

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박일만 소유물건(2024타경6235)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2411-08

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	구억구천삼십팔만사천원정 (₩990,384,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박일만 (2024타경6235)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 06	2024. 12. 03 ~ 2024. 12. 06	2024. 12. 10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,701	토지	13,701	-	675,023,000
	건물	171.24	건물	98.40	-	138,547,200
	제시외건물	448.80	건물	448.80	-	170,813,800
	제시외 물건	1식	태양광설비	1식	-	6,000,000
합계					₩990,384,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지건물 감정평가명세표

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 삼동면 봉화리	1781	답	보전관리	1,765	1,765	20,000	35,300,000	
2	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	1853	답	계획관리	3,210	3,210	51,000	163,710,000	
3	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	1861-1	임야	보전관리	137	137	17,000	2,329,000	
4	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	1853-21	대	계획관리	455	455	85,000	38,675,000	기호4와 6 평균가격.
5	경상남도 남해군 삼동면 봉화리 1853-21 [도로명주소] 경상남도 남해군 삼동면 금암로370번길 9-15 위치상 1동호			철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 단층	98.4	98.4	1,408,000	138,547,200	1,600,000 *44/50
ㄱ	[종물및부합물] 동소	위치상	주택	판넬조 판넬지붕	9	9	일괄	6,000,000	
ㄴ	동소	위치상	차양	목조 판넬지붕	6	6	일괄	1,500,000	

# 토지건물 감정평가명세표

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	
ㄷ	동소	위지상	다용도실	경량철골조 판넬강판지붕	6.3	6.3	일괄	4,000,000	
ㄹ	동소	위지상	차양	경량철골조 판넬강판지붕	15.3	15.3	일괄	3,500,000	
6	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	1853-22	도로	계획관리	202	202	85,000	17,170,000	현황`도로` 기호4와 6 평균가격.
7	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	산419	임야	계획관리	4,796	4,796	16,000 * 일부 농경 * 제시외 감안한	76,736,000 지, 일부 도로 등 * 일부 보전관리 분묘가 미철 감정평가액	수목 포함. 참작평가. 참작평가. 영향을 ₩72,000,000
8	경상남도 남해군 삼동면 봉화리	산419-6	임야	계획관리	1,043	1,043	16,000	16,688,000	
<b>합 계</b>								<b>₩504,155,200.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지건물 감정평가명세표

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	
9	경상남도 산청군 시천면 신천리	94	임야	계획관리	2,093	2,093	155,000 * 지목은 * 제시외 감안한	324,415,000 임야이나 현황은 * 석축옹벽 등 건물이 미칠 감정평가액	수목포함. 종교용지. 참작평가. 영향을 ₩200,000,000
10	경상남도 산청군 시천면 신천리 94-1 위지상 [도로명주소] 경상남도 산청군 시천면 지리산대로 1249-34, 위지상								94-1은 94에 합병 말소
10-1			단층주택	목조 슬레이트지붕	28.86	-	-	-	1969사용승인 멸실
10-2			주택	부속건물 목조 슬레이트지붕 단층	28.98	-	-	-	" 멸실
10-3			부속사 (창고)	목조 슬레이트지붕 단층	8.7	-	-	-	" 멸실
10-3			부속사 (산신각)	목조 슬레이트지붕 단층	6.3	-	-	-	" 멸실

# 토지건물 감정평가명세표

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	[제시외 건물] 동소	94 위지상	종교시설등	경량철골조 강판지붕	80.5	80.5	445,000	35,822,500	600,000 *26/35 관찰감가.
ㄴ	동소	상동	종교시설등	경량철골조 강판지붕	24.3	24.3	297,000	7,217,100	400,000 *26/35 관찰감가.
ㄷ	동소	상동	종교시설등	경량철골조 강판지붕	35.2	35.2	445,000	15,664,000	600,000 *26/35 관찰감가.
ㄹ	동소	상동	종교시설등	경량철골조 강판지붕	30.4	30.4	445,000	13,528,000	600,000 *26/35 관찰감가.
ㅁ	동소	상동	다용도실등	경량철골조 강판지붕	9.5	9.5	445,000	4,227,500	600,000 *26/35 관찰감가.
ㅂ	동소	상동	주방 등	경량철골조 강판지붕	20.4	20.4	297,000	6,058,800	400,000 *26/35 관찰감가.
ㅅ	동소	상동	다용도실등	경량철골조 강판지붕	42.5	42.5	582,000	24,735,000	600,000 *34/35 관찰감가.
ㅇ	동소	상동	다용도실등	경량철골조 강판지붕	84.7	84.7	133,000	11,265,100	200,000 *20/30 관찰감가.
ㅈ	동소	상동	건조실 등	경량철골조 강판지붕	43.5	43.5	485,000	21,097,500	500,000 *34/35 관찰감가.

# 토지건물 감정평가명세표

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	
ㅎ	동소	상동	다용도실등	경량철골조 강판지붕	12.3	12.3	388,000	4,772,400	400,000 *34/35 관찰감가.
ㄱ-1	동소	상동	종교시설등	경량철골조 강판지붕	16.2	16.2	485,000	7,857,000	500,000 *34/35 관찰감가.
ㄴ-1	동소	상동	창고 등	목조 강판지붕	5	5	일괄	50,000	
ㄷ-1	동소	상동	종교시설등	경량철골조 판넬지붕	7.7	7.7	457,000	3,518,900	500,000 *32/35 관찰감가.
a	[제시외물건] 동소	상동	태양광 설비	Cap ; 약 4,000 내지 5,000w 고정식, Module 20ea, Inver ter 기타부새시설 일체	1식	1식	일괄	6,000,000	
<b>합 계</b>								<b>₩486,228,800.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건 중 기호1-8은 남해군 삼동면 봉화리, 내산교회에서 북서측으로 직선거리 약 200미터 지점에,  
기호9-10은 산청군 시천면 신천리, 신천마을회관에서 남동측으로 직선거리 약 520미터 지점에 위치하는 부동산으로서 창원지방법 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 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, 「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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 조사기간 및 기준시점

### (1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 12월 03일부터 06일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 12월 06일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 기타 참고사항

기호 1-8(남해군 삼동면 봉화리 소재분)에 대한 의견

### 1, 종물 및 부합물 등에 대한 평가의견

현황사진, 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 '경량철골조 판넬지붕 단층 다용도실 등 (기호 ㄱ-ㄴ)이 소재하고 있어 구조, 시공상태, 마감상태 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 2, 제시외 분묘 등 대한 평가의견

본건 기호 7 지상에 제시외 분묘 1기가 소재하는 것이 목측되어 이것이 토지에 미칠 영향을 감안한 토지의 평가가액을 명세표 '비고' 란에 표시하였으며,

지상에 성장하고 있는 가치가 미미한 활잡목 등 수목은 토지에 포함하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 3, 태양광발전설비 등 포함 평가의견

본건 기호4 지상에 설치되어 있는 태양광설비[Module 16ea, Inverter, Cap약 3,500-4,500w]는 건물의 부대설비로서 불가분의 관계에 있다고 사료되어 건물에 포함하여 평가하였음.

