

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정형 소유물건(2025타경532)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: 비봉250304-1012

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.

비봉 감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김태영

감정평가액	삼익삼천팔백칠십일만육천칠백오십원정 (₩338,716,750.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정형 (2025타경532)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.14	2025.03.13 ~ 2025.03.14	2025.03.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,570	토지	1,570	-	312,273,000
	건물	69.75	건물	69.75	-	15,693,750
	제시외건물	43.50	제시외건물	43.50	-	4,750,000
	제시외공작물	1식	제시외공작물	1식	-	6,000,000
합계						₩338,716,750
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 남해군 남면 흥현리 및 창선면 당저리에 소재하는 부동산(토지 및 건물, 토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

(1) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 14일로 합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 03월 12일 ~ 2025년 03월 14일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “토지 건물감정평가요항표 ” 란 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법 및 적용

(1) 감정평가의 방법

① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

1. 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

2. 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하였습니다. 또한 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 대상물건은 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량 등을 요하니 , 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 대상물건 1) 토지 지상에 종물 및 부합물 성격의 제시외건물 3동(㉠ ~ ㉢)이 소재하나, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 제시외건물은 평가목적은 고려하여 실측사정하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 대상물건 3) 토지 지상에 제시외 공작물 ㉠(관정)이 소재하여 이를 감정평가하였고, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으니, 경매 진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 대상물건 3) 토지 지상에 경제적 가치가 희박한 수목은 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	남면 홍현리 143	대	169	단독 주택	계획 관리	세로(불)	사다리 완경사	86,700	자연 취락 지구

일련 번호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
3	창선면 당저리 343-3	전	1,401	전	계획 관리	소로한면	부정형 완경사	51,400	-

2. 건물

일련 번호	소재지 (경상남도 남해군)	규모	연면적 (㎡)	구조	주용도	사용승인일	비고
2	남면 홍현리 143	1층	33.06	목조 함석지붕	주택	-	1동호
2-1		1층	36.69	목조 함석지붕	주택	-	부속건물

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025년 01월 01일 / 경상남도 남해군]

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남면 흥현리 118	대	496	단독 주택	계획관리	세각(가)	부정형 완경사	93,400	자연 취락 지구
B	창선면 당저리 336	전	1,084	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	58,200	자연 취락 지구

※표준지는 자연취락지구에 속하는바, 이를 개별요인에서 비교하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

(3) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A,B를 각각 선정하여 비준합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A,B)	계획 관리	0.188	경상남도 남해군 (25.01.01~25.03.14) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.080 $(1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 42/31)$ ≈ 1.00188

※2025년 02월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(01월)의 변동률을 연장 적용합니다.

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

[주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / A	0.90	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	0.729
대상물건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[농경지대]

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련번 호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
3 / B	0.75	1.00	0.80	1.00	1.00	0.600
대상물건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례 (2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

(2) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	남면 흥현리 12*	대	계획관리	300,000	2023.04.12	경매	표준지<A>에 적용
#2	남면 흥현리 21-*	대	계획관리	289726	2024.10.08	담보	-
#3	창선면 당저리 22*	답	계획관리	159,000	2023.05.10	경매	표준지에 적용
#4	창선면 당저리 353-*	답	계획관리	153,000	2022.01.14	시가 참고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

기호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	남면 흥현리 248-*	대	257	계획관리	78,000,000	303,502	2024.10.21	토지만 의 사례
b	창선면 당저리 296-*	전	552	계획관리	66,800,000	121,014	2024.09.28	-

※매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

※ 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 사례를 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 A / 평가사례#1 비교 】

구분	소재지 (경상남도 남해군)	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례	남면 흥현리 12*	300,000	1.02672	1.000	1.100	338,818	3.621
비교표준지	남면 흥현리 118	93,400	1.00188	-	-	93,576	
산정 내역		경상남도 남해군 (23.04.12~25.03.14) (계획관리)					
	①시점수정	$(1 + 0.00038 * 19/30) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.01602) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 42/31)$ ≈ 1.02672					
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.					
③개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭 및 구조등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비교표준지 B / 평가사례#3 비교 】

구분	소재지	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례	창선면 당저리 22*	159,000	1.02636	1.000	1.208	197,135	3.381
비교표준지	창선면 당정리 336	58,200	1.00188	-		58,309	
산정 내역	①시점수정	경상남도 남해군 (23.05.10~25.03.14) (계획관리) $(1 + 0.00040 * 22/31) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.01602) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 42/31)$ ≒ 1.02636					1.02636
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.					1.000
	③개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
		1.15	1.00	1.00	1.05	1.00	1.208
비교표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(표준지: 자연취락지구 등)에서 우세합니다.							

