

감정평가서

건명: 박순옥 외 1명 소유물건(2025타경864)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
장영규

감정평가서번호: 202508-가-003

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.

진양감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이종현

감정평가액	팔억구천삼십육만오천원정 (₩890,365,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박순옥 외 1명 (2025타경864)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.22	2025.08.20 ~ 2025.08.22	2025.08.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,188.4	토지	5,188.4	-	816,751,800
	건물	110	건물	110	-	16,500,000
	제시외건물	(339.3)	제시외건물	339.3	-	55,783,200
	제시외기계 기구	(1식)	제시외기계 기구	(1식)	-	1,330,000
합계						₩890,365,000
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 설천면 금음리	579-21	잡종지	보전관리지역	1,476	1,476	80,000	118,080,000	
2	경상남도 남해군 남해읍 심천리	839-1	공장용지	생산녹지지역	712.3	712.3	356,000	253,578,800	고압송전탑 소재
	<지상소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	건물이 소유권 가격 :	경매에서 행사를 제한 ₩237,603,000>					
3	"	840	잡종지	생산녹지지역	554.6	554.6	364,000	201,874,400	
	<지상소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	건물이 소유권 가격 :	경매에서 행사를 제한 ₩190,286,000>					
4	"	848-4	공장용지	생산녹지지역	106.7	106.7	334,000	35,637,800	
5	"	849-3	공장용지	생산녹지지역	299.8	299.8	371,000	111,225,800	
	<지상소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	건물이 소유권 가격 :	경매에서 행사를 제한 ₩103,106,000>					
6	"	840, 810-3, 839-1, 849-3, 848-4, 848-8, 848-9	공해공장	경량철골조 스레이트지붕 단층	110	110	150,000	16,500,000	600,000 x 10/40 현황 기호(2) 지상에 소재

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	
7	경상남도 남해군 설천면 문항리	1129-1	전	생산관리지역	648	648	59,000	38,232,000	
8	"	1129-3	전	생산관리지역	585	585	47,000	27,495,000	
9	"	산29-1	임야	생산관리지역	806	806	38,000	30,628,000	일부 타인 묘지 사용
<제시외건물>									
ㄱ	경상남도 남해군 남해읍 심천리	839-1 위지상	공장일부	경량철골조 판넬지붕 단층	(150.6)	150.6	112,000	16,867,200	450,000 x 10/40 관찰감가
ㄴ	"	840 위지상	작업장	조적조 슬라브지붕 단층	(9.9)	9.9	90,000	891,000	360,000 x 10/40 관찰감가
ㄷ	"	840 위지상	작업장	경량철골조 강판지붕 단층	(106.2)	106.2	150,000	15,930,000	300,000 x 20/40 관찰감가
ㄹ	"	849-3 위지상	사무실	조적조 슬라브지붕 단층	(65.1)	65.1	300,000	19,530,000	900,000 x 15/45 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	
□	"	849-3, 839-1 위지상	화장실	경량철골조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	342,000	2,565,000	600,000 x 20/35 관찰감가
a	<제시외기계 경상남도 남해군 남해읍 심천리	기구> 839-1 위지상	크레인	제작년도:미상 Cap':미상	1식	1식	1,330,000	1,330,000	20,000,000 x 1/15 관찰감가
합 계								₩890,365,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 설천면 금음리(기호1), 남해군 남해읍 심천리(기호2~6), 남해군 설천면 문항리(기호7~9)에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 대상물건이 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 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 22일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025년 08월 20일~22일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 감정평가방법

1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

(1) 감정평가방식

- 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
-

(2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법의 결정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.
- (2) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가 방법(거래사례 비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였음.

사. 기타 참고사항

1. 기호(1) 토지는 지적도상 맹지이나 현황 도로가 개설되어 있고, 본건 일부가 현황 도로로 이용중인 점을 고려하여 평가하였음.
2. 기호(2) 토지상에 고압송전탑 1기가 소재하여 이를 감안하여 평가하였고, 지상수목(느티 나무 3주)은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
3. 기호(2)~(4) 토지상에 고압송전선이 지나가는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
4. 기호(2)~(5) 토지는 일단의 공장으로 이용중인 바, 이를 고려하여 평가하였음.
5. 기호(2)~(5) 지상에 후첨 ‘지적도’ 및 ‘건물개황도’ 와 같이 제시외건물(기호ㄱ~ㄴ)이 소재하여 실측하여 평가하였고, 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 토지의 사용·수익이 제한되는 경우의 토지가격은 별도 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.
6. 기호(6) 건물은 의뢰목록상 여러 필지에 걸쳐 소재하나, 현황 기호(2) 토지상에 소재함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기호(6) 건물내에 제시외기계기구(a)(크레인)가 소재하며, 그 외 기호(2)~(5) 토지상의 이동이 용이한 기계기구 및 컨테이너 3동은 평가에서 제외하였음.
8. 기호(2)~(5) 토지상에 적재되어 있는 자재와 전시되어 있는 석재품은 평가에서 제외하였음.
9. 기호(9) 토지 일부는 현황 타인묘지로 이용중인 것으로 판단되어 이를 감안하여 평가하였고, 지상의 자연입목은 거래관행과 경제성 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.
10. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보 보호를 위해 관련 지번 등 일부분에 ** 처리하였으니, 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

가. 대상토지의 개요

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	설천면 금음리 579-21	잡종지	1,476	보전관리	전	세로(불)	부정형 완경사	14,500
2	남해읍 심천리 839-1	공장용지	712.3	생산녹지	공업용	맹지	부정형 평지	274,000
3	남해읍 심천리 840	잡종지	554.6	생산녹지	공업용	맹지	부정형 평지	216,400
4	남해읍 심천리 848-4	공장용지	106.7	생산녹지	공업용	광대한면	부정형 평지	268,400
5	남해읍 심천리 849-3	공장용지	299.8	생산녹지	공업용	광대한면	부정형 평지	268,400
7	설천면 문항리 1129-1	전	648	생산관리	전	세로(불)	부정형 완경사	28,100
8	설천면 문항리 1129-3	전	585	생산관리	전	맹지	부정형 완경사	30,200
9	설천면 문항리 산29-1	임야	806	생산관리	전 및 자연림	맹지	부정형 완경사	2,400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 대상건물의 개요

기호	소재지 (남해군)	구조	면적(㎡)	용도	사용승인일
6	남해읍 삼천리 840, 810-3, 839-1, 849-3, 848-4, 848-8, 848-9	경량철골조 스레이트지붕 단층	110	공업용	1993.10.22

III. 감정평가액 산출과정

가. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정

비교표준지는 대상토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 아래의 표준지를 선정하였음.

