

감정평가서

A P P R A I S A L R E P O R T

건명	강규한, 송은희 소유물 (2025타경507)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
평가서번호	BR2502-011

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 결



APPRAISAL OFFICE BLUE RIVER
감정평가사사무소

청강



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 중안동 소재 “진주초등학교” 남동측 인근에 위치한 토지에 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	중안동 16-13	대	279.6	일반상업	상업나지	광대한면	부정형/평지	1,263,000

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 24일임.

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025.02.20 ~ 2025.02.24일에 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

4.1. 기준가치 결정 및 그 이유

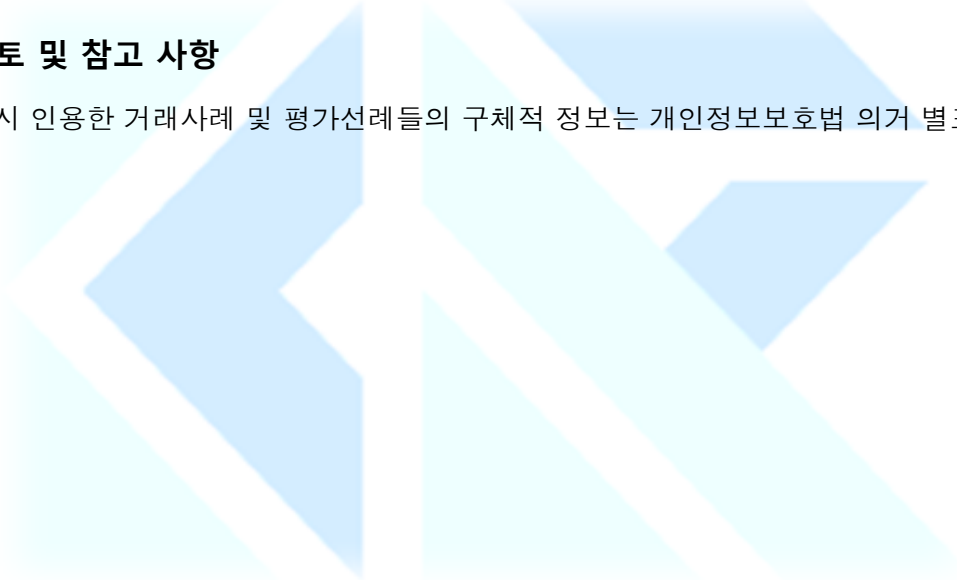
『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4.2. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 검토 및 참고 사항

5.1. 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

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>제14조 [토지의 감정평가]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

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(m ²)		거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
				토지	건물			
㉠	중안동 13-*	일반상업	대	88	136.66	2023.12.20	310,000,000 (3,526,734)	토지거래
㉡	중안동 173-*	일반상업	대	170	12.08	2023.08.22	430,000,000 (2,525,470)	토지건물 일괄거래

1.1.2. 유사물건의 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	평가목적	기준시점	토지단가(원/m ²)
①	중안동 15-*	일반상업	대	119.0	소송	2024.11.15	2,203,000
②	중안동 16-1*	일반상업	대	506.1	담보	2024.02.06	2,870,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
일반상업	상업나지	광대한면	@2,700,000원/㎡ 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

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	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	중안동 16-5	212.9	대	상업용	일반상업	광대소각	사다리 평지	1,509,000	-

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.

비교표준지	지역 및 용도지역(산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
A	경상남도 진주시 상업지역 (2025.01.01 ~ 2025.02.24)	0.011% (1.00011)	$(1+0.00051 \times 35/31) \approx 1.00058$

1.2.3. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 개별요인 비교

㉔ 개별요인 비교항목

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

상업지대		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역중심의 접근성, 공공시설의 접근성(관공서 등) 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
환경조건	고객의 유동성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성 및 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 토지이용상황에 따른 수익의 차이 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

㉔ 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	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로의 상태, 형상)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

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

㉢ 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	㉠	중안동 15-*	일반상업	대	119.0	2024.11.15	2,203,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 격차율 산정

[비교표준지 A]

구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)						
표준지 산정단가	①	2,203,000	1.00	1.00020	1.00	1.417	3,122,275	2.069
	A	1,509,000	-	1.00011	-	-	1,509,166	
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						1.00
	시점수정	경상남도 진주시 상업지역 (2024.11.15 ~ 2025.02.24)						1.00020
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.						1.00
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.15		1.00	1.10	1.12	1.00	1.00	1.417	
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭), 환경조건(고객 유동성), 획지조건(접면도로의 상태, 형상)에서 우세함								

1.2.6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	1,509,000	1.00011	1.00	0.870	2.06	2,704,727	2,700,000

1.2.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	2,700,000	279.6	754,920,000	-
합 계			754,920,000	

