

감정평가서

건명	김남연 소유물건 (2025타경30687)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	진산2025-0133

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.

감정평가사
김병태

(인)

감정평가액	일억구천오만일백원정(₩190,050,100.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	김남연 (2025타경30687)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.04	2025.03.25 ~ 2025.04.04	2025.04.07	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,278	토지	2,278	-	166,363,000
	건물	52.89	건물	95	-	22,163,400
	제시외건물	(10.7)	제시외건물	10.7	61,000	652,700
	제시외수목	(약 16여주, 1군)	제시외수목	약 16여주, 1군	일괄	871,000
합계					₩190,050,100	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

기호(1~6, 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 상동면 봉화리	183	전	생산관리지역	585	585	52,000	30,420,000	
	[제시외수목	으로	인한 토지	감안 가액 ₩	29,787,000]				
2	"	188	전	계획관리지역	301	301	61,000	18,361,000	
	[제시외수목	으로	인한 토지	감안 가액 ₩	18,195,000]				
3	"	205	대	계획관리지역	486	486	146,000	70,956,000	조경석 등 포함
	[제시외수목	으로	인한 토지	감안 가액 ₩	70,792,000]				
4	"	205	주택	목조 스레트지붕 단층	36.36	43.2	308,000	13,305,600	900,000 x 12/35 관찰감가 실측사정 현황 목조 및 조적조 강판지붕 일부 타지상 소재
	[도로명주소] 경상남도 남해군 상동면 봉화로 118번길 20-5	위 지상							
4-1			부속건물 공장 및 창고	시멘트 블록조 스레트지붕 단층	16.53	51.8	171,000	8,857,800	500,000 x 12/35 관찰감가 실측사정 현황 블록조 및 목조 판넬 및 강판지붕 창고 등
5	"	208-1	전	계획관리지역	84	84	56,000	4,704,000	일부 진입로 등 감안

토지건물 감정평가명세표

기호(1~6, ㄱ~ㄴ)

