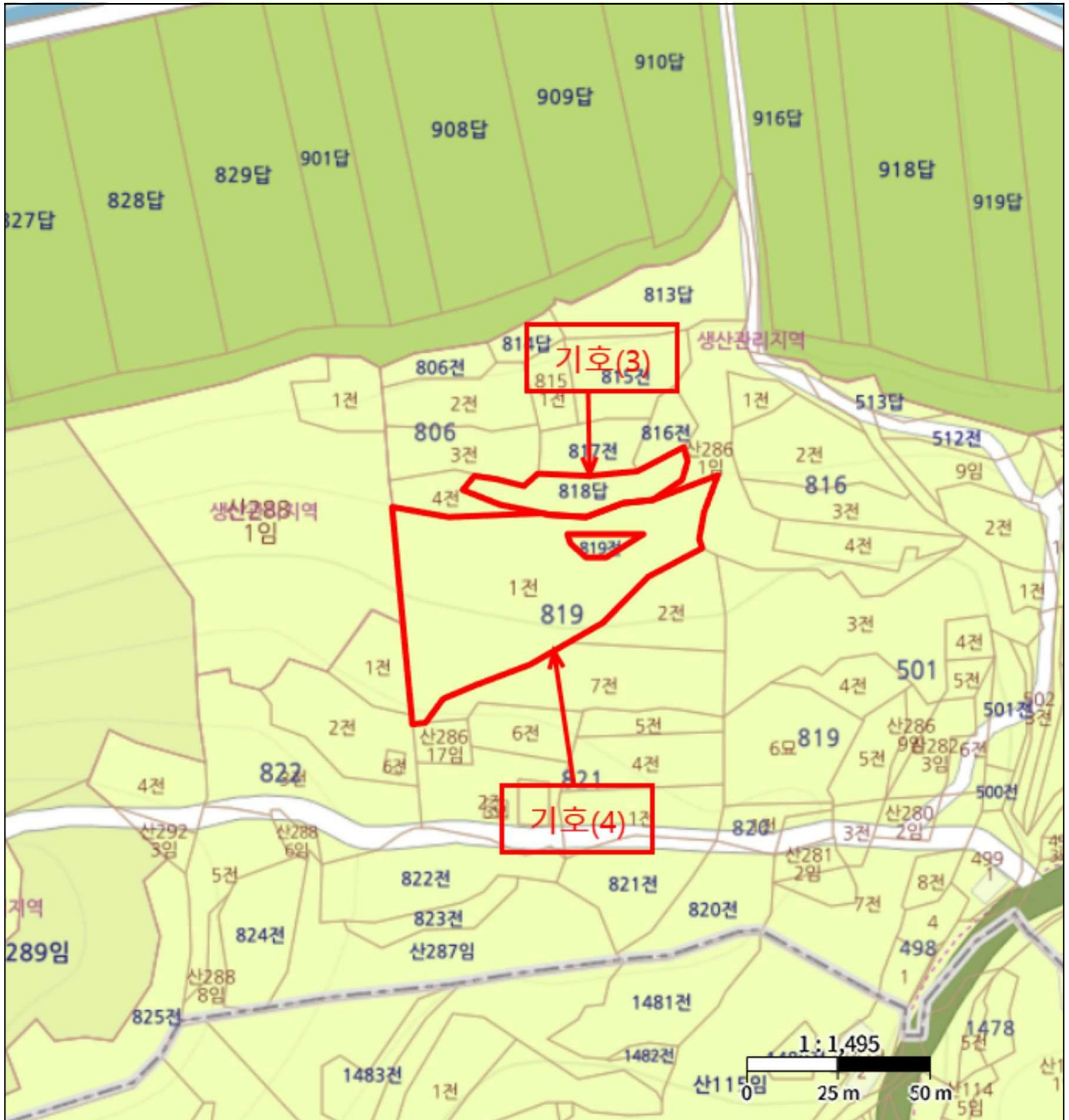
소재지 경상남도 남해군 남면 상가리 370외



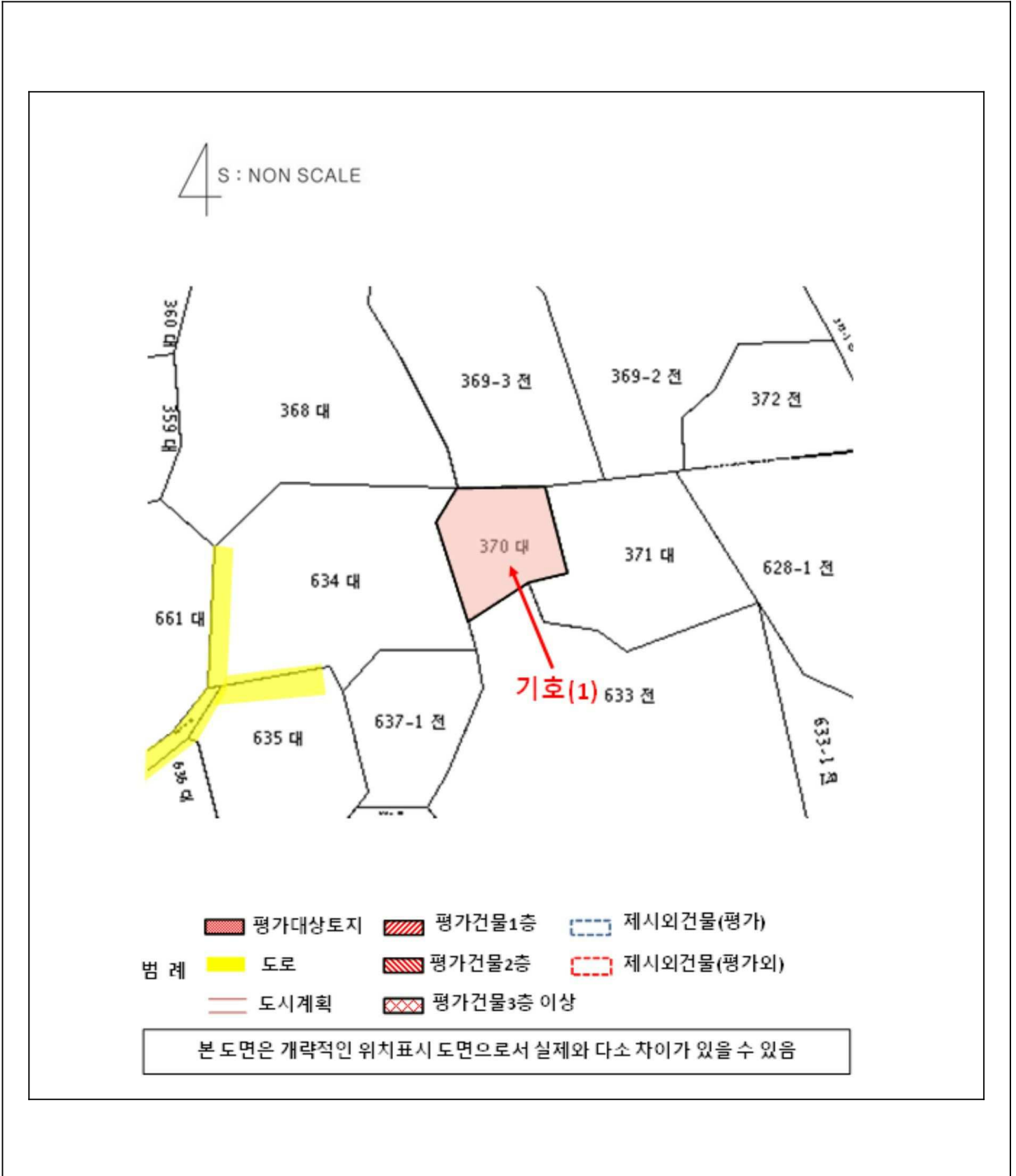
# 위치도