### 4, 평균가격에 대한 평가의견

본건 토지 중 기호 6은 현황도로로서 이 부분은 그 가치가 기호4, 즉 단독주택부지 부분에 화체된 것으로, 도로로 인하여 가치가 증가된 단독주택부지 부분을 평가한 후, 이 감정평가액을 도로부분을 포함한 전체면적에 안분한 평균가격으로 최종 감정평가단가를 결정하였음.

$$(455\text{m}^2 \times 107,000\text{원}/\text{m}^2 + 202\text{m}^2 \times 35,000\text{원}/\text{m}^2) \div 657\text{m}^2 = 84,863 \text{ 원}/\text{m}^2$$

[결정단가 @85,000 원/m<sup>2</sup>]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 9, 10(산청군 시천면 신천리 소재분)에 대한 의견

## 1, 제시외 건물 등에 대한 평가의견

기호 9토지 상에는 제시외 건물 (기호`ㄱ`에서 `ㄷ-1` )이 소재하여 별도로 평가하였으며 이 제시외 건물이 경매목적물에서 제외될 경우 토지에 미칠 영향을 감안한 감정평가액을 명세표`비고`란에 표기하였으므로 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시고 업무집행 시 참고하시기 바람.

## 2, 건물의 소재 지번, 멸실 등에 대한 의견

본건 중 기호 10 건물이 소재하는 지번(신천리 94-1)은 토지대장 등 공부를 검토하면 `2020년 07월 08일 94번으로 합병되어 말소` 된 것으로 조사되며, 지번상에 소재하는 것으로 등재되어 있는 건물(기호 10), 즉 1969년도에 사용승인을 득한 목조 스테이트지붕 단층 주택 및 부속건물은 노후화되어 멸실된 것으로 검토됨.

## 3, 태양광발전설비 등 포함 평가의견

본건 기호9 지상에 설치되어 있는 태양광설비[Module 20ea, Inverter, Cap약`4,000-5,000w]는 제시외 공작물로 규격`Cap` 및 현상 등을 참작하여 제시외 물건으로 별도로 평가하였음.

현황사진 등에서 보는 바와 같이 이동이 가능한 냉동고, 콘테이너저온 창고, 송배용 돌탑, 데크 등은 평가에서 제외하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람

## 4, 석축옹벽 등 참작평가 의견

본건 토지상에 축조된 석축옹벽, 콘크리트 바닥 등은 토지에 참작(포함)하여 평가하였음.

## 5, 내부조사 및 임대차관계 등 의견

본건 중 일부 건물은 폐문되어 있고, 이해관계인 부재로 내부조사가 난하여 부득이 유사 물건의 표준적인 마감상태, 외부에서 관찰되는 상황 및 인근 주민 등으로부터 탐문되는 내용을 바탕으로 개략적으로 평가한 것이며, 임대관계는 조사치 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

## 6, 지적경계 등에 관한 의견

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	남해군면리 남삼동봉화리 1781	답	1765	답	보전관 리	맹지	부정형사 부완경사	11,300	-
2	남해군면리 남삼동봉화리 1853	답	3210	전	계획관 리	세로 (불)	부정형사 부완경사	17,300	-
3	남해군면리 남삼동봉화리 1861-1	임	137	토지임 야	보전관 리	맹지	부정형사 부완경사	1,220	-
4	남해군면리 남삼동봉화리 1853-21	대	455	단독	계획관 리	세로 (가)	사다리 부완경사	32,600	-
6	남해군면리 남삼동봉화리 1853-22	도로	202	도로 등	"	"	부정형사 부완경사	13,700	-
7	남해군면리 남삼동봉화리 산419	임	4796	자연림	"	"	부정형사 부완경사 북향	1,840	-
8	남해군면리 남삼동봉화리 산419-6	임	1043	자연림	"	"	부정형사 부완경사 북향	1,920	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
9	산청군 신천리 94	임야	2093	과수원	계획관 리	세로 (가)	부정형 완경사	12,100	-

## 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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024 공시지가 (원/㎡)	비고
A	남해군 삼동화리 1883	787	답	답	보전 관리	맹지	부정형 완경사	11,300	-
B	남해군 삼동화리 1853	3,210	전	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	17,300	-
C	남해군 삼동화리 1808	740	대	단독	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지 남향	41,600	-
D	남해군 삼동화리 산402	1983	임	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사 남향	1,780	-
E	산청군 신천리 345	387	대	단독	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	65,100	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

구 분	시점수정치	지가변동률
남해군 (24.01.01~24.12.06 ) (계획관리)	경상남도 남해군 (24.01.01~24.12.06 ) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.389 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.132  $( 1 + 0.01389 ) * ( 1 + 0.00132 * \frac{36}{31} )$ $\approx 1.01544$	1.544 % 상승
남해군 (24.01.01~24.12.06 ) (보전관리)	경상남도 남해군 (24.01.01~24.12.06 ) (보전관리)  2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.869 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.065  $( 1 + 0.00869 ) * ( 1 + 0.00065 * \frac{36}{31} )$ $\approx 1.00945$	0.945 % 상승
산청군 (24.01.01~24.12.06 ) (계획관리)	경상남도 산청군 (24.01.01~24.12.06 ) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.429 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.061  $( 1 + 0.00429 ) * ( 1 + 0.00061 * \frac{36}{31} )$ $\approx 1.00500$	0.500 % 상승

※2024년 01월 01일부터 10월 31일까지는 지가변동률이 고시되었으나,  
그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 10월 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 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)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1-1) 임야지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1-2) 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
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 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	-	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.700
2	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	A	-	0.70	0.95	-	0.92	1.00	0.612
4	C	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
6	C	-	1.10	1.00	1.00	0.33	1.00	0.363
7,8	D	-	1.20	1.20	-	1.00	1.00	1.440
9	E	1.00	1.00	1.00	1.10	0.80	1.00	0.880

비교 내용	<p>본건은 비교표준지와 비교 시</p> <p>기호1은 A와 비교 시 세로에 접면하고 취락 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 기호3은 지목이 임야로 행정조건에서 열세, 규모 등 자연조건에서도 열세</p> <p>기호2는 B와 비교 시 자체가 비교표준지로서 특성이 유사하고 개별요인도 유사한 편임.</p> <p>기호4는 C와 비교 시 간선도로 등에로의 접근성 등 접근조건에서 우세, 6은 간선도로 등에로의 접근성 등 접근조건에서 우세, 지목과 현황이 도로로 행정조건에서 열세,</p> <p>기호7,8은 D와 비교 시 7과 8은 접근성 등 접근조건에서 우세, 경사도` 일부는 개관되어 농경지로, 일부는 현황도로로 사용하는 등 상황을 자연조건에서 고려하여 검토하여보면 자연조건에서 우세한 편임. [기호7 중 일부 미미한 부분이 보전관리지역에 속하여 이를 고려하였음]</p> <p>기호9는 E와 비교 시 형상` 면적` 접면도로의 상태 등 획지조건에서 우세, 지목이 임야로 행정조건에서 열세한 편임.</p>
----------	--

## 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.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.

2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	남해군면동봉화리 15**	대	계획관리	2021-08-20	담보	109,000	기호C의 비교선례
②	남해군면동봉화리 15**	답	보전관리	2022-03-03	"	28,000	기호A의 비교인근선례
②-1	" 101*-*	답	계획관리	2024-01-31	협의보상	70,500 [평균가격]	기호B의 비교인근선례
③	남해군면동봉화리 산41*-*	임야	"	2022-11-30	협의보상	31,000	기호D의 비교인근선례 소로한면

