

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강석원 소유물건(2023타경39481)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2312-10

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.

금관감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김덕관

감정평가액	삼억육천구백구십팔만이천원정 (₩369,982,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강석원 (2023타경39481)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.09	2024.01.05 ~ 2024.01.09	2024.01.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,833.40	토지	3,833.40	-	245,209,100
	건물	321.59	건물	330.49	-	114,552,900
	종물및부합 물	(33.90)	건물	33.90	-	10,220,000
합계					₩369,982,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물감정평가명세표

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 고현면 갈화리	938	답	생산관리	711	711	71,000	50,481,000	
2	경상남도 남해군 고현면 갈화리	1084	전	생산관리	747	747	45,000	33,615,000	
3	경상남도 남해군 고현면 갈화리 1386-1 [도로명주소] 경상남도 남해군 고현면 남서대로2979 번길 7-3 위지상		참고 및 측사	철근콘크리트조 및 블럭조적조 슬라브 및 스레트지붕 2층 1층	70.69	70.69	210,000	14,844,900	500,000 *21/50 측사부분.
				2층	69.9	78.8	110,000	8,668,000	400,000 *11/40 참고부분 실측사정.
4	경상남도 남해군 고현면 갈화리	1389	대	계획관리	340.1	340.1	132,000	44,893,200	* 위 건물은 현황은 공실로 수리 중임.

토지건물감정평가명세표

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	
5	경상남도 남해군 고현면 갈화리	204	전	생산관리	162	162	36,000 * 제시외 감안한	5,832,000 분묘가 미칠 감정평가액 * 자연생 수목 등	영향을 ₩4,000,000. 포함평가.
6	경상남도 남해군 고현면 갈화리	1066	답	보전관리	744	744	24,000 * 일부 도로	17,856,000 로 이용중인 부분 * 자연생 수목 등	고려평가. 포함평가.
7	경상남도 남해군 고현면 갈화리	1386-1	대	계획관리	188.0	188.0	132,000	24,816,000	
8	경상남도 남해군 고현면 갈화리 1389 [도로명주소] 경상남도 남해군 고현면 남서대로2979 번길 7-1 위지상			철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 단층 1층 지하	93.2 87.8	93.2 87.8	600,000 400,000	55,920,000 35,120,000	1,200,000 *25/50 800,000 *25/50

토지건물감정평가명세표

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	
ㄱ	[종물및부합물] 동소 위치상		다용도실	조적조 슬래브지붕	(25.3)	25.3	일괄	10,120,000	
ㄴ	상동		계사	목조 판넬지붕 단층	(8.6)	8.6	일괄	100,000	
9	경상남도 남해군 고현면 갈화리	1406	답	계획관리	217.3	217.3	123,000	26,727,900 * 대나무 등 수목	포함평가.
10	경상남도 남해군 고현면 갈화리	203	전	생산관리	109	109	42,000	4,578,000 * 자연생 수목 등	포함평가.
11	경상남도 남해군 고현면 갈화리	340-3	전	생산관리	433	433	74,000	32,042,000	
12	경상남도 남해군 고현면 갈화리	1153	답	생산관리	136	136	24,000	3,264,000 * 자연생 수목 등	포함평가.
13	경상남도 남해군 고현면 갈화리	1069	답	생산관리	46	46	24,000	1,104,000 * 자연생 수목 등	포함평가.
합 계								₩369,982,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건 중 기호1은 경상남도 남해군 고현면 갈화리, 갈화구소류지 북동측 인근에
기호2, 6, 13은 서갈화마을 남동측, 갈화구소류지 남동측 원거리에 산재하여 위치하며
기호3, 4, 7, 8, 9는 서갈화마을 내, 동갈화항 남동측에 위치하며,
기호5, 10은 신촌마을 북서측 근거리, 해안과 접면하여 위치하며
기호11은 신촌마을 남서측 인근에 위치하며
기호12는 서갈화마을 남측 원거리에 위치하는 부동산으로서 창원지방법원진주지원으로
부터 의뢰된 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 '시장가치'를 기준으로 감정평가
하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 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.

(2) 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에 따른 주된 방법 외 다른 평가방법으로 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 생략하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 01월 05, 06, 09일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 01월 09일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

1, 분묘 소재부분에 대한 평가의견

본건 토지 중 기호5 지상에 분묘 약3 기가 소재하고, 이 분묘가 경매목적물에 미칠 영향을 고려한 평가가액을 명세표 '비고'란에 표기하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

2, 종물 및 부합물에 대한 의견

현황사진, 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 기호8의 종물및부합물로 '조적조 슬래브지붕 다용도실 등 (기호ㄱ, ㄴ)'이 소재하고 있어 구조, 시공상태, 마감상태 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

3, 실측사정에 대한 평가의견

본건 기호3 건물 중 2층부분은 공부상 69.9㎡로 등재되어 있으나 실측결과 약78.8㎡로 다소 차이가 있으나 동일성은 인정되어 이를 실측사정하여 평가하였으므로 업무집행 참고하시기 바람.

4, 현황 도로로 이용되는 부분에 대한 평가의견

본건 기호6 토지는 일부가 도로로 이용되고 있어 이 도로로 인하여 접근조건 등으로 인하여 가치가 증가되는 요인과 감가되는 요인을 종합적으로 고려하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5, 제시외 수목 등에 대한 평가의견

본건 기호5, 6, 9, 10, 12, 13 지상에 성장하고 있는 경제성이 미미한 대나무`활잡목` 기타 자연생 수목 등은 토지에 포함되어 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

6, 태양광설비 대한 평가의견

태양광설비(Module 12ea, Inverter 등, Cap`3,500w 내외)는 건물과 불가분의 관계에 있는 부대설비로서 건물에 포함하여 평가하였음.

7, 정확한 지적경계 등에 관한 의견

본건의 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계 등은 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2023년 개별지가 (원/m ²)	비고
1	남해군고현면갈화리 938	답	711	답	생관	세로(가)	부정형사 완경사	20,600	A
2	남해군고현면갈화리 1084	전	747	전	생관	맹지	부정형사 완경사	9,220	A
4	남해군고현면갈화리 1389	대	305	단독	계관	세로(불)	사다리 평지	54,500	C
5	남해군고현면갈화리 204	전	162	전	생관	맹지	부정형 평지	25,500	B
6	남해군고현면갈화리 1066	답	744	답	보관	세로(불)	부정형 급경사	3,870	E
7	남해군고현면갈화리 1386-1	대	188	주거기 타	계관	세로(불)	사다리 평지	55,100	C
9	남해군고현면갈화리 1406	답	248	답	계관	세로(가)	부정형 평지	30,500	D
10	남해군고현면갈화리 203	전	109	전	생관	맹지	부정형 평지	24,700	B
11	남해군고현면갈화리 340-3	전	433	전	생관	세로(불)	부정형 완경사	23,100	B
12	남해군고현면갈화리 1153	답	136	답	생관	맹지	부정형 완경사	4,670	A
13	남해군고현면갈화리 1069	답	46	답	생관	맹지	부정형 급경사	7,560	A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 유사한 아래 비교표준지가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023 공시지가 (원/m ²)	비고
A	남해군 고현면 갈화리 924	928	답	답	생관	세로 (가)	부정형 완경사	20,600	1,2,12, 13
B	남해군 고현면 갈화리 325	1,835	전	전	생관	세로 (가)	사다리 완경사	26,200	5,10,11
C	남해군 고현면 갈화리 1365	382	대	단독	계관	세로 (불)	사다리 완경사 동향	51,400	7,4
D	남해군 고현면 갈화리 1465	721	전	전	계관	세로 (가)	부정형 평지	30,500	9
E	남해군 고현면 갈화리 956-1	2,225	답	답	보관	맹지	부정형 완경사	4,630	6

(2) 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 동일한 용도지역의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	시점수정치	지가변동률
남해군 (생산관리)	경상남도 남해군 (23.01.01~24.01.09) (생산관리) 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.603 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.092 $(1 + 0.00603) * (1 + 0.00092 * 40/30)$ ≈ 1.00726	0.726 % 상승
남해군 (계획관리)	경상남도 남해군 (23.01.01~24.01.09) (계획관리) 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.839 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.135 $(1 + 0.00839) * (1 + 0.00135 * 40/30)$ ≈ 1.01021	1.021 % 상승
남해군 (보전관리)	경상남도 남해군 (23.01.01~24.01.09) (보전관리) 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.409 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.076 $(1 + 0.00409) * (1 + 0.00076 * 40/30)$ ≈ 1.00511	0.511 % 상승
※2023년 1월 1일부터 11월 30일까지는 지가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 11월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

1) 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
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 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, 차루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-1) 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, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
2	A	-	0.75	1.00	0.80	1.00	1.00	0.600
4, 7	C	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
5	B	-	0.65	0.75	0.90	1.00	1.00	0.438
6	E	-	1.40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.400
9	D	-	1.20	1.00	1.05	1.00	1.00	1.260
10	B	-	0.65	0.90	0.90	1.00	1.00	0.527
11	B	-	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903
12,13	A	-	0.45	0.90	0.80	1.00	1.00	0.324

비교
내용

기호1은 기호A와 비교 시
형상`경사 등으로 인한 경작의 편리성 등 획지조건에서 열세하고
기호2는
교통시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 형상`경사 등
획지조건에서 열세한 편이고,

기호4, 7은 기호C와 비교 시
가로의 폭`구조 등 가로조건에서 우세,

기호5는 기호B와 비교 시
교통시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 형상`경사 등
획지조건에서 열세, 토양`토질 등 자연조건에서 열세,

기호6은 기호E와 비교 시
교통시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 우세, (일부가 도로로 이용되고
있으므로 인한 증가요인과 감가요인 등을 접근조건에서 고려하여
평가하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<p>기호9는 기호D와 비교 시 교통시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 우세, 형상`경사 등 획지조건에서 우세,</p> <p>기호10은 기호B와 비교 시 교통시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 토양`토질 등 자연조건에서 열세, 경사 등 획지조건에서 열세</p> <p>기호11은 기호B와 비교 시 교통시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 형상`경사 등 획지조건에서 열세,</p> <p>기호12, 13은 기호A와 비교 시 교통시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 형상`경사 등 획지조건에서 열세, 토양`토질 등 자연조건에서 열세한 편임.</p>
--

