

# 감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명	이항길 소유물건(2024타경38324)
감정서번호	S202410-007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

서경감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박경영

(인)

감정평가액	이천육백이십팔만삼천육백구십원정(₩26,283,690.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이항길 (2024타경38324)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.24	2024.10.22 ~ 2024.10.24	2024. 10. 25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2 891x-- 11	토지	162	-	24,143,910
	제시외건물	2 (143.96)x-- 11	제시외건물	26.17	-	1,594,325
	제시외수목	2 (약 75주)x-- 11	제시외수목	2 약 75주x-- 11	-	545,455
합계					₩26,283,690	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 토지 감정평가명세표

기호(1,2)

페이지: 1

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 상가리	731-2	전	계획관리지역	2 323x-- 11	58.73	128,000	7,517,440	매각지분 채무자 이항길지분 11분의 2 전부, 접도구역 저촉
a	<지상소재 제외되어 받는 경우의  <제시외수목> 경상남도 남해군 남면 상가리	제시외 토지가 토지	수목이 소유권의 가격은	경매대상에서 행사를 제한 ₩6,389,824>	2 2 (약75주)x-- 11	2 약 75주x-- 11	-	545,455	일괄, 지분평가
2	경상남도 남해군 남면 상가리	732-1	대	계획관리지역	2 568x-- 11	103.27	161,000	16,626,470	매각지분 채무자 이항길지분 11분의 2 전부
ㄱ	<지상소재 제외되어 받는 경우의  <제시외건물> 경상남도 남해군 남면 상가리	제시외 토지가 토지	건물이 소유권의 가격은	경매대상에서 행사를 제한 ₩11,638,529>	2 2 (79.46)x-- 11	14.45	-	1,264,375	관찰감가, 일반건축물 대장등재, 대장기준함.
ㄴ	"	"	창고 등	블록조 슬래브지붕 단층	2 (3.6)x-- 11	0.65	-	32,500	관찰감가
ㄷ	"	"	창고 등	블록조 스레트지붕 단층	2 (5)x-- 11	0.91	-	13,650	관찰감가

# 토지 감정평가명세표

기호(1,2)

페이지: 2

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	
ㄹ	경상남도 남해군 남면 상가리	732-1 위지상	창고 등	블록조 스레트지붕 단층	2 (32.8)x-- 11	5.96	-	178,800	관찰감가
ㅁ	"	"	창고 등	블록조 스레트지붕 단층	2 (23.1)x-- 11	4.2	-	105,000	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩26,283,690.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경남 남해군 남면 상가리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가의 근거

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 법령에 근거하였음.

### 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 24일을 기준시점으로 함.

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2024년 10월 22일~24일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 5. 평가방법

#### 1)평가방식

- 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- 비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.
- 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2)토지

### -공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 평가대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### -거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### -시산가액의 조정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 6. 기타 참고사항

1)본건은 2인 이상이 공동소유하는 지분 토지로서, 평가대상부분(이향길 지분)의 위치확인이 곤란하여 그 토지 전체를 기준으로 하여 평가하되, 제시목록상의 소유권 지분비율에 의거 평가가격을 결정하였음.

2)본건 기호(1,2)는 일부 접도구역에 저촉되어 기호(1)은 이를 감안하여 평가하였으며, 기호(2)는 저촉면적 비율이 낮아 가격형성에 미치는 영향이 미미하다 보이는 바, 별도 고려치 아니하였음.

3)본건 기호(1,2)는 일부 현황 도로로 이용 중인바, 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

4)본건 기호(2) 지상 소재 조경수 등은 당해 토지 평가시 포함하여 평가하였음.

5)본건 기호(1) 지상에 식재되어 있는 제시외수목(두릅나무 등)은 수종, 규격, 수령, 수량, 식수면적, 관리상태, 수익성, 이식가능성 및 이식의 난이도 그 밖에 가격형성에 관련되는 제 요인을 종합적으로 고려하여 평가하되, 평가목적을 고려하여 개략적으로 수량 사정하여 토지와 구분하여 별도로 평가하였는 바, 향후 경매 진행시 수량, 수종, 소유권 확인 및 일괄경매 여부 등을 반드시

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

재확인하시기 바라며, 제시외수목이 경매대상에서 제외되어 토지의 사용, 수익에 미치는 영향이 있는 경우 이를 감안한 가격은 '토지감정평가명세표'란에 별도 기재하였으니 향후 경매 진행시 참고하시기 바람.

