

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한병학 소유물건
(2024타경36441)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: D042408-2-014

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

동인감정평가법인(주) 경남지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
손정이

동인감정평가법인(주) 경남지사 지사장 손정이 (서명또는인)

감정평가액	칠천이백구십팔만삼천육백원정 (₩72,983,600.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한병학 (2024타경36441)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.21	2024.08.21	2024.08.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	11,028	토지	11,028	-	72,983,600
		이	하	여	백	
	합계				₩72,983,600	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김철태					

토지 감정평가명세표

기호(1~24)

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 창선면 옥천리	1088	임야	자연환경 보전지역	688	688	9,000	6,192,000	
2	"	1090	임야	자연환경 보전지역	149	149	9,000	1,341,000	
3	"	1103	답	자연환경 보전지역	334	334	7,800	2,605,200	
4	"	1105	답	자연환경 보전지역	2,023	2,023	11,000	22,253,000	
5	"	1106	대	자연환경 보전지역	208	208	12,000	2,496,000	
6	"	1107	답	자연환경 보전지역	628	628	4,600	2,888,800	
7	"	1108	답	자연환경 보전지역	793	793	4,600	3,647,800	
8	"	1109	답	자연환경 보전지역	271	271	4,600	1,246,600	

토지 감정평가명세표

기호(1~24)

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	
9	경상남도 남해군 창선면 옥천리	1110	답	자연환경 보전지역	357	357	4,600	1,642,200	
10	"	1112	답	자연환경 보전지역	655	655	4,600	3,013,000	
11	"	1118	답	자연환경 보전지역	483	483	4,600	2,221,800	
12	"	1119	답	자연환경 보전지역	694	694	4,600	3,192,400	
13	"	1120	대	자연환경 보전지역	502	502	9,100	4,568,200	
14	"	1121	전	자연환경 보전지역	162	162	4,600	745,200	
15	"	1122	전	자연환경 보전지역	126	126	4,600	579,600	
16	"	1123	답	자연환경 보전지역	1,309	1,309	4,600	6,021,400	

토지 감정평가명세표

기호(1~24)

페이지: 3

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	
17	경상남도 남해군 창선면 옥천리	1124	답	자연환경 보전지역	383	383	4,600	1,761,800	
18	경상남도 남해군 창선면 광천리	115	전	생산관리지역	185	185	5,200	962,000	
19	"	116	전	생산관리지역	126	126	5,200	655,200	
20	"	117	전	생산관리지역	172	172	5,200	894,400	
21	"	118	답	생산관리지역	129	129	5,200	670,800	
22	"	119	답	생산관리지역	301	301	5,200	1,565,200	
23	"	120	답	생산관리지역	208	208	5,200	1,081,600	
24	"	121	답	생산관리지역	142	142	5,200	738,400	
합 계								₩72,983,600.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 창선면 옥천리(기호1~17) 및 광천리(기호18~24)에 각각 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.21 일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.08.21 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법에 의한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

7. 기타 참고사항

- 가. 기호(1~24) 토지의 의뢰목록상 지목은 '임야, 답, 대, 전' 이나, 현황은 장기간 방치된 '휴경 전' 상태이고, 기호(1~17) 토지는 상수원보호구역 내에 속한 토지인바, 이를 고려하여 해당 토지를 평가하였습니다.
- 나. 기호(1~24) 토지 지상에 자생하는 자연생 소나무, 활·잡목 등은 거래관행상 해당 토지가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 다. 기호(1~24) 토지는 남해 대방산 골짜기 내에 위치한 산세가 험한 토지로서, 인근 등산로 및 탐방로 등에서 실지조사를 행한 상황이며, 계절적 요인으로 인한 잡목 및 잡풀 등으로 인하여, 육안으로 확인되지 않은 분묘 등이 소재할 수 있으니, 경매 응찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 라. 기호(1~24) 토지는 인접 토지와 지적 경계가 불분명한 상태로서, 정확한 위치, 경계 등의 확인은 측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (남해군 창선면)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	옥천리 1088	임야	688	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	710
2	옥천리 1090	임야	149	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	710
3	옥천리 1103	답	334	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,340
4	옥천리 1105	답	2,023	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
5	옥천리 1106	대	208	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,250
6	옥천리 1107	답	628	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
7	옥천리 1108	답	793	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
8	옥천리 1109	답	271	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
9	옥천리 1110	답	357	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
10	옥천리 1112	답	655	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
11	옥천리 1118	답	483	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
12	옥천리 1119	답	694	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
13	옥천리 1120	대	502	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,250
14	옥천리 1121	전	162	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,110

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 (남해군 창선면)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
15	옥천리 1122	전	126	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
16	옥천리 1123	답	1,309	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
17	옥천리 1124	답	383	자연환경 보전	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	1,060
18	광천리 115	전	185	생산관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	5,240
19	광천리 116	전	126	생산관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	5,240
20	광천리 117	전	172	생산관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	5,240
21	광천리 118	답	129	생산관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	2,690
22	광천리 119	답	301	생산관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	2,690
23	광천리 120	답	208	생산관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	2,690
24	광천리 121	답	142	생산관리	전 (휴경지)	맹지	부정형 급경사	2,690

2. 공시지가기준법

가. 공시지가기준법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 따라 평가하되, 본건 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 유사하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가 변동률 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을 주는 지역요인, 개별 요인을 비교·분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교표준지 공시지가의 선정 및 사유

비교표준지의 선정은 용도지역이 같은 표준지로서, 당해 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하고 실제 지목 및 이용상황이 같거나 유사하며, 용도지역, 지구·구역 등 공법상 제한사항과 주위환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가능한 한 근접하여 있는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2024.01.01.기준)

기호	소재지 (남해군 창선면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	옥천리 1085	답	1,693	자연환경 보전	답	맹지	부정형 완경사	1,920	기호(1~17) 토지와 비교
B	광천리 24	답	1,254	생산관리	답	맹지	부정형 완경사	13,600	기호(18~24) 토지와 비교

다. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2024년 07월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 전월 지가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 경상남도 남해군 (24.01.01~24.08.21) (자보)

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.338

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.125

$(1 + 0.00338) * (1 + 0.00125 * 52/30) \approx 1.00555$

- 경상남도 남해군 (24.01.01~24.08.21) (생산관리)