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고2006두 11507, 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m ²)	비고
①	남해군 고현면 갈화리 12**	답	생관	2023-12-08	담보	52,000	A, B의 비교 인근선례
②	남해군 고현면 갈화리 9**	답	"	2023-03-29	법원경 매	37,000	-
③	남해군 고현면 갈화리 6**	대	계관	2023-03-29	"	149,000	C의 비교 인근선례
③-1	남해군 고현면 갈화리 13**	대	계관	2023-04-17	"	121,000	본건
④	남해군 고현면 갈화리 15**	전	계관	2023-03-28	협의보 상	58,900 [평균가격]	D의 비교 인근선례
⑤	남해군 고현면 갈화리 10**	답	보관	2023-04-17	법원경 매	24,000	본건
⑥	남해군 고현면 갈화리 1**	답	보관	2022-05-09	담보	36,000	E의 비교 인근선례
본건 선례	기호1-13	대외	생관 외	2023-04-17	법원 경매	총 감정평가액 ₩355,515,240.-	

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	생산관리지역 내 유사한 농경지는 위치에 따라 @20,000 - 80,000원/m ² 계획관리지역 내 유사한 대지는 위치에 따라 @120,000 - 150,000원/m ² 보전관리지역 내 유사한 농경지는 위치에 따라 @20,000 - 30,000원/m ² 계획관리지역 내 유사한 농경지는 위치에 따라 @90,000 - 130,000원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ①을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 A와 선례 ①와의 비교

구분	기준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	52,000	1.00101	1.000	1.440	74,955	≈3.612		
기준시점 현재 표준지 가격	20,600	1.00726	-	-	20,749			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (23.12.08~24.01.09) (생산관리) = 1.00101 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
	개별요인	-	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	1.440
개별요인	비교표준지는 비교선례와 비교 시 상호 인근에 소재하고 세로(가)에 접면하여 맹지인 선례보다 농로의 상태, 취락 등에로의 접근조건에서 우세, 면적, 경사 등으로 인한 경작의 편리성 등 획지조건에서 우세한 편임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 B와 선례 ①와의 비교

구분	기준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	52,000	1.00101	1.000	1.560	81,202	≈3.077		
기준시점 현재 표준지 가격	26,200	1.00726	-	-	26,390			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (23.12.08~24.01.09) (생산관리) = 1.00101 산정식 기재 생략						
	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	1.30	1.20	1.00	1.00	1.560
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 표고·분포상태 등으로 인한 자연조건에서 우세, 경사·면적 등으로 인한 경작의 편의성 등 획지조건에서 우세한 편임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 C와 선례 ③와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	149,000	1.00923	1.000	0.855	128,570	≈2.476		
기준시점 현재 표준지 가격	51,400	1.01021	-	-	51,925			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (23.03.29~24.01.09) (계획관리) ≈ 1.00923 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0,855
비교표준지는 비교선례와 비교 시 상호 인근에 소재하고 있으나 가로의 폭`구조 등 가로조건에서 열세, 형상 등 획지조건에서 열세한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 D와 선례 ④와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	58,900	1.00924	1.000	1.645	97,785	≈3.173		
기준시점 현재 표준지 가격	30,500	1.01021	-	-	30,811			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (23.03.28~24.01.09) (계획관리) ≈ 1.00924 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	1.15	1.10	1.30	1.00	1.00	1.645
비교표준지는 비교선례와 비교 시 상호 인근에 소재하고 있으나 세로(가)에 접면하여 접면가로에 의한 농로의 상태 등으로 인한 교통의 편리성 등, 접근조건에서 우세, 획지조건에서 우세, 자연조건에서 우세한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 E와 선례 ①와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	36,000	1.01906	1.000	0.468	17,169	≒3.689		
기준시점 현재 표준지 가격	4,630	1.00511	-	-	4,654			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (22.05.09~24.01.09) (보전관리) ≒ 1.01906 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	0.80	0.65	0.90	1.00	1.00	0.468
비교표준지는 비교선례와 비교 시 취락·간선도로 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사·표고 등으로 인한 경작의 편리성 등 획지조건에서 열 세, 자연조건에서 열세한 편임.								

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 본건과 비교인근선례의 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	3.612	3.600
표준지 B	3.077	3.100
표준지 C	2.476	2.500
표준지 D	3.173	3.200
표준지 E	3.689	3.700

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기 호	공시지 가 (원/m ²)							
1	A	20,600	1.00726	1.000	0.950	3.600	70,963	71,000	-
2	A	20,600	1.00726	1.000	0.600	3.600	44,819	45,000	-
4, 7	C	51,400	1.01021	1.000	1.020	2.500	132,408	132,000	-
5	B	26,200	1.00726	1.000	0.438	3.100	35,832	36,000	-
6	E	4,630	1.00511	1.000	1.400	3.700	24,105	24,000	-
9	D	30,500	1.01021	1.000	1.250	3.200	123,245	123,000	-
10	B	26,200	1.00726	1.000	0.525	3.100	41,968	42,000	-
11	B	26,200	1.00726	1.000	0.903	3.100	73,874	74,000	-
12, 13	A	20,600	1.00726	1.000	0.324	3.600	24,202	24,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 지목이 대지이고, 토지만의 가격으로 거래된 'a-d'가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (m ²)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
a	남해군 고현면 갈화리 153*-*	2,994	과수원	생관	299,000,000 [76,486]	2021-02-15	-
a-1	남해군 고현면 갈화리 80*-*	489	답	"	17,760,000 [36,319]	2023-02-09	-
a-2	남해군 고현면 갈화리 97*-*	965	답	"	28,000,000 [29,015]	2023-10-25	-
b	남해군 고현면 갈화리 62*	50	대	계관	4,500,000 [90,000]	2021-09-10	-
b-1	남해군 고현면 갈화리 27*-*	161	대	"	18,000,000 [111,801]	2022-02-09	-
c	남해군 서면 중현리 1098-*	886	전	보관	20,000,000 [22,573]	2021-05-06	-
c-1	남해군 고현면 갈화리 산1*-*	13,855	임야	"	211,500,000 [15,265]	2022-05-13	-
d	남해군 고현면 갈화리 274-* 외	1,012	전	계관	173,000,000 [170,948]	2022-08-27	-
d-1	남해군 고현면 갈화리 29*-*	2,395	답	"	326,000,000 [136,116]	2023-02-07	-

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
남해군 (생산관리)	경상남도 남해군 (21.02.15~24.01.09)) (생산관리) ≒ 1.06653 계산식 기재생략	6.653 % 상승
남해군 (계획관리)	경상남도 남해군 (21.09.10~24.01.09)) (계획관리) ≒ 1.06206 계산식 기재생략	6.206 % 상승
남해군 (보전관리)	경상남도 남해군 (21.05.06~24.01.09)) (보전관리) ≒ 1.04738 계산식 기재생략	4.738 % 상승
남해군 (계획관리)	경상남도 남해군 (22.08.27~24.01.09)) (계획관리) ≒ 1.01871 계산식 기재생략	1.871 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	-	0.85	1.00	1.05	1.00	1.00	0.893
2	a	-	0.65	1.00	0.85	1.00	1.00	0.553
4, 7	b	1.05	1.00	1.30	1.05	1.00	1.00	1.433
5	a	-	0.60	0.75	1.00	1.00	1.00	0.450
6	c	-	1.15	1.00	0.90	1.00	1.00	1.035
9	d	-	0.70	1.00	1.00	1.03	1.00	0.721
10	a	-	0.65	0.75	1.10	1.00	1.00	0.536
11	a	-	0.85	1.00	1.10	1.00	1.00	0.935
12,13	c	-	0.35	0.90	0.95	1.00	1.00	0.299

본건은 거래사례와 비교 시

기호1은 a보다 농로의 상태 등 접근조건 열세, 형상·경사 등 획지조건 우세,
 기호2는 a보다 교통사정 등 접근조건에서 열세, 토양·토질 등 자연조건에서 열세,
 기호5는 a보다 교통사정 등 접근조건에서 열세, 토양·토질 등 자연조건에서 열세,
 기호4, 7은 b보다 가로조건 우세, 위치 등 환경조건 우세, 형상·면적 등 획지조건에서
 우세,
 기호6은 c보다 농로의 상태 등 접근조건 우세, 형상·경사 등 획지조건 열세,
 기호9는 d보다 교통사정 등 접근조건에서 열세, 접도구역에 일부 저촉되는
 비교사례보다 행정조건에서 우세,
 기호10은 a보다 교통사정 등 접근조건에서 열세, 토양·토질 등 자연조건에서 열세,
 형상·경사 등 획지조건에서 우세,
 기호11은 a보다 농로의 상태 등 접근조건 열세, 형상·경사 등 획지조건 우세,
 기호12, 13은 a보다 교통사정 등 접근조건에서 열세, 토양·토질 등 자연조건에서 열세,
 경사 등 획지조건에서 열세한 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가 (원/m ²)							
1	a	76,486	1.000	1.06653	1.000	0.893	72,846	73,000	-
2	a	76,486	1.000	1.06653	1.000	0.553	45,110	45,000	-
4, 7	b	90,000	1.000	1.06206	1.000	1.433	136,974	137,000	-
5	a	76,486	1.000	1.06653	1.000	0.450	36,708	37,000	-
6	c	22,573	1.000	1.04738	1.000	1.035	24,469	24,000	-
9	d	170,948	1.000	1.01871	1.000	0.721	125,559	126,000	-
10	a	76,486	1.000	1.06653	1.000	0.536	43,723	44,000	-
11	a	76,486	1.000	1.06653	1.000	0.935	76,272	76,000	-
12, 13	a	76,486	1.000	1.06653	1.000	0.299	24,390	24,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m ²)	비고
1	71,000	73,000	-
2	45,000	45,000	-
4, 7	132,000	137,000	-
5	36,000	37,000	-
6	24,000	24,000	-
9	123,000	126,000	-
10	42,000	44,000	-
11	74,000	76,000	-
12, 13	24,000	24,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어 「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

일련번호	토지 단가(원/m ²)	비고
1	71,000	-
2	45,000	-
4, 7	132,000	-
5	36,000	-
6	24,000	-
9	123,000	-
10	42,000	-
11	74,000	-
12, 13	24,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	면적(m ²)		사용승인일
				공부	사정	
3	남해군 고현면 갈화리 1386-1	철근콘크리트조 및 블록조적조 슬라브 및 스테이지붕 2층건 1층	축사	70.69	좌동	1995.02.02
		2층	창고	69.9	좌동	
8	남해군 고현면 갈화리 1389	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브 지붕 단층, 1층	주택	93.2	좌동	1998.11.19.
		지하	창고	87.8	좌동	
비고	공부를 기준으로 하면, 사용승인을 득한 후 기호3은 약29 년, 기호8은 약25 년이 경과된 건물임.					

