

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

건명 : 김성영 소유물
(2025타경607)

평가서번호 : 중앙 102025-0407-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박 동 성

 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장 강 동 석

감정평가액	칠억구천사백삼십삼만팔천원정 (₩794,338,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	경매			
제출처	경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김성영 (2025타경607)	감정평가조건	--			
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.04.11	2025.04.11	2025.04.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	7,938m ²	토지	7,938m ²	-	794,338,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩794,338,000

심사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 조 동 옥

 (인)

(토지)감정평가명세서표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 남해군 서면 작장리	1327-26	임야	계획관리지역	5,166	5,166	92,000	475,272,000	
2	"	1327-63	전	계획관리지역	1,990	1,990	112,000	222,880,000	
3	"	1327-64	답	계획관리지역	782	782	123,000	96,186,000	
	합 계							₩794,338,000 - 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 남해군 서면 작장리 소재 '작장마을' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 11일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 11일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 기호(1)토지는 도시계획시설(도로) 및 접도구역에 저촉되나, 저촉 면적이 전체면적에 비해 미미하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건 기호(1)토지 지상에 식재되어 있는 수목은 거래관행 및 수목의 상태 등을 참작하여 토지가격에 포함하여 평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지 (남해군 서면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	작장리 1327-26	5,166	임야	자연림	계획관리	소로한면	부정형 완경사지	7,520	-
2	작장리 1327-63	1,990	전	휴경지	계획관리	맹지	부정형 완경사지	41,200	
3	작장리 1327-64	782	답	휴경지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	39,600	
합계	-	7,938	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 남해군 서면 작장리 소재 '작장마을' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 순수 농경지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건 또는 그 인근까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1) 토지는 북서측으로 하향한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

기호(2,3) 토지는 완경사지대 부정형의 토지로서, 현황 '휴경지'상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

본건 기호(1) 토지는 남동측으로 왕복 2차선, 남측으로 폭 약4~5m의 포장도로와 접함.

본건 기호(2) 토지는 지적도상 맹지임.

본건 기호(3) 토지는 남측으로 폭 약 4~5m의 포장도로와 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>

- 기호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>

- 기호(3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (남해군 서면)	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	작장리 588-1	1,999	임	토지임야	계획관리	세각(가)	부정형 완경사지	15,500
B	작장리 1285	793	답	답	계획관리	맹지	부정형 완경사지	37,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 남해군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.11)	0.323% (1.00323)	$(1 + 0.00177) \times (1 + 0.00097 \times 42/28)$ ≈ 1.00323
B	경상남도 남해군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.11)	0.323% (1.00323)	$(1 + 0.00177) \times (1 + 0.00097 \times 42/28)$ ≈ 1.00323

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	경사도 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지 (남해군 서면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	담보	2022.03.28	작장리 1**	918	임야	자연림	계획 관리	세로(가) 부정형	66,000	24,000
(2)	담보	2021.07.02	작장리 3***	414	임야	자연림	계획 관리	세각(가) 부정형	125,000	21,700
(3)	담보	2021.08.23	작장리 산1**	1,798	임야	자연림	계획 관리	소로한면 부정형	72,000	23,300
(4)	취득 처분	2023.10.04	작장리 13****	123	전	전	계획 관리	세로(가) 부정형	121,500 (평균단가)	56,100
(5)	체납 처분	2021.08.30	작장리 12****	1,940	답	답	계획 관리	맹지 부정형	115,000	55,900
(6)	경매	2021.11.10	남상리 ***	2,990	전	전	계획 관리	소로한면 부정형	144,000	39,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (남해군 서면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.10.06	작장리 5***	669.75	임야	자연림	계획 관리	세로(가) 부정형	90,000	14,000
비 고	거래금액 : 60,600,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 60,600,000원 ÷ 669.75㎡ ≒ 90,000원/㎡								
#2	2021.06.24	작장리 3**	430.33	임야	자연림	계획 관리	소로한면 부정형	172,000	22,900
비 고	거래금액 : 74,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 74,000,000원 ÷ 430.33㎡ ≒ 172,000원/㎡								
#3	2024.09.02	작장리 1***	112	답	답	계획 관리	소로한면 부정형	140,000	90,400
비 고	거래금액 : 15,700,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 15,700,000원 ÷ 112㎡ ≒ 140,000원/㎡								
#4	2023.02.25	작장리 7***	670.5	답	답	계획 관리	소로한면 부정형	149,000	84,600
비 고	거래금액 : 100,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 100,000,000원 ÷ 670.5㎡ ≒ 149,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
계획관리내 소로한면	90,000 ~ 100,000원/㎡	-
계획관리세로(가)	120,000 ~ 130,000원/㎡	