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근 평가사례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
④	산청군 시천면 신천리 5*_*	대	계획관 리	2024-04-08	법원경 매	190,000	기호E의 비교사례
⑤	산청군 시천면 신천리 2**	대	"	2022-07-14	가사소송	118,000	-
⑥	*_*산청군 시천면 신천리 691-5	대	"	2021-07-12	가사소송	159,000	-
본건 전례	산청군 시천면 신천리 9*	임야	계획관 리	2018-11-27	법원경매	34,000	본건 기호9 토지

### 3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	<p>남해 동일수급권의 보전관리지역 내 유사한 농경지는 @15,000-21,000원/m<sup>2</sup>                      계획관리지역 내 유사한 농경지는 @45,000-52,000원/m<sup>2</sup>                      대지는 @80,000-120,000원/m<sup>2</sup>                      유사한 임야는 9,000-18,000원/m<sup>2</sup></p> <p>산청 동일수급권의 계획관리지역 내 대지는 100,000-160,000원/m<sup>2</sup>                      수준 내외로 탐문조사 되고 있음.</p>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ②를 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 A와 선례 ②와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	28,000	1.03460	1.000	0.990	28,679	≒2.514		
기준시점 현재 표준지 가격	11,300	1.00945	-	-	11,406			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (22.03.03~24.12.06 ) (보전관리) ≒ 1.03460 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	-	0.90	1.20	1.10	1.00	1.00	0.990
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 맹지로서 농로의 상태 등은 열세하나 취락 등에로의 접근성 등으로 인한 경작의 편의성 등 획지조건에서 우세한 편임.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 B와 선례 ②-1과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	70,500	1.01408	1.000	0.720	51,474	≈2.930		
기준시점 현재 표준지 가격	17,300	1.01544	-	-	17,567			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (24.01.31~24.12.06 ) (계획관리) ≈ 1.01408 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	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
비교표준지는 비교선례와 비교 시 농로의 상태`취락`등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사 등 획지조건에서 열세한 편임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 C와 선례 ①와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	109,000	1.08073	1.000	0.810	95,417	≈2.258		
기준시점 현재 표준지 가격	41,600	1.01544	-	-	42,242			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (21.08.20~24.12.06 ) (계획관리) ≈ 1.08073 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	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 간선도로 등예로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 접면가로 의 상태 등 획지조건에서 열세한 편임.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 D와 선례 ③과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	31,000	1.02639	1.000	0.360	11,454	≈6.338		
기준시점 현재 표준지 가격	1,780	1.01544	-	-	1,807			
비교요인	시점수정	경상남도 남해군 (22.11.30~24.12.06 ) (계획관리) ≈ 1.02639 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
		-	0,60	0.60	-	1.00	1.00	0.360
비교표준지는 비교선례와 비교 시 농로의 상태`취락`등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 경사 등 자연조건에서 열세한 편임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 E와 선례 ④와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	190,000	1.00388	1.000	0.950	181,200	≈2.741		
기준시점 현재 표준지 가격	65,100	1.01544	-	-	66,105			
비교요인	시점수정	경상남도 산청군 (24.04.08~24.12.06 ) (계획관리) ≈ 1.00388 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	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	
비교표준지는 비교선례와 비교 시 접면도로의 상태`지세 등 획지조건에서 약간 열세한 편임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	2.514	2.500
표준지 B	2.930	2.900
표준지 C	2.258	2.300
표준지 D	6.338	6.300
표준지 E	2.741	2.700

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	11,300	1.00945	1.000	0.700	2.500	19,961	20,000	-
2	B	17,300	1.01544	1.000	1.000	2.900	50,944	51,000	-
3	A	11,300	1.00945	1.000	0.612	2.500	17,452	17,000	-
4	C	41,600	1.01544	1.000	1.100	2.300	106,873	107,000	-
6	C	41,600	1.01544	1.000	0.363	2.300	35,268	35,000	-
7,8	D	1,780	1.01544	1.000	1.440	6.300	16,397	16,000	-
9	E	65,100	1.00500	1.000	0.880	2.700	155,450	155,000	-

# 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 토지만의 가격으로 거래된 a-c, e-1이 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

[기호1,3은 보전관리지역 거래사례포착이 난하여 부득이 기호 a를, 기호7,8은 지목이 임야인 거래사례 포착이 난하여 부득이 지목이 전인 거래사례 'c'를 비교사례로 선정하여 개별요인(행정조건)에서 감안하여 감정가격의 합리성을 검토하였음]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	남해군 삼동면 봉화리 183*-*	73	답	계획관리	3,000,000 [41,096]	2022-08-20	기호1-3의 비교 거래사례
b	남해군 삼동면 봉화리 10**	172	대	"	26,000,000 [151,163]	2021-11-26	기호4의 비교 거래사례
c	남해군 삼동면 봉화리 174*-*	405	전	"	9,000,000 [22,222]	2023-07-21	기호7,8 비교 거래사례
d	남해군 삼동면 봉화리 산35*-*	3,115	임야	농림지 역	9,072	2024-06-03	-
e-1	산청군 시천면 신천리 62*-*	162	대	계획관리	20,000,000 [123,456]	2023-04-26	기호9 비교 거래사례
e-2	산청군 시천면 신천리 6**	1,584	대	"	119,750,000 [75,600]	2023-02-21	-

\* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

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

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
남해군 (22.08.20~24.12.06 ) (계획관리)	경상남도 남해군 (22.08.20~24.12.06 ) (계획관리) = 1.03479 계산식 기재 생략	3.479 % 상승
남해군 (21.11.26~24.12.06 ) (계획관리)	경상남도 남해군 (21.11.26~24.12.06 ) (계획관리) = 1.06771 계산식 기재 생략	6.771 % 상승
남해군 (23.07.21~24.12.06 ) (계획관리)	경상남도 남해군 (23.07.21~24.12.06 ) (계획관리) = 1.02292 계산식 기재 생략	2.292 % 상승
산청군 (23.04.26~24.12.06 ) (계획관리)	경상남도 산청군 (23.04.26~24.12.06 ) (계획관리) = 1.00657 계산식 기재 생략	0.657 % 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	-	0.70	1.00	1.00	0.75	1.00	0.525
2	a	-	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.250
3	a	-	0.70	1.00	0.80	0.75	1.00	0.420
4	b	1.00	0.70	1.00	1.05	0.95	1.00	0.698
6	b	1.00	0.70	1.00	1.05	0.31	1.00	0.227
7,8	c	-	1.00	0.80	-	0.92	1.00	0.736
9	e-1	1.00	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265

본건은 비교거래사례와 비교 시

기호2는 a와 비교 시

규모` 지세 등으로 인한 경작의 편의성 등 획지조건에서 우세한 편임.

기호4는 b와 비교 시

간선도로` 취락 중심 등에서의 접근성 등 접근조건에서 열세하고, 취락지구내 속하는 비교사례보다 행정조건에서 열세, 규모 등으로 인한 수요성 등 획지조건에서 우세한 편이고, 기호6은 현황도로로서 행정조건에서 열세한 편임.