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
05-04-05-09	일반창고	철근콘크리트조/평지붕	4	879,000	45 [40-50]
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,172,000	50 [45-55]

* 출처:한국감정평가사협회 2022년 건물신축단가표

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 건설공사비지수 [한국건설기술연구원 제공]

주거용 건물 ;

2023-11월 152.54

2022-01월 141.02

152.54/ 141.02 = 1.0817 [약8.17 % 상승]

비주거용 건물 ;

2023-11월 151.81

2022-01월 141.43

151.81/ 141.43 = 1.0734 [약7.34 % 상승]

(2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도 등을 기준으로 한국감정평가사협회 발간 22년도 건물신축단가표상의 표준단가, 건설공사비 상승률 등을 종합 참작하여 비교하여보면,

기호3은 `분류기호 05-04-05-09' 4급보다 열세한 것으로 사료되어 급`배수설비 등 보정요인 등을 포함하여 1층은 재조달원가를 @500,000원/m², 2층은 재조달원가를 @400,000원/m²으로

기호8은 `분류기호 01-01-05-09' 5급보다 열세한 것으로 사료되어 급`배수설비 등 난방설비, 태양광설비 등 보정요인 등을 포함하여 1층은 재조달원가를 @1,200,000원/m², 지하층은 재조달원가를 @800,000원/m²으로결정하였음.

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	층별 구분	이용 상황	재조달 원가 (원/m ²)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율 ¹⁾	적용단가 (원/m ²)
3	1층	축사	500,000	50	29	21	21/50	210,000
	2층	창고	400,000	40	29	11	11/40	110,000
8	1층	주택	1,200,000	50	25	25	25/50	600,000
	지하	창고	800,000	50	25	25	25/50	400,000
비고	1) 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수 2) 기호3은 준공 후 약29년 경과, 기호8은 약25년 경과된 건물로 `장래경제적 잔존연수' 현상 등을 참작하여 평가하였음.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례, 본건전례, 건물의 구조`규격`면적`시공상태 및 현상` 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	245,209,100	-
건물	114,552,900	-
종물 및 부합물	10,220,000	-
합 계	₩369,982,000.-	-

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

기호1은 경상남도 남해군 고현면 갈화리, 갈화구소류지 북동측 인근에 위치하며 부근은 산간농경지대로 자연림지 등으로 형성되어 있고,
기호2, 6, 13은 서갈화마을 남동측, 갈화구소류지 남동측 원거리에 산재하여 위치하며 부근은 산간농경지대로 자연림지 등으로 형성되어 있고,

기호3, 4, 7, 8, 9는 서갈화마을 내, 동갈화항 남동측에 위치하며, 부근은 농`어가, 농경지 등으로 형성되어 있고,
본건 기호5, 10은 신촌마을 북서측 근거리, 해안과 접면하여 위치하며 부근은 군데군데 해안변 소규모 주택, 농경지, 야산 등으로 형성되어 있고,

기호11은 신촌마을 남서측 인근에 위치하며 부근은 농가`전원주택지`농경지`임야 등으로 형성되어 있고,
기호12는 서갈화마을 남측 원거리에 위치하며 부근은 산간농경지대로 자연림지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호5, 10, 12, 13은 영농차량`자동차 등 접근이 어려워 교통상황이 불편한 편이고,
기호2, 11은 인근까지 영농차량 등 접근이 가능하고,
기호4, 7, 9는 자동차 접근이 가능하고 교통사정은 보통인 편이며,
기호1, 6은 어렵사리 자동차 접근이 가능하나 교통사정은 보통 이하인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1은 부정형의 남서측으로 하향 완경사진 토지로 휴경지 상태이고,
기호2는 부정형의 북측으로 하향 경사지게 형성된 지대의 토지가 계단식으로 형성되어 현황은 농경지로,

기호4는 부정형의 북동측으로 하향 완경사진 토지로 주택부지로 이용 중이며,

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) | |

기호5는 부정형의 남서측으로 하향 완경사진 토지이며 지상에 제시외 분묘가 약3기 소재하고 있는 것으로 관측되고 있음.

기호6은 부정형의 북서측으로 하향 완경사진 토지로 현황 휴경지로 상태로 일부는 도로로 이용되고 있으며, 또 지상에 활잡목 등도 자생하고 있음.

기호7은 부정형의 북측으로 하향 급경사진 토지로 현황은 창고 및 축사용도의 건부지로 이용되고 있으며,

기호9는 부정형의 북동측으로 하향 완경사진 토지로 현황은 휴경지 등으로 이용되고 있으며 일부에는 대나무도 생장하고 있음.

기호10은 부정형의 남서측으로 하향 완경사진 토지로 해안과 접면하고 있고 현황 휴경지 상태로 활잡목 등이 자생하고 있으며,

기호11은 부정형의 북측으로 하향 경사진 토지로 현황은 휴경지 상태임.

기호12는 부정형의 남서측으로 하향 급경사진 토지로 휴경지 상태이며 지상에는 활잡목 등이 자생하고 있으며,

기호13은 부정형의 북서측으로 하향 완경사진 토지로 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호1은 지적도상 맹지이나 북서측으로 폭 약2미터 내외의 콘크리트 포장도로와 접하며,

기호2, 5, 10-13은 맹지이며,

기호4는 지적도상 맹지이나 현황은 북동측으로 폭 약2.5미터 내외의 포장도로와 접함.

기호6 지적도상 맹지이나, 폭 약2-3미터 내외의 비포장 임도가 남서측 및 북동측으로 통과하고 있으며, 본건 자체가 일부는 이 임도로 이용되고 있음.

기호7은 지적도상 맹지이나 현황은 남동측으로 폭 약2.5미터 내외의 포장도로와 접함.

기호9는 북동측으로 폭 약6미터 내외의 포장도로[남서대로2979번길]와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1은

생산관리지역 가축사육제한구역(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지

기호2는

생산관리지역 가축사육제한구역(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호4, 7은

계획관리지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>

기호5는

생산관리지역 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호6은

보전관리지역 가축사육제한구역(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지

기호9는

계획관리지역 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>

기호10은

생산관리지역 가축사육제한구역(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지

기호11은

생산관리지역 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호12는

생산관리지역 가축사육제한구역(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지

기호13은 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.

에 속함.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호5, 6, 9, 10, 12, 13 지상에 생장하고 있는 경제성이 미미한 대나무` 기타 활잡목 등 수목은 토지에 포함하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 임대관계는 조사치 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호3 건물은

1995.02.02 사용승인 득한 후 약29 년이 경과된 철근콘크리트조 및 블록 조적조 슬라브 및 스테이지붕 2층 건으로서

내`외벽은 세멘몰탈,

바닥은 세멘콘크리트 마감 등으로 현상은 보통인 편임.

기호8은

1998.11.19. 사용승인 득한 후 약25년이 경과된 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하1층 및 지상 1층 건으로,

외벽은 치장타일

내벽은 세멘몰탈`벽지` 합판 및 타일 등,

바닥은 세멘콘크리트` 타일 및 장판지 등,

창호는 샷시창호에 유리끼우기 등으로 마감된 건물로 현상은 보통인 편임.

(2) 이용상태

기호3은

1층은 창고 등으로, 2층은 축사 등 용도이나 현황은 공실이며,

기호8은

1층은 주택,

지하는 창고 등의 용도임.

(3) 설비내역

1층 주택부분은 급`배수설비, 위생설비, 난방설비, 태양광설비 등 구비되어 있음.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

현황사진, 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 기호8의 종물및부합물로 `조적조 슬래브지붕 다용도실 등 (기호ㄱ, ㄴ) `이 소재하고 있으며, 이는 주물의 처분에 따른 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

기호3 건물 중 2층 부분은 공부상 69.9㎡로 등재되어 있으나 실측결과 약78.8㎡로 다소 차이가 있으나 동일성은 인정되어 이를 실측사정하여 평가하였음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 임대관계는 조사치 못했으므로 업무집행 시 재확인요망됨.

