

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이성택 소유물건(2025타경30618)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
김광택

감정평가서번호:

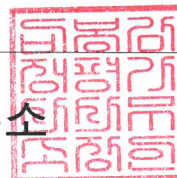
비봉250302-1011

2025.11.13

비봉감정평가사사무소

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.

비봉 감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김태영

金 泰 英 (인)

|                            |            |                          |  |       |             |   |                                |   |            |             |  |  |  |
|----------------------------|------------|--------------------------|--|-------|-------------|---|--------------------------------|---|------------|-------------|--|--|--|
| 감정평가액                      |            |                          |  |       |             |   | 육천이백칠십칠만팔천육백원정 (₩62,778,600.-) |   |            |             |  |  |  |
| 의뢰인                        |            | 창원지방법원 진주지원<br>사법보좌관 김광택 |  |       | 감정평가<br>목적  |   | 법원경매                           |   |            |             |  |  |  |
| 제출처                        |            | 창원지방법원 진주지원 경매5계         |  |       | 기준가치        |   | 시장가치                           |   |            |             |  |  |  |
| 소유자<br>(대상업체명)             |            | 이성택<br>(2025타경30618)     |  |       | 감정평가<br>조건  |   | -                              |   |            |             |  |  |  |
| 목록표시<br>근거                 |            | 귀 제시목록                   |  |       | 기준시점        |   | 조사기간                           |   | 작성일        |             |  |  |  |
| 기타<br>참고사항                 |            | -                        |  |       | 2025.03.07  |   | 2025.03.06 ~ 2025.03.07        |   | 2025.03.11 |             |  |  |  |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰) |                          |  | 사정    |             |   | 감정평가액                          |   |            |             |  |  |  |
|                            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량              |  | 종류    | 면적(㎡) 또는 수량 |   | 단가                             |   | 금액         |             |  |  |  |
|                            | 토지         | 6,598                    |  | 토지    | 6,598       |   | -                              |   | 61,766,100 |             |  |  |  |
|                            | 제시외건물      | 27                       |  | 제시외건물 | 27          |   | -                              |   | 1,012,500  |             |  |  |  |
|                            |            | 이                        |  | 하     |             | 여 |                                | 백 |            |             |  |  |  |
| 합계                         |            |                          |  |       |             |   |                                |   |            | ₩62,778,600 |  |  |  |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |            |                          |  |       |             |   |                                |   |            |             |  |  |  |
| " 별 지 참 조 "                |            |                          |  |       |             |   |                                |   |            |             |  |  |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 남해군 삼동면 동천리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 07일로 합니다.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 03월 06일 ~ 2025년 03월 07일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “토지 감정평가요항표 ” 란 참조 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가의 방법 및 적용

#### (1) 감정평가의 방법

① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

### (2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

#### 1. 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 사항

- 대상물건 1) 토지 상에 후첨 ‘사진용지’와 같이 제시외건물 ㄱ)이 소재하며, 제시외건물은 감정목적에 고려하여 실측 사정하여 감정평가 하되, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 제시외건물로 인해 영향받는 토지금액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 대상물건 1) 토지는 현장조사 시 인접지(1306번지 및 2065-7번지)와 일단의 주택부지로 이용되고 있으며, 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 대상물건 5) 토지는 임야로서, 지상에 자행하는 입목 등은 거래관행 상 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 대상물건 5) 임지 상에 소유자 미상의 분묘가 1기 소재하나, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 분묘 소재로 인하여 영향받을 가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 대상물건은 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량 등을 요하니 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상물건의 개요

#### 1. 토지

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(경상남도<br>남해군) | 지목 | 면적(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 2024년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|----------------------|----|-------|----------|----------|----------|------------|--------------------------|----|
| 1        | 삼동면<br>동천리<br>1307-4 | 임  | 99    | 단독<br>주택 | 계획<br>관리 | 세로불      | 부정형<br>평지  | 47,300                   | -  |
| 2        | 삼동면<br>동천리<br>1338   | 답  | 215   | 목답       | 생산<br>관리 | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 10,800                   | -  |
| 3        | 삼동면<br>동천리<br>1339   | 답  | 291   | 목답       | 생산<br>관리 | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 10,800                   | -  |
| 4        | 삼동면<br>동천리<br>1340   | 전  | 836   | 목전       | 생산<br>관리 | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 10,800                   | -  |
| 5        | 삼동면<br>동천리<br>산216   | 임  | 5,157 | 자연림      | 농림<br>지역 | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 971                      | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

