

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 김윤호 소유물건 (2024타경38942)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

번호 : 에이원(경남)A1L3241104001호

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.

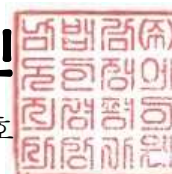
(주)에이원감정평가법인

경남
지사

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호
(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
노기수

노기수



(인)



(주)에이원감정평가법인 경남지사 지사장 노기수 (서명 또는 인)

감정평가액	십일억이천이백사십만육천이백원정 (₩122,406,200.-)				
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	경매		
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김윤호	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2024. 11. 15	2024. 11. 15	2024. 12. 13	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	15,010	토지	15,010	-	122,406,200
	이	하	여	백	
합계					₩122,406,200

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
최효정

최효정



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 남면 홍현리 464번지 외 소재 부동산(토지)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

일련 번호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	2024년 개별공시지가(원/㎡)	비 고
1	남면 홍현리 464	답	139	계획관리	11,300	
2	남면 홍현리 465	답	46	계획관리	11,300	
3	남면 홍현리 471	답	466	계획관리	5,470	
4	남면 홍현리 472	답	403	계획관리	5,470	
5	남면 홍현리 473	답	255	계획관리	7,200	
6	남면 홍현리 536	전	413	계획관리	23,800	
7	남면 홍현리 536-1	전	496	계획관리	23,800	
8	남면 홍현리 1069	답	426	생산관리	5,020	
9	남면 홍현리 1069-1	임	481	생산관리	590	
10	남면 홍현리 1076	답	337	보전관리	4,730	
11	남면 홍현리 1110	답	833	생산관리	14,900	
12	남면 홍현리 1194-1	답	637	계획관리	40,300	
13	남면 홍현리 산53-4	임	1,847	보전관리/계획관리	756	
14	남면 홍현리 산70	임	8,231	농림지역/보전관리	459	소하천구역 일부저축

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치 및 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법률 에서 규정하는 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제 12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 기준시점

가격시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 15일이며, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2024년 11월 15일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

6. 기타 참고사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.
- 본건 토지 기호 (13)은 두 개의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역) 에 걸쳐 소재하나 계획관리지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 보전관리지역을 기준으로 평가하였습니다.
- 본건 토지 기호 (14)는 두 개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역) 에 걸쳐 소재하는바 용도지역별 면적을 기준으로 가중평균하여 평가하되 용도지역별 면적은 토지이음의 자료 및 지적도 등을 통해 개략적으로 산정하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호 14) 토지 중 일부분은 소하천구역에 저촉되나 저촉되는 면적이 미미하여 제한받지 않는 상태를 기준으로 평가하였으니 참조하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호(14) 지상에 권원미상의 분묘3기가 소재하나 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이없이 정상 평가 하되 감정평가명세표 비고란에 분묘기지권 성립시 단가를 부기하였으며, 본건 토지의 면적이 크고 자연생 수목으로 인해 추가적으로 육안으로 식별하기 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있는 바, 경매진행시 유의하시기 바람.
- 본건 토지는 인접토지와 지적상 경계가 다소 불분명한바 정확한 위치, 경계 등은 정밀측량등을 통해 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 토지 지상에 소재하는 자연생 입목, 활잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가격의 산정

가. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

【공시기준일 : 2024년01월01일】

기호	소재지 (남해군)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	남면 흥현리 532	답	634	답	계획관리	세로 (가)	부정형 평지	26,500	-
B	남면 흥현리 1190	답	892	답	계획관리	소로 각지	부정형 평지	44,300	-
C	남면 흥현리 645	답	661	답	생산관리	맹지	부정형 완경사	14,000	-
D	남면 흥현리 1065-1	답	1,170	답	보전관리	맹지	부정형 급경사	6,770	-
E	남면 흥현리 산58-6	임야	4,278	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	857	-
F	남면 흥현리 산75	임야	20,501	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	362	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

1) 지가변동률

■ 경상남도 남해군(기간 : 2024년 01월 01일 ~ 2024년 11월 15일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A,B	계획관리	1.454	$(1 + 0.01389) * (1 + 0.00132 * 15/31)$ ≒ 1.01454
C	생산관리	1.061	$(1 + 0.01010) * (1 + 0.00105 * 15/31)$ ≒ 1.01061
D,E	보전관리	0.901	$(1 + 0.00869) * (1 + 0.00065 * 15/31)$ ≒ 1.00901
F	농림	0.832	$(1 + 0.00789) * (1 + 0.00088 * 15/31)$ ≒ 1.00832

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.

(비교치 : 1.000)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하며, 적용 내역은 **6.토지가격의 산정 및 결정**란 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
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	토양오염상태 및 정화비용 등	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[임야지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
	(남해군)		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	남면 흥현리 464	A	0.80	0.80	0.80	0.75	1.00	1.00	0.384	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
2	남면 흥현리 465	A	0.80	0.80	0.80	0.75	1.00	1.00	0.384	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
3	남면 흥현리 471	A	0.80	0.60	0.70	0.60	1.00	1.00	0.202	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
4	남면 흥현리 472	A	0.80	0.65	0.70	0.60	1.00	1.00	0.218	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
5	남면 흥현리 473	A	0.80	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	0.274	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
	(남해군)		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
6	남면 홍현리 536	A	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
7	남면 홍현리 536-1	A	0.90	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.689	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
8	남면 홍현리 1069	C	1.00	0.70	0.80	0.70	1.00	1.00	0.392	본건은 비교표준지(C) 대비 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
9	남면 홍현리 1069-1	C	1.00	0.70	0.80	0.40	0.70	1.00	0.157	본건은 비교표준지(C) 대비 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세, 행정적조건(지목 등 행정상의 규제정도)에서 열세함.
10	남면 홍현리 1076	D	1.00	1.03	1.00	0.75	1.00	1.00	0.773	본건은 비교표준지(D) 대비 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 우세, 획지 조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
11	남면 홍현리 1110	C	1.08	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	0.821	본건은 비교표준지(C) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
12	남면 홍현리 1194-1	B	0.90	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.648	본건은 비교표준지(B) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
	(남해군)		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
13	남면 흥현리 산53-4	E	1.00	0.70	0.70	0.80	1.00	1.00	0.392	본건은 비교표준지(E) 대비 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
14-1	남면 흥현리 산70	F	1.00	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265	본건은 비교표준지(F) 대비 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 우세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 우세함.
14-2	남면 흥현리 산70	E	1.00	0.70	0.60	0.70	1.00	1.00	0.294	본건은 비교표준지(E) 대비 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황, 일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제2항 제5호 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나, 그 필요성을 인정하고 있으며, 인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가(보상)사례를 참작합니다.

