감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42212-1-2110
건 명	경상남도 남해군 창선면 대벽리 178-11 외 소재 토지
의 뢰 인	부산치과의사신용협동조합장

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.

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사
Pacific Appraisal Co., Ltd
부산광역시 금정구 식물원로40번길 24 4-5층
대표전화 : (051)466-5400 FAX : (051)462-0673

대 상 물 건 현 황

건 명	경상남도 남해군 창선면 대벽리 178-11 외 소재 토지
소 재 지	경상남도 남해군 창선면 대벽리 178-11 외



(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(정 수 원) (인)

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사
지 사 장 **박 진 영** (서명 또는 인)

감정평가액	**삼십삼억오천오백오십만구천원정 (₩3,355,509,000.-)**			
의 뢰 인	**부산치과의사신용협동조합장**	감정평가목적	**공매**	
제 출 처	**부산치과의사신용협동조합**	기 준 가 치	**시장가치**	
소 유 자 (대상업체명)	**소유자: (주)명덕기업 수탁자: 우리자산신탁(주)**	감정평가조건	-	
목록표시근거	**등기사항전부증명서, 토지대장**	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2023. 1. 6.	2022.12.21. ~ 2023. 1. 6.	2023. 1. 9.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	13,523	토지	13,523	-	3,355,509,000
			이 하 여 백			
						₩3,355,509,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다

심 사 자: 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 남해군 창선면 대벽리 소재 “창선대교” 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지)으로, 부산치과의사신용협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및「감정평가 실무기준」등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▮「감정평가에 관한 규칙」제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▮「감정평가에 관한 규칙」제11조(감정평가방식)

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

▮「감정평가에 관한 규칙」제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▮「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

일련번호2,3 토지는 일단으로 건축허가를 득한 토지로서, 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 1월 6일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2022년 12월 21일 ~ 2023년 1월 6일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1) 일련번호1 토지는 건축허가를 득한 토지로서, 허가내역은 아래와 같습니다.

건축 · 대수선 · 용도변경 허가서			
건축구분	신축허가(변경차수: 2)	허가번호	2018-도시건축과-신축허가-4
대지위치	경상남도 남해군 창선면 대벽리 178-11		
대지면적	3,474㎡		
건축물명	-	주 용 도	숙박시설
건축면적	1,378.36㎡	건 폐 율	-
연 면 적	2,455.18㎡	용 적 률	-

2) 일련번호2,3 토지는 일단으로 건축허가를 득한 토지로서, 허가내역은 아래와 같습니다.

건축 · 대수선 · 용도변경 허가서			
건축구분	신축허가(변경차수: 2)	허가번호	2018-생태건축과-신축허가-6
대지위치	경상남도 남해군 창선면 대벽리 178-37, 178-49		
대지면적	6,165㎡		
건축물명	-	주 용 도	숙박시설
건축면적	1,478.79㎡	건 폐 율	23.9869%
연 면 적	5,609.20㎡	용 적 률	80.8647%

3) 본건 등기사항전부증명서 수탁자는 '국제자산신탁㈜'로 되어 있으나, '우리자산신탁㈜'로 사명 변경되어, 소유자는 '(주)명덕기업', 수탁자는 '우리자산시탁㈜'로 표기하였으니 업무진행시 참고바랍니다.

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 토지

소재지		경상남도 남해군 창선면 대벽리						
일련번호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	도로접면	형상 지세	2022 개별공시지가 (원/㎡)
1	178-11	임야	건축허가 부지	계획관리지역	3,474	세로(가)	부정형 완경사	5,900
2	178-37	임야	건축허가 부지	계획관리지역	242	소로한면	부정형 완경사	6,480
3	178-49	임야			5,923			5,900
4	178-35	임야	토지임야	계획관리지역	491	세로(가)	부정형 평 지	5,720
5	178-36	임야	토지임야	계획관리지역	946	소로각지	부정형 완경사	5,720
6	178-48	임야	토지임야	계획관리지역	163	세로(가)	부정형 완경사	6,010
7	178-50	임야	토지임야	계획관리지역	2,284	소로각지	부정형 평 지	7,140