### 1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

### 2. 비교표준지의 선정

#### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025년 01월 01일 / 경상남도 남해군]

| 구분 | 소재지             | 지목 | 면적(㎡)  | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고              |
|----|-----------------|----|--------|----------|----------|----------|------------|---------------|-----------------|
| A  | 삼동면 동천리<br>1258 | 대  | 238    | 단독<br>주택 | 계획관리     | 세로(가)    | 사다리<br>완경사 | 48,700        | 토지<1>에<br>적용    |
| B  | 삼동면 동천리<br>1931 | 답  | 1,931  | 답        | 생산관리     | 맹지       | 부정형<br>평지  | 19,700        | 토지<2~4><br>에 적용 |
| C  | 삼동면 동천리<br>산290 | 임  | 26,777 | 자연림      | 농림지역     | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 992           | 토지<5>에<br>적용    |

#### (2) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

#### (3) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지<A,B,C>를 각각 선정하여 비준합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

| 구분       | 용도<br>지역 | 지가<br>변동률(%) | 계산식   |
|----------|----------|--------------|---|
| 비교표준지(A) | 계획<br>관리 | 0.170        | 경상남도 남해군 (25.01.01~25.03.07 ) (계획관리)<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.080<br>$( 1 + 0.00080 ) * ( 1 + 0.00080 * 35/31 )$<br>$\approx 1.00170$ |
| 비교표준지(B) | 생산<br>관리 | 0.111        | 경상남도 남해군 (25.01.01~25.03.07 ) (생산관리)<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.052<br>$( 1 + 0.00052 ) * ( 1 + 0.00052 * 35/31 )$<br>$\approx 1.00111$ |
| 비교표준지(C) | 농림<br>지역 | 0.126        | 경상남도 남해군 (25.01.01~25.03.07 ) (농림)<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.059<br>$( 1 + 0.00059 ) * ( 1 + 0.00059 * 35/31 )$<br>$\approx 1.00126$   |

※2025년 02월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(01월)의 변동률을 연장 적용합니다.

### 4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 개별요인 비교

[ 주택지대 ]

| 조건          | 항 목                    | 세 항 목                               |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|
| 가로 조건       | 가로의 폭, 구조등의 상태         | 폭, 포장, 보도                           |
|             |                        | 계통 및 연속성                            |
| 접근 조건       | 교통시설과의 접근성             | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                 |
|             | 상가와와의 접근성              | 인근상가와와의 거리 및 편의성                    |
|             | 공공 및 편의시설과의 접근성        | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건       | 일조 등                   | 일조, 통풍 등                            |
|             | 자연환경                   | 조망, 경관, 지반, 지질 등                    |
|             | 인근환경                   | 인근토지의 이용상황                          |
|             |                        | 인근토지의 이용상황과의 적합성                    |
|             | 공급 및 처리시설의 상태          | 상수도, 하수도                            |
|             |                        | 도시가스 등                              |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 |                                     |
|             | 특별고압선 등과의 거리           |                                     |
| 획지 조건       | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등     | 면적, 접면너비, 깊이                        |
|             |                        | 부정형지, 삼각지, 자루형획지                    |
|             | 방위, 고저 등               | 방위, 고저, 경사지                         |
|             | 접면도로 상태                | 각지, 2면획지, 3면획지                      |
| 행정적 조건      | 행정상의 규제정도              | 용도지역, 지구, 구역                        |
|             |                        | 기타규제(입체이용제한 등)                      |
| 기타 조건       | 기타                     | 장래의 동향                              |
|             |                        | 기타                                  |

| 일련<br>번호 / 비교<br>표준지  | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|---|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1 / A   | 0.90 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.90  | 1.00 | 0.729 |
| 대상물건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다. |      |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### [ 농경지대 ]

| 조건         | 항 목            | 세 항 목                 |
|------------|----------------|-----------------------|
| 접근 조건      | 교통의 편부         | 취락과의 접근성              |
|            |                | 농로의 상태                |
| 자연 조건      | 일조 등           | 일조, 통풍 등              |
|            | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부            |
|            | 관개, 배수         | 관개, 배수의 양부            |
|            | 재해의 위험성        | 수해의 위험성               |
| 기타 재해의 위험성 |                |                       |
| 획지 조건      | 면적, 경사 등       | 면적, 경사                |
|            | 경작의 편부         | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건     | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도     |
|            |                | 규제의 정도                |
| 기타 조건      | 기타             | 장래의 동향                |
|            |                | 기타                    |

| 일련번호 / 비교표준지   | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|--|------|------|------|-------|------|-------|
| 2,3,4 / B  | 0.75 | 1.00 | 0.80 | 1.00  | 1.00 | 0.600 |
| 대상물건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 에서 열세합니다. |      |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### [임야지대]