(2025.01.01. 기준)

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	설천면 금음리 707	전	552	보전관리	전	세로(가)	부정형 완경사	21,700	
B	남해읍 삼천리 979-19	대	975.2	생산녹지	상업용	광대한면	사다리 평지	279,600	
C	설천면 운항리 1129-6	전	1,124	생산관리	전	세로(가)	사다리 평지	31,200	
D	설천면 운항리 산132	임야	3,231	생산관리	자연림	소로한면	부정형 완경사	2,830	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.08.22)

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률	계산식
남해군 보전관리지역	0.254% (1.00254)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.249 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.003 $(1 + 0.00249) * (1 + 0.00003 * 53/30) \approx 1.00254$
남해군 녹지지역	0.415% (1.00415)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.296 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.067 $(1 + 0.00296) * (1 + 0.00067 * 53/30) \approx 1.00415$
남해군 생산관리지역	0.503% (1.00503)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.421 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.046 $(1 + 0.00421) * (1 + 0.00046 * 53/30) \approx 1.00503$

(3) 지역요인 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 비교함.

- 본건은 비교표준지와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(4) 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 비교함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 개별요인 비교항목

- 주택지대 -

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도·포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조·통풍 등, 조망·경관 등, 지반·지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선과의 거리	
획지조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 농경지대 -

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 임야지대 -

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 포장 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
	경사의 위치 및 굴곡	
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조상의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
1	A	1.00	0.96	0.95	1.00	1.15	0.99	1.038

본건은 비교표준지 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건과 자연환경 등 환경조건, 기타조건(일부 현황 도로) 열세이며, 지목 등 행정조건 우세함.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
2	B	1.00	0.96	1.00	0.97	1.00	0.96	0.894

본건은 비교표준지 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등 접근조건과 형상 등 획지조건 및 기타조건(고압송전탑 소재 및 고압송전선 통과) 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
3	B	1.00	0.96	1.00	0.97	1.00	0.98	0.913

본건은 비교표준지 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등 접근조건과 형상 등 획지조건 및 기타조건(고압송전선 통과) 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
4	B	1.00	0.96	1.00	0.97	1.00	0.90	0.838

본건은 비교표준지 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등 접근조건과 형상 등 획지조건 및 기타조건(고압송전선 통과) 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
5	B	1.00	0.96	1.00	0.97	1.00	1.00	0.931

본건은 비교표준지 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등 접근조건과 형상 등 획지조건 열세임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
7	C	1.00	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.650

본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
8	C	0.80	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.520

본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등 가로조건과 경사도 등 획지조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
9	D	0.88	1.00	1.00	2.20	1.00	0.99	1.917

본건은 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등 가로조건과 기타조건(일부 타인 묘지로 사용중) 열세이며, 경사도 등 획지조건 우세함.

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세 및 평가 등 다양한 목적에 사용되며, 현실지가와 차이가 있을 수 있어, 인근 유사 토지의 거래사례 및 평가사례와 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 반영할 필요성이 있다고 판단됨.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2007.7.12선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207, 2003.7.25선고 2002두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
1	설천면 금음리 58*~*	대	306	보전관리	단독	169,000	담보
							2024.09.20
2	설천면 금음리 6*~*	전	463	보전관리	전	63,000	체납처분
							2022.03.08
3	남해읍 심천리 81*~*	창	573.5	생산녹지	주거기타	330,000	담보
							2023.05.03
4	남해읍 심천리 84*	대	502.9	생산녹지	상업용	348,000	경매
							2023.01.26
5	설천면 문항리 124*	답	1,036.4	생산관리	답	78,000	경매
							2025.03.13
6	설천면 문항리 110*	답	1,448	생산관리	답	64,000	담보
							2023.04.10
7	설천면 문항리 7*~*	임야	1,137	생산관리	토지임야	34,000	시가참고
							2023.12.29

④ 보정치 산정

* 산정방식

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가})\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지 공시지가 시점수정})\text{공시지가} \times \text{시점수정}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

* 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 인정되는 **평가사례(1), (3), (5), (7)**을 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (남해군)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례1 기준 표준지 가격	설천면 금음리 58*~*	169,000	1.00497	1.000	0.456	77,447	3.560	3.56
표준지A 보정가격	설천면 금음리 707	21,700	1.00254	--	--	21,755		
시점수정	남해군 보전관리지역 (2024.09.20 ~ 2025.08.22)							1.00497
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	0.97	1.00	0.90	0.60	0.87	1.00	0.456	
비교표준지는 사례 대비 접근도로의 상태 등 가로조건과 자연환경 등 환경조건 및 경사도 등 획지조건, 지목 등 행정조건 열세임.								

* 비교표준지(B)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (남해군)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례3 기준 표준지 가격	남해읍 심천리 81*~*	330,000	1.00193	1.000	1.210	400,071	1.425	1.42
표준지B 보정가격	남해읍 심천리 979-19	279,600	1.00415	--	--	280,760		
시점수정	남해군 녹지지역 (2023.05.03 ~ 2025.08.22)							1.00193
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.210	
비교표준지는 사례 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등 접근조건과 인근환경 등 환경조건 우세함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 비교표준지(C)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (남해군)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례5 기준 표준지 가격	설천면 문항리 124*	78,000	1.00297	1.000	1.155	90,358	2.882	2.88
표준지C 보정가격	설천면 문항리 1129-6	31,200	1.00503	--	--	31,357		
시점수정	남해군 생산관리지역 (2025.03.13 ~ 2025.08.22)							1.00297
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.155	
	비교표준지는 사례 대비 교통의 편의성 등 접근조건과 자연환경 등 환경조건 우세함.							

* 비교표준지(D)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (남해군)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례7 기준 표준지 가격	설천면 문항리 7*-*	34,000	1.01649	1.000	0.575	19,872	6.987	6.98
표준지D 보정가격	설천면 문항리 산132	2,830	1.00503	--	--	2,844		
시점수정	남해군 생산관리지역 (2023.12.29 ~ 2025.08.22)							1.01649
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	1.15	1.00	1.00	0.50	1.00	1.00	0.575	
	비교표준지는 사례 대비 접근도로의 상태 등 가로조건 우세하며, 경사도 등 획지조건 열세임.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 인근 유사 토지의 지가수준

기호(1)	인근지역 내 유사 토지의 호가수준은 70,000~100,000원/㎡ (토지만의 가격)내외 수준임.
기호(2)~(5)	인근지역 내 유사 토지의 호가수준은 330,000~400,000원/㎡ (토지만의 가격)내외 수준임.
기호(7~8)	인근지역 내 유사 토지의 호가수준은 40,000~70,000원/㎡ (토지만의 가격)내외 수준임.
기호(9)	인근지역 내 유사 토지의 호가수준은 20,000~35,000원/㎡ (토지만의 가격)내외 수준임.

