

# 감정평가서

건명	이점남 소유물건(2025타경679)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	SH2505-10062

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



산하감정평가사사무소

경상남도 함양군 마천면 천왕봉로 1167-1  
TEL. 055-963-3370 FAX. 0505-182-3317

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	사천일백구십이만칠천원정(₩41,927,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	이점남 (2025타경679)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.30	2025.05.22 ~ 2025.05.30	2025. 05. 30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	188 188 x --- 357	토지	99.00	293,000	29,007,000
	건물	48.9	건물	49.6	200,000	9,920,000
	제시외	(19.5㎡ + 1식)	제시외	19.5㎡ + 1식	-	3,000,000
합계					₩41,927,000	

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 경	단 가	금 액	
ㄱ	경상남도 하동군 금남면 노량리	485 위 지상	보일러실 및 창고	판넬조 판넬지붕	(7.7)	7.7	-	1,500,000	
ㄴ	동소	485 위 지상	차양	철파이프조 강판지붕 단층	(11.8)	11.8	-	500,000	
ㄷ	경상남도 하동군 금남면 노량리	485 위 지상	물탱크	물탱크	(1식)	1식	-	1,000,000	철파이프 구조물 포함
소 계								₩3,000,000	
합 계								₩41,927,000.-	
이 하 여 백									

## I | 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 하동군 금남면 노량리 소재 "구노량마을"내에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의하여 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 기준시점은 가격조사를 완료한 일자인 2025년 05월 30일을 기준하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.05.22.~2025.05.30.에 시행하여, 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## II | 감정평가기준 및 방법

### 1. 감정평가기준

본건은 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 제반 감정평가 관련 법규 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

### 2. 토지의 평가

가. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 본건은 공유지분 토지로서, 면적은 지분비율 권리면적으로 사정하여 평가하되, 위치 확인이 곤란하여 전체 면적을 기준한 평균 단가를 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 건물의 평가

가. 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 기호(2-1)건물의 공부상 면적은 “32.70㎡”이나 현황 약“49.6㎡”인바, 현황 기준 면적 사정하여 감정평가하였음.
- 다. 기호(2-1)건물은 공부상 “스레이트지붕”이나 현황 “강판지붕”인바, 현황 기준 감정평가 하였음.
- 라. 기호(2-2)건물은 소재불명임.
- 마. 소유자 미상의 제시외(ㄱ)~(ㄷ)은 개략적인 면적을 산정하여, 구조·용도·현상·부대설비·관리상태 등을 종합 고려하여 별도 감정평가하였음.

### 4. 기타 참고사항

- 가. 본건은 후첨 “사진용지”와 같이 북측으로 접한 층단식도로를 통해서만 진출입 가능한 바, 경매참여시 참고하시기 바람.
- 나. 본건 토지는 지적경계 불분명하며, 본건 건물 일부가 인접지(483-2,483-3,482번지)에 걸쳐 있는 것으로 보이는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

III 토지가액 산출

<1> 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	하동군 금남면 노량리 485	대	188.0	계획관리	135,100	-

<2> 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

1. 공시지가 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정기준

- (ㄱ) 용도지역·지역·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- (ㄴ) 이용상황이 같거나 비슷할 것
- (ㄷ) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- (ㄹ) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

※ 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 표준지를 비교표준지를 선정하였음.

나. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	금남면 노량리 516-3	117.0	대	단독 주택	계획관리	세로(불)	가장형 평지	159,800

## 2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 하동군[2025.01.01. ~ 2025.05.30.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
계획관리지역	0.305 (1.00305)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.244 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.061 $( 1 + 0.00244 ) * ( 1 + 0.00061 * 30/30 )$ ≒ 1.00305

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

## 3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

## 4. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(1)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 일부 접도구역인 비교표준지 대비 행정상의 규제정도에서 우세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편의시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등의 유무 및 거리	1.00	1.00	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.00	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	1.01	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		1.010		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.01 x 1.00

### 5. 그 밖의 요인 보정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 『감정평가 실무기준』, 대법원판례(2003다 38207 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25.)), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,(1991.12.28.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역의 정상거래사례 또는 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 인근 거래사례 및 평가사례

〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	금남면 노량리 522-*	대	계획관리	336,000	2024.08.11	법원경매
B	금남면 노량리 524-**	대	계획관리	325,000	2022.07.11	담보평가
C	금남면 노량리 336-*	전	계획관리	336,842	2021.12.21	실거래
D	금남면 노량리 516-* 외	대	계획관리	372,168	2021.12.19	실거래

### 다. 격차율의 산정

상기 사례는 본건 토지가 소재한 인근지역의 유사토지에 대한 자료로서 본건 토지의 가격수준, 기타 평가사례 등과 유사성을 보이는 바, 용도지역과 이용상황이 유사하고 비교가능성이 높은 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정 산출자료로 선정함

#### 1) 산 식

<p>※ 그 밖의 요인 보정치 = <math>\frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}</math></p> <p>* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액 = 사례×시점수정×지역요인×개별요인</p> <p>* 기준시점 당시의 표준지가액 = 표준지공시지가×시점수정</p>
--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 격차율 산정

표준지 기 호	사례	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
	표준지							
가	A	336,000	1.00598	1.000	*)0.859	290,350	1.811	사례 대비 표준지는 행정상 규제의 정도에서 우세하나, 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
	가	159,800	1.00305	-	-	160,287		

※ (가)개별요인 : 0.85 (가로) × 1.00 (접근) × 1.00 (환경) × 1.00 (획지) × 1.01 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 0.858

#### 라. 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 인근지의 지가수준·표준지공시지가의 시가반영정도·평가사례와의 균형 및 평가사례를 기준으로 한 격차율 등을 종합 고려하여, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	1.811	1.810

## 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

### 가. 산식

비교표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정(지가변동률) × 지역요인비교 ×  
개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정 = 산출단가(원/㎡) ≒ 적용단가(원/㎡)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 토지단가 산출

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	159,800	1.00305	1.000	1.010	1.810	293,021	290,000

### <3> 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

#### 1. 거래사례 선정

##### 가. 거래사례 선택기준

- (ㄱ) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- (ㄴ) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- (ㄷ) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치 형성요인의 비교가 가능한 사례

※ 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 거래사례를 선정하였음.

##### 나. 거래사례

<출처 : KAIS감정평가정보체계>

기호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
D	금남면 노량리 516-* 외	대	계획관리	372,168	2021.12.19	-

#### 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지므로 별도의 사정보정 없음(1.000)

### 3. 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

#### ■ 하동군

기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
D	계획관리지역	2021.12.19. ~ 2025.05.30.	2.948(1.02948)

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

### 4. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

### 5. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(D)	대상(1)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	0.80	대상은 거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등의 유무 및 거리	1.00	1.00	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.10	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		0.880		0.80 x 1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00 x 1.00

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

#### 가. 산식

거래사례(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정(지가변동률) × 지역요인비교 ×

개별요인비교 = 산출단가(원/㎡) ≙ 적용단가(원/㎡)

#### 나. 토지단가산출

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	372,168	1.000	1.02948	1.000	0.800	306,512	307,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### <4> 토지 감정평가액 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	293,000(원/㎡)	307,000(원/㎡)	-

#### 2. 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정함.

IV 건물가액 산출

1. 대상건물의 개요

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	공부면적 (㎡)	사용승인일	비고
2-1	하동군 금남면 노량리 485	목조 스레이트지붕 단층	주택	32.70	1934.01.01	현황 면적 약“49.6㎡” 현황 “강판지붕”

2. 재조달원가 결정

가. 건물표준단가(한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀 /소골슬레이트	5	860,000	40 (35~45)

나. 재조달원가 결정

건물신축단가표 건물표준단가를 근거로 하여 평가대상건물의 구조 및 용도와 현상, 부대설비 등을 감안하여 아래 “적용단가 결정”과 같이 결정하였음.

### 3. 감가수정

감가수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 경제적 내용연수를 기준을 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하였음.