※토지대장, 토지등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지요항

지리적 위치	본건은 경상남도 남해군 창선면 대벽리 소재 “창선대교” 남서측 인근에 위치하고 있습니다.
주위환경	주위는 숙박시설, 농경지(전, 답 등), 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 무난합니다.
교통환경	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 근거리에 소재하여 교통사정은 보통입니다.
접면도로	일련번호1: 북서측 및 북동측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로와 각각 접합니다. 일련번호(2,3),5: 남동측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 접합니다. 일련번호4,6: 북서측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로와 접합니다. 일련번호7: 서측으로 폭 약 8m 내외, 남측으로 폭 약 10m 내외의 포장도로와 각각 접합니다.
지세 및 형상	일련번호1~6: 북측으로 하향하는 완경사지내 부정형의 토지입니다. 일련번호7: 남동측으로 하향하는 완경사지내 부정형의 토지입니다.
이용상태	일련번호1: 건축허가부지를 득한 토지임야입니다. 일련번호2,3: 건축허가부지를 득한 토지임야입니다. 일련번호4~7: 토지임야입니다.
토지이용계획 및 공법상 제한상태	일련번호1: 계획관리지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 일련번호2: 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 일련번호3,7: 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 일련번호4,6 계획관리지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 일련번호5: 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타	해당사항 없습니다.
그밖의 사항	해당사항 없습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡) 연면적(㎡)	거래시점	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)
ㄱ	대벽리 823-2,6	답 (답)	계획관리지역	309 -	2022-06-30	90,000	291,000
ㄴ	대벽리 196-10 외	답, 전 (답, 전)	계획관리지역	498 -	2022-07-18	148,000	297,000
ㄷ	대벽리 29	전 (전)	계획관리지역	250 -	2021-06-15	112,500	450,000
ㄹ	대벽리 산1-61	임야 (토지임야)	계획관리지역	2,049 -	2022-01-20	930,000	454,000

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡)	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
a	대벽리 184-1	답 (답)	계획관리지역	960	2019-11-12	조세	232,000
b	대벽리 178-15	대 (상업용)	계획관리지역	1,157	2021-12-17	담보	485,000
c	대벽리 178-14	대 (상업용)	계획관리지역	1,339	2022-06-26	담보	450,000
d	대벽리 151-1	전 (전)	계획관리지역	212	2022-10-07	경매	213,000
e	대벽리 산1-31	임야 (상업용)	계획관리지역	3,169	2022-09-23	공매	395,000
f	대벽리 산1-58	임야 (상업용)	계획관리지역	4,923	2022-09-23	공매	379,000
g	대벽리 산1-61	임야 (토지임야)	계획관리지역	2,049	2022-02-07	담보	345,000
h	대벽리 178-11 (본건)	임야 (건축허가 부지)	계획관리지역	3,474	2022-09-23	공매	289,000
i	대벽리 178-37 외 (본건)	임야 (건축허가 부지)	계획관리지역	6,165	2022-09-23	공매	289,000
j	대벽리 178-35 (본건)	임야 (토지임야)	계획관리지역	491	2022-09-23	공매	93,000
k	대벽리 178-36 (본건)	임야 (토지임야)	계획관리지역	946	2022-09-23	공매	111,000
l	대벽리 178-48 (본건)	임야 (토지임야)	계획관리지역	163	2022-09-23	공매	93,000
m	대벽리 178-50 (본건)	임야 (토지임야)	계획관리지역	2,284	2022-09-23	공매	93,000

※출처: 한국감정평가사협회

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비고
해안상가지대	계획관리지역	상업용	세로변	450,000 ~ 500,000 내외	-
해안상가지대	계획관리지역	자연림	소로변	150,000 내외	-

4. 경매통계

지역	물건용도	기간	경매건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
경상남도 남해군	대지	최근1년	25	44.00	111.95
경상남도 남해군	임야	최근1년	109	27.52	66.27

※출처: 지지옥션

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정

1.1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

(경상남도 남해군 창선면) (2022.01.01 기준)

비교표준지 기호	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대벽리 16	419	전	전	계획관리지역	소로한면	부정형 평지	251,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시,군,구의 동일 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

용도지역	산출계산식	지가변동률(%) 시점수정치
계획관리	경상남도 남해군 (22.01.01~23.01.06) (계획관리) 2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 3.575 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.163 (1 + 0.03575) * (1 + 0.00163 * 37/30) ≒ 1.03783	3.783 (1.03783)

※2022년 12월 이후 지가변동률은 미고시로 11월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.
※시점수정치는 소수점 여섯째자리 이하 반올림

