

감정평가서

건명	장기철 소유물건 (2024타경39587)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	진산2024-0430

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

진산감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 병 태

감정평가액	이천구백육십삼만일천팔백이십원정(₩29,631,820.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매5계		
소유자 (대상업체명)	장기철 (2024타경39587)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 12. 10	2024. 12. 05 ~ 2024. 12. 10	2024. 12. 11	
감 정 평 가 내 용	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	2 959x- 9	토지	213.12	-	17,953,560
	건물	2 68.99x- 9	건물	15.33	630,000	9,657,900
	제시외건물	2 (51.6)x- 9	제시외건물	11.46	-	2,020,360
합 계					₩29,631,820	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

기호(1~4, ㄱ~ㄴ)

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 남면 임포리	1139	답	계획관리지역	2 255x- 9	56.67	102,000	5,780,340	공유지분 평가 일부 접도구역 저촉	
2	"	1173-15	대	계획관리지역	2 142x- 9	31.56	267,000	8,426,520	공유지분 평가	
3	[제시외건물 기 [제시외건물 기 [제시외건물 기	호(ㄴ) 호(ㄷ) 호(ㄴ, ㄷ)으로	으로 인한 으로 인한 으로	토지 감안 가액 토지 감안 가액 토지 감안 가액	8,292,000]	2	15.33	630,000	9,657,900	1,500,000 x 21/50 공유지분 평가 일부 타지상 소재
					7,306,000]					
					7,171,000]					
	"	1173-15	주택	벽돌조적조 평스라브 지붕 단층	2 68.99x- 9					
	[도로명주소] 경상남도 남해군 남면 남면로 1229번길 32-5	위 지상								
4	"	1186	전	생산관리지역	2 562x- 9	124.89	30,000	3,746,700	공유지분 평가	
소 계								₩27,611,460		
	[제시외건물]									
ㄱ	경상남도 남해군 남면 임포리	1173-15 1173-52 위 지상	보일러실 등	조적조 계단 및 스라브지붕 단층	2 (4.6)x- 9	1.02	168,000	171,360	공유지분 평가	
ㄴ	"	"	창고	철파이프조 및 목조 강판지붕 단층	2 (9.1)x- 9	2.02	40,000	80,800	공유지분 평가	

토지건물 감정평가명세표

기호(1~4, ㄱ~ㄷ)

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	
ㄷ	경상남도 남해군 남면 임포리	1173-15 위 지상	주택 및 창고 등	목조 및 조적조 강판지붕 단층	2 (37.9)x- 9	8.42	210,000	1,768,200	공유지분 평가
소 계								₩2,020,360	
합 계								₩29,631,820.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 남해군 남면 임포리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

(2) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(3) 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대신토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대신토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

2) 건물의 평가

본건 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 수선 및 보수 등으로 인해 실제경과년수와 차이가 나는 경우에는 관찰감가법을 병용하였고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 조사기간

(1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 12월 10일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격 조사를 2024년 12월 05일 ~ 10일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타 참고사항

- (1) 본건은 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 본건 토지 및 건물, 제시외건물의 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.
- (2) 본건은 공유지분 토지 및 건물로서, 평가대상의 위치, 경계확인이 불가능하여 전체 토지 및 건물 면적을 대상으로 평가한 후, 귀 제시목록상 지분 비율에 의거 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (3) 본건 토지 기호(1)의 일부는 접도구역에 저촉이나, 전체면적 대비 그 면적이 미미한 상황을 고려하여 해당 토지를 평가하였음.
- (4) 본건 건물 기호(3)의 귀 제시목록상 소재지번은 '임포리 1173-15' 이나, 현황 일부는 '임포리 1173-52(임야)' 위 지상에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되며, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 진행시 이점 참고하시기 바람.
- (5) 본건 건물 기호(3)의 내부확인은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 일반건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- (6) 본건 토지 기호(1,4)는 기준시점 현재 수풀 등이 무성하여 육안으로는 확인되지 않는 분묘 등이 소재할 수 있으니, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.
- (7) 본건 토지 기호(2) 및 인접토지(임포리 1173-52, 임야) 지상에 종물 및 부합물 성격의 제시외 건물 기호(ㄱ)(보일러실 등)과 토지의 사용수익에 영향을 미칠것으로 판단되는 제시외건물 기호(ㄴ, ㄷ)(창고, 주택 및 창고 등)이 소재하며, 실측사정하여 귀 제시목록상 지분 비율에 의거 평가하였고, 제시외건물 기호(ㄴ, ㄷ)으로 인한 토지 감안 가액을 토지건물감정평가명세표상에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 관련사항, 소유관계, 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	남면 임포리 1139	답	255 중 56.67	휴경답	계획 관리	부정형 완경사	29,900	공유 지분
2	남면 임포리 1173-15	대	142 중 31.56	단독주택	계획 관리	사다리 평지	202,600	공유 지분
4	남면 임포리 1186	전	562 중 124.89	휴경전	생산 관리	부정형 완경사	13,000	공유 지분