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 남해군 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
과수원			.0	1		.0
답	2,809,955,886	999,120,022	35.6	213	25	11.7
임야	2,102,288,200	1,292,166,609	61.5	124	13	10.5
전	5,088,112,700	2,698,741,321	53.0	281	24	8.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	66,000	-	1.05592	1.000	1.265	88,158	5.669
비교표준지 공시지가	A	15,500	-	1.00323	-	-	15,550	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	경상남도 남해군 계획관리지역 (2022.03.28~2025.04.11)							1.05592
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건				개별요인 비교치
	1.00	1.10	1.15	1.00				1.265
	비고	표준지는 비교사례 대비 자연조건(경사도 등), 행정적조건(비교사례는 소로, 중로, 도로구역 저촉 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (4)	121,500	-	1.02316	1.000	0.900	111,882	3.014
비교표준지 공시지가	B	37,000	-	1.00323	-	-	37,120	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(4)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 남해군 계획관리지역 (2023.10.04~2025.04.11)						1.02316
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	
비교	표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	5.66
B	3.01

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	15,500	1.00323	1.000	1.045	5.66	91,973	92,000	-
2	37,000	1.00323	1.000	1.000	3.01	111,729	112,000	-
3	37,000	1.00323	1.000	1.100	3.01	122,902	123,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	92,000	5,166	475,272,000	-
2	112,000	1,990	222,880,000	-
3	123,000	782	96,186,000	-
합 계	-	7,938	794,338,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (남해군 서면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.10.06	작장리 5***	669.75	임야	자연림	계획 관리	세로(가) 부정형	90,000	14,000
비 고	거래금액 : 60,600,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 60,600,000원 ÷ 669.75㎡ ≈ 90,000원/㎡								
#3	2024.09.02	작장리 1***	112	답	답	계획 관리	소로한면 부정형	140,000	90,400
비 고	거래금액 : 15,700,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 15,700,000원 ÷ 112㎡ ≈ 140,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 남해군 계획관리지역 (2023.10.06 ~ 2025.04.11)	2.308% (1.02308)	$(1 + 0.00115 \times 26/31) \times (1 + 0.00135) \times (1 + 0.00139) \times (1 + 0.01602) \times (1 + 0.00177) \times (1 + 0.00097 \times 42/28)$ ≈ 1.02308
#3	경상남도 남해군 계획관리지역 (2024.09.02 ~ 2025.04.11)	0.751% (1.00751)	$(1 + 0.00087 \times 29/30) \times (1 + 0.00132) \times (1 + 0.00114) \times (1 + 0.00096) \times (1 + 0.00177) \times (1 + 0.00097 \times 42/28)$ ≈ 1.00751

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.03	인근취락과의 접근성에서 열세하나, 임도의 배치, 폭 구조 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(#3)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.93	경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.10	비교사례 토지 일부는 접도구역 저촉으로 대상물건 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.818	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/거래사례(#3)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.90	경사도 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.10	비교사례 토지 일부는 접도구역 저촉으로 대상물건 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.891	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	90,000	1.00	1.02308	1.000	1.030	94,839	95,000	-
2	140,000	1.00	1.00751	1.000	0.818	115,380	115,000	-
3	140,000	1.00	1.00751	1.000	0.891	125,676	126,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	95,000	5,166	490,770,000	-
2	115,000	1,990	228,850,000	-
3	126,000	782	98,532,000	-
합 계	-	7,938	818,152,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	794,338,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	818,152,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	92,000	5,166	475,272,000	-
2	112,000	1,990	222,880,000	-
3	123,000	782	96,186,000	-
합 계	-	7,938	794,338,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	92,000	5,166	475,272,000	-
	2	112,000	1,990	222,880,000	-
	3	123,000	782	96,186,000	-
토지소계		-	7,938	794,338,000	-
합 계		-	7,938	794,338,000	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 서면 작장리 소재 '작장마을' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 순수 농경지대임.