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.657

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.105

$(1 + 0.00657) * (1 + 0.00105 * 52/30) \approx 1.00840$

라. 지역요인 비교

지역요인은 지역특성을 반영하고 일반적 지가수준을 형성하는 요인으로서, 평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

- 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	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 표준지							
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	0.830
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	0.830
3	A	1.00	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5	A	1.00	0.70	1.00	0.80	2.00	1.00	1.120
6	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
7	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
8	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
9	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
10	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
11	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
12	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
13	A	1.00	0.60	1.00	0.70	2.00	1.00	0.840
14	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
15	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
16	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420
17	A	1.00	0.60	1.00	0.70	1.00	1.00	0.420

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 표준지							
18	B	1.00	0.35	1.00	0.55	1.00	1.00	0.193
19	B	1.00	0.35	1.00	0.55	1.00	1.00	0.193
20	B	1.00	0.35	1.00	0.55	1.00	1.00	0.193
21	B	1.00	0.35	1.00	0.55	1.00	1.00	0.193
22	B	1.00	0.35	1.00	0.55	1.00	1.00	0.193
23	B	1.00	0.35	1.00	0.55	1.00	1.00	0.193
24	B	1.00	0.35	1.00	0.55	1.00	1.00	0.193

* 본건(1~17)과 비교표준지(A) 비교시

: 본건(1,2)는 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

: 본건(3,6~12,14~17)은 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

: 본건(4)는 비교표준지와 대체로 대등시됩니다.

: 본건(5)는 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 행정적조건(지목 등)에서 우세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 우세합니다.

: 본건(13)은 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 비교표준지가 열세합니다.

* 본건(18~24)와 비교표준지(B) 비교시

: 본건은 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

바. 그 밖의 요인(기타요인)의 보정

1) 필요성 및 근거

그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호 및 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 ‘2006두11507(2007.07.12선고)’, ‘2003다38207(2004.05.14선고)’, ‘2002두5054(2003.07.25선고)’, 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725, 1991.12.28 건설부 토정30241-36538) 등에서 그 밖의 요인(기타요인)의 보정의 필요성을 인정하고 있는 것으로 해석되는 바, 공시지가는 현실지가와 차이를 내포할 수 있으므로 인근의 평가 사례, 지가 수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인(기타요인)의 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (남해군 창선면)	토지	평가목적 또는 거래사례	용도지역	평가가격 또는 거래가격 (원/㎡)	기준시점 또는 거래시점	비 고
		건물					
①	지족리 산104	임야	담보 평가	자연환경	22,000	2023.03.27	-
		-					
②	옥천리 617	전	민사소송	생산관리	26,000	2022.06.16	-
		-					
a	광천리 833	답	거래사례	자연환경 생산관리	22,166	2023.02.07	-
		-					
b	옥천리 313	답	거래사례	생산관리	15,017	2022.09.27	-
		-					

3) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

(1) 평가사례 등의 선정기준

인근 지역에 소재한 것으로서, 용도지역의 동일성과 제반 개별요인의 유사성을 고려하며, 인근 지역 내 다른 평가 사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부 등을 검토하여, 표준적인 사례를 그 밖의 요인(기타요인)의 보정치 산정을 위하여 활용 하였습니다.

(2) 보정치 산정

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가}(\text{사례평가가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교})}{\text{가격시점}(\text{기준시점})\text{일 현재 공시지가}(\text{공시지가} \times \text{시점수정})} \times \text{기타요인보정치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (남해군 창선면)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	지족리 산104	22,000	1.00562	1.000	0.492	10,885	≒ 5.636
시점일 현재 공시지가	옥천리 1085	1,920	1.00555	--	--	1,931	
비교요인	시점수정	남해군 자연환경보전지역(2023.03.27~2024.08.21)					1.00562
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례 대비 개별적 제 요인에서 열세합니다.					0.492

※ 평가사례(①) 기준 비교표준지(A) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
0.80	0.60	1.00	0.90	1.14	1.00	0.492
비교표준지는 사례와 대비시 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 비교표준지가 열세합니다.						

* 비교표준지(B)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (남해군 창선면)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	옥천리 617	26,000	1.02943	1.000	1.000	26,765	≒ 1.951
시점일 현재 공시지가	광천리 24	13,600	1.00840	--	--	13,714	
비교요인	시점수정	남해군 생산관리지역(2022.06.16~2024.08.21)					1.02943
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례와 대비시 대체로 대등시됩니다.					1.000

※ 평가사례(②) 기준 비교표준지(B) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 대비시 대체로 대등시됩니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근 유사 토지의 지가수준

구분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
농경지	마을주변 농경지대	맹지	21,000 ~ 24,000 내외	

5) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 격차가 있는바, 표준지 공시지가와 인근 지가와의 격차, 기 시행된 평가 수준 및 최근의 지가동향 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인을 상기 격차율의 범위 내에서 다음과 같이 보정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	5.63
B	1.95

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,920	1.00555	1.000	0.830	5.63	9,022	9,000
2	1,920	1.00555	1.000	0.830	5.63	9,022	9,000
3	1,920	1.00555	1.000	0.720	5.63	7,826	7,800
4	1,920	1.00555	1.000	1.000	5.63	10,870	11,000
5	1,920	1.00555	1.000	1.120	5.63	12,174	12,000
6	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
7	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
8	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
9	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
10	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
11	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
12	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
13	1,920	1.00555	1.000	0.840	5.63	9,130	9,100
14	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
15	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
16	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
17	1,920	1.00555	1.000	0.420	5.63	4,565	4,600
18	13,600	1.00840	1.000	0.193	1.95	5,161	5,200
19	13,600	1.00840	1.000	0.193	1.95	5,161	5,200
20	13,600	1.00840	1.000	0.193	1.95	5,161	5,200
21	13,600	1.00840	1.000	0.193	1.95	5,161	5,200
22	13,600	1.00840	1.000	0.193	1.95	5,161	5,200
23	13,600	1.00840	1.000	0.193	1.95	5,161	5,200
24	13,600	1.00840	1.000	0.193	1.95	5,161	5,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

가. 실거래가에 의한 거래사례비교법의 적용

본건 토지의 가격은 대상 토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 평가하였습니다.

