

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사고래할매수산  
소유물건(2024타경39075)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2411-05

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.

금관감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김덕관

감정평가액	오억사천삼백칠십칠만삼천오백원정(₩543,773,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사고래할매수산 (2024타경39075)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.23	2024.11.22 ~ 2024.11.23	2024.11.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		122,559 이		122,559 하 여	- 백	543,773,500
	합계					₩543,773,500
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 창선면 서대리	산82	임야	농림지역	7,339	7,339	4,400	32,291,600	수목 포함.
2	경상남도 남해군 창선면 서대리	산86	임야	농림지역 일부 보전관리	6,645	6,645	2,000	13,290,000	수목 포함.
3	경상남도 남해군 창선면 서대리	산88	임야	농림지역	7,934	7,934	4,400	34,909,600	수목 포함.
4	경상남도 남해군 창선면 서대리	산89-1	임야	농림지역 일부 보전관리	54446	54,446	4,500	245,007,000	수목 포함.
5	경상남도 남해군 창선면 서대리	산89-2	임야	농림지역 일부 보전관리	45620	45,620	4,600	209,852,000	수목 포함.
6	경상남도 남해군 창선면 서대리	산120-7	임야	농림지역	330	330	18,000	5,940,000	수목 포함.
7	경상남도 남해군 창선면 동대리	산213-2	임야	생산관리	171	171	6,300	1,077,300	현황`도로` 감안평가. 수목 포함.
8	경상남도 남해군 창선면 동대리	산213-9	임야	생산관리	74	74	19,000	1,406,000	수목 포함.

# 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	
	<b>합 계</b>			이	하	여	백	₩543,773,500.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건 중 기호1-5는 남해군 창선면 서대리, 서대저수지에서 북동측으로 직선거리 약 400에서 900미터 지점에 분포되어 위치하고,  
기호6-8은 남동측으로 직선거리 약800미터 지점, 한재로변에 위치하는 부동산으로서  
창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

##### 1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 감정가격의 합리성을 검토하였음.

### 4. 조사기간 및 기준시점

#### (1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 11월 22, 23일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

#### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 11월 23일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

### 1, 제시외 수목 등에 대한 평가의견

본건 임야 지상에 성장하고 있는 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였고,

분묘는 소재하지 않는 것으로 보이나 광면적이고, 산세가 험하고산림이 울창하여 일일이 관찰하기가 어려운 곳에 분묘가 소재할 수 있으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 2, 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계는 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 4, 임대관계 등에 대한 의견

본건은 8필지가 전부 임야로서 이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행시 재확인이 요망됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	남해군 창선면 서대리 산82	임야	7,339	자연림	농림	맹지	부정형 완경사 북향	626	-
2	남해군 창선면 서대리 산86	임야	6,645	"	농림, 일부 보관	"	사다리 완경사 북향	1,160	-
3	남해군 창선면 서대리 산88	임야	9,734	"	농림	"	부정형 완경사 북향	626	-
4	남해군 창선면 서대리 산89-1	임야	54,446	"	농림, 일부 보관	"	부정형 완경사 남향	646	-
5	남해군 창선면 서대리 산89-2	임야	45,620	"	농림, 일부 보관	"	부정형 완경사 남향	726	-
6	남해군 창선면 서대리 산120-7	임야	330	"	농림	소로 한면	부정형 완경사 남향	689	-
7	남해군 창선면 동대리 산213-2	임야	171	"	생산관 리	"	부정형 완경사 남서향	3,280	-
8	남해군 창선면 동대리 산213-9	임야	74	"	생산관 리	"	부정형 완경사 남향	3,280	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사한 아래 비교표준지가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	남해군 창선면 동대리 산100	6446	임야	자연림	농림	맹지	부정형 완경사 남동향	607	-
B	남해군 창선면 동대리 산70	6,446	임야	"	보전 관리	맹지	사다리 완경사 남향	1,370	-
C	남해군 창선면 동대리 산211	2,479	임야	"	생산 관리	맹지	부정형 완경사 남향	2,830	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 자가변동률을 적용함.