기호1은 a와 비교 시

맹지이며 취락 등에서의 접근성 등 접근조건에서 열세, 보전관리지역에 속하여 행정조건에서 열세,

3은 접근조건에서 열세, 행정조건에서 열세, 면적 등으로 인한 경작의 편의성 등 획지조건에서 열세

기호7, 8은 c와 비교 시

지목이 임야로서 행정조건에서 열세, 일부는 농경지` 일부는 현황도로 등으로 이용되고 있는 상황 등을 참작하면 지반 등으로 인한 자연조건에서 열세한 편임.

기호9는 e-1과 비교 시

지리산대로 월편에 소재하는 사례보다 접근조건에서 우세, 규모` 지반(축대` 콘크리트바닥 등) 등 획지조건에서 우세한 편임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	a	41,096	1.000	1.03479	1.000	0.525	22,326	22,000	-
2	a	41,096	1,000	1.03479	1.000	1.250	53,157	53,000	-
3	a	41,096	1.000	1.03479	1.000	0.420	17,860	18,000	-
4	b	151,163	1.000	1.06771	1.000	0.698	112,655	113,000	-
6	b	151,163	1.000	1.06771	1.000	0.227	36,637	37,000	-
7,8	d	22,222	1.000	1.02292	1.000	0.736	16,730	17,000	-
9	e-1	123,456	1.000	1.00657	1.000	1.265	157,197	157,000	-

## 4. 토지 단가의 결정

### (1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	20,000	22,000	-
2	51,000	53,000	-
3	17,000	18,000	-
4	107,000	113,000	-
6	35,000	37,000	-
7,8	16,000	17,000	-
9	155,000	157,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	20,000	-
2	51,000	-
3	17,000	-
4	85,000	기호4,6 평균가격
6	85,000	기호4,6 평균가격
7,8	16,000	-
9	155,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

### 1. 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	층별	면적(m <sup>2</sup> )		사용승인일
					공부	사정	
5	남해군면 삼동화리 1853-21 제1동호	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리 트지붕	단독주택	단층	98.4	좌동	2018.9.11.
10	산청군면 신천리 94-1	목조 슬레이트지붕	주택	단층	28.86	멸실	1969  [노후화로 멸실된 것으로 조사됨]
		부속건물 목조 슬레이트지붕	주택	단층	28.98	"	
		목조 슬레이트지붕	부속사 (창고)	단층	8.7	"	
		목조 슬레이트지붕	부속사 (산신각)	단층	6.3	"	
비고	<p>기호5 건물은 2018.9.11.[사용승인(2017-도시건축과-건축신고-241호)]도시건축과-45740호에 따른 신규작성[신축] 2018.9.18. 건축물표시변경 신청[도시건축과-46630호]에 따른 표시변경 [구조변경:블록구조→철근콘크리트구조]</p> <p>기호10 건물은 1969년 사용수익을 득하여 이를 기준으로 검토하면 약55년이 경과된 노후된 건물로서 '멸실'된 것으로 보임.</p>						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 재조달원가의 결정

### (1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 /평지붕	4	1,434,000	50 [45-55]
			3	1,640,000	
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골 지붕틀/아스팔트싱글	4	694,000	35 [30-40]
			3	886,000	

\* 출처:한국감정평가사협회 2023년 건물신축단가

### 1-1) 건설공사비지수 [한국건설기술연구원 제공]

주거용 건물 ;

2024-10월 129.25

2023-01월 125.98

$129.25 / 125.98 = 1.0259$  [약2.59 % 상승]

비주거용 건물 ;

2024-10월 129.88

2023-01월 126.83

$129.88 / 126.83 = 1.0240$  [약2.40 % 상승]

\* 2024년 10월 지수는 잠정치수로 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재 및 시공상태 등을 기준으로 한국감정평가사협회 발간 23년도 건물신축단가표상의 표준단가, 건설공사비 상승률 등을 종합 참작하여 비교하여보면, 기호 5 건물은 '분류기호 01-01-05-09' 일반주택 4급보다 우세한 건물로 급배수설비, 난방설비, 태양광설비 등 부대설비 보정하여 @1,600,000원/m<sup>2</sup>으로 재조달원가를 결정하고 감가수정하여 평가하였음.

### 3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	층별 구분	이용 상황	재조달 원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율 <sup>1)</sup>	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
5	단층	단독주택	1,600,000	50	6	44	44/50	1,408,000
비고		1) 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수 2) 기호5는 2018.9.11. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약6년 3개월 경과 경과된 건물로서 이를 기준으로 감가수정하여 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` 시공상태` 부대설비 및 현상등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	675,023,000	-
건물	138,547,200	-
제시외 건물	170,813,800	종물및부합물 포함
제시외 물건	6,000,000	태양광설비
<b>합 계</b>	<b>₩990,384,000.-</b>	-

# 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) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건 중 기호1-8은 남해군 삼동면 봉화리, 내산교회에서 북서측으로 직선거리 약 200미터 지점에 위치하고 있으며, 부근은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 순수 농촌지대임.

기호9-10은 산청군 시천면 신천리, 신천마을회관에서 남동측으로 직선거리 약 520미터 지점에 위치하고 있으며 부근은 산림지대로서 지리산대로변으로는 띄엄띄엄 농가`펜션 등 숙박시설`음식점 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

기호1, 3은 차량진입이 불가능하고,  
기호2, 4, 6-8은 상호 접면하여 형성되어 있고, 자동차`영농기계 등 진출입이 가능하나 관내버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려하여보면 일반적인 교통상황은 비교적 불편한 편임.

기호9는 자동차 진출입 가능하고, 지리산대로로 관내버스가 운행되고 있으나 관내버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려하여보면 일반적인 교통상황은 비교적 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1, 3은  
상호 접면하여 남동측으로 하향 경사진 토지를 계단식으로 일군 일단으로 형성된 부정형의 농경지, 고사리재배부지로 이용되고,  
기호2는  
북측으로 하향 경사진 부정형의 토지로서 농경지(전)로,  
기호4는  
자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서 단독주택부지로

# 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) |                |

기호6은

콘크리트포장된 세장형의 토지로서, 단독주택부지(기호4)의 진출입로로 이용되고 있음.

기호7은 임야이나 지반은 북동측으로 완만한 경사 내지 평탄한 토지로서 일부는 개관하여 농경지로, 또 일부는 도로부지로, 일부는 묘지부지로, 일부는 자연림지상태임.

기호8은

북동측으로 완만하게 경사진 토지(임야)로서, 수풀이 우거진 잡종지, 일부는 도로부지 등으로 이용되고 있음.

기호9는

남서측으로 하향 경사진 지대에 자체지반 평탄하게 조성된 사다리형에 유사한 부정형의 토지로 종교용지로 사용되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

기호1과 3은 지적도상 맹지,

기호2, 4, 7, 8은 자체가 도로인 기호6과 접면하여 일단으로 형성되어 있으며 지목과 현황이 도로인 기호6은 '금암로370번길'과 연계되어 있음.

기호9는 남동측으로 폭 약 2-3 미터 내외의 지리산대로길과 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1은

보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호2는

계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>

기호3은

보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리

# 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) |                |

및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호4는

계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호6은

계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>, 준보전산지<산지관리법>

기호7은

계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>, 사방지(2020-12-21)<사방사업법>, 준보전산지<산지관리법>

기호8은

계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관 관리지역<남해군 경관 조례>, 준보전산지<산지관리법>

기호9는

계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>에 속함.