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	
6	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	산24-2	임야	계획관리지역	822	822	51,000	41,922,000	
	[제시외수목	으로	인한 토지	감안 가액 ₩	41,676,000]				
소 계								₩188,526,400	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	205 위 지상	창고	기존 벽체이용 및 조적조 강판지붕 단층	(10.7)	10.7	61,000	652,700	
소 계								₩652,700	
	[제시외수목]								
ㄴ	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	183 위 지상	감나무 등	-	(약 8여주 1군)	약 8여주 1군	일괄	451,000	
ㄷ	"	188 위 지상	밤나무 등	-	(약 4여주)	약 4여주	일괄	105,000	
ㄹ	"	205 위 지상	감나무	-	(1주)	1주	-	120,000	
ㅁ	"	산24-2 위 지상	감나무 등	-	(약 3여주)	약 3여주	일괄	195,000	
소 계								₩871,000	
합 계								₩190,050,100.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 남해군 삼동면 봉화리에 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 2025년 04월 04일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격 조사를 2025년 03월 25일 ~ 04월 04일에 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) 본건 토지 기호(1,2,3,6) 지상에 소유관계가 불분명한 제시외수목 기호(ㄴ,ㄹ)(감나무 등), 기호(ㄷ)(밤나무 등), 기호(ㄹ)(감나무)가 소재하며, 개략적으로 수량 사정하여 평가하였고, 제시외수목으로 인한 토지 감안 가액을 토지건물감정평가명세표상에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 관련사항, 소유관계, 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- (3) 본건 토지 기호(1,6)의 일부는 기준시점 현재 수풀 등이 무성하여 육안으로 확인치 못한 분묘 등이 소재할 수 있는 바, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.
- (4) 본건 건물 기호(4,4-1)의 귀 제시목록상 구조, 용도 및 면적은 기호(4)(구조: 목조 스테이지붕, 면적: 36.36㎡), 기호(4-1)(구조: 시멘트블록조 스테이지붕, 용도: 공장 및 창고, 면적: 16.53㎡)이나, 현황 기호(4)(구조: 목조 및 조적조 강판지붕, 면적: 43.2㎡), 기호(4-1)(구조: 블록조 및 목조 판넬 및 강판지붕, 용도: 창고 등, 면적: 51.8㎡)으로서, 평가목적 등을 고려하여 실측 사정면적으로 평가하되, 일반건축물대장상 1957.03.01일(기호(4)), 1978.00.00일(기호(4-1)) 이 사용승인(증축)일인 건물로서, 현상 및 관리상태, 수선 및 보수의 정도 등을 종합 참작하여 관찰감가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (5) 본건 건물 기호(4,4-1)의 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 외부관찰 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바람.
- (6) 본건 건물 기호(4,4-1)의 귀 제시목록상 소유자는 '김남연'이나, 일반건축물대장상 '서윤복'임.
- (7) 본건 건물 기호(4)의 귀 제시목록상 소재지번은 '봉화리 205'이나, 현황 일부는 '봉화리 204(대)'에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되며, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.
- (8) 본건 토지 기호(5)의 일부는 진입로로 이용중인 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (9) 본건 토지 기호(3) 지상에 별지 '사진용지' 와 같이 종물 및 부합물 성격의 제시외건물 기호 (ㄱ)(창고)가 소재하며, 실측사정하여 평가하였으니, 경매 진행시 관련사항, 소유관계 및 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- (10) 본건 토지 기호(3) 지상의 조경석 등과 본건 토지 지상에 자생중인 자연생 입목 등은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였음.
- (11) 본건 토지 기호(6) 및 인접 토지(봉화리 산26, 임야) 경계 부근에 별지 '사진용지' 와 같이 분묘 1기가 소재하는 것으로 판단되어지나, 본건 내 소재 여부 및 정확한 위치확인은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (남해군 삼동면)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	봉화리 183	전	585	전	생산 관리	부정형 완경사	15,900	-
2	봉화리 188	전	301	전	계획 관리	부정형 완경사	15,900	-
3	봉화리 205	대	486	단독주택 등	계획 관리	부정형 완경사	33,900	-
5	봉화리 208-1	전	84	진입로 등	계획 관리	부정형 완경사	5,410	-
6	봉화리 산24-2	임야	822	토지임야	계획 관리	부정형 완경사	1,700	-

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 삼동면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	봉화리 227-1	995	전	전	생산 관리	맹지	부정형 완경사	10,800	-
B	봉화리 189	2,860	전	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	16,500	-
C	봉화리 207-1	218	대	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지	44,300	-

* 공시기준일:2025.01.01.

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 (25.01.01~25.04.04) (생산관리)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.166 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.114 $(1 + 0.00166) * (1 + 0.00114 * \frac{35}{28})$ ≈ 1.00309	0.309%
경상남도 남해군 (25.01.01~25.04.04) (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.177 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.097 $(1 + 0.00177) * (1 + 0.00097 * \frac{35}{28})$ ≈ 1.00298	0.298%

(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		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 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	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	비고
1	A	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.
2	B	-	0.85	1.00	1.03	1.00	1.00	0.876	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 획지조건(획지의 상황 등)에서 우세함.
3	C	0.93	1.00	1.00	0.97	1.00	1.02	0.920	본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세하고, 기타조건(조경석 등)에서 우세함.
5	C	0.93	1.00	1.00	0.60	0.87	0.73	0.354	본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(일부 진입로 등)에서 열세함.
6	B	-	0.80	1.00	1.00	0.92	1.00	0.736	본건은 비교표준지와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 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 삼동면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준(거래) 시점	구분	토지단가 (원/㎡)	2024년 개별지가 (원/㎡)
①	봉화리 13*~*	전	754 중 729	생산 관리	2022.03.07	담보	83,000	22,200
②	동천리 89*~*	답	882	계획 관리	2023.06.08	법원 경매	108,000	34,000
③	봉화리 102*	대	172	계획 관리	2024.03.19	법원 경매	171,000	49,400