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지 (남해군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남면 임포리 1138	810	답	답	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	29,900	-
B	남면 임포리 1177	202	대	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지	79,200	-
C	남면 임포리 1190-1	171	전	전	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	21,500	-

* 상기 비교표준지 기호(A)의 일부는 접도구역에 저촉인 바, 개별요인 비교시 이를 고려하여 평가하였음.
(공시기준일:2024.01.01.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 남해군 (24.01.01~24.12.10) (계획관리)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.389 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.132 $(1 + 0.01389) * (1 + 0.00132 * 40/31)$ ≈ 1.01562	1.562%
경상남도 남해군 (24.01.01~24.12.10) (생산관리)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.010 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.105 $(1 + 0.01010) * (1 + 0.00105 * 40/31)$ ≈ 1.01147	1.147%

(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

1) 농경지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	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		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1	A	-	1.00	1.00	0.90	1.03	1.00	0.927	본건은 비교표준지와 대비시 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세하고, 행정적조건(비교표준지 접도구역 저축 등)에서 우세함.
2	B	0.97	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.048	본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 열세하고, 접근조건(접근성 등)에서 우세함.
4	C	-	0.75	0.90	0.82	1.00	1.00	0.554	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 사례

기호	소재지 (남해군)	지목	용도 지역	기준(거래) 시점	구분	토지단가 (원/㎡)	2024년 개별지가 (원/㎡)
①	남면 평산리 106*	전	계획 관리	2022.11.04	담보	113,000	60,500
②	남면 선구리 118*	대	계획 관리	2022.10.31	법원 경매	212,000	84,900
③	남면 선구리 90**	답	생산 관리	2023.08.17	담보	35,000	24,500

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 인근 지가수준

구분	용도지역	지가수준
기호(1)	계획관리	110,000원/㎡ 내외
기호(2)	계획관리	280,000원/㎡ 내외
기호(4)	생산관리	30,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역·주위환경·이용상황 등이 유사한 사례(①~③)를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가격 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

※ 비교표준지(A)와 사례(①)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율														
사례 기준 표준지 가격	113,000	1.02802	1.00	0.950	110,358	≒3.634														
기준시점 현재 표준지 가격	29,900	1.01562	-	-	30,367															
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 계획관리 (2022.11.04 ~ 2024.12.10) 2.802% (1.02802)																		
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.																		
	개별요인	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 10%;">가로 조건</th> <th style="width: 10%;">접근 조건</th> <th style="width: 10%;">환경 (자연) 조건</th> <th style="width: 10%;">획지 조건</th> <th style="width: 10%;">행정적 조건</th> <th style="width: 10%;">기타 조건</th> <th style="width: 10%;">누 계</th> </tr> <tr> <td>-</td> <td>1.20</td> <td>0.85</td> <td>0.96</td> <td>0.97</td> <td>1.00</td> <td>0.950</td> </tr> </table>	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	-	1.20	0.85	0.96	0.97	1.00	0.950	비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 자연조건(주위환경 등), 획지조건(경사, 획지의 상황 등), 행정적조건(비교표준지 접도구역 저축 등)에서 열세함.			
가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계														
-	1.20	0.85	0.96	0.97	1.00	0.950														

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(B)와 사례(㉔)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	212,000	1.02826	1.00	1.170	255,050	≈3.171		
기준시점 현재 표준지 가격	79,200	1.01562	-	-	80,437			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 계획관리 (2022.10.31 ~ 2024.12.10) 2.826% (1.02826)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		1.05	1.05	1.03	1.03	1.00	1.00	1.170
비교표준지는 사례와 대비시 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.								

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(C)와 사례(㉓)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	35,000	1.01581	1.00	1.518	53,970	≒2.482		
기준시점 현재 표준지 가격	21,500	1.01147	-	-	21,747			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 생산관리 (2023.08.17 ~ 2024.12.10) 1.581% (1.01581)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.20	1.15	1.10	1.00	1.00	1.518
비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.								