1.1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

1.1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

〈농경지대(전)〉

조건	항목(세항목)
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍, 토양, 관개 및 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	비교 표준지 기호		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	A	-	0.95	1.00	0.90	1.10	1.00	0.941	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도, 지세 등)에서 열세하며, 행정적 조건(본건 건축허가를 득한 토지)에서 우세하여 종합적으로 열세합니다.
2,3	A	-	1.00	1.00	0.85	1.10	1.00	0.935	본건은 비교표준지 대비 획지조건(경사도, 지세, 형상 등)에서 열세하며, 행정적조건(본건 건축허가를 득한 토지)에서 우세하여 종합적으로 열세합니다.
4	A	-	0.95	1.00	0.50	0.90	1.00	0.428	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도, 지세, 형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.
5	A	-	1.00	1.00	0.55	0.90	1.00	0.495	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로상태: 우세, 경사도, 지세, 형상: 열세), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.
6	A	-	0.95	1.00	0.50	0.90	1.00	0.428	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도, 지세, 형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.
7	A	-	1.00	1.00	0.45	0.90	1.00	0.405	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로상태: 우세, 경사도, 지세, 형상: 열세), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

※소수점 넷째자리 이하 반올림

1.1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가격과 기준시점 비교표준지 가격의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 기준시점 현재가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 비교사례 기준 표준지의 기준시점 현재가격≒비교사례×시점수정×지역요인×개별요인
- 비교표준지의 기준시점 현재가격≒표준지공시지가×시점수정

▮ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

비교표준지 기호	선정 비교사례	
	기호	종류
A	ㄴ	거래사례

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡) 연면적(㎡)	거래시점	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)
ㄴ	대벽리 196-10 외	답, 전 (답, 전)	계획관리지역	498 -	2022-07-18	148,000	297,000

- 토지만의 거래사례입니다.

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

“비교사례를 기준으로 산정된 기준시점의 표준지 공시지가 가격”과 “표준지 공시지가의 기준시점 가격”과의 격차율을 기준으로 평가목적, 인근지역 지가수준, 최근 부동산 경기 추세 및 동향 등을 종합 참작하여 비교표준지에 적용되는 그 밖의 요인비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

<table>
<tr><td rowspan="4">비교표준지 A</td><td rowspan="2">비교사례ㄴ 기준 비교표준지의기준시점현재가격</td><td>사례단가 (원/㎡)</td><td>시점수정</td><td>지역요인</td><td colspan="7">개별요인</td><td>산출단가 (원/㎡)</td><td>격차율</td></tr>
<tr><td>297,000</td><td>1.01387</td><td>1.00</td><td>-</td><td>1.20</td><td>1.00</td><td>0.96</td><td>0.91</td><td>1.00</td><td>1.048</td><td>315,573</td><td>1.209</td></tr>
<tr><td rowspan="2">비교표준지의 기준시점현재가격</td><td colspan="2">표준지가격(원/㎡)</td><td colspan="3">시점수정</td><td colspan="7">산출단가(원/㎡)</td><td>비교표준지A 결정치</td></tr>
<tr><td colspan="2">251,500</td><td colspan="3">1.03783</td><td colspan="7">261,014</td><td>1.20</td></tr>
<tr><td colspan="14">비교사례 기준
- 시점수정(경상남도 남해군, 계획관리지역, 기간: 22.07.18~23.01.06): 1.01387
- 지역요인: 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등합니다.(1.00)
- 개별요인: 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 우세하며, 획지조건(경사도 등), 행정적조건(사례는 자연취락지구)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.</td></tr>
</table>

▮ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

일련번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1~7	A	인근지역 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.20

1.1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▮ 적용단가

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의한 단가를 산정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/㎡)×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인

일련번호	비교표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	A	251,500	1.03783	1.00	0.941	1.20	294,737	295,000
2,3	A	251,500	1.03783	1.00	0.935	1.20	292,858	293,000
4	A	251,500	1.03783	1.00	0.428	1.20	134,057	134,000
5	A	251,500	1.03783	1.00	0.495	1.20	155,042	155,000
6	A	251,500	1.03783	1.00	0.428	1.20	134,057	134,000
7	A	251,500	1.03783	1.00	0.405	1.20	126,853	127,000

(적용단가: 천원 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	295,000	3,474	1,024,830,000
2,3	293,000	6,165	1,806,345,000
4	134,000	491	65,794,000
5	155,000	946	146,630,000
6	134,000	163	21,842,000
7	127,000	2,284	290,068,000
합계		**13,523**	**3,355,509,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교 (지역요인,개별요인)

1.2.1. 거래사례 산정

▮ 거래사례 선정 기준

① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

▮ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡) 연면적(㎡)	거래시점	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)
ㄱ	대벽리 823-2,6	답 (답)	계획관리지역	309 -	2022-06-30	90,000	291,000

- 토지만의 거래사례입니다.

