

감정평가서

건명	정석영 소유물건(2021타경6784)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 탁윤수
감정서번호	2201-나001

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

(주)감정평가법인 삼일 경남지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
강경석

강 경 석



(주)감정평가법인 삼일 경남지사 이사장 강경석



감정평가액		오억이백이십만육천원정 (₩502,206,000.-)				
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 탁윤수	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계			
소유자 (대상업체명)	정석영 (2021타경6784)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2022.01.10	2022.01.09 ~ 2022.01.10	2022. 01. 12		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,047	토지	8,047	-	499,566,000
	제시외수목	약(24주)	제시외수목	약24주	-	2,640,000
		이	하	여	백	
합계					₩502,206,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 강호진		강 호 진			



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 남해군 서면 정포리	873	답	생산관리지역	727	727	57,000	41,439,000	일부 현황도로 감안
2	"	876	답	생산관리지역	2,496	2,496	60,000	149,760,000	일부 현황도로 감안
3	"	888	답	생산관리지역	215	215	52,000	11,180,000	
4	" <제시외 수목으로	925	답 인한	생산관리지역 감안가액> ₩25,289,000	605	605	44,000	26,620,000	일부 현황도로 감안
5	"	926	전	생산관리지역	1,689	1,689	63,000	106,407,000	일부 현황도로 감안
6	"	927	답	생산관리지역	631	631	60,000	37,860,000	일부 현황도로 감안
7	"	1076-4	전	생산관리지역	1,684	1,684	75,000	126,300,000	일부 현황도로 감안
	소 계							₩499,566,000	
a	<제시외 경상남도 남해군 서면 정포리	<수목> 925 위지상	R15~20	유자나무	약(24)주	약24주	일괄	2,640,000	
	합 계							₩502,206,000.-	
				이 하		여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 서면 정포리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 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 2022.01.10일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2022.01.09.~01.10일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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

- ①원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ②비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③수익방식: 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 결정의견

2. 감정평가방법의 결정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가함.

- (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

- 본건 기호(1,2,4~7)토지의 일부는 현황 도로로 이용중인 바, 이를 감안하여 평가하였음.

- 본건 토지는 인접필지와 지적경계가 불분명한 바, 정확한 위치 및 경계확인은 지적측량을 요함.

- 본건 기호(4)토지상에 제시외수목(유자나무) 다수주 소재하며, 정확한 수종,수량 등은 경매 진행시 재확인 하시기 바라며, 제시외수목으로 인한 감안가액을 ‘토지감정평가명세표’ 상에 별도로 기재하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

가. 토지가액 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상지세	개별공시지가 (2021년, 원/㎡)	비 고
1	서면 정포리 873	답	727	생산관리	부정형 완경사	14,500	
2	서면 정포리 876	답	2,496	생산관리	부정형 완경사	14,500	
3	서면 정포리 888	답	215	생산관리	부정형 완경사	14,000	
4	서면 정포리 925	답	605	생산관리	부정형 완경사	6,800	
5	서면 정포리 926	전	1,689	생산관리	부정형 완경사	6,800	
6	서면 정포리 927	답	631	생산관리	부정형 완경사	6,800	
7	서면 정포리 1076-4	전	1,684	생산관리	부정형 완경사	15,400	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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.

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡) 2021.01.01	비 고
A	서면 정포리 738	전	1,263	생산관리	전	세로(가)	부정형 완경사	19,500	1~7

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준 일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

구분	계산식
표준지 A	경상남도 남해군 (21.01.01~22.01.10) (생산관리) 2021.01.01 ~ 2021.11.30 : 2.575 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.321 (1 + 0.02575) * (1 + 0.00321 * 41/30) ≒ 1.03025

(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.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목