## (6) 제시목록 외의 물건

1, 기호7 지상에 제시외 분묘 약1기가 소재하고 있는 것이 관측되어 토지에 미칠 영향을 감안한 감정평가액을 감정평가명세표 `비고`란에 표기하였으며, 지상에 성장하고 있는 측백나무, 기타 활잡목 등 수목은 그 가치가 미미하고 임지에 포함되어 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

2, 현황사진 등에서 보는 바와 같이 기호 9 지상에 경량철골조 강판지붕 종교시설 등이 소재하여 규격, 구조, 사용자재 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으며, 이것이 경매목적물에서 제외될 경우 토지에 미칠 영향을 명세표 `비고`란에 표기하였으므로 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시고 업무집행 시 참고하시기 바람.

# 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) |                |

### 3. 태양광설비 등 포함 평가의견

본건 기호 4 지상에 설치되어 있는 태양광설비[Module 16ea, Inverter, Cap약`3,500-4,500w]는 건물의 부대설비로서 불가분의 관계에 있다고 사료되어 건물에 포함하여 평가하였으며,

기호 9 지상에 설치되어 있는 태양광설비[Module 20ea, Inverter, Cap 약`4,000-5,000w]는 제시외 공작물로 규격`Cap` 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였음.

### (7) 공부와의 차이

기호9는 공부상 지목이 임야이나 현황은 종교용부지임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

#### 1. 임대관계

이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인 이 요망됨.

#### 2. 기타사항

`감정가격산출근거 및 의견란`의 기타 참고사항 등을 참고하시기 바람.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

본건 건물 중 기호 5는  
2018.9.11. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면  
약 6년 경과된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 단독주택 건물로서,  
외벽은 몰탈위 페인팅 등  
내벽은 몰탈위 페인팅`벽지, 타일 등  
바닥은 장판지 등  
창호는 샷시창호에 유리끼우기 등으로 현상은 보통인 편임.

기호10은 1969년 사용승인을 득한  
목조 슬레이트지붕 단층 주택, 부속사(창고)(산신각) 등으로서 공부를 기준으로 하면  
약 55년이 경과된 것으로 경제적 내용연수가 경료된 건물로 노후화 되어 멸실된 것으로  
사료됨.

## (2) 이용상태

기호 5는 단독주택 용도이며,  
기호10은 멸실된 것으로 조회됨.

## (3) 설비내역

기호5는 급배수설비, 난방설비, 태양광설비 등

## (4) 부합물 및 종물

현황 사진, 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 본건 기호 5 건물의 종물 및  
부합물(기호 7~9)이 소재하고 있어 구조`시공상태`이용상태 및 현상 등을 참작하여

# 건물감정평가요항표

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

별도로 평가하였음.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 1, 임대관계

이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

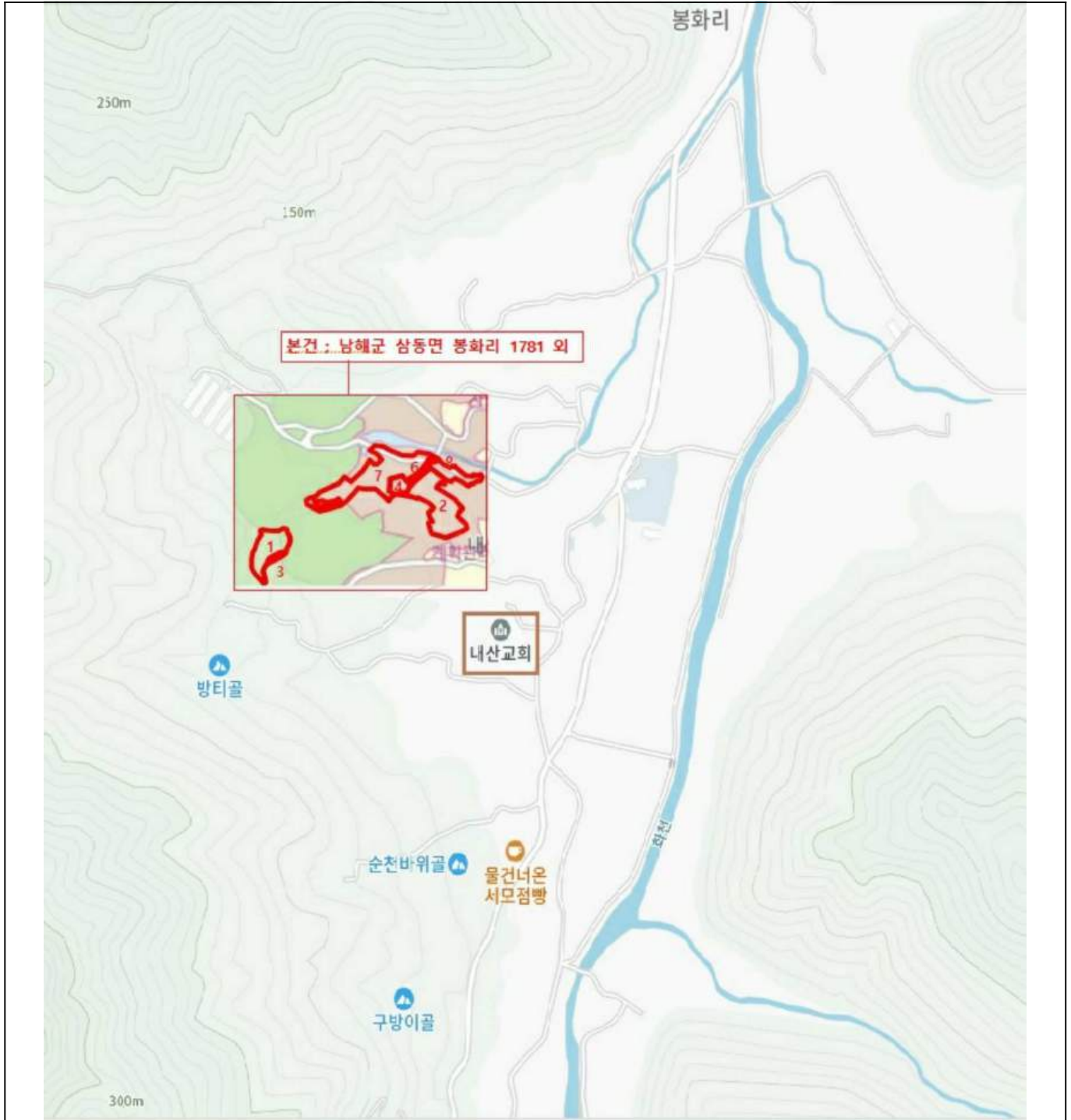
### 2, 기타사항

`감정가격산출근거 및 의견란'의 기타 참고사항 등을 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지	경상남도 남해군 삼동면 봉화리 1781(기호1-8) 외
-----	--------------------------------