6)후첨 “지적 및 건물개황도”에 도시한 바와 같이 기호(2) 지상에 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)이 소재하며, 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)은 구조, 규모, 이용상태 등을 고려할 때, 당해 토지의 사용, 수익에 영향을 미칠 것으로 사료되며, 제시외건물이 경매 대상에서 제외되어 사용 수익에 미치는 영향을 감안한 토지가격은 '토지감정평가명세표란'에 별도 기재하였는 바, 향후 경매 진행시 참고하시기 바람.

7)제시외건물 기호(ㄱ)은 등기사항전부증명서에 등기(소유자:박성열) 및 건축물대장상 등재된 건물로 공부를 기준하여 평가하였으며, 제시외건물 기호(ㄴ~ㄴ)은 소유권이 불분명하나 평가의 목적을 고려하여 개략적인 실측으로 면적사정하고 구조 등을 개략적으로 파악하여 지분으로 평가하였는바, 향후 경매 진행시 소유권 확인 및 일괄 경매여부, 정확한 구조 및 면적 등은 재확인하시기 바람.

8)본건은 인접한 토지와 경계가 불분명한 바, 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되오며 본건 기호(2) 서측 경계와 인접 현황 도로와 경계가 불분명한 바, 향후 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

## II. 토지평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 등으로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
1	남 면 상가리 731-2	323	전	계획관리	33,300	평가대상:매각지분 채무자 이항길지분 11분의 2 전부
2	남 면 상가리 732-1	568	대	계획관리	57,600	평가대상:매각지분 채무자 이항길지분 11분의 2 전부

## 3. 공시지가기준법에 의한 토지가격

### (1)비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 인근지역 내의 <표준지 가, 나>를 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형세	2024년 공시지가(원/㎡)
가	남 면 덕월리 59-5	1,342	전	전	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	63,900
나	남 면 상가리 732-1	568	대	단독주택	계획관리	세각(가)	사다리 평 지	57,600

### (2)시점수정

#### 1) 지가변동률 (2024년 10월 24일 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 기준함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 남해군	계획관리	1.326%	경상남도 남해군 (24.01.01~24.10.24 ) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.256 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087  $( 1 + 0.01256 ) * ( 1 + 0.00087 * 24/30 )$ $\approx 1.01326$

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

## 2) 시점수정치

시점수정치	1.01326
-------	---------

## (3)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 개별요인의 비교

### 1) 개별요인 비교항목

※ 주택지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근 조건	교통시설과의 접근성	계통 및 연속성
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		상가와와의 접근성
환경 조건	일조 등 자연환경	공공 및 편의시설과의 접근성
	인근환경	일조, 통풍 등
	공급시설 및 처리시설의 상태	조망, 경관, 지반, 지질 등
		인근토지의 이용상황
	위험 및 혐오시설 등	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	상수도
		하수도
		도시가스
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
	방위, 고저 등	면적
		접면너비
		깊이
	접면도로 상태	부정형지
		삼각지
행정적 조건	행정상의 규제정도	자루형 획지
		맹지
		방 위
기타 조건	기타	고 저
		경사지
		각 지
기타 조건	기타	2면획지
		3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
기타 조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
기타 조건	기타	기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 2) 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	-	0.92	1.00	0.99	0.99	1.00	0.902
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 접근, 획지, 행정적조건에서 열세함.					
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	본건이 비교표준지(나)임.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5)그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역 요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일 수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

국토해양부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

### 2) 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)	기타
인근 유사 농경지	120,000원~130,000원 내외수준	-
인근 유사 대지	150,000원~180,000원 내외수준	-

### 3) 인근지역내 유사부동산 사례자료

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	남 면 상가리 000-0	계획관리	전	125,000	2023.07.01.	경매	본건 기호(1)
2	남 면 덕월리 00-0	계획관리	전	130,000	2021.04.28.	담보	-
3	남 면 덕월리 000	계획관리	전	131,000	2021.12.27.	담보	-
4	남 면 덕월리 000-0	계획관리	대	189,000	2022.03.02.	담보	-
5	남 면 상가리 000-0	계획관리	대	153,000	2020.08.10.	경매	-

(출처: 한국감정평가사협회 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(a) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(b) 격차율 산정

<표준지(가)/전례(2)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	2	130,000	1.09393	1.000	1.000	142,211		2.19
표준지	가	63,900	1.01326	-	-	64,747		
산정 내역	*1) 시점수정	남해군 계획관리지역(2021.04.28. ~ 2024.10.24.) : 1.09393						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<표준지(나)/전례(4)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	4	189,000	1.05293	1.000	0.810	161,193		2.76
표준지	나	57,600	1.01326	-	-	58,364		
산정 내역	*1) 시점수정	남해군 계획관리지역(2022.03.02. ~ 2024.10.24.) : 1.05293						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(c)그 밖의 요인 보정치 결정