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가사례, 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	3.63
표준지 B	3.17
표준지 C	2.48

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	29,900	1.01562	1.00	0.927	3.63	102,185	102,000	-
2	B	79,200	1.01562	1.00	1.048	3.17	267,225	267,000	-
4	C	21,500	1.01147	1.00	0.554	2.48	29,878	30,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지 (남해군)	토지 면적 (㎡)	용도지역	지목	토지 단가 (원/㎡)	거래시점	2024년 개별지가 (원/㎡)
a	남면 평산리 116*~*	1,258	계획관리	전	149,634	2021.03.05	69,300
b	남면 선구리 65*~*	384	계획관리	대	433,854	2024.03.20	184,200
c	남면 선구리 89*~*	1,775	생산관리	답	42,704	2022.05.30	26,900

* 출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적정한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정 보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

* 기호(a)

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 남해군 (21.03.05~24.12.10) (계획관리)	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.346	10.366%
	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.393	
	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.405	
	2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.401	
	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.369	
	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.355	
	2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.381	
	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.379	
	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.380	
	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.376	
	2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.672	
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.979	
	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.389	
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.132	
	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00346 * 27/31) * (1 + \\ & 0.00393) * (1 + 0.00405) * (1 + \\ & 0.00401) * (1 + 0.00369) * (1 + \\ & 0.00355) * (1 + 0.00381) * (1 + \\ & 0.00379) * (1 + 0.00380) * (1 + \\ & 0.00376) * (1 + 0.03672) * (1 + \\ & 0.00979) * (1 + 0.01389) * (1 + \\ & 0.00132 * 40/31) \\ & \approx 1.10366 \end{aligned} $	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(b)

구 분	시점수정치	지가변동률	
경상남도 남해군 (24.03.20~24.12.10) (계획관리)	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.161	1.171%	
	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.181		
	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.165		
	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.135		
	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.114		
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.118		
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087		
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.132		
	$(1 + 0.00161 * 12/31) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00165) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00132 * 40/31)$ ≈ 1.01171		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(c)

구 분	시점수정치	지가변동률	
경상남도 남해군 (22.05.30~24.12.10) (생산관리)	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.291	3.428%	
	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.297		
	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.281		
	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.274		
	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 ~ 2024.10.31 : 1.010		
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.105		
	$(1 + 0.00291 * 2/31) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00697) * (1 + 0.01010) * (1 + 0.00105 * 40/31)$ ≈ 1.03428		

(4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 농경지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	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		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1	a	-	0.80	0.85	0.93	1.04	1.00	0.658	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(사례 일부 현황 도로 등에서 본건 우세이나, 경사, 획지의 상황 등에서 열세)에서 열세하고, 행정적조건(사례 접도구역 저축 등)에서 우세함.
2	b	0.80	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	0.612	본건은 거래사례와 대비시 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 열세함.
4	c	-	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사, 획지의 상황 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	단가 (원/㎡)							
1	a	149,634	1.00	1.10366	1.00	0.658	108,665	109,000	-
2	b	433,854	1.00	1.01171	1.00	0.612	268,628	269,000	-
4	c	42,704	1.00	1.03428	1.00	0.720	31,801	32,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/㎡)	비고
1	102,000	109,000	-
2	267,000	269,000	-
4	30,000	32,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

(3) 토지 단가의 결정

기호	토지 단가(원/㎡)	비고
1	102,000	-
2	267,000	-
4	30,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물의 개요

기호	소재지 (남해군)	구조	용도	공부면적(㎡)	사용승인일
3	남면 임포리 1173-15	벽돌조적조 평스라브지붕 단층	주택	68.99 중 15.33	1995.11.02
비고	<p>* 본건은 공유지분 건물로서, 평가대상의 위치, 경계확인이 불가능하여 전체 건물 면적을 대상으로 평가한 후, 귀 제시목록상 지분 비율에 의거 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.</p> <p>* 기호(3)의 귀 제시목록상 소재지번은 '임포리 1173-15' 이나, 현황 일부는 '임포리 1173-52(임야)' 위 지상에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되며, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 진행시 이점 참고하시기 바람.</p> <p>* 기호(3)의 내부확인은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 일반건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.</p>				

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

* 출처: 한국부동산원 2023년 건물신축단가표

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도 등을 기준으로 한국부동산원 건물신축단가표상의 표준단가 및 최근 신축단가 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

기호	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비고
3	1층	주택	1,500,000	50	-

* 부대설비(위생 및 급·배수설비 등) 등은 재조달원가에 포함하였음.