2) 산정방법

그 밖의 요인 보정치 (대상토지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}$
그 밖의 요인 보정치 (표준지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (남해군)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	남면 홍현리 125*	전	계획관리	26,000	2024.04.11	체납처분	-
2	남면 홍현리 117*	답	계획관리	105,000	2024.04.11	체납처분	-
3	남면 홍현리 56*	답	생산관리	37,000	2022.09.30	시가참고	-
4	남면 홍현리 1067-*	답	보전관리	15,000	2021.09.06	담보	-
5	남면 홍현리 산6*	임	보전관리	5,200	2021.10.29	법원경매	-
6	남면 홍현리 산92-*	임	농림지역	4,000	2021.09.06	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례

[출처 : 한국감정원, KAIS]

기호	소재지 (남해군)	지목	용도지역	거래단가(원)	거래시점	비고
a	남면 홍현리 118*	답	계획관리	88,350	2023.08.23	실거래
b	남면 홍현리 1204-*	답	계획관리	37,982	2022.01.04	실거래
c	남면 홍현리 114*	답	계획관리	54,373	2021.11.08	실거래
d	남면 홍현리 70*	전	생산관리	88,939	2023.11.23	실거래
e	남면 홍현리 48*	전	생산관리	68,932	2021.01.26	실거래
f	남면 홍현리 324-*	답	생산관리	35,460	2021.01.13	실거래
g	남면 홍현리 65*	답	보전관리	45,389	2021.07.09	실거래
h	남면 홍현리 77*	임야	보전관리	4,950	2023.04.04	실거래
j	남면 홍현리 산318-*	임야	농림	2,488	2023.11.09	실거래

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 평가사례 등을 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 기호 ' A ' / 사례 기호 ' 1 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	남면 흥현리 125*	26,000	-	1.00939	1.00	1.392	36,532	1.359
가격시점 현재 표준지 가격	남면 흥현리 532	26,500	-	1.01454	-	-	26,885	
산 정 내 역	①사정보정	-						-
	②시점수정	경상남도 남해군 계획관리지역(2024.04.11 ~ 2024.11.15)						1.00939
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		1.10	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.392
비교표준지는 사례(1) 대비 가로조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세, 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 우세, 획지조건(고저(경사지 등))에서 우세함.								

【 비교표준지 기호 ' B ' / 사례 기호 ' 2 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	남면 흥현리 117*	105,000	-	1.00939	1.00	1.100	116,585	2.594
가격시점 현재 표준지 가격	남면 흥현리 1190	44,300	-	1.01454	-	-	44,944	
산 정 내 역	①사정보정	-						-
	②시점수정	경상남도 남해군 계획관리지역(2024.04.11 ~ 2024.11.15)						1.00939
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
비교표준지는 사례(2) 대비 획지조건(형상,면적,각지 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비교표준지 기호 ' C ' / 사례 기호 ' 3 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	남면 홍현리 56*	37,000	-	1.02193	1.00	0.576	21,779	1.539
가격시점 현재 표준지 가격	남면 홍현리 645	14,000	-	1.01061	-	-	14,149	
산 정 내 역	①사정보정	-						-
	②시점수정	경상남도 남해군 생산관리지역(2022.09.30 ~ 2024.11.15)						1.02193
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.00
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		0.90	0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	0.576
비교표준지는 사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근 조건(인근 취락과의 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍 등)에서 열세함.								

【 비교표준지 기호 ' D ' / 사례 기호 ' 4 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	남면 홍현리 1067-*	15,000	-	1.04927	1	0.630	9,916	1.452
가격시점 현재 표준지 가격	남면 홍현리 1065-1	6,770	-	1.00901	-	-	6,831	
산 정 내 역	①사정보정	-						-
	②시점수정	경상남도 남해군 보전관리지역(2021.09.06 ~ 2024.11.15)						1.04927
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.00
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		0.90	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.630
비교표준지는 사례(4) 대비 가로조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건 (인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비교표준지 기호 ' E ' / 사례 기호 ' 5 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	남면 흥현리 산6*	5,200	-	1.04477	1.00	0.756	4,107	4.748
가격시점 현재 표준지 가격	남면 흥현리 산58-6	857	-	1.00901	-	-	865	
산 정 내 역	①사정보정	-						-
	②시점수정	경상남도 남해군 보전관리지역(2021.10.29 ~ 2024.11.15)						1.04477
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.00
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.08		1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.756	
비교표준지는 사례(5) 대비 가로조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세, 획지조건(면적 및 형상 등)에서 열세함.								

【 비교표준지 기호 ' F ' / 사례 기호 ' 6 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	남면 흥현리 산 92-*	4,000	-	1.04672	1.00	0.392	1,641	4.496
가격시점 현재 표준지 가격	남면 흥현리 산75	362	-	1.00832	-	-	365	
산 정 내 역	①사정보정	-						-
	②시점수정	경상남도 남해군 농림지역(2021.09.06 ~ 2024.11.15)						1.04672
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.00
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.00		0.70	0.80	0.70	1.00	1.00	0.392	
비교표준지는 사례(6) 대비 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황)에서 열세, 획지조건(고저(경사지 등))에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.35
B	2.59
C	1.53
D	1.45
E	4.74
F	4.49