### 4. 적용단가 결정

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) x 잔존년수/내용년수					
일련번호	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	800,000	10	40	200,000	200,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V | 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (A, 원/㎡)	면적 (B, ㎡)	감정평가액 (C=A×B, 원)	비고
1	293,000	99.00	29,007,000	토지 지분 188/357
2-1	200,000	49.6	9,920,000	건물
제시외	-	19.5㎡ + 1식	3,000,000	(ㄱ)~(ㄷ)
(합 계)			41,927,000	

# 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

경상남도 하동군 금남면 노량리 소재 "구노량마을" 내에 위치하며, 부근은 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 해안 취락지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근은 불가능하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

남동하향 경사지대 내 부정형 토지로 현황 "주택부지"임.

## (4) 인접 도로상태

북동측으로 현황 폭 약3m내외 층단식 포장도로 및 남동측으로 현황 폭 약2~3m내외 포장도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 자연취락지구((2012.11.29)), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2-1) 목조 스테이트지붕(위 강판지붕) 단층 건물로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인팅마감.  
내 벽 : 벽지붙임 등.  
창 호 : 샷시창호  
기호(2-2)은 "소재불명"임.

## (2) 이용상태

기호(2-1) : 주택

## (3) 설비내역

기호(2-1) : 기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외(ㄱ)~(ㄷ) 소재하고 있음.

## (5) 공부와의 차이

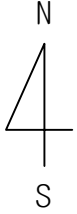
기호(2-1)건물의 공부상 면적은 "32.70㎡"이나, 현황 면적은 "약49.6㎡"임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없 음.



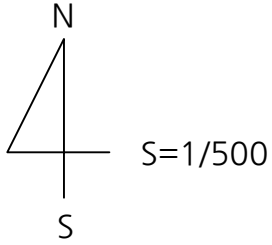
# 상세 위치도



소재지	경상남도 하동군 금남면 노량리 485
-----	----------------------



# 지 적 개 황 도



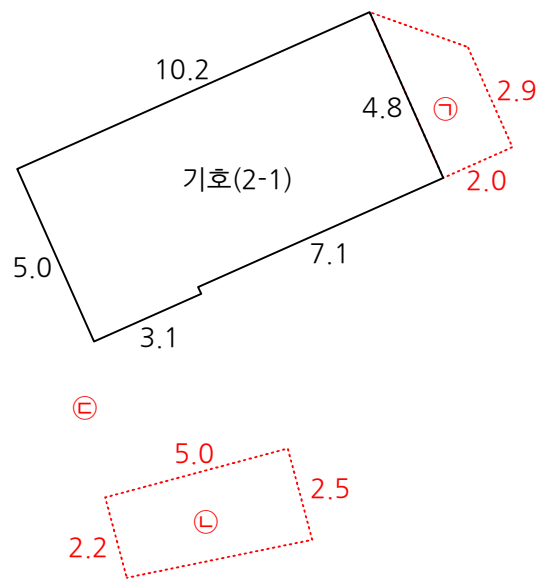
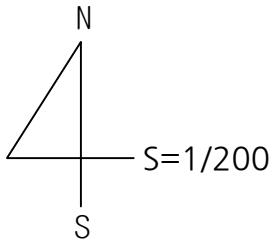
기호 (1)  
485  
지분 357분의 188



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 평가대상토지	<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed green;"></span> 용도지역구분선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> 평가건물 3층이상
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> 도로 선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span> 평가건물 1층	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> 평가제외건물
	<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed blue;"></span> 계획 도로선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span> 평가건물 2층	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dotted red;"></span> 제시외 건물

# 건물 개황도



## 평가건물

기호(2-1) : 현황 49.6㎡(공부상 37.70㎡)  
(2-2) : 소재불명

## 제시외

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 보일러실 및 창고 : 약 7.7㎡
- ㉡ 철파이프조 강판지붕 단층 차양 : 약 11.8㎡
- ㉢ 물탱크 1식

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

# 사진용지



본건전경



기호(1) 토지전경

# 사진용지



기호(1) 토지전경



기호(1) 토지전경

# 사진용지



기호(2-1) 건물전경



기호(2-1) 건물전경

# 사진용지



제시외(ㄱ)



제시외(ㄴ)

# 사진용지



제시외(ㄷ)



인근전경