

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명:	김정욱 소유물 (2025타경30691)
평가서번호:	중앙 102025-0402-001

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,건물)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	 일천칠십구만육천일백사십원정 (₩10,796,140.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	경매			
제출처	경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정욱 (2025타경30691)	감정평가조건	--			
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.04.08	2025.04.08	2025.04.09		
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	1 231㎡x-	토지	33㎡	274,000	9,042,000
	건물	1 59.5㎡x-	건물	10.65㎡	-	1,656,670
	(제시외건물)	1 12㎡x-	(제시외건물)	1.71㎡	57,000	97,470
합 계					₩10,796,140	

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·건물)감정평가명세서

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 남면 석교리	712	대	계획관리지역	1 231x- 7	33.00	274,000	9,042,000	매각지분 채무자 김정욱지분 소하천예정지 토지일부도로 감안
*	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	건물이 경매 행사를 제한	대상에서 받을경우	제외되어 토지가액:	8,137,800 원		
2	" [도로명] 경상남도 남해군 남면로11 1번길 16	712 위지상	주택	목조 함석지붕 단층	1 36.36x- 7	7.34	200,000	1,468,000	관찰감가 800,000 x10/40 매각지분 채무자 김정욱지분 현황 목조 및 조적조 실측기준감정 (51.4㎡)
2-1	동소	712 위지상	축사	시멘트 블럭조 함석지붕 단층	1 23.14x- 7	3.31	57,000	188,670	관찰감가 400,000 x5/35 매각지분 채무자 김정욱지분
	소 계							₩10,698,670	



(토지·건물)감정평가명세표

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)	
ㄱ	(제시 외)	건물)			1				관찰감가 400,000 x 5/35 매각지분 채무자 김정옥지분
	경상남도 남해군 남면 석교리	712 위지상	창고 및 화장실	조적조 및 목조 함석지붕 단층	12x- 7	1.71	57,000	97,470	
	소 계							₩97,470	
	합 계							₩10,796,140	
								- 이하 여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 남해군 남면 석교리 소재 '석교마을회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 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 8일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 8일에 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 공시지가를 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. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 기호 (1)지상에 식재되어 있는 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격에 포함평가 하였으며, 토지 일부는 현황‘도로’, ‘소하천예정지’에 저촉되어 이를 감안하여 토지를 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건 기호(1,2,2-1)은 공유지분 토지,건물로서 소유자지분 비율(1/7)에 의거 면적사정하여 토지 및 건물을 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 기호 (1) 지상에 소재하는 제시외 건물(기호㉠)은 소유자 지분비율(1/7)에 의거 면적사정하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 기호 (1)토지에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 있을 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하시기 바라며, 평가목적 등을 고려하여 실측면적으로 사정평가하였으니 소유권확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.
- 5) 본건 기호 (2)건물은 공부상 ‘목조 함석지붕, 36.36㎡’이나, 현황 ‘목조 및 조적조 함석지붕 (실측 51.4㎡)’으로 실측면적을 기준하여 소유자 지분비율(1/7)에 의거 면적사정하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 6) 본건 기호(2,2-1)건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 7) 본건 기호(2)건물은 인접지(석교리 711번지)에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되는 바, 인접지와와의 지적경계가 불확실한 상태로서, 정확한 위치 및 지적경계는 지적측량을 요하는 바, 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

가. 토지

기호	소재지 (남해군 남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	석교리 712	231*1/7	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	103,900	김정욱 지분
합계	-	33	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지 (남해군 남면)	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일 (증축일)	비고
2	석교리 712	목조 함석지붕	1층	주택	36.36*1/7 (51.4*1/7)	1931.03.01	김정욱 지분 (실측사정)
2-1	석교리 712	시멘트 블록조 함석지붕	1층	축사	23.14*1/7	(1973)	김정욱 지분
합계	-	-	-	-	8.5	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 남해군 남면 석교리 소재 '석교마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전·답의 농경지 등이 혼재하는 해안 취락지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

라. 접면도로 상태

본건 북측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천예정지(석교천)<소하천정비법>, 하수처리 구역(석교)<하수도법>

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
2	구조 : 목조 및 조적조 합석지붕 지상1층 건물로서 외벽 : 페인팅 및 외장타일 등 마감 창호 : 목재 및 샷시 창호 등임.
2-1	구조 : 시멘트 블럭조 합석지붕 지상1층 건물로서 외벽 : 페인팅 및 외장타일 등 마감 창호 : 목재 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
2	1층	단독주택으로 이용중임.
2-1	1층	창고 등으로 이용중임.