나. 거래사례 선정

1) 인근 거래사례 현황

기호	소재지 (남해군 창선면)	토지	목적	용도지역	거래가격 (원/㎡)	거래시점	비 고
		건물					
a	광천리 833	답	거래사례	자연환경 생산관리	22,166	2023.02.07	기호(1~17) 토지와비교
		-					
b	옥천리 313	답	거래사례	생산관리	15,017	2022.09.27	기호(18~24) 토지와비교
		-					

2) 비교 거래사례 선정 및 사유

대상 토지의 인근 지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용 상황 등이 같거나 유사한 사례로서, 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 **기호(a,b)**를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 선정된 사례는 현장 조사 시 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됩니다. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 자가변동률을 적용하되, 2024년 07월 이후 자가변동률이 고시되지 않아 전월 자가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 기호(1~17) 토지와 기호(a) 거래사례 비교시

경상남도 남해군 (23.02.07~24.08.21) (자보)

2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.005

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.003

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.001

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.003

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.010

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.027

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.004

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.002

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.012

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.009

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.025

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.338

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.125

$(1 - 0.00005 * 22/28) * (1 - 0.00003) * (1 - 0.00001) * (1 - 0.00003) * (1 - 0.00010) * (1 - 0.00027) * (1 + 0.00004) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00338) * (1 + 0.00125 * 52/30) \approx 1.00555$

- 기호(18~24) 토지와 기호(b) 거래사례 비교시

경상남도 남해군 (22.09.27~24.08.21) (생산관리)

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.256

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.187

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.141

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.083

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.697

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.657

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.105

$(1 + 0.00256 * 4/30) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00697) * (1 + 0.00657) * (1 + 0.00105 * 52/30) \approx 1.01996$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

지역요인은 지역특성을 반영하고 일반적 지가수준을 형성하는 요인으로서, 평가대상 토지와 비교거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교거래사례의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 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	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 거래사례							
1	a	1.00	0.65	1.00	0.80	0.79	1.00	0.411
2	a	1.00	0.65	1.00	0.80	0.79	1.00	0.411
3	a	1.00	0.52	1.00	0.72	0.95	1.00	0.356
4	a	1.00	0.65	1.00	0.80	0.95	1.00	0.494
5	a	1.00	0.46	1.00	0.64	1.90	1.00	0.559
6	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
7	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
8	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
9	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
10	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
11	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
12	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
13	a	1.00	0.39	1.00	0.56	1.90	1.00	0.415
14	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
15	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
16	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
17	a	1.00	0.39	1.00	0.56	0.95	1.00	0.207
18	b	1.00	0.55	1.00	0.65	1.00	1.00	0.358
19	b	1.00	0.55	1.00	0.65	1.00	1.00	0.358
20	b	1.00	0.55	1.00	0.65	1.00	1.00	0.358
21	b	1.00	0.55	1.00	0.65	1.00	1.00	0.358

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 거래사례							
22	b	1.00	0.55	1.00	0.65	1.00	1.00	0.358
23	b	1.00	0.55	1.00	0.65	1.00	1.00	0.358
24	b	1.00	0.55	1.00	0.65	1.00	1.00	0.358

* 본건(1~17)과 비교거래사례(a) 비교시

: 본건(1,2)는 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.

: 본건(3,4,6~12,14~17)은 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)에서 열세합니다.

: 본건(5,13)는 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.

* 본건(18~24)와 비교거래사례(b) 비교시

: 본건은 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.411	9,161	9,200
2	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.411	9,161	9,200
3	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.356	7,935	7,900
4	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.494	11,011	11,000
5	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.559	12,460	12,000
6	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
7	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
8	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
9	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
10	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
11	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
12	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
13	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.415	9,250	9,300
14	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
15	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
16	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
17	22,166	1.00	1.00555	1.000	0.207	4,614	4,600
18	15,017	1.00	1.01996	1.000	0.358	5,483	5,500
19	15,017	1.00	1.01996	1.000	0.358	5,483	5,500
20	15,017	1.00	1.01996	1.000	0.358	5,483	5,500
21	15,017	1.00	1.01996	1.000	0.358	5,483	5,500
22	15,017	1.00	1.01996	1.000	0.358	5,483	5,500
23	15,017	1.00	1.01996	1.000	0.358	5,483	5,500
24	15,017	1.00	1.01996	1.000	0.358	5,483	5,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지단가 결정

가. 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	9,000	9,200	-
2	9,000	9,200	-
3	7,800	7,900	-
4	11,000	11,000	-
5	12,000	12,000	-
6	4,600	4,600	-
7	4,600	4,600	-
8	4,600	4,600	-
9	4,600	4,600	-
10	4,600	4,600	-
11	4,600	4,600	-
12	4,600	4,600	-
13	9,100	9,300	-
14	4,600	4,600	-
15	4,600	4,600	-
16	4,600	4,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
17	4,600	4,600	-
18	5,200	5,500	-
19	5,200	5,500	-
20	5,200	5,500	-
21	5,200	5,500	-
22	5,200	5,500	-
23	5,200	5,500	-
24	5,200	5,500	-

나. 검토 및 토지가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)이 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따른 공시지가기준법에 의한 단가로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	11,028	-	72,983,600	
합 계			72,983,600	

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가요항표

기호(1~24)

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

경상남도 남해군 창선면 옥천리 소재 적곡저수지 서측 근거리 및 남서측 원거리에 각각 위치하며, 부근은 산간 농경지, 자연림 등으로 형성되어져 있습니다.

(2) 교통상황

차량 접근 곤란하고, 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려컨대 지역내 일반적 교통사정은 다소 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~24) 중·급경지세 내 부정형의 토지로서, 현황 휴경전 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1~24) 맹지로서, 인접 토지를 통하여 접근 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한), 공익용 산지, 상수원보호구역에 속합니다.

기호(3,4,6~8, 11, 12, 14) 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한), 상수원보호구역, 영농여건불리농지에 속합니다.

기호(5,9,13) 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한), 상수원보호구역에 속합니다.

기호(10, 15, 16) 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한), 문화재보존영향 검토대상구역(300미터), 상수원보호구역, 영농여건불리농지에 속합니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

기호(17) 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한), 문화재보존
영향 검토대상구역(300미터), 상수원보호구역에 속합니다.

