감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	박재희 소유물 (2025타경522)
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
평 가 서 번 호	BR2502-013

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 당 사무소는 책임을 지지 않습니다.

APPRAISAL OFFICE BLUE RIVER
감정평가사사무소 청강

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
천 승 환 (인)

감정평가액	일십팔억일십만이백사십원정 (₩1,800,100,240.-)				
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박재희 (2025타경522)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 의뢰목록 및 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2025.02.27	2025.02.24 ~ 2025.02.27	2025.03.04	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	10,332.0	토지	10,332.0	-	1,533,096,000
	건물	204.3	건물	204.3	-	245,373,840
	제시외건물	(9.6)	제시외건물	9.6	-	2,630,400
	제시외수목	(약 160주)	제시외수목	160	-	19,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,800,100,240.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 이동면 신전리소재 “복곡저수지” 서측 인근에 위치한 부동산에 대한 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로 조건	형상/지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	신전리 32-2	대	9,802.0	계획관리	주거기타	소로한면	부정형/완경사	24,000
2	신전리 32-8	대	530.0	계획관리	주거기타	소로한면	부정형/완경사	27,100

2.2. 건물

기호	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인일자 (증축)
가	신전리 32-2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층	186.3	2.11	2.11	제1종근린생활시설	2021.10.08
나	신전리 32-2	컨테이너조 (판넬지붕) 지상1층	18.0	2.11	2.11	화장실	2022.06.24

3. 기준시점 및 실지조사 기간

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025.02.24 ~ 2025.02.27일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이 외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

4.1. 기준가치 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4.2. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 검토 및 참고 사항

5.1. 기호(1,2) 토지는 2이상의 용도지역에 속한 토지이나, 보전관리지역 또는 농림지역에 속한 면적이 미미하여 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하되 개별요인에 반영하였음.

5.2. 대상 토지 중 가치를 달리하는 부분(현황 법면 및 구거, 하천구역 저촉 부분)은 구분하여 평가하되, 가중평균단가를 적용하였으며, 그 면적은 지적도면 및 위성도면 의거 개략적으로 산정하여 적용하였음.

5.3. 기호(가) 건물은 등기사항전부증명서상 면적과 일반건축물대장상 면적이 불일치하나, 증축 부분의 면적이 등기사항전부증명서에 미반영된 것으로 일반건축물대장의 면적을 기준으로 평가하였음.

5.4. 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 불가하여 건축물현황도상 배치도와 인근 탐문조사 등을 통해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 리모델링 여부, 내부구조, 부대설비 등에 대해 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.5. 기호(1) 지상에 소유자 미상의 제시외건물㉠ 및 이동이 용이한 컨테이너 1동이 소재하며, 경매 진행 시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시고, 제시외건물 등으로 인한 토지의 사용 · 수익에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

5.6. 제시외건물은 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감정수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사시 개략적으로 실측사정하여 감정평가하였음.

5.7. 기호(1) 지상에 개수대 2식 및 제시외관정이 소재하며, 용도, 구조 등을 보아 토지의 부합물로 판단되어 토지에 포함하여 평가하되, 제시외 관정은 명세표 비고란에 별도 금액을 표기하였음.

5.8. 기호(1) 지상에는 제시외수목ⓐ(소나무, 벚나무 외 160여 주) 및 자연석이 소재하며, 제시외수목이 일괄경매에서 제외되어 토지의 사용 · 수익에 영향을 미치는 경우 그 가액은 평가명세표에 별도 표기하였음.

