

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김중서 소유물건(2025타경30688)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택

감정서번호 : HAF2025-02-052-LB

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704

# (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천

(인)

감정평가액	이억칠백오십오만일천이십원정(₩207,551,020.-)					
의 퇴 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매4계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김 종 서 (2025타경30688)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.01	2025.03.30 ~2025.04.01	2025.04.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	568	토지	568	-	46,424,000
	건물	190.68	건물	190.68	-	158,675,220
	제시외건물	(29.90)	제시외건물	29.90	-	2,451,800
합 계					₩207,551,020	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 남해군 서면 대정리	179	대	생산관리	545	545	84,000	45,780,000	
2	동 소  [도로명주소] 경상남도 남해군 서면 고실로295번길 11  (제시외건물)	179 지상 1동호	단독주택	철근콘크리트 구조 및 경량 철골구조 기타 지붕 2층 1층	90.78	90.78	774,000	70,263,720	철근콘크리트 구조, 창고 850,000 x 41/45
				2층	99.9	99.9	885,000	88,411,500	경량철골구조 1,000,000 x 31/35
ㄱ	동 소	179 지상	창고	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 단층	(29.9)	29.9	82,000	2,451,800	90,000 x 41/45
3	동 소	179-4	도로	생산관리	23	23	28,000	644,000	
<b>합 계</b>								<b>₩207,551,020.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-04-01 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 남해군 서면 대정리 소재 '둔전마을' 남동측 인근에 위치하는 주거용부동산(단독주택)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.01.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.30.~04.01.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-04-01 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-04-01 )

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 기호(1) 토지상의 종물 및 부합물 성격의 제시외건물(기호 ㄱ) 은 평가목적에 고려하여 개략적인 실측에 의하여 사정하여 평가에 포함하였으며, 지상의 정원수(무화과나무 등)는 별도의 경제적가치가 미미하고 거래 관행상 토지에 포함하여 거래되는바 토지에 포함하여 평가하였는바 업무에 참고하시기 바람.
2. 본건 토지중 기호(2)는 인접필지(대정리 179-3번지) 버섯재배사의 진입도로로 이용중인 바 이를 감안하여 평가하였음.
3. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였는 바 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계 측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 남해군 서면 대정리 179	545	대	생산관리지역	단독	세로(가)	부정형 완경사	51,700
3	경상남도 남해군 서면 대정리 179-4	23	도로	생산관리지역	도로등	세로(가)	부정형 완경사	5,240

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

### 2. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경상남도 남해군 서면 대정리 179	철근콘크리트구조 및 경량철골구조 기타지붕 2층	단독주택	190.68	2/-	2020-05-28

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반 수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 남해군 서면 대정리 140	307	대 단독	생산관리 세로(불)	사다리 완경사	고실치고개 북서측 근거리	50,500

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2025-01-01 ~ 2025-04-01	경상남도 남해군	생산관리
2025.01.01 ~ 2025.02.28 2025.03.01 ~ 2025.04.01 누 계(2025.01.01 ~ 2025.04.01)	0.166% 0.114% × 32/28 0.297% ( ≙ 1.00297 )	2월까지 누계 2 월 지가변동률 : 0.114% ( 1 + 0.00166 ) * ( 1 + 0.00114 * 32/28 )

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

라. 지역요인 비교 ( 주택지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 경연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1,3	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 ( 주택지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.10	1.05	1.00	0.97	0.90	1.00	1.008	본건과 비교표준지 대비시 본건이 점면 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 우세, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 다소 우세, 형상 등의 획지조건에서 다소 열세, 취락지구 내의 표준지 대비 행정적조건에서 열세함.
3	A	1.10	1.05	1.00	0.97	0.90	0.33	0.333	본건과 비교표준지 대비시 본건이 점면 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 우세, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 다소 우세, 형상 등의 획지조건에서 다소 열세, 취락지구 내의 표준지 대비 행정적조건에서 열세, 현황 인접필지의 진입도로인 바 기타조건에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 남해군 서면 대정리 ****-*	367	대	생산관리지역 단독	법원경매 2024-10-24	80,000	
선2	경상남도 남해군 서면 대정리 ****-*	1,895	답	생산관리지역 답기타	법원경매 2025-02-18	77,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 남해군 서면 대정리 **	490	대	생산관리지역 주거나지	2022-05-21	89,796	
거2	경상남도 남해군 서면 대정리 ****-*	281	대	생산관리지역 주거나지	2022-04-20	96,463	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	44,000,000	-	-	-	-	-	44,000,000
거2	40,000,000	1,200,000	10	40	42.98	12,894,000	27,106,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$