광역위치도



소재지	경상남도 남해군 고현면 갈화리 938 외
-----	------------------------



광역위치도



소재지

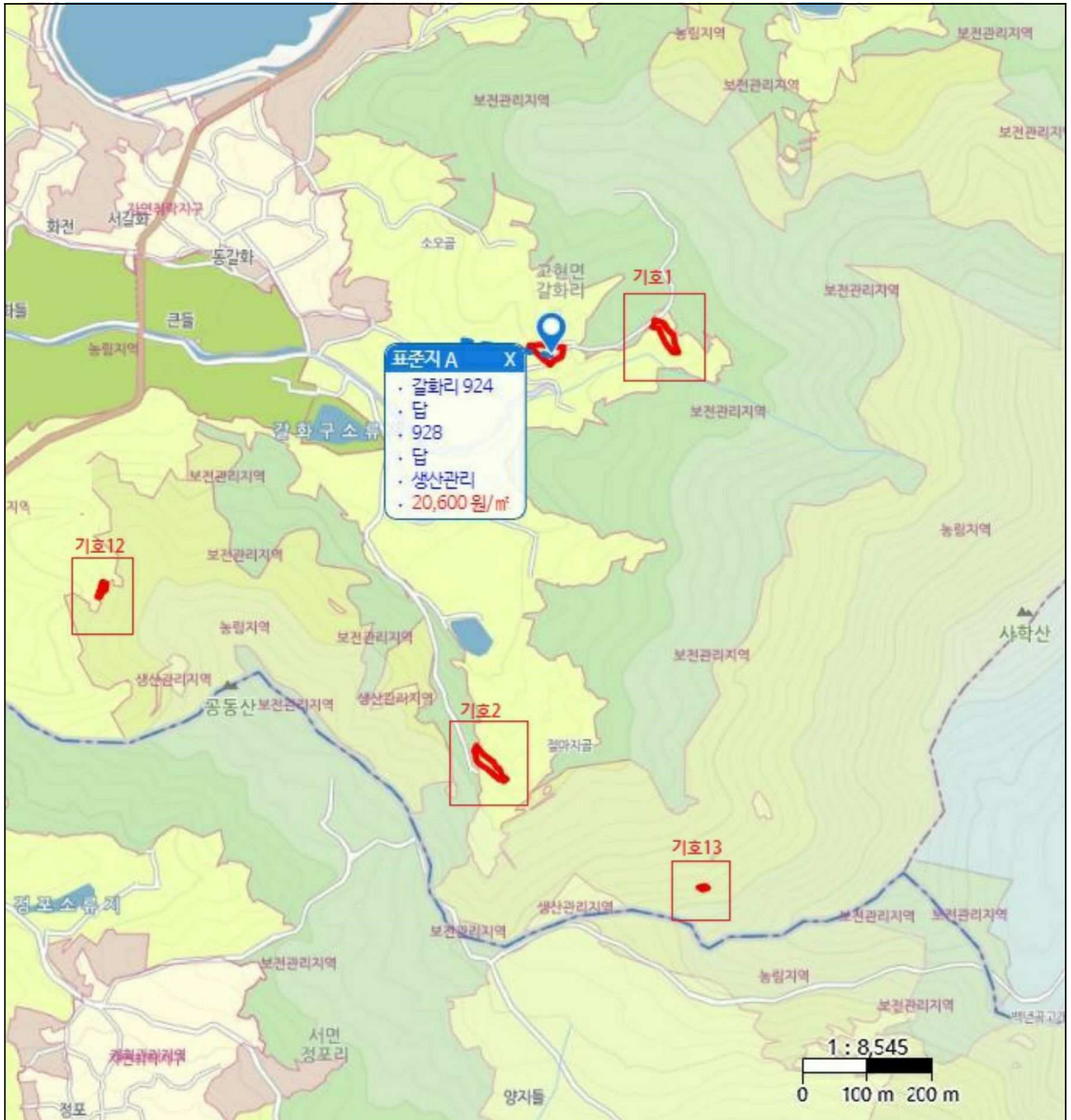
경상남도 남해군 고현면 갈화리 938 외



위치도



소재지	경상남도 남해군 고현면 갈화리 938 외
-----	------------------------



