감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

건 명 : 최희원 소유물(2024타경 34216)

감정평가서 번호 : 하나 240603-12-201

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

㈜하나감정평가법인 경남지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303
경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)

240603-12-201

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 경남지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지 사 장 구 준 수 김길용

감정평가액	삼십삼억칠천육백구만육천칠백원정 (₩3,376,096,700.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	최희원 (2024타경 34216)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024. 06. 17	2024.06.11, 2024.06.17	2024. 06. 28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토 지	1,994.0	토 지	1,994.0	-	1,166,490,000
	건 물	1,501.56	건 물	1,420.28	-	2,158,686,000
	제시외건물	(188.2)	제시외건물	188.2	-	50,920,700
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,376,096,700.-

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)

(토지 · 건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 남해군 삼동면 물건리	16-25	대	계획관리지역	997	997	578,000	576,266,000	조경시설, 옹벽,지하수 관정,포장 등 포함
2	상동 [도로명주소] 경상남도 남해군 삼동면 동부대로 1122번길 132-2	16-25 위 지상 1동	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				지하1층	203.99	196	1,032,000	202,272,000	관찰감가 1,200,000 x 43/50 실측사정 (일부멸실)
				1층	195.99	711.96	1,634,000	1,163,342,640	관찰감가 1,900,000 x 43/50
				2층	171.99				
				3층	171.99				
				4층	171.99				
	(제시외건물)								
ㄱ	상동	16-25 지상	창고 등	경량철골조 강판지붕 단층	(12.5)	12.5	44,000	550,000	관찰감가 110,000 x 10/25
ㄴ	상동	상동	현관	기존벽체이용 및 경량철골조 슬라브지붕 단층	(2.6)	2.6	430,000	1,118,000	관찰감가 500,000 x 43/50

(토지 · 건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㄷ	상동	상동	계단실 및 기계실	철근콘크리트조 슬라브지붕 기호(2) 옥상 소재	(30)	30	403,000	12,090,000	관찰감가 650,000 x 31/50
ㄹ	상동	상동	보일러실	철근콘크리트조 판넬지붕 기호(2) 옥상 소재	(16.8)	16.8	341,000	5,728,800	관찰감가 550,000 x 31/50
ㅁ	상동	상동	보일러실	판넬조 강판지붕 기호(ㄷ) 옥상 소재	(6.3)	6.3	77,000	485,100	관찰감가 180,000 x 15/35
3	상동	16-102	대	계획관리지역	997	997	592,000	590,224,000	조경시설, 데크,계단, 포장 등 포함
4	상동 [도로명주소] 경상남도 남해군 삼동면 동부대로 1122번길 128	16-102 위 지상	여관 및 단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 3층					
				1층	230.16	512.32	1,548,000	793,071,360	관찰감가 1,800,000 x 43/50 현황 숙박시설 (펜션)
				2층	189.76				
				3층	92.4				

(토지 · 건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
5	상동 [도로명주소] 경상남도 남해군 삼동면 동부대로 1122번길 128 (제시외	16-102 위 지상 2동 건물)	제1종근린 생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층	25.2 48.09	- -	- -	- -	멸실 멸실
ㅂ	상동	16-102 지상	테라스 등	경량철골조 강판지붕 및 지붕노출 2층 1층 2층	(43.2) (43.2)	86.4	210,000	18,144,000	관찰감가 230,000 x 32/35
ㅅ	상동	상동	창고	판넬조 판넬지붕 기호(4) 3층 소재	(16)	16	357,000	5,712,000	관찰감가 500,000 x 25/35
ㅇ	상동	상동	보일러실 등	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 기호(4) 옥상 소재	(17.6)	17.6	403,000	7,092,800	관찰감가 650,000 x 31/50
	합 계							₩3,376,096,700.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 삼동면 물건리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 06월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 06월 11일, 06월 17일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

① 본건은 인접지와 지적경계가 불분명하여 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는 바, 경매시 참조하시기 바람.

② 본건 토지 기호(1,3)은 기준시점 현재 경계구분없이 일단의 형태로 이용중인 상황을 고려하여 평가하였음.

③ 본건 토지 기호(1,3) 지상의 조경시설, 옹벽, 지하수관정, 데크시설, 계단, 포장 등은 해당 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 해당 토지가격에 포함하여 평가하였음.

④ 본건 건물 기호(2,4) 일부의 내부확인은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 외부관찰, 인근 주민의 탐문조사 등을 종합참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 일찰시 재확인하시기 바람.

⑤ 본건 건물 기호(2,4)는 최근 리모델링된 것으로 탐문조사되는 바, 현상 및 관리상태, 수선 및 보수의 정도 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가하였음.

