

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

건명:

박영일 소유물
(2025타경740)

평가서번호:

중앙 102025-0616-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지, 건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박 동 성

 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동 석



감정평가액	팔억사천팔백오십칠만사천육십원정 (₩848,574,060.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	경매			
제출처	경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박영일 (2025타경740)	감정평가조건	--			
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.07.03	2025.07.03	2025.07.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
			별	지 참	조	
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조 동 옥		 (인)			

(토지, 건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 경		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,706㎡	토지	2,706㎡	-	523,370,000
	건물	662.84㎡	건물	662.84㎡	-	268,788,960
	(제시외건물)	404.55㎡	(제시외건물)	404.55㎡	-	48,915,100
	(제시외수목)	약30주	(제시외수목)	약30주	-	3,500,000
	(제시외물건)	2식	(제시외물건)	2식	-	4,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩848,574,060

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 남해군 창선면 울도리	770-1	대	계획관리지역	478	478	252,000	120,456,000	
*	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	건물이 경매 행사를 제한	대상에서 받을경우	제외되어 토지가액:	96,364,800	원	
2	" [도로명] 경상남도 남해군 창선면 서부로 999-7	770-1 위치상	작업장 및 주택	철근콘크리트및 조적조 슬래브지붕 2층 1층 2층	 113.34 25.2	 113.34 25.2	 456,000 532,000	 51,683,040 13,406,400	 1,200,000 x19/50 1,400,000 x19/50
3	경상남도 남해군 이동면 용소리	1526	창고용지	생산관리지역	525	525	206,000	108,150,000	
4	" [도로명] 경상남도 남해군 이동면 남서대로 431-22	1526 위치상 제1동호	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	154.7	154.7	240,000	37,128,000	600,000 x16/40

(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
5	"	1526-1	전	생산관리지역	536	536	121,000	64,856,000	소하천저촉 감안
6	"	1526-2	전	생산관리지역	106	106	107,000	11,342,000	소하천저촉 감안
7	"	1527-1	공장용지	생산관리지역	1,061	1,061	206,000	218,566,000	
8	" [도로명] 경상남도 남해군 이동면 남서대로 431-22	1527-1 위지상	수산물 절임 식품공장	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	220.86	220.86	432,000	95,411,520	900,000 x24/50
8-1	" [도로명] 경상남도 남해군 이동면 남서대로 431-22	1527-1 위지상 부속건물	창고 및 관리사	철근콘크리트조 및 블럭조적조 슬래브지붕 2층 1층 2층	 76.82 71.92	 76.82 71.92	 432,000 528,000	 33,186,240 37,973,760	900,000 x24/50 1,100,000 x24/50
	소 계							₩792,158,960	

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
ㄱ	(제시 외) 경상남도 남해군 창선면 울도리	건물) 770-1 위치상	작업장	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	80	80	266,000	21,280,000	관찰감가 700,000 x 19/50 미등기
ㄴ	동소	770-1 위치상	가추	경량철골조 판넬지붕 단층	27	27	57,000	1,539,000	관찰감가 200,000 x 10/35 미등기
ㄷ	동소	770-1 위치상	작업장	경량철골조 판넬지붕 단층	165	165	100,000	16,500,000	관찰감가 350,000 x 10/35 미등기
ㄹ	동소	770-1 위치상	다용도실	조적조 강판지붕 2층소재	9	9	187,000	1,683,000	관찰감가 500,000 x 15/40 미등기
ㅁ	동소	770-1 위치상	가추	경량철골조 판넬지붕 단층	26.1	26.1	57,000	1,487,700	관찰감가 200,000 x 10/35 미등기
ㅂ	경상남도 남해군 이동면 용소리	1527-1 위치상	가추	경량철골조 판넬지붕 단층	91	91	57,000	5,187,000	관찰감가 200,000 x 10/35 미등기