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치	비고
A	3.56	
B	1.42	
C	2.88	
D	6.98	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	21,700	1.00254	1.000	1.038	3.56	80,391	80,000
2	279,600	1.00415	1.000	0.894	1.42	356,420	356,000
3	279,600	1.00415	1.000	0.913	1.42	363,995	364,000
4	279,600	1.00415	1.000	0.838	1.42	334,094	334,000
5	279,600	1.00415	1.000	0.931	1.42	371,171	371,000
7	31,200	1.00503	1.000	0.650	2.88	58,700	59,000
8	31,200	1.00503	1.000	0.520	2.88	46,960	47,000
9	2,830	1.00503	1.000	1.917	6.98	38,058	38,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

(1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적 유사성과 위치적 유사성이 인정되는 아래의 거래사례(A), (C), (G), (H)를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (남해군)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	설천면 금암리 81*-*	전	200	보전관리	82,500	2025.05.09	선정
B	설천면 금암리 77*-**	임야	386	보전관리	99,818	2025.05.08	
C	남해읍 심천리 84*-*	대	56	생산녹지	260,862	2025.07.11	선정
		거래금액 : 129,000,000 건물가액 : 360,000*17/35*22.1=3,864,343 토지가액 : 129,000,000-3,864,343=125,135,657 토지단가 : 260,862					
D	남해읍 심천리 96*	답	552	생산녹지	235,507	2022.04.29	
E	남해읍 심천리 81*-*	공장용지	79.4	생산녹지	403,022	2020.01.17	
F	설천면 문항리 110*	답	1,448	생산관리	64,317	2023.04.25	
G	설천면 문항리 109*-*	전	406	생산관리	45,443	2024.07.26	선정
H	설천면 문항리 산13*	임야	595	생산관리	25,210	2023.10.20	선정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.000)

(3) 시점수정

① 사례A 기준 시점수정(2025.05.09 ~ 2025.08.22)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
남해군 보전관리지역	0.048	$2025.05.01 \sim 2025.05.31 : 0.054$ $2025.06.01 \sim 2025.06.30 : 0.003$ $(1 + 0.00054 * 23/31) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00003 * 53/30) \approx 1.00048$

② 사례C 기준 시점수정(2025.07.11 ~ 2025.08.22)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
남해군 녹지지역	0.096	$2025.06.01 \sim 2025.06.30 : 0.067$ $(1 + 0.00067 * 43/30) \approx 1.00096$

③ 사례G 기준 시점수정(2024.07.26 ~ 2025.08.22)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
남해군 생산관리지역	0.890	$2024.07.01 \sim 2024.07.31 : 0.105$ $2024.08.01 \sim 2024.08.31 : 0.072$ $2024.09.01 \sim 2024.09.30 : 0.068$ $2024.10.01 \sim 2024.10.31 : 0.105$ $2024.11.01 \sim 2024.11.30 : 0.058$ $2024.12.01 \sim 2024.12.31 : 0.062$ $2025.05.01 \sim 2025.05.31 : 0.421$ $2025.06.01 \sim 2025.06.30 : 0.046$ $(1 + 0.00105 * 6/31) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00421) * (1 + 0.00046 * 53/30) \approx 1.00890$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④사례B 기준 시점수정(2023.10.20 ~ 2025.08.22)

용도지역	지가변동률(%)	계산식	
남해군 생산물리지역	1.01858	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.074	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.092
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.093	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.132
		2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.421	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.046
		$(1 + 0.00074 * 12/31) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.01132) * (1 + 0.00421) * (1 + 0.00046 * 53/30) \approx 1.01858$	

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
1	A	1.00	0.95	0.90	1.05	1.15	0.99	1.022

본건은 거래사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건과 자연환경 등 환경조건 및 기타조건(일부 현황 도로) 열세이며, 면적 및 형상 등 획지조건과 지목 등 행정조건 우세함.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
2	C	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	0.96	1.248

본건은 거래사례 대비 면적 등 획지조건 우세하며, 기타조건(고압송전탑 소재 및 고압송전선 통과) 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
3	C	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	0.98	1.274

본건은 거래사례 대비 면적 등 획지조건 우세하며, 기타조건(고압송전선 통과) 열세임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
4	C	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	0.90	1.170

본건은 거래사례 대비 면적 등 획지조건 우세하며, 기타조건(고압송전선 통과)열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
5	C	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.300

본건은 거래사례 대비 면적 및 형상 등 획지조건 우세함.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
7	F	1.10	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.265

본건은 거래사례 대비 농지로의 상태 등 가로조건과 형상 등 획지조건 우세함.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
8	F	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 거래사례 대비 제반 개별요인 대등함.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
9	G	0.88	1.00	1.00	1.70	1.00	1.00	1.496

본건은 거래사례 대비 접근도로의 상태 등 가로조건 열세이며, 경사도 등 획지조건 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	82,500	1.000	1.00048	1.000	1.022	84,355	84,000
2	260,862	1.000	1.00096	1.000	1.248	325,868	325,000
3	260,862	1.000	1.00096	1.000	1.274	332,657	333,000
4	260,862	1.000	1.00096	1.000	1.170	305,502	305,000
5	260,862	1.000	1.00096	1.000	1.300	339,446	339,000
7	45,443	1.000	1.00890	1.000	1.265	57,997	58,000
8	45,443	1.000	1.00890	1.000	1.000	45,847	46,000
9	25,210	1.000	1.01858	1.000	1.496	38,415	38,000

3. 토지가액 결정

(1) 산정된 시산가액

기호	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	비교
1	80,000	84,000	
2	361,000	325,000	
3	369,000	333,000	
4	339,000	305,000	
5	376,000	339,000	
7	59,000	58,000	
8	47,000	46,000	
9	38,000	38,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 검토 및 토지가액 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 공시지가기준가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의거 그 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

기호	소재지 (남해군)	지번	면적 (㎡)	사정 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액	비고
1	설천면 금음리	579-21	1,476	1,476	80,000	118,080,000	
2	남해읍 심천리	839-1	712.3	712.3	356,000	253,578,800	
3	남해읍 심천리	840	554.6	554.6	364,000	201,874,400	
4	남해읍 심천리	848-4	106.7	106.7	334,000	35,637,800	
5	남해읍 심천리	849-3	299.8	299.8	371,000	111,225,800	
7	설천면 문항리	1129-1	648	648	59,000	38,232,000	
8	설천면 문항리	1129-3	585	585	47,000	27,495,000	
9	설천면 문항리	산29-1	806	806	38,000	30,628,000	
합계				5,188.4		816,751,800	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 해당 재조달원가를 산정하고, 감가수정은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 기준으로 한 원가법을 적용하여 평가함.

2. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용년수 결정

(1) 표준단가의 검토

(출처: 2024 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-04-02	일반공장	블록조/철골지붕틀/스골슬레이트 4.5m	5	600,000	40 (35~45)

* 제시외 건물은 “토지·건물 감정평가 명세표” 참조.

(2) 부대설비 보정단가 검토

(출처: 2024 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	개별난방	
기타설비	--	

(3) 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
6	1층	공해공장	경량철골조 스레이트지붕 단층	40	600,000

3. 건물가액(단가) 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	전체내용 년수(년)	경과년수(년)		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
			실제	유효			
6	600,000	40	30	30	10 / 40	150,000	150,000

※ 감가수정 = 잔존년수 / 내용년수

4. 건물평가액 결정

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가액 (원/㎡)	비고
6	110	110	150,000	16,500,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	5,188.4	-	816,751,800	
건물	110	150,000	16,500,000	
제시외 건물	339.3	-	55,783,200	
제시외기계기구	1식	-	1,330,000	
합 계			890,365,000	

나. 결정의견

상기 사항을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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

기호(1) : 본건은 경상남도 남해군 설천면 금음리 소재 설천중학교 동측 인근에 위치하며, 주위는 묘지 및 농경지대, 농촌취락 등으로 형성되어 있음.