5.9. 본 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례들의 구체적 정보는 개인정보보호법 의거 별표처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

1.1. 근거 법령

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

1.2. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다, 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

2.1. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2.2. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

1.1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1.1.1. 유사물건의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
				토지	건물			
㉠	신전리 661-*	계획관리	대	169	23.14	2023.01.20	33,000,000 (195,266)	토지거래
⇒	본 사례는 토지건물 일체의 거래이나 건물의 노후화, 내용년수 만료로 토지에 포함된 거래로 판단됨.							
㉡	신전리 128-*	계획관리	전	496	-	2022.04.25	100,000,000 (201,612)	토지거래
㉢	신전리 53*	계획관리	전	630	-	2024.02.06	60,800,000 (96,507)	토지거래

1.1.2. 유사물건의 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
①	신전리 998-1*	계획관리	대	130.0	취득처분	2023.04.13	259,000
②	신전리 1006-1*	계획관리	잡	40.0	공매	2023.04.07	216,000

1.1.3. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리	주거기타	소로한면	@150,000원/㎡ 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1.2.1. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신전리 983-2	782.8	대	단독주택	계획관리	소로한면	사다리 평지	124,700	-

1.2.2. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
A	경상남도 남해군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.02.27)	0.150% (1.00150)	(1+0.00080)×(1+0.00080×27/31) ≒1.00150

1.2.3. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 개별요인 비교

㉮ 개별요인 비교항목

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하였으며, 각 항목별 내용은 다음과 같음.

주택지대		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 상가과의 거리 및 편의성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통실기반시설 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

㉯ 개별요인 비교

본건 기호	적용 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	비 고
1	A	1.00	0.90	0.88	0.86	0.89	1.00	0.606	본건는 비교표준지 대비 접근조건(상가와의 거리), 환경조건(인근환경), 획지조건(고저), 행정적 조건(하천구역 저촉(보전관리 포함), 자연취락지구 여부, 역사보존지역)에서 열세함.
2	A	1.00	0.90	0.88	0.35	0.90	1.00	0.249	본건는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통성), 접근조건(상가와의 거리), 환경조건(인근환경), 획지조건(고저, 이용상태), 행정적 조건(자연취락지구 여부,역사보존지역)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.5. 그 밖의 요인 보정

㉮ 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고) 2002두5054판결(2003.07.25 선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성 요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.

㉯ 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} \fallingdotseq \text{그밖의 요인 보정치}$$

㉰ 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였음.

비교 표준지	비교 사례	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	기준시점	토지단가(원/㎡)
A	①	신전리 998-1*	계획관리	대	130.0	2023.04.13	259,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉮ 격차율 산정

[비교표준지 A]

구 분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 산정단가	①	259,000	1.00	1.02631	1.00	0.952	253,055	2.026
	A	124,700	-	1.00150	-	-	124,887	

사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						1.00
	시점수정	경상남도 남해군 계획관리지역 (2023.04.13 ~ 2025.02.27)						1.02631
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.						1.00
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.05	1.00	0.88	1.03	1.00	1.00	0.952
		비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭), 획지조건(형상)에서 우세하나, 환경조건(인근환경)에서 열세함.						

1.2.6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	124,700	1.00150	1.00	0.606	2.02	152,877	153,000
2	A	124,700	1.00150	1.00	0.249	2.02	62,816	63,000

1.2.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	153,000	9,802.0	1,499,706,000	-
2	63,000	530.0	33,390,000	-
합 계			1,533,096,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.3.1. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였음.

본건 기호	적용 사례	소재지	용도지역	지목	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액(원) (토지단가)
1	㉠	신전리 661-*	계획관리	대	169	2023.01.20	33,000,000 (195,266)
2	㉠	신전리 661-*	계획관리	대	169	2023.01.20	33,000,000 (195,266)

1.3.2 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

1.3.3. 시점수정

사례 기호	기간	지가변동률	비고
㉠	(2023.01.20 ~ 2025.02.27)	2.732% (1.02732)	경상남도 남해군 계획관리지역

1.3.4. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.5. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	소계	비 고
1	㉠	1.10	0.96	0.95	0.86	0.89	1.00	0.768	본건는 사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 우세하나, 접근조건(상가와의 거리), 환경조건(인근환경), 획지조건(고저), 행정적 조건(하천구역 저촉(보전관리 포함), 자연취락지구 여부, 역사보존지역)에서 열세함.
2	㉠	1.10	0.96	0.95	0.35	0.90	1.00	0.316	본건는 사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 우세하나, 접근조건(상가와의 거리), 환경조건(인근환경), 획지조건(고저, 이용상태), 행정적 조건(자연취락지구 여부, 역사보존지역)에서 열세함.