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율 ¹⁾	결정단가 (원/㎡)
3	1층	주택	1,500,000	50	29	21	21 / 50	630,000
비고		1) 잔존가치율 = 잔존내용연수 / 전체내용연수						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

상기의 평가사례, 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	17,953,560	감정평가 명세표 참조
건물	9,657,900	
제시외건물	2,020,360	
합 계	29,631,820	

토지감정평가요항표

기호(1,2,4)

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

본건은 경상남도 남해군 남면 임포리 소재 '사촌마을회관' 북동측 인근에 기호(1), 북서측 및 북측 인근에 기호(2,4)가 각각 위치하고, 기호(1) 주위는 농경지, 임야 등으로, 기호(2,4) 주위는 마을 내 주택, 마을주변 농경지, 임야 등으로 각각 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 남동측 및 남측 하향 경사지대 내 부정형의 토지로서, 휴경답 상태임.

기호(2) : 사다리형의 토지로서, 대체로 평탄하며, 주거용 부지로 이용중임.

기호(4) : 대체로 남서측 하향 경사지대 내 부정형의 토지로서, 휴경전 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 북동측으로 노폭 5~7 미터 내외의 포장도로가 소재하나, 북동측 도로를 통한 차량 등의 접근은 곤란한 상태임.

기호(2) : 서측으로 노폭 1.5 미터 내외의 진입로, 남측 및 남서측으로 노폭 1.5 ~ 3 미터 내외의 진입로가 각각 소재함.

기호(4) : 지적도상 맹지임.

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

기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 접도구역<도로법>, 영농여건불리농지.

기호(2) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 하수처리구역(사촌)<하수도법>.

기호(4) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2) 및 인접토지(임포리 1173-52, 임야) 지상에 제시외건물 기호(ㄴ, ㄷ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조적조 평스라브지붕 단층건으로서,

외벽 : 페인팅, 벽돌치장 마감 등

내벽 : 벽지, 타일 마감 등

창호 : 목재 및 샷시 이중창호 등.

(2) 이용상태

주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

기호(2) 및 인접토지(임포리 1173-52, 임야) 지상에 종물 및 부합물 성격의 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

기호(3)의 귀 제시목록상 소재지번은 '임포리 1173-15' 이나, 현황 일부는 '임포리 1173-52(임야)' 위 지상에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되며, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 진행시 이점 참고하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

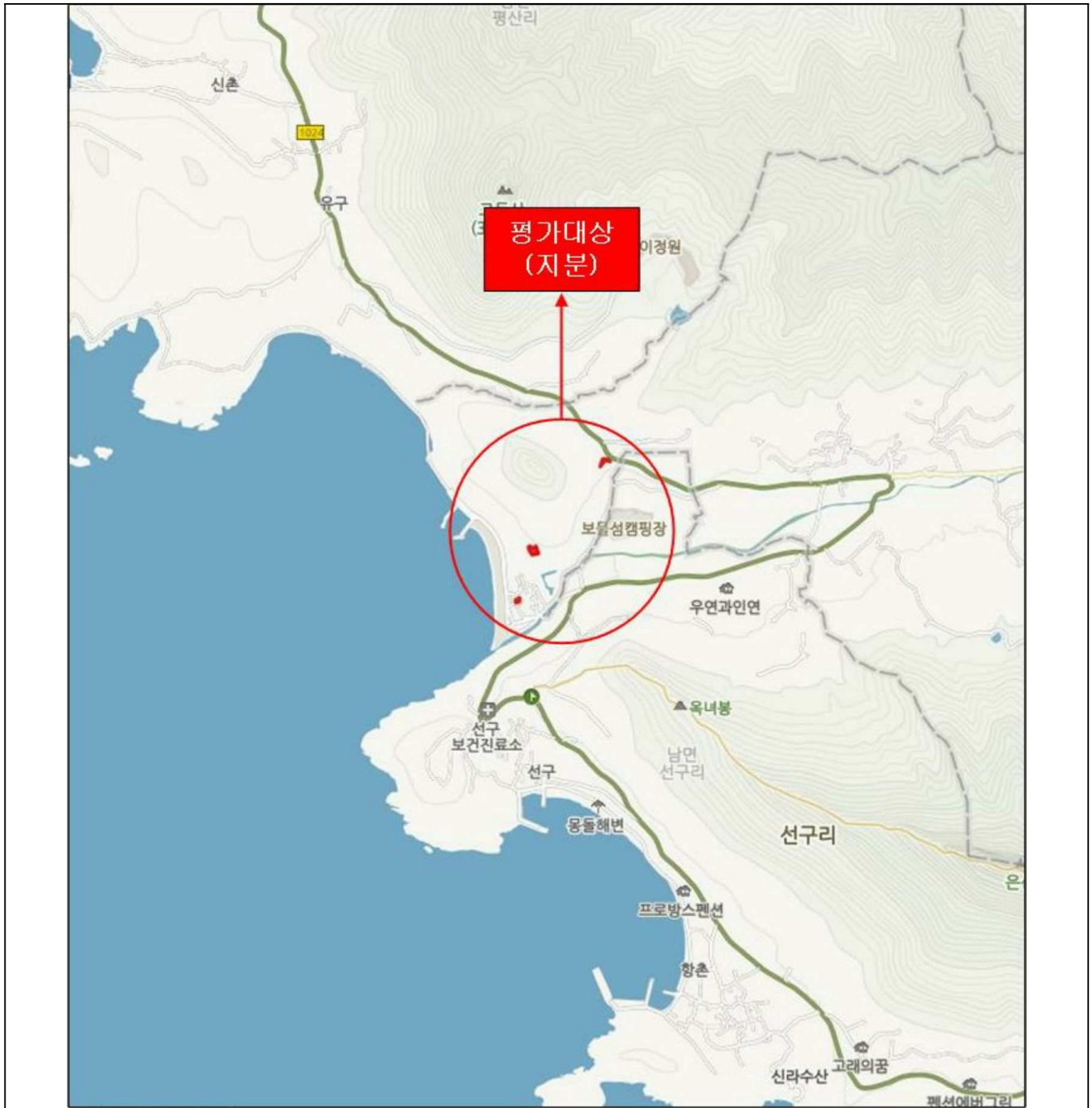
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