위치도



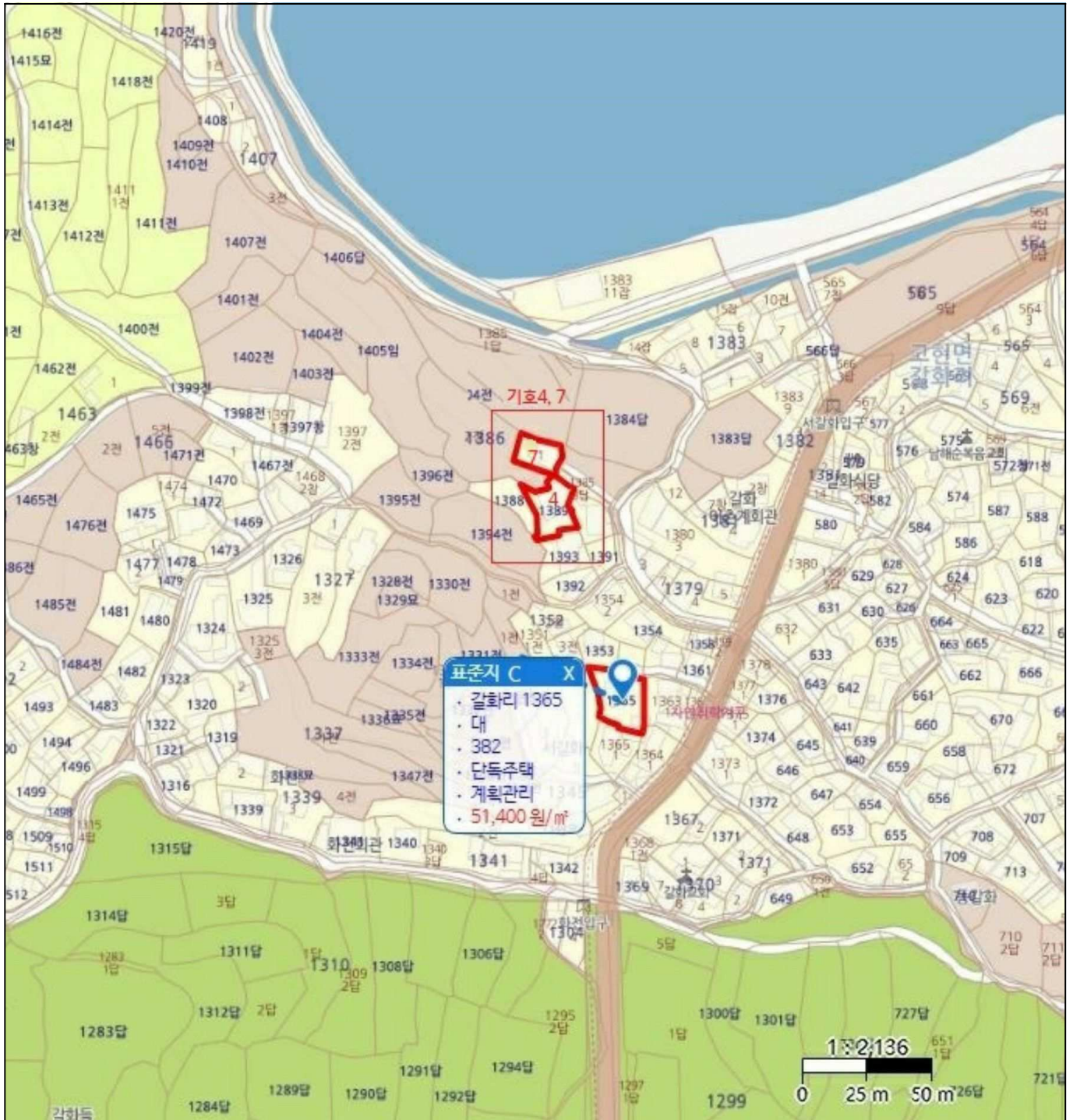
소재지 경상남도 남해군 고현면 갈화리 203 외



위치도



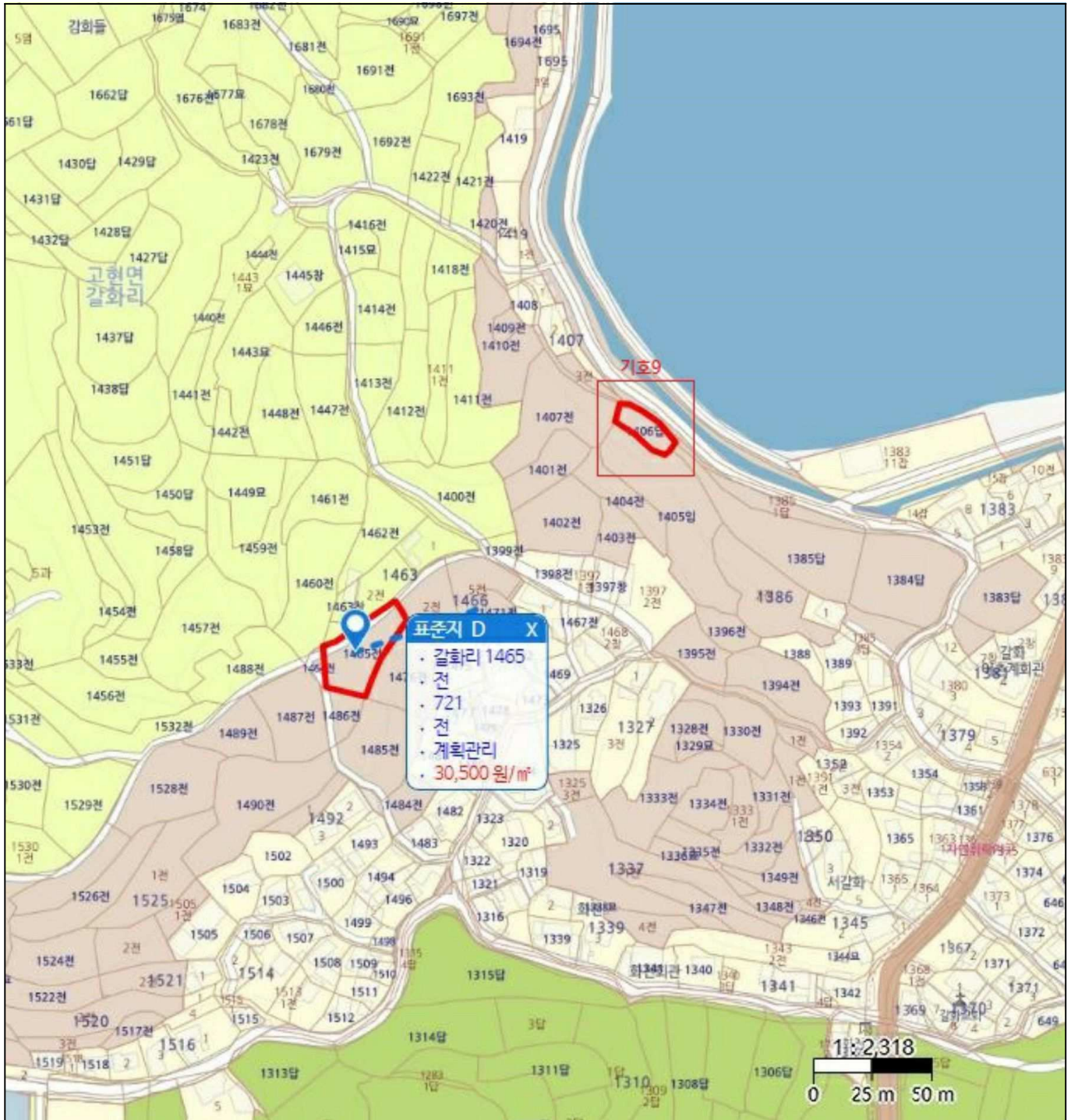
소재지 경상남도 남해군 고현면 갈화리 1386-1 외



위치도



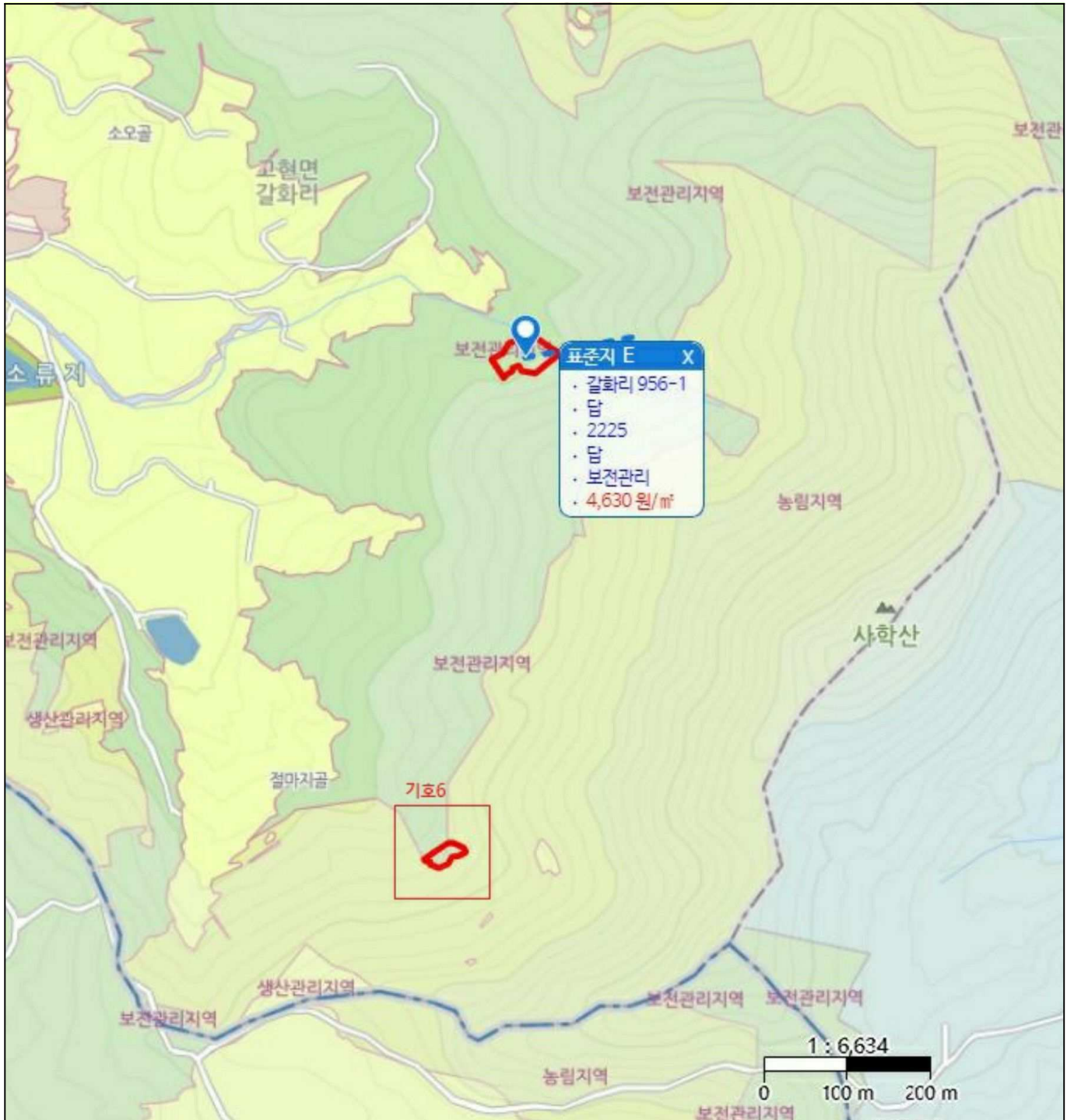
소재지 경상남도 남해군 고현면 갈화리 1406