2. 교통상황

본건 또는 그 인근까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 북서측으로 하향한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
기호(2,3) 토지는 완경사지대 부정형의 토지로서, 현황 '휴경지'상태임.

4. 인접 도로상태

본건 기호(1) 토지는 남동측으로 왕복 2차선, 남측으로 폭 약4~5m의 포장도로와 접함.
본건 기호(2) 토지는 지적도상 맹지임.
본건 기호(3) 토지는 남측으로 폭 약 4~5m의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 접도구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>

- 기호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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(3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

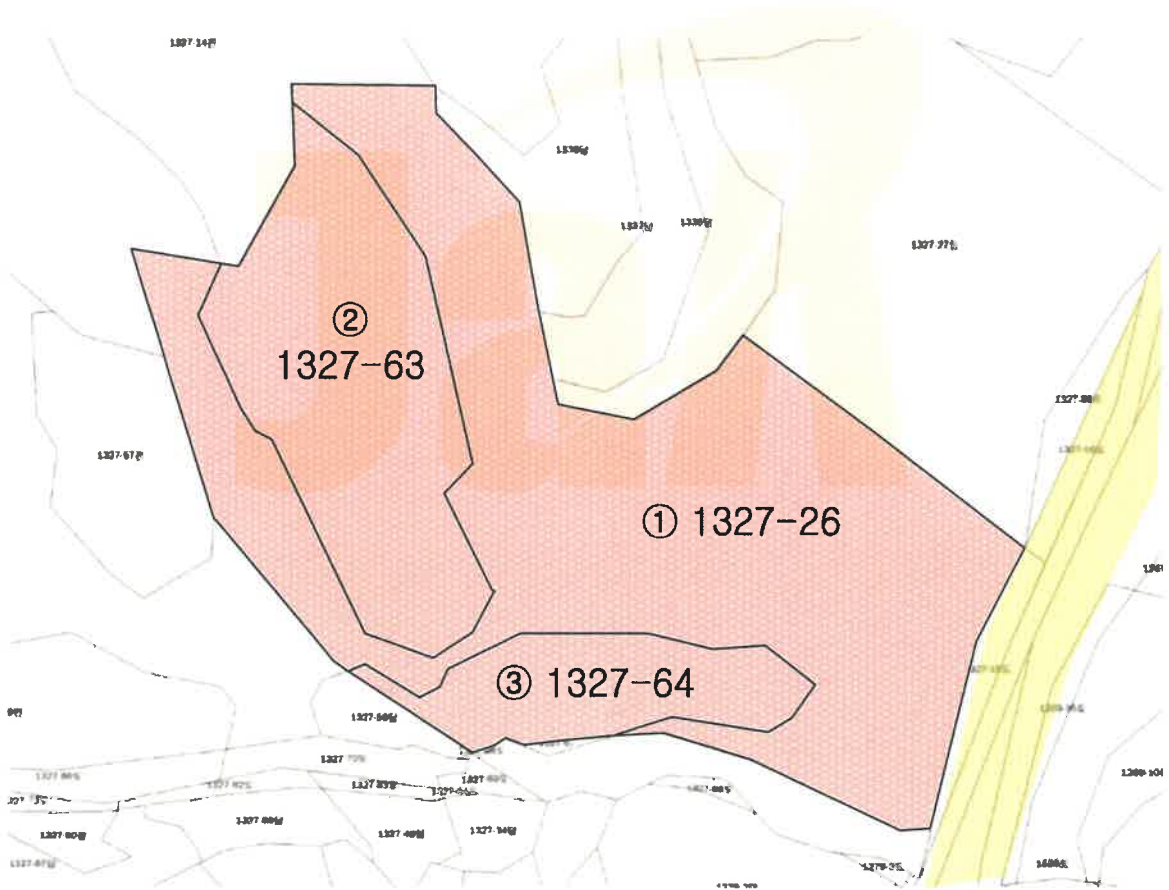
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

지 적 개 황 도



소재지	경상남도 남해군 서면 작장리 1327-26번지 외
-----	-----------------------------



범 레	평가대상토지	평가건물1층	제시외건물
	도 로	평가건물2층	
	도시계획선	평가건물3층 이상	

사진용지



대상물건 전경



기호(1)

사진용지



기호(1)



기호(1)

사진용지



기호(2)



기호(2)

사진용지



기호(3)



기호(3)