(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
ㄱ	경상남도 남해군 이동면 용소리	1527-1 위치상	계단실, 보일러실 및 세탁실	조적조 기타지붕 단층	6.45	6.45	192,000	1,238,400	관찰감가 400,000 x 24/50 미등기
	소 계							₩48,915,100	
	(제시 외	수목)							
ㅇ	동소	1526-1 위치상	감나무등	감나무, 팔손나무, 비파나무 등	약 20주	약 20주	일괄	2,000,000	일괄평가
ㄷ	동소	1527-1 위치상	팽나무, 가시나무 등	팽나무, 가시나무, 종려나무 등	약 10주	약 10주	일괄	1,500,000	일괄평가
	소 계							₩3,500,000	
	(제시 외	물건)							
a	경상남도 남해군 창선면 율도리	770-1 위치상	태양광 설비	3.5kW 인버터 등 부대설비 포함	1식	1식	-	2,000,000	
b	경상남도 남해군 이동면 용소리	1527-1 위치상	태양광 설비	3.5kW 인버터 등 부대설비 포함	1식	1식	-	2,000,000	
	소 계							₩4,000,000	
	합 계							₩848,574,060	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 남해군 창선면 울도리 소재 '고순마을회관' 북측 인근, 남해군 이동면 용소리 소재 '미국마을' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 3일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 7월 3일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 기호 (1,3)토지 일부는 소하천 예정지 및 소하천에 저축되나 저축 면적이 전체 면적에 대비 미미하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건 기호 (1)토지 지상 및 기호 (2)옥상에 이동이 용이한 냉동·냉장창고가 다수 소재하는바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 기호 (5,6)토지 일부는 소하천 예정지 및 소하천에 저축되어 이를 감안하여 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 기호 (3, 5)토지 지상에 철거와 이설이 용이한 계사 및 구조물이 소재하는바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 5) 본건 기호 (1)토지에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 있을 것으로 판단되는 바 업무진행시 참고하시기 바라며, 평가목적 등을 고려하여 실측면적으로 사정평가하였으니 소유권확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.
- 6) 본건 기호 (7)토지에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉢, ㉣)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없는 것으로 판단되는 바 업무진행시 참고하시기 바라며, 평가목적 등을 고려하여 실측면적으로 사정평가하였으니 소유권확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.
- 7) 본건 제시외 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 8) 제시 외 건물(기호㉤)은 인접지(남해군 창선면 울도리 770-9번지)에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되었으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 9) 본건 기호(2, 8-1) 건물 옥상에 태양광설비(3.5kW)가 설치되어 있어 별도 설비로 평가하였으니 소유권 확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.
- 10) 본건 기호(8-1)건물 1층은 공부상 면적(76.82㎡)과 실측면적(71.92㎡)이 상이하나, 물적동일성이 인정되어 공부상 면적을 기준으로 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 11) 본건 기호(6) 지상에 식재되어있는 제시외 수목(자연생입목)은 거래관행 및 수목의 상태 등을 참작하여 토지가격에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 12) 본건 기호(5,7) 지상에 제시 외 수목(비파나무, 감나무, 팽나무, 가시나무, 종려나무 등)은 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없는 것으로 판단되는 바 업무진행시 참고하시기 바라며, 평가목적 등을 고려하여 수량 사정하여 평가하였고, 지적경계없이 산재되어 식재되어 있는 바 정확한 수량 및 수목 식재 위치는 측량을 요하며, 소유권 확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지 (남해군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	창선면 울도리 770-1	478	대	단독주택	계획관리	세로(불)	부정형 평지	73,700	-
3	이동면 용소리 1526	525	창고용지	주거기타	생산관리	세로(가)	부정형 평지	82,000	
5	이동면 용소리 1526-1	536	전	전	생산관리	세로(가)	부정형 평지	43,300	
6	이동면 용소리 1526-2	106	전	전	생산관리	세로(가)	부정형 평지	38,000	
7	이동면 용소리 1527-1	1,061	공장용지	단독주택	생산관리	세로(가)	부정형 평지	82,000	
합계	-	2,706	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

기호	소재지 (남해군)	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	창선면 울도리 770-1	철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕	2층	단독주택	138.54	1994.03.01	-
4	이동면 용소리 1526	경량철골구조 판넬지붕	1층	창고시설	154.7	2000.12.16	-
8	이동면 용소리 1527-1	철근콘크리트조 슬래브지붕	1층	근린생활시설	220.86	1998.12.14	-
8-1	이동면 용소리 1527-1	철근콘크리트조 및 블록조적조 슬래브지붕	2층	창고 및 주택	148.74	1998.12.14	-
합계	-	-	-	-	662.84	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 남해군 창선면 울도리 소재 '고순마을회관' 북측 인근, 남해군 이동면 용소리 소재 '미국마을' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 순수 농촌지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1) 토지는 인접 도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

기호(3) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 창고용지로 이용중임.

기호(5,6) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 농경지 등으로 이용중임.

기호(7) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 공장용지로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

본건 기호(1)은 동측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접함.

본건 기호(3,5,6,7)은 남측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천예정지(고순천)<소하천정비법>
- 기호(3) : 생산관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천구역(사무중천)<소하천정비법>
- 기호(5) : 생산관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천구역(사무중천)<소하천정비법>
- 기호(6) : 생산관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천구역(사무중천)<소하천정비법>
- 기호(7) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
2	구조 : 철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 타일 및 몰탈위 페인팅 등 마감. 창호 : 샷시 창호 등임.
4	구조 : 경량철골구조 판넬지붕 지상1층 건물로서 외벽 : 사이딩 판넬 등 마감. 창호 : 샷시 창호 등임.
8	구조 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 지상1층 건물로서 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감. 창호 : 샷시 창호 등임.
8-1	구조 : 철근콘크리트조 및 블럭조적조 슬래브지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감. 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
2	1층	단독주택 및 작업장으로 이용중임.
	2층	단독주택으로 이용중임.
4	1층	창고로 이용중임.
8	1층	제조업소로 이용중임.
8-1	1층	제조업소로 이용중임.
	2층	단독주택으로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 냉난방설비

미상임.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

-본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉢)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 있을 것으로 판단됨.

-본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉣,㉤)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (남해군)	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	창선면 울도리 741	550	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	76,800
B	이동면 용소리 1056-3	284	대	단독주택	생산관리	세각(가)	부정형 완경사지	67,300
C	이동면 용소리 1493	1,074	답	답	생산관리	맹지	부정형 평지	41,100

*표준지 A는 소하천 및 소하천예정지 29%저축

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B,C를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 남해군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.03)	0.538% (1.00538)	$(1 + 0.00463) \times (1 + 0.00070 \times 33/31)$ ≈ 1.00538
B	경상남도 남해군 생산관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.03)	0.426% (1.00426)	$(1 + 0.00375) \times (1 + 0.00048 \times 33/31)$ ≈ 1.00426
C	경상남도 남해군 생산관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.03)	0.426% (1.00426)	$(1 + 0.00375) \times (1 + 0.00048 \times 33/31)$ ≈ 1.00426