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (남해군)	표준지		지가변동	지역 요인	개별요인							그밖의 요인	금액	
		적 용	공시지가			가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치		산출단가	적용단가
1	남면 홍현리 464	A	26,500	1.01454	1.00	0.80	0.80	0.80	0.75	1.00	1.00	0.384	1.35	13,937	14,000
2	남면 홍현리 465	A	26,500	1.01454	1.00	0.80	0.80	0.80	0.75	1.00	1.00	0.384	1.35	13,937	14,000
3	남면 홍현리 471	A	26,500	1.01454	1.00	0.80	0.60	0.70	0.60	1.00	1.00	0.202	1.35	7,332	7,300
4	남면 홍현리 472	A	26,500	1.01454	1.00	0.80	0.65	0.70	0.60	1.00	1.00	0.218	1.35	7,912	7,900
5	남면 홍현리 473	A	26,500	1.01454	1.00	0.80	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	0.274	1.35	9,945	9,900
6	남면 홍현리 536	A	26,500	1.01454	1.00	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729	1.35	26,459	26,000
7	남면 홍현리 536-1	A	26,500	1.01454	1.00	0.90	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.689	1.35	25,007	25,000
8	남면 홍현리 1069	C	14,000	1.01061	1.00	1.00	0.70	0.80	0.70	1.00	1.00	0.392	1.53	8,486	8,500
9	남면 홍현리 1069-1	C	14,000	1.01061	1.00	1.00	0.70	0.80	0.40	0.70	1.00	0.157	1.53	3,399	3,400
10	남면 홍현리 1076	D	6,770	1.00901	1.00	1.00	1.03	1.00	0.75	1.00	1.00	0.773	1.45	7,657	7,700
11	남면 홍현리 1110	C	14,000	1.01061	1.00	1.08	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	0.821	1.53	17,772	18,000
12	남면 홍현리 1194-1	B	44,300	1.01454	1.00	0.90	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.648	2.59	75,431	75,000
13	남면 홍현리 산53-4	E	857	1.00901	1.00	1.00	0.70	0.70	0.80	1.00	1.00	0.392	4.74	1,607	1,600
14	남면 홍현리 산70	E,F	1,677	0.00000	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.000	0.00	1,677	1,700
14-1	남면 홍현리 산70	F	362	1.00832	1.00	1.00	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265	4.49	2,073	2,100
14-2	남면 홍현리 산70	E	857	1.00901	1.00	1.00	0.70	0.60	0.70	1.00	1.00	0.294	4.74	1,205	1,200
14			용도지역별 면적비율에 의한 평균단가											1,677	1,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1. 비교 거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정하였음.

기호	소재지 (남해군)	지목	용도지역	거래단가(원)	거래시점	비고
c	남면 흥현리 114*	답	계획관리	54,373	2021.11.08	실거래
f	남면 흥현리 324-*	답	생산관리	35,460	2021.01.13	실거래
g	남면 흥현리 65*	답	보전관리	45,389	2021.07.09	실거래
h	남면 흥현리 77*	임야	보전관리	4,950	2023.04.04	실거래
j	남면 흥현리 산318-*	임야	농림	2,488	2023.11.09	실거래

1) 지가변동률

비교 사례	용도지역	지가변동률(%)
c	계획관리	1.06919
f	생산관리	1.07933
g	보전관리	1.05275
h	보전관리	1.01316
j	농림	1.00926

※ 미고시된 지가변동률은, 직전 월의 변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교사례는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(비교치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교 사례간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정합니다.

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
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	토양오염상태 및 정화비용 등	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[임야지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양,토질의 양부
획지조건	규모,형상 등	면적
		방위
		형상
	고저,표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
	(남해군)		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	남면 홍현리 464	c	0.80	0.70	0.65	0.70	1.00	1.00	0.255	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지 조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
2	남면 홍현리 465	c	0.80	0.70	0.65	0.70	1.00	1.00	0.255	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지 조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
3	남면 홍현리 471	c	0.70	0.60	0.60	0.55	1.00	1.00	0.139	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지 조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
4	남면 홍현리 472	c	0.70	0.65	0.60	0.55	1.00	1.00	0.150	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지 조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
5	남면 홍현리 473	c	0.70	0.70	0.60	0.60	1.00	1.00	0.176	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지 조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
6	남면 홍현리 536	c	0.80	0.90	0.85	0.75	1.00	1.00	0.459	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지 조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
	(남해군)		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
7	남면 홍현리 536-1	c	0.80	0.90	0.85	0.73	1.00	1.00	0.447	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(일조, 통풍, 관개, 배수의 양부 등)에서 열세, 획지 조건(지세, 형상, 면적 등)에서 열세함.
8	남면 홍현리 1069	f	0.80	0.60	0.65	0.70	1.00	1.00	0.218	본건은 비교사례(f) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용상황)에서 열세, 획지조건(지세 및 형상 등)에서 열세함.
9	남면 홍현리 1069-1	f	0.80	0.60	0.65	0.50	0.60	1.00	0.094	본건은 비교사례(f) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용상황)에서 열세, 획지조건(지세 및 형상 등)에서 열세, 행정적조건(지목 등 행정상의 규제 정도 등)에서 열세함.
10	남면 홍현리 1076	g	1.00	0.70	0.50	0.50	1.00	1.00	0.175	본건은 비교사례(g) 대비 접근 조건(인근 취락과의 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용상황)에서 열세, 획지조건(지세 및 형상 등)에서 열세함.
11	남면 홍현리 1110	f	1.07	0.75	0.80	0.80	1.00	1.00	0.514	본건은 비교사례(f) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용상황)에서 열세, 획지조건(지세 및 형상 등)에서 열세함.
12	남면 홍현리 1194-1	c	1.05	1.15	1.00	1.05	1.00	1.00	1.268	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 우세, 획지조건(면적 및 형상 등)에서 우세함.
13	남면 홍현리 산53-4	h	0.90	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	0.309	본건은 비교사례(h) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지조건(지세 및 형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
	(남해군)		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
14-1	남면 홍현리 산70	j	1.00	0.90	0.90	1.05	1.00	1.00	0.851	본건은 비교사례(j) 대비 접근 조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황)에서 열세, 획지조건(지세 및 형상 등)에서 우세함.
14-2	남면 홍현리 산70	h	0.90	0.70	0.70	0.55	1.00	1.00	0.243	본건은 비교사례(h) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통 시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 환경(자연)조건(인근토지의 이용 상황)에서 열세, 획지조건(지세 및 형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	(남해군)	기호	거래단가							
1	남면 홍현리 464	c	남면 홍현리 114*	1.00	1.06919	1.00	1.000	14,824	15,000	-
2	남면 홍현리 465	c	남면 홍현리 114*	1.00	1.06919	1.00	1.000	14,824	15,000	-
3	남면 홍현리 471	c	남면 홍현리 114*	1.00	1.06919	1.00	1.000	8,081	8,100	-
4	남면 홍현리 472	c	남면 홍현리 114*	1.00	1.06919	1.00	1.000	8,720	8,700	-
5	남면 홍현리 473	c	남면 홍현리 114*	1.00	1.06919	1.00	1.000	10,232	10,000	-
6	남면 홍현리 536	c	남면 홍현리 114*	1.00	1.06919	1.00	1.000	26,684	27,000	
7	남면 홍현리 536-1	c	남면 홍현리 114*	1.00	1.06919	1.00	1.000	25,986	26,000	
8	남면 홍현리 1069	f	남면 홍현리 324-*	1.00	1.07933	1.00	1.000	8,344	8,300	-
9	남면 홍현리 1069-1	f	남면 홍현리 324-*	1.00	1.07933	1.00	1.000	3,598	3,600	-
10	남면 홍현리 1076	g	남면 홍현리 65*	1.00	1.05275	1.00	1.000	8,362	8,400	
11	남면 홍현리 1110	f	남면 홍현리 324-*	1.00	1.07933	1.00	1.000	19,672	20,000	-
12	남면 홍현리 1194-1	c	남면 홍현리 114*	1.00	1.06919	1.00	1.000	73,715	74,000	-
13	남면 홍현리 산53-4	h	남면 홍현리 77*	1.00	1.01316	1.00	1.000	1,550	1,600	
14-1	남면 홍현리 산70	j	남면 홍현리 산318-*	1.00	1.00926	1.00	1.000	2,137	2,100	농림
14-2	남면 홍현리 산70	h	남면 홍현리 77*	1.00	1.01316	1.00	1.000	1,219	1,200	보전관리
14	남면 홍현리 산70	용도지역별 면적비율에 의한 평균단가						1,677	1,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비 고
1	14,000	15,000	-
2	14,000	15,000	-
3	7,300	8,100	-
4	7,900	8,700	-
5	9,900	10,000	-
6	26,000	27,000	-
7	25,000	26,000	-
8	8,500	8,300	-
9	3,400	3,600	-
10	7,700	8,400	-
11	18,000	20,000	-
12	75,000	74,000	-
13	1,600	1,600	-
14	1,700	1,700	용도지역별 면적비율에 의한 평균단가