| 조건       | 항목           | 세항목                        |
|----------|--------------|----------------------------|
| 접근<br>조건 | 교통의편부        | 인근지역과의 접근성                 |
|          |              | 인근취락과의 접근성                 |
|          |              | 임도의 배치, 폭, 구조 등            |
|          |              | 반출지점까지의 거리                 |
|          |              | 반출지점에서 시장까지의 거리            |
| 자연<br>조건 | 일조 등         | 일조, 통풍 등                   |
|          | 지세, 방위 등     | 표고                         |
|          |              | 방위                         |
|          |              | 경사                         |
|          |              | 경사면의 위치                    |
|          | 경사의 굴곡       |                            |
| 면적, 경사 등 | 토양, 토질의 양부   |                            |
| 행정적조건    | 행정상의<br>규제정도 | 조장의 정도                     |
|          |              | 국·도립공원, 보안림<br>사방지지정 등의 규제 |
|          |              | 기타규제                       |
| 기타<br>조건 | 기타           | 장래의 동향                     |
|          |              | 기타                         |

| 일련<br>번호 / 비교<br>표준지                 | 접근조건 | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|--------------------------------------|------|------|-------|------|-------|
| 5 / C                                | 1.10 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.100 |
| 대상물건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다. |      |      |       |      |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 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 있습니다.

#### (2) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### (3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도 남해군) | 지목 | 용도<br>지역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점       | 평가<br>목적 | 비고            |
|----|-------------------|----|----------|---------------|------------|----------|---------------|
| #1 | 삼동면 동천리<br>1245-* | 대  | 계획관리     | 90,000        | 2022.06.10 | 법원<br>경매 | 표준지<A>에<br>적용 |
| #2 | 삼동면 동천리<br>116*   | 전  | 생산관리     | 34,000        | 2023.07.22 | 담보       | 표준지<B>에<br>적용 |
| #3 | 삼동면 동천리<br>산303-* | 임  | 농림지역     | 5,000         | 2024.07.03 | 담보       | 표준지<C>에<br>적용 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도 남해군) | 지목 | 토지면적<br>(㎡) | 용도지역 | 거래금액<br>(원) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비고 |
|----|-------------------|----|-------------|------|-------------|---------------|------------|----|
| a  | 삼동면 동천리<br>1030-* | 대  | 44          | 계획관리 | 9,900,000   | 225,000       | 2024.10.17 | -  |
| b  | 삼동면 동천리<br>686-*  | 전  | 311         | 생산관리 | 18,870,000  | 60,675        | 2024.10.04 | -  |
| c  | 삼동면 동천리<br>452-*  | 임  | 330         | 농림지역 | 3,000,000   | 9,091         | 2024.04.04 |    |

### (5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

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

【 비교표준지 기호A와 사례 기호#1 비교 】

| 구분  | 소재지        | 가격<br>(원/㎡)   | ①<br>시점수정 | ②<br>지역요인 | ③<br>개별요인 | 산정가격<br>(원/㎡) | 격차율     |       |
|---|------------|---|-----------|-----------|-----------|---------------|---------|-------|
| 사례  | 동천리 1245-* | 90,000  | 1.04529   | 1.000     | 1.256     | 118,160       | 2.526   |       |
| 비교표준지   | 동천리 1258   | 46,700  | 1.00170   | -         | -         | 46,779        |         |       |
| 산정<br>내역  | ①시점수정      | 경상남도 남해군 (22.06.10-25.03.07 ) (계획관리)<br><br>$( 1 + 0.00335 * 21/30 ) * ( 1 + 0.00349 ) * ( 1 + 0.00327 ) * ( 1 + 0.00297 ) * ( 1 + 0.00234 ) * ( 1 + 0.00163 ) * ( 1 + 0.00093 ) * ( 1 + 0.00979 ) * ( 1 + 0.01602 ) * ( 1 + 0.00080 ) * ( 1 + 0.00080 * 35/31 ) \approx 1.04529$ |           |           |           |               | 1.04529 |       |
|   | ②지역요인      | 표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.  |           |           |           |               | 1.000   |       |
|   | ③개별요인      | 가로조건  | 접근조건      | 환경조건      | 획지조건      | 행정적<br>조건     | 기타조건    | 격차율   |
|   |            | 1.15  | 1.15      | 1.00      | 0.95      | 1.00          | 1.00    | 1.256 |
| 비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하고, 획지조건(경사 등)에서 열세하나 전반적으로 우세합니다. |            |   |           |           |           |               |         |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비교표준지 B / 평가사례#2 비교 】

| 구분   | 소재지      | 단가<br>(원/㎡)  | ①<br>시점수정 | ②<br>지역요인 | ③<br>개별요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 격차율     |      |      |      |      |
|--|----------|--|-----------|-----------|-----------|---------------|---------|------|------|------|------|
| 사례   | 동천리 116* | 34,000   | 1.01753   | 1.000     | 1.320     | 45,667        | 2.316   |      |      |      |      |
| 비교표준지  | 동천리 1931 | 19,700   | 1.00111   | -         |           | 19,722        |         |      |      |      |      |
| 산정<br>내역   | ①시점수정    | 경상남도 남해군 (23.07.22~25.03.07) (생산관리)<br>$(1 + 0.00037 * 10/31) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.01132) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00052 * 35/31) \approx 1.01753$ |           |           |           |               | 1.01753 |      |      |      |      |
|  | ②지역요인    | 표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.   |           |           |           |               | 1.000   |      |      |      |      |
|  | ③개별요인    | 접근조건   | 자연조건      | 획지조건      | 행정적조건     | 기타조건          | 격차율     |      |      |      |      |
|  |          |  |           |           |           |               | 1.00    | 1.20 | 1.10 | 1.00 | 1.00 |
| 비교표준지는 사례대비 자연조건(관개, 배수 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다. |          |  |           |           |           |               |         |      |      |      |      |