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	면적(m ²)		거래시점	거래금액(원) (토지단가)
					토지	건물		
1	㉠	중안동 13-*	일반상업	대	88	136.66	2023.12.20	310,000,000 (3,526,734)

1.3.2 사정보정

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

1.3.3. 시점수정

사례 기호	기간	지가변동률	비고
㉠	(2023.12.20 ~ 2025.02.24)	0.140% (1.00140)	경상남도 진주시 상업지역

1.3.4. 지역요인 비교

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

1.3.5. 개별요인 비교

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

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	비 고
1	㉠	1.00	0.90	0.90	0.95	1.00	1.00	0.770	본건은 사례 대비 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(고객유동성), 획지조건(형상)에서 열세함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.6. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 기호	사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	㉠	3,526,734	1.00	1.00140	1.00	0.770	2,719,387	2,720,000

1.3.7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	2,720,000	279.6	760,512,000	-

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	754,920,000	760,512,000	754,920,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

대상물건을 평가함에 있어서 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 의거하여 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가사례와 대상부동산의 제반 특성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분		감정평가액(원)	비고
토 지	기호 (1)	754,920,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
총 액		754,920,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점:2025-02-24>

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 진주시 중안동	16-13	대	일반상업지역	279.6	279.6	2,700,000	754,920,000	
합 계								₩754,920,000.-	
			이	하	여	백			