광역위치도



소재지	경상남도 남해군 남면 임포리 1139 외
-----	------------------------

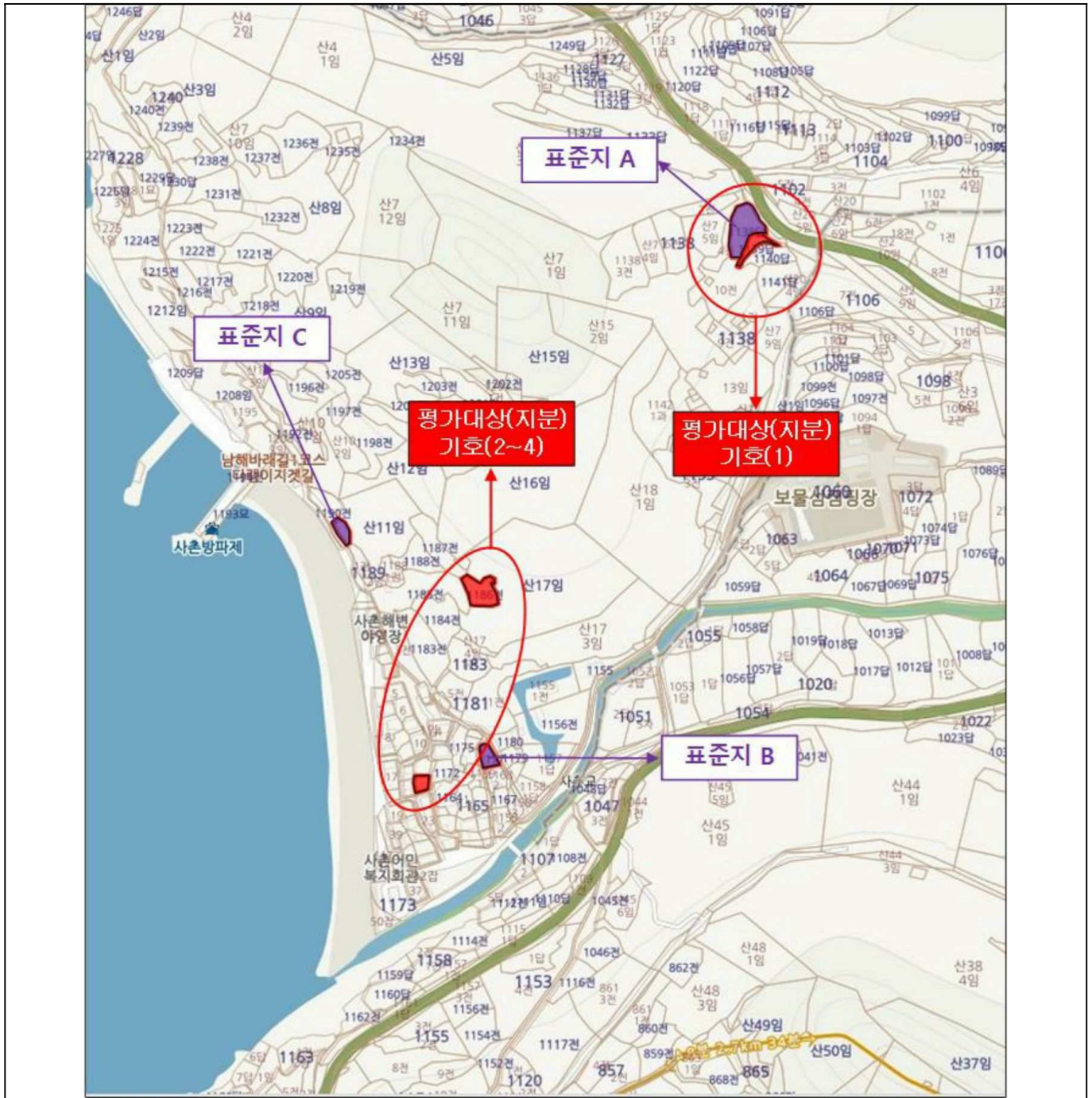


S = Non-Scale

상세위치도