【 비교표준지 C / 평가사례#3비교 】

| 구분                                 | 소재지        | 단가<br>(원/㎡)  | ①<br>시점수정 | ②<br>지역요인 | ③<br>개별요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 격차율     |      |      |      |      |
|------------------------------------|------------|--|-----------|-----------|-----------|---------------|---------|------|------|------|------|
| 사례                                 | 동천리 산303-* | 5,000  | 1.00503   | 1.000     | 0.600     | 3,015         | 3.036   |      |      |      |      |
| 비교표준지                              | 동천리 산290   | 992  | 1.00126   | -         |           | 993           |         |      |      |      |      |
| 산정<br>내역                           | ①시점수정      | 경상남도 남해군 (24.07.03~25.03.07) (농림)<br>$(1 + 0.00091 * 29/31) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00059 * 35/31) \approx 1.00503$ |           |           |           |               | 1.00503 |      |      |      |      |
|                                    | ②지역요인      | 표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.   |           |           |           |               | 1.000   |      |      |      |      |
|                                    | ③개별요인      | 접근조건   | 자연조건      | 획지조건      | 행정적조건     | 기타조건          | 격차율     |      |      |      |      |
|                                    |            |  |           |           |           |               | 0.60    | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 비교표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부등)에서 열세합니다. |            |  |           |           |           |               |         |      |      |      |      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (6) 인근 유사 토지의 지가수준

| 일련<br>번호 | 인근 유사 토지 지가수준              | 표준적<br>이용 | 용도지역 |
|----------|----------------------------|-----------|------|
| 1        | @80,000원/㎡ ~ 100,000원/㎡ 수준 | 단독주택      | 계획관리 |
| 2        | @20,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡ 수준  | 답         | 생산관리 |
| 3        | @2,000원/㎡ ~ 10,000원/㎡ 수준   | 자연림       | 농림지역 |

### (7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

| 비교표준지 | 그 밖의 요인 보정치 |
|-------|-------------|
| A     | 2.52        |
| B     | 2.31        |
| C     | 3.03        |

## 6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 일련<br>번호 | 표준지<br>공시지가<br>(원/㎡) | 시정수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----------|----------------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1        | 46,700               | 1.00170 | 1.000 | 0.729 | 2.52       | 85,937        | 86,000        |
| 2~4      | 19,700               | 1.00111 | 1.000 | 0.600 | 2.31       | 27,335        | 27,000        |
| 5        | 992                  | 1.00126 | 1.000 | 1.100 | 3.03       | 3,311         | 3,300         |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

### 1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도 남해군) | 지목 | 토지면적<br>(㎡) | 용도지역 | 거래금액<br>(원) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비고 |
|----|-------------------|----|-------------|------|-------------|---------------|------------|----|
| a  | 삼동면 동천리<br>1030-* | 대  | 44          | 계획관리 | 9,900,000   | 225,000       | 2024.10.17 | -  |
| b  | 삼동면 동천리<br>686-*  | 전  | 311         | 생산관리 | 18,870,000  | 60,675        | 2024.10.04 | -  |
| c  | 삼동면 동천리<br>452-*  | 임  | 330         | 농림지역 | 3,000,000   | 9,091         | 2024.04.04 |    |

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

#### (2) 선정이유

대상물건과 위치 및 물적 유사성이 있으며, 거래당사자의 특수한 사정 또는 특이사항이 개재되어 있지 아니하며, 시점수정 등이 가능한 상기 거래사례[기호a,b,c]를 비교사례로 선정합니다.