1.3.6. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상기호	사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인비교	개별요인비교	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	㉠	195,266	1.00	1.02732	1.00	0.768	154,061	154,000
2	㉠	195,266	1.00	1.02732	1.00	0.316	63,390	63,000

1.3.7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	154,000	9,802.0	1,509,508,000	-
2	63,000	530.0	33,390,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지 감정평가액으로 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	1,499,706,000	1,509,508,000	1,499,706,000
2	33,390,000	33,390,000	33,390,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

2.1. 대상건물 동별·층별 개요

기호	건물구조 / 지붕	층수	면적(㎡)	용 도	사용승인일자 (증축일자)	비 고
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상1층	106.9	제1종근린생활시설	2021.10.08	-
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상1층	79.4	야영장시설(관리실) 등	2021.10.08	-
나	컨테이너조 (판넬지붕)	지상1층	18.0	화장실	2022.06.22	-

2.2. 재조달원가의 결정

2.2.1. 표준단가 결정

㉮ 건물신축단가표

[자료출처 : 한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」 2024년 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)
5-1-6-11	일반창고	철골조,철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	579,000	35 (30~40)

㉯ 표준단가 결정

건물의 표준단가는 『건물신축단가표』를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였음.

기호	구분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,500,000	-
가	1층	야영장시설	철근콘크리트구조	1,200,000	-
나	1층	화장실	컨테이너조	300,000	-

2.2.2. 부대설비 보정단가

대상 건물	구분	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비	보정단가(원/㎡)
가	1층	-	-	○	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.
가	1층	-	-	○	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.
나	1층	-	-	○	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.

2.2.3. 재조달원가의 결정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층	1,500,000	표준단가에 포함	1,500,000	-
가	1층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	-
나	1층	300,000	표준단가에 포함	300,000	-

2.3. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적·감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1층	1,500,000	2021.10.08	50	3	-	47	1,410,000
가	1층	1,200,000	2021.10.08	50	3	-	47	1,128,000
나	1층	300,000	2022.06.22	35	2	-	33	282,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4. 대상건물의 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층	106.92	1,410,000	150,757,200	-
가	1층	79.38	1,128,000	89,540,640	-
나	1층	18.00	282,000	5,076,000	-
합 계		204.30		245,373,840	

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 원가방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

구 분		감정평가액(원)	비고
토 지	기호 (1)	1,499,706,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
	기호 (2)	33,390,000	
	소계	1,533,096,000	
건 물	기호 (가) 1 층	150,757,200	
	기호 (가) 1 층	89,540,640	
	기호 (나) 1 층	5,076,000	
	소계	245,373,840	
총 액		1,778,469,840	

토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-02-27>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 남해군 이동면 신전리	32-2	대	계획관리지역 보전관리지역	9,802	9,802	153,000	1,499,706,000	제시외관정: 5,000,000원
	< 지상 제시외수목ⓐ로 인한 토지 감안가액 : 1,480,706,000 >								
2	"	32-8	대	계획관리지역 농림지역	530	530	63,000	33,390,000	
가	경상남도 남해군 이동면 신전리	32-2	제1종 근린생활시설(휴게음식점)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 단층	186.30	106.92	1,410,000	150,757,200	1,500,000 x47/50 휴게음식점
	[도로명주소] 경상남도 남해군 보리암로 154					79.38	1,128,000	89,540,640	1,200,000 x47/50 관리실, 샤워장, 소매점
나	"	"	화장실	컨테이너조 (판넬지붕) 1층	18.0	18.0	282,000	5,076,000	일반건축물 대장 기준 300,000 x33/35
소계								₩1,778,469,840.-	