구 분	시점수정치	자가변동률
남해군 (24.01.01~24.11.23 ) (농림)	경상남도 남해군 (24.01.01~24.11.23 ) (농림)  2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.701 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.048  $( 1 + 0.00701 ) * ( 1 + 0.00048 * \frac{54}{30} )$ $\approx 1.00788$	0.778 % 상승
남해군 (24.01.01~24.11.23 ) (보전관리)	경상남도 남해군 (24.01.01~24.11.23 ) (보전관리)  2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.803 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.043  $( 1 + 0.00803 ) * ( 1 + 0.00043 * \frac{54}{30} )$ $\approx 1.00881$	0.881 % 상승
남해군 (24.01.01~24.11.23 ) (생산관리)	경상남도 남해군 (24.01.01~24.11.23 ) (생산관리)  2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.903 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.068  $( 1 + 0.00903 ) * ( 1 + 0.00068 * \frac{54}{30} )$ $\approx 1.01027$	1.027 % 상승
※2024년 01월 01일부터 09월 30일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 09월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

### 1) 임야지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,3,	A	-	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200
2	A	-	0.70	0.85	-	0.92	1.00	0.547
4	A	-	1.20	1.00	-	1.03	1.00	1.236
5	A	-	1.20	1.00	-	1.04	1.00	1.248
6	A	-	3.00	1.60	-	1.00	1.00	4.800
7	C	-	1.20	0.80	-	0.33	1.00	0.317
8	C	-	1.20	0.80	-	1.00	1,00	0.960

비교  
내용

본건은 비교표준지와 비교 시

기호1, 3은 A와 비교 시

본건은 임야도상 맹지이나, 현황은 임도인 세로(가)에 접면하여 맹지인 표준지보다 임도의 배치 등 제 접근조건에서 우세,

기호2는

취락 등애로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 표고` 분포상태 등 자연조건에서 열세, 일부가 농림지역(2,000)에 속하여 행정조건( $4,645 \times 1 + 0.75 \times 2,000 / 6,645 = 0.924$ )에서 열세,

기호4는

접면도로, 즉 임도 등 접근조건에서 우세, 대부분이 농림지역에 속하나 일부가 보전관리지역(4,446)에 속하여 행정조건( $4,446 \times 1.33 + 50,000 \times 1.00 / 54,446 = 1.026$ )에서 우세,

기호5는

접근조건에서 우세하고, 대부분이 농림지역에 속하나 일부가 보전관리지역(5,620)에 속하여 행정조건( $5,620 \times 1.33 + 40,000 \times 1.00 / 45,620 = 1.041$ )에서 우세,

기호6은

본건은 소로한면에 접하는 소규모로, 맹지인 표준지보다 접근성 등 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세, 자연조건(면적, 경사도, 형상 등)에서 우세,.

기호7은 C와 비교 시

접면도로 등 접근조건에서 우세하나 규모` 형상 등에서 열세, 대부분이 현황`도로`로서 행정조건에서 열세,

기호8은

접면도로 등 접근조건에서 우세하나 규모` 형상 등에서 열세한 편임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고2006두 11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	구분	토지단가 (원/㎡)	비고
①	남해군 창선면 동대리 산2*~**	임	농림	2022-10-24	법원 경매	4,300	-
②	남해군 창선면 동대리 산2*~*	임	"	2024-07-02	공매 [국세,지 방세]	3,700	기호A의 비교선례
③	남해군 창선면 동대리 산2*~*	임	농림	2023-11-10	법원 경매	3,800	-
④	남해군 창선면 서대리 산1**	임	생관	2022-05-02	담보	5,400	기호C의 비교선례
본건 전례 [담보]	본건 기호1-5	임	농림	2020-11-17	담보	기호1,3,4 @2,400 기호2 @3,000 기호5 @2,500 기호6 @9,200	총감정평가액 ₩304,346,600.