- 농경지대 -

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	내용
본건	표준지 공시지가								
1	A	—	0.90	0.90	1.04	1.00	0.88	0.741	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 기타조건(일부도로)에서 열세, 획지조건(형상, 경사 등)에서 우세함.
2	A	—	0.90	0.90	1.04	1.00	0.93	0.783	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 기타조건(일부도로)에서 열세, 획지조건(형상, 경사 등)에서 우세함.
3	A	—	0.75	0.90	1.00	1.00	1.00	0.675	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등)에서 열세함.
4	A	—	0.90	0.80	0.80	1.00	0.99	0.570	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(일부도로)에서 열세함.
5	A	—	0.90	0.90	1.04	1.00	0.97	0.817	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 기타조건(일부도로)에서 열세, 획지조건(형상, 경사 등)에서 우세함.
6	A	—	0.90	0.90	1.04	1.00	0.93	0.783	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 기타조건(일부도로)에서 열세, 획지조건(형상, 경사 등)에서 우세함.
7	A	—	0.94	1.00	1.05	1.00	0.99	0.977	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(접근성 등), 기타조건(일부도로)에서 열세, 획지조건(형상, 경사 등)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(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.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2007.7.12선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207, 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) 본건 및 인근 평가사례

① 본건 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (남해군)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
#1	서면 정포리 873외8필지	8,047	전,답,묘지	생산관리	43,000 ~ 69,000	2021.01.19	경매

② 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (남해군)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
#2	서면 정포리 90*	9,184	전	생산관리	50,000	2020.06.01	경매
#3	서면 정포리 104*	972*1/6	전	생산관리	57,000	2019.06.14	채납처분
#4	고현면 갈화리 113*	7,349	전	생산관리	50,000	2019.12.17	담보

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 본건 및 인근 거래사례

① 본건 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 (남해군)	토지면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래 구분	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	서면 정포리 873외8필지	8,047	전, 답, 묘지	생산 관리	토지	305,500,000	-	2019.03.14

② 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 (남해군)	토지면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래 구분	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점
b	서면 정포리 107*	922	답	생산 관리	토지	110,000,000	119,306	2021.10.16
c	서면 정포리 105*	873	전	생산 관리	토지	118,800,000	136,082	2020.10.30
d	서면 정포리 1037-5*	2,468	전	생산 관리	토지	130,000,000	52,674	2020.05.20

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 보정치 산정

*산정방식

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

*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(#2)**를 선정하였음.

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 산정
사례기준 표준지 가격	#2	50,000	1.03980	1.000	1.473	76,581	3.812	3.81
표준지 보정가격	A	19,500	1.03025	-	-	20,090		
시점수정	남해군 생산관리지역 (2020.06.01 ~ 2022.01.10)							1.03980
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	누계	
	-	1.16	1.00	1.27	1.00	1.00	1.473	
비교표준지는 사례 대비시 접근조건(접근성 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 우세함.								

6) 인근 유사 토지의 자가수준

인근 유사 토지 (세로)	인근 생산관리지역 내 유사 토지(농경지)의 호가수준은 40,000 ~ 60,000/㎡ (토지만의 가격)내외 수준임.
인근 유사 토지 (소로)	인근 생산관리지역 내 유사 토지(농경지)의 호가수준은 100,000 ~ 120,000/㎡ (토지만의 가격)내외 수준임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7) 경매 낙찰가율

[출처: 인포케어]

경남		남해군		2021년		1월		2021년		12월		라베
구분	추진	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건				
		총감평가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)					
주택	추진	5,755,429,524원	4,638,042,870원	80.6%	57건	34건	23건(40.4%)	9건				
집합건물	추진	541,000,000원	458,268,990원	84.7%	9건	4건	5건(55.6%)	1건				
상가	추진	468,785,800원	300,116,000원	64.0%	3건	2건	1건(33.3%)	0건				
공장	추진	31,352,520원	28,250,000원	90.1%	2건	1건	1건(50.0%)	0건				
특수부동산	추진	11,545,175,930원	6,699,232,400원	58.0%	17건	10건	7건(41.2%)	3건				
토지	추진	20,373,689,340원	14,844,127,192원	72.9%	370건	244건	126건(34.1%)	93건				
기타토지	추진	3,762,000원	3,838,000원	102.0%	2건	1건	1건(50.0%)	0건				
차량의 기타	추진	325,611,000원	151,100,000원	46.4%	8건	7건	1건(12.5%)	3건				
합계		39,044,806,114원	27,122,975,452원	69.5%	468건	303건	165건(35.3%)	109건				

8) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 인근 거래사례 등을 종합적으로 참작하고 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치 결정	비고
A	3.81	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

본건	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	19,500	1.03025	1.000	0.741	3.81	56,718	57,000
2	19,500	1.03025	1.000	0.783	3.81	59,933	60,000
3	19,500	1.03025	1.000	0.675	3.81	51,666	52,000
4	19,500	1.03025	1.000	0.570	3.81	43,629	44,000
5	19,500	1.03025	1.000	0.817	3.81	62,535	63,000
6	19,500	1.03025	1.000	0.783	3.81	59,933	60,000
7	19,500	1.03025	1.000	0.977	3.81	74,782	75,000

3. 거래사례비교법

(1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적 유사성 및 위치적 유사성이 인정되는 아래의 거래사례(b)를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 (남해군)	토지면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래 구분	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점
b	서면 정포리 107*	922	답	생산 관리	토지	110,000,000	119,306	2021.10.16

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(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)

(3) 시점수정

구분	계산식
거래사례b	경상남도 남해군 (21.10.16~22.01.10) (생산관리)
	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.309
	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.321
	$(1 + 0.00309 * 16/31) * (1 + 0.00321 * 41/30) * (1 + 0.00321 * 41/30)$ ≈ 1.00922

(4) 지역요인 비교

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	내용
본건	거래사례								
1	b	—	0.70	0.90	0.87	1.00	0.88	0.482	본건은 거래사례(b)와 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(일부도로)에서 열세함.
2	b	—	0.70	0.90	0.87	1.00	0.93	0.510	본건은 거래사례(b)와 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(일부도로)에서 열세함.
3	b	—	0.55	0.90	0.87	1.00	1.00	0.431	본건은 거래사례(b)와 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.
4	b	—	0.70	0.80	0.67	1.00	0.99	0.371	본건은 거래사례(b)와 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(일부도로)에서 열세함.
5	b	—	0.70	0.90	0.87	1.00	0.97	0.532	본건은 거래사례(b)와 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(일부도로)에서 열세함.
6	b	—	0.70	0.90	0.87	1.00	0.93	0.510	본건은 거래사례(b)와 대비 접근조건(접근성 등), 자연조건(일조, 조망 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(일부도로)에서 열세함.
7	b	—	0.75	1.00	0.90	1.00	0.99	0.668	본건은 거래사례(b)와 대비 접근조건(접근성 등), 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(일부도로)에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

본건	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	119,306	1.000	1.00922	1.000	0.482	58,036	58,000
2	119,306	1.000	1.00922	1.000	0.510	61,407	61,000
3	119,306	1.000	1.00922	1.000	0.431	51,895	52,000
4	119,306	1.000	1.00922	1.000	0.371	44,671	45,000
5	119,306	1.000	1.00922	1.000	0.532	64,056	64,000
6	119,306	1.000	1.00922	1.000	0.510	61,407	61,000
7	119,306	1.000	1.00922	1.000	0.668	80,431	80,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 토지가액 결정

1. 산정된 시산가액

본건	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	비고
1	57,000	58,000	
2	60,000	61,000	
3	52,000	52,000	
4	44,000	45,000	
5	63,000	64,000	
6	60,000	61,000	
7	75,000	80,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 검토 및 토지가액 결정

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

본건	면적 (㎡)	사정 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평 가 금 액	비고
1	727	727	57,000	41,439,000	
2	2,496	2,496	60,000	149,760,000	
3	215	215	52,000	11,180,000	
4	605	605	44,000	26,620,000	
5	1,689	1,689	63,000	106,407,000	
6	631	631	60,000	37,860,000	
7	1,684	1,684	75,000	126,300,000	
합 계				499,566,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	8.047	-	499,566,000	
제시외수목	약 24주	-	2,640,000	
합 계			502,206,000	

나. 결정의견

상기 사항을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 기호(1~6)은 경상남도 남해군 서면 정포리 소재 '정포마을회관' 북측 인근, 기호(7)은 서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 농가주택 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 완경사지내 부정형 토지로서, 휴경지 상태이며 일부 현황 도로로 이용중임.