토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-02-27>

일련번호	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> 경상남도 남해군 이동면 신전리	32-2	물탱크실	경량철골구조 판넬지붕 단층	(9.6)	9.6	274,000	2,630,400	300,000 x32/35
소계								₩2,630,400.-	
a	<제시외 수목> 경상남도 남해군 이동면 신전리	32-2	소나무 벚나무 외	-	(약160주)	160	-	19,000,000	
소계								₩19,000,000.-	
합 계								₩1,800,100,240.-	
			이	하	여		백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획사항 등	8. 기타 참고사항
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록 외의 물건	

1. 위치 및 주위환경

대상토지는 경상남도 남해군 이동면 신전리 소재 “복곡저수지” 서측 인근에 위치하고, 주위는 펜션, 자연림 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상토지까지 차량접근 가능하고, 시외곽에 소재하여 일반적 대중교통사정은 불편시 됨.

3. 형태 및 이용상황

남하향 완경사지대 내 계단식으로 조성된 캠핑장, 일부 법면, 일부 구거(기호(1))임.

4. 인접 도로상태

공히 북측으로 소로와 접함.

5. 토지이용계획상황 등

기호(1) : 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(300미터)<경상남도 문화재보호 조례>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>, 준보전산지<산지관리법>, 하천구역(금평천)<하천법>.

기호(2) : 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(2020-02-27)(개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(300미터)<경상남도 문화재보호 조례>.

6. 제시목록외의 물건

제시외 건물㉠, 제시외 수목ⓐ가 소재함.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타

없 음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 부합물 및 종물관계	7. 임대관계 및 기타
2. 이용상태	5. 공부와의 차이	
3. 위생설비 및 기타설비	6. 제시외 물건	

1. 건물의 구조

기호(가) - 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층 건물로서,

외 벽 : 외장석재마감, 스톤코트마감 등

내 벽 : 벽지마감, 수성페인트, 일부 타일마감

창 호 : 샷시 등.

기호(나) - 컨테이너조 (판넬지붕) 지상1층 건물로서,

벽 체 : 컨테이너 판넬 마감,

창 호 : 샷시.

2. 이용상태

기호(가) : 휴게음식점, 야영장 관리실, 샤워장, 소매점임.

기호(나) : 화장실임.

3. 위생설비 및 기타설비

기호(가) : 위생 및 급배수설비, 되어 있음.

기호(나) : 위생 및 급배수설비, 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 개수대 2식 및 관정 1식이 소재함.

5. 공부와의 차이

없 음.

6. 제시외 물건

없 음.