⑥ 본건 건물 기호(2)의 지하1층은 본건 토지 기호(3) 기준시 지상1층임.

⑦ 본건 건물 기호(2) 지하1층의 귀 제시목록상 면적은 `203.99㎡'이나, 리모델링 과정 중 일부 철거 멸실(약8㎡)되었는 바, 평가목적 등을 고려하여 실측사정면적(약196㎡)으로 평가하였으니, 경매 진행시 참조하시기 바람.

⑧ 본건 건물 기호(4)의 귀 제시목록상 용도는 `여관 및 단독주택'이나, 현황은 `숙박시설(펜션)'으로 이용중인 상태임.

⑨ 본건 건물 기호(5)는 현황`멸실' 되었음.

⑩ 본건 토지상에 소재하는 부합물 및 종물 성질의 제시외건물(기호 ㄱ~ㅇ)은 개략적으로 실측하였으며, 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 미등재 건물인 바 관찰감가하였으며, 해당 토지의 사용수익에 별 다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「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 결정 의견 II

II. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	물건리 16-25	997	대	상업용	계획관리	소로각지	부정형 완경사	221,600
3	물건리 16-102	997	대	상업용	계획관리	소로한면	부정형 완경사	238,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/㎡)
A	물건리 16-102	997	대	상업용	계획관리	소로한면	부 정 형 완경사지	238,300

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1,2)
※ 비교표준지 일련번호(A)가 일련번호(3)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 계획관리 지역	0.889	경상남도 남해군 (2024.01.01~2024.06.17) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.798 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.165 (1 + 0.00798) × (1 + 0.00165 × 17/31) ≒ 1.00889

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건(일련번호 1)은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. 본건(일련번호 3)이 비교표준지로서 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.05	본건이 기타조건(조경시설, 옹벽, 지하수관정, 포장 등)에서 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대[일련번호 3)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.075	기타조건(조경시설, 데크시설, 계단, 포장 등)에서 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.075	-

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 유사 토지	지방도변 상가지대	-	500,000~600,000원/㎡ 내외	계획관리

(다) 본건 평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	물건리 16-25	계획관리	대 상업용	2024.02.02	경매	560,000	-
(2)	물건리 16-102	계획관리	대 상업용	2024.02.02	경매	582,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(3)	물건리 28*-**	계획관리	대 주상용	2023.10.18	담보	714,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	물건리 1**	계획관리 대/단독주택	109,000,000 원 (@ 409,774원/㎡)	2022.02.04 -	266㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 109,000,000원 / 266㎡ ≒ 409,774원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	714,000	1.01218	1.000	0.765	552,862		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.299	2.29
	238,300	1.00889	-	-	240,418		

[1]평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

[2]시점수정(2023.10.18 ~ 2024.06.17, 경상남도 남해군 계획관리) : 1.218% (1.01218)

[3]지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(3) 대비 접근조건(접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	0.765

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	238,300	1.00889	1.000	1.050	2.29	578,086	578,000	-
3	A	238,300	1.00889	1.000	1.075	2.29	591,850	592,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	물건리 1**	계획관리 대/단독주택	109,000,000 원 (@ 409,774원/㎡)	2022.02.04 -	266㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 109,000,000원 / 266㎡ ≒ 409,774원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	5.177	경상남도 남해군 (2022.02.04~2024.06.17) 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.348 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.370 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.366 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.348 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 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.093 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.979 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.798 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.165 (1 + 0.00348 * 25/28) * (1 + 0.00370) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.00348) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00979) * (1 + 0.00798) * (1 + 0.00165 * 17/31) ≒ 1.05177

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.08	본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.30	본건이 환경조건(인근환경 및 자연환경 등)에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건이 획지조건(경사 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.97	본건이 행정적조건(사례는 자연취락지구)에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.05	본건이 기타조건(조경시설, 옹벽, 지하수관정, 포장 등)에서 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.358	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대[일련번호 3)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.08	본건이 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.30	본건이 환경조건(인근환경 및 자연환경 등)에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건이 획지조건(경사 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.97	본건이 행정적조건(사례는 자연취락지구)에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.075	본건이 기타조건(조경시설, 데크시설, 계단, 포장 등)에서 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.391	-

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	409,774	1.000	1.05177	1.000	1.358	585,281	585,000
3	#1	409,774	1.000	1.05177	1.000	1.391	599,504	600,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	578,000	585,000	-
3	592,000	600,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물관리상태		
2	-1/4층	철근콘크리트구조	숙박시설 (지하1층 : 일반음식점, 1~4층 : 숙박시설)	915.95 (현황:907.96)	2005.05.24	상	**중**	하
4	-/3층	철근콘크리트구조	현황 숙박시설(펜션)	512.32	2005.01.31	상	**중**	하
5	현황 `멸실' 되었음.							

