

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 건웅산업주식회사 소유물건(2025타경30812)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

감정서번호 : HAF2025-02-072-WL

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천

(인)

감정평가액	이역삼천팔십사만칠천원정(₩230,847,000.-)					
의 퇴 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	건웅산업주식회사 (2025타경30812)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.09	2025.05.07 ~2025.05.09	2025.05.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	6,985	토지	6,985	-	230,505,000
	제시외건물	(3)	제시외건물	3	-	342,000
합 계					₩230,847,000	
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 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 남해군 창선면 진동리	산276-2	임야	보전관리	6,985	6,985	33,000	230,505,000	지상소재 자연생입목 포함
ㄱ	(제시외건물)  동 소	산276-2 지상	창고	블록조 슬래브지붕 단층	(3.0)	3.0	114,000	342,000	관찰감가 400,000 x 10/35
<b>합 계</b>								<b>₩230,847,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-05-09 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 창선면 진동리 소재 '사우스케이프 CC' 북측 인근에 위치하는 부동산(순수임야)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.09.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.07.~09.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-05-09 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 제시외건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-05-09 )

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 전체 중 일부(약 385㎡)를 2020.05.22.자로 건축허가 득하여 현재까지 착공하지 않은 상태의 토지(2023.02.20.자로 효력 상실한 것으로 관계기관에 탐문조사 됨)인바 건축허가 존재 및 재허가 가능여부 등을 반드시 재 확인하시기 바람.
2. 본건 임지상의 소나무 등 수목은 별도의 경제적가치가 미미하며, 거래관행상 임지에 포함하여 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였는바 공매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
3. 본건 임지상에 제시외건물이 소재하여 평가목적용을 고려하여 평가에 포함하였는 바 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인 하시기 바람, 본 건물은 구조, 규모 등으로 보아 토지사용 수익에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.
4. 본건 임지상에 소재한 관정은 폐공된 것으로 탐문조사 되어 평가에서 제외하였으며, 일부가 현황 '도로'로 이용중인 바 이를 감안하여 평가하였음.
5. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 공매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 남해군 창선면 진동리 산276-2	6,985	임야	보전관리지역	자연림	세로(불)	부정형 완경사	1,450

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반 수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 남해군 창선면 진동리 산287	5,058	임야 자연림	보관 맹지	사다리 완경사	장포마을 동측 인근	1,390

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-05-09	경상남도 남해군	보전관리
2025.01.01 ~ 2025.03.31 2025.04.01 ~ 2025.05.09 누 계(2025.01.01 ~ 2025.05.09)	0.149% 0.054% × 39/31 0.217% ( ≍ 1.00217 )	3월까지 누계 3 월 지가변동률 : 0.054% ( 1 + 0.00149 ) * ( 1 + 0.00054 * 39/31 )

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교 ( 임야지대 )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 ( 임야지대 )

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

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	접근	자연	행정	기타	소계	비고
1	A	1.25	1.30	1.00	0.97	1.576	본건과 비교표준지 대비시 본건이 교통의 편부 등 접근조건에서 우세, 경사도, 경사면의 위치 등 자연조건에서 우세, 일부 현황 '도로'인 점을 기타요인에 반영함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 남해군 창선면 진동리 산****~*	290	임야	보전관리지역 토지임야	법원경매 2025-02-11	22,000	
선2	경상남도 남해군 창선면 진동리 산***	9,544	임야	보전관리지역 자연림	협동조합,새마을 금고 담보 2021-04-07	25,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 남해군 창선면 진동리 산***	1,686	임야	보전관리지역 자연림	2021-03-15	35,587	
거2	경상남도 남해군 창선면 진동리 산***	1,984	임야	보전관리지역 자연림	2025-04-07	25,202	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	60,000,000	-	-	-	-	-	60,000,000
거2	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 공시지가 표준지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 공시지가 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 비교표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 가격형성요인 유사한 선2를 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선2	25,000	-	1.06088	1.00	0.80	21,218

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선2	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선2	2021-04-07 ~ 2025-05-09	경상남도 남해군 보전관리	1.06088