기호(18~24) 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한), 영농여건불리농지
에 속합니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

기호(1~24) 토지의 의뢰목록상 지목은 '임야, 답, 대, 전'이나, 현황은 '휴경 전' 상태
입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

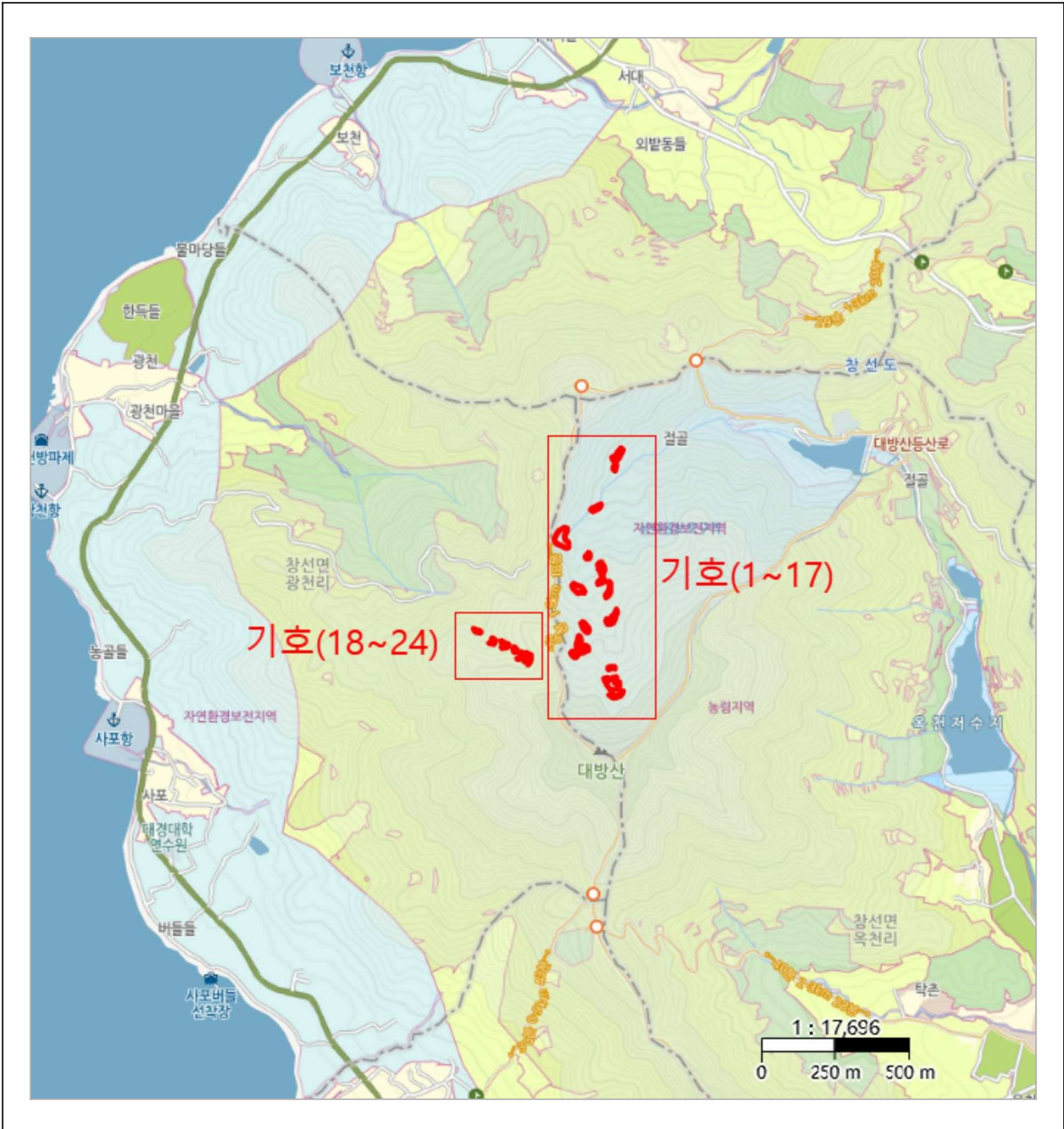
(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 별지 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조 바랍니다.