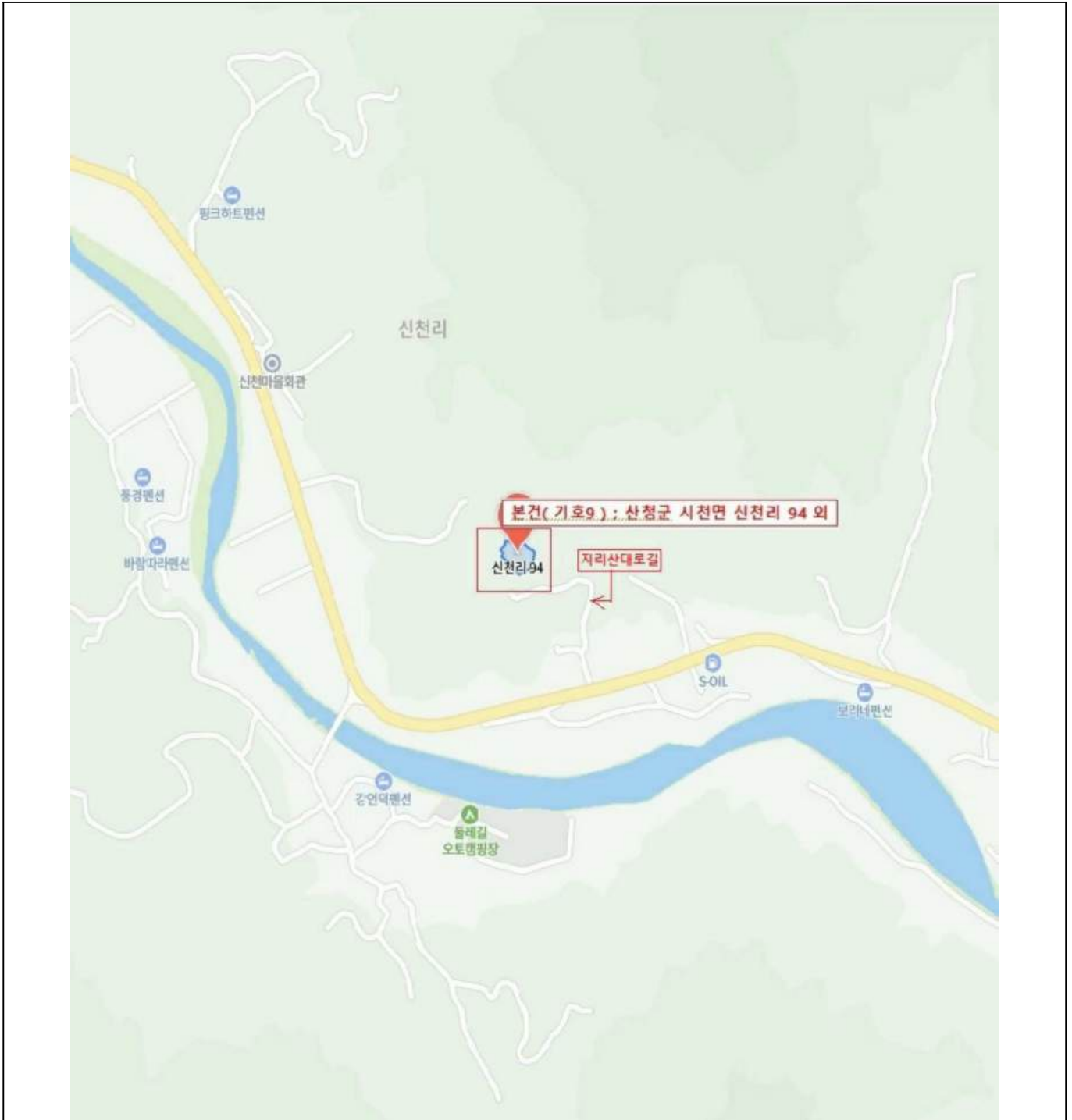


# 광역위치도



소재지

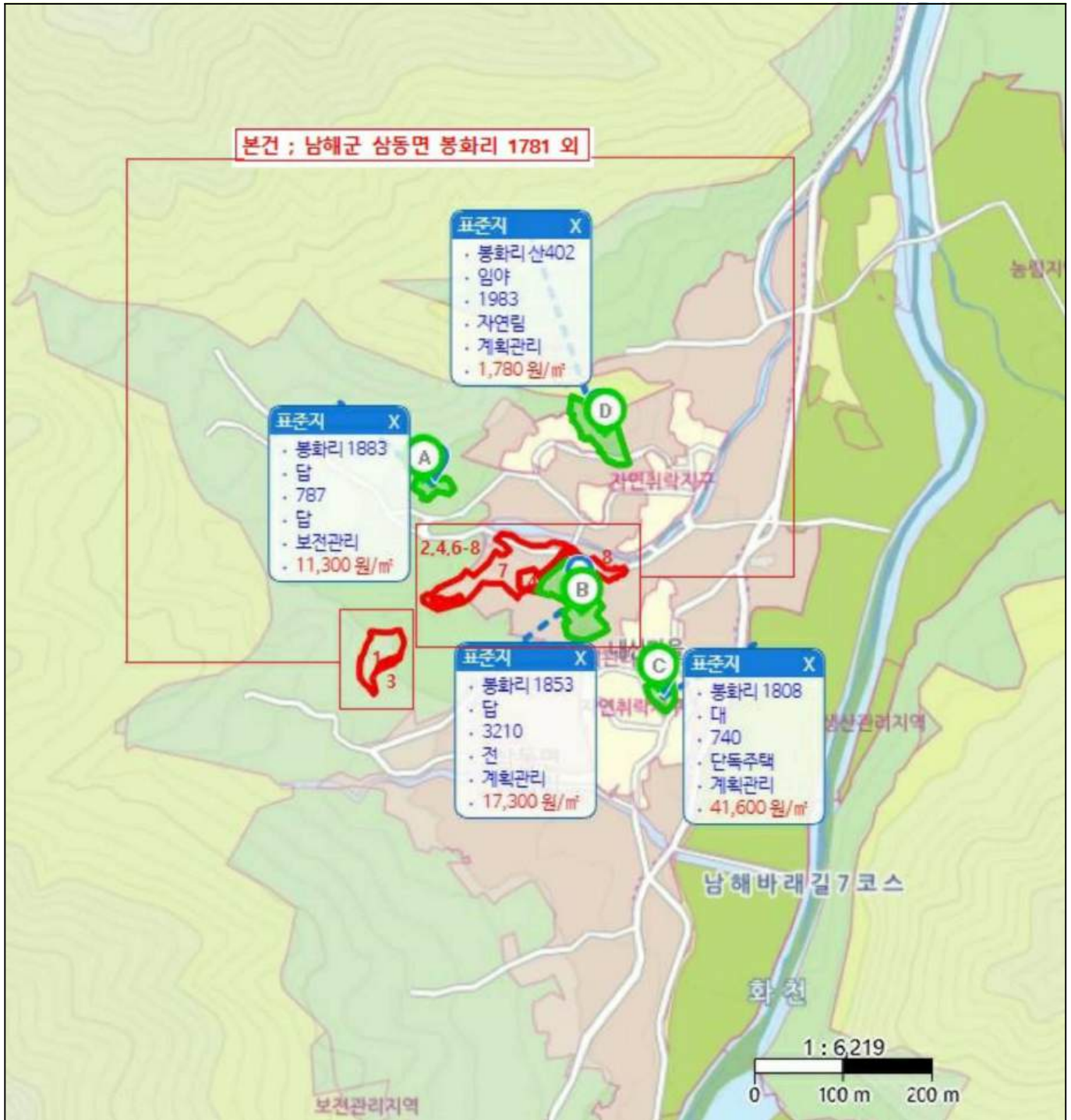
경상남도 산청군 시천면 신천리 94(기호9) 외



# 위치도



소재지	경상남도 남해군 삼동면 봉화리 1781(기호1-8) 외
-----	--------------------------------



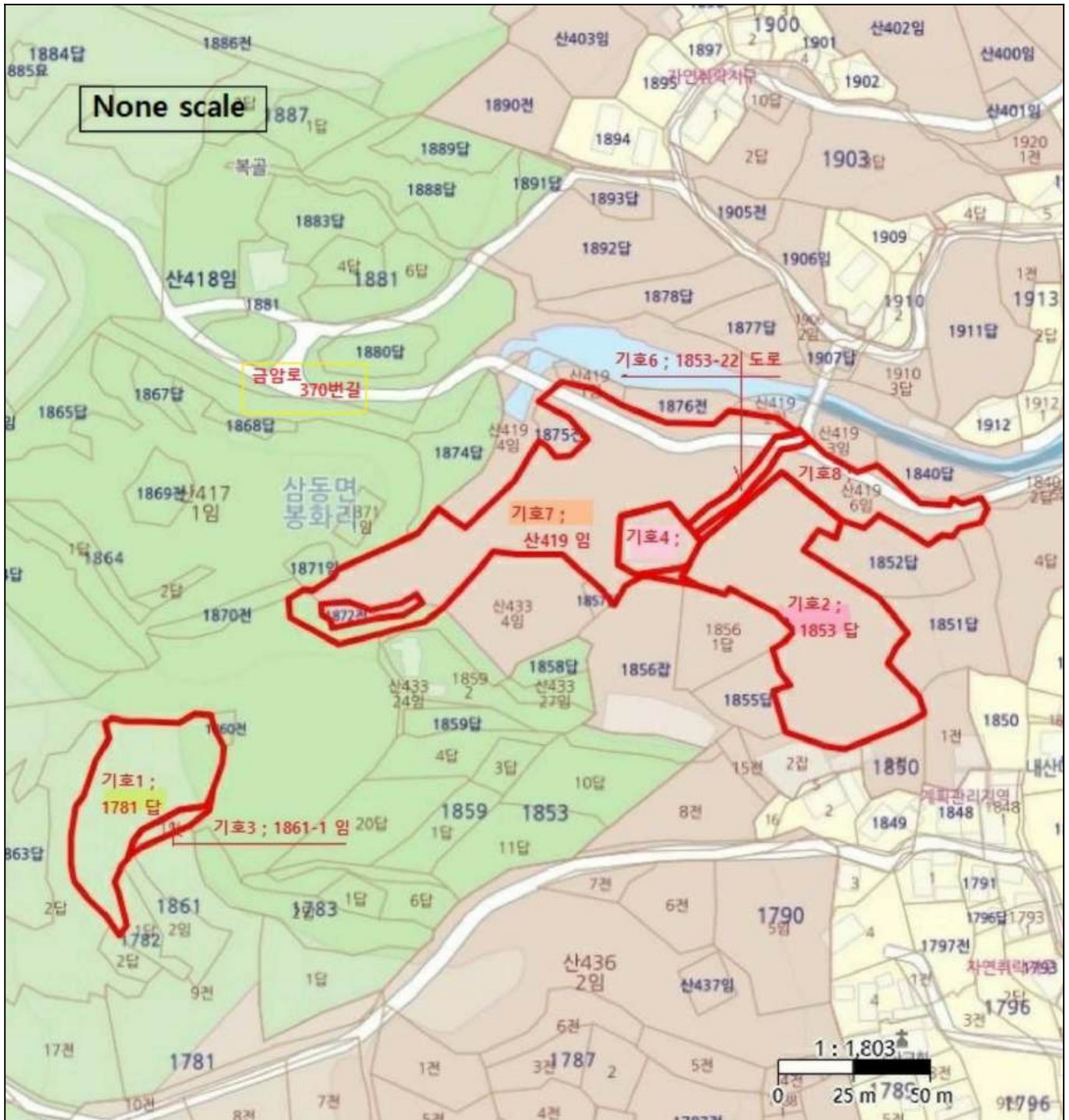
# 위치도



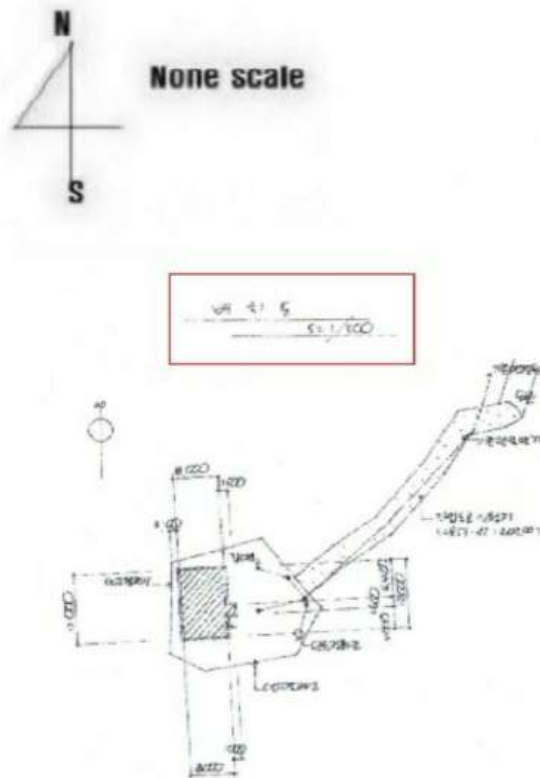
소재지 경상남도 산청군 시천면 신천리 94(기호9) 외



# 지 적 도(기호1-4,6-8)

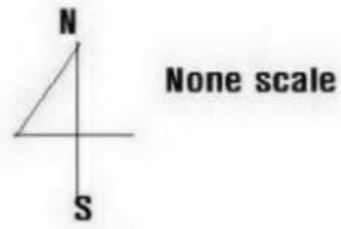


# 지적 및 건물배치도(기호4,5)



보다 자세한 사항은 첨부된 건축물현황도를 참조하시기 바랍니다.

# 지적 및 제시외건물 등 배치도(기호9)



# 위성도[접면도로의 위치 등 참고용]



# 건물개황도 [기호5]



None scale

기호5 : 건물



### 건물면적 산출

기호5 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층  
단독주택 98.4m<sup>2</sup> (공부 98.4 m<sup>2</sup>)