기호(2)~(5) : 본건 토지들은 경상남도 남해군 남해읍 심천리 소재 심천마을회관 서측 인근에 위치하며, 주위는 국도변의 근린생활시설 및 농촌취락과 농경지대 등으로 형성되어 있음.

기호(7)~(9) : 본건 토지들은 경상남도 남해군 설천면 문항리 문항리마을회관 남서측 인근에 위치하며, 주위는 지방도변 농경지대와 농촌취락 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1) : 소형차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

기호(2)~(5) : 일단의 공업용지로 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

기호(7) : 농기계 진입이 가능하고, 제반 교통사정은 보통임.

기호(8),(9) : 지적도상 맹지이며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 완경사지이며, 현황 잡종지(나지)로 이용중임.

기호(2)~(5) : 일단의 공업용지로 부정형의 평지이며, 공업용지(석물가공공장)로 이용중임.

기호(7),(8) : 부정형의 완경사지로, 현황 전(휴경)으로 이용중임.

기호(9) : 부정형의 완경사지로, 현황 전 및 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 맹지이며, 북측으로 노폭 약 3미터 현황도로가 개설되어 있음.

기호(2)~(5) : 일단의 공업용지로 동측으로 6차선 국도와 접함.

기호(7) : 북서측으로 노폭 약 3미터 내외의 농로와 접함.

기호(8),(9) : 지적도상 맹지임.

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

기호(1) : 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>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>.

기호(2),(3) : 생산녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>

기호(4),(5) : 생산녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, <추가기재>국가지리정보 보물관리규정 제10조 제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

기호(7) : 생산관리지역(2020-10-27), 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>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>

기호(8) : 생산관리지역(2020-10-27), 가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>

기호(9) : 생산관리지역, 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>, 해안경관관리지역<남해군 경관 조례>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) : 없음.

기호(2)~(5) : 없음.

기호(7)~(8) : 없음.

기호(9) : 본건 토지 동쪽 끝 일부분이 타인 묘지로 이용중인 것으로 판단됨.

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) | |

(7) 공부와의 차이

기호(1) : 없음.

기호(2)~(5) : 없음.

기호(7)~(8) : 없음.

기호(9) : 의뢰목록상 지목이 임야이나, 현황은 '전'(휴경) 및 자연림으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 기호(2) 토지상에 고압송전탑 1기가 소재하며, 기호(2)~(4) 토지상에 고압선이 지나고 있음.

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

기호(6) 경량철골조 스테이트지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 1993.10.22)
바닥 : 콘크리트 마감.

(2) 이용상태

공장으로 이용중임.

(3) 설비내역

별도의 설비 없음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적도' 및 '건물개황도'와 같이 기호(2)~(5) 토지상에 제시외건물(ㄱ~ㄴ)과
제시외기계기구(a)가 소재함.

(5) 공부와의 차이

없음.

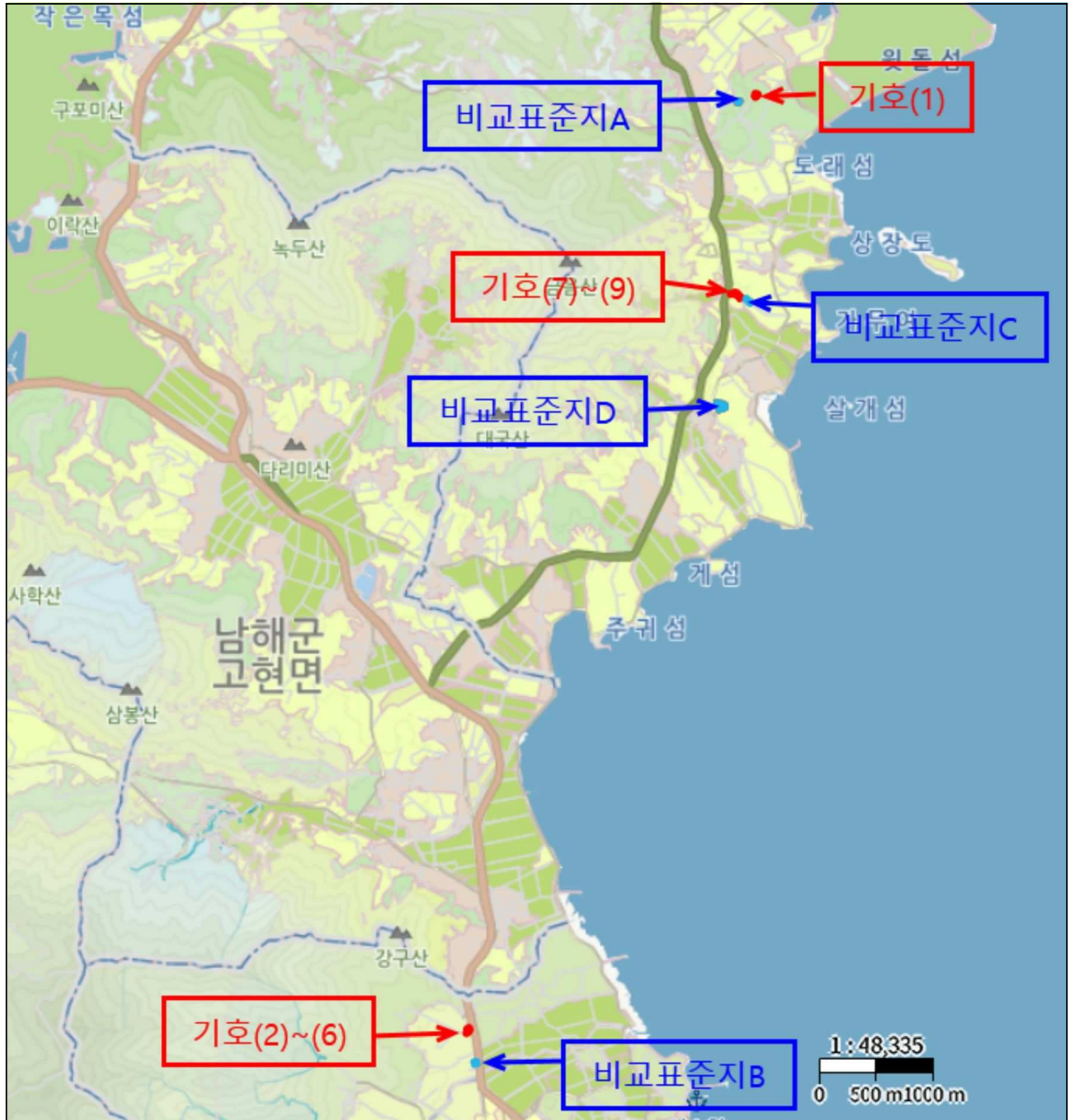
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 본건물은 제시외건물(ㄱ)과 일체로 하나의 공장으로 이용중임.