2. 토지 단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가 기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련번호	소재지 (남해군)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	남면 흥현리 464	139	139	14,000	1,946,000	-
2	남면 흥현리 465	46	46	14,000	644,000	-
3	남면 흥현리 471	466	466	7,300	3,401,800	-
4	남면 흥현리 472	403	403	7,900	3,183,700	-
5	남면 흥현리 473	255	255	9,900	2,524,500	-
6	남면 흥현리 536	413	413	26,000	10,738,000	-
7	남면 흥현리 536-1	496	496	25,000	12,400,000	-
8	남면 흥현리 1069	426	426	8,500	3,621,000	-
9	남면 흥현리 1069-1	481	481	3,400	1,635,400	-
10	남면 흥현리 1076	337	337	7,700	2,594,900	-
11	남면 흥현리 1110	833	833	18,000	14,994,000	-
12	남면 흥현리 1194-1	637	637	75,000	47,775,000	-
13	남면 흥현리 산53-4	1,847	1,847	1,600	2,955,200	-
14	남면 흥현리 산70	8,231	8,231	1,700	13,992,700	용도지역별 면 적비율에 의한 평균단가
토지 감정평가금액 합계					122,406,200	-

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 남면 홍현리	464	답	계획관리지역	139	139	14,000	1,946,000	
2	"	465	답	계획관리지역	46	46	14,000	644,000	
3	"	471	답	계획관리지역	466	466	7,300	3,401,800	
4	"	472	답	계획관리지역	403	403	7,900	3,183,700	
5	"	473	답	계획관리지역	255	255	9,900	2,524,500	
6	"	536	전	계획관리지역	413	413	26,000	10,738,000	
7	"	536-1	전	계획관리지역	496	496	25,000	12,400,000	
8	"	1069	답	생산관리지역	426	426	8,500	3,621,000	
9	"	1069-1	임야	생산관리지역	481	481	3,400	1,635,400	
10	"	1076	답	보전관리지역	337	337	7,700	2,594,900	
11	"	1110	답	생산관리지역	833	833	18,000	14,994,000	
12	"	1194-1	답	계획관리지역	637	637	75,000	47,775,000	
13	"	산53-4	임야	보전관리지역 계획관리지역	1,847	1,847	1,600	2,955,200	
14	"	산70	임야	농림지역 보전관리지역	8,231	8,231	1,700	13,992,700	용도지역별 면적비율에 의한 평균단가
*	제시외분묘로	인하여	제한 받는	토지금액:	13,293,065				
	합 계							₩122,406,200.-	
				이	하	여	백		

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

본건은 경상남도 남해군 남면 흥현리에 소재하는 토지로서 주위는 농경지, 임야 및 농가주택 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 기호(11),(12) 토지를 제외한 대부분 본건 토지는 본건까지 차량접근 불가하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호 (1)~(5),(8)~(10) : 부정형 급경사의 토지로서, 현황 '휴경지' 상태이며.기호(9)는 '토지임야'상태임.

본건 기호 (6)~(7),(11) : 부정형 완경사의 토지로서, 현황 '휴경지' 상태임.

본건 기호 (12) : 부정형 평지의 토지로서, 현황 '농경지'로 이용중임.

본건 기호 (13) : 부정형 급경사의 토지로서, 현황 '자연림 및 일부 토지임야'상태임.

본건 기호 (14) : 부정형 급경사의 토지로서, 현황 '자연림'상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 (1)~(10),(13),(14) : 본건은 맹지임.

본건 기호 (11) : 본건 서측으로 노폭 약3미터내외의 포장도로가 개설되어 있음.

본건 기호 (12) : 본건 서측으로 노폭 약3미터내외의 포장도로가 개설되어 있음.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 기호 (1)~(4), (6), (7) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

본건 기호 (5) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

본건 기호 (8) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

본건 기호 (9) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

본건 기호 (10) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

본건 기호 (11) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

본건 기호 (12) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

본건 기호 (13) : 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

본건 기호 (14) : 농림지역, 보전관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지(2024-05-10)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(홍현천)<소하천정비법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

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) | |

(7) 공부와의 차이

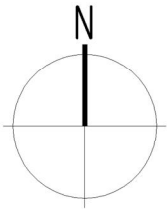
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 : 미상임.