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	조망 등에서 우세함.
	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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.03	표준지는 소하천구역 및 소하천예정지 저축으로 본건이 우세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.133	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3, 7)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	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	1.05	경사도 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	표준지는 자연취락지구로서 본건이 열세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/표준지(C)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	소하천 및 소하천구역 저축으로 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.078	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6)/표준지(C)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	소하천 및 소하천구역 저축으로 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지 (남해군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2024.07.24	창선면 울도리 722	440	대	단독주택	계획 관리	세로(불) 사다리	206,000	62,800
(2)	담보	2025.01.13	창선면 울도리 771-1	1,453	대	단독주택	계획 관리	소로한면 부정형	345,000	84,100
(3)	담보	2023.01.19	이동면 용소리 540	541.6	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 부정형	193,000	69,300
(4)	담보	2022.04.04	이동면 용소리 1281-12	522	대	단독주택	생산 관리	소로한면 부정형	331,000	139,100
(5)	경매	2024.12.17	이동면 용소리 1288-10	1,374	전	전	생산 관리	세로(가) 부정형	120,000	46,300
(6)	경매	2022.12.03	이동면 용소리 1493	1,074	답	답	생산 관리	맹지 부정형	107,000	44,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (남해군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.03.05	창선면 울도리 681-4	258	대	단독주택	계획 관리	소로한면 사다리	346,000	114,900
비고	거래금액 : 145,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 단독주택, 80.28㎡(사용승인일:2004.08.23) 건물단가 : 1,200,000원/㎡ × 26 ÷ 45 ≒ 693,000원/㎡ 토지단가 : (145,000,000원 - 693,000원/㎡ × 80.28㎡) ÷ 258㎡ ≒ 346,000원/㎡								
#2	2023.03.18	창선면 울도리 767-2	306	대	단독주택	계획 관리	소로한면 사다리	291,000	85,600
비고	거래금액 : 137,600,000원 건물개요 : 벽돌구조 단독주택, 104.96㎡(사용승인일:1993.10.09) 건물단가 : 1,300,000원/㎡ × 16 ÷ 45 ≒ 462,000원/㎡ 토지단가 : (137,600,000원 - 462,000원/㎡ × 104.96㎡) ÷ 306㎡ ≒ 291,000원/㎡								
#3	2022.02.12	이동면 용소리 1281-53	633	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 사다리	217,000	137,300
비고	거래금액 : 312,400,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 단독주택, 121.2㎡(사용승인일:2020.01.29) 건물단가 : 1,500,000원/㎡ × 48 ÷ 50 ≒ 1,440,000원/㎡ 토지단가 : (312,400,000원 - 1,440,000원/㎡ × 121.2㎡) ÷ 633㎡ ≒ 217,000원/㎡								
#4	2023.05.23	이동면 화계리 637	570.5	대	주거나지	생산 관리	세로(가) 가장형	223,000	152,500
비고	거래금액 : 127,221,500원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 127,221,500원 ÷ 570.5㎡ ≒ 223,000원/㎡								
#5	2021.11.12	이동면 용소리 1060-1	433	전	전	생산 관리	세로(가) 부정형	140,000	35,400
비고	거래금액 : 61,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 61,000,000원 ÷ 433㎡ ≒ 140,000원/㎡								
#6	2023.02.13	이동면 용소리 688-1	383.5	전	전	생산 관리	맹지 부정형	91,000	34,300
비고	거래금액 : 35,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 35,000,000원 ÷ 383.5㎡ ≒ 91,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
계획관리내 세로변	250,000 ~ 270,000원/㎡	-
생산관리세로변	200,000 ~ 220,000원/㎡	-
생산관리세로변	120,000 ~ 130,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 남해군 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	3,505,441,430	2,471,347,900	70.5	96	21	21.9
과수원			.0	1		.0
답	3,128,816,006	1,175,201,800	37.6	206	27	13.1
대지	3,295,016,430	1,500,617,800	45.5	28	10	35.7
잡종지	115,879,000	60,000,000	51.8	10	1	10.0
전	3,949,013,200	2,243,015,821	56.8	285	24	8.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	206,000	-	1.01119	1.000	1.069	222,678	2.883
비교표준지 공시지가	A	76,800	-	1.00538	-	-	77,213	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 남해군 계획관리지역 (2024.07.24~2025.07.03)						1.01119
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.05	1.05	1.00	1.00	0.97	1.00	1.069
비교	표준지는 비교사례 대비 행정적조건(소하천예정지 저축 등)에서 열세하나, 가 로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근대중교통과의 접근성 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (3)	193,000	-	1.02255	1.000	1.050	207,219	3.065
비교표준지 공시지가	B	67,300	-	1.00426	-	-	67,587	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(3)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 남해군 생산관리지역 (2023.01.19~2025.07.03)						1.02255
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
비고	표준지는 비교사례 대비 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 C

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (5)	120,000	-	1.00456	1.000	0.935	112,711	2.730
비교표준지 공시지가	C	41,100	-	1.00426	-	-	41,275	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(5)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 남해군 생산관리지역 (2024.12.17~2025.07.03)						1.00456
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.85	1.00	1.10	1.00	1.00	0.935	
비고	표준지는 비교사례 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(경사도 등)에서 우세함.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.88
B	3.06
C	2.73