(6) 인근 유사 토지의 지가수준

일련 번호	인근 유사 토지 지가수준	표준적 이용	용도지역
1	@300,000원/㎡ ~ 350,000원/㎡ 수준	단독주택	계획관리
2	@150,000원/㎡ ~ 200,000원/㎡ 수준	전	계획관리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	3.62
B	3.38

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	93,400	1.00188	1.000	1.001	3.62	339,082	339,000
3	58,200	1.00188	1.000	0.922	3.38	181,713	182,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

기호	소재지 (경상남도 남해군)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	남면 홍현리 248-*	대	257	계획관리	78,000,000	303,502	2024.10.21	토지만 의 사례
b	창선면 당저리 296-*	전	552	계획관리	66,800,000	121,014	2024.09.28	-

※매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

(2) 선정이유

대상물건과 위치 및 물적 유사성이 있으며, 거래당사자의 특수한 사정 또는 특이사항이 개재되어 있지 아니하며, 시점수정 등이 가능한 상기 거래사례[기호a,b]를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (a)	계획 관리	0.446	경상남도 남해군 (24.10.21~25.03.14) (계획관리) 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.132 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.114 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.096 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.080 $(1 + 0.00132 * 11/31) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 42/31)$ ≈ 1.00446
거래사례 기호 (b)	계획 관리	0.546	경상남도 남해군 (24.09.26~25.03.14) (계획관리) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.132 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.114 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.096 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.080 $(1 + 0.00087 * 5/30) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 42/31)$ ≈ 1.00546

※2025년 02월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(01월)의 변동률을 연장 적용합니다.

5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

일련번호 / 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / a	0.90	1.15	1.15	1.00	1.00	1.00	1.190
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 세합니다.							

일련번호 / 거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
3 / b	1.30	1.00	1.15	1.00	1.00	1.495
대상물건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(면적, 경작의 편부등)에서 우세합니다						

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	303,502	1.000	1.00446	1.000	1.190	362,778	363,000
3	121,014	1.000	1.00546	1.000	1.495	181,904	182,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

일련번호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	339,000	363,000	339,000
3	182,000	182,000	182,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출근거 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용합니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 2024년도 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀 소골슬레이트	5	821,000	40 (35~ 45)
01-01-01-03	일반주택	목조/목조지붕틀 대골슬레이트	4	953,000	40 (35~ 45)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비 고
전기설비	-	표준단가 포함
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비		

(3) 재조달원가의 결정

일련 번호	층	구 조	면적(㎡)	주용도	재조달원가(원/㎡)
2	1층	목조 함석지붕	33.06	주택	900,000
2-1	1층		36.69	주택	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	※유효				
2	1층	900,000	40	-	30	10 / 40	225,000	225,000	관찰감가
2-1	1층	900,000	40	-	30	10 / 40	225,000	225,000	관찰감가

4. 건물 감정평가액의 결정

일련번호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	1층(주택)	225,000	33.06	7,438,500
2-1	1층(주택)	225,000	36.69	8,255,250
계				15,693,750

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1, 3	-	1,570.0	312,273,000	-
건물	2	-	299.3	15,693,750	관찰감가
제시외 건물	㉠ ~ ㉡	-	43.5	4,750,000	관찰감가
제시외 공작물	㉢	-	1식	6,000,000	-
감정평가액 합계				338,716,750	-

2. 결정의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법(관찰감가)을 적용한 건물가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

토지건물 감정평가명세표

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 흥현리	143	대		169	169	339,000	57,291,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 남해군 남면 남면로353번길 7	" 위지상	주택 1동호	목조 함석지붕 단층	33.06	33.06	225,000	7,438,500	관찰감가 900,000 x 10/40 현황'목조 및 블럭조 스레트지붕'
2-1	"	" 위지상	주택 부속건물	목조 함석지붕 단층	36.69	36.69	225,000	8,255,250	관찰감가 900,000 x 10/40 현황'목조 및 블럭조 스레트지붕'
	소 계							₩72,984,750	
3	경상남도 남해군 창선면 당저리	343-3	전	계획관리지역	1,401	1,401	182,000	254,982,000	지상 수목 포함평가
	합 계							₩327,966,750	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 남해군 남면 흥현리	143 위지상	가추	샷시조 및 목조 단층	27.5	27.5	100,000	2,750,000	관찰감가 300,000 x 10/30
ㄴ	"	" 위지상	주방	목조 및 블럭조 슬레이트지붕 단층	8	8	125,000	1,000,000	관찰감가 500,000 x 10/40

