

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최맹순 소유물건
(2024타경38454)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: HAF2024-02-177-LB

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.

합천감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김석천

감정평가액	이억팔천팔백오십칠만구천오백원정(₩288,579,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최맹순 (2024타경38454)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.28	2024.10.25 ~ 2024.10.28	2024.10.29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	187.50	토지	187.50	-	275,625,000
	건물	82.80	건물	94.56	-	11,021,000
	제시외건물	(27.10)	제시외건물	(27.10)	-	1,933,500
합계					₩288,579,500	
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 진주시 하대동	352-5	대	2중일반주거	187.5	187.5	1,470,000	275,625,000	
2	경상남도 진주시 하대동	352-5 지상	주택 및 창고	시멘트벽돌조 및시멘트블록조 슬래브지붕 1층	80.56	78.58	125,000	9,822,500	관찰감가 이하동일 1,000,000 x 5/40
	[도로명주소] 경상남도 진주시 대신로308번길 34					1.98	75,000	148,500	별동(2-1) 600,000 x 5/40 창고
	<제시외건물>			지하층	2.24	14.0	75,000	1,050,000	실측사정 600,000 x 5/40 창고
(ㄱ)	동 소	352-5 지상	창고	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	(1.0)	1.0	56,000	56,000	관찰감가 450,000 x 5/40
(ㄴ)	동 소	352-5 지상	보일러실	경량철골조 판넬지붕 단층	(1.6)	1.6	25,000	40,000	관찰감가 300,000 x 3/35
(ㄷ)	동 소	352-5 지상	차고	시멘트벽돌조 슬래브지붕 지하층	(24.5)	24.5	75,000	1,837,500	관찰감가 600,000 x 5/40
합 계								₩288,579,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-10-28)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 하대동 소재 '도동초등학교' 남동측 인근에 위치하는 주거용부동산에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.28.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.25.~28.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-10-28)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-10-28)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 건물은 현재 대수선을 위해 일부 중간벽체 및 바닥재, 내부마감재 및 창호가 철거된 상태에서 현재의 상태 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였으며, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

2. 본건 건물 기호(2)는 제시목록상 1동으로 제시되어 있으나 건축물관리대장 및 현황 상 2동인 바 구분하여 평가하였으며, 지하는 제시목록상 면적이 2.24㎡이나 개략적인 실측면적 14.0㎡와 상이하여 평가목적 등을 고려하여 개략적인 실측면적에 의하여 면적사정하여 평가하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

4. 본건 토지상에 종물, 부합물 성격의 제시외건물이 소재하여 평가목적을 고려하여 개략적인 목측 및 실측에 의하여 면적 및 수량 사정하여 평가에 포함하였으며, 장기간 관리치 않아 별도의 경제적 가치가 미미한 조경수 2주(단풍나무 등)는 토지에 포함하여 평가하였는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 진주시 하대동 352-5	187.5	대	제2종 일반주거지역	단독	소로한면	정방형 평지	959,400

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경상남도 진주시 하대동 352-5	시멘트벽돌 및 블록조 슬래브지붕 단층	단독주택	82.8	1/1	1981-03-07

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (m ²)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/m ²)
A	경상남도 진주시 하대동 350-21	182	대 단독	2종일주 소로한면	세장형 평지	도동초등학교 남동측 인근	663,700

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2024-01-01 ~ 2024-10-28	경상남도 진주시	주거
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.414%	9월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.28	0.056% x 28/30	9 월 지가변동률 : 0.056%
누 계(2024.01.01 ~ 2024.10.28)	0.466%(≒ 1.00466)	(1 + 0.00414) * (1 + 0.00056 * 28/30)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

라. 지역요인 비교 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자투형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.213	본건과 비교표준지 대비시 본건이 가로의 폭 등 가로조건에서 우세, 간선도로와의 접근성에서 다소 우세, 부근 환경의 성숙도 등에서 다소 우세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 하대동 ***-*	127.7	대	제2종일반주거지역 단독	제1금융권 담보 2024-04-30	1,530,000	
선2	경상남도 진주시 하대동 ***-**	119.6	대	제2종일반주거지역 단독	법원경매 2023-09-14	1,150,000	
선3	경상남도 진주시 하대동 ***-**	182	대	제2종일반주거지역 단독	제1금융권 담보 2021-12-06	1,190,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 하대동 ***-*	97.07	대	제2종일반주거지역 주거나지	2022-01-22	1,380,447	
거2	경상남도 진주시 하대동 ***-*	298.85	대	제2종일반주거지역 단독	2022-02-11	1,447,121	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	134,000,000	-	-	-	-	-	134,000,000
거2	453,000,000	900,000	10	45	102.64	20,528,000	432,472,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 표준지 공시지가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