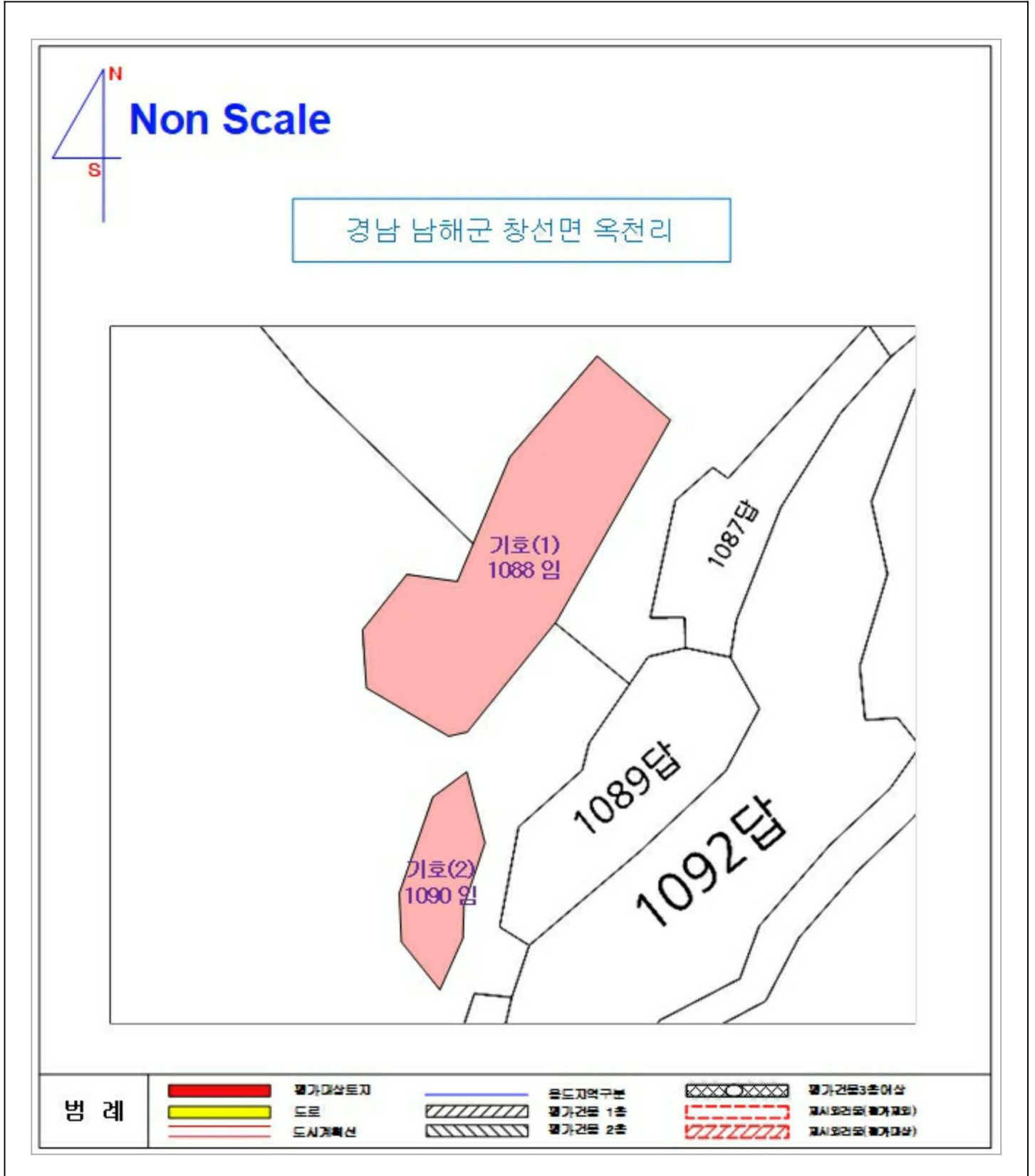
위 치 도



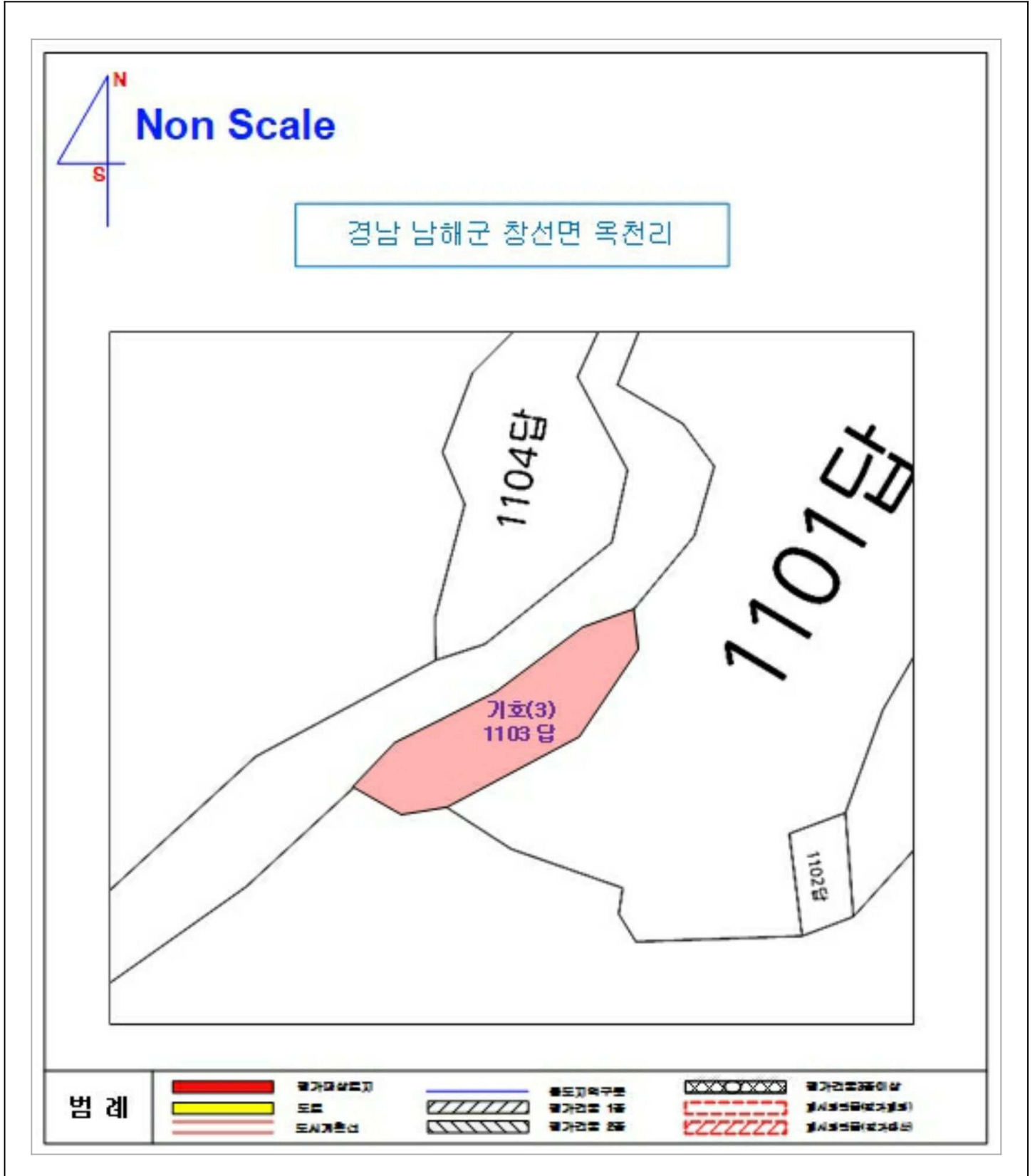
소재지 경상남도 남해군 창선면 옥천리 1088번지 외