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	농림관리지역 내 유사한 임야는 @3,000-5,000원/m <sup>2</sup> 보전관리지역 내 유사한 임야는 @4,000-6,000원/m <sup>2</sup> 생산관리지역 내 유사한 임야는 @18,000-20,000원/m <sup>2</sup> 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ②를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가격 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

※ 비교표준지 A와 선례 ②와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	3,700	1.00274	1.000	1.000	3,710	≈6.062		
기준시점 현재 표준지 가격	607	1.00788	-	-	612			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (24.07.02~24.11.23 ) (농림) ≈ 1.00274 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	
비교표준지는 비교선례와 비교 시 특성이 유사하고 개별요인도 상호 유사한 편임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 C와 선례 ④와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	5,400	1.03579	1.000	3.600	20,135	≒7.043		
기준시점 현재 표준지 가격	2,830	1.01027	-	-	2,859			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (22.05.02~24.11.24 ) (생산관리) ≒ 1.03579 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.20	3.00	-	1.00	1.00	3.600
비교표준지는 비교선례와 비교 시 농로의 상태`취락 등에로의 접근성 등 접근조건에서 우세, 경사`규모 등 자연조건에서도 우세한 편임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 본건과 비교인근선례의 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	6.062	6.000
표준지 B	7.043	7.000

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기 호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1,3	A	607	1.00788	1.000	1.200	6.000	4,404	4,400	-
2	A	607	1.00788	1.000	0.547	6.000	2,007	2,000	-
4	A	607	1.00788	1.000	1.236	6.000	4,536	4,500	-
5	A	607	1.00788	1.000	1.248	6.000	4,581	4,600	-
6	A	607	1.00788	1.000	4.800	6.000	17,619	18,000	-
7	C	2,830	1.01027	1.000	0.317	7.000	6,344	6,300	-
8	C	2,830	1.01027	1.000	0.960	7.000	19,212	19,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### (1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 토지만의 가격으로 거래된 a, e가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	남해군 창선면 서대리 산**	23,085	임	농림	151,000,000 [6,541]	2024-10-28	기호1-6의 비교 거래사례
b	남해군 창선면 서대리 산8*-*	9,719	임	"	45,000,000 [4,630]	2019-11-19	-
c	남해군 창선면 서대리 산1**	990	임	보관	20,000,000 [20,202]	2024-01-23	-
d	남해군 창선면 서대리 산91	100,165	임	농림	350,000,000 [3,494]	2019-11-19	-
e	남해군 창선면 동대리 산22*-*	3416	임	생관	55,961,820 [16,382]	2024-05-24	기호7, 8의 비교 거래사례
f	남해군 창선면 동대리 산1*-*	523	임	"	25,000,000 [47,801]	2022-10-06	

\* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

### (2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
남해군 (24.10.28~24.11.23 ) (농림)	경상남도 남해군 (24.10.28~24.11.23 ) (농림) ≒ 1.00043	0.043 % 상승
남해군 (24.05.24~24.11.23 ) (생산관리)	경상남도 남해군 (24.05.24~24.11.23 ) (생산관리) ≒ 1.00504	0.504 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.

(1.000)

(5) 개별요인 비교

개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,3	a	-	0.70	1.00	-	1.00	1.00	0.700
2	a	-	0.50	0.70	-	0.92	1.00	0.322
4	a	-	0.70	1.00	-	1.03	1.00	0.721
5	a	-	0.70	1.00	-	1.04	1.00	0.728
6	a	-	1.70	1.60	-	1.00	1.00	2.720
7	e	-	1.00	1.20	-	0.33	1.00	0.396
8	e	-	1.00	1.15	-	1.00	1.00	1.150

후면 참조

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 내용	<p>본건은 비교거래사례와 비교 시</p> <p>기호1, 3은 a와 비교 시</p> <p>본건은 취락`간선도로`등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 기호2는 취락`등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 표고`분포상태`등 자연조건에서 열세, 일부가 농림지역(2,000)에 속하여 행정조건(<math>4,645 \times 1 + 0.75 \times 2,000 / 6,645 \approx 0.924</math>)에서 열세, 기호4는 간선도로`취락`등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 대부분이 농림지역에 속하나 일부가 보전관리지역(4,446)에 속하여 행정조건(<math>4,446 \times 1.33 + 50,000 \times 1.00 / 54,446 \approx 1.026</math>)에서 우세, 기호5는 접근조건에서 열세하고, 대부분이 농림지역에 속하나 일부가 보전관리지역(5,620)에 속하여 행정조건(<math>5,620 \times 1.33 + 40,000 \times 1.00 / 45,620 \approx 1.041</math>)에서 우세, 기호6은 본건은 소로한면에 접하는 소규모로, 세로(불)에 접면하는 거래사례보다 접근성 등 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세, 자연조건(면적, 경사도, 형상 등)에서 우세,.</p> <p>기호7은 e와 비교 시 경사 등 자연조건에서 우세, 대부분이 현황`도로`로서 행정조건에서 열세, 기호8은 경사 등 자연조건에서 우세하나 규모`형상`등에서 열세하여 전체적인 자연조건 우세한 편임.</p>
----------	--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1,3	a	6,541	1.000	1.00043	1.000	0.700	4,580	4,600	-
2	a	6,541	1,000	1.00043	1.000	0.322	2,107	2,100	-
4	a	6,541	1.000	1.00043	1.000	0.721	4,718	4,700	-
5	a	6,541	1.000	1.00043	1.000	0.728	4,763	4,800	-
6	a	6,541	1.000	1.00043	1.000	2.720	17,799	18,000	-
7	e	16,382	1.000	1.00504	1.000	0.396	6,519	6,500	-
8	e	16,382	1.000	1.00504	1.000	1.150	18,934	19,000	-