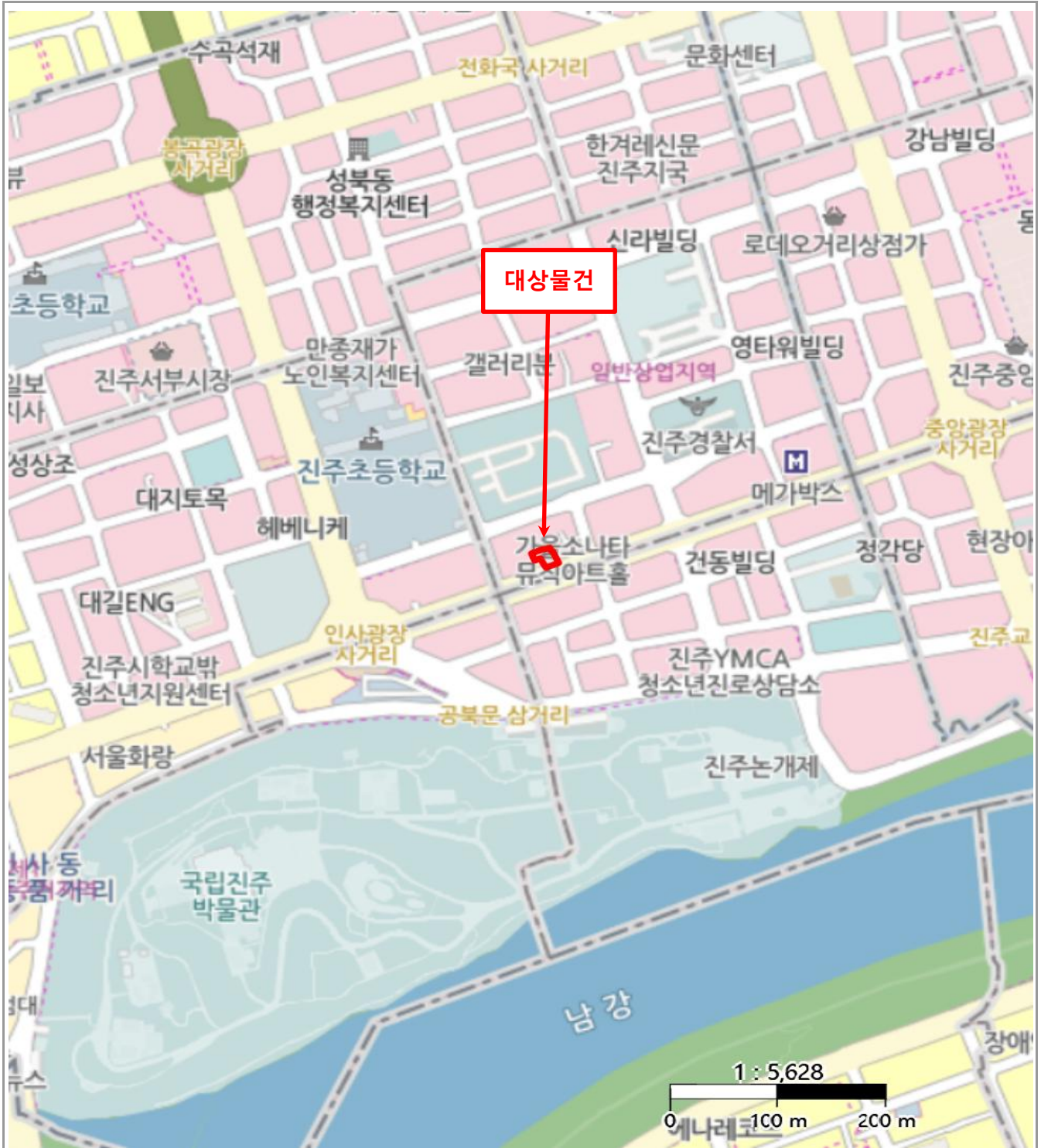
토지 감정평가요항표

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	
<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>대상토지는 경상남도 진주시 중안동 소재 “진주초등학교” 남동측 인근에 위치하고, 주위는 노변 근린생활시설, 후면 주택, 관공서 등으로 형성되어 있음.</p>	<p>4. 인접 도로상태</p> <p>남동측으로 광대로와 접함.</p>	
<p>2. 교통상황</p> <p>대상토지까지 차량접근 가능하고, 일반적 대중교통사정은 양호함.</p>	<p>5. 토지이용계획사항 등</p> <p>기호(1) : 일반상업지역, 경관지구(조망권경관지구), 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-9)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(진주초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진주초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> .</p>	
<p>3. 형태 및 이용상황</p> <p>기호(1) : 부정형 평지로서 상업나지으로 이용 중임.</p>	<p>6. 제시목록외의 물건</p> <p>없 음.</p>	
	<p>7. 공부와의 차이</p> <p>없 음.</p>	
	<p>8. 기타</p> <p>없 음.</p>	