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	76,800	1.00538	1.000	1.133	2.88	251,949	252,000	-
3	67,300	1.00426	1.000	0.998	3.06	206,401	206,000	-
5	41,100	1.00426	1.000	1.078	2.73	121,470	121,000	-
6	41,100	1.00426	1.000	0.950	2.73	107,046	107,000	-
7	67,300	1.00426	1.000	0.998	3.06	206,401	206,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	252,000	478	120,456,000	-
3	206,000	525	108,150,000	-
5	121,000	536	64,856,000	-
6	107,000	106	11,342,000	-
7	206,000	1,061	218,566,000	-
합 계	-	2,706	523,370,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (사천시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.03.05	창선면 울도리 681-4	258	대	단독주택	계획 관리	소로한면 사다리	346,000	114,900
비 고	거래금액 : 145,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 단독주택, 80.28㎡(사용승인일:2004.08.23) 건물단가 : 1,200,000원/㎡ × 26 ÷ 45 ≃ 693,000원/㎡ 토지단가 : (145,000,000원 - 693,000원/㎡ × 80.28㎡) ÷ 258㎡ ≃ 346,000원/㎡								
#3	2022.02.12	이동면 용소리 1281-53	633	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 사다리	217,000	137,300
비 고	거래금액 : 312,400,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 단독주택, 121.2㎡(사용승인일:2020.01.29) 건물단가 : 1,500,000원/㎡ × 48 ÷ 50 ≃ 1,440,000원/㎡ 토지단가 : (312,400,000원 - 1,440,000원/㎡ × 121.2㎡) ÷ 633㎡ ≃ 217,000원/㎡								
#5	2021.11.12	이동면 용소리 1060-1	433	전	전	생산 관리	세로(가) 부정형	140,000	35,400
비 고	거래금액 : 61,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 61,000,000원 ÷ 433㎡ ≃ 141,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사
정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 남해군 계획관리지역 (2024.03.05 ~ 2025.07.03)	1.834% (1.01834)	$(1 + 0.00161 \times 27/31) \times (1 + 0.00181) \times (1 + 0.00165) \times (1 + 0.00135) \times (1 + 0.00114) \times (1 + 0.00118) \times (1 + 0.00087) \times (1 + 0.00132) \times (1 + 0.00114) \times (1 + 0.00096) \times (1 + 0.00463) \times (1 + 0.00070 \times 33/31)$ ≈ 1.01834
#3	경상남도 남해군 생산관리지역 (2022.02.12 ~ 2025.07.03)	5.024% (1.05024)	$(1 + 0.00303 \times 17/28) \times (1 + 0.00343) \times (1 + 0.00323) \times (1 + 0.00291) \times (1 + 0.00297) \times (1 + 0.00281) \times (1 + 0.00274) \times (1 + 0.00256) \times (1 + 0.00187) \times (1 + 0.00141) \times (1 + 0.00083) \times (1 + 0.00697) \times (1 + 0.01132) \times (1 + 0.00375) \times (1 + 0.00048 \times 33/31)$ ≈ 1.05024
#5	경상남도 남해군 생산관리지역 (2021.11.12 ~ 2025.07.03)	6.025% (1.06025)	$(1 + 0.00321 \times 19/30) \times (1 + 0.00316) \times (1 + 0.03134) \times (1 + 0.00697) \times (1 + 0.01132) \times (1 + 0.00375) \times (1 + 0.00048 \times 33/31)$ ≈ 1.06025