소재지 경상남도 남해군 남면 임포리 1139 외



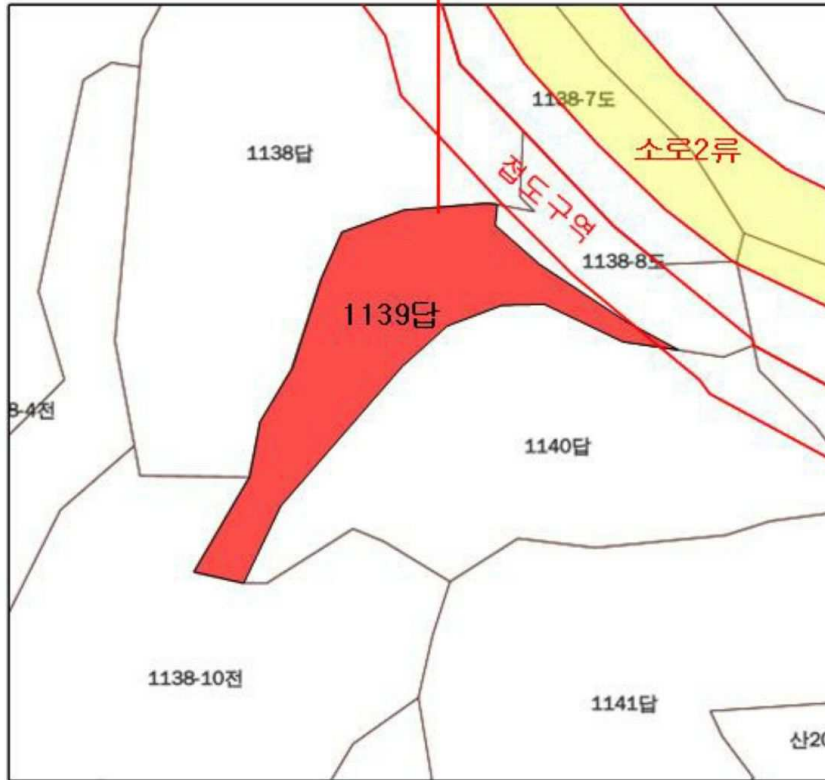
S = Non-Scale

지 적 개 황 도

S = Non-Scale



기호(1) (지분)