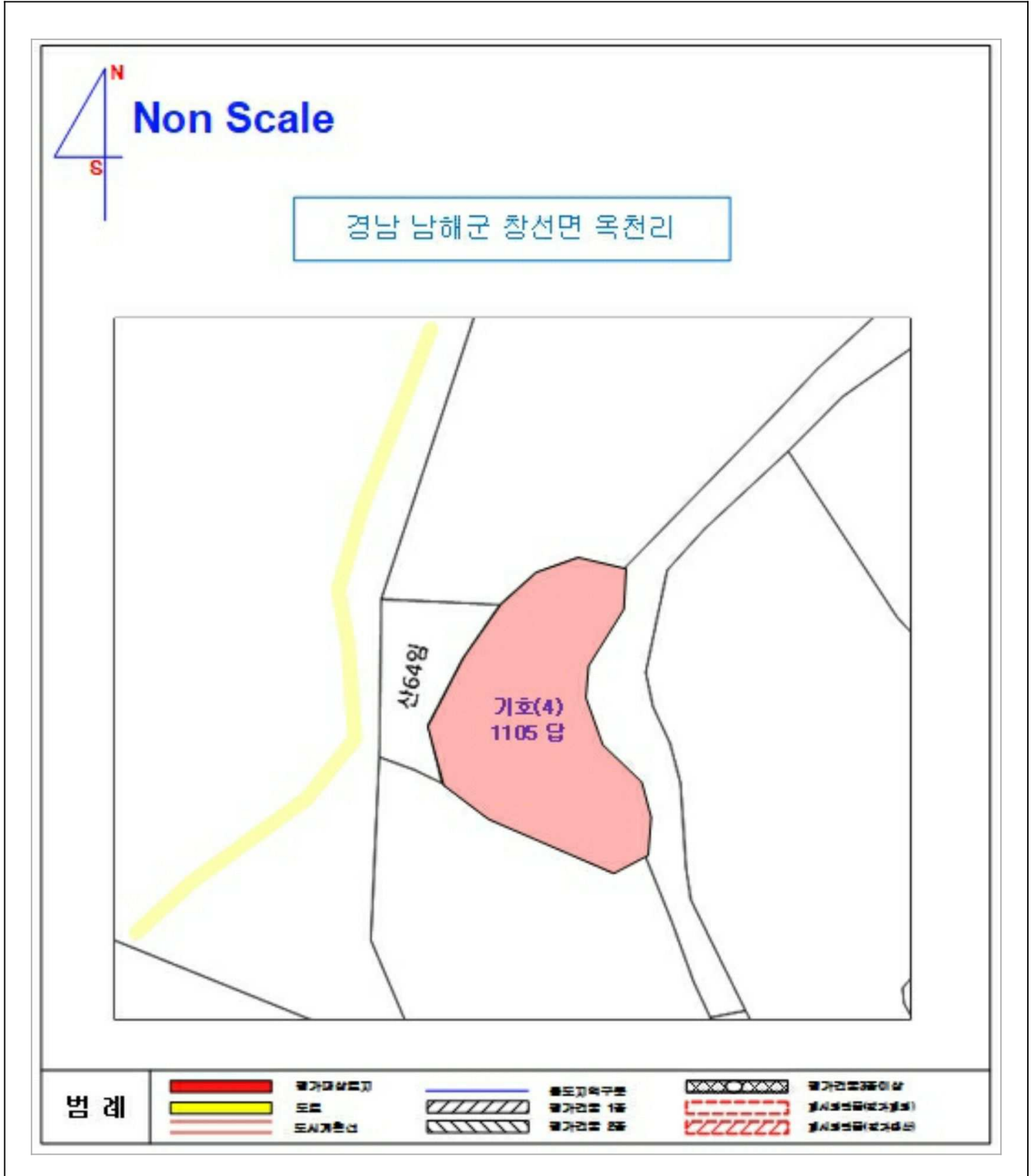
지적개황도



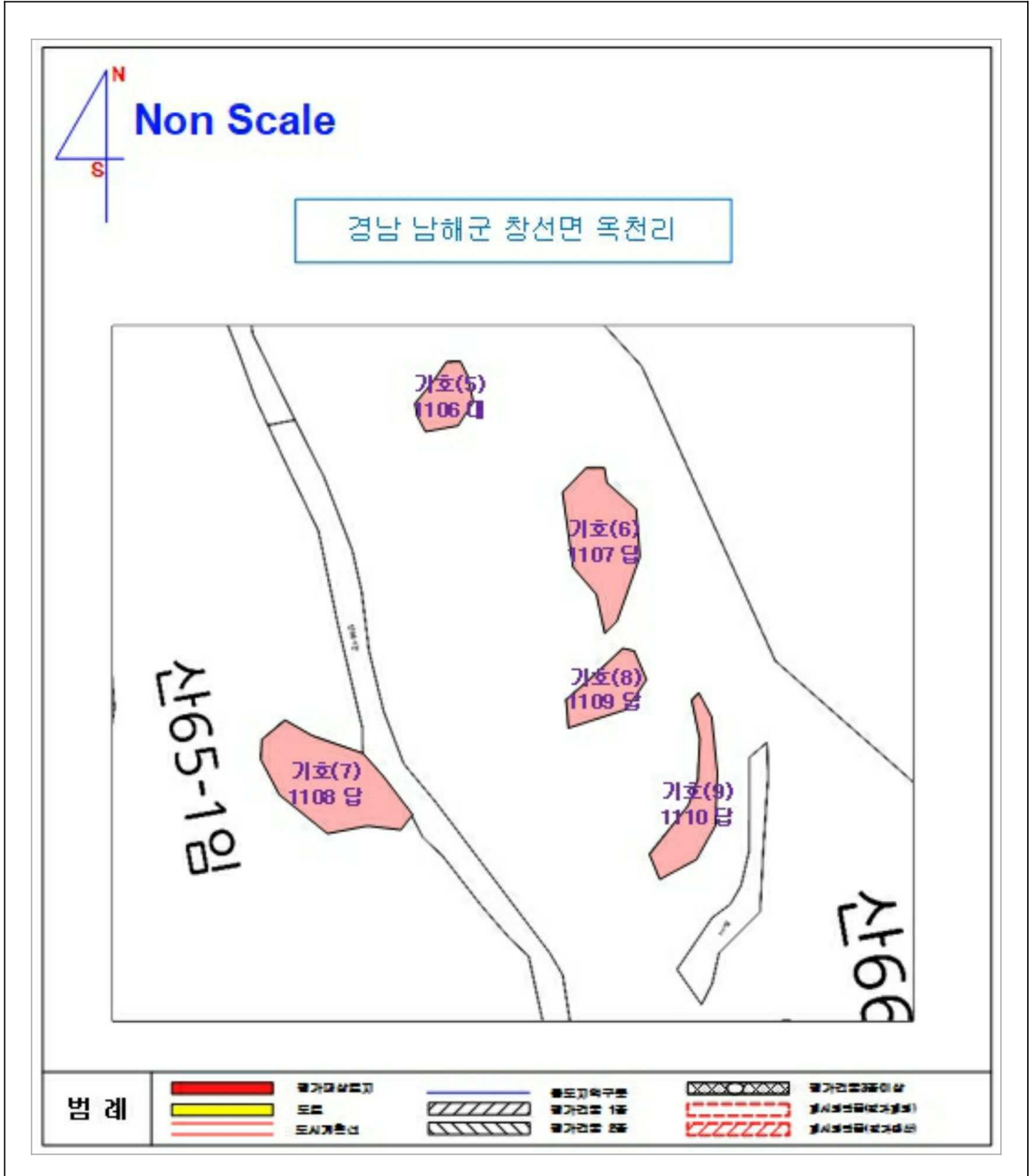
지적개황도