---


$$\text{기준시점 표준지 공시지가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 비교표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 유사하여 비교 가능한 선례를 아래와 같이 선택하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	80,000	-	1.00444	1.00	1.045	83,971

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2024-10-24 ~ 2025-04-01	경상남도 남해군 생산관리	1.00444

㉢ 지역요인 ( 주택지대 )

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉣ 개별요인 ( 주택지대 )

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	0.95	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.045	비교사례와 비교표준지 대비시 표준지가 가로의 폭 등 가로조건에서 다소 열세, 형상 등의 획지조건에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	50,500	1.00297	-	-	50,650

(마) 평가사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	83,971	50,650	1.658

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사례 기호	사례기준 표준지 단가 (원/㎡)	표준지 기호	기준시점 현재 공시지가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	83,971	A	50,650	1.65	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요 인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	50,500	1.00297	1.00	1.008	1.65	84,241	84,000
3	A	50,500	1.00297	1.00	0.333	1.65	27,830	28,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

## 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 남해군 서면 대정리 179	545.00	84,000	45,780,000
3	경상남도 남해군 서면 대정리 179-4	23.00	28,000	644,000
	합 계			46,424,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 남해군 서면 대정리 **	490	대	생산관리지역 주거나지	2022-05-21	89,796	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존연수	내용연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	44,000,000	-	-	-	-	-	44,000,000

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	거1	89,796	1.00	1.03807	1.00	0.992	92,469	92,000
3	거1	89,796	1.00	1.03807	1.00	0.327	30,481	30,000

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2022-05-21 ~ 2025-04-01	경상남도 남해군 생산관리	1.03807

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

㉔ 지역요인 ( 주택지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1,3	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

㉔ 개별요인 ( 주택지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공원 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.05	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	0.992	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 다소 우세, 형상 등의 획지조건에서 다소 우세, 거래사례가 취락지구내에 소재하는 바 행정적조건에서 열세함.
3	거1	1.05	1.00	1.00	1.05	0.90	0.33	0.327	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 다소 우세, 형상 등의 획지조건에서 다소 우세, 취락지구 밖의 본건이 행정적조건에서 열세, 현황 '도로'로서 기타요인에 반영함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 남해군 서면 대정리 179	545.00	92,000	50,140,000
3	경상남도 남해군 서면 대정리 179-4	23.00	30,000	690,000
	합 계			50,830,000

### 3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	생산관리지역	주거용	세로(가)	75,000	100,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	서면 대정리 179	545	대	51,700	28,176,500
3	서면 대정리 179-4	23	도로	5,240	120,520

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 남해군	아파트	2025-03-31	2	87.3	최근1년
경상남도 남해군	단독주택	2025-03-31	12	65.2	최근1년
경상남도 남해군	연립주택,다세대	2025-03-31	4	71.9	최근1년
경상남도 남해군	대지	2025-03-31	10	45.3	최근1년
경상남도 남해군	임야	2025-03-31	9	51.9	최근1년
경상남도 남해군	전답	2025-03-31	58	46.8	최근1년
경상남도 남해군	겸용	2025-03-31	0	0	최근1년

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	46,424,000	
거래사례비교법	50,830,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

## 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매목적물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액 (원)	비고
공시지가기준법	46,424,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

## III. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2024년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	5	977,000	40(35~45)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글	3	928,000	35(30~40)

#### 나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2024년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,185,000	40(35~45)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 패널/조립식샌드위치패널	3	756,000	35(30~40)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
2	179	1층	90.78	철근콘크리트구조	창고	850,000
	179	2층	99.9	경량철골구조	단독주택	1,000,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