기호(2) 완경사지내 부정형 토지로서, 휴경지 상태이며 일부 현황 도로로 이용중임.

기호(3) 완경사지내 부정형 토지로서, 휴경지 상태임.

기호(4) 완경사지내 일부는 급경사지를 이루는 부정형 토지로서, 휴경지 상태이며 일부 현황 도로로 이용중임.

기호(5) 완경사지내 부정형 토지로서, 휴경지 상태이며 일부 현황 도로로 이용중임.

기호(6) 완경사지내 부정형 토지로서, 휴경지 상태이며 일부 현황 도로로 이용중임.

기호(7) 완경사지내 일부는 급경사 및 계단식으로 이루어져 있는 부정형 토지로서, 휴경지 상태이며 일부 현황 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,4,5,6) 지적도상 맹지이나, 본건 일부가 폭3m내외의 포장도로로 이용중임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

기호(3) 지적도상 맹지임.

기호(7) 지적도상 맹지이나, 본건 북서측 및 북동측으로 폭3m내외의 포장도로와 접하며, 본건 일부가 폭 3m내외의 도로로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(1)생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(2)생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(3)생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(4)생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(5)생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6)생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(7)생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

기호(4)지상에 제시외수목 다수주 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

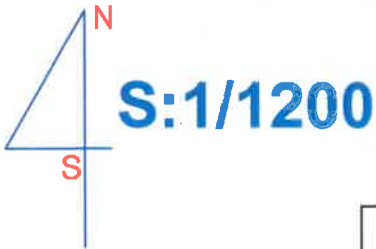
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