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 인근 지가수준

구분	용도지역	지가수준
기호(1)	생산관리	50,000원/㎡ 내외
기호(2,6)	계획관리	60,000원/㎡ 내외
기호(3)	계획관리	150,000원/㎡ 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	83,000	1.04639	1.00	0.569	49,418	≒4.562														
기준시점 현재 표준지 가격	10,800	1.00309	-	-	10,833															
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 생산관리 (2022.03.07 ~ 2025.04.04) 4.639% (1.04639)																		
	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>0.70</td> <td>0.90</td> <td>0.95</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>0.569</td> </tr> </table>	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	-	0.70	0.90	0.95	0.95	1.00	0.569	비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(사례 자연취락지구 소재 등)에서 열세함.			
가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계														
-	0.70	0.90	0.95	0.95	1.00	0.569														

* 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	108,000	1.02710	1.00	0.624	69,218	≒4.183		
기준시점 현재 표준지 가격	16,500	1.00298	-	-	16,549			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 계획관리 (2023.06.08 ~ 2025.04.04) 2.710% (1.02710)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	0.78	1.00	0.80	1.00	1.00	0.624
비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건 (획지의 상황 등)에서 열세함.								

* 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	171,000	1.01518	1.00	0.917	159,187	≒3.583		
기준시점 현재 표준지 가격	44,300	1.00298	-	-	44,432			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 계획관리 (2024.03.19 ~ 2025.04.04) 1.518% (1.01518)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		1.00	0.85	0.93	1.00	1.16	1.00	0.917
비교표준지는 사례와 대비시 접근조건(접근성 등), 환경조건(주위 환경 등)에서 열세하고, 행정적조건(사례 일부 하천구역 및 도로, 비교표준지 자연취락지구 소재 등)에서 우세함.								

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

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.

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	4.56
표준지 B	4.18
표준지 C	3.58

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	10,800	1.00309	1.00	1.050	4.56	51,870	52,000	-
2	B	16,500	1.00298	1.00	0.876	4.18	60,598	61,000	-
3	C	44,300	1.00298	1.00	0.920	3.58	146,341	146,000	-
5	C	44,300	1.00298	1.00	0.354	3.58	56,310	56,000	-
6	B	16,500	1.00298	1.00	0.736	4.18	50,913	51,000	-

* 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 삼동면)	토지 면적 (㎡)	용도지역	지목	토지 단가 (원/㎡)	거래시점	2024년 개별지가 (원/㎡)
a	봉화리 23*	321	생산관리	답	71,651	2025.03.14	10,800
b	봉화리 24*-*	218	계획관리	답	68,807	2021.03.19	-
c	봉화리 98*, 98*-* 98*-*	678	계획관리	대	184,366	2022.01.14	-

* 출처: 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

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

(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 (25.03.14~25.04.04) (생산관리)	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.114 $(1 + 0.00114 * 22/28)$ ≈ 1.00090	0.090%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(b)

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 남해군 (21.03.19~25.04.04) (계획관리)	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.346	10.567%
	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 ~ 2024.12.31 : 1.602	
	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.177	
	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.097	
$ \begin{aligned} & (1 + 0.00346 * 13/31) * (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 + 0.01602) * (1 + \\ & 0.00177) * (1 + 0.00097 * 35/28) \\ & \approx 1.10567 \end{aligned} $		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(c)

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 남해군 (22.01.14~25.04.04) (계획관리)	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.381	6.511%
	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 ~ 2024.12.31 : 1.602	
	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.177	
	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.097	
$(1 + 0.00381 * 18/31) * (1 + 0.00348) * (1 + 0.00370) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.00348) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00979) * (1 + 0.01602) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00097 * 35/28)$ $\doteq 1.06511$		