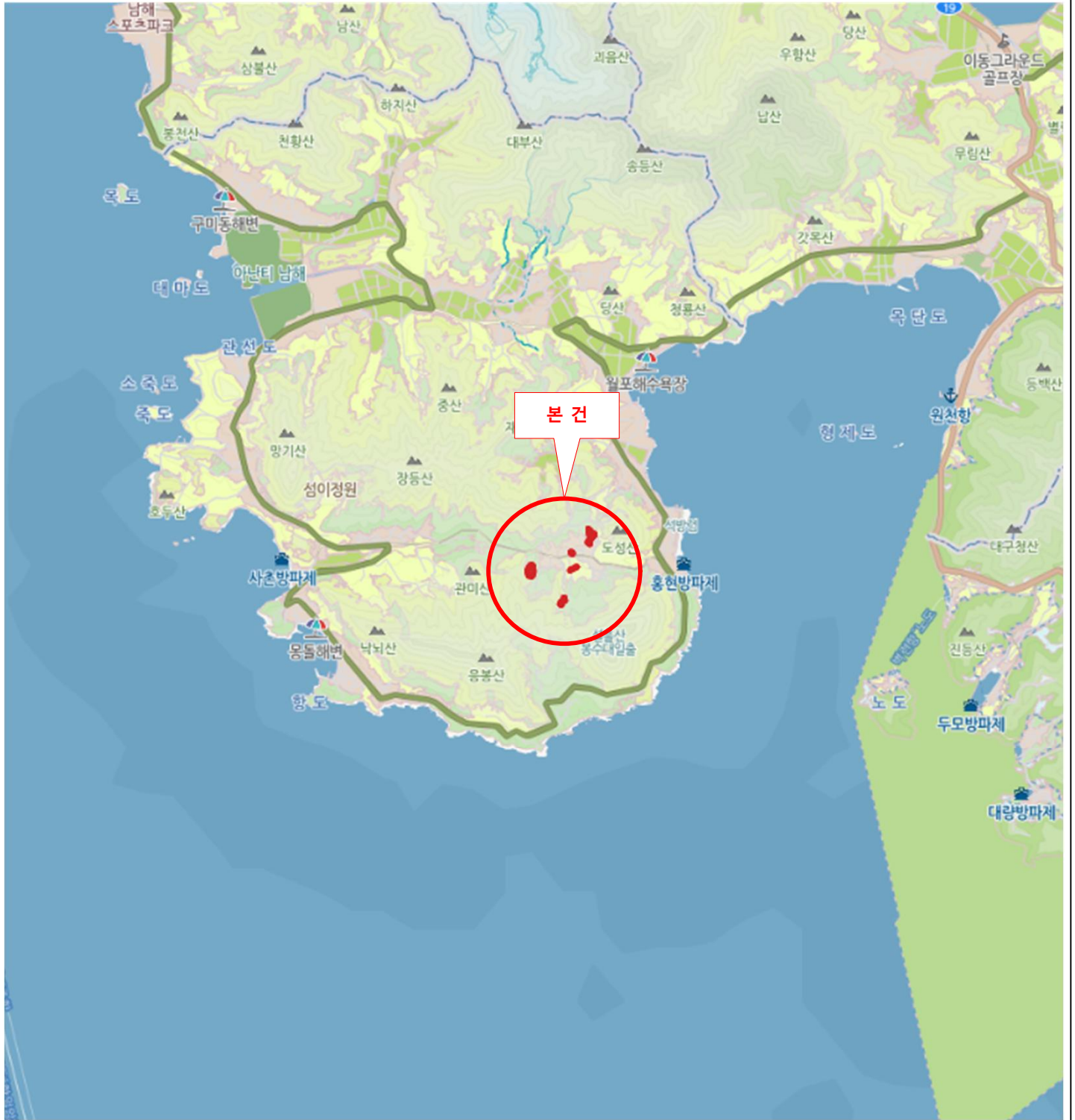
-기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 기타 참고사항 참조바람.