보정률 결정에 관한 의견	보정치
기준시점 현재 본건 인근지역내의 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.	기호(1) : 2.19 기호(2) : 2.76

(6)공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	63,900	1.01326	1.000	0.902	2.19	127,901	128,000	-
2	57,600	1.01326	1.000	1.000	2.76	161,084	161,000	-

#### 4. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1)개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2)비교사례의 선정

### 1) 인근 유사물건의 거래사례

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	남 면 덕월리 000-0	계획관리	답	123,024	2022.06.23.	-
2	남 면 덕월리 000-0	계획관리	전	120,350	2022.01.11.	-
3	남 면 상가리 000	계획관리	대	211,726	2022.10.05.	-
4	남 면 덕월리 000-0	계획관리	대	188,679	2022.04.26.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### 2) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용상황 등이 같거나 유사한 사례로 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠수 있다고 판단되는 거래사례 기호(1,3)을 선정하였음.

## (3)사정보정

비교사례는 거래당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4)시점수정

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 남해군	계획관리	3.917%	경상남도 남해군 (22.06.23~24.10.24 ) (계획관리)  $( 1 + 0.00335 * 8/30 ) * ( 1 + 0.00349 ) * ( 1 + 0.00327 ) * ( 1 + 0.00297 ) * ( 1 + 0.00234 ) * ( 1 + 0.00163 ) * ( 1 + 0.00093 ) * ( 1 + 0.00979 ) * ( 1 + 0.01256 ) * ( 1 + 0.00087 * 24/30 )$ $\approx 1.03917$
		2.790%	경상남도 남해군 (22.10.05~24.10.24 ) (계획관리)  $( 1 + 0.00234 * 27/31 ) * ( 1 + 0.00163 ) * ( 1 + 0.00093 ) * ( 1 + 0.00979 ) * ( 1 + 0.01256 ) * ( 1 + 0.00087 * 24/30 )$ $\approx 1.02790$

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

## (5)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	<b>1.000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 개별요인의 비교

### 1) 개별요인 비교항목

※ 주택지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근 조건	교통시설과의 접근성	계통 및 연속성
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		상가와와의 접근성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성
	위험 및 혐오시설 등	상수도 하수도 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
	방위, 고저 등	부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	접면도로 상태	맹지
		방 위
		고 저
행정적 조건	행정상의 규제정도	경사지
		각 지
		2면획지
기타 조건	기타	3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 2) 개별요인 비교치의 결정

기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	-	0.96	1.00	1.03	1.01	1.00	0.999
		의견	본건은 거래사례보다 접근조건에서 열세하나, 획지, 행정적조건에서 우세함.					
2	3	1.00	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	0.765
		의견	본건은 거래사례보다 접근, 환경조건에서 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (7)거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	123,024	1.000	1.03917	1.000	0.999	127,715	128,000	-
2	211,726	1.000	1.02790	1.000	0.765	166,489	166,000	-

## 5. 토지 적용단가의 결정

### 1)각 방법에 의해 산정된 시산가격(단가)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	비고
1	128,000	128,000	-
2	161,000	166,000	-

### 2)결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 평가한 상기 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

### 3)토지평가액의 결정(이향길 지분부분)

기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가격(원)	비고
1	128,000	58.73	7,517,440	지분평가
2	161,000	103.27	16,626,470	지분평가
합 계			24,143,910	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 감정평가액의 결정(이향길 지분부분)

구 분	면적(㎡) 및 수량	단 가	합 계
토 지	162	-	24,143,910
제시외수목	(약 75주)*2/11	-	545,455
제시외건물	(143.96)*2/11	-	1,594,325
합 계			26,283,690

# 토지감정평가요항표

기호(1,2)

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 상가리 소재 "남구마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 평지로 제시외수목이 식재된 상태의 농지임.

기호(2) : 부정형 평지로 건부지 등임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 북측 및 서측으로 노폭 약 2m 내외의 현황 포장도로, 남측 인근으로 지방도가 있으며, 본건 서측 경계 일부가 현황도로로 이용 중임.

기호(2) : 본건 남측 및 동, 서측으로 노폭 약 2m 내외의 현황 포장도로가 있으며 본건 동측 일부가 현황도로로 이용 중임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, 접도구역<도로법>.