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.80	가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	비교사례는 접도구역 저축으로 본건이 우세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.714	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3, 7)/거래사례(#3)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.92	제반 접근성 등에서 열세함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/거래사례(#5)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.83	취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.830	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6)/거래사례(#5)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.74	취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.740	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	346,000	1.00	1.01834	1.000	0.714	251,574	252,000	-
3	217,000	1.00	1.05024	1.000	0.920	209,669	210,000	-
5	140,000	1.00	1.06025	1.000	0.830	123,201	123,000	-
6	140,000	1.00	1.06025	1.000	0.740	109,841	110,000	-
7	217,000	1.00	1.05024	1.000	0.920	209,669	210,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	252,000	478	120,456,000	-
3	210,000	525	110,250,000	-
5	123,000	536	65,928,000	-
6	110,000	106	11,660,000	-
7	210,000	1,061	222,810,000	-
합 계	-	2,706	531,104,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	523,370,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	531,104,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	252,000	478	120,456,000	-
3	206,000	525	108,150,000	-
5	121,000	536	64,856,000	-
6	107,000	106	11,342,000	-
7	206,000	1,061	218,566,000	-
합 계	-	2,706	523,370,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,115,000	40 (35~45)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고4.5m)/샌드위치패널	3	686,000	35 (30~40)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕(층고6m)	4	1,088,000	45 (40~50)
05-04-05-09	일반창고	철근콘크리트조/평지붕(층고6m)	2	1,052,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	113.34	(주택및작업장)	철근콘크리트구조	1,200,000	-
	2층	25.2	(단독주택)	철근콘크리트구조	1,400,000	-
4	1층	154.7	(창고)	경량철골조	600,000	-
8	1층	220.86	(제조업소(수산물 절임식품공장))	철근콘크리트조	900,000	-
8-1	1층	76.82	(제조업소(창고))	철근콘크리트조	900,000	-
	2층	71.92	(단독주택)	철근콘크리트조	1,100,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	2층	1,400,000	-	1,400,000	-
4	1층	600,000	-	600,000	-
8	1층	900,000	-	900,000	-
8-1	1층	900,000	-	900,000	-
	2층	1,100,000	-	1,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	1994.03.01	1,200,000	50	31	31	19/50	456,000	456,000
	2층		1,400,000	50	31	31	19/50	532,000	532,000
4	1층	2000.12.16	600,000	40	24	24	16/40	240,000	240,000
8	1층	1998.12.14	900,000	50	26	26	24/50	432,000	432,000
8-1	1층		900,000	50	26	26	24/50	432,000	432,000
	2층		1,100,000	50	26	26	24/50	528,000	528,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1층	456,000	113.34	51,683,040	-
	2층	532,000	25.2	13,406,400	-
4	1층	240,000	154.7	37,128,000	-
8	1층	432,000	220.86	95,411,520	-
8-1	1층	432,000	76.82	33,186,240	-
	2층	528,000	71.92	37,973,760	-
합계		-	662.84	268,788,960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	252,000	478	120,456,000	-
	3	206,000	525	108,150,000	-
	5	121,000	536	64,856,000	-
	6	107,000	106	11,342,000	-
	7	206,000	1,061	218,566,000	-
토지소계		-	2,706	523,370,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건물	2	1층	456,000	113.34	51,683,040	-
		2층	532,000	25.2	13,406,400	-
	4	1층	240,000	154.7	37,128,000	-
		8	1층	432,000	220.86	95,411,520
	8-1	1층	432,000	76.82	33,186,240	-
		2층	528,000	71.92	37,973,760	-
건물소계			-	662.84	268,788,960	-
제시외수목	감나무 등		-	1식	3,500,000	-
제시 외 수목 소계			-	1식	3,500,000	-
제시외건물	㉠~㉡		-	404.55	48,915,100	-
제시 외 건물 소계			-	404.55	48,915,100	-
제시외물건	㉢,㉣		-	2식	4,000,000	-
제시 외 물건 소계			-	2식	4,000,000	-
합 계			-	-	848,574,060	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역, 생산관리지역 내에 소재하는 단독주택 외 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용 상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 창선면 울도리 소재 '고순마을회관' 북측 인근, 남해군 이동면 용소리 소재 '미국마을' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 순수 농촌지대임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 인접 도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.
 기호(3) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 창고용지로 이용중임.
 기호(5,6) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 농경지 등으로 이용중임.
 기호(7) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 공장용지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 기호(1)은 동측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접함.
 본건 기호(3,5,6,7)은 남측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천예정지(고순천)<소하천정비법>
- 기호(3) : 생산관리지역, 소하천(저측), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천구역(사무중천)<소하천정비법>

토지평가요항표

- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| 1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이 | 2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | 3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건 |
|--|---|-------------------------------|

- 기호(5) : 생산관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천구역(사무중천)<소하천정비법>

- 기호(6) : 생산관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 소하천구역(사무중천)<소하천정비법>

- 기호(7) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 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)

구조 : 철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕 지상2층 건물로서

외벽 : 타일 및 몰탈위 페인팅 등 마감.

창호 : 샷시 창호 등임.

기호(4)

구조 : 경량철골구조 판넬지붕 지상1층 건물로서

외벽 : 사이딩 판넬 등 마감.

창호 : 샷시 창호 등임.

기호(8)

구조 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 지상1층 건물로서

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.

창호 : 샷시 창호 등임.

기호(8-1)

구조 : 철근콘크리트조 및 블럭조적조 슬래브지붕 지상2층 건물로서

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.

창호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

기호(2)

1층:주택 및 작업장

2층:주택

기호(4)는 창고로 이용중임.

기호(8)은 제조업소로 이용중임.

기호(8-1)

1층:제조업소

2층:주택

건물평가요항표

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

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

-본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 있을 것으로 판단됨.

-본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉢,㉣)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