(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		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
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	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.
2	b	-	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.
3	c	0.85	0.85	1.00	1.03	1.00	1.02	0.759	본건은 거래사례와 대비시 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(획지의 상황 등), 기타조건(조경석 등)에서 우세함.
5	c	0.85	0.85	1.00	0.64	0.87	0.73	0.294	본건은 거래사례와 대비시 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(접근성 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(일부 진입로 등)에서 열세함.
6	b	-	0.85	1.00	0.94	0.92	1.00	0.735	본건은 거래사례와 대비시 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(획지의 상황 등), 행정적 조건(지목 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	71,651	1.00	1.00090	1.00	0.800	57,372	57,000	-
2	b	68,807	1.00	1.10567	1.00	0.873	66,416	66,000	-
3	c	184,366	1.00	1.06511	1.00	0.759	149,045	149,000	-
5	c	184,366	1.00	1.06511	1.00	0.294	57,733	58,000	-
6	b	68,807	1.00	1.10567	1.00	0.735	55,917	56,000	-

* 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	52,000	57,000	-
2	61,000	66,000	-
3	146,000	149,000	-
5	56,000	58,000	-
6	51,000	56,000	-

(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지 단가의 결정

기호	토지 단가(원/㎡)	비고
1	52,000	-
2	61,000	-
3	146,000	-
5	56,000	-
6	51,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물의 개요

기호	소재지 (남해군)	구조	용도	공부면적(㎡)	사용승인일 (증축일)
4	삼동면 봉화리	목조 스레트지붕 단층	주택	36.36	1957.03.01
4-1	205 위 지상	시멘트블록조 스레트지붕 단층	공장 및 창고	16.53	(1978.00.00)
비고	<p>* 기호(4,4-1)의 귀 제시목록상 구조, 용도 및 면적은 기호(4)(구조: 목조 �레트지붕, 면적: 36.36㎡), 기호(4-1)(구조: 시멘트블록조 �레트지붕, 용도: 공장 및 창고, 면적: 16.53㎡)이나, 현황 기호(4)(구조: 목조 및 조적조 강판지붕, 면적: 43.2㎡), 기호(4-1)(구조: 블록조 및 목조 판넬 및 강판지붕, 용도: 창고 등, 면적: 51.8㎡)으로서, 평가목적 등을 고려하여 실측사정면적으로 평가하되, 일반건축물대장상 1957.03.01일(기호(4)), 1978.00.00일(기호(4-1))이 사용승인(증축)일인 건물로서, 현상 및 관리상태, 수선 및 보수의 정도 등을 종합 참작하여 관찰감가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.</p> <p>* 기호(4,4-1)의 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 외부관찰 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바랍니다.</p> <p>* 기호(4,4-1)의 귀 제시목록상 소유자는 '김남연'이나, 일반건축물대장상 '서윤복'임.</p> <p>* 기호(4)의 귀 제시목록상 소재지번은 '봉화리 205'이나, 현황 일부는 '봉화리 204(대)'에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되며, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바랍니다.</p>				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-1-1	일반주택	목조 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	869,000	30 (25~35)
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	903,000	40 (35~45)
5-1-4-2	일반창고	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	554,000	35 (30~40)

* 출처: 한국부동산원 2024년 건물신축단가표

(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
4	1층	주택	900,000	35	-
4-1	1층	창고 등	500,000	35	-

* 부대설비(난방설비 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/㎡)
4	1층	주택	900,000	35	23 ²⁾	12	12 / 35	308,000
4-1	1층	창고 등	500,000	35	23 ²⁾	12	12 / 35	171,000
비고	1) 잔존가치율 = 잔존내용연수 / 전체내용연수 2) 관찰감가							

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	166,363,000	감정평가 명세표 참조
건물	22,163,400	
제시외건물	652,700	
제시외수목	871,000	
합 계	190,050,100	

토지감정평가요항표

기호(1~3,5,6)

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 삼동면 봉화리 소재 '봉화삼거리' 북동측 인근에 위치하고, 주위는 마을 내 주택, 마을주변 농경지, 임야 등으로 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 완경사지대 내 일부 평탄한 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

기호(2) : 부정형의 토지로서, 대체로 평탄하며, 전으로 이용중임.