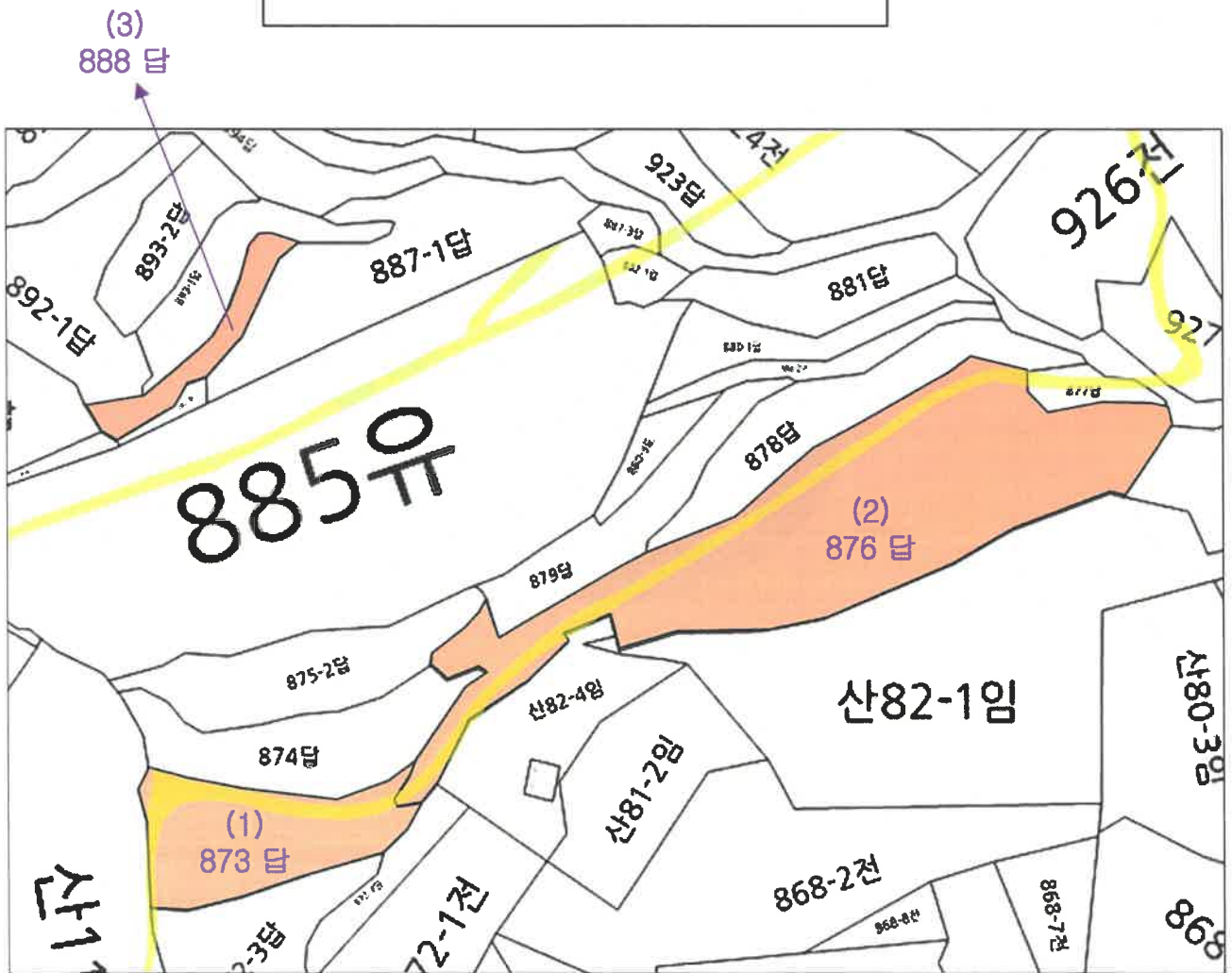
위치도



지 적 개 황 도



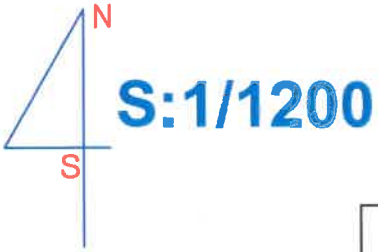
경남 남해군 서면 정포리



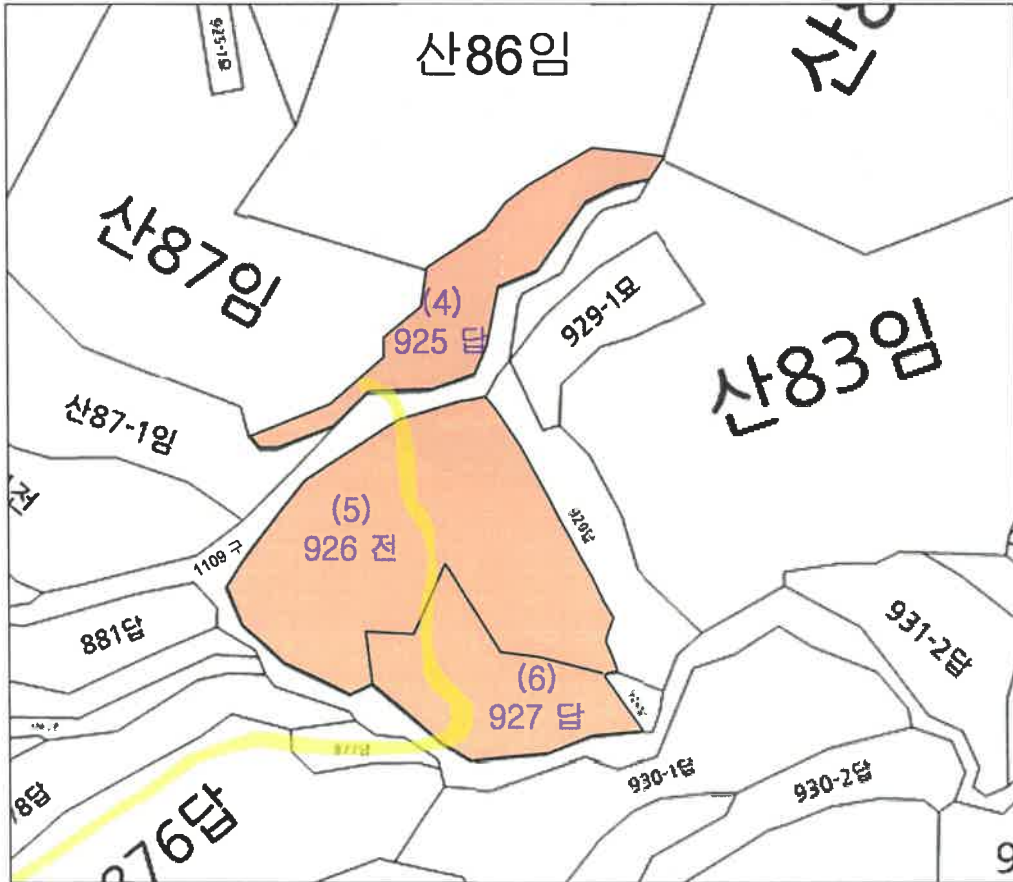
*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물 3층이상
		도로		평가건물 1층		제외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제외건물(평가대상)