부대설비 내역

※ 위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 소방설비, 난방(심야전기보일러)설비, 온수설비 등의 부대설비 일체는 별도 보정하였음.

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
2	철근콘크리트구조	1,080,000	120,000	1,200,000	50	지하1층 일반음식점
	철근콘크리트구조	1,660,000	240,000	1,900,000	50	1층,2층,3층,4층 숙박시설
4	철근콘크리트구조	1,610,000	190,000	1,800,000	50	1층,2층,3층 현황 숙박시설(펜션)

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	1	1,787,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	3	1,480,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
2	지하1층 일반음식점	1,200,000	50	19	7	43	43/50	1,032,000
	1층,2층,3층,4층 숙박시설	1,900,000	50	19	7	43	43/50	1,634,000
4	1층,2층,3층 현황 숙박시설(펜션)	1,800,000	50	19	7	43	43/50	1,548,000

※ 건물 기호(2,4)는 관찰감가를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,166,490,000 원
	건 물	2,158,686,000 원
	제시외건물	50,920,700 원
	합 계	3,376,096,700 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

토지 감정평가요항표

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 삼동면 물건리 소재 `독일마을' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설, 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 지역내 일반적인 교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 완경사지내 부분적(2단)으로 자체지면 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 상업용 건물부지로 이용중임.
기호(3) : 완경사지내 자체지면 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 상업용 건물부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 북서측으로 약6미터폭 내외 및 남서측으로 일부가 약7~8미터폭 내외의 포장된 도로와 접하나, 일부는 도로와 단차를 두고 접함.
기호(3) : 남서측으로 약7~8미터폭 내외의 포장된 도로와 접하나, 일부는 도로와 단차를 두고 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 기호(1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 중점경관관리구역(집중개발형).

토지 감정평가요항표

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)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 중점경관관리구역(집중개발형).

6. 제시목록 외의 물건

본건 지상의 조경시설(조경수, 데크시설, 석축, 옹벽, 포장 등) 및 지하수관정 등은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 해당 토지가격에 포함하여 평가하였음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상4층건물으로서,
외벽: 몰탈위페인팅, 드라이비트, 외장석재 마감 등,
내벽: 벽지, 타일, 인테리어 마감 등,
창호: 새시창구조임.
기호(4) 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 3층건물로서,
외벽: 몰탈위페인팅, 복합판넬 마감 등,
내벽: 벽지, 타일, 인테리어 마감 등,
창호: 새시창구조임.
기호(5)는 현황 `멸실'되었음.

2. 이용상태

기호(2) 지하1층 : 일반음식점,
1층~4층 : 숙박시설로 이용중임.
기호(4) 1~3층 : 현황 숙박시설(펜션)으로 이용중임.

3. 설비내역

기호(2) 위생설비, 급.배수설비, 난방(심야전기보일러 등)설비, 온수설비, 소방설비(지하층 간이 스프링클러 등), 승강기설비 등이 되어 있음.
기호(4) 위생설비, 급.배수설비, 난방(심야전기보일러 등)설비, 온수설비, 소방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

별지 `개황도'상 도시된 기호(ㄱ~ㅇ)과 같이 소재하며, 구조, 규모, 용도 등으로

건물 감정평가요항표

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

판단할 경우에 본건의 사용수익에 별 다른 영향은 없을 것으로 사료되오니, 경매시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

5. 공부와의 차이

기호(2) 지하1층은 귀 제시목록상 면적은 `203.99㎡'이나, 리모델링 과정 중 일부 철거 멸실(약8㎡)되었는 바, 평가목적 등을 고려하여 실측사정면적(약196㎡)으로 평가하였으니, 경매시 참조하시기 바람.

기호(4)의 귀 제시목록상 용도는 `여관 및 단독주택'이나, 현황은 `숙박시설(펜션)'으로 이용중인 상태이오니, 경매시 참조하시기 바람.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