광역 위치도

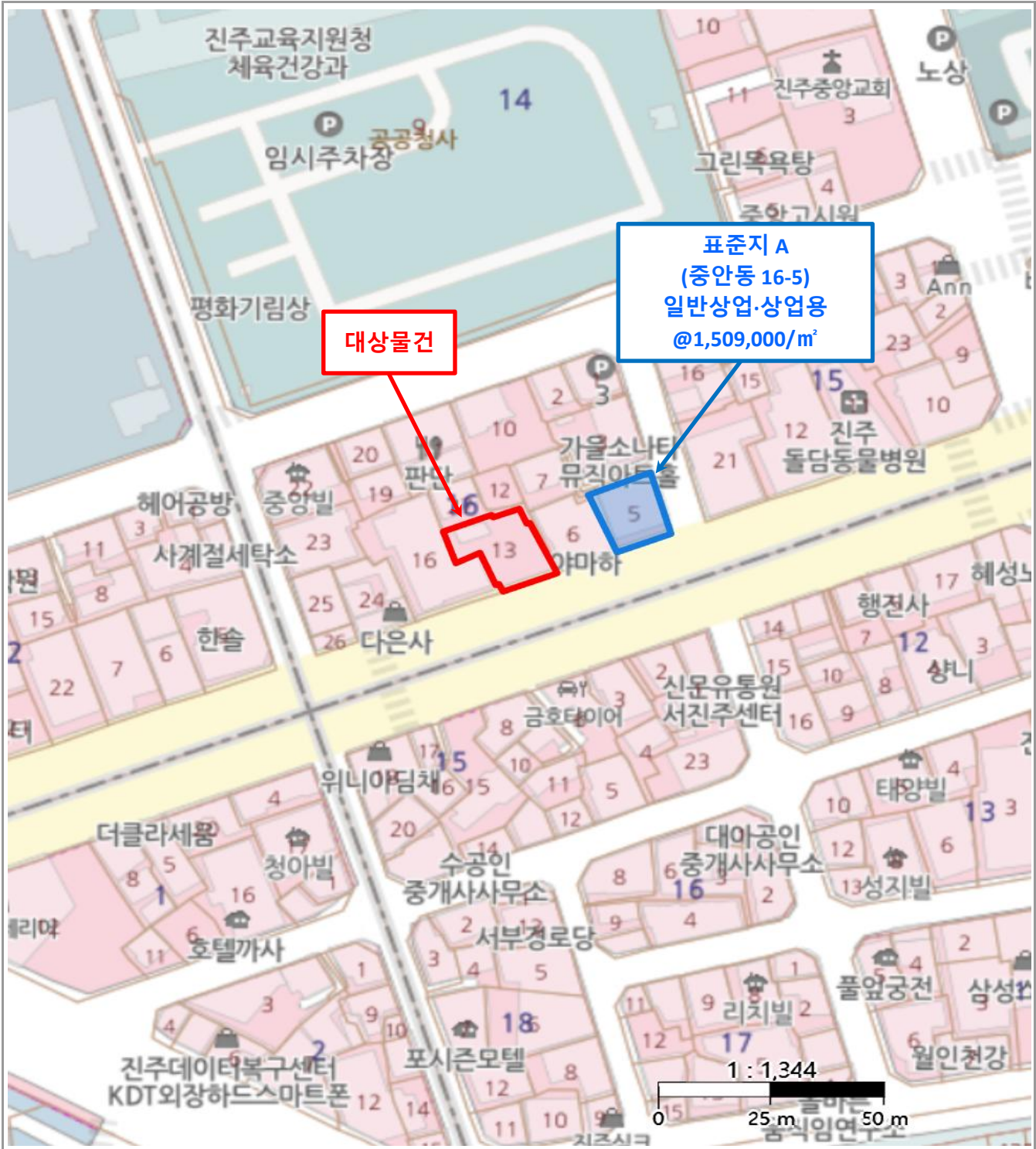
소재지

경상남도 진주시 중안동 16-13

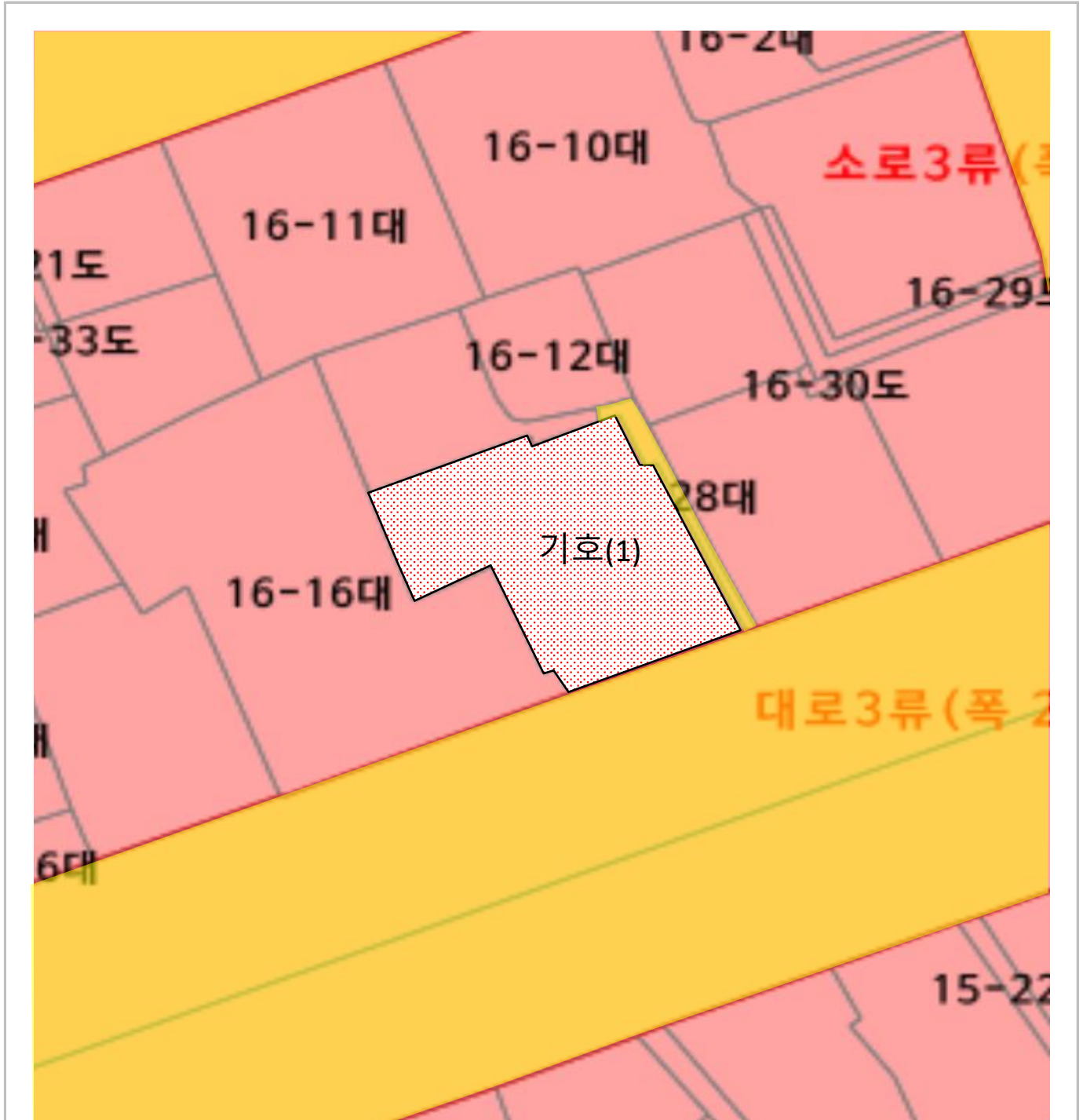


위 치 도




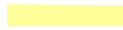





소재지	경상남도 진주시 중안동 16-13
-----	--------------------



지 적 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

사진용지



대상물건 전경
(남동측)



대상물건 전경
(북동측)



대상물건
(접면도로)