토지건물 감정평가명세표

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	
ㄷ	"	" 위지상	참고	블럭조 슬레이트지붕	8	8	125,000	1,000,000	관찰감가 500,000 x 10/40
ㄹ	[제시외공작물] 경상남도 남해군 창선면 당저리	343-3 위지상	관정	대형	1식	1식	-	6,000,000	미신고 관찰감가
								₩338,716,750.-	
				이	하	여	백		

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) | |

(1) 위치 및 주위환경

대상물건 1) : 경상남도 남해군 남면 흥현리 소재 '남면흥현보건소' 북측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지 등 해안농촌지대로서, 주위환경은 보통입니다.

대상물건 3) : 경상남도 남해군 창선면 당저리 소재 '당저2리 마을회관' 서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 주택 등 마을주변 농경지대로서, 주위환경은 보통입니다

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건 1)은 완경사지세내의 부정형의 평지로서, 주택부지로 이용 중입니다.
대상물건 3)은 부정형의 토지로서, 전(휴경지)으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

대상물건 1) : 남서측으로 3미터 내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.
대상물건 3) : 북측으로 6미터 내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건 1): 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역 <남해군 경관 조례>, 하수처리구역(홍현)<하수도법>입니다.

대상물건 3): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-07)(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 역사문화 환경보존지역92010-08-20)(500미터)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'의 '그밖의 사항란'을 참조 바랍니다

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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) 목조 함석지붕 단층건(현황 : 목조 및 블럭조 스테이트지붕)으로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 목재 등 마감,
내 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
바 닥 : 장판 등 마감,
창 호 : 샷시창 구조입니다.

기호 2-1) 목조 함석지붕 단층건(현황 : 목조 및 블럭조 스테이트지붕)으로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
바 닥 : 장판 등 마감,
창 호 : 하이샷시창 구조입니다.

(2) 이용상태

기호 2), 2-1) : 주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

제반 위생 및 급배수 설비 등이 갖추어져 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조 하시기 바랍니다

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

기호 2) ,2-1) : 의뢰목록상 '목조 함석지붕' 이나, 현황 '목조 및 블럭조 스투트지붕'입니다

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 대상물건 2) 건물에 종물 부합물 성격의 제시외건물 3동이 존재합니다.