본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

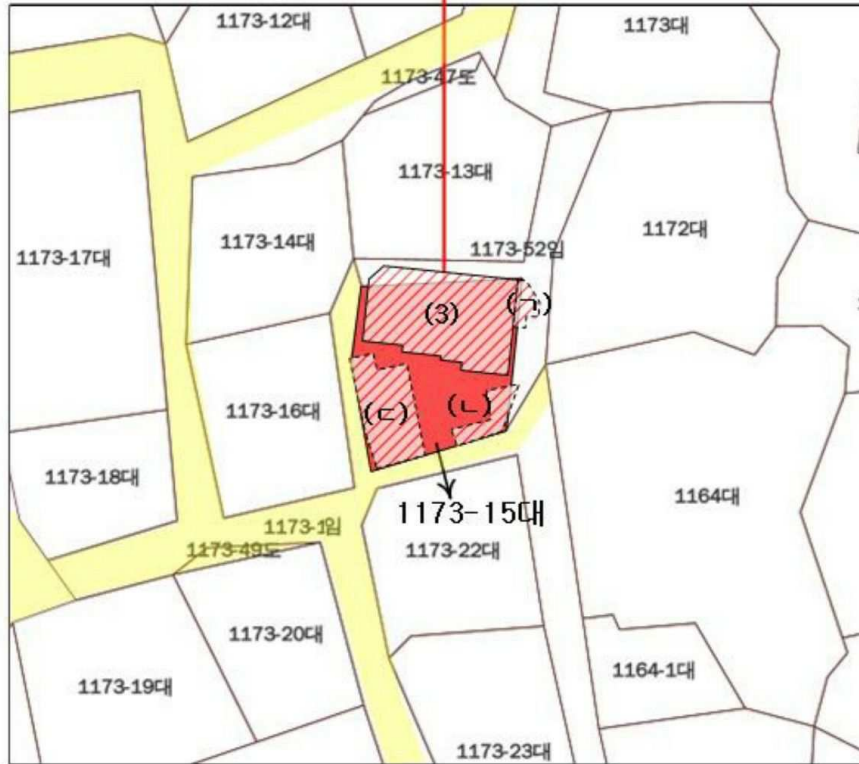
범례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

지 적 및 건 물 개 황 도

S = Non-Scale



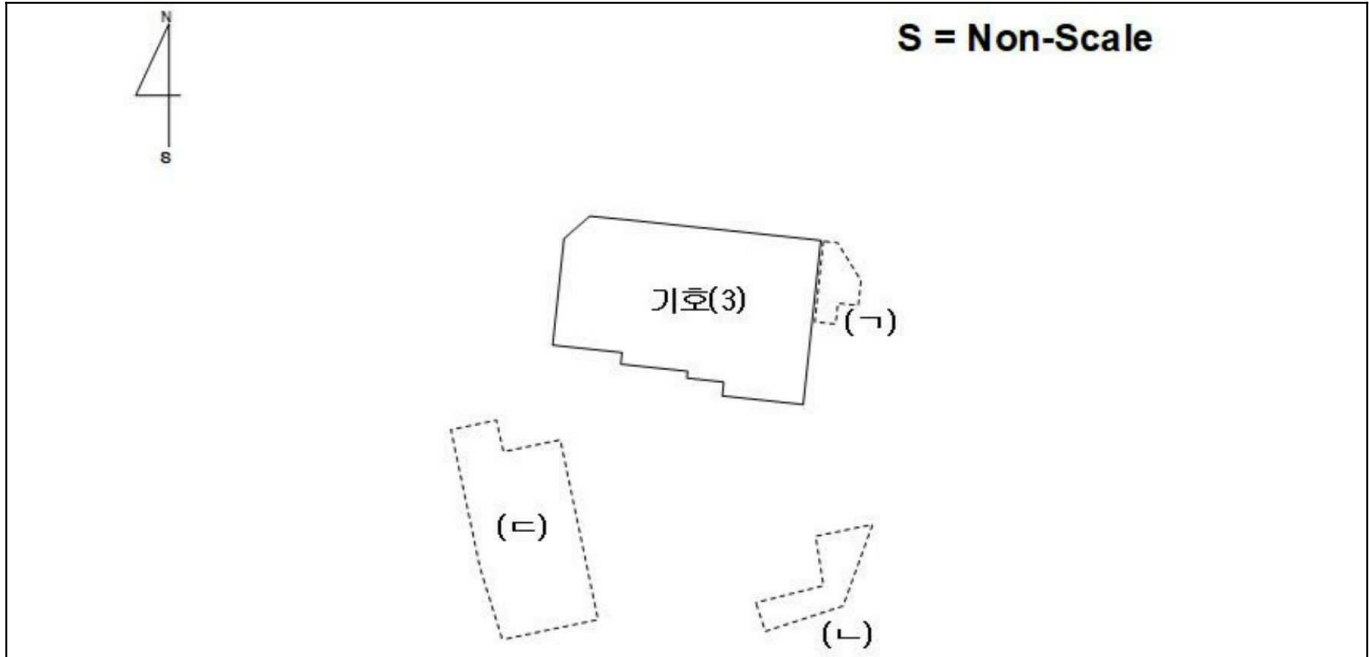
기호(2) (지분)