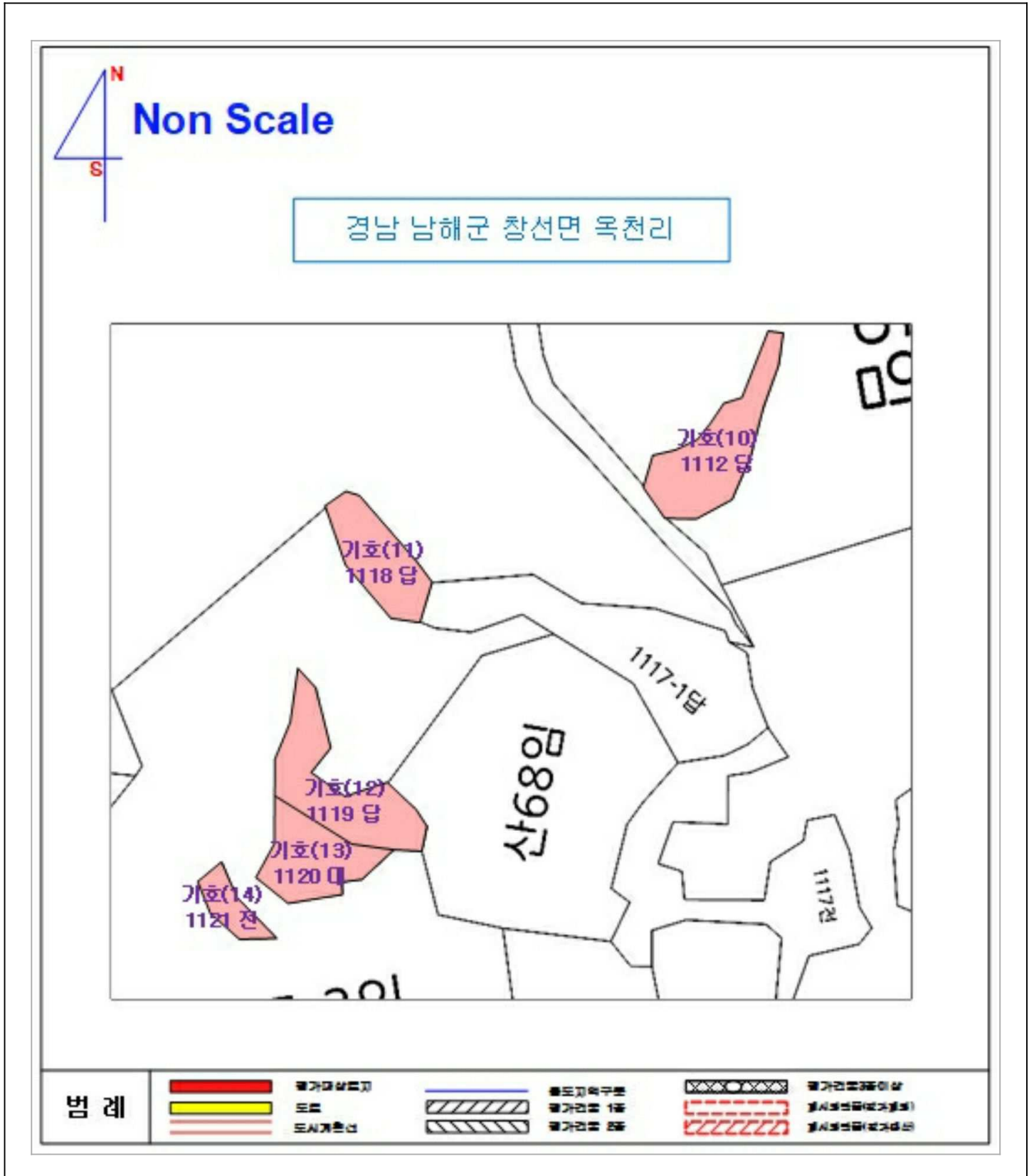
지적개황도



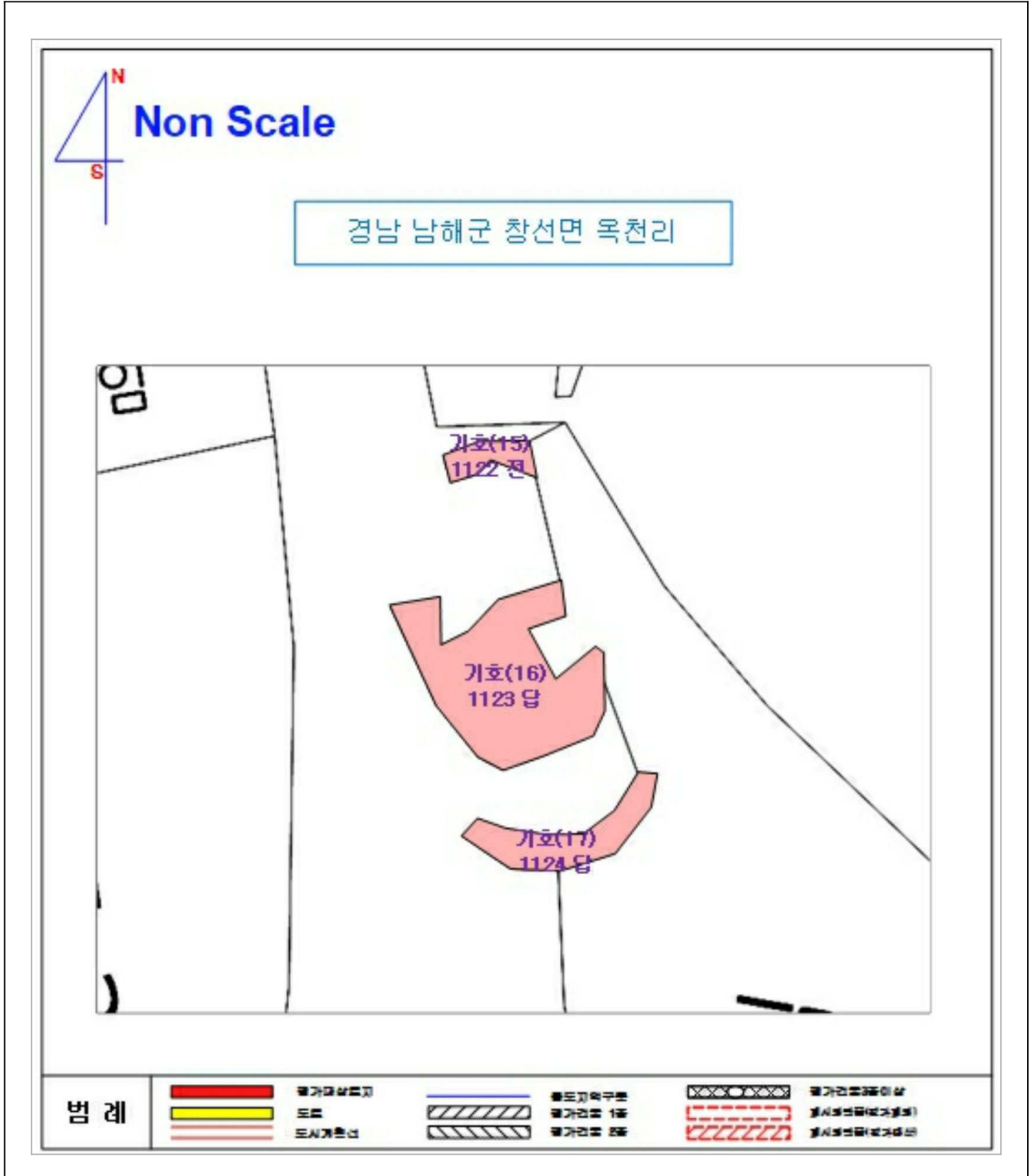
지적개황도