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시점수정

| 구분                | 용도<br>지역 | 지가<br>변동률(%) | 계산식  |
|-------------------|----------|--------------|--|
| 거래사례<br>기호<br>(a) | 계획<br>관리 | 0.445        | 경상남도 남해군 (24.10.17~25.03.07 ) (계획관리)<br><br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.132<br>2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.114<br>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.096<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.080<br><br>$( 1 + 0.00132 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00114 ) * ( 1 + 0.00096 ) * ( 1 + 0.00080 ) * ( 1 + 0.00080 * 35/31 )$<br>$\approx 1.00445$   |
| 거래사례<br>기호<br>(b) | 생산<br>관리 | 0.326        | 경상남도 남해군 (24.10.04~25.03.07 ) (생산관리)<br><br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.105<br>2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.058<br>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.062<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.052<br><br>$( 1 + 0.00105 * 28/31 ) * ( 1 + 0.00058 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00052 ) * ( 1 + 0.00052 * 35/31 )$<br>$\approx 1.00326$   |
| 거래사례<br>기호<br>(c) | 농림<br>지역 | 0.713        | 경상남도 남해군 (24.04.04~25.03.07 ) (농림)<br><br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.081<br>2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.062<br>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.068<br>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.091<br>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.051<br>2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.048<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.088<br>2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032<br>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.072<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.059<br><br>$( 1 + 0.00081 * 27/30 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00068 ) * ( 1 + 0.00091 ) * ( 1 + 0.00051 ) * ( 1 + 0.00048 ) * ( 1 + 0.00088 ) * ( 1 + 0.00032 ) * ( 1 + 0.00072 ) * ( 1 + 0.00059 ) * ( 1 + 0.00059 * 35/31 )$<br>$\approx 1.00713$ |

※2025년 01월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(12월)의 변동률을 연장 적용합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

### 6. 개별요인 비교

| 일련<br>번호 / 거래<br>사례  | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|--|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1 / a  | 1.00 | 0.75 | 0.60 | 1.00 | 0.90  | 1.00 | 0.405 |
| 대상물건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다. |      |      |      |      |       |      |       |

| 일련번호 / 거래<br>사례                                     | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|---|------|------|------|-------|------|-------|
| 2~4 / b   | 0.60 | 1.00 | 0.80 | 1.00  | 1.00 | 0.480 |
| 대상물건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사, 지세 등)에서 열세합니다 |      |      |      |       |      |       |

| 일련<br>번호 / 거래<br>사례                                  | 접근조건 | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계     |
|--|------|------|-------|------|-------|
| 5 / c  | 0.60 | 0.65 | 1.00  | 1.00 | 0.390 |
| 대상물건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(면적, 지세 등)에서 열세합니다. |      |      |       |      |       |

### 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 일련번호 | 거래사례<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|------|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 1    | 225,000       | 1.000 | 1.00445 | 1.000 | 0.405 | 91,531        | 92,000        |
| 2~4  | 60,675        | 1.000 | 1.00326 | 1.000 | 0.480 | 29,219        | 29,000        |
| 5    | 9,091         | 1.000 | 1.00713 | 1.000 | 0.390 | 3,571         | 3,500         |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

| 일련번호 | 공시지가기준법<br>시산가액(원/㎡) | 거래사례비교법<br>비준가액(원/㎡) | 결정단가(원/㎡) |
|------|----------------------|----------------------|-----------|
| 1    | 86,000               | 92,000               | 86,000    |
| 2~4  | 27,000               | 29,000               | 27,000    |
| 5    | 3,300                | 3,600                | 3,300     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 및 결정의견

#### 1. 감정평가액

| 구분    |     | 적용단가<br>(원/㎡) | 면적<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원) | 비고   |
|-------|-----|---------------|-----------|--------------|------|
| 토지    | 1~5 | -             | 6,598     | 61,766,100   | -    |
| 제시외건물 | ㄱ   |               | 27        | 1,012,500    | 관찰감가 |
| 감정평가액 |     |               |           | 62,778,600   |      |

#### 2. 결정의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

## 토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |               | 비 고  |
|----------|---------------------------|--------|-----------------|------------------|---------|-------|-----------|---------------|--|
|          |                           |        |                 |                  | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액           |  |
| 1        | 경상남도<br>남해군<br>삼동면<br>동천리 | 1307-4 | 임야              | 계획관리지역           | 99      | 99    | 86,000    | 8,514,000     | 제시외건물<br>로 인한<br>감안가격<br>₩6,811,200<br>현황'대' |
| 2        | "                         | 1338   | 답               | 생산관리지역           | 215     | 215   | 27,000    | 5,805,000     |  |
| 3        | "                         | 1339   | 답               | 생산관리지역           | 291     | 291   | 27,000    | 7,857,000     |  |
| 4        | "                         | 1340   | 전               | 생산관리지역           | 836     | 836   | 27,000    | 22,572,000    |  |
| 5        | 경상남도<br>남해군<br>삼동면<br>동천리 | 산216   | 임야              | 농림지역             | 5157    | 5,157 | 3,300     | 17,018,100    | 제시외분묘<br>로 인한<br>감안가격<br>₩15,316,290         |
|          | 소 계<br>[제시외건물]            |        |                 |                  |         |       |           | ₩61,766,100   |  |
| ㄱ        | 경상남도<br>남해군<br>삼동면<br>동천리 | 1307-4 | 창고<br>(폐가)      | 목조 슬레이트<br>지붕    | 27      | 27    | 37,500    | 1,012,500     | 관찰감가<br>500,000<br>x 3/40                    |
|          | 합 계                       |        |                 | 이                | 하       | 여     | 백         | ₩62,778,600.- |  |