다. 냉난방설비

미상임.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공부와의 차이

본건 기호 (2)건물은 공부상 '목조 함석지붕, 36.36㎡'이나, 현황 '목조 및 조적조 함석지붕 (실측 51.4㎡)'으로 실측면적을 기준으로 하여 소유자 지분비율(1/7)에 의거 면적사정하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

사. 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 남면)	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	석교리 86	297	대	단독주택	계획관리	세로(불)	사다리 평지	99,200

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 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 ~ 2025.04.08)	0.312% (1.00312)	$(1 + 0.00177) \times (1 + 0.00097 \times 39/28) \approx 1.00312$

※ 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
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	가로의 폭, 구조 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	표준지는 해일위험지구로 우세하나, 본건 토지일부 현황'도로', 소하천예정지로 본건이 다소 열세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.078	-

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 남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2022.05.27	석교리 1**	93	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 사다리	269,000	68,900
(2)	담보	2020.08.11	석교리 7**	346	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 사다리	249,000	63,200
(3)	담보	2024.05.14	석교리 8**	1,681	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 부정형	290,000	167,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (남해군 남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.10.22	석교리 3**	437	대	주거기타	계획 관리	소로한면 사다리	399,000	203,900
비고	거래금액 : 350,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주거기타, 142.68㎡(사용승인일:2018.06.20) 건물단가 : 1,400,000원/㎡ × 44 ÷ 50 ≈ 1,230,000원/㎡ 토지단가 : (350,000,000원 - 1,230,000원/㎡ × 142.68㎡) ÷ 437㎡ ≈ 399,000원/㎡								
#2	2023.07.20	석교리 1**	1,237	전	전	계획 관리	세로(가) 부정형	242,000	37,500
비고	거래금액 : 299,200,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 299,200,000원 ÷ 1,237㎡ ≈ 242,000원/㎡								

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.

구분	지가수준	비고
계획관리내 세로(가)	270,000 ~ 300,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 남해군 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	3,117,413,530	2,001,581,700	64.2	83	19	22.9
대지	3,333,858,430	1,525,517,900	45.8	34	12	35.3

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)	269,000	-	1.04840	1.000	0.900	253,817	2.550
비교표준지 공시지가	A	99,200	-	1.00312	-	-	99,510	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 남해군 계획관리지역 (2022.05.27~2025.04.08)						1.04840
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비고	표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 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	2.55

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	99,200	1.00312	1.000	1.078	2.55	273,541	274,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	274,000	33	9,042,000	-
합 계	-	33	9,042,000	-

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 남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.10.22	석교리 3**	437	대	주거기타	계획 관리	소로한면 사다리	399,000	203,900
비 고	거래금액 : 350,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주거기타, 142.68㎡(사용승인일:2018.06.20) 건물단가 : 1,400,000원/㎡ × 44 ÷ 50 ≈ 1,230,000원/㎡ 토지단가 : (350,000,000원 - 1,230,000원/㎡ × 142.68㎡) ÷ 437㎡ ≈ 399,000원/㎡								

※ 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 (2024.10.22 ~ 2025.04.08)	0.566% (1.00566)	$(1 + 0.00132 \times 10/31) \times (1 + 0.00114) \times (1 + 0.00096) \times (1 + 0.00177) \times (1 + 0.00097 \times 39/28)$ ≒ 1.00566

※ 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
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.80	가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.87	인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	거래사례토지 일부는 접도구역 저촉, 본건토지 일부는 현황'도로', 소하천예정지저촉으로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.696	-

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	399,000	1.00	1.00566	1.000	0.696	279,275	279,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	279,000	33	9,207,000	-
합 계	-	33	9,207,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	9,042,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	9,207,000	-

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	274,000	33	9,042,000	김정욱 지분
합 계	-	33	9,042,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	860,000	40 (35~45)
01-01-02-05	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/금속기와	5	1,064,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	7.34	(주택)	목조	800,000	-
2-1	1층	3.31	(축사)	블록구조/합석	400,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	800,000	-	800,000	주택
2-1	1층	400,000	-	400,000	축사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일 (증축일)	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	1931.03.01	800,000	40	94	30	10/40	200,000	200,000
2-1	1층	1973	400,000	35	94	30	5/35	57,142	57,000

※ 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 하였음.