기호(3) : 대체로 평탄하나, 일부 경사지 등인 부정형의 토지로서, 주거용 부지 등으로 이용중임.

기호(5) : 부정형의 토지로서, 진입로 등으로 이용중임.

기호(6) : 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 토지임야 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,6) : 공히 지적도상 맹지임.

기호(3) : 지적도상 맹지이나, 인접 및 인근토지(봉화리 207(답), 208(전))과 기호(5)의 일부를 통해 접근 가능한 상태임.

기호(5) : 본건 일부가 기호(3)으로 진입하기 위한 진입로 중 일부임.

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

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

기호(3,5) : 공히 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>.

기호(6) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1,2,3,6) 지상에 소유관계가 불분명한 제시외수목 기호(ㄴ~ㄹ)가 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
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호(4) 목조 및 조적조 강판지붕 단층건으로서,

외벽 : 판넬, 페인팅 마감 등

내벽 : 목재 마감 등

창호 : 목재 및 샷시 이중창호 등.

기호(4-1) 블록조 및 목조 판넬 및 강판지붕 단층건으로서,

외벽 : 페인팅 마감 등

내벽 : 몰탈 마감 등

창호 : 목재창호 등.

(2) 이용상태

기호(4) : 주택.

기호(4-1) : 창고 등.

(3) 설비내역

기호(4) : 난방설비 등 되어 있으며, 위생 및 급·배수설비 등 되어 있는 것으로
탐문조사됨.

(4) 부합물 및 종물

종물 및 부합물 성격의 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재함.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

1) 기호(4,4-1)의 귀 제시목록상 구조, 용도 및 면적은 기호(4)(구조: 목조 스테트지붕, 면적: 36.36㎡), 기호(4-1)(구조: 시멘트블록조 스테트지붕, 용도: 공장 및 창고, 면적: 16.53㎡)이나, 현황 기호(4)(구조: 목조 및 조적조 강판지붕, 면적: 43.2㎡), 기호(4-1)(구조: 블록조 및 목조 판넬 및 강판지붕, 용도: 창고 등, 면적: 51.8㎡)으로서, 평가목적 등을 고려하여 실측사정면적으로 평가하되, 일반건축물대장상 1957.03.01일(기호(4)), 1978.00.00일(기호(4-1))이 사용승인(증축)일인 건물로서, 현상 및 관리상태, 수선 및 보수의 정도 등을 종합 참작하여 관찰감가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

2) 기호(4,4-1)의 귀 제시목록상 소유자는 '김남연' 이나, 일반건축물대장상 '서윤복' 임.

3) 기호(4)의 귀 제시목록상 소재지번은 '봉화리 205' 이나, 현황 일부는 '봉화리 204(대)' 에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되며, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