광역 위치도



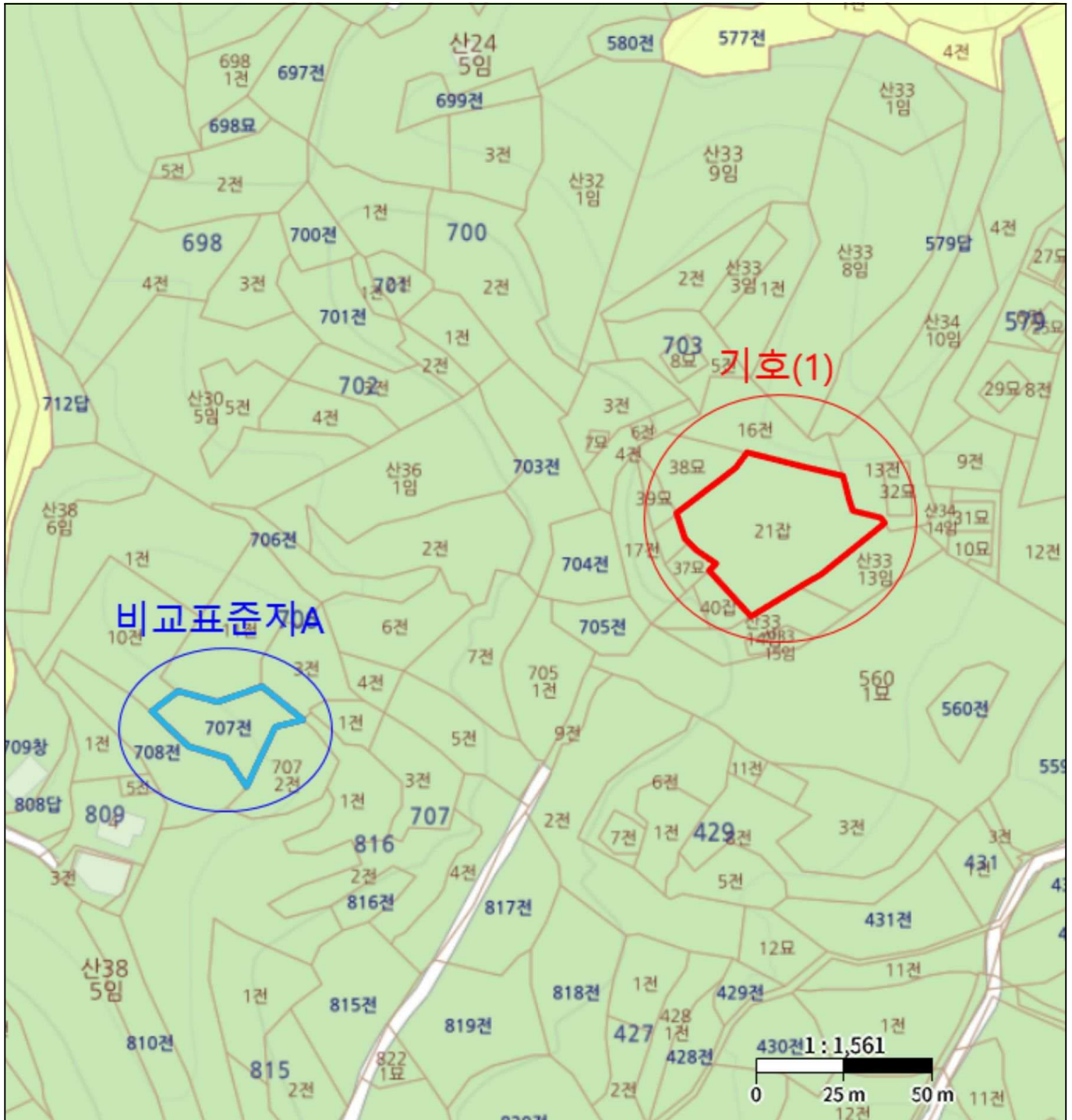
소재지	경상남도 남해군 설천면 금음리 579-21외
-----	--------------------------



위치도



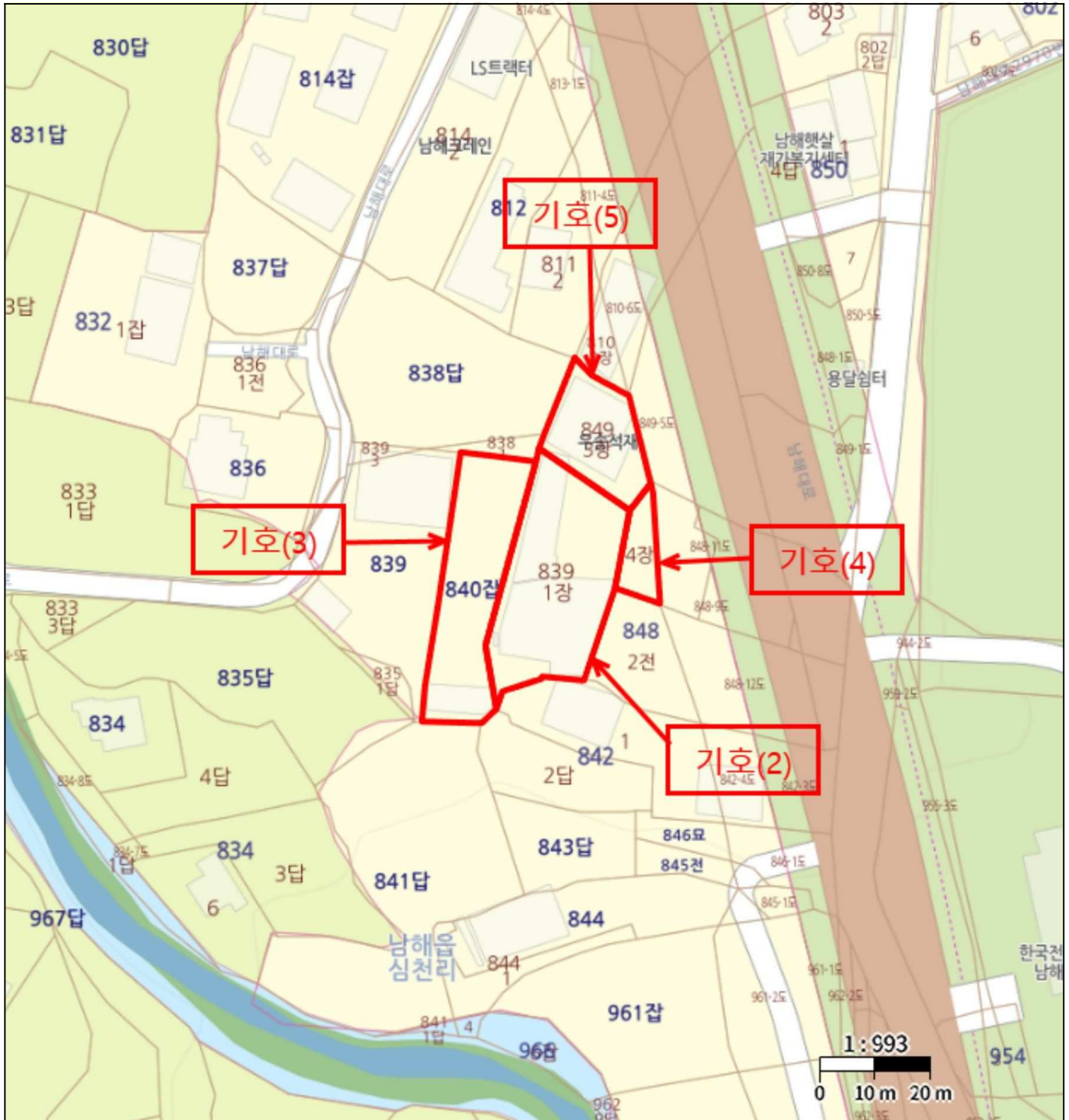
소재지	경상남도 남해군 설천면 금음리 579-21
-----	-------------------------