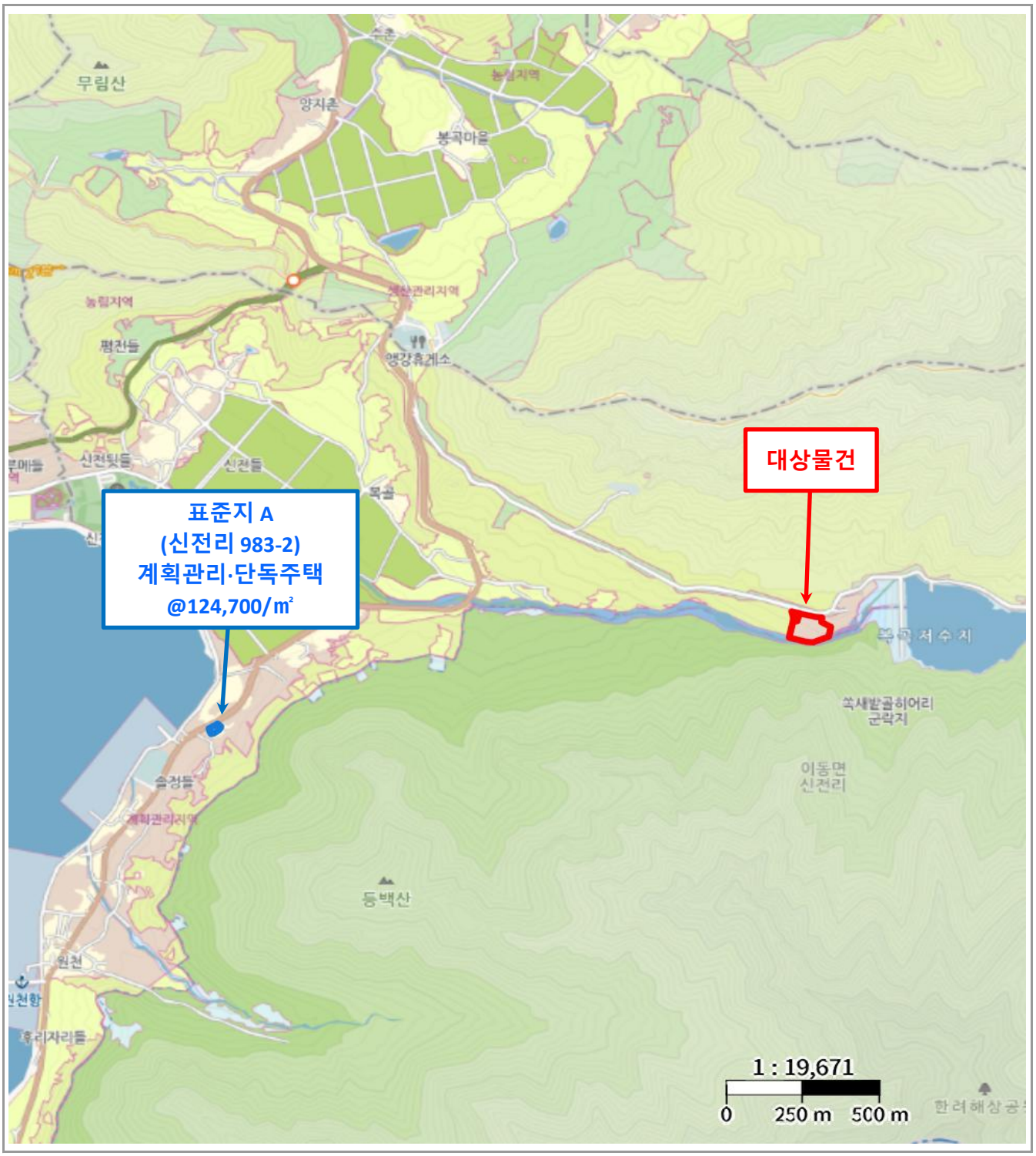
7. 임대관계 및 기타

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