위 치 도



소재지	경상남도 남해군 남면 흥현리 143번지 외 1필지
-----	-----------------------------



상 세 위 치 도



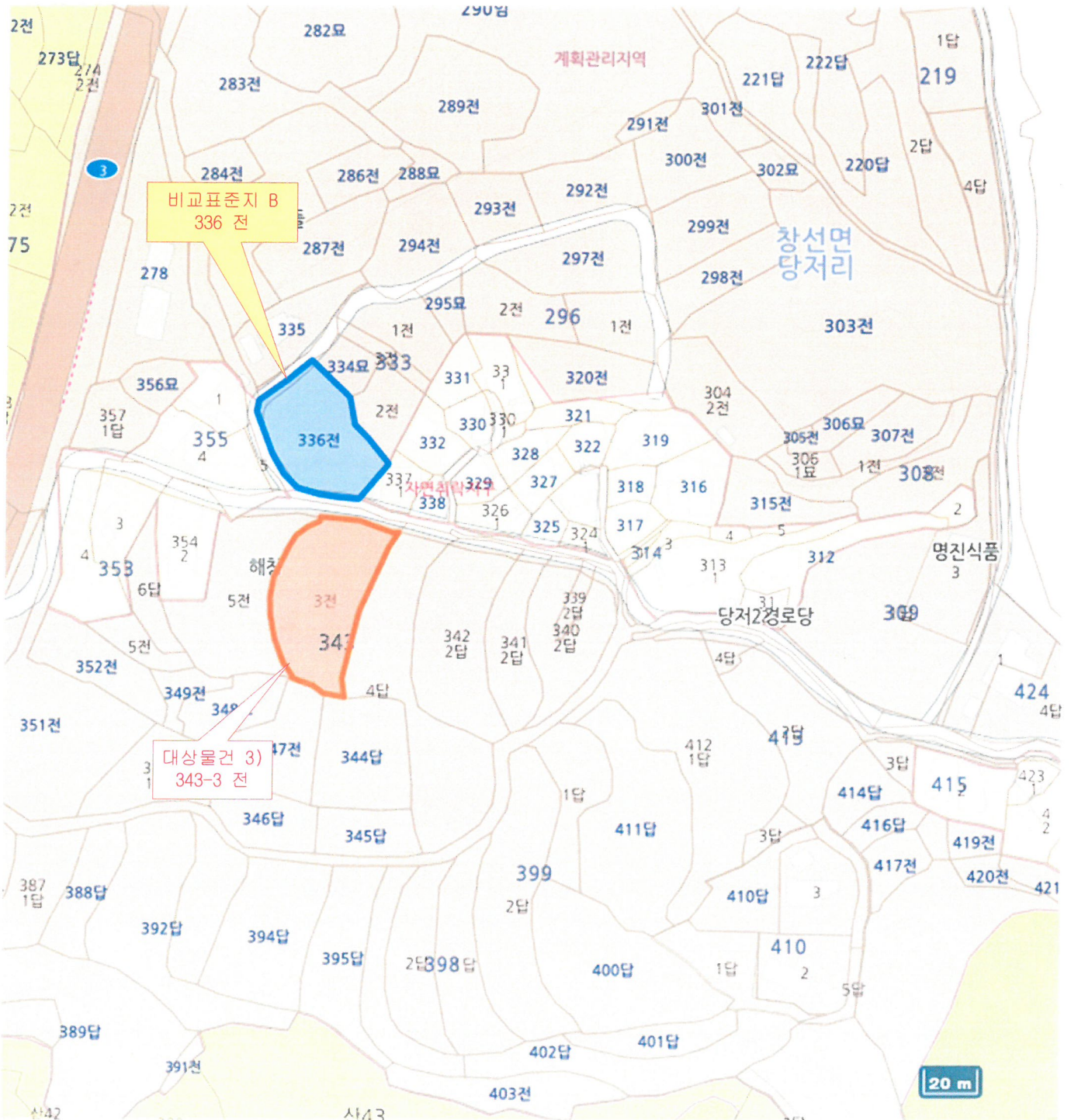
소재지	경상남도 남해군 남면 홍현리 143번지
-----	-----------------------



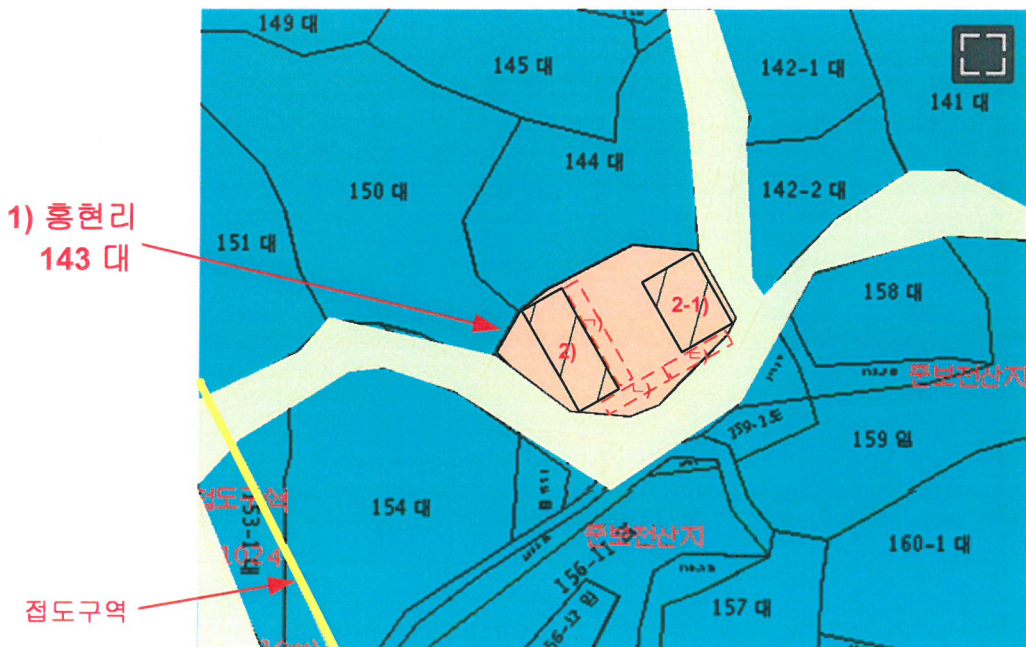
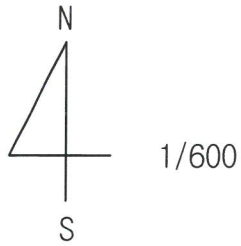
상 세 위 치 도