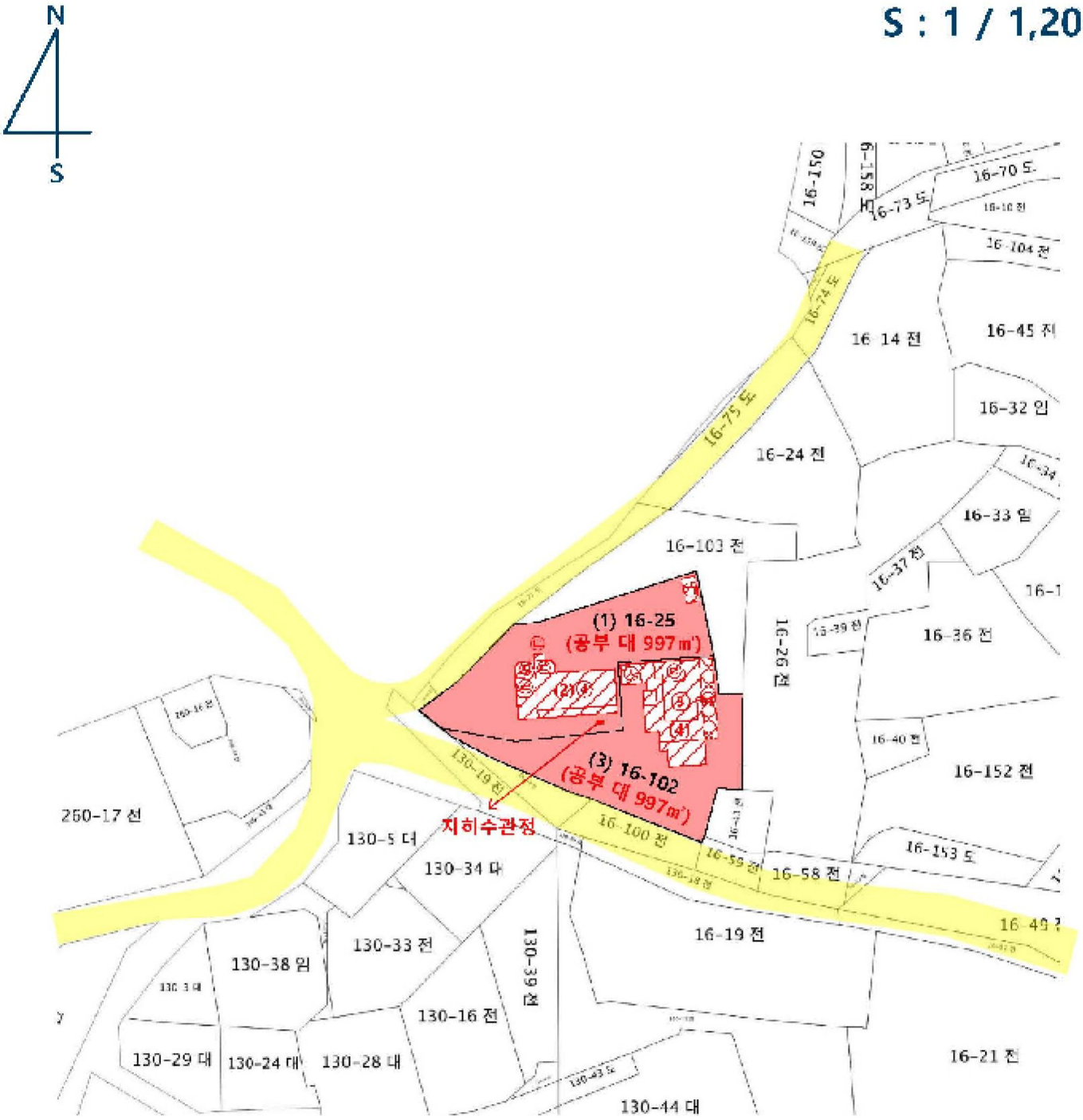
240603-12-201

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-25 외

지 적 도

S : 1 / 1,200



* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을수 있습니다.