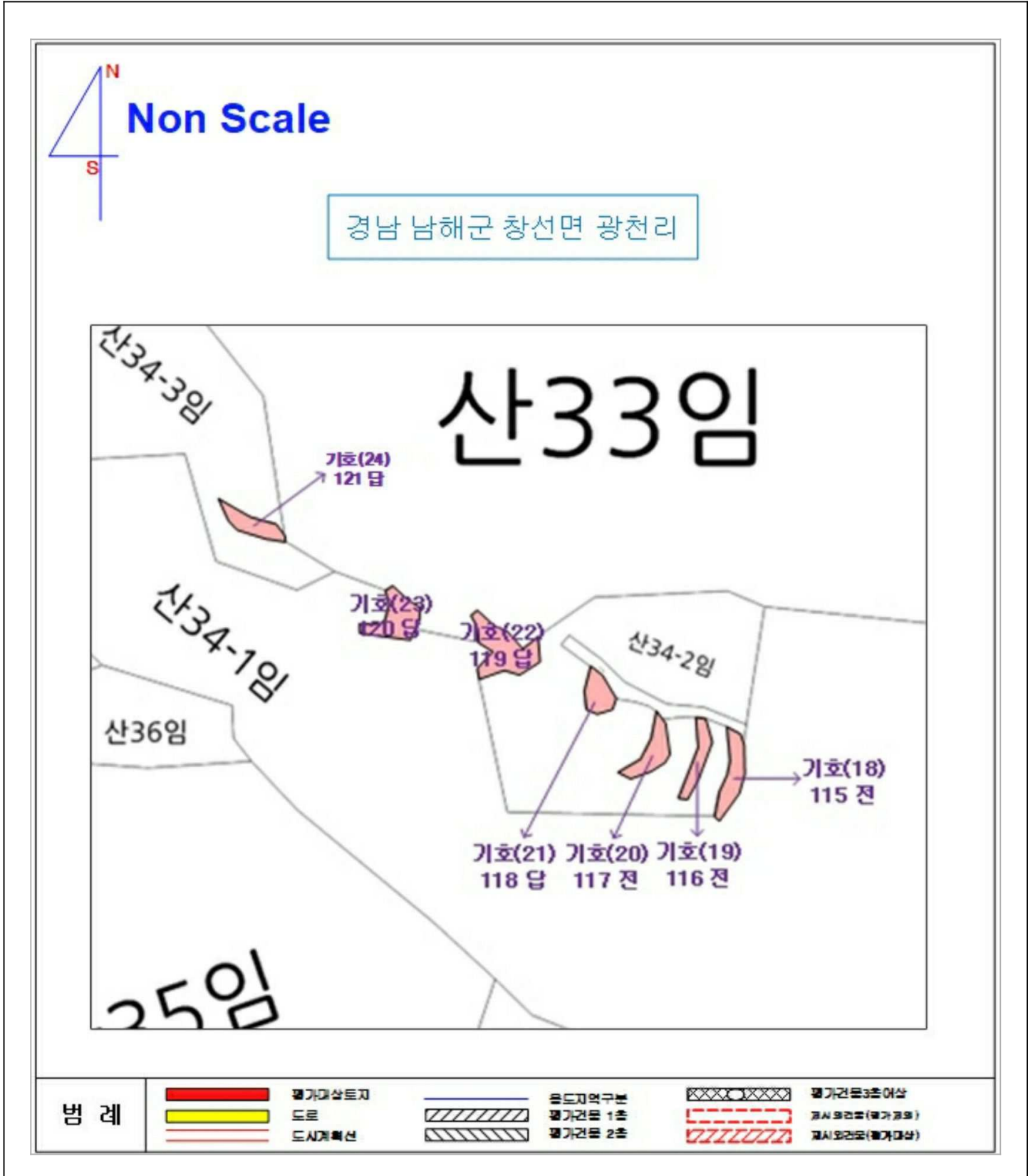
지적개황도



지적개황도



지적개황도





(1~24)

()



(1~17)



(1~3)



(4)



(5-17)



(18-24)