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1층	200,000	7.34	1,468,000	관찰감가
2-1	1층	57,000	3.31	188,670	
합계		-	10.65	1,656,670	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1		274,000	33	9,042,000	김정옥 지분
토지소계			-	33	9,042,000	-
건물	2	1층	200,000	7.34	1,468,000	관찰감가 김정옥 지분
	2-1	1층	57,000	3.31	188,670	
건물소계			-	10.65	1,656,670	-
제시외 건물	㉠		-	1.71	97,470	김정옥 지분
제시 외 건물 소계			-	1.71	97,470	-
합 계			-	-	10,796,140	-

1. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 단독주택으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 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 남면 석교리 소재 '석교마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전·답의 농경지 등이 혼재하는 해안 취락지대임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천예정지(석교천)<소하천정비법>, 하수처리구역(석교)<하수도법>

6. 제시목록 외의 물건

없음.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

기호(2)는 구조 : 목조 및 조적조 함석지붕 지상1층 건물로서
외벽 : 페인팅 및 외장타일 등 마감
창호 : 목재 및 샷시 창호 등임.

기호(2-1)은 구조 : 시멘트 블럭조 함석지붕 지상1층 건물로서
외벽 : 페인팅 및 외장타일 등 마감
창호 : 목재 창호 등임.

2. 이용상태

기호(2)는 주택으로 이용중임.
기호(2-1)은 창고 등으로 이용중임.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.

5. 공부와의 차이

본건 기호 (2)건물은 공부상 ‘목조 함석지붕, 36.36㎡’이나, 현황 ‘목조 및 조적조 함석지붕 (실측 51.4㎡)’ 으로 실측면적을 기준하여 소유자 지분비율(1/7)에 의거 면적사정하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