본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

건물개황도



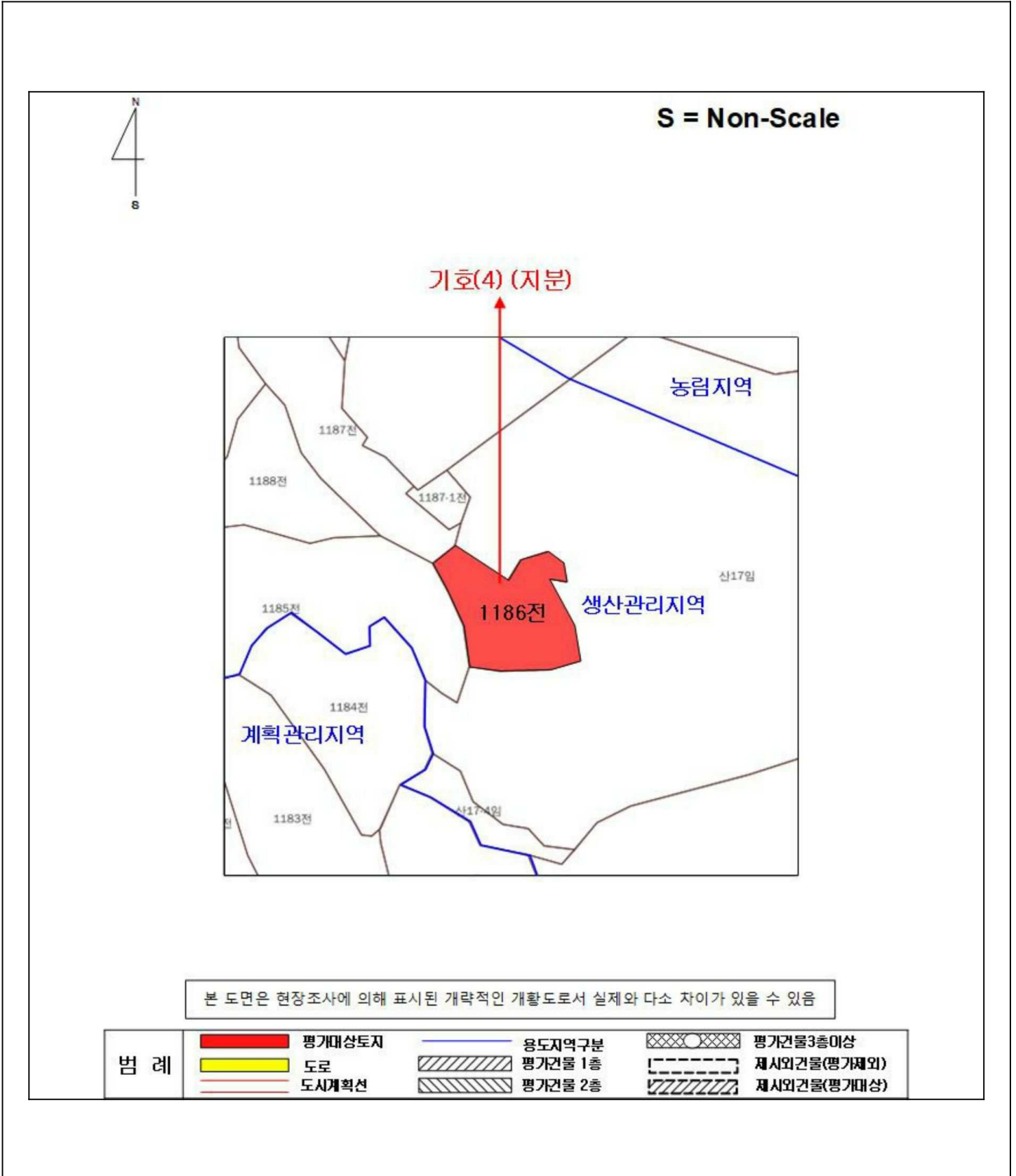
건물 면적(전체면적)
 기호(3) 68.99㎡

제시외건물(전체면적)
 (ㄱ) 조적조 계단 및 스라브지붕 단층 보일러실 등 약4.6㎡
 (ㄴ) 철파이프조 및 목조 강판지붕 단층 창고 약9.1㎡
 (ㄷ) 목조 및 조적조 강판지붕 단층 주택 및 창고 등 약37.9㎡

본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

지 적 개 황 도





(1)



(1)



(1)



(2 3)



(2 3)



(3)



()



()



()



(4)



(4)



(4)