위치도

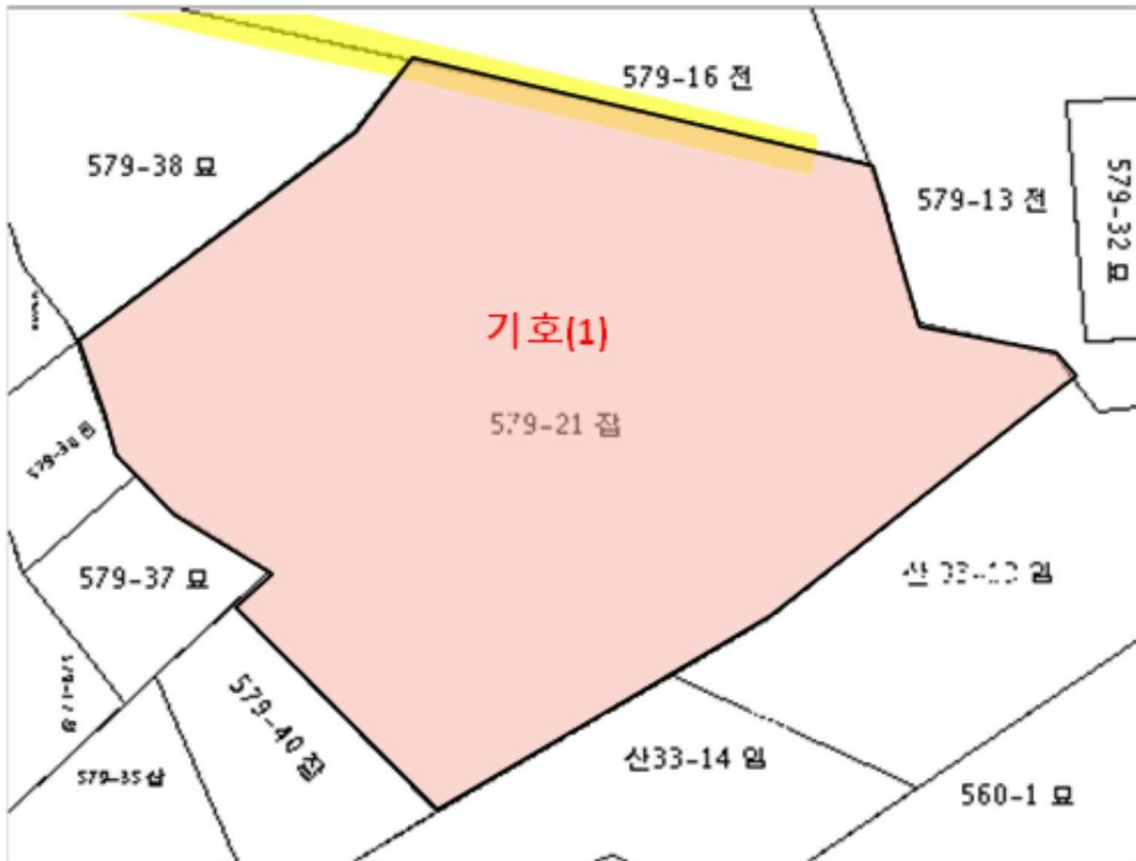


소재지 경상남도 남해군 남해읍 심천리 839-1외



지 적 도

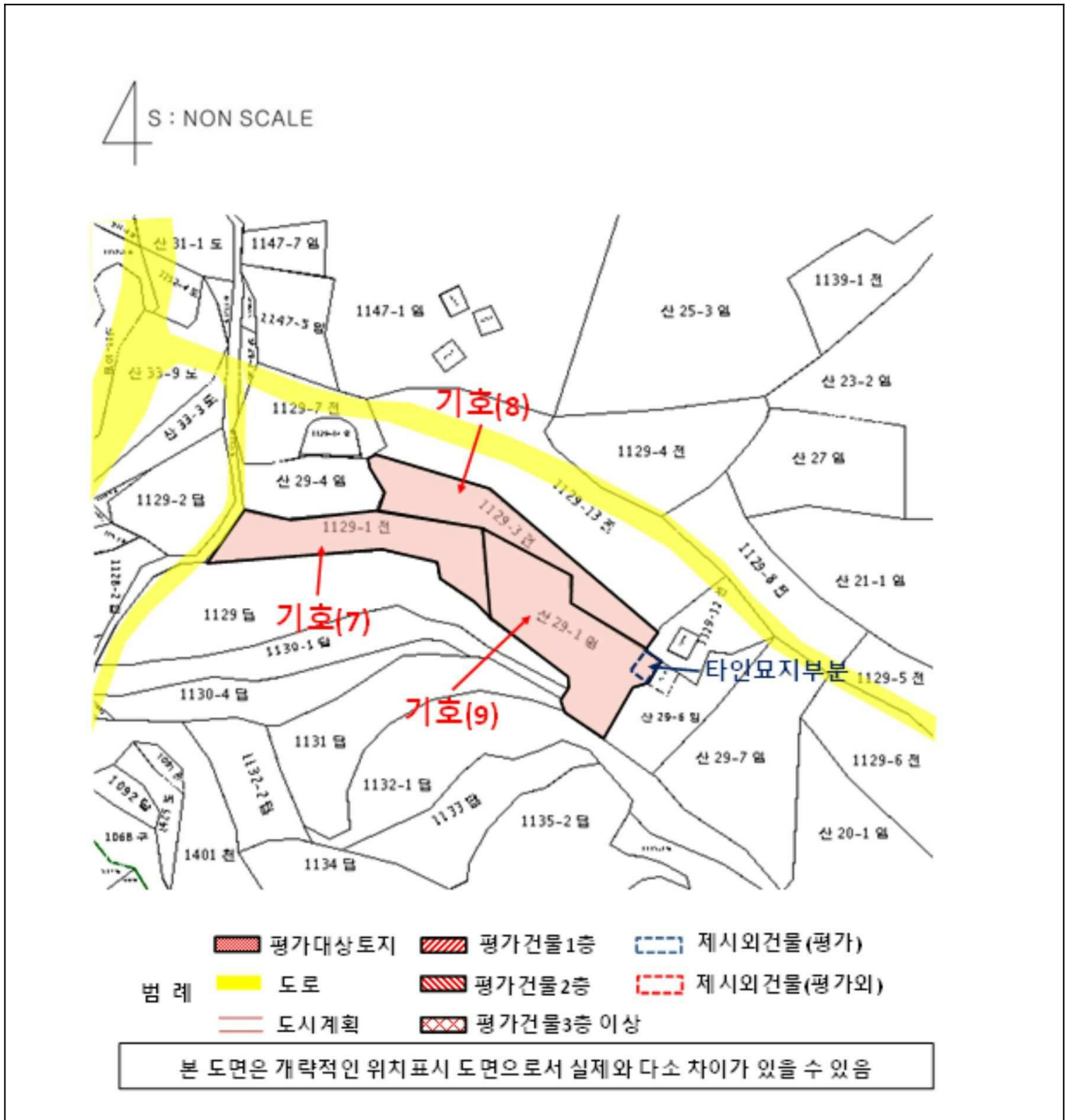
4 S : NON SCALE



- | | | | | | |
|--|--------|--|-----------|--|------------|
| | 평가대상토지 | | 평가건물1층 | | 제시외건물(평가) |
| | 도로 | | 평가건물2층 | | 제시외건물(평가외) |
| | 도시계획 | | 평가건물3층 이상 | | |