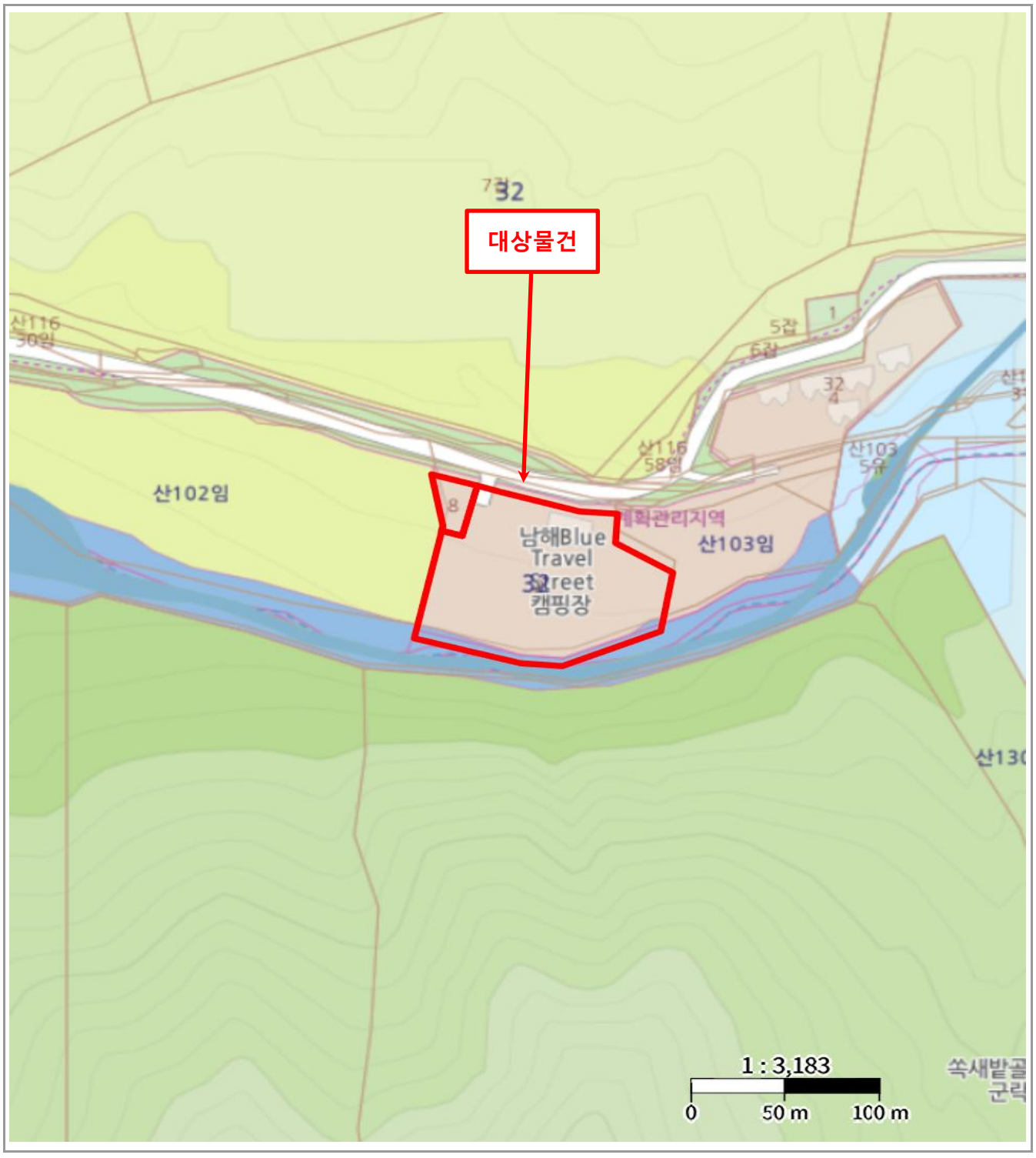
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 남해군 이동면 신전리 32-2 외