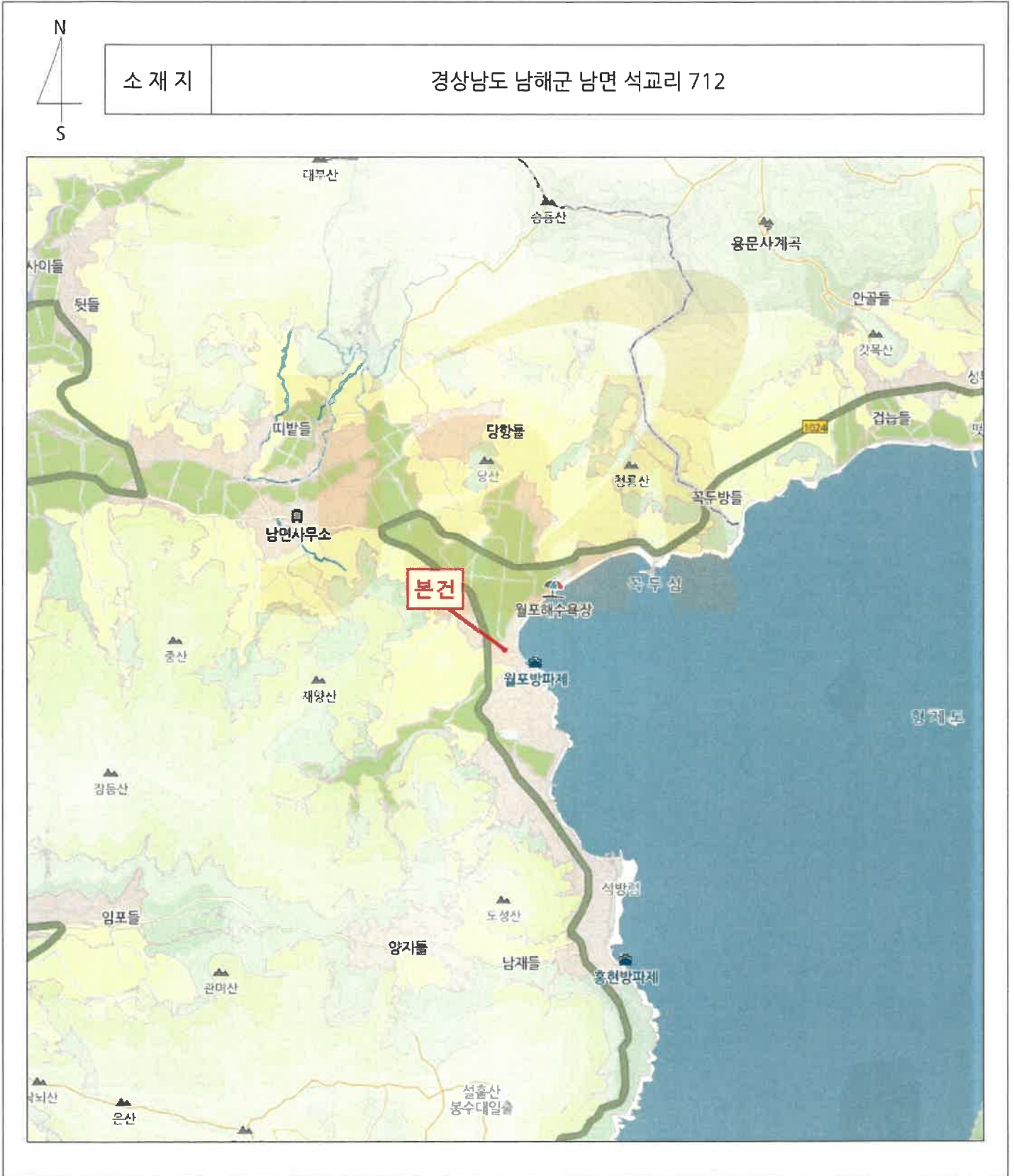
건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역위치도