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

1.2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.00

1.2.3. 시점수정

구분	용도지역	산출계산식	지가변동률(%) (시점수정치)
거래사례 ㄱ	계획관리	경상남도 남해군 (22.06.30~23.01.06) (계획관리) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.335 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.349 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.327 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.297 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.234 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.163 (1 + 0.00335 * 1/30) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00163 * 37/30) ≒ 1.01593	1.593 (1.01593)

※2022년 12월 이후 지가변동률은 미고시로 11월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

※시점수정치는 소수점 여섯째자리 이하 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

가. 지역요인 비교

결정 의견	비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

나. 개별요인 비교

〈농경지대(전)〉

조건	항목(세항목)
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍, 토양, 관개 및 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래 동향,기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	-	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율	의견
1	ㄱ	-	1.05	1.00	0.87	1.10	1.00	1.005	본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(본건 건축허가를 득한 토지)에서 우세하나, 획지조건(경사도, 지세 등)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
2,3	ㄱ	-	1.10	1.00	0.83	1.10	1.00	1.004	본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(본건 건축허가를 득한 토지)에서 우세하나, 획지조건(경사도, 지세, 형상 등)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
4	ㄱ	-	1.05	1.00	0.48	0.90	1.00	0.454	본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(경사도, 지세, 형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
5	ㄱ	-	1.10	1.00	0.53	0.90	1.00	0.525	본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로상태: 우세, 경사도, 지세, 형상: 열세 등), 행정적조건(지목)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
6	ㄱ	-	1.05	1.00	0.48	0.90	1.00	0.454	본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(경사도, 지세, 형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
7	ㄱ	-	1.10	1.00	0.43	0.90	1.00	0.426	본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로상태: 우세, 경사도, 지세, 형상: 열세 등), 행정적조건(지목)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.

※소수점 넷째자리 이하 반올림

1.2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▮ 적용단가

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의한 단가를 산정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡)×사정보정×시점수정×가치형성요인(지역요인 및 개별요인)

일련번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	ㄱ	291,000	1.00	1.01593	1.00	1.005	297,114	297,000
2,3	ㄱ	291,000	1.00	1.01593	1.00	1.004	296,818	297,000
4	ㄱ	291,000	1.00	1.01593	1.00	0.454	134,219	134,000
5	ㄱ	291,000	1.00	1.01593	1.00	0.525	155,209	155,000
6	ㄱ	291,000	1.00	1.01593	1.00	0.454	134,219	134,000
7	ㄱ	291,000	1.00	1.01593	1.00	0.426	125,941	126,000

(적용단가: 천원 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	297,000	3,474	1,031,778,000
2,3	297,000	6,165	1,831,005,000
4	134,000	491	65,794,000
5	155,000	946	146,630,000
6	134,000	163	21,842,000
7	126,000	2,284	287,784,000
합계		**13,523**	**3,384,833,000**

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1~7	3,355,509,000	3,384,833,000	3,355,509,000

2. 대상물건 감정평가액

용도	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	13,523	-	3,355,509,000	-
합계			**3,355,509,000**	

토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 남해군 창선면 대벽리	178-11	임야	계획관리지역	3,474	3,474	295,000	1,024,830,000	건축허가부지
2	"	178-37	임야	계획관리지역	242	6,165	293,000	1,806,345,000	건축허가부지 (일단지)
3	"	178-49	임야	계획관리지역	5,923				
4	"	178-35	임야	계획관리지역	491	491	134,000	65,794,000	
5	"	178-36	임야	계획관리지역	946	946	155,000	146,630,000	
6	"	178-48	임야	계획관리지역	163	163	134,000	21,842,000	
7	"	178-50	임야	계획관리지역	2,284	2,284	127,000	290,068,000	
	합 계							₩3,355,509,000.-	
				이	하	여	백		