# 건물개황도



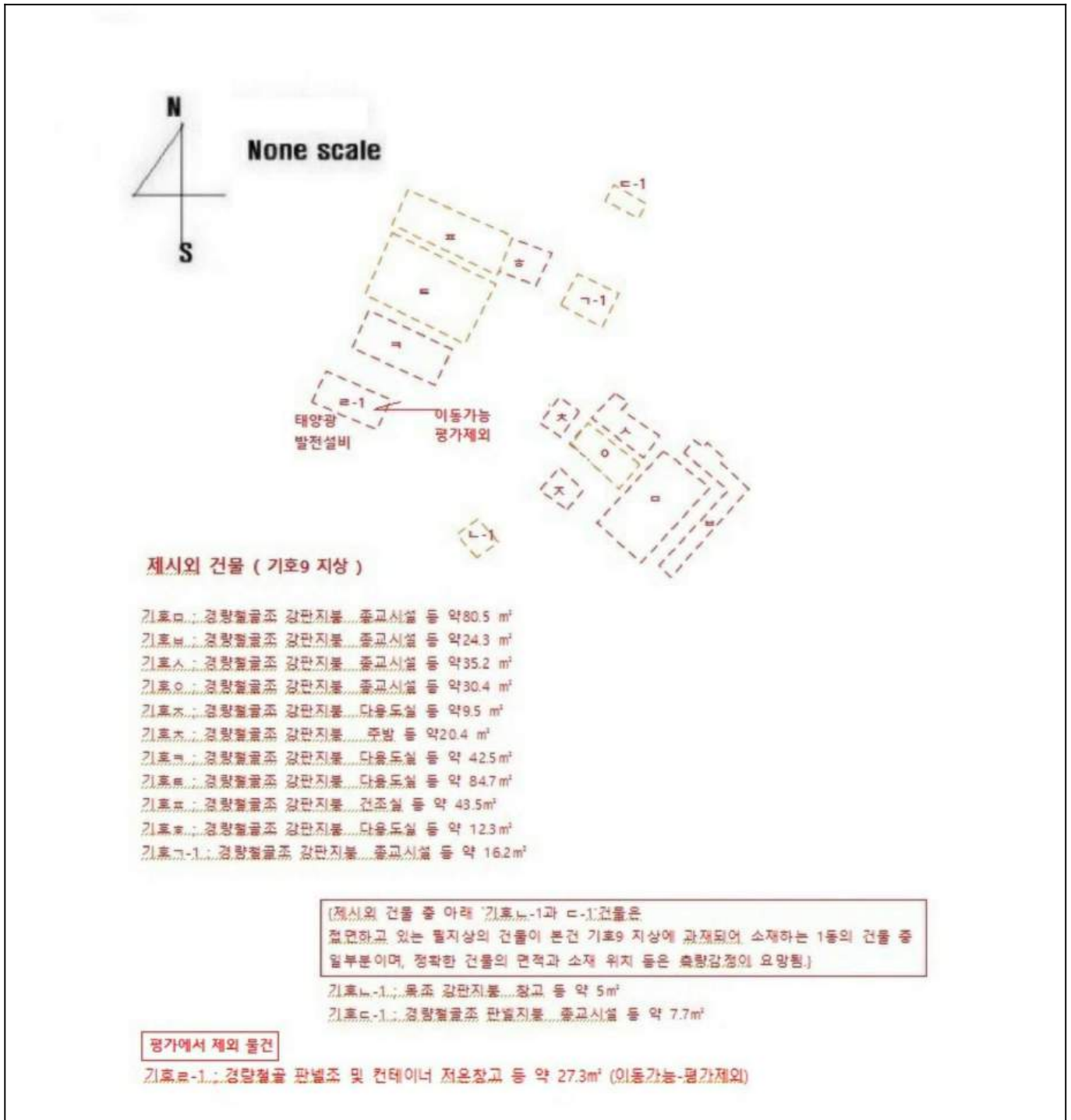
None scale



### 중요 및 부양용

- 기준 1 : 판별장 판별지붕 주벽 약 9m<sup>2</sup>
- 기준 2 : 복조 판별지붕 차양 약 6m<sup>2</sup>
- 기준 3 : 강판철 판별 판별강판지붕 다용도실 약 6.3m<sup>2</sup>
- 기준 4 : 강판철 판별 판별강판지붕 차양 약 15.3m<sup>2</sup>

# 건 물 개 황 도



# 사 진 용 지



기호1 전경  
남서측에서 북동측을 향하여 촬영



기호2 전경  
남서측에서 북동측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호3 전경  
남서측에서 북동측을 향하여 촬영



기호4 토지 및 기호5 건물의 전경  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호5 건물의 전경  
서측에서 동측을 향하여 촬영



기호5 건물의 전경  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영



종물 및 부합물  
기호ㄱ



종물 및 부합물  
기호ㄴ



종물 및 부합물  
기호ㄷ



종물 및 부합물  
기호ㄹ

# 사 진 용 지



기호6 토지(도로)의 전경  
북동측에서 남서측을 향하여 촬영



기호7 전경  
기호4의 서측경계선 부근에서 서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호7 전경(중간 농경지로 이용중인부분을 중심으로)  
동측에서 서측을 향하여 촬영



기호7 전경(서측부분을 중심으로  
서측에서 동측을 향하여 촬영  
비닐하우스는 제시외 1872 지상에 소재-평가대상 아님.

# 사 진 용 지



기호7  
북서측 지적경계부근을 중심으로  
남서측에서 북동측을 향하여 촬영



기호7 북동측 경계부근  
현황도로부분 등을 중심으로  
북서측에서 남동측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호7 묘지소재 부분  
제시외 분묘 1기



기호8 전경  
동측에서 서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



태양광설비  
기호5 건물에 포함 평가하였음.



기호4 지상 정원석, 석축 등  
토지에 포함하여 평가하였음.

# 사 진 용 지



기호2, 4-8 의 전경  
동측에서 서측을 향하여 원거리 촬영



기호2 토지 및 남서측 지적경계부근에서  
북동측을 향하여 보이는 조망 등 부근의 상황

# 사진용지



기호9 토지의 전경  
남동측에서 북서측을 향하여 촬영



기호9 토지의 전경  
남측 지적경계 부근에서 북측을 향하여 촬영



기호9 토지의 전경 및 서측부분의 전경  
남서측 지적경계 부근에서 북동측을 향하여 촬영



기호9 토지의 전경 및 북서측부분의 전경  
남서측 지적경계 부근에서 북서측을 향하여

# 사 진 용 지



제시외 건물  
기호ㄴ



제시외 건물  
기호스



제시외 건물  
기호ㅂ



제시외 건물  
기호ㅇ

# 사진용지



제시외 건물  
기호ㄷ



제시외 건물  
기호ㄱ



제시외 건물  
기호ㅈ



제시외 건물  
기호ㅊ

# 사 진 용 지



제시외 건물  
기호ㅎ [데크 포함평가]



제시외 건물  
기호ㄱ-1 [데크 포함평가]



제시외 건물  
기호표



제시외 건물  
기호ㄴ-1

# 사 진 용 지



제시외 건물  
기호ㄷ-1 [데크 포함평가]



송배용 돌탑 및 데크 등, 이설이 가능한 것으로  
사료되어 감정평가 제외하였음



송배용 돌탑 및 데크 등, 이설이 가능한 것으로  
사료되어 감정평가 제외하였음



데크 등, 이설이 가능한 것으로 사료되어  
감정평가 제외하였음

# 사진용지



제시외 물건  
기호ㄹ-1



제시외 물건  
기호ㄹ-1



석축옹벽 등, 토지에 참작(포함)하여  
평가하였음



석축옹벽 등, 토지에 참작(포함)하여  
평가하였음

# 사 진 용 지



제시외 물건  
기호a



제시외 물건  
기호a

**현황사진의 본건 등에 대한 위치  
표기는 개략적으로 표기한 것이며**

**정확한 위치 및 지적경계 등은  
측량감정이 요망되므로  
업무집행 시 참고하시기 바람.**