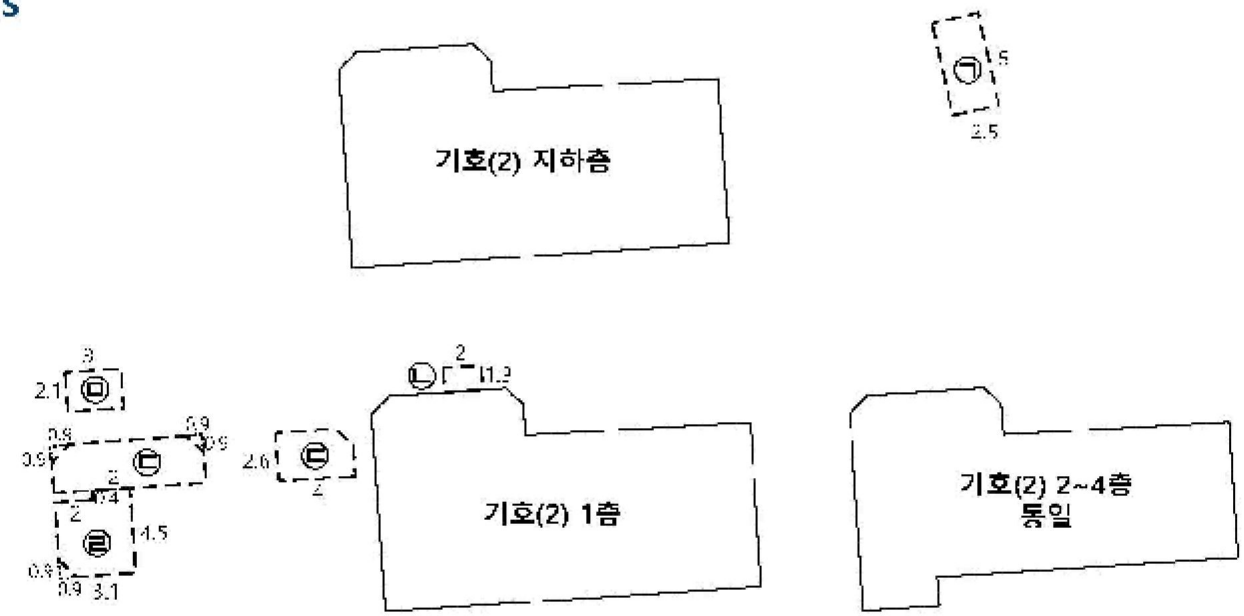
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

건 물 개 황 도

N

S

S : 1 / 400



[면적산출근거]

기호(2) 지하층(실측사정) : 196.0㎡ (공부 203.99㎡)
1층 : 195.99㎡ (공부 195.99㎡)
2~4층 동일 : 171.99㎡ (공부 171.99㎡)

[제시외건물]

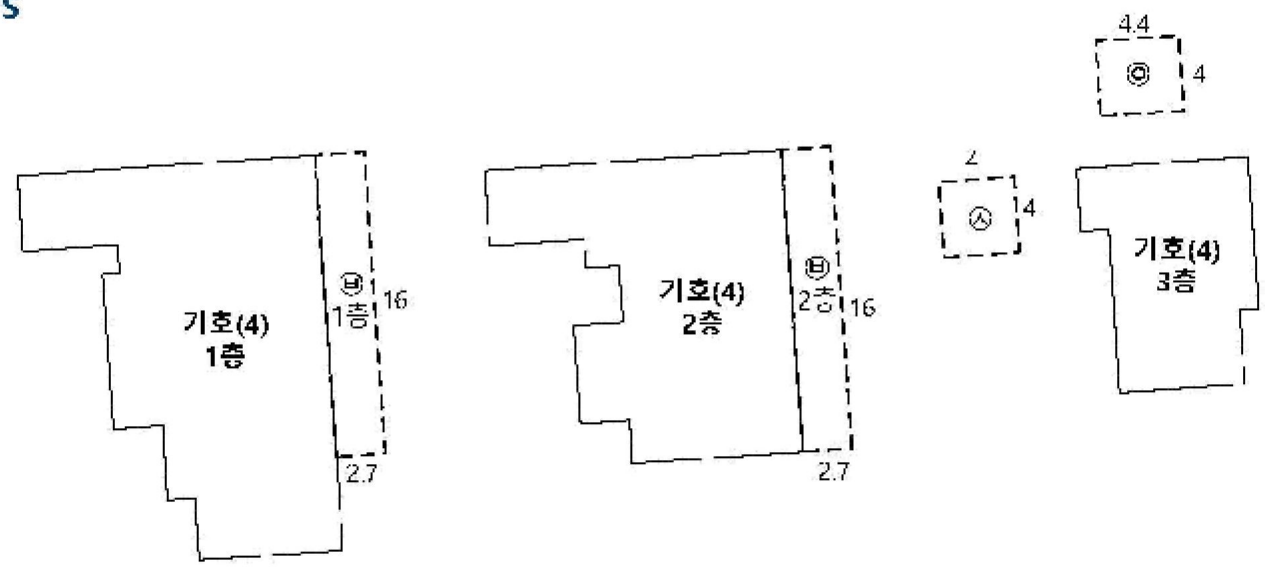
㉠ 경량철골조 강판지붕 단층, 창고 등 : (5 x 2.5) ≒ 12.5㎡
㉡ 기존벽체이용 및 경량철골조 슬라브지붕 단층, 현관 : (2 x 1.3) ≒ 2.6㎡
㉢ 철근콘크리트조 슬라브지붕 기호(2) 옥상소재, 계단실 및 기계실(일부 복층구조)
: {(8x2.6)-(0.9x0.9)}+{(2.6x4)-(0.9x0.9x0.5)} ≒ 30㎡
㉣ 철근콘크리트조 판넬지붕 기호(2) 옥상소재, 보일러실
: (4x4.5)-(0.9x0.9x0.5)-(2x0.4) ≒ 16.8㎡
㉤ 판넬조 강판지붕 기호㉢ 옥상소재, 보일러실 : (3x2.1) ≒ 6.3㎡