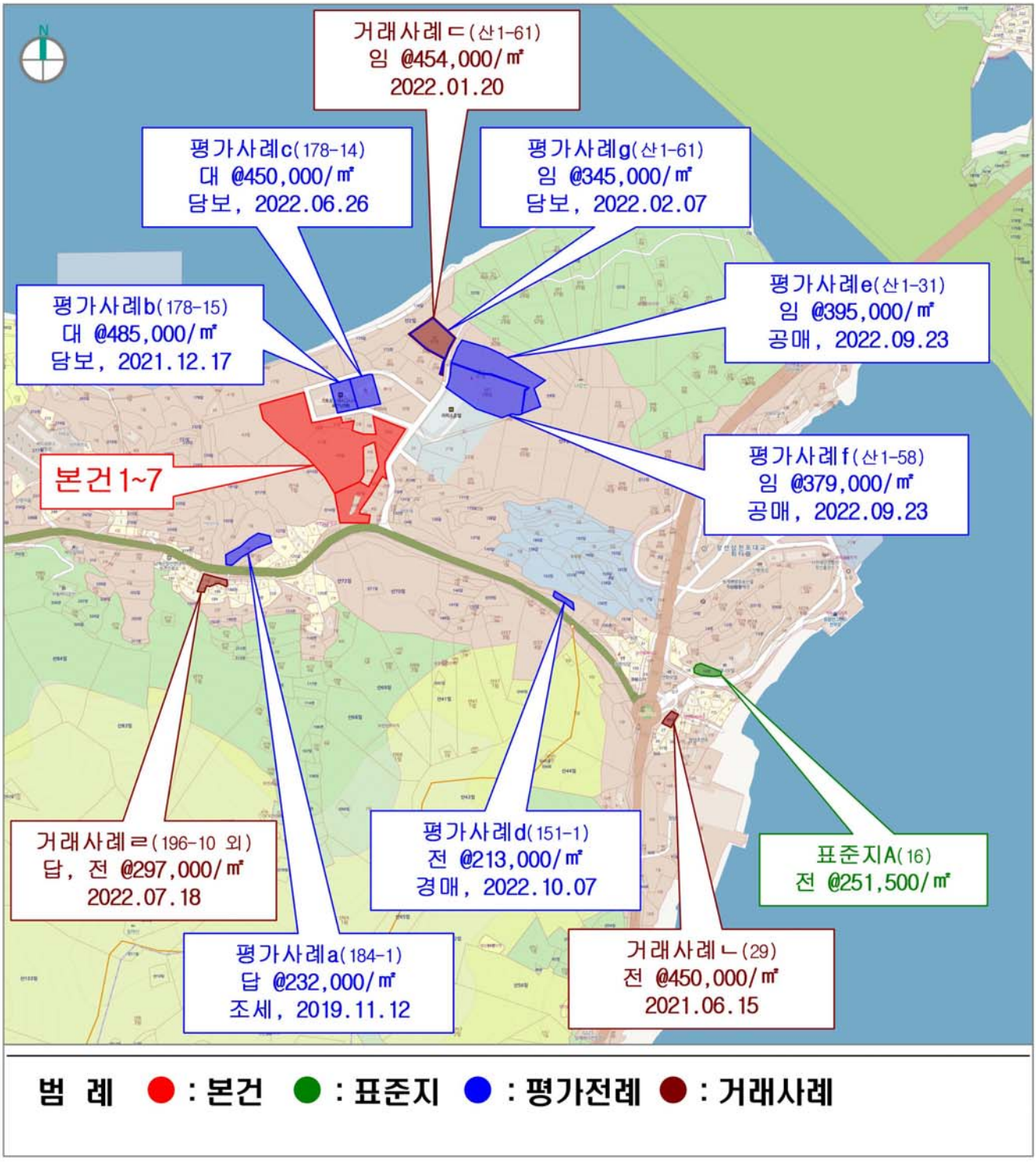
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 남해군 창선면 대벽리 178-11 외