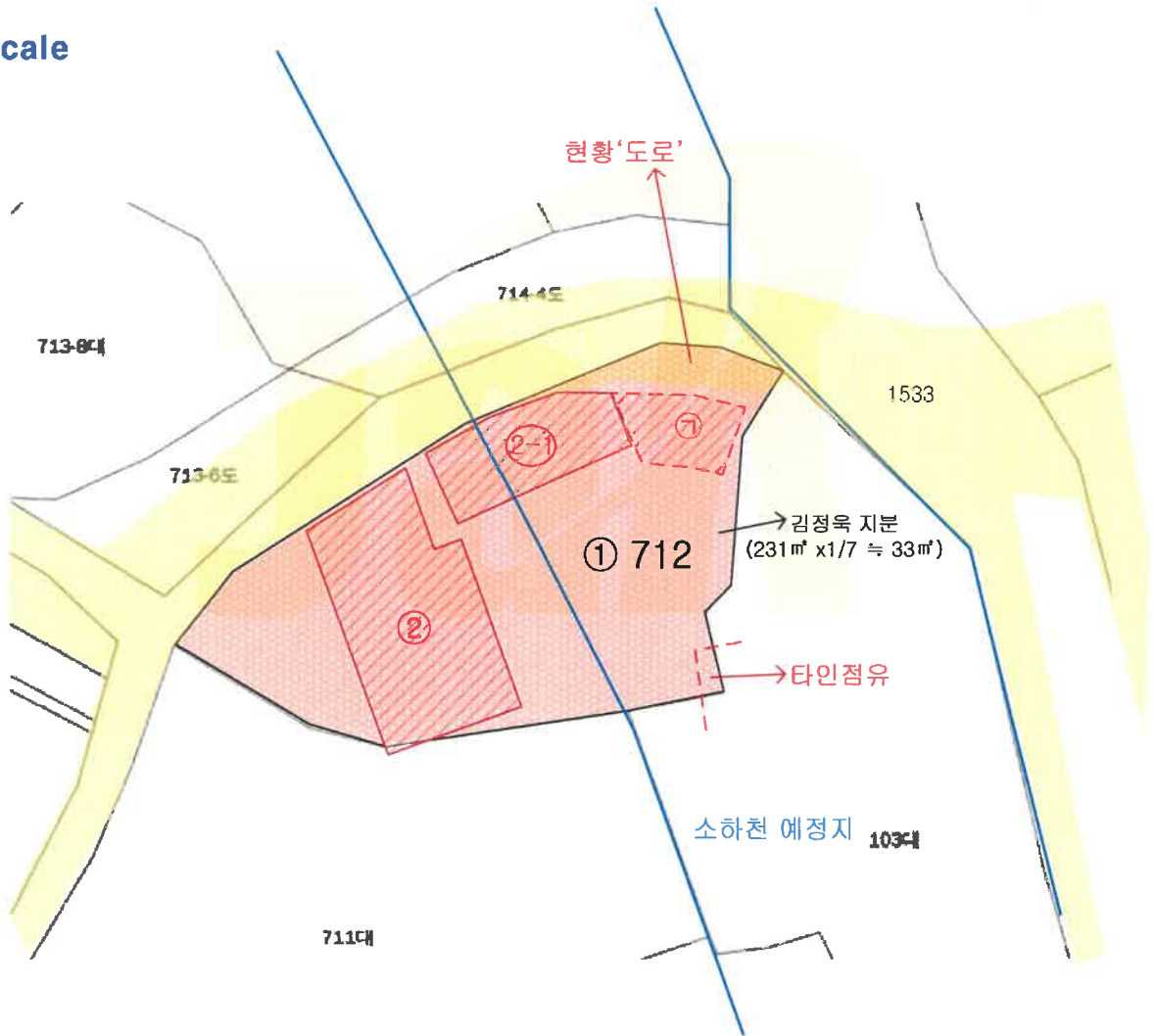


지적개황도



소재지 **경상남도 남해군 남면 석교리 712번지 (남면로111번길 16)**

Non-Scale



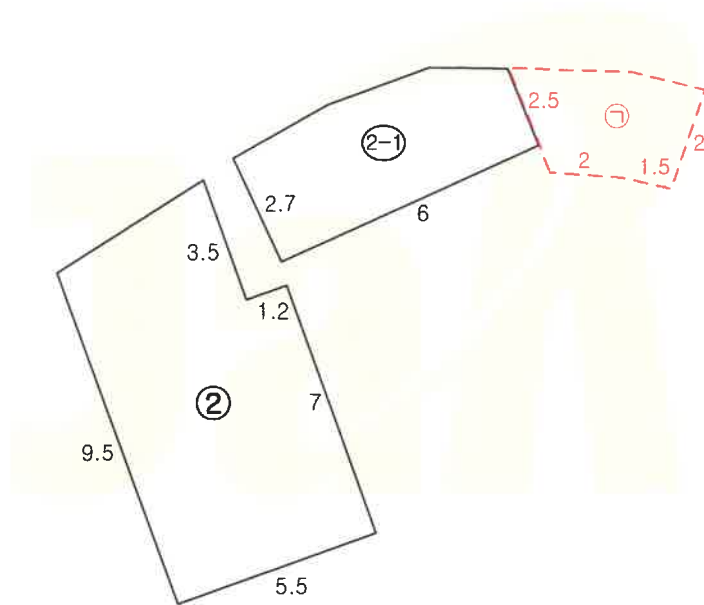
범 례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

건물개황도



소재지	경상남도 남해군 남면 석교리 712번지 (남면로111번길 16)
-----	--

Non-Scale



건물면적 산출근거

- ② $51.4\text{m}^2(\text{실측사정}) \times 1/7 \approx 7.34(\text{매각지분 채무자 김정욱 지분})$
- ②-1 $23.14\text{m}^2 \times 1/7 \approx 3.31(\text{매각지분 채무자 김정욱 지분})$

제시외 건물

- ㉠ 조적조 및 목조 함석지붕 단층 (창고 및 화장실):
 $\text{약 } 12\text{m}^2 \times 1/7 \approx 1.71(\text{매각지분 채무자 김정욱 지분})$

사진용지



대상물건 전경



기호(1)

사진용지



기호(2)



기호(2-1)

사진용지



제시 외 건물 ㄱ)