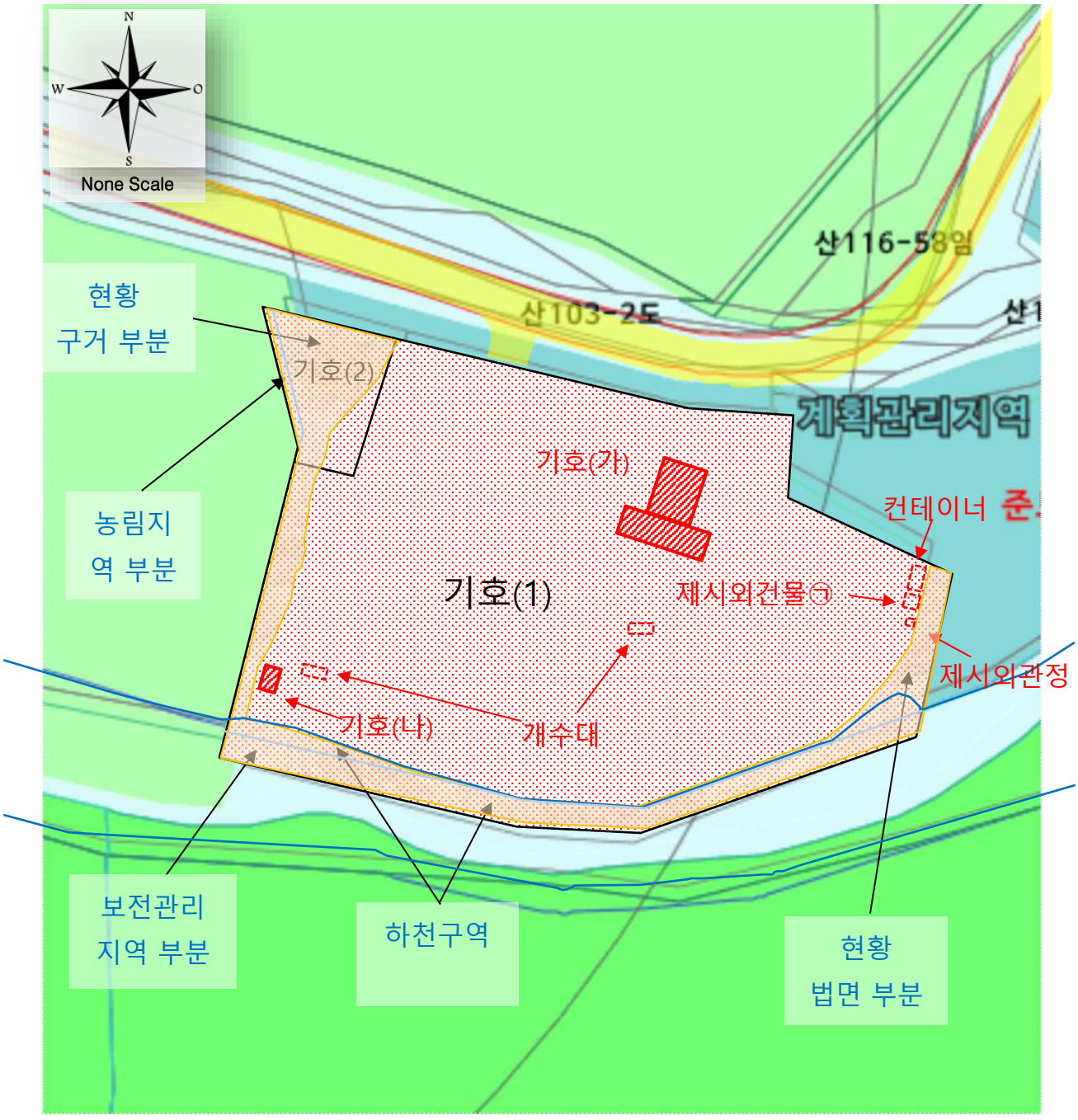


위 치 도

소 재 지	경상남도 남해군 이동면 신전리 32-2 외



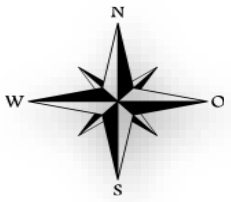
지 적 및 건 물 개 황 도



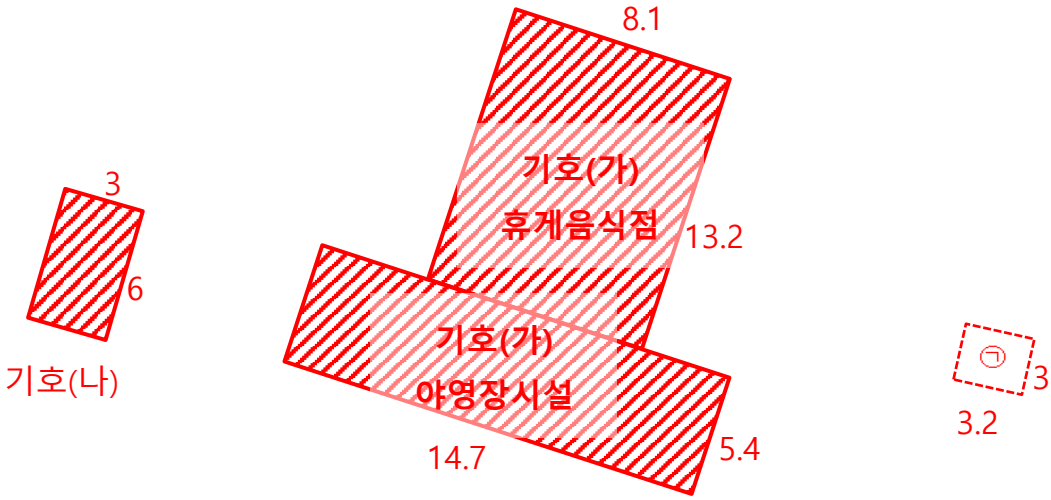
※ 본 도면은 현장조사와 위성도면에 의해 개략적으로 표시한 도면으로, 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