상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 남해군 창선면 대벽리 178-11 외



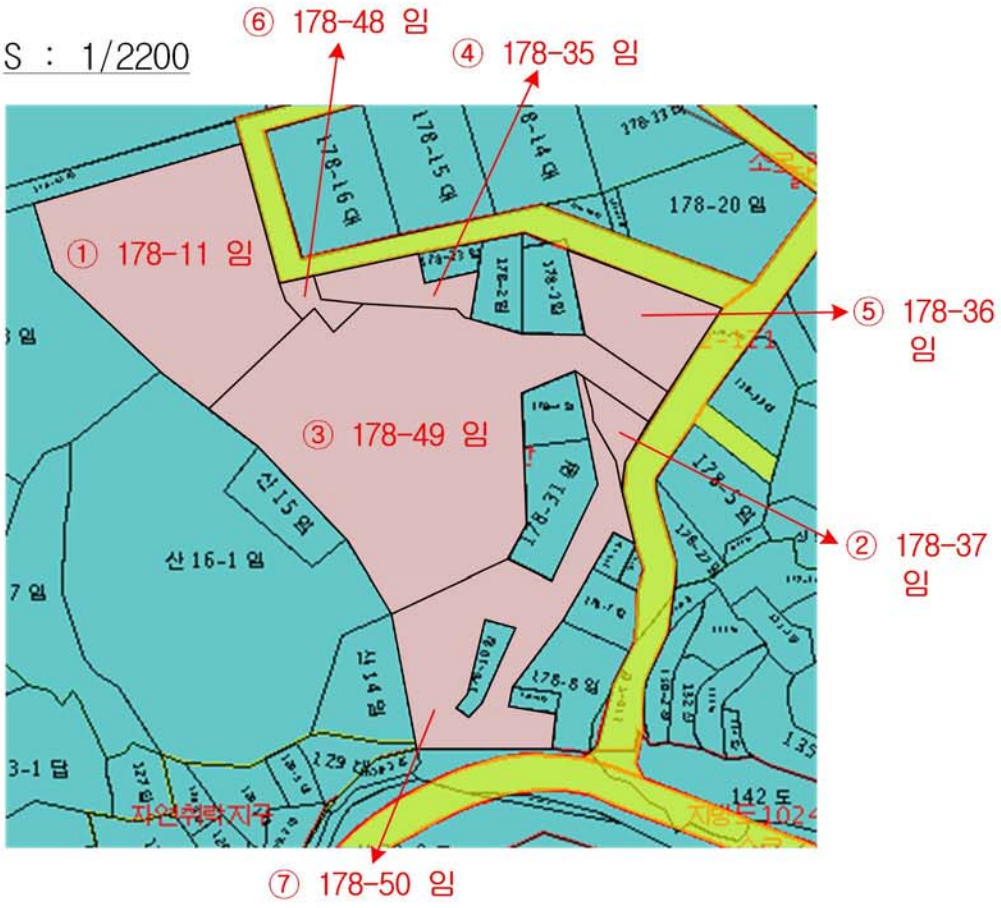
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 남해군 창선면 대벽리 178-11 외



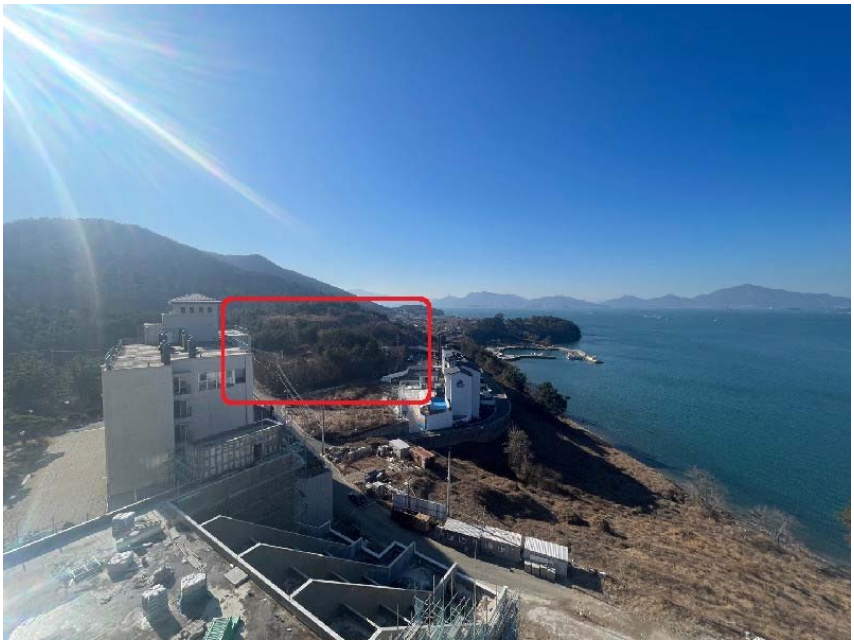
지 적 도

S : 1/2200



범 례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도 로		평가건물 2층		평가제외건물
	계 획 도 로 선		평가건물 3층 이상		용도지역구분선

사 진 용 지



【본건 원경】



【본건 원경】

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】