## 4. 토지 단가의 결정

### (1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1,3	4,400	4,600	-
2	2,000	2,100	-
4	4,500	4,700	-
5	4,600	4,800	-
6	18,000	18,000	-
7	6,300	6,500	-
8	19,000	19,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

### (3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1,3	4,400	-
2	2,000	-
4	4,500	-
5	4,600	-
6	18,000	-
7	6,300	-
8	19,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례, 본건전례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	543,773,500	-
합 계	₩543,773,500.-	-

# 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

본건 중 기호1-5는 남해군 창선면 서대리, 서대저수지에서 북동측으로 직선거리 약 400에서 900미터 지점에 분포되어 위치하고,  
기호6-8은 남동측으로 직선거리 약800미터 지점에 위치하며 주위는 임야, 농경지 등으로 형성되어 있으며, 산림지대로 주위환경은 보통 시 됨.

## (2) 교통상황

본건 기호1, 3-5의 남서측에서 북동측으로 중앙부를 통과하는 임도가 개설되어 있어 차량출입 가능하며 이 임도가 지방도와 연계되어 있어 일반적인 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1-5는 부정형의 토지로서 지세는 북서측으로 하향 경사지로 형성되어 있으며 대부분 자연림 상태이나 기호5의 남서측 일부분은 편백나무가 조림되어 있는 것으로 관측되고 있으며,

기호6은 부정형의 토지로서 자체 지반은 대체적으로 평탄하며 자연림 상태이고,  
기호7은 삼각형의 토지로서 대부분이 폭 약 4m 내외의 임도로 이용되고 있으며,  
기호8은 부정형의 토지로서 자연림 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호1, 3-5는 지적도상 맹지이나, 일부분이 폭 약 3M 내외의 임도로 제공되고 있으며,  
기호2는 지적도상 맹지이고  
기호6은 남서측으로, 본건보다 지반이 낮은 폭 약 8m 내외의 포장도로(한재로)와 접하고 있으며,  
기호7은 대부분 현황 폭 약 4m 내외의 도로로 이용되고 있고,  
기호8은 남서측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로(한재로)가 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) |                |

(보다 자세한 사항은 기호별 필지별 첨부된 토지이용계획확인서 참조하시기 바람)

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 3은

농림지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지 (2024-05-10)<산지관리법>

기호2는

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지 (2024-05-10)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>

기호4, 5는

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지 (2024-05-10)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법><추가기재> 일부 임업산지

기호6은

농림지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호7, 8은

생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>에 속함.

법에 속함.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 성장하고 있는 소나무, 편백나무, 기타 활잡목 등은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 `미상`임.