본건 건물에 설치된 급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비는 그 내역을 종합적으로 참작하여 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	재조달원가(원)
2	1층	90.78	철근콘크리트구조	창고	850,000	0	850,000
	2층	99.9	경량철골구조	단독주택	1,000,000	0	1,000,000

3. 감가수정

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	내용 년수	경과 년수	잔가율	비고
2	1층	90.78	철근콘크리트구조	창고	45	4	41/45	
2	2층	99.9	경량철골구조	단독주택	35	4	31/35	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-04-01 )

### 4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 연수	경과 연수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1층	90.78	850,000	45	4	41/45	774,000	70,263,720
	2층	99.9	1,000,000	35	4	31/35	885,000	88,411,500
	합 계	190.68						158,675,220

### IV. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	46,424,000	
건물	158,675,220	
제시외건물	2,451,800	
합 계	207,551,020	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 남해군 서면 대정리 소재 '둔전마을' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 농가주택, 농경지, 축사, 순수임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 소형차량 출입가능하며, 면 소재지 외곽에 위치하여 관내 대중교통 사정은 보통정도임.

## (3) 형태 및 이용상태

동하향 완경사지내의 부정형의 토지들로서 기호(1)주택부지, 기호(3)은 '도로'로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 3~4m 정도의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3) 공히 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 마을 경관관리지역(남해군 경관 조례)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트구조 및 경량철골구조 기타지붕 2층건으로서,  
 사용승인일: 2020.05.28.  
 외벽: 1층은 스톤코트마감,  
       2층은 사이딩패널마감,  
 내벽: 1층 모르트르마감,  
       2층은 벽지 및 타일마감 등  
 창호: 새시창임.

## (2) 이용상태

기호(2) 1층은 창고,  
       2층은 주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 2층은 난방설비 되어 있음.

## (4) 부합물 및 중물

별지 지적 및 건물개황도, 사진용지와 같이 기호(ㄱ)이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없 음,

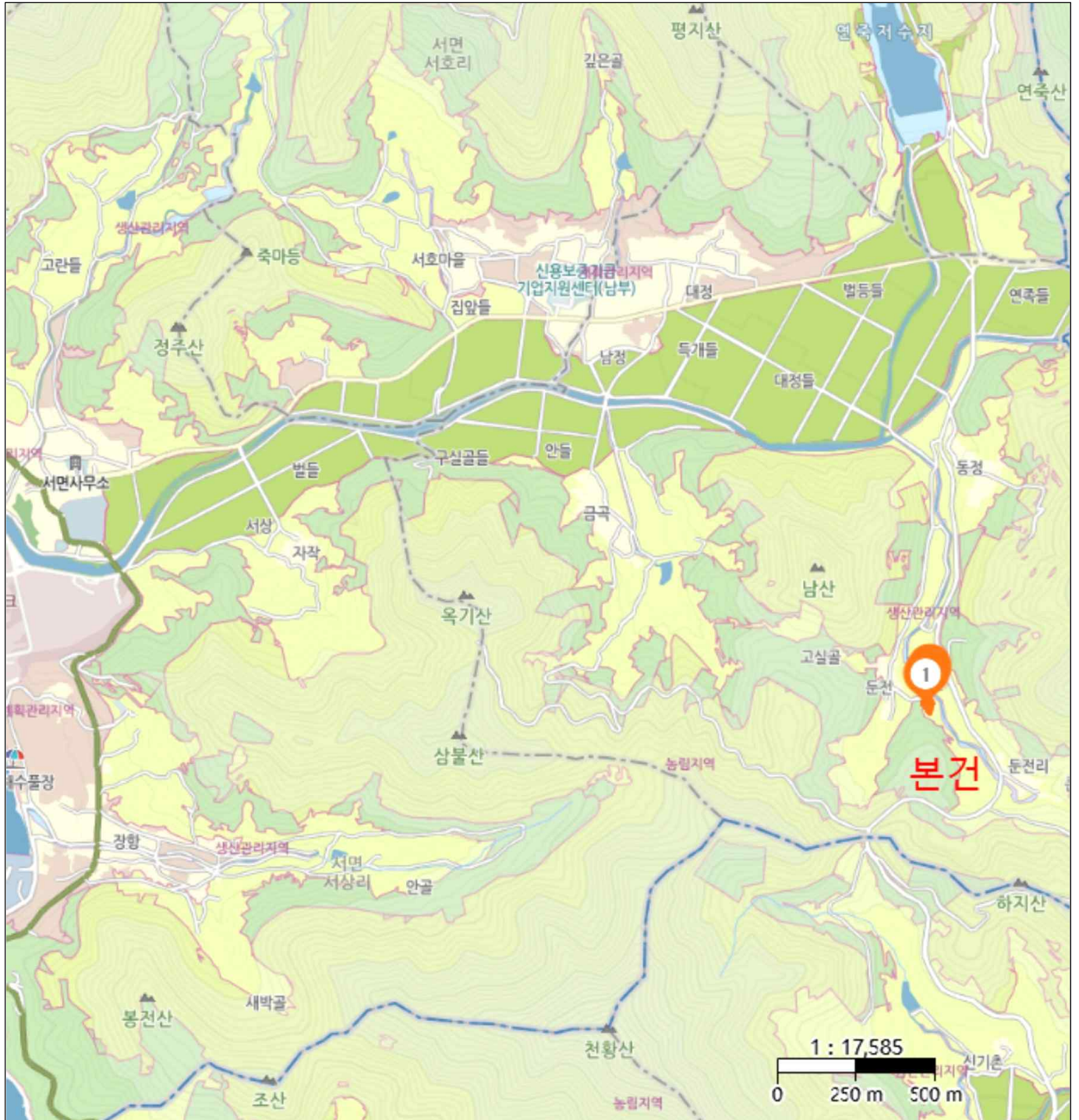
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