위 치 도

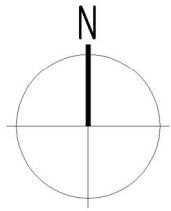


소재지

경상남도 남해군 남면 홍현리 464 외

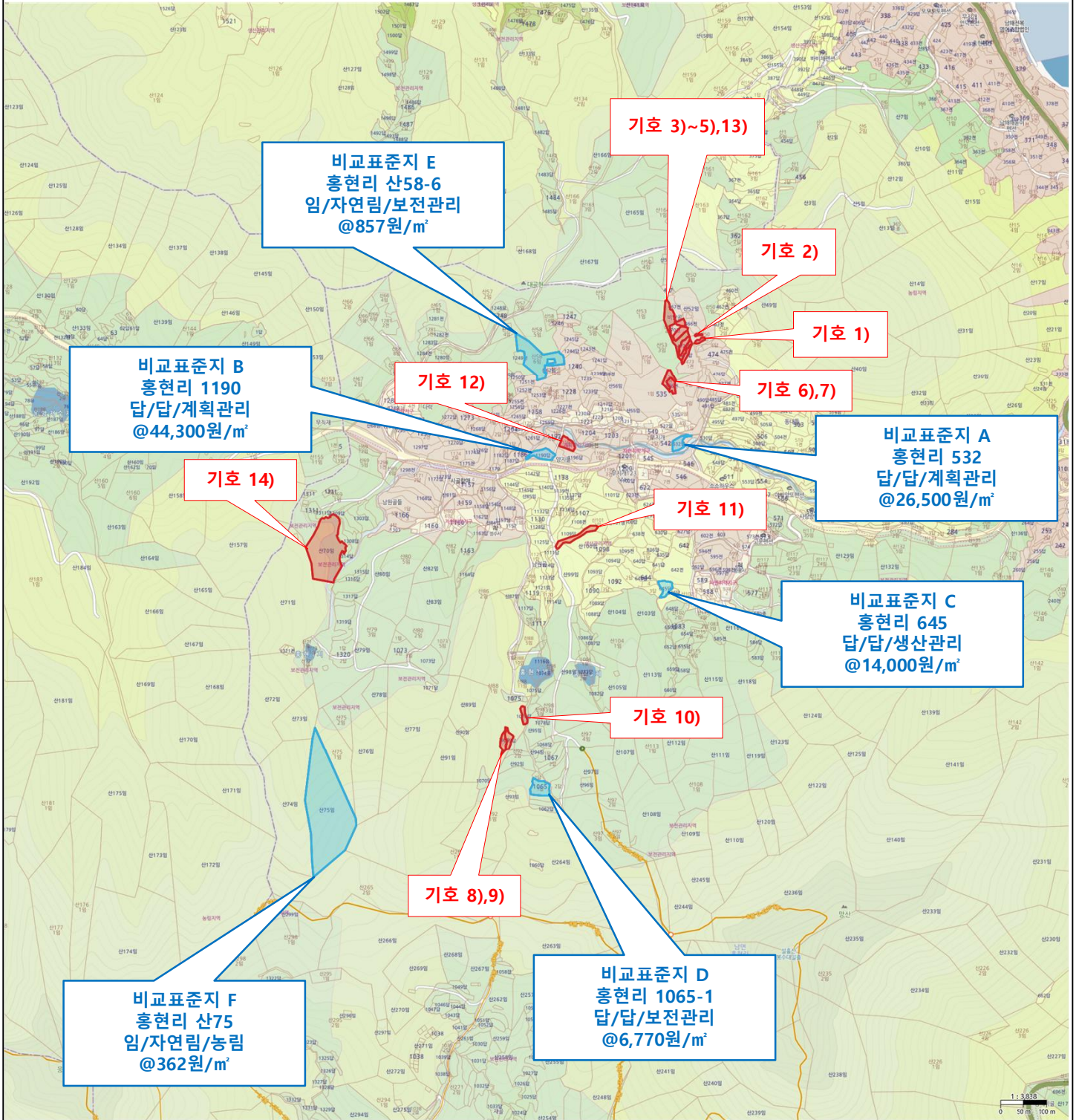


상세 위치도

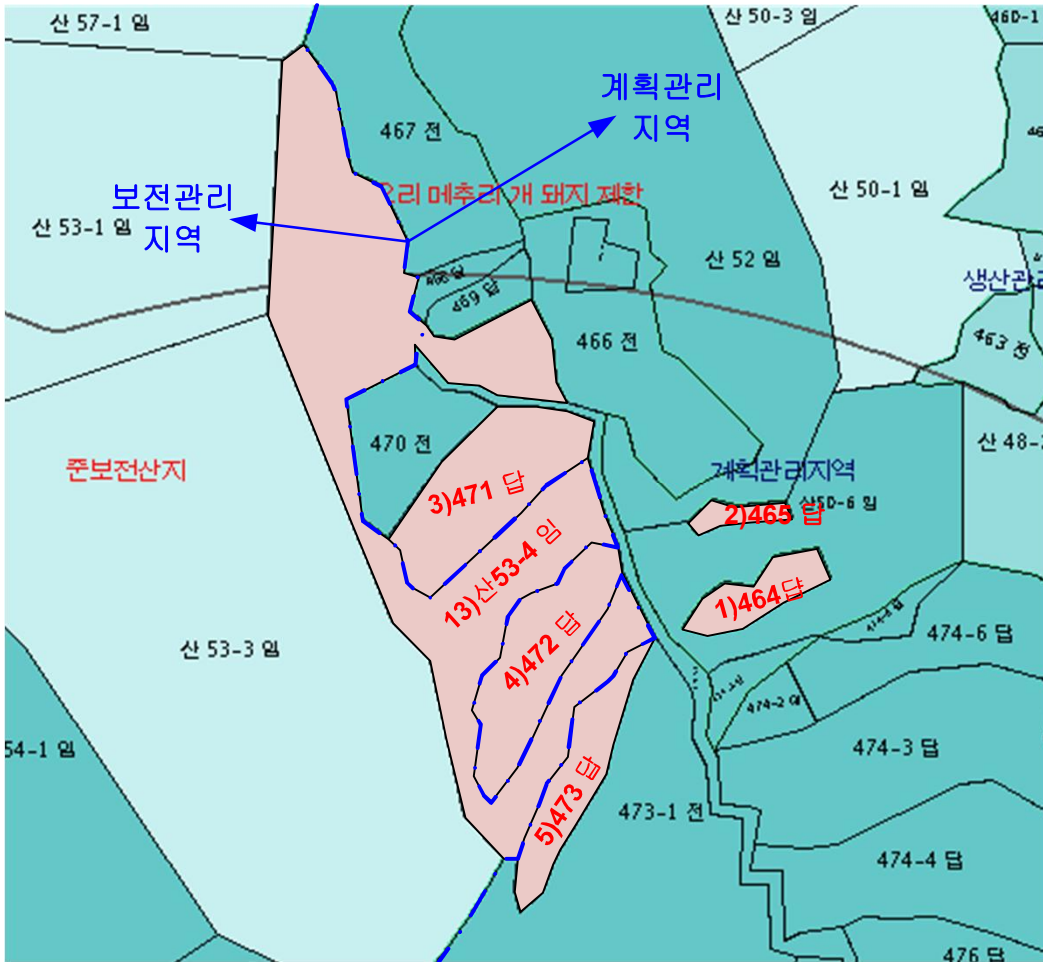
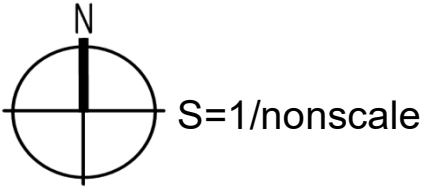


소재지

경상남도 남해군 남면 홍현리 464 외

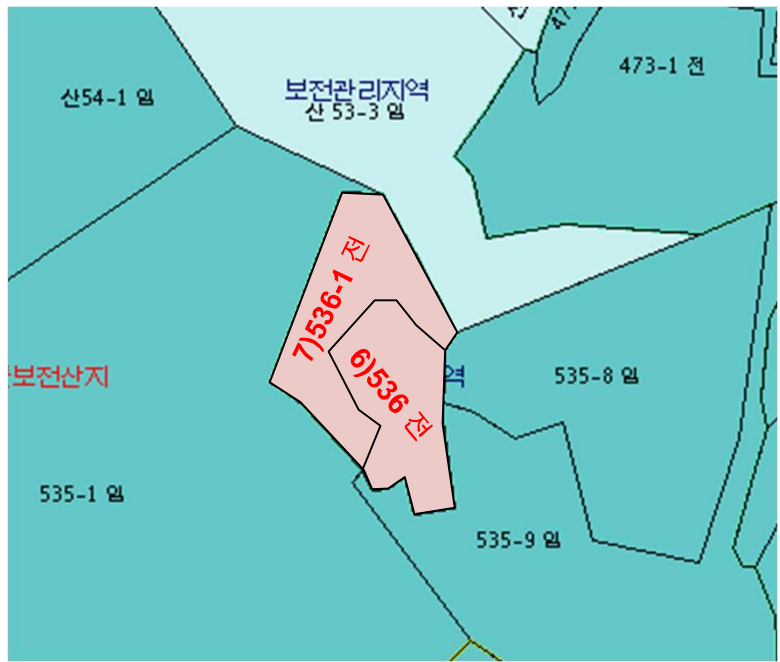
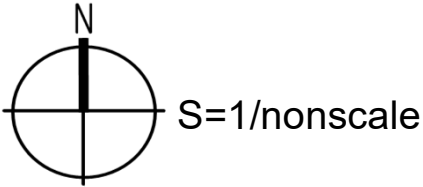



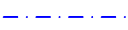

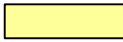
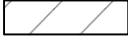
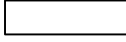
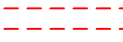
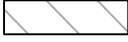
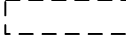
지적 및 건물개황도