기호(2) : 계획관리지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, 접도구역<도로법>.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

-본건 기호(1) 지상에 제시외수목 수주가 소재함.  
 -후첨 "지적 및 건물개황도"에 도시한 바와 같이 기호(2) 지상에 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ) 이 소재하며, 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)은 구조, 규모, 이용상태 등을 고려할 때, 당해 토지의 사용, 수익에 영향을 미칠 것으로 사료됨.

## (7) 공부와의 차이

-.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
 기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

# 위치도



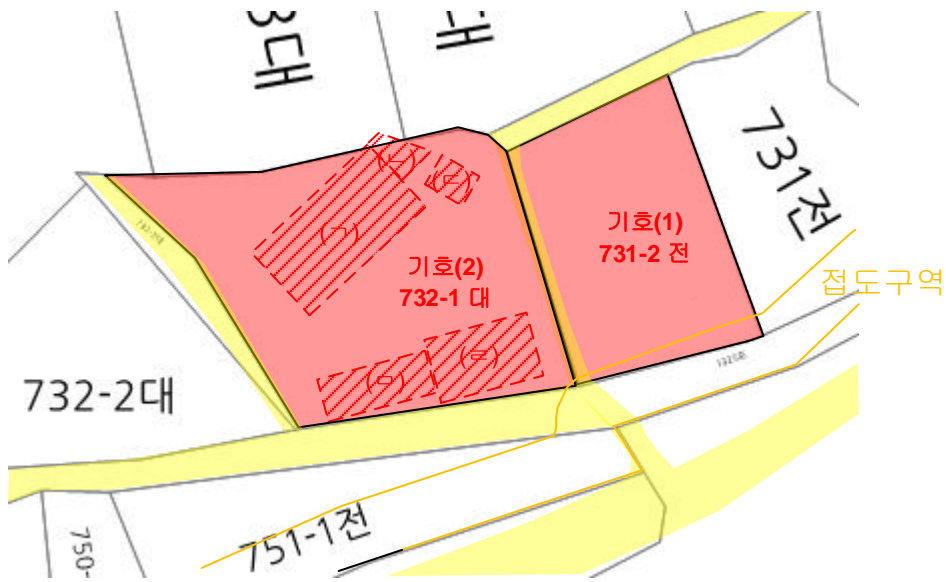
소재지 경상남도 남해군 남면 상가리 731-2외



# 지적 및 건물 개황도

## Non-scale

경상남도 남해군 남면 상가리 731-2외



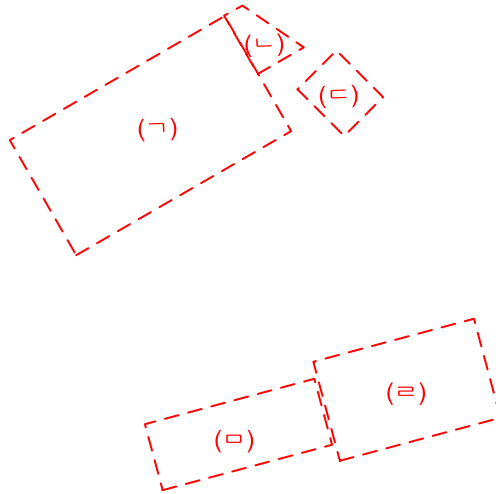
매각지분 채무자  
이향길 지분  
11분의2  
전부

\*본 개황도는 현장조사시 실측사항 및 지적도, 위성사진 등을 통해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 차이가 있을수 있습니다.

표 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상 제시외건물(평가제외)
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가대상)
		도시계획선		평가건물 2층		

# 제시외건물 개황도










## Non-scale



### 제시외건물 (전체면적)

- 기호(ㄱ) : 79.46㎡  
→ 시멘트블록조 슬레이트지붕 단층 (건축물대장상등재 근린생활시설)
- 기호(ㄴ) : 약 3.6㎡  
→ 블록조 슬래브지붕 단층(창고 등)
- 기호(ㄷ) : 약 5㎡  
→ 블록조 스테트지붕 단층(창고 등)
- 기호(ㄹ) : 약 32.8㎡  
→ 블록조 스테트지붕 단층(창고 등)
- 기호(ㅁ) : 약 23.1㎡  
→ 블록조 스테트지붕 단층(창고 등)

\*본 개황도는 현장조사시 실측사항 및 지적도, 위성사진 등을 통해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 차이가 있을수 있습니다.

<b>표 례</b>		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)



(1)



(1)



(2)



(2)



( )



( )



( )



( )



( )