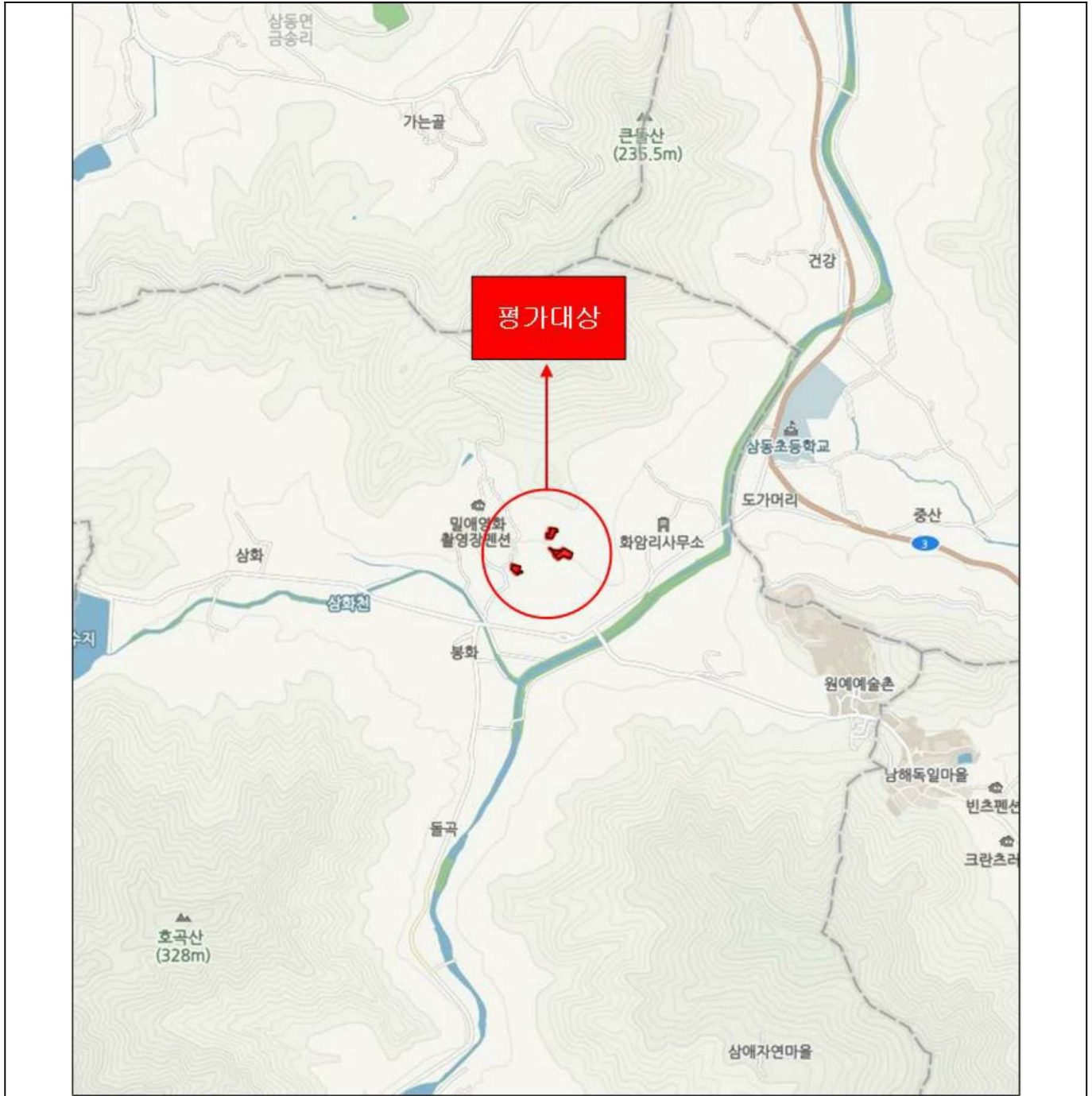
1) 임대관계 : 미상임.