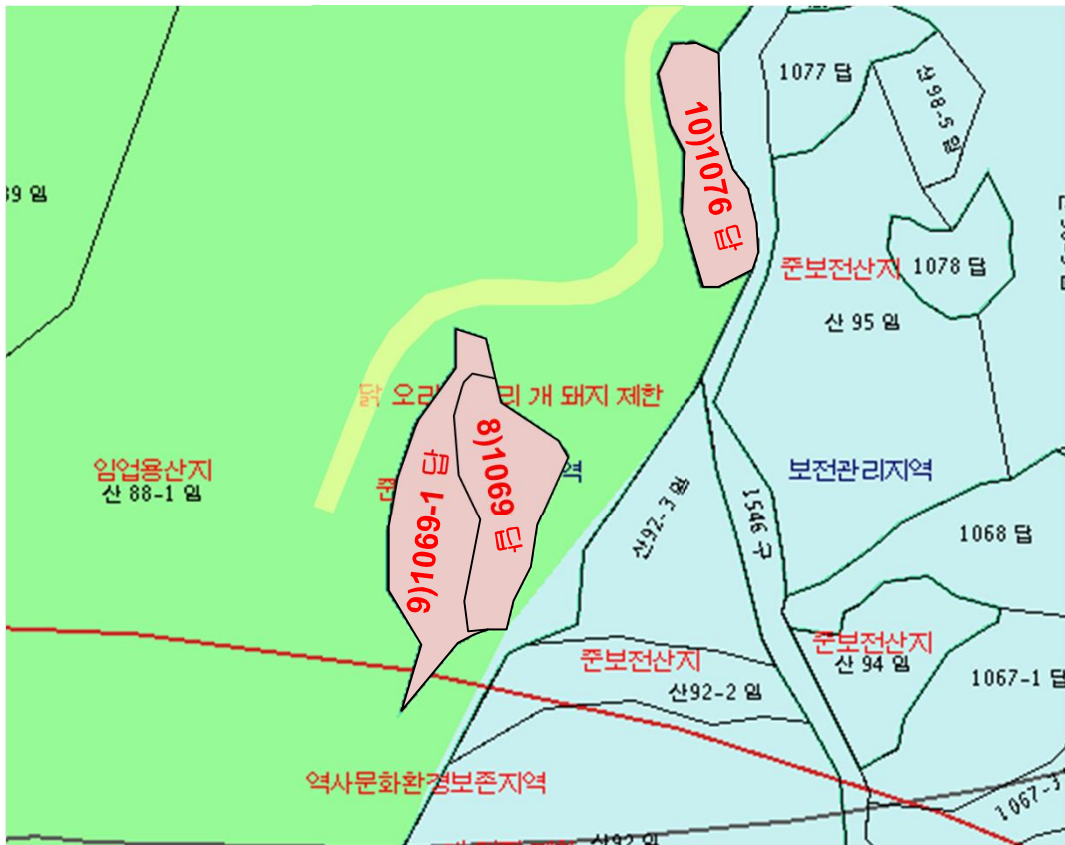
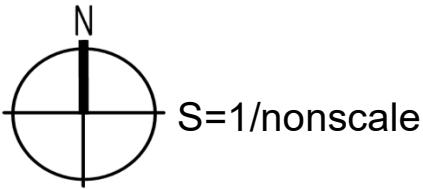
범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물


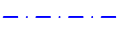

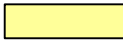

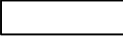
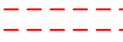
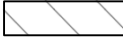
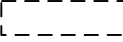
지적 및 건물개황도



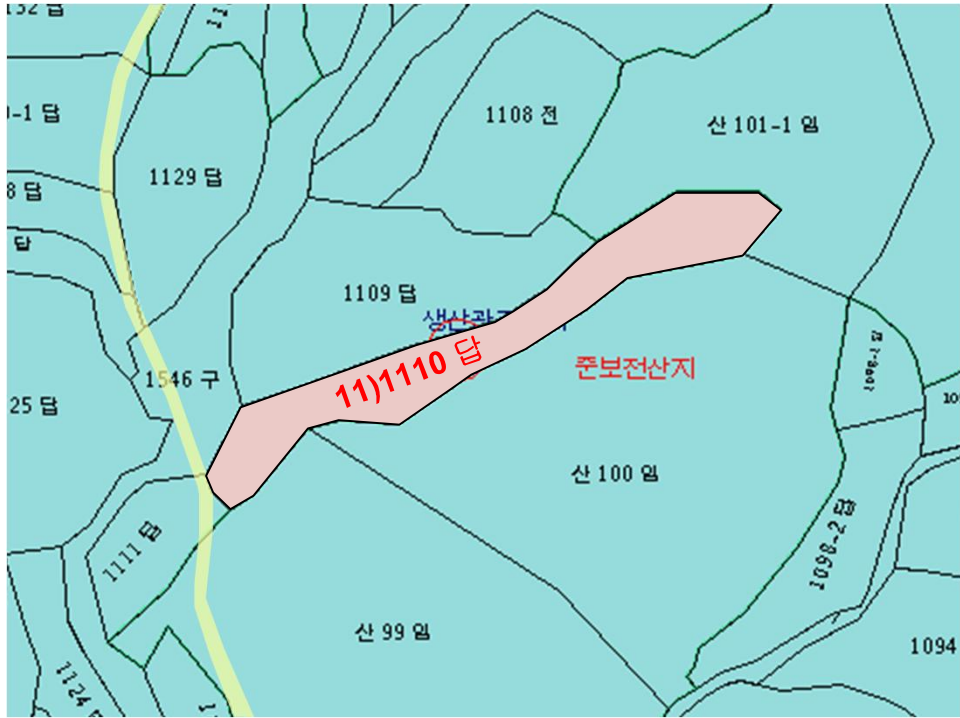
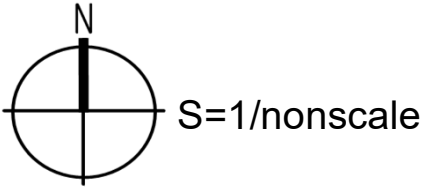
범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