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

㉔ 지역요인 ( 임야지대 )

기호	사례기호	지역요인	비고
1	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉕ 개별요인 ( 임야지대 )

표준지 기호	사례 기호	접근	자연	행정	기타	소계	요인설명
A	선2	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80	비교표준지와 비교사례 대비시 비교표준지가 임도의 상태, 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	1,390	1.00217	-	-	1,393

(마) 비교사례를 기준한 가액과 기준시점 현재 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	21,218	1,393	15.231

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 공시지가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선2	21,218	A	1,393	15.23	

## 사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요 인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	1,390	1.00217	1.00	1.576	15.23	33,435	33,000

## 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 남해군 창선면 진동리 산276-2	6,985.00	33,000	230,505,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 남해군 창선면 진동리 산***	1,686	임야	보전관리지역 자연림	2021-03-15	35,587	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	60,000,000	-	-	-	-	-	60,000,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	35,587	1.00	1.06155	1.00	0.917	34,641

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2021-03-15 ~ 2025-05-09	경상남도 남해군 보전관리	1.06155

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

㉔ 지역요인 ( 임야지대 )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉕ 개별요인 ( 임야지대 )

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

기호	사례 기호	접근	자연	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.05	0.90	1.00	0.97	0.917	본건과 거래사례 대비시 본건이 취락과의 접근성 등 접근조건에서 다소 우세, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 형상 등의 자연조건에서 열세, 일부 현황 '도로'로서 기타조건에서 열세함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 남해군 창선면 진동리 산276-2	6,985.00	35,000	244,475,000

### 3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	보전관리지역	자연림	세로(가)	25,000	40,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	창선면 진동리 산276-2	6,985	임야	1,450	10,128,250

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 남해군	아파트	2025-03-31	2	87.3	최근1년
경상남도 남해군	단독주택	2025-03-31	12	65.2	최근1년
경상남도 남해군	연립주택,다세대	2025-03-31	4	71.9	최근1년
경상남도 남해군	대지	2025-03-31	10	45.3	최근1년
경상남도 남해군	임야	2025-03-31	9	51.9	최근1년
경상남도 남해군	전답	2025-03-31	58	46.8	최근1년
경상남도 남해군	겸용	2025-03-31	0	0	최근1년

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	230,505,000	
거래사례비교법	244,475,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-05-09 )

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 골프장 인근의 보전관리내 자연림으로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	230,505,000	

## III. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	230,505,000	
제시외건물	342,000	
합 계	230,847,000	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경상남도 남해군 창선면 진동리 소재 '사우스케이프 CC' 북측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지, 순수임야, 골프장 등으로 형성된 농어촌지대임.

**(2) 교통상황**

본건까지 중소형차량 출입이 가능하며, 면 소재지 외곽에 위치하여 관내 대중교통 사정은 보통정도임

**(3) 형태 및 이용상태**

북하향 경사지내 부정형의 순수임야로서 표고는 0~100m, 경사도는 완경사, 토심은 '전(30cm이하), 토성은 미사질양토임.

**(4) 인접 도로상태**

본건 북측으로 폭 약 3~4m 정도의 포장도로와 접하며, 본건 내로 일부 개설되어 있음.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

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), 해안경관관리지역(남해군 경관 조례), 준보전산지(산지관리법)임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

본건 지상에 소나무 등의 자연생수목 및 활잡목 등이 자생하고 있으며, 블록조 슬래브지붕 단층건(기호 ㄱ)이 소재함.

**(7) 공부와의 차이**

없 음.