본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

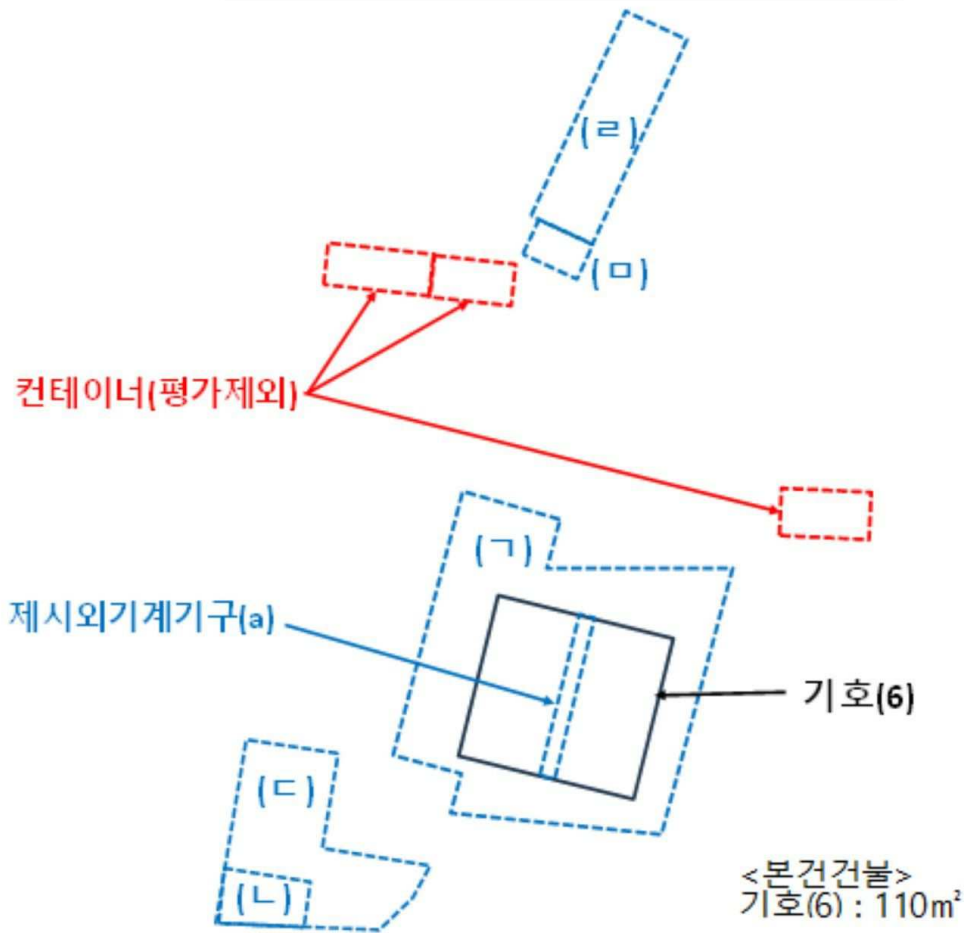
지 적 도



건물개황도

4 S : NON SCALE

경상남도 남해군 심천리 839-1 외



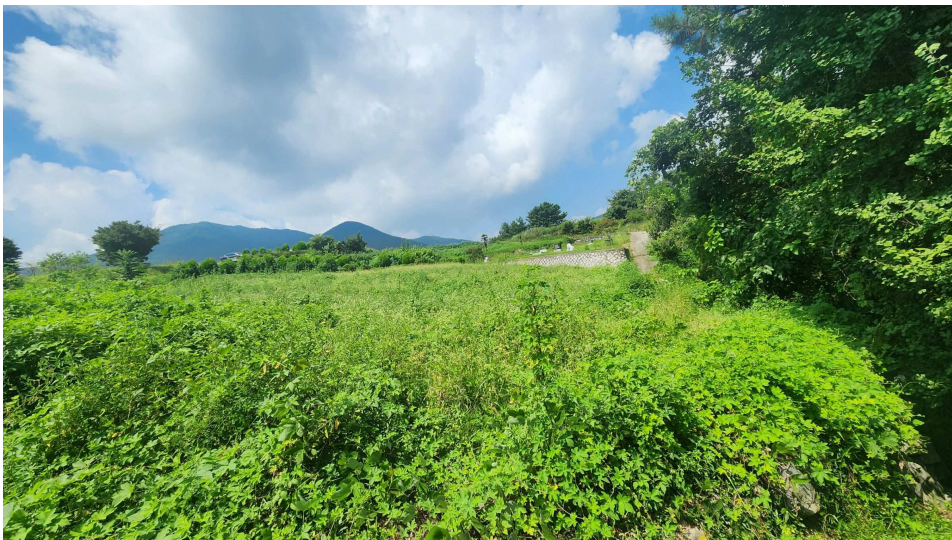
<제시외건물>

- ㄱ)경량철골조 판넬지붕 단층(공장일부) : 약 150.6㎡
- ㄴ)조적조 슬라브지붕 단층(작업장) : 약 9.9㎡
- ㄷ)경량철골조 강판지붕 단층(작업장) : 약 106.2㎡
- ㄹ)조적조 슬라브지붕 단층(사무실) : 약 65.1㎡
- ㅁ)경량철골조 판넬지붕 단층(화장실) : 약 7.5㎡