지적 및 건물개황도



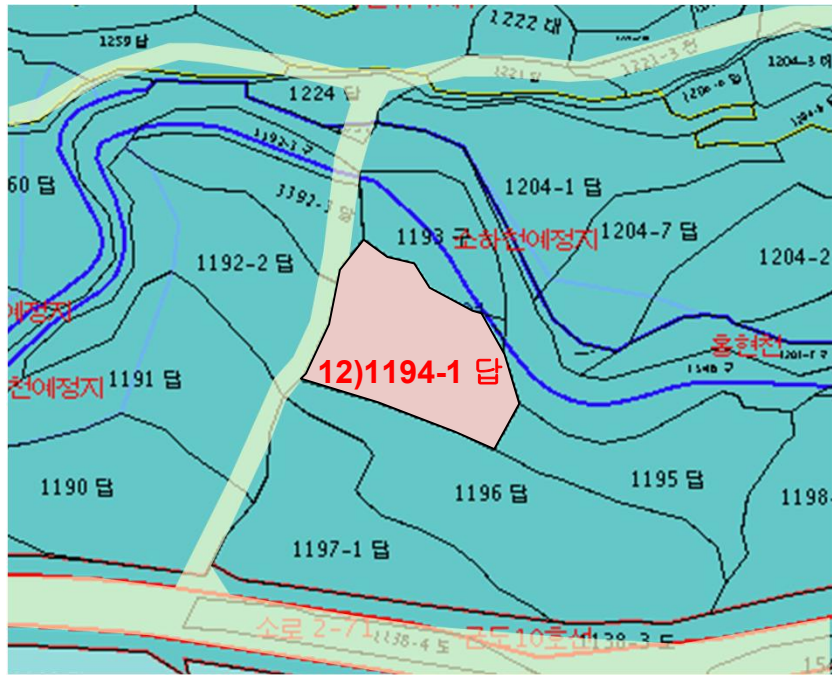
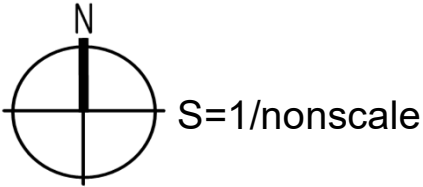
범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물




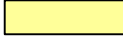
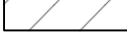
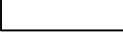



지적 및 건물개황도



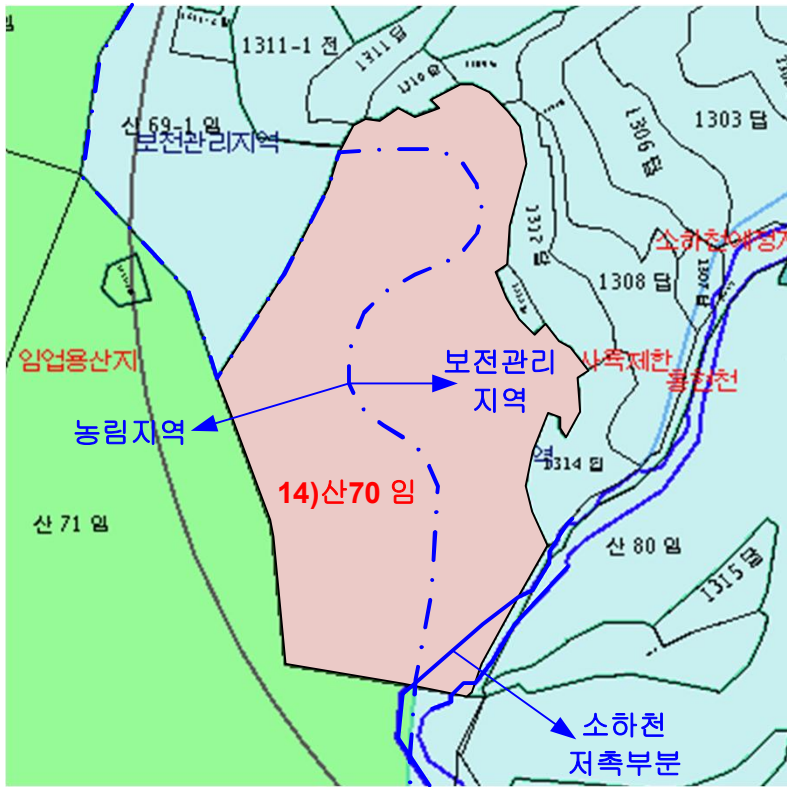
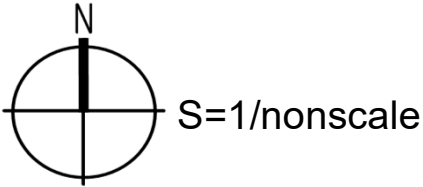
범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물

지적 및 건물개황도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

지적 및 건물개황도



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물

사 진 용 지



【 본건 기호 1), 2) 전경 】



【 본건 기호 1), 2) 인근 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호 3), 4), 5), 13) 전경 】



【 본건 기호 3), 4), 5), 13) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호 3), 4), 5), 13) 원경 】



【 본건 기호 6), 7) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호 6), 7) 인근 전경 】



【 본건 기호 8), 9) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호 8), 9) 인근 도로 전경 】



【 본건 기호 10) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호 11) 전경 】



【 본건 기호 11) 인접 도로 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호 12) 전경 】



【 본건 기호 12) 인접 도로 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호 14) 근경 】



【 본건 기호 14) 원경 】

사 진 용 지



【 본건 기호 14) 토지 지상 제시외분묘 】

(주)에이원감정평가법인

우)51395 경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL.(055)275-0058 FAX.(055)275-9958

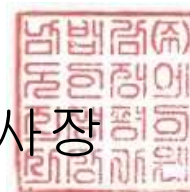
문서번호: 에이원(경남)A1L3241104001
시행일자: 2024. 12. 13
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택
참조: 경매5계
제목: 감정평가회보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처리과			재		
담당자			공		
			람		

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 11. 04.자 귀 제 『2024타경38942』 호로 의뢰하신 『김윤호 소유물건(2024타경38942)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임: 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3241104001호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

— 金 오 십 이 만 사 천 칠 백 원 정 (₩524,700.-)

2024. 11. 04자 귀 제 『 2024타경38942 』 호로 의뢰하신 『 김윤호 소유물건(2024타경38942) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 200,000 + (122,406,200 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩279,646	
(나) 실비	여비	146,800	279,646 x 0.8 = ₩223,716
	물건조사비	-	1.0배분: 223,716 x 108,413,500/122,406,200 = ₩198,142
	공부발급비	23,800	1.5배분: 223,716 x 13,992,700/122,406,200 x 1.5 =
	기타실비	17,000	₩38,360
	특별용역비	-	198,142 + 38,360 = ₩236,502 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
소계	187,600		
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩477,000		
부가가치세	₩47,700		
총계	₩524,700		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩524,700		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3241104001)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고

9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 12월 13일

(주)에이원감정평가법인 경남지사장

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL. (055)275-0058 FAX. (055)275-9958 / 공급자(사업자)등록번호: 615-85-28113