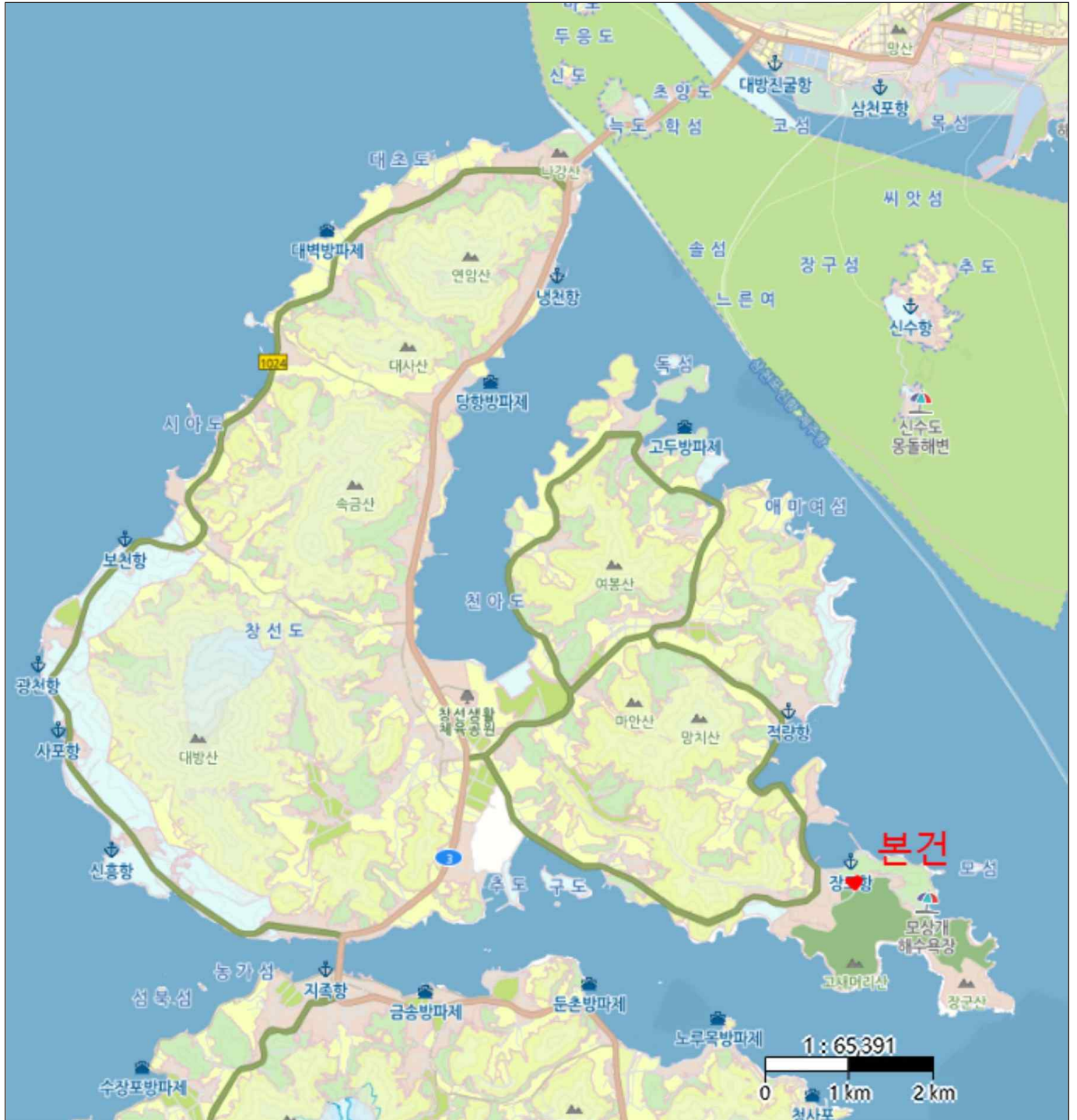
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