# 광역위치도



소재지	경상남도 남해군 창선면 서대리 산82 외
-----	------------------------

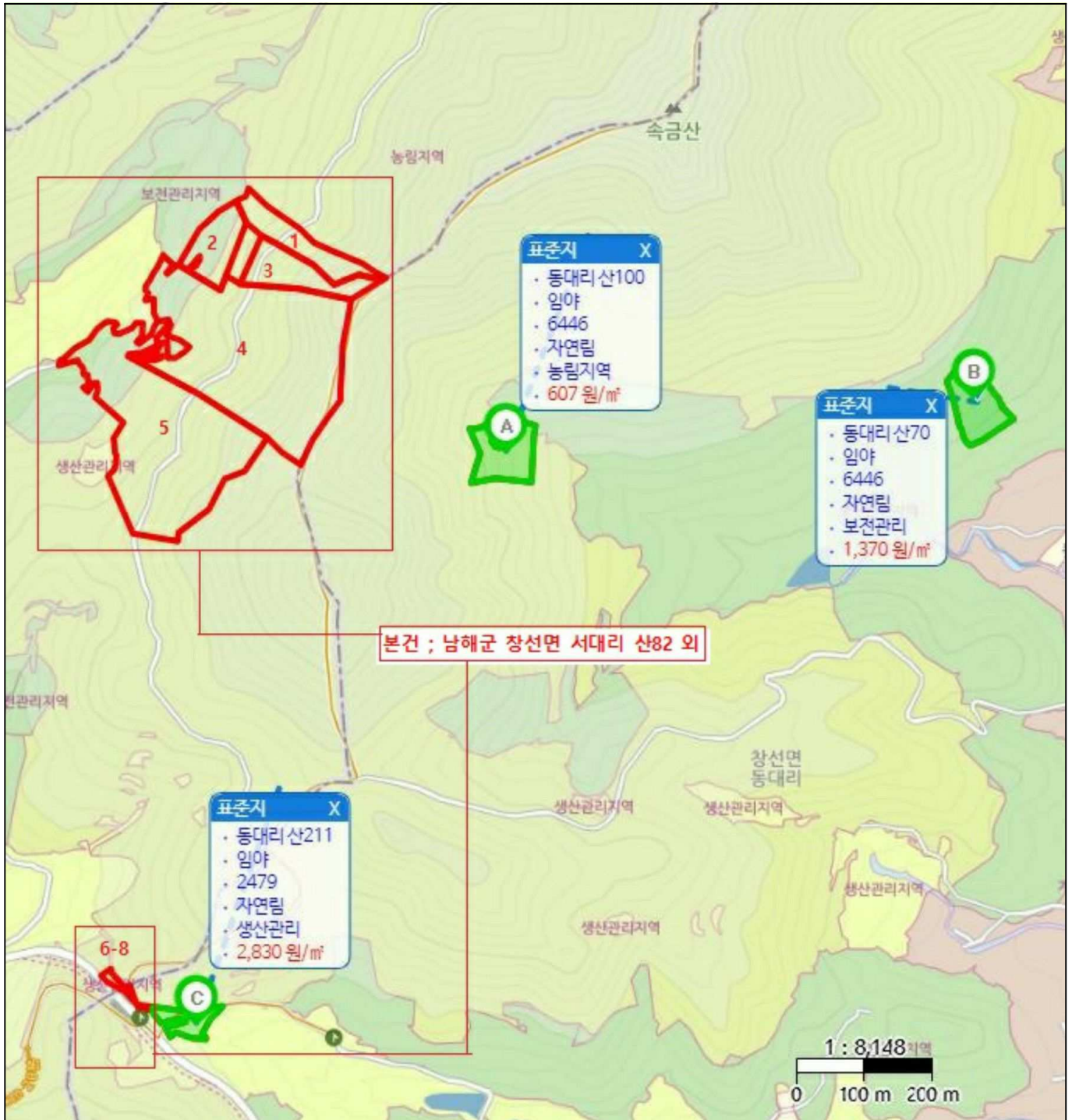


# 위치도



소재지

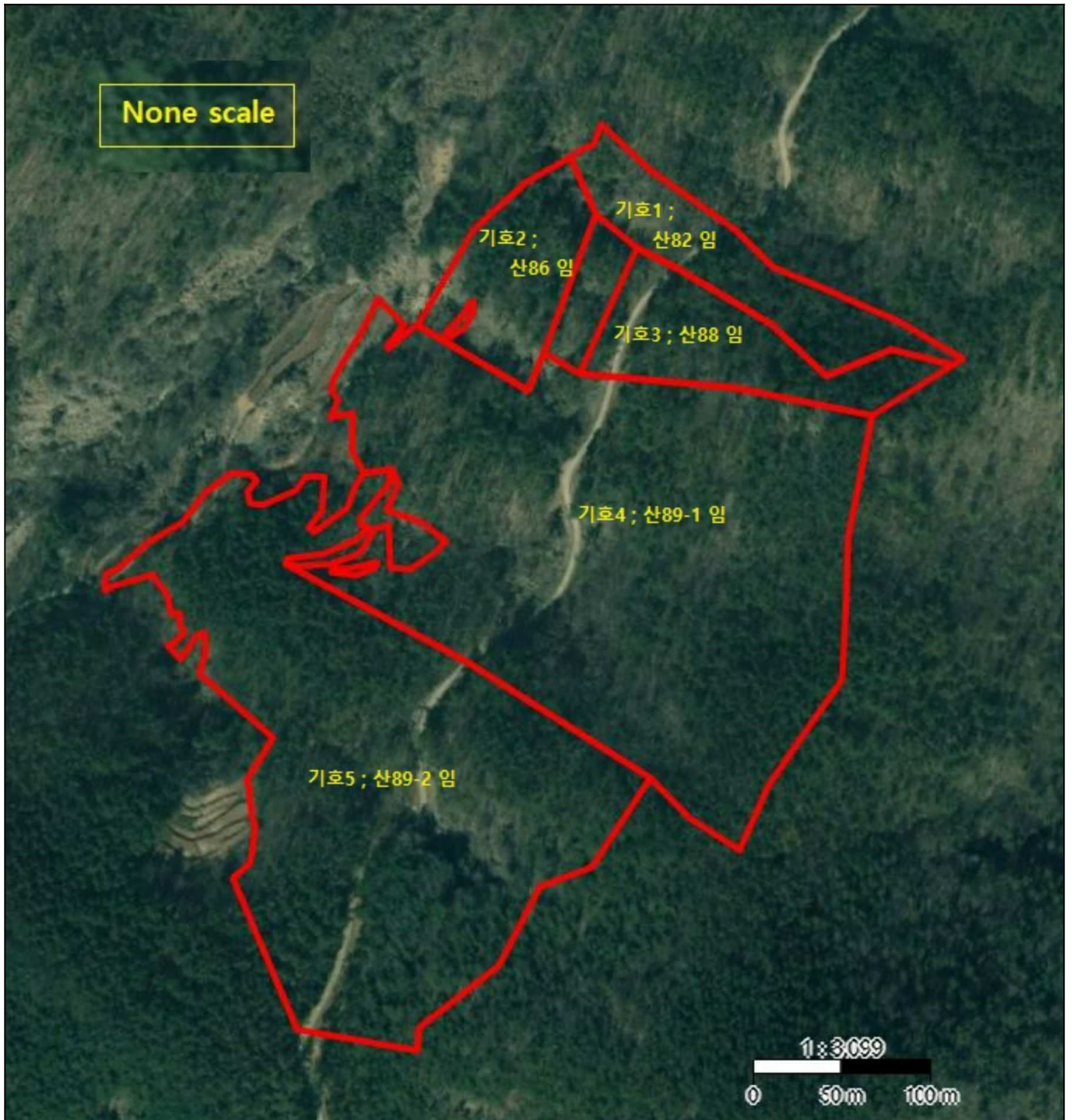
경상남도 남해군 창선면 서대리 산82 외







# 지 적 도 [위성도 참고용]



# 지 적 도 [위성도 참고용]



# 사 진 용 지



기호1 및 임도 등의 상태



기호1 및 지상 수목 등의 상태

# 사 진 용 지



기호2 및 지상 수목의 상태 등



기호2 및 지상 수목의 상태 등

# 사 진 용 지



기호3 및 지상 수목의 상태 등



기호3 및 지상 수목의 상태 등

# 사 진 용 지



기호4 및 임도 등의 상태



기호4 및 지상 수목의 상태 등

# 사 진 용 지



기호5 및 지상 수목의 상태 등



기호5 및 지상 수목의 상태 등

# 사 진 용 지



기호5 및 임도의 상태 등



기호6

# 사 진 용 지



기호7  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영



기호7  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호8  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영



남측에서 북측을 향하여  
원거리 촬영

# 사 진 용 지



남서측에서 북동측을 향하여  
원거리 촬영

**현황사진의 본건 등에 대한 위치  
표기는 개략적으로 표기한 것이며**

**정확한 위치 및 지적경계 등은  
측량감정이 요망되므로  
업무집행 시 참고하시기 바람.**