건 물 개 황 도

N

S

S : 1 / 400



[면적산출근거]

기호(4) 1층 : 230.16㎡ (공부 230.16㎡)
2층 : 189.76㎡ (공부 189.76㎡)
3층 : 92.4㎡ (공부 92.4㎡)

기타(5) 현황대로실시

[제시외건물]

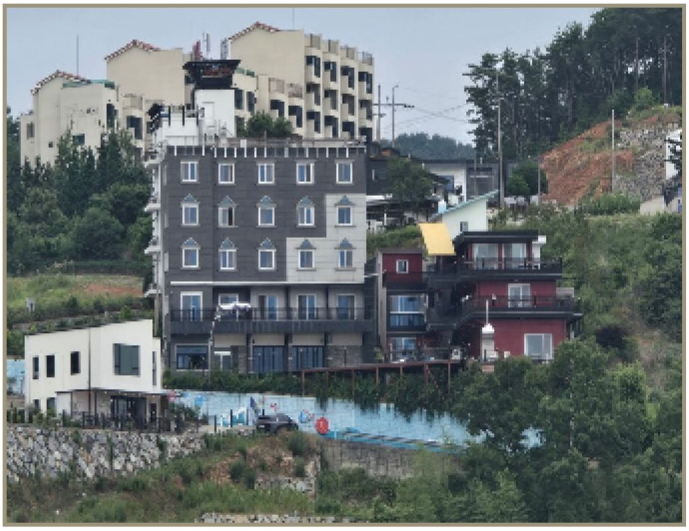
㉮ 경량철골조 강판지붕 및 시멘트벽돌 2층, 테라스 등 : {(2.7x15) x 2} ≒ 86.4㎡
㉯ 콘크리트조 판넬지붕 기타(4) 3층소재, 창고 : (4 x 4) ≒ 15㎡
㉰ 철근콘크리트조 경사슬라브지붕 기타(4)옥상소재, 보일러실 등 : (4 x 4.4) ≒ 17.6㎡