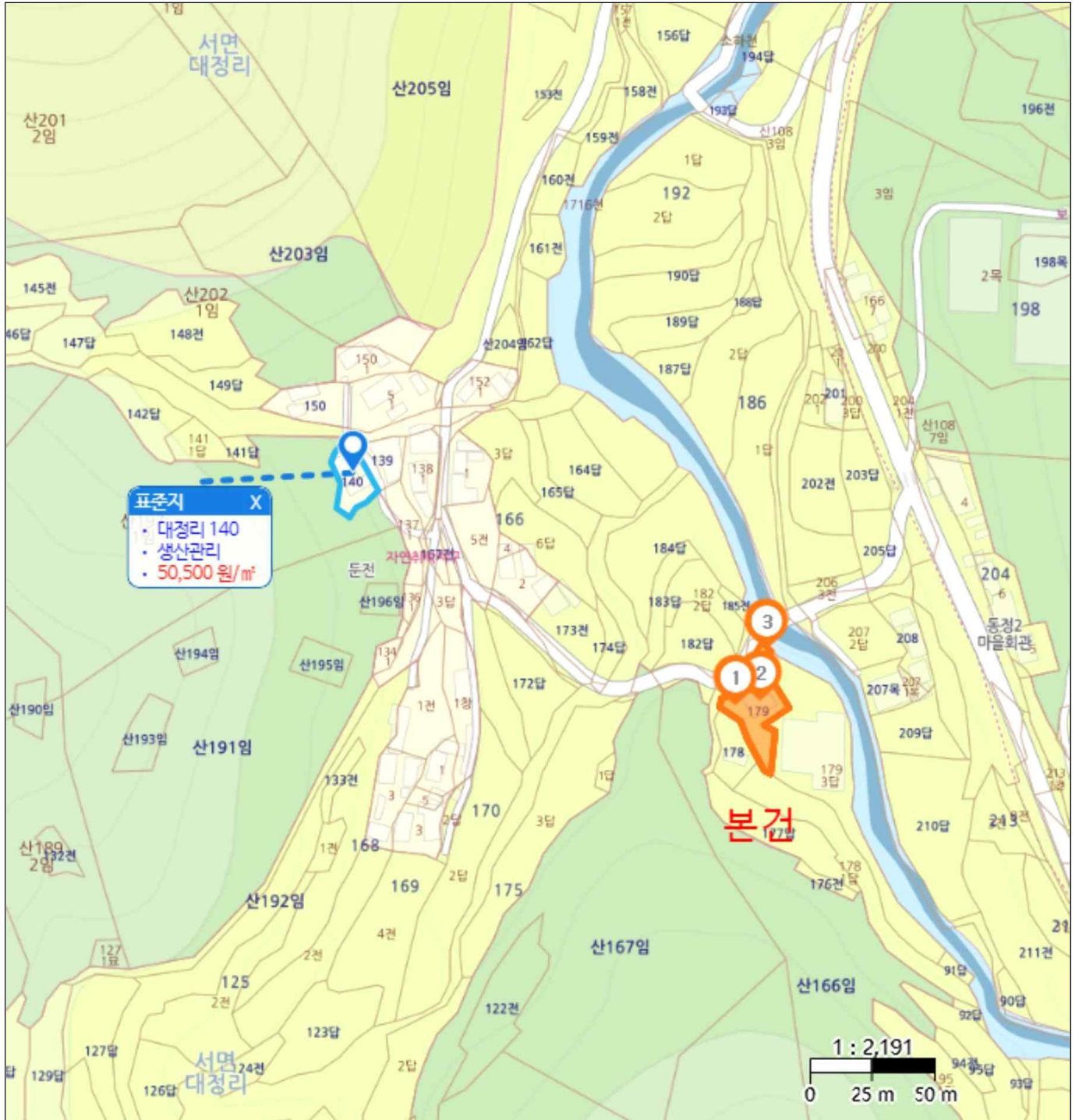
소재지	경상남도 남해군 서면 대정리 179번지 외
-----	-------------------------