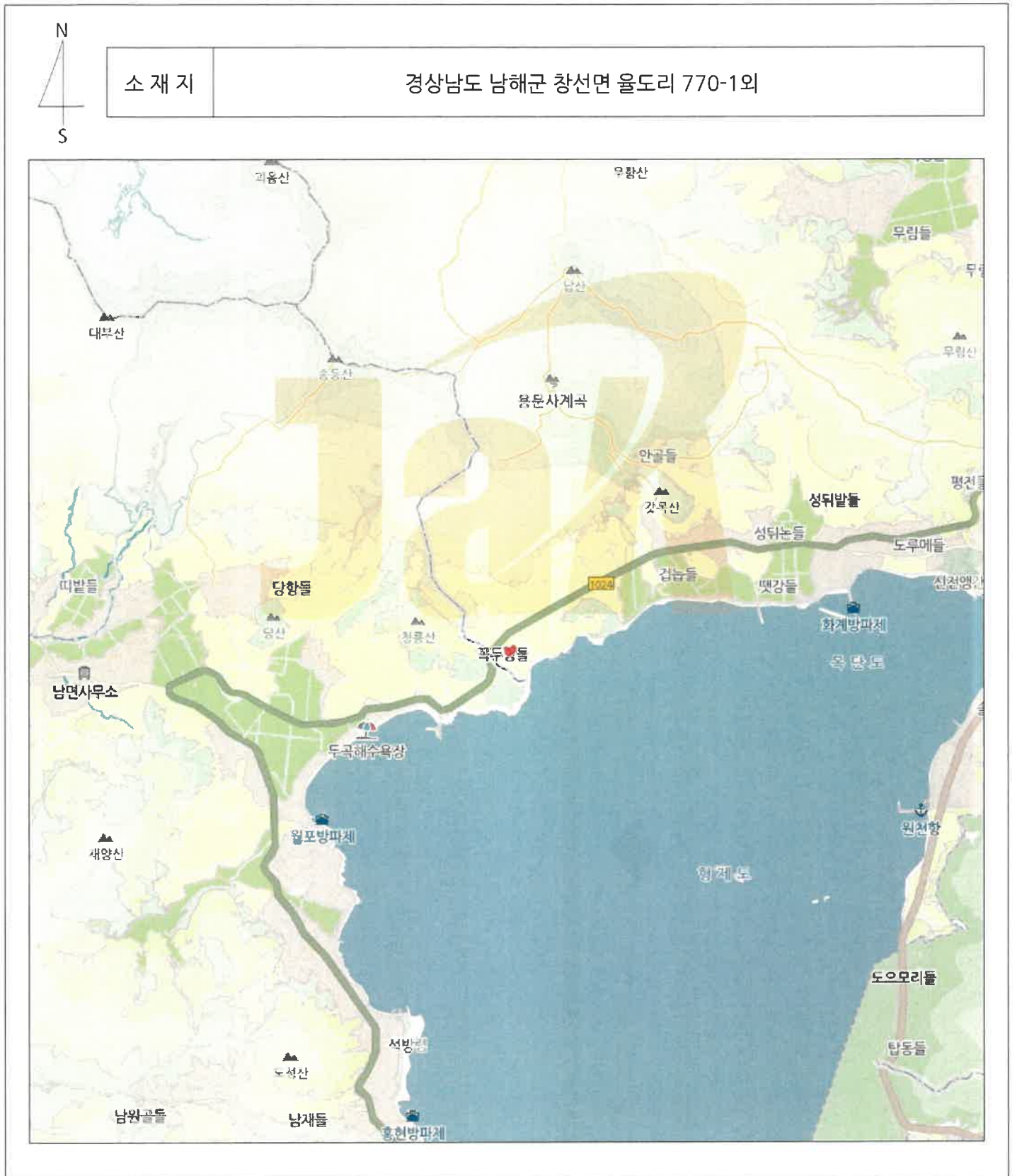
광역위치도



소재지	경상남도 남해군 창선면 읍도리 770-1외
-----	-------------------------



광역위치도



상세위치도



상세 위치도



소재지 경상남도 남해군 창선면 울도리 770-1외

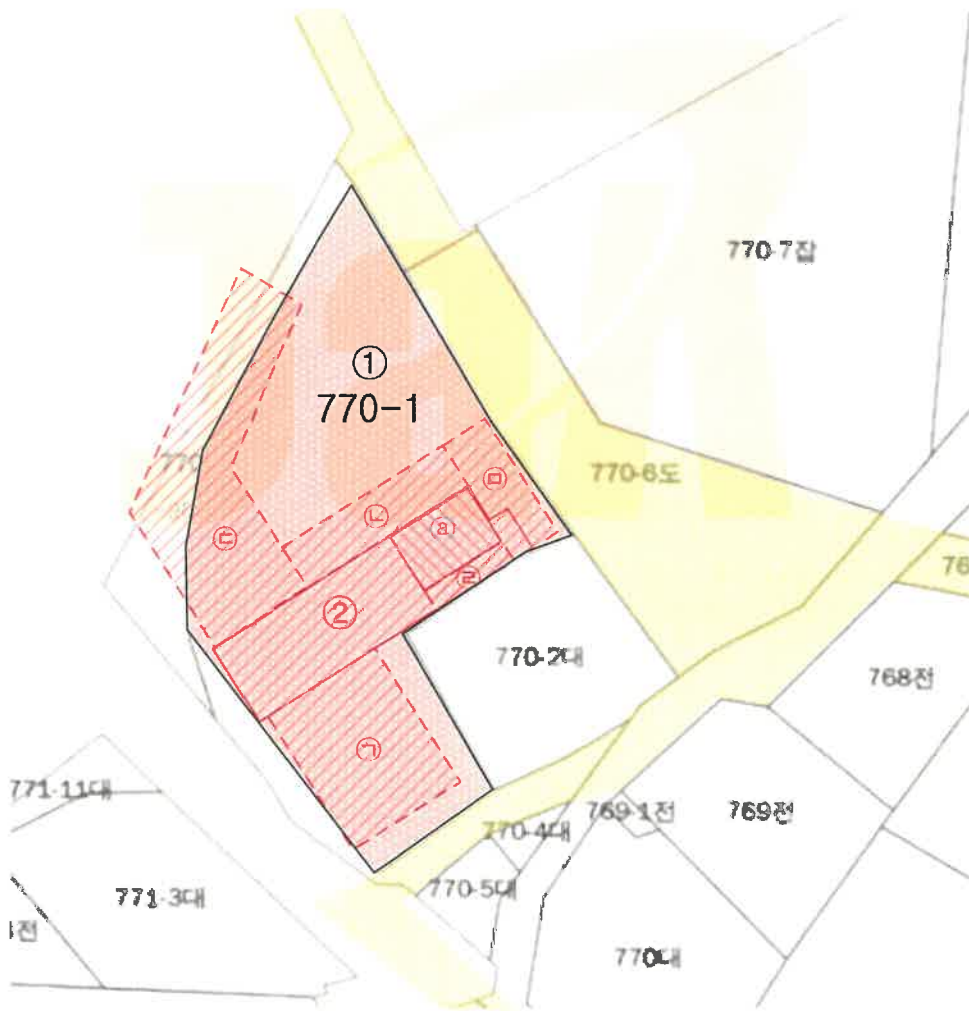


지적개황도 (1)