240603-12-201

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-102 외

본건 전경



본건 전경

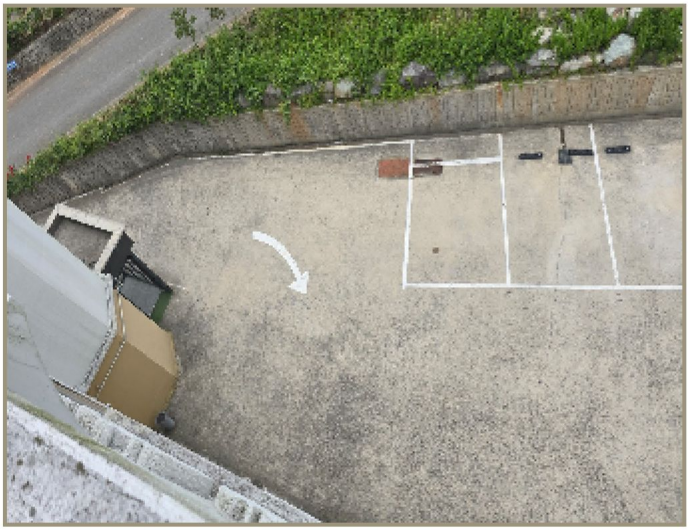
기호(1,2) 전경

기호(1,2) 전경

240603-12-201

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-102 외



기호(1) 일부 전경

기호(1) 일부 전경

기호(2) 전경

기호(2) 지하1층 전경

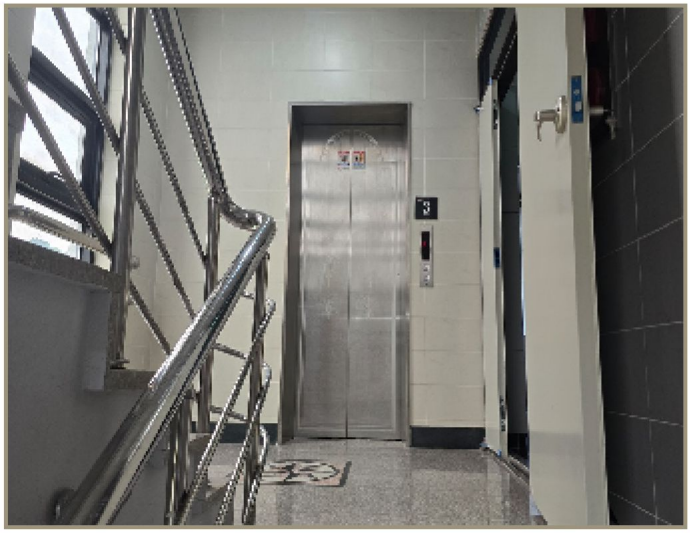
240603-12-201

사 진 용 지

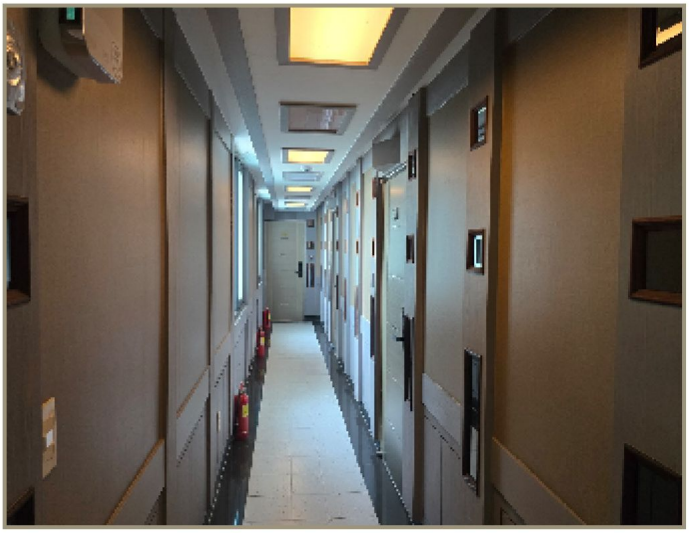
소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-102 외