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

광역위치도



소재지 경상남도 남해군 삼동면 봉화리 183 외



S = Non-Scale

상세위치도

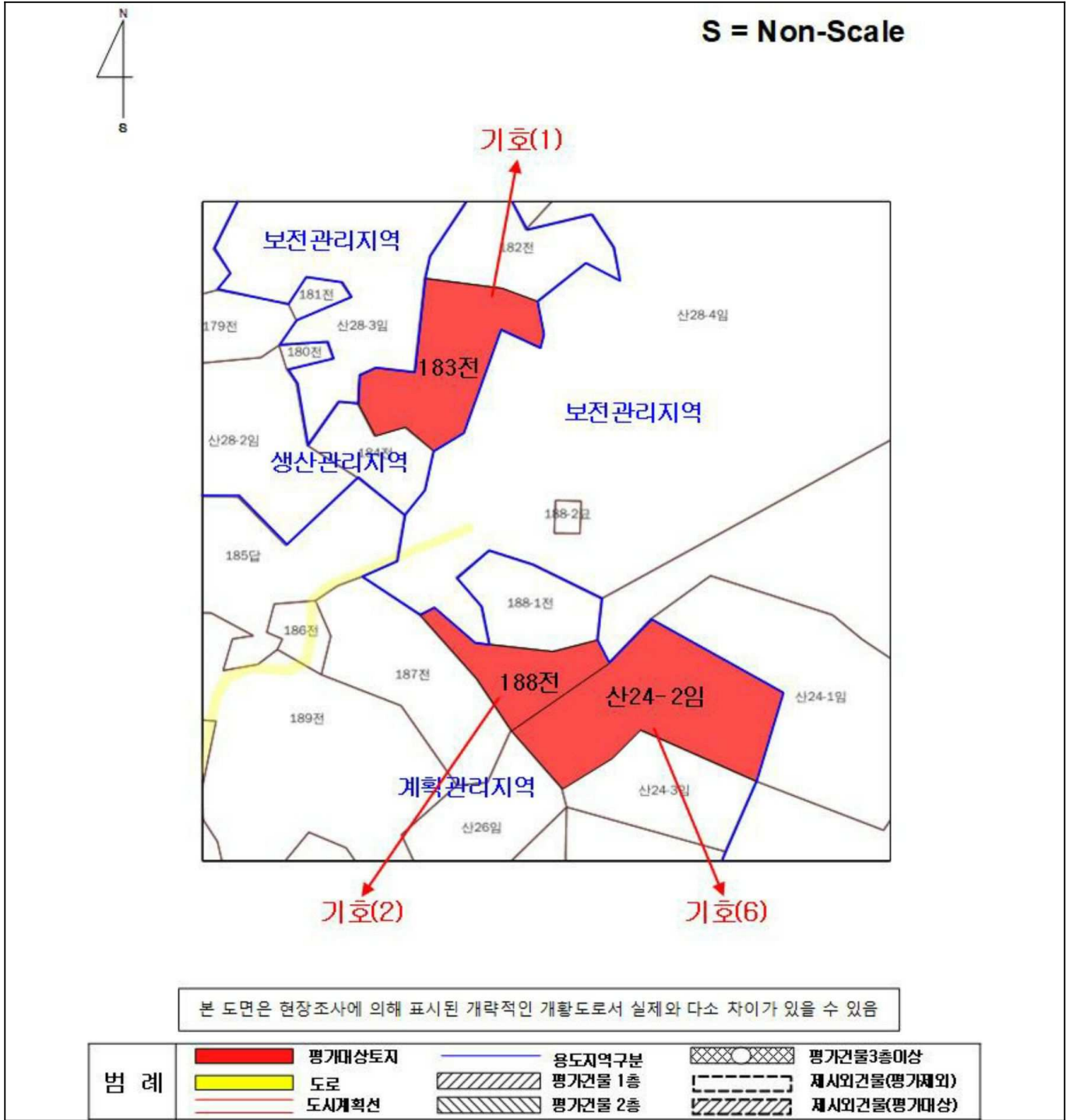


소재지 경상남도 남해군 삼동면 봉화리 183 외

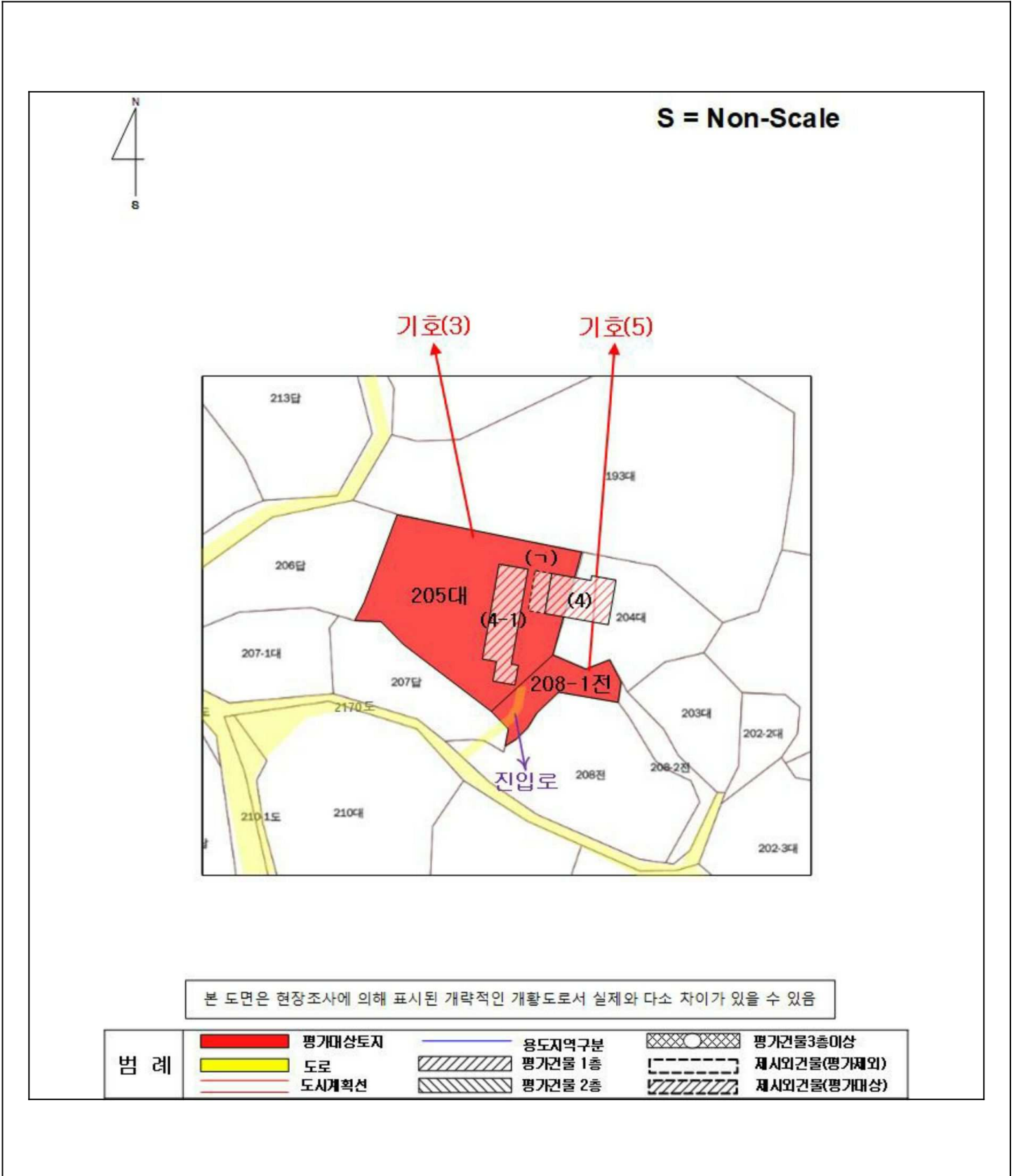


S = Non-Scale

지 적 개 황 도

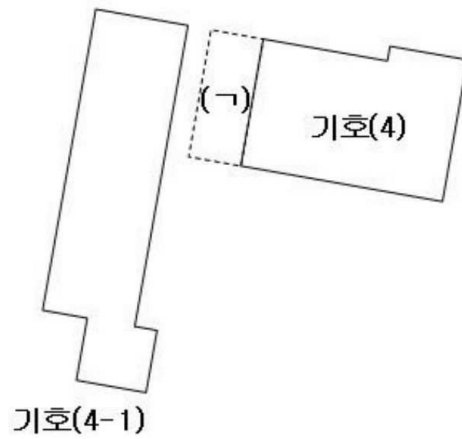


지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도

S = Non-Scale



건물 면적(실측사정)

기호(4) 43.2㎡

기호(4-1) 51.8㎡

제시외건물

(ㄱ) 기존 벽체이용 및 조적조 강판지붕 단층 창고 약10.7㎡

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)



(1)



(1)



(1)

()



(2)



(2)

()



(3-5)



(3)



(3)

()



(3, 4)



(3) ()



(4)



(4-1)



(3)

()



(5)



(6)



(6)



(6) ()



(6) (26,)