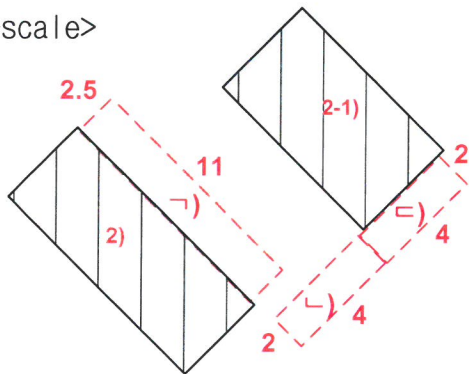
소재지	경상남도 남해군 창선면 당저리 343-3번지
-----	--------------------------



지적 및 건물개황도



<Non-scale>



< 평가 건물 >

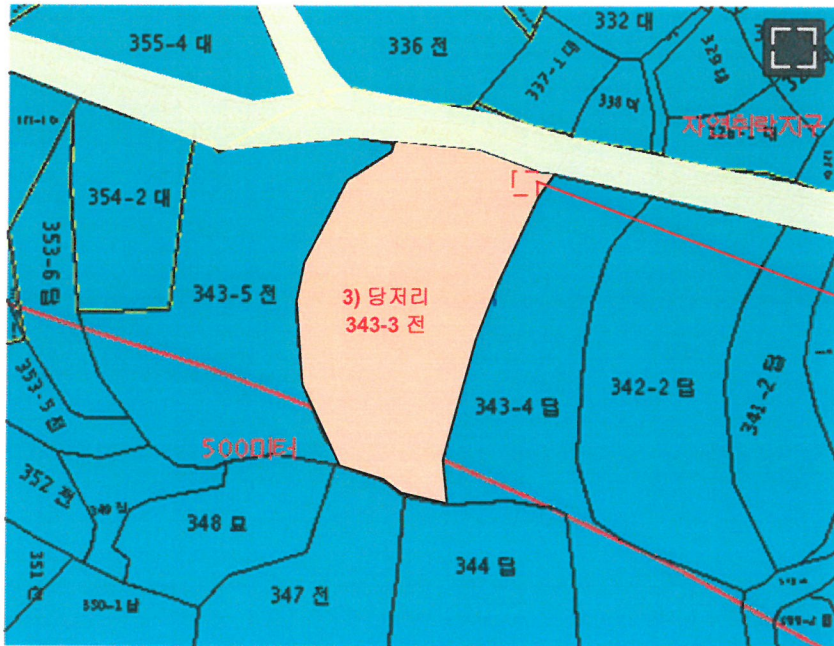
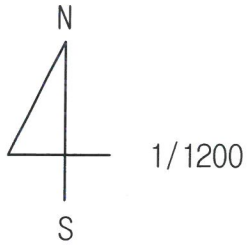
- 2) 1층 : 33.06㎡
- 2-1) 1층 : 36.69㎡

< 제시외 건물 >

- ㄱ) 샷시조 및 목조 단층(가추) : 약 27.5㎡
- ㄴ) 목조 및 블록조
슬레이트지붕 단층(주방) : 약 8㎡
- ㄷ) 블록조 슬레이트지붕 단층(창고) : 약 8㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

지 적 도



≒) 제시외관정

< 제시외 공작물 >
≒) 제시외 관정 1식

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



대상물건 1) 주변환경



대상물건 1) 전경

사 진 용 지



대상물건 2) 주택 및 제시외건물 ㄱ)가추 전경



대상물건 2-1) 주택 전경

사 진 용 지



제시외건물 ㄴ) 주방내부



제시외건물 ㄷ) 창고내부

사 진 용 지



대상물건 3) 토지 주변환경



대상물건 3) 토지 전경

사 진 용 지



대상물건 3) 토지 내 수목전경



대상물건 3) 토지 내 제시외관정 ㄹ)