기호(2) 일부 전경

기호(2) 일부 전경



기호(2) 일부 전경



기호(2) 일부 전경

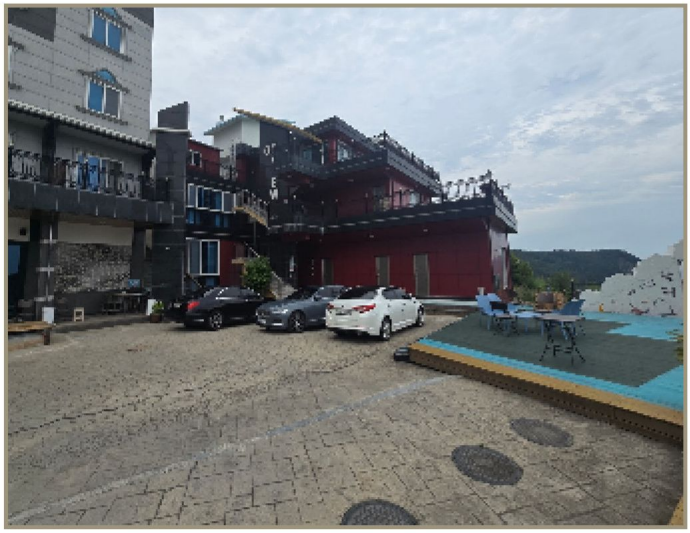
240603-12-201

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-102 외

기호(2) 일부 전경

기호(3,4) 전경



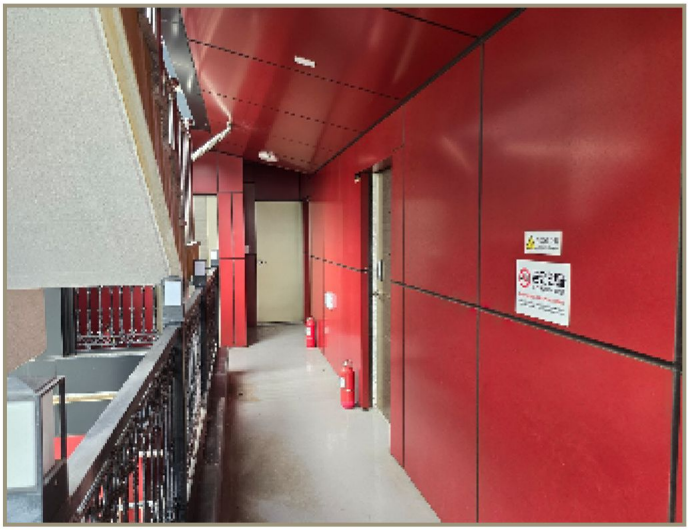
기호(3,4) 전경

기호(4) 전경

240603-12-201

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-102 외



기호(4) 일부 전경

기호(4) 일부 전경

기호(4) 일부 전경

제시외건물 기호(ㄱ) 전경

240603-12-201

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-102 외

제시외건물 기호(ㄴ) 전경

제시외건물 기호(ㄷ) 전경

제시외건물 기호(ㄹ) 전경

제시외건물 기호(ㅁ) 전경

240603-12-201

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-102 외

제시외건물 기호(ㅂ) 전경

제시외건물 기호(ㅅ) 전경

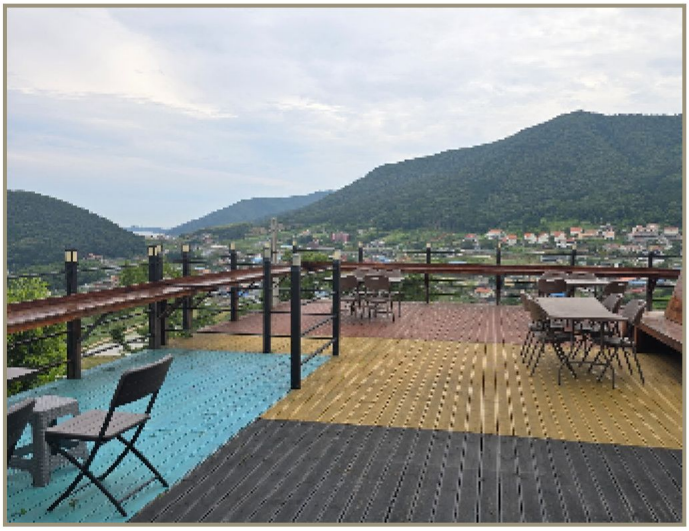
제시외건물 기호(ㅇ) 전경

본건 지상 데크시설 등 전경

240603-12-201

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 남해군 삼동면 물건리 16-102 외



본건 지상 데크시설 등 전경

기타(본건에서 바라본 조망) 전경

기타(본건에서 바라본 조망) 전경

기타(본건에서 바라본 조망) 전경

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 240603-12-201

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

삼백일십만팔천육백원정 (₩3,108,600.-)

2024-05-31 자 귀 제『2024타경 34216』호로 의뢰하신『최희원 소유물』대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

구 분			산 출 근 거	금 액
감 정 평 가 수 수 료			(3,376,096,700x(8/10,000)+345,000) * 0.8 ≒2,436,701	2,436,701 원
실 비	자 료 수집비	토지조사비		—
		물건조사비	【물건조사비】10동 x 10,000원	100,000 원
		공부발급비		3,180 원
		기타 실비		32,000 원
		특별용역비		—
	여 비			254,400 원
합 계			천원미만 절사	2,826,000 원
정 산 액			부가가치세 포함	3,108,600 원

* ㈜하나감정평가법인 경남지사 경남지사 사업자등록번호 : 613-85-12181

송 금 처

◈ 농협은행 : 805-17-002190 예금주 [(주)하나감정평가법인]

㈜하나감정평가법인 경남지사

지 사 장 구 준 수

(Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303)

최고의 인재 최상의 팀웍 최적의 솔루션

(주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240603-12-201

시행일자 : 2024-07-08

수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 ㈜하나감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 05. 31자 귀 제 2024타경 34216로 의뢰하신 "최희원 소유물"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨

1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 공 부 서 류 1 부

끝.

㈜하나감정평가법인 경남지사

지 사 장 구 준 수

담당감정평가사 : 김길용
우편 52854 경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)
TEL 055-762-2200 FAX 055-762-2303 http://www.haac.co.kr
(회계팀) TEL(055)-762-2200 FAX (055)762-2303 E-mail : hana06@empas.com

법 원 보 관 금 출 급 명 령 서

경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)
Tel : 055-762-2200 Fax : 055-762-2303

법원코드				과코드		재판부번호	

사 건 번 호	진 행 번 호	출 급 금 액			원천징수세금액		세금공제후 금 액
		원 금	부가가치세	계	소 득 세	주 민 세	
2024타경 34216		2,826,281	282,600	3,108,600			3,108,600
		이	하	여	백		

출 급 금 종 류	감 정 료
출 급 청 구 일	2024년 06월 28일

청구자	성 명	㈜하나감정평가법인 경남지사	전화	055-762-2200
	주민번호 (사업자등록번호)	6138512181	우편번호	52854
	주 소	경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)		
대리인	성 명	㈜하나감정평가법인 경남지사	전화	055-762-2200
	주민번호 (사업자등록번호)	6138512181	우편번호	52854
	주 소	경남 진주시 사들로 16 이엘빌딩 3층 301호(충무공동)		

출 급 구 분	■ 원금만 지급	□ 원금 및 이자지급
	□ 원금 및 전체이자지급	□ 이자만 지급
입 금 계 좌 번 호		

위 의 보 관 금 의 출 급 을 명 함.

2025년 03월 10일

(인)