건 물 개 황 도



None Scale



<평가건물>

기호(가) : 106.92 + 79.38 = 204.3㎡

기호(나) : 18㎡

<제시외 건물>

㉠ : 경량철골구조 판넬지붕 단층 물탱크실 9.6㎡

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

대상물건 전경(북서측)

대상물건 전경(북동측)

사 진 용 지

대상물건 전경(남서측)

대상건물 기호(가)

사 진 용 지

대상건물 기호(나)

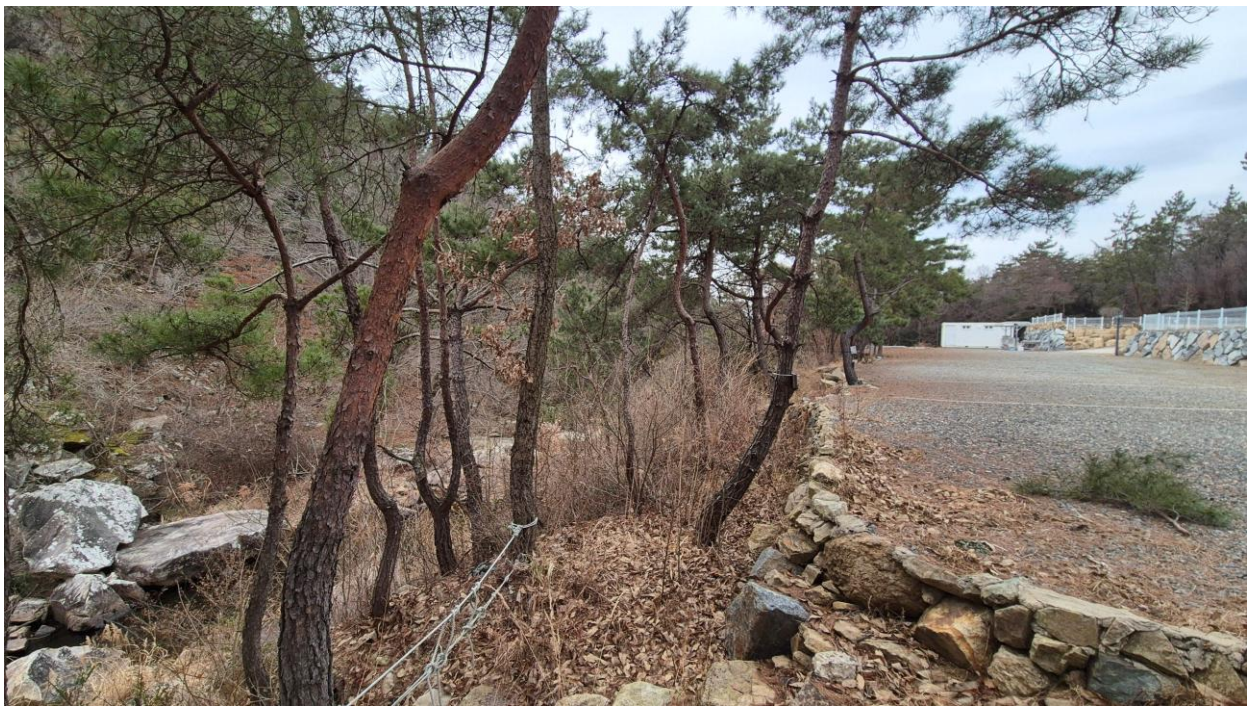
컨테이너, 제시외 건물㉠ 및 제시외 관정

사 진 용 지

개수대

제시외수목

사 진 용 지

법면 부분(남측) 및 제시외수목


기호(2) 토지 및 구거 부분