# 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

- 대상물건 1) : 경상남도 남해군 삼동면 동천리 소재 '동천마을회관' 북측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지 등 순수농촌지대로서, 주위환경은 보통입니다.
- 대상물건 2)~4): 경상남도 남해군 삼동면 동천리 소재 '꽃내중학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등 마을주변 농경지대로서, 주위환경은 보통입니다.
- 대상물건 5) : 경상남도 남해군 삼동면 동천리 소재 '동천공원묘원' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 자연림 등 순수 산림지대로서, 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량 접근 및 농기계 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

- 대상물건 1)은 부정형의 평지로서, 주거용로 이용 중입니다.
- 대상물건 2)~4)는 완경사 지세 내 부정형의 토지로서, 목답 및 목전으로 이용 중입니다.
- 대상물건 5)는 부정형의 완경사지로서, 자연림으로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

- 대상물건 1) : 지적도상 맹지이나, 남측으로 1.5미터 내외의 출입로가 개설되어 있습니다.
- 대상물건 2)~4) : 지적도상 맹지이나, 인접지를 경유하여 출입이 가능합니다.
- 대상물건 5) : 지적도상 맹지입니다.

# 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

대상물건 1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역 <남해군 경관 조례>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역(2022-06-15) <하수도법>입니다.

대상물건 2) ~ 4) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역 <남해군 경관 조례>입니다.

대상물건 5) : 농림지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (7) 공부와의 차이

대상물건 1)토지는 공부상 '임야'이나, 현황 '대' 입니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'의 '그밖의 사항란'을 참조 바랍니다

# 위 치 도



|     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 경상남도 남해군 삼동면 동천리 1307-4 외 4필지 |
|-----|-------------------------------|