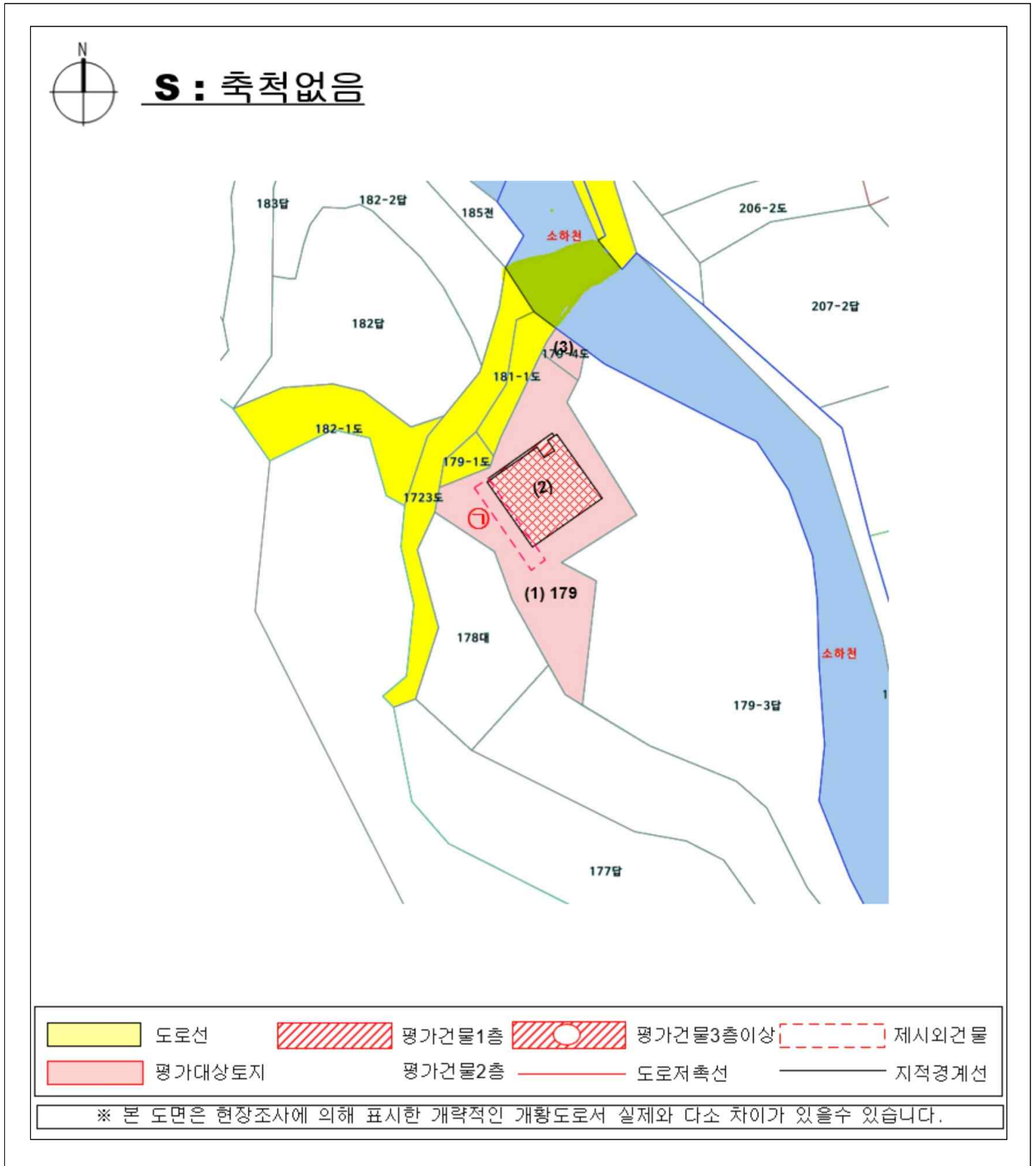
# 위 치 도



소재지 경상남도 남해군 서면 대정리 179번지 외



# 지 적 도



# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 전경, 북측 인근에서 촬영



본건, 북측 근접 촬영