소재지 | 경상남도 남해군 창선면 을도리 770-1번지 (서부로 999-7)

Non-Scale



범례

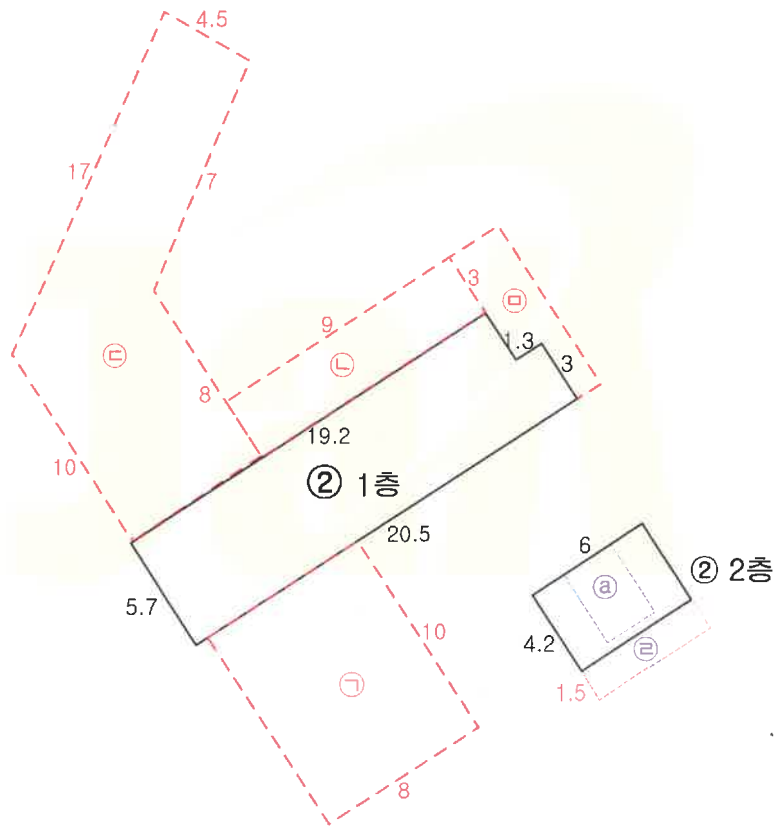
- | | | | | | |
|--|--------|--|-----------|--|-------|
| | 평가대상토지 | | 평가건물1층 | | 제시외건물 |
| | 도로 | | 평가건물2층 | | |
| | 도시계획선 | | 평가건물3층 이상 | | |

건물개황도 (1)



소재지	경상남도 남해군 창선면 을도리 770-1번지 (서부로 999-7)
-----	---

Non-Scale



건물면적 산출근거

② 1층 : $(19.2 \times 5.7) + (3 \times 1.3) \approx 113.34 \text{m}^2$

2층 : $(6 \times 4.2) \approx 25.2 \text{m}^2$

제시외 건물

㉠ 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 (작업장) : 80m^2

㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층 (가추) : 27m^2

㉢ 경량철골조 판넬지붕 단층 (작업장) : 165m^2

㉣ 조적조 강판지붕 2층소재 (다용도실) : 9m^2

㉤ 경량철골조 판넬지붕 단층 (가추) : 26.1m^2

제시외 물건

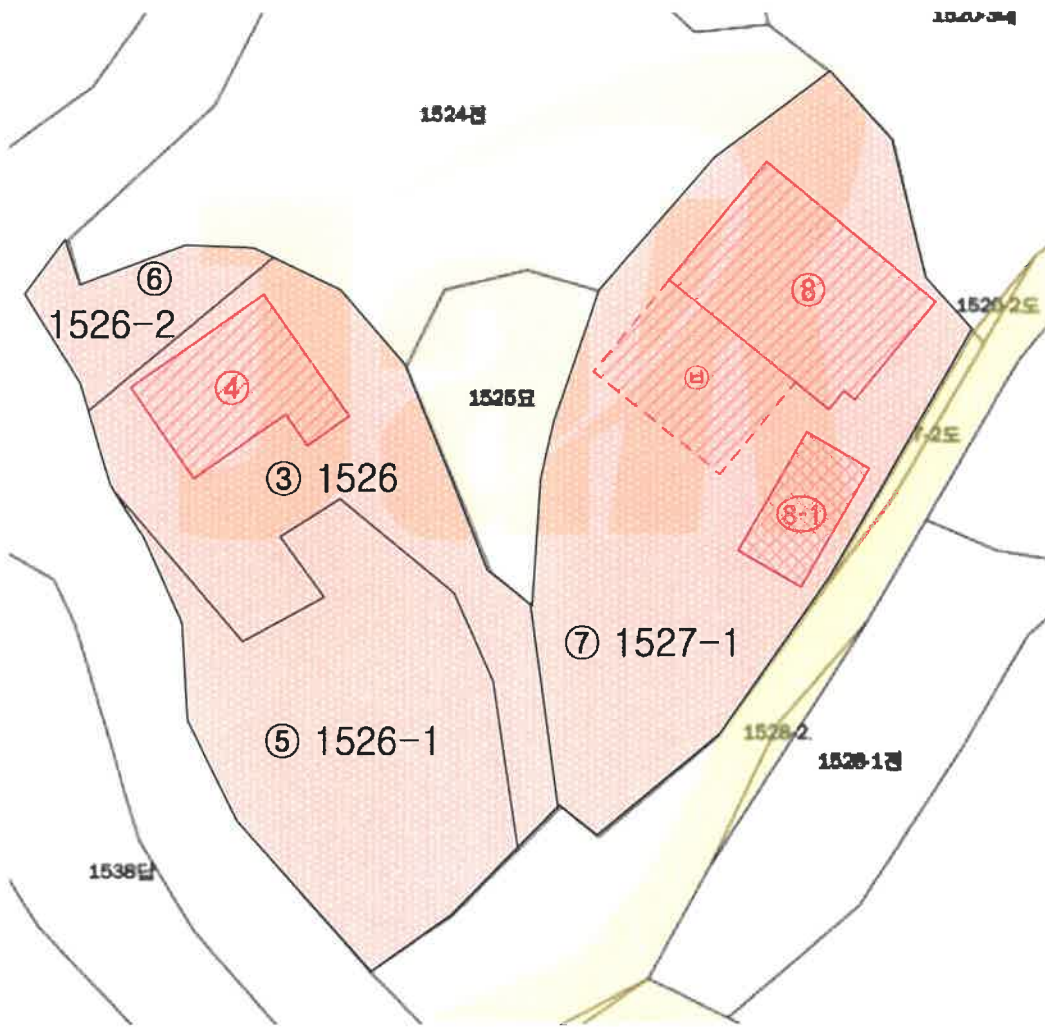
㉦ 태양광설비 3.5kW 인버터 등(부대설비 포함)