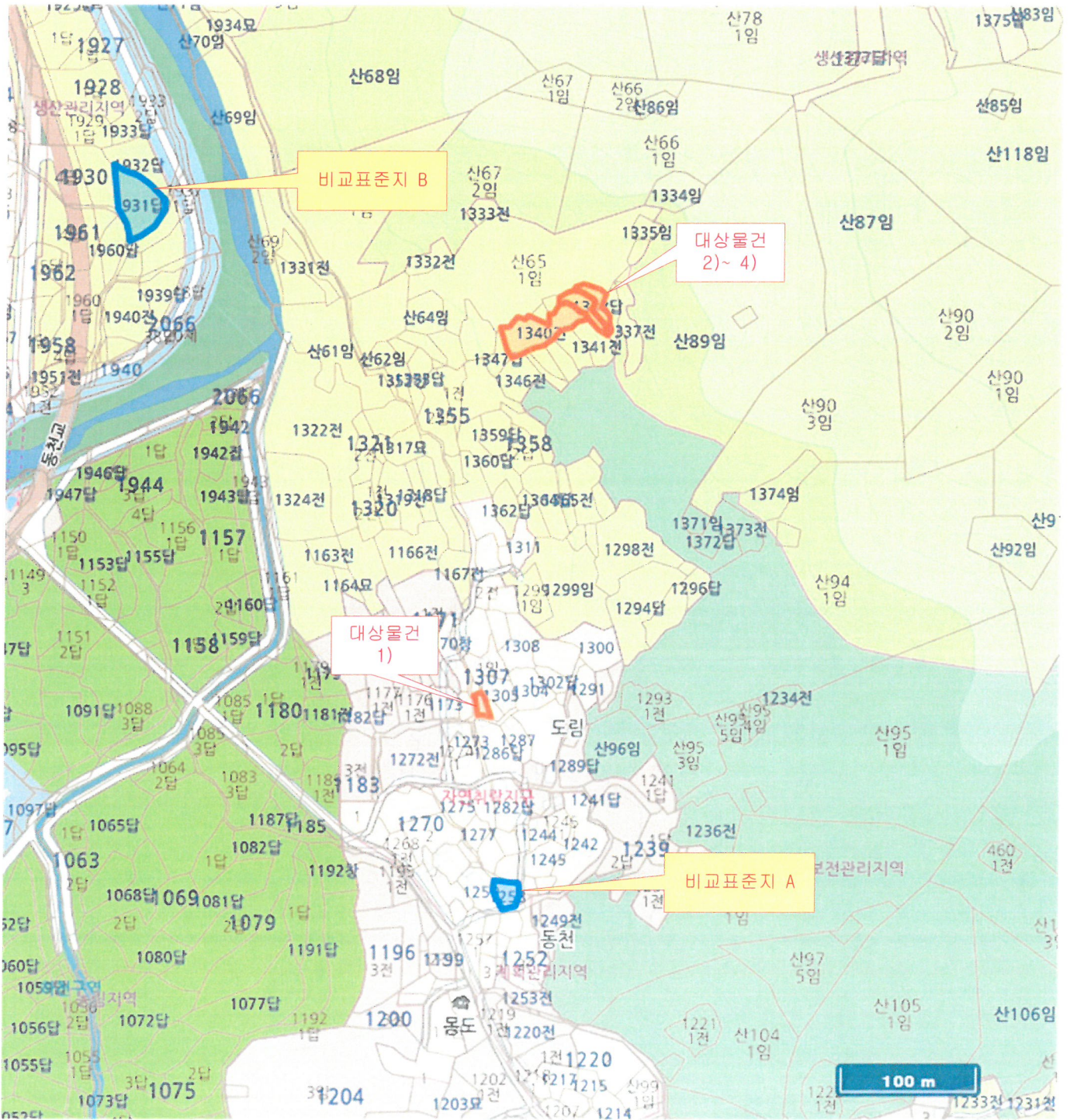


2 km

# 상세 위치도



|     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 경상남도 남해군 삼동면 동천리 1307-4 외 4필지 |
|-----|-------------------------------|



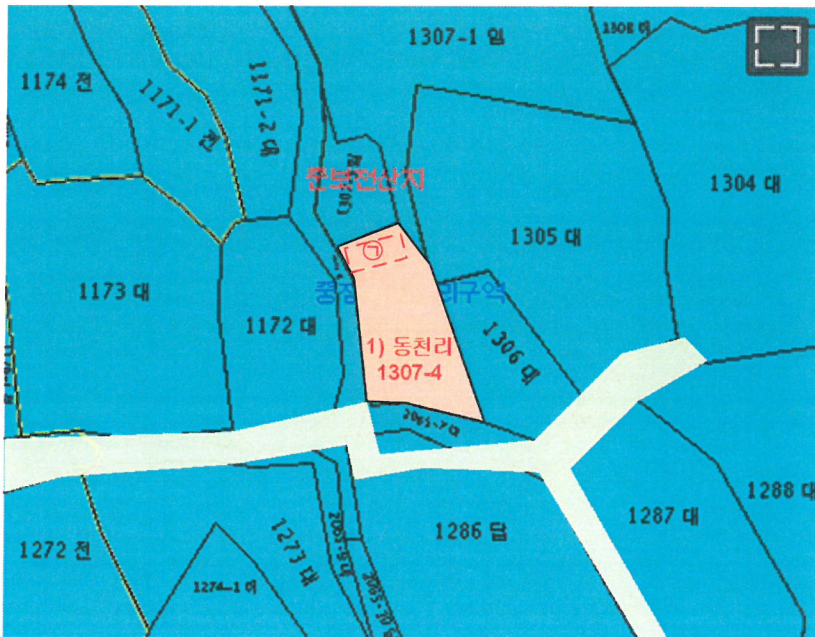
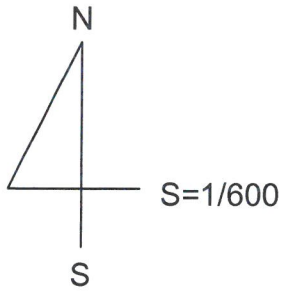
# 상 세 위 치 도



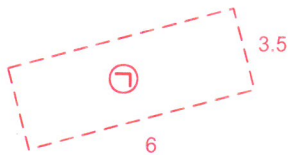
|     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 경상남도 남해군 삼동면 동천리 1307-4 외 4필지 |
|-----|-------------------------------|