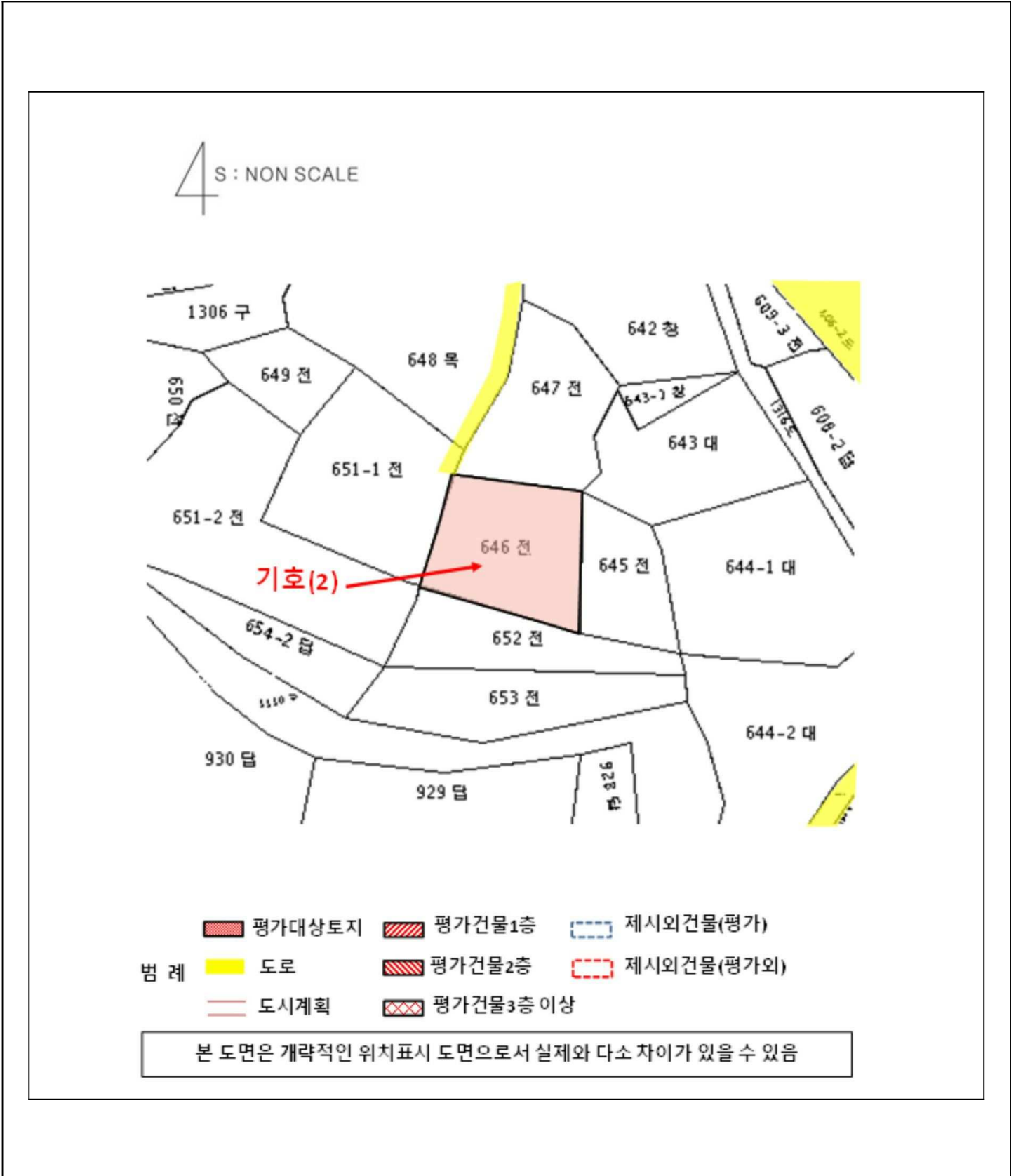
소재지 경상남도 남해군 남면 상가리 370외



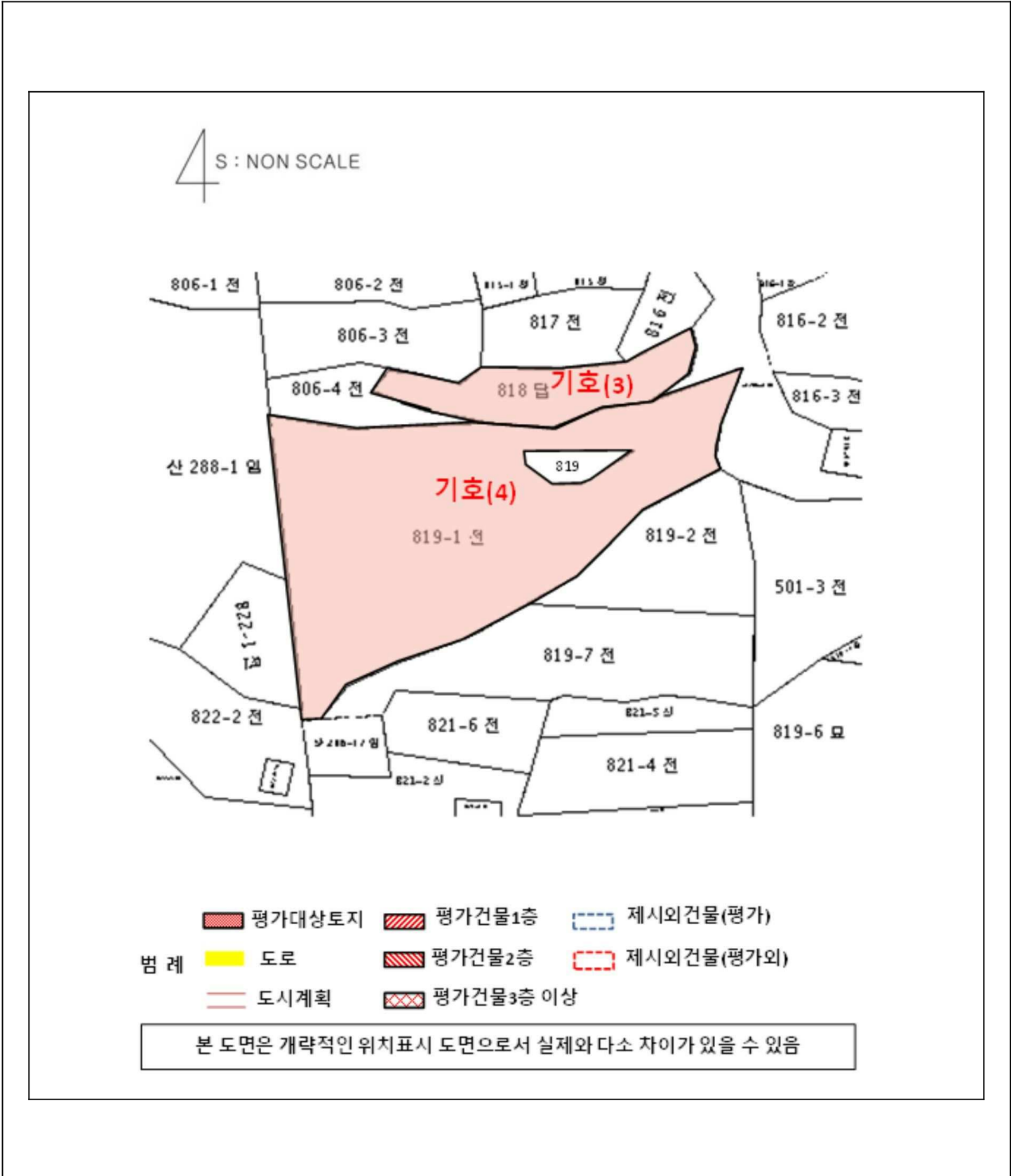
# 지 적 도



# 지 적 도



# 지 적 도



# 사 진 용 지



기호(1) 전경, 제시외수목(ㄱ)



기호(1) 전경, 제시외수목(ㄱ)

# 사 진 용 지



기호(2) 전경



기호(2) 전경

# 사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(3) 전경

# 사 진 용 지



기호(4) 전경



기호(4) 전경

# 사 진 용 지



기호(4) 전경



기호(4) 전경

# 사 진 용 지



기호(3),(4) 전경



기호(3),(4) 전경