지 적 개 황 도



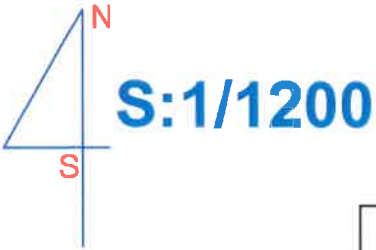
경남 남해군 서면 정포리



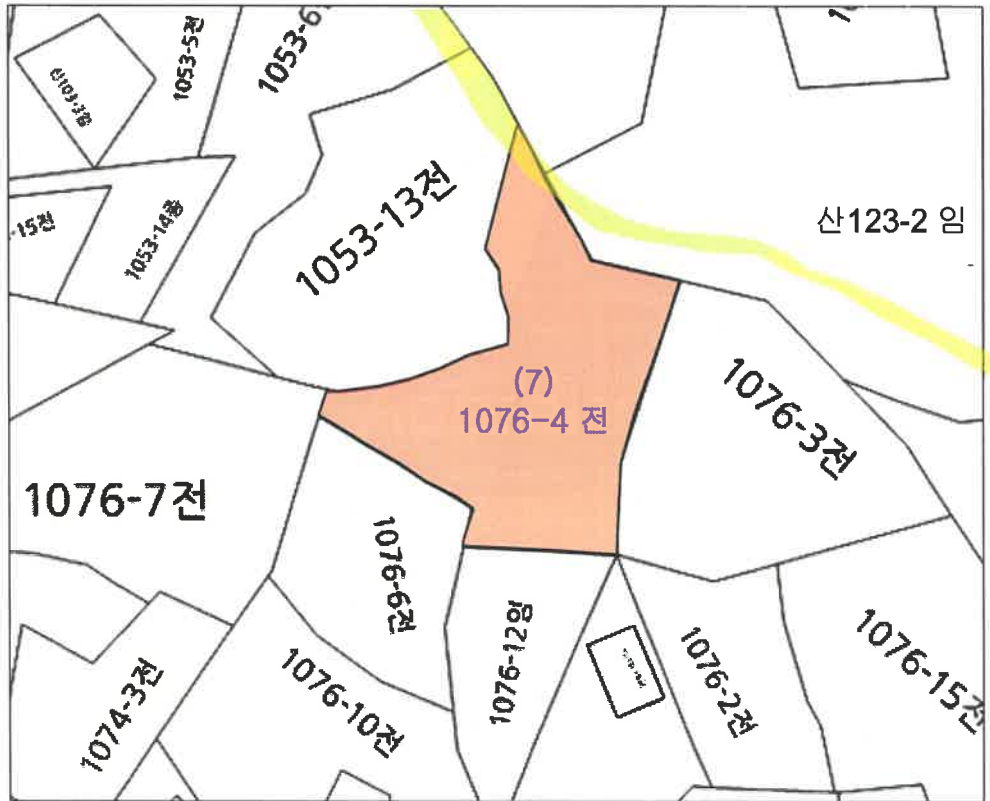
*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물 3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

지 적 개 황 도



경남 남해군 서면 정포리



*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

표 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물 3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

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 및 제시외수목



기호(4) 전경 및 제시외수목

사 진 용 지



기호(5) 전경



기호(6) 전경

사 진 용 지



기호(7) 전경



기호(7) 전경