# 사 진 용 지



본건 기호(1,2) 하단부



본건 기호(1,2) 상단부

# 사 진 용 지

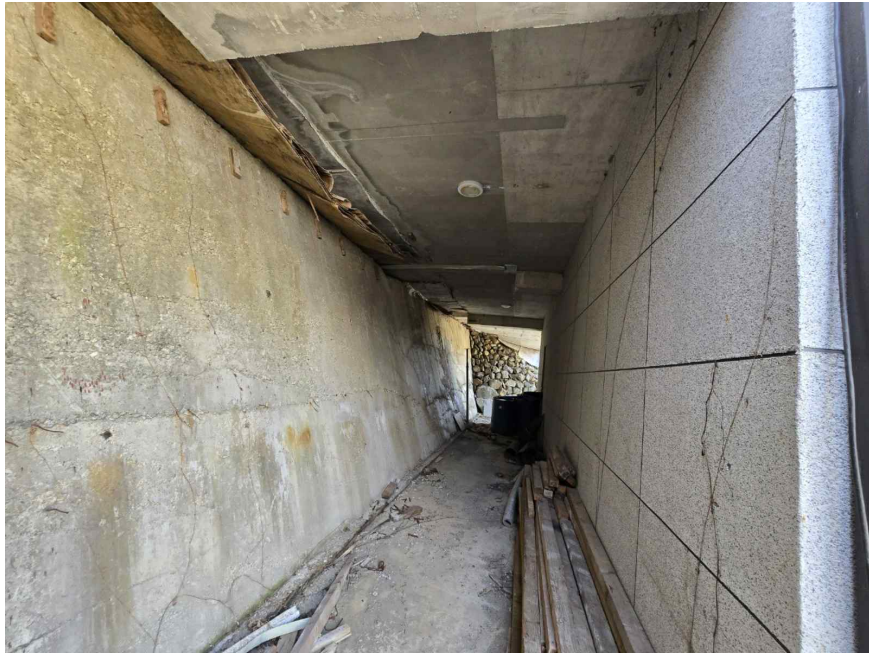


본건 기호(2) 남측에서 촬영



기호(2) 1층 창고 내부

# 사 진 용 지



기호(ㄱ) 제시외건물, 창고부분



토지에 포함된 정원수

# 사 진 용 지



기호(3) 현황 도로