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

사 진 용 지



기호(2)~(6) 전경



기호(2)~(6) 전경

사 진 용 지



기호(2)~(6) 전경



기호(2), (6) 전경

사 진 용 지



기호(2), (6) 전경



기호(3) 전경

사 진 용 지



기호(4) 전경

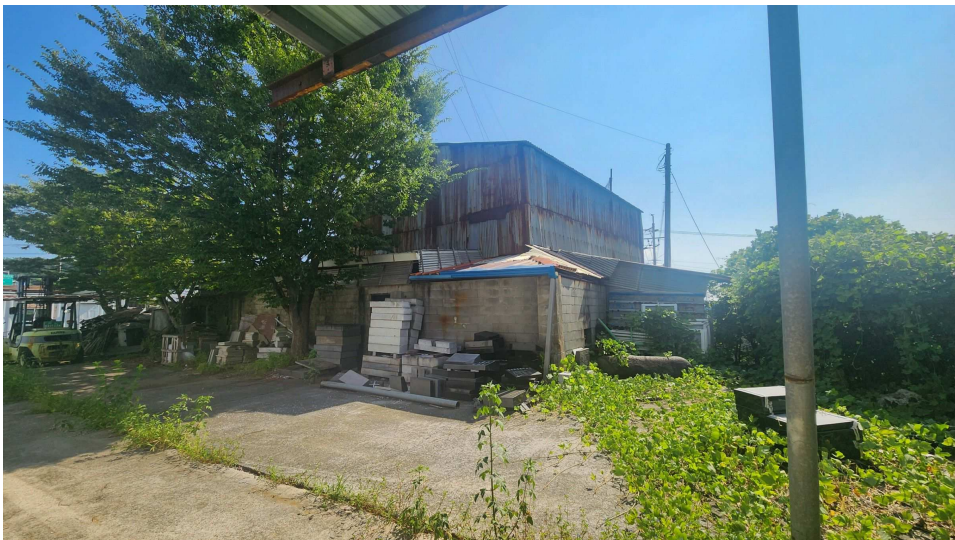


기호(5) 전경

사 진 용 지



기호(6) 전경



기호(6), 제시외건물(ㄱ) 전경

사 진 용 지

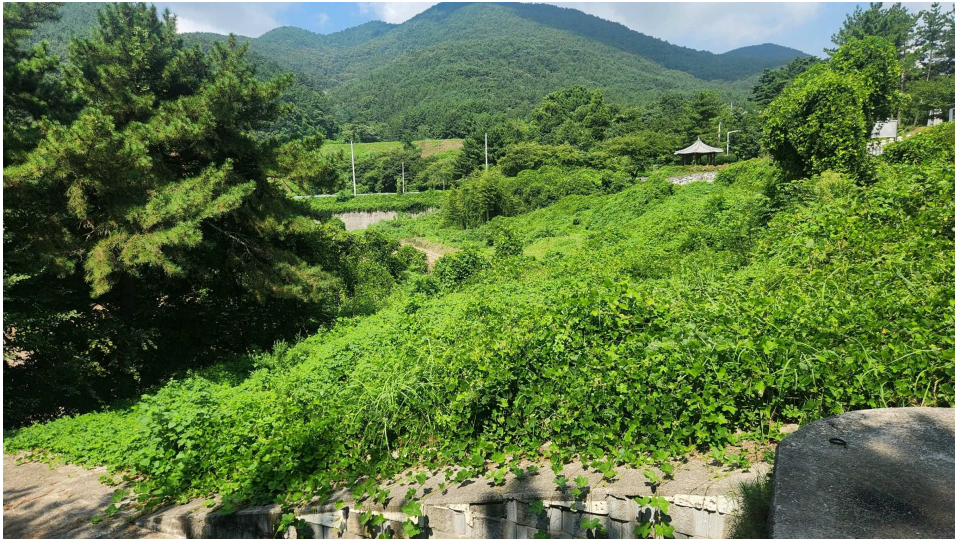


기호(7) 전경

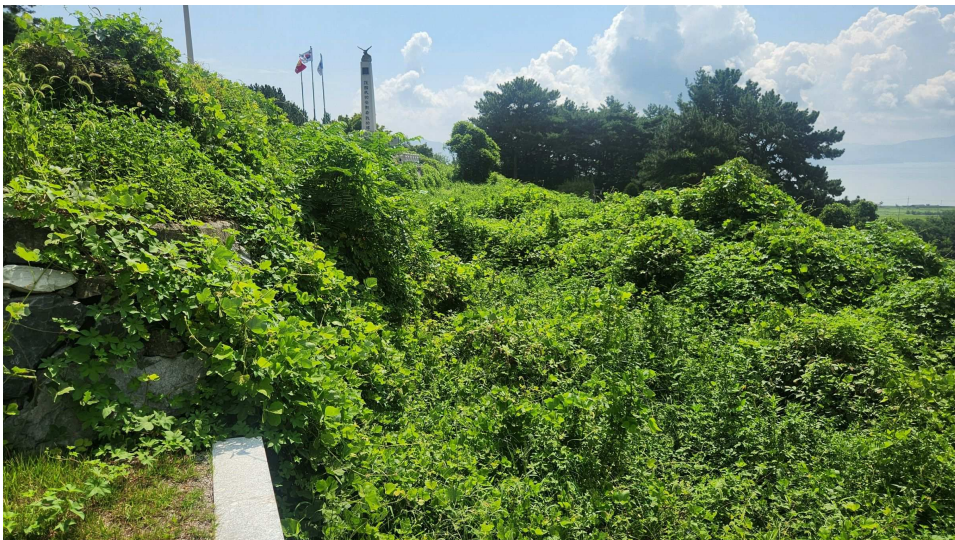


기호(7) 전경

사 진 용 지



기호(8) 전경

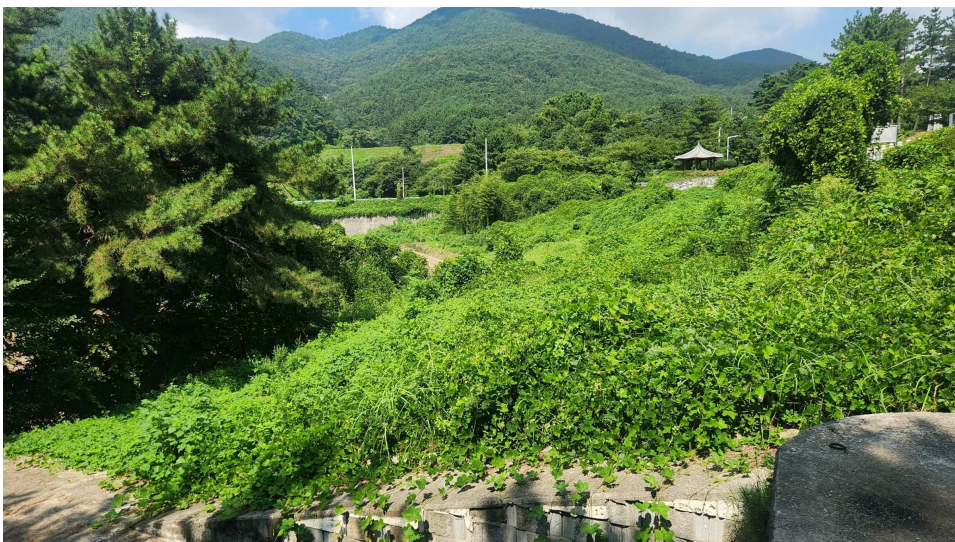


기호(8) 전경

사 진 용 지



기호(8)~(9) 전경



기호(9) 전경

사 진 용 지



기호(9) 전경



제시외건물(ㄱ) 내부

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ)



제시외건물(ㄴ)

사 진 용 지



제시외기계기구(a)



컨테이너(평가제외)

사 진 용 지



컨테이너(평가제외)



석제품(평가제외)

사 진 용 지



원자재(평가제외)



원자재(평가제외)