# 지 적 도



<non-scale>

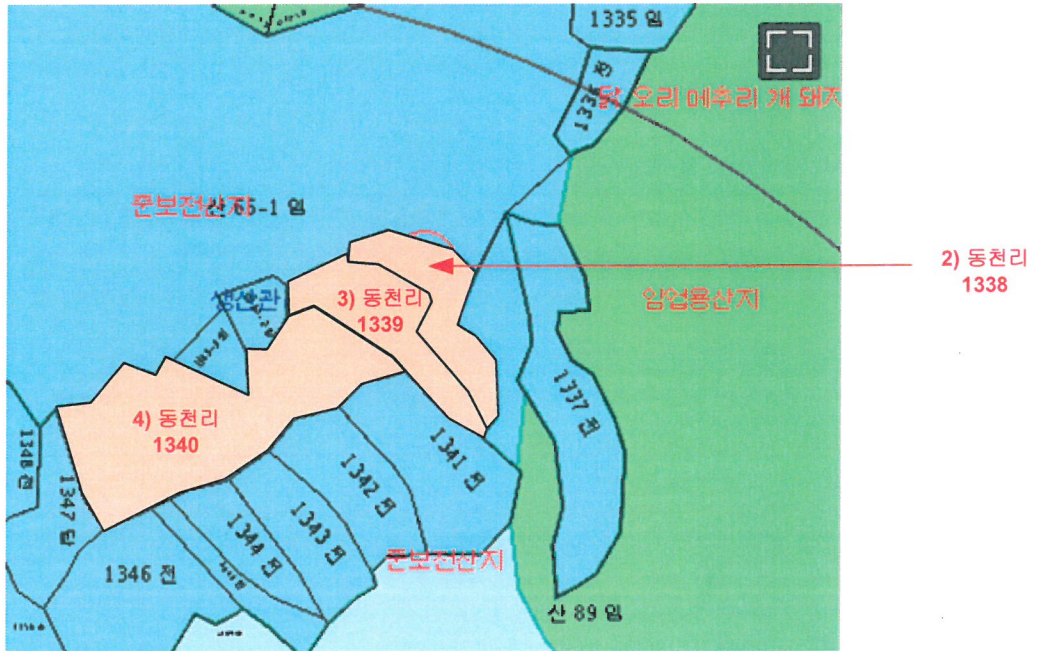
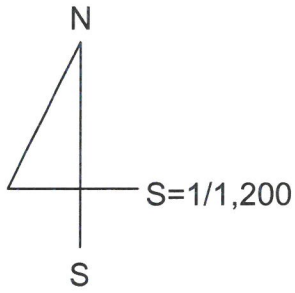







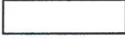
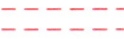
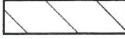

< 제시외 건물 >

㉞ 목조 스테이지봉 단층 (참고) : 약 27㎡

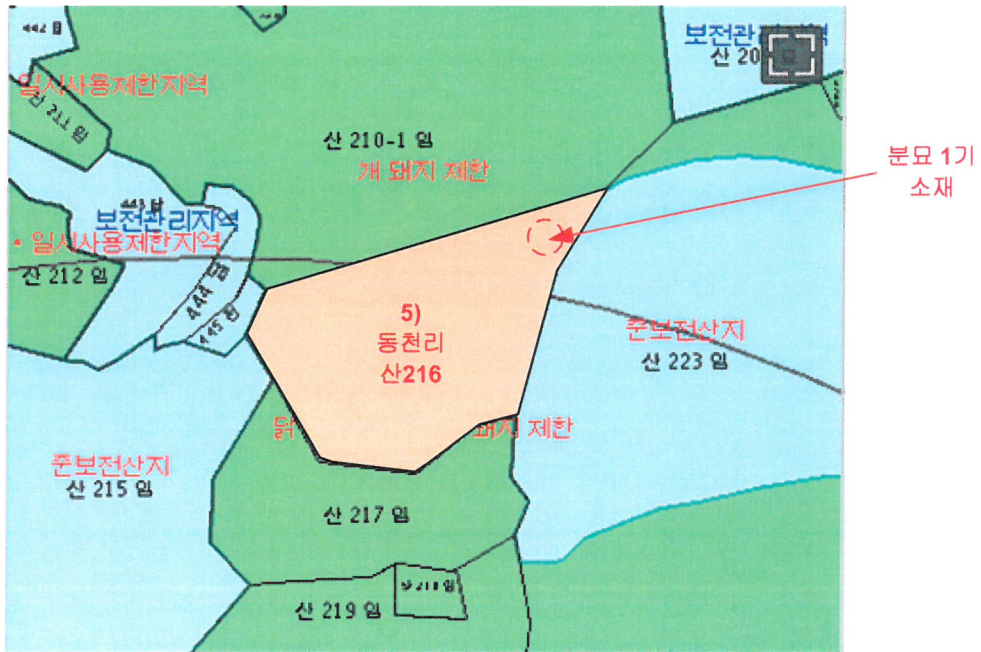
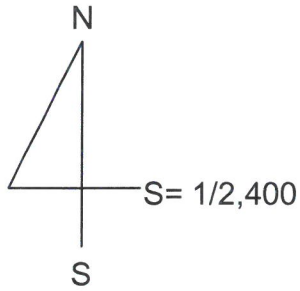
|    |        |         |           |
|----|--------|---------|-----------|
| 범례 | 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물 3층이상 |
|    | 도로 선   | 평가건물 1층 | 평가제외건물    |
|    | 계획 도로선 | 평가건물 2층 | 제시외 건물    |




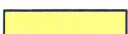




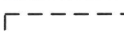
# 지 적 도



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

# 지 적 도



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

# 사 진 용 지



대상물건 1)토지 주변환경



대상물건 1) 전경 및 제시외참고

# 사 진 용 지



대상물건 2)~4) 원경



대상물건 2) ~ 4) 토지 전경

# 사 진 용 지



대상물건 5) 임야 주변환경



대상물건 5) 임야 전경

## 사 진 용 지



대상물건 기호 5) 임야 내 분묘 전경