현재 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



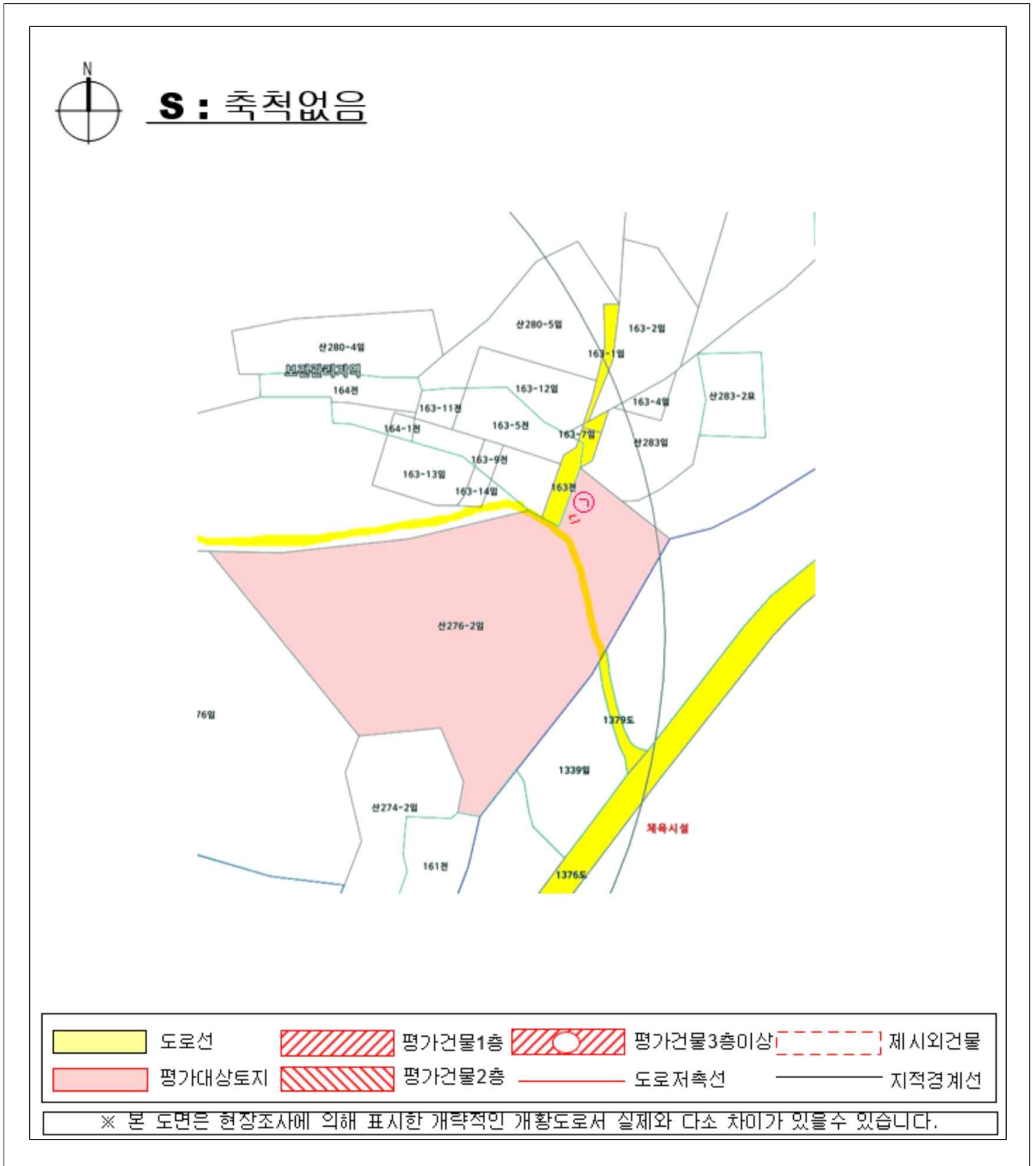
소재지	경상남도 남해군 창선면 진동리 산276-2번지
-----	---------------------------



# 위 치 도



# 지 적 도



# 건물개황도

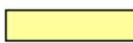






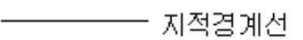


**S** : 축척없음



제시외건물

(ㄱ) 블록조 슬래브지붕 단3층건 창고 약3.0m<sup>2</sup>

 도로선	 평가건물1층	 평가건물3층이상	 제시외건물
 평가대상토지	 평가건물2층	 도로저축선	 지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 사 진 용 지



본건 전경사진



본건 전경사진

# 사 진 용 지



본건 북동측부분, 북동측 인근에서 촬영



본건 북측부분, 북서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 북동측부분, 본건 내에서 촬영



본건 북동측 부분

# 사 진 용 지



본건 동측부분, 본건 내에서 촬영



본건 제시외건물 및 도로부분