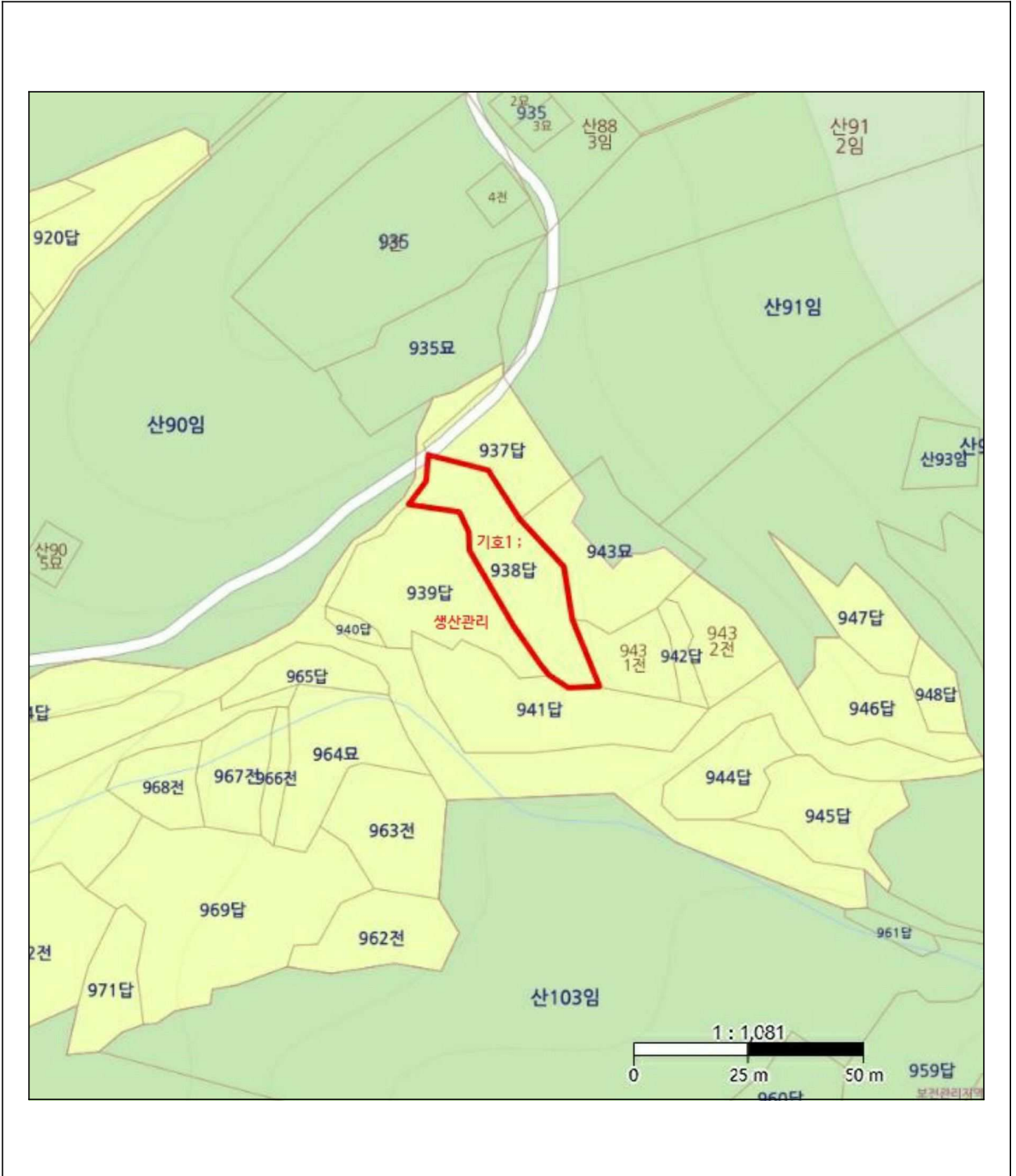
위치도



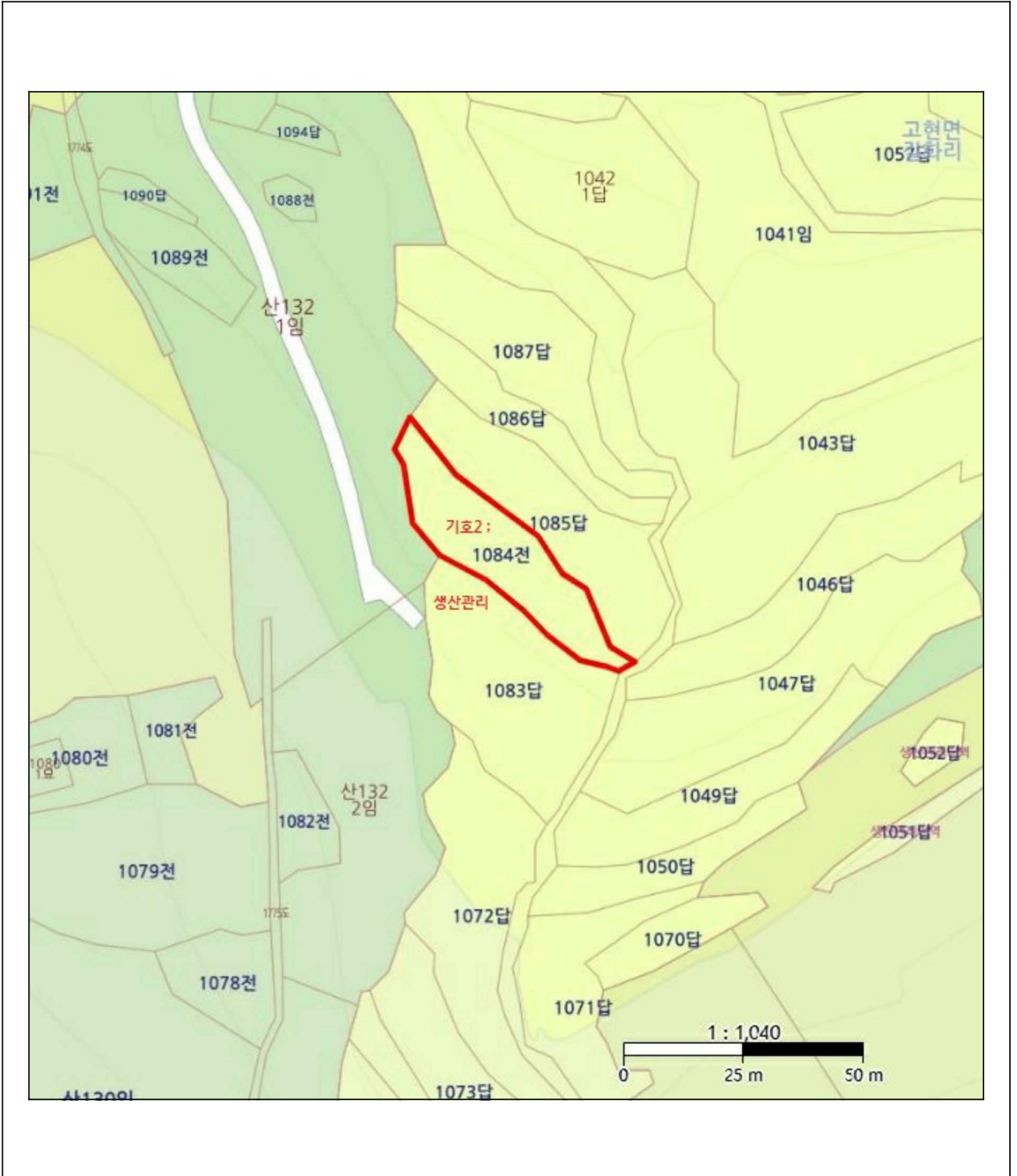
소재지 경상남도 남해군 고현면 갈화리 1066



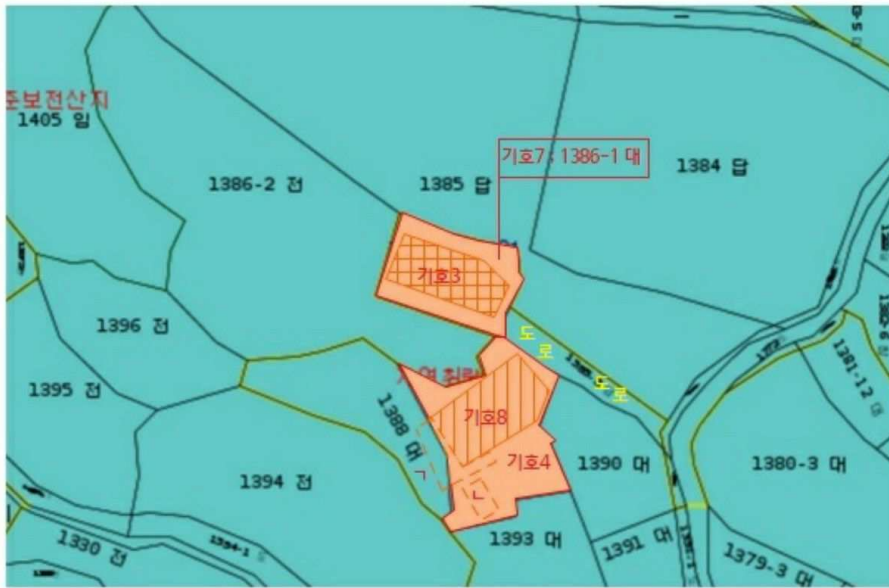
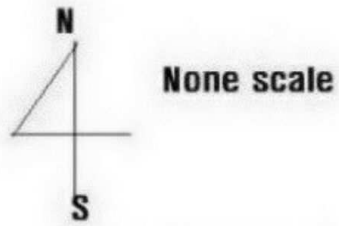
지 적 도