지적개황도 (2)



소재지 경상남도 남해군 이동면 용소리 1526번지 외 (남서대로 431-22)

Non-Scale



범례	평가대상토지	평가건물1층	제시외건물
	도로	평가건물2층	
	도시계획선	평가건물3층 이상	

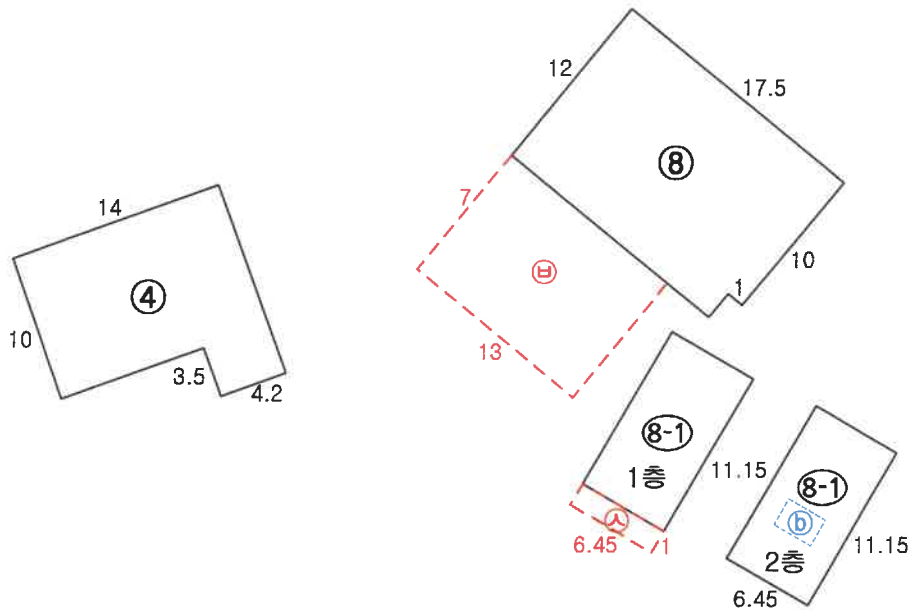
건물개황도 (2)



소재지

경상남도 남해군 이동면 용소리 1526번지 외
(남서대로 431-22)

Non-Scale



건물면적 산출근거

㉔ $(10 \times 14) + (3.5 \times 4.2) \approx 154.7 \text{ m}^2$

㉔ $(12 \times 17.5) + (1 \times 10) \approx 220 \text{ m}^2$

㉔-1층 : $(6.45 \times 11.15) \approx 71.92 \text{ m}^2$

2층 : $(6.45 \times 11.15) \approx 71.92 \text{ m}^2$

제시외 건물

㊸ 경량철골조 판넬지붕 단층 (가추) : 91 m^2

㊸ 조적조 기타지붕 단층 (계단실, 보일러실 및 세탁실) : 6.45 m^2

제시외 물건

㊸ 태양광설비 3.5kW 인버터 등(부대설비 포함)

사진용지



기호(1)



기호(2)

사진용지



기호(3)



기호(4)

사진용지



기호(5)



기호(6)

사진용지



기호(7)



기호(8)

사진용지



기호(8-1)



제시외건물 ㄱ)

사진용지



제시외건물 나)



제시외건물 다)

사진용지



제시외건물 ㄹ)



제시외건물 ㄹ)

사진용지



제시외건물 ㄴ)



제시외건물 ㄷ)

사진용지



제시외수목(기호5소재)



제시외수목(기호7소재)

사진용지



제시외물건 a)



제시외물건 b)

사진용지



냉동.냉장창고(기호1소재)



냉동.냉장창고(기호1소재)

사진용지



냉동.냉장창고(기호2옥상소재)



구조물(기호3소재)

사진용지



계사(기호5소재)