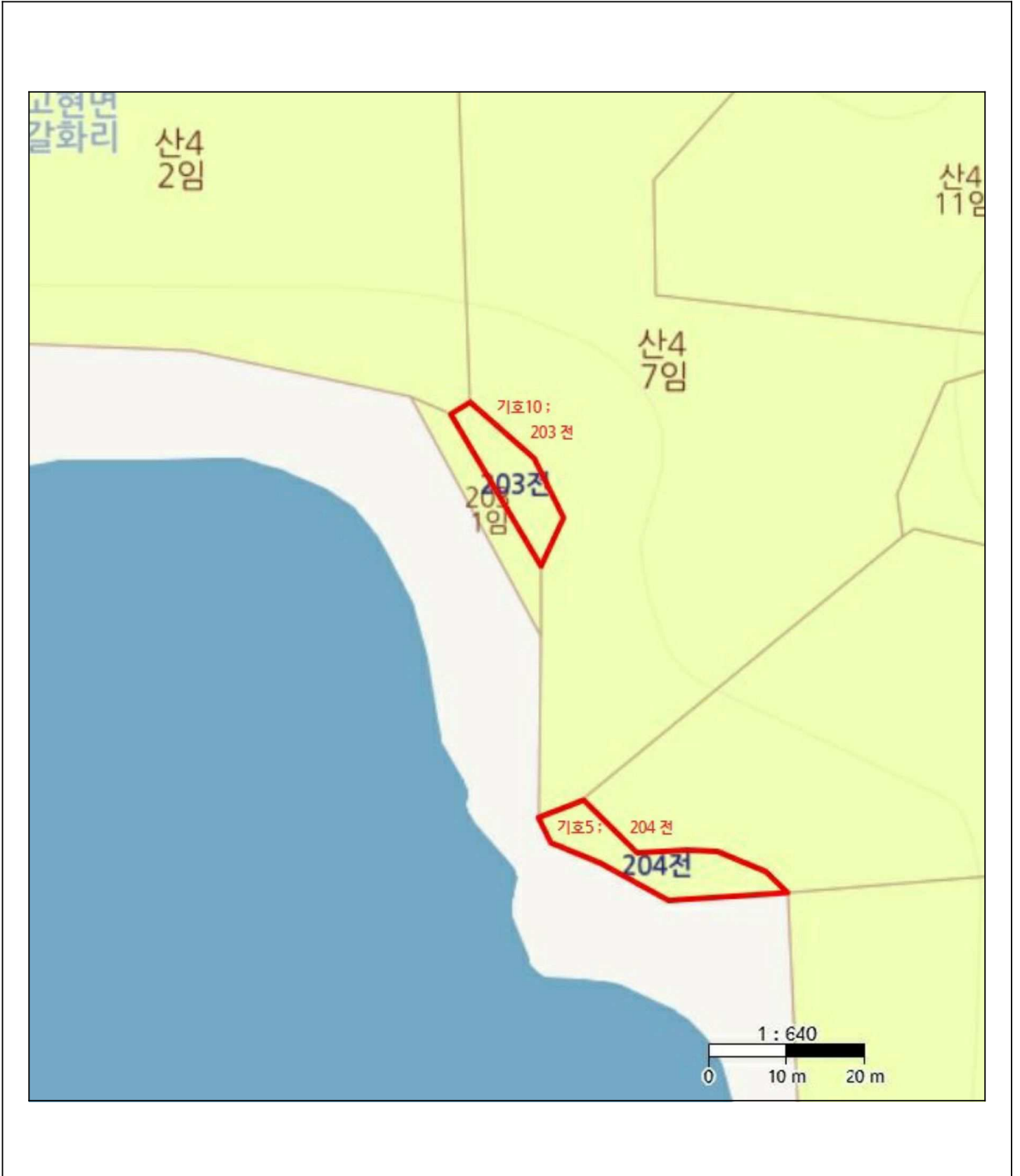
지 적 도



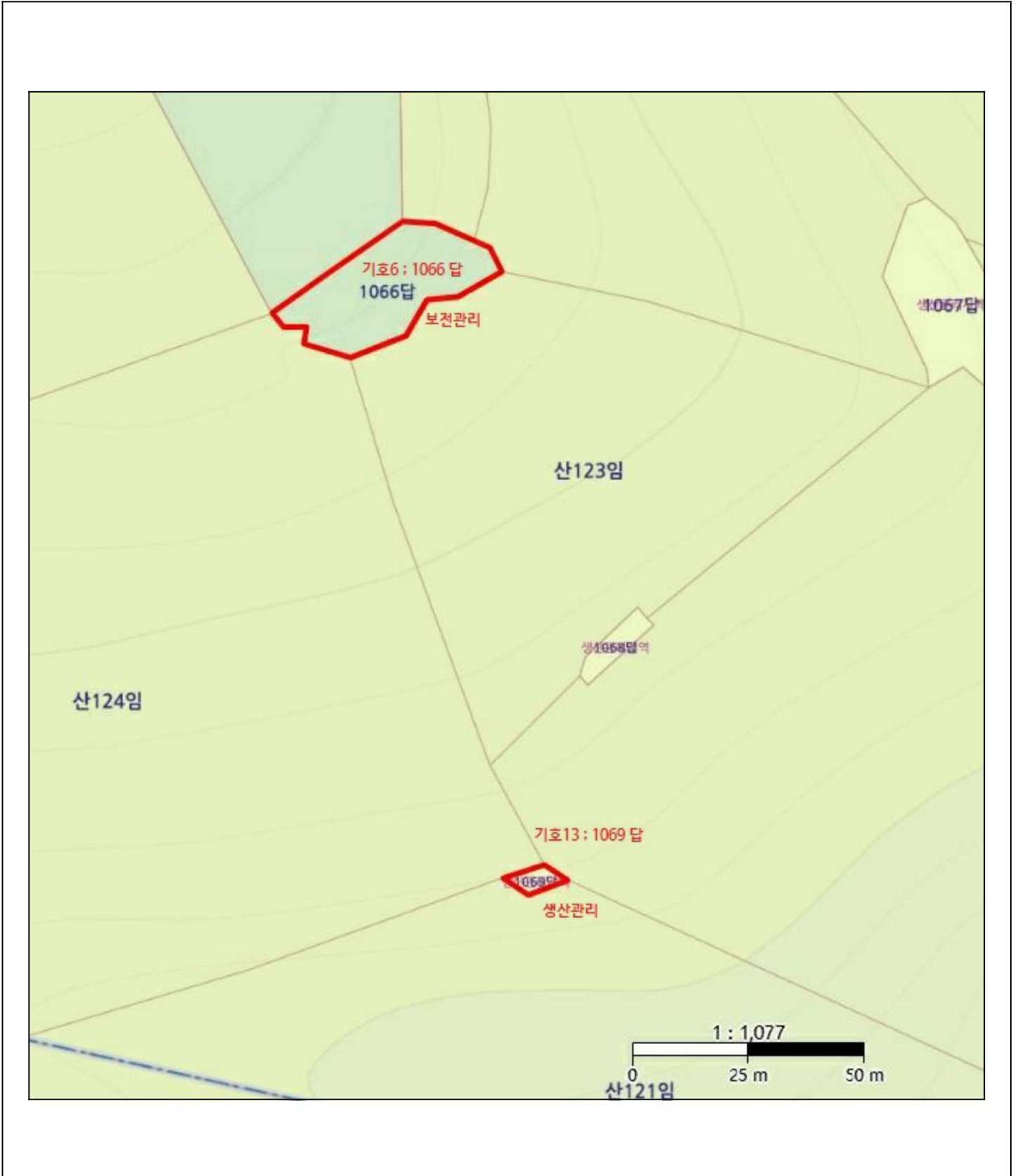
지 적 도



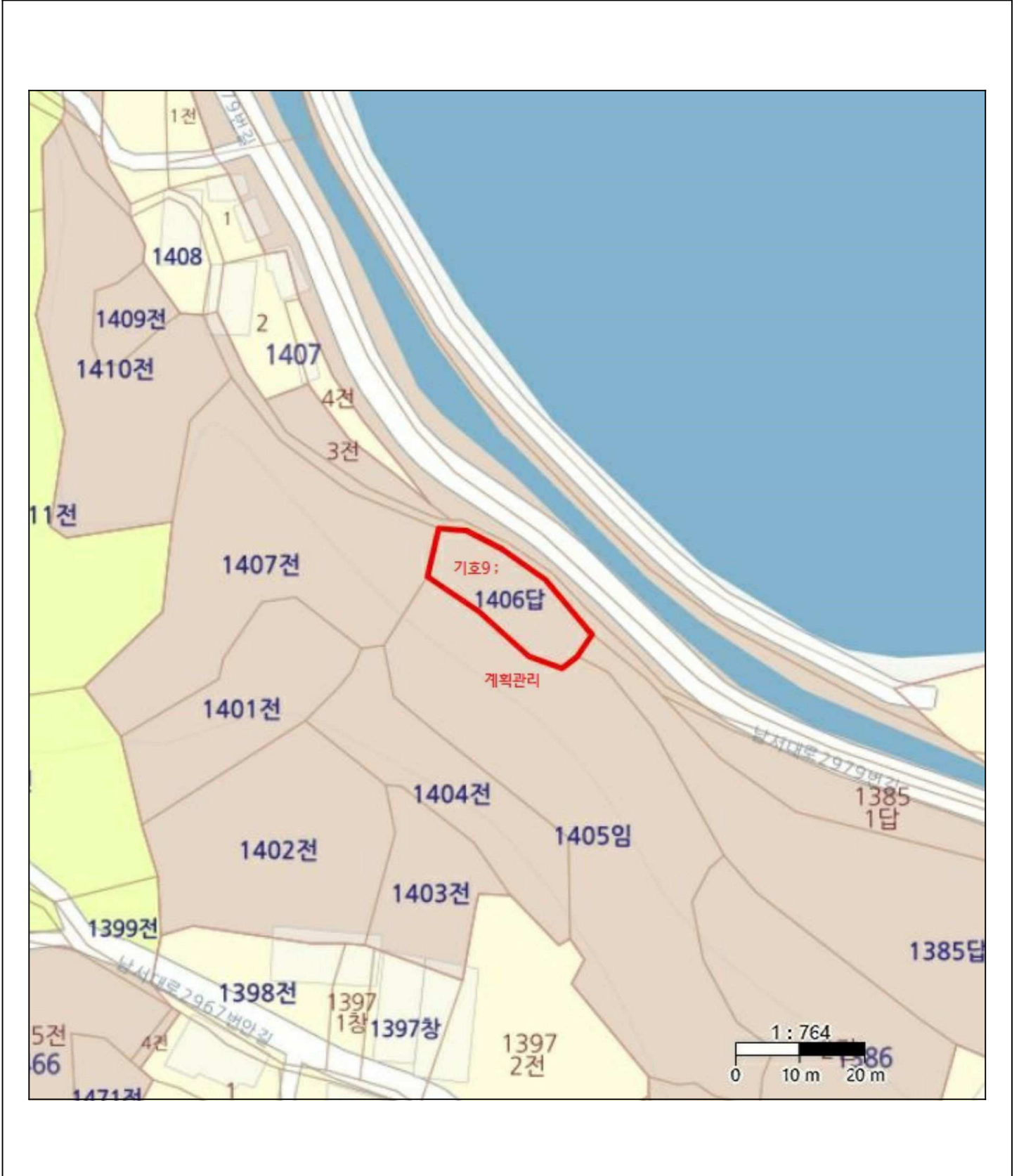
지 적 도



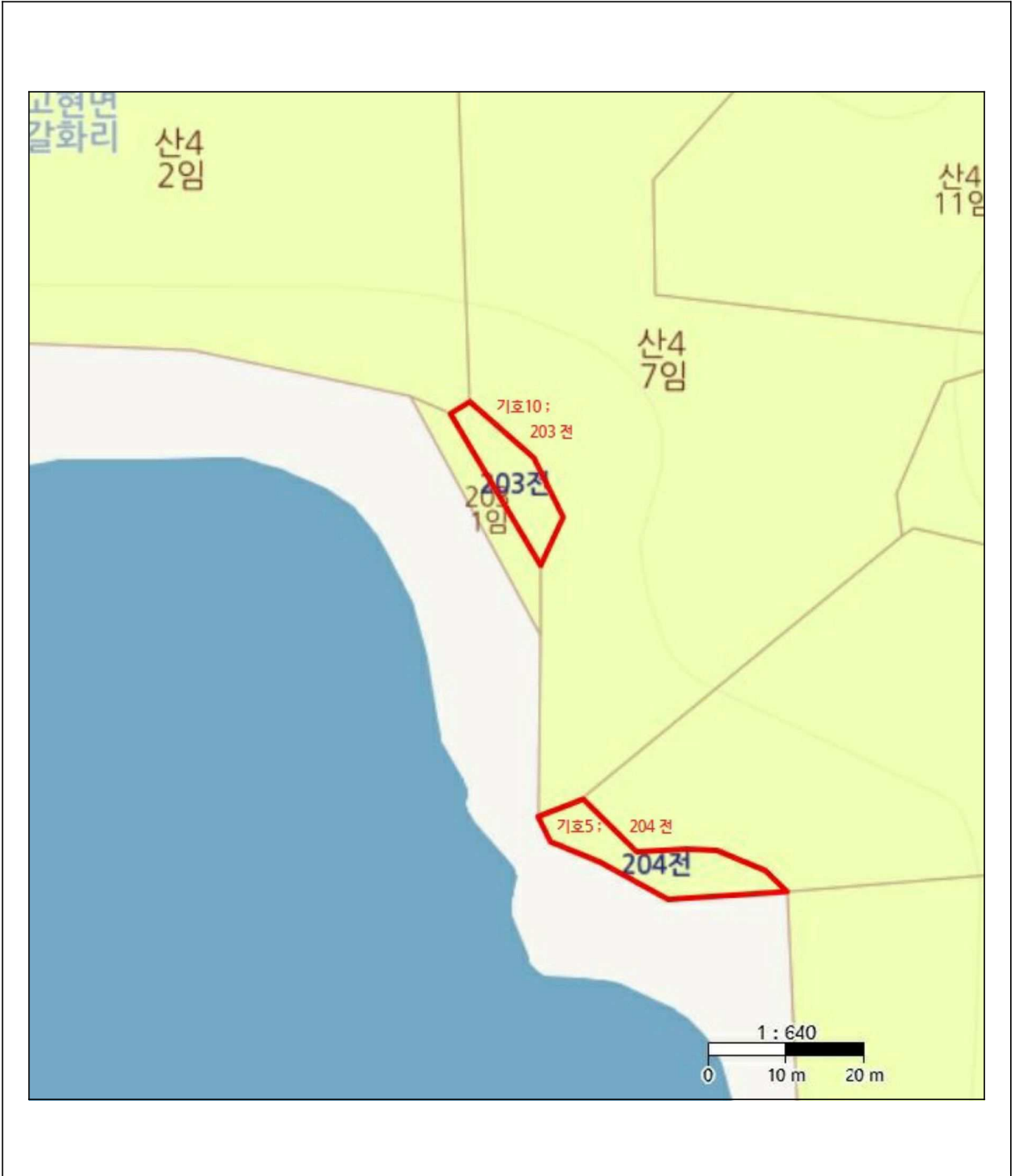
지 적 도



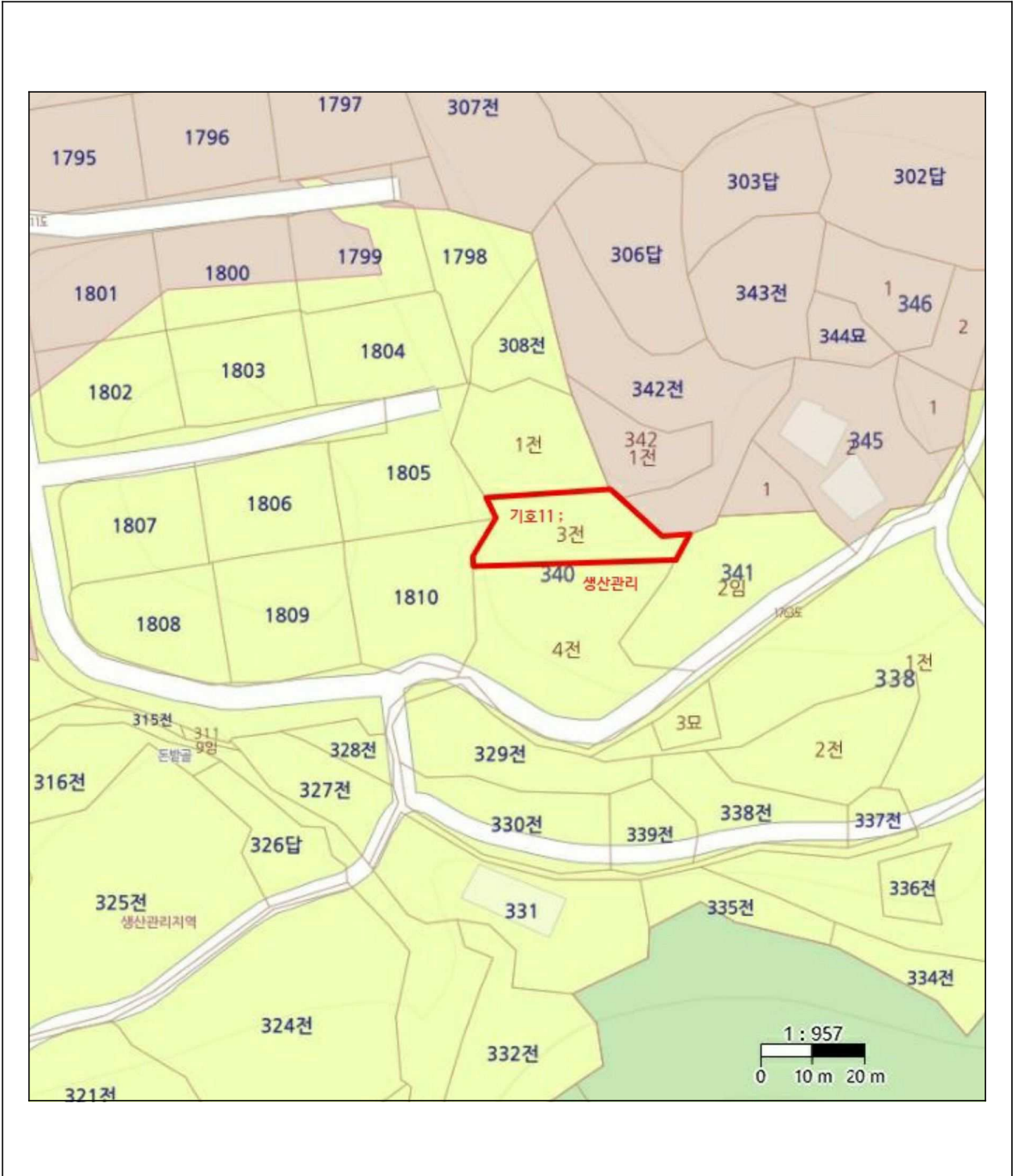
지 적 도



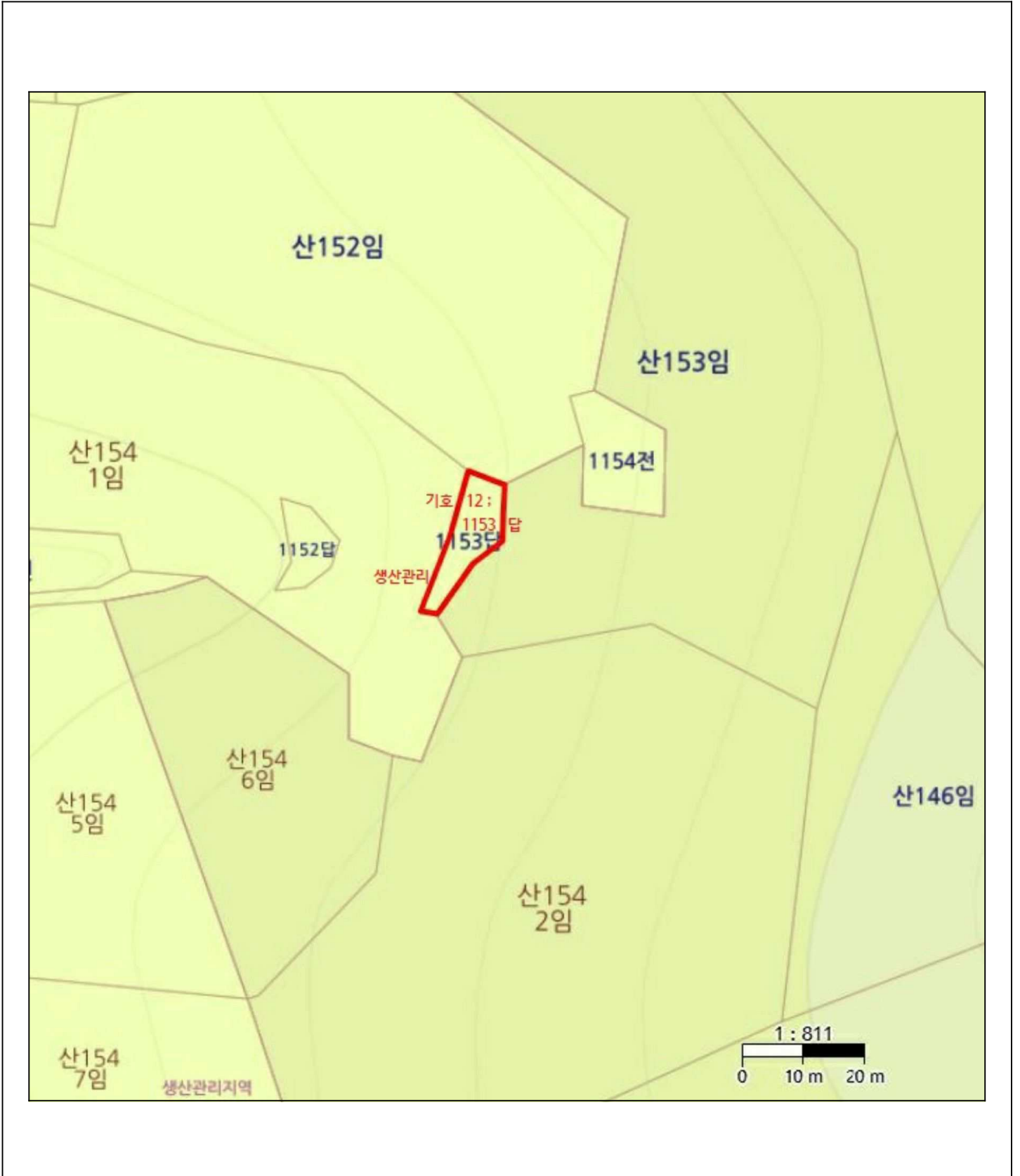
지 적 도



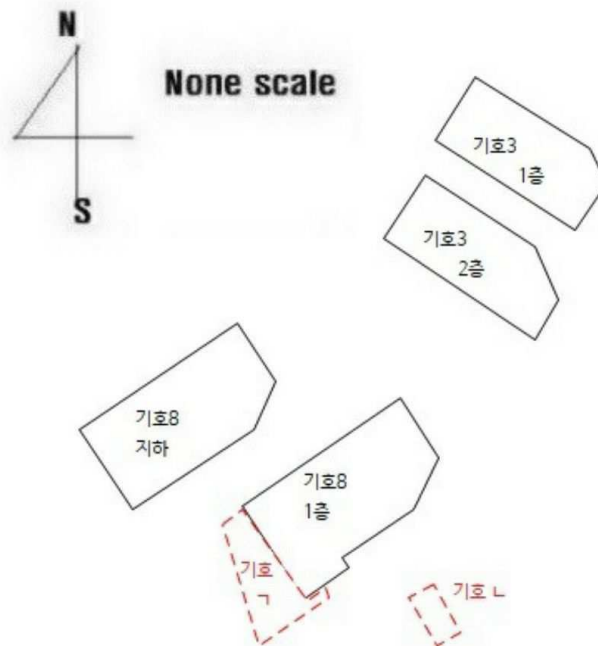
지 적 도



지 적 도



건물개황도



건물면적 산출

기호3 건물

철근콘크리트조 및 블록조적조 슬라브 및 스테이지층 2층 창고 및 축사

1층 : 69.6 m² [공부 70.69m²]

2층 : 78.8 m² [공부 69.9m²]

기호8 건물

철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 단층 주택 및 창고

1층 : 95.6m² [공부 93.2m²]

지하 : 90.4 [공부 90.4m²]

종물 및 부합물

기호7 : 조적조 슬래브지붕 다용도실 약25.3m² [4+2.5]x7.8x1/2=25.3]

기호9 : 목조 판넬지붕 단층 계사 약8.6m² [4.3x2=8.6]



1



1



1



2



2



3

7



3 , 7



4

8



5



5

3



6



6



8

4







8



[] 8 .



9



9



10



10



11



11



12



13