상기 사례 중에서 표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능한 선3을 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선3	1,190,000	-	1.025	1.00	1.00	1,219,750

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선3	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선3	2021-12-06 ~ 2024-10-28	경상남도 진주시 주거	1.025

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

㉔ 지역요인 (주택지대)

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선3	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉕ 개별요인 (주택지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	663,700	1.00466	-	-	666,793

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	1,219,750	666,793	1.829

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선3	1,219,750	A	666,793	1.82	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	663,700	1.00466	1.00	1.213	1.82	1,472,052	1,470,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 하대동 352-5	187.50	1,470,000	275,625,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 하대동 ***-*	97.07	대	제2종일반주거지역 주거나지	2022-01-22	1,380,447	
거2	경상남도 진주시 하대동 ***-*	298.85	대	제2종일반주거지역 단독	2022-02-11	1,447,121	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존연수	내용연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	134,000,000	-	-	-	-	-	134,000,000
거2	453,000,000	900,000	10	45	102.64	20,528,000	432,472,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례중 거2를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거2	1,447,121	1.00	1.02104	1.00	1.00	1,477,568	1,480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거2	2022-02-11 ~ 2024-10-28	경상남도 진주시 주거	1.02104

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

㉔ 지역요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

㉞ 개별요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 하대동 352-5	187.50	1,480,000	277,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	제2종 일반주거지역	단독	소로한면	1,200,000	1,500,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	하대동 352-5	187.5	대	959,400	179,887,500

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	아파트	2024-09-30	66	81.5	최근1년
경상남도 진주시	단독주택	2024-09-30	24	55.3	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2024-09-30	13	50.7	최근1년
경상남도 진주시	연립주택,다세대	2024-09-30	11	60.2	최근1년
경상남도 진주시	대지	2024-09-30	10	49	최근1년
경상남도 진주시	전답	2024-09-30	39	51.1	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-10-28)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	275,625,000	
거래사레비교법	277,500,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사레 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 재2종일반주거지역내의 단독주택부지로 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	275,625,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-28)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 현재 대수선증임을 고려하여 제조달원가에 이를 반영하였고, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하되, 현재 대수선 중 중단상태 인점을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,151,000	45(40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	4	1,245,000	45(40~50)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,412,000	45(40~50)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,085,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-28)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(m ²)	구조	용도	표준단가(원)
2	352-5	1층	78.58	벽돌구조	단독주택	1,000,000
2	352-5	지1층	2.24 (현:14.0)	벽돌구조	창고	600,000
2-1	352-5	1층	1.98	블록구조	창고	600,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하되, 현재 대수선을 위해 일부 철거된 상태임을 반영하였음.

라. 보정단가

본건 건물에 설치된 급배수설비, 위생설비 등 부대설비 내역은 현재 대수선 중으로서 보정단가를 표준 단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적(m ²)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	재조달원가(원)
2	1층	78.58	벽돌구조	단독주택	1,000,000	0	1,000,000
2	지1층	2.24 (현:14.0)	벽돌구조	창고	600,000	0	600,000
2-1	1층	1.98	블록구조	창고	600,000	0	600,000

3. 감가수정

기호	층별	면적(m ²)	구조	이용상황	내용 년수	경과 년수	잔가율	비고
2	1층	78.58	벽돌구조	단독주택	40	35	5/40	관찰감가
2	지1층	2.24 (현:14.0)	벽돌구조	창고	40	35	5/40	“
2-1	1층	1.98	블록구조	창고	40	35	5/40	“

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-28)

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	제조달원가 (원)	내용년수	경과년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1층	78.58	1,000,000	40	35	5/40	125,000	9,822,500
2	지1층	2.24 (현황:14.0)	600,000	40	35	5/40	75,000	1,050,000
2-1	1층	1.98	600,000	40	35	5/40	75,000	148,500
	합 계	82.8 (현황:94.56)						11,021,000

IV. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	275,625,000	
건물	11,021,000	현재 대수선 중 중단상태
제외건물	1,933,500	
합 계	288,579,500	

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

본건은 경상남도 진주시 하대동 소재 '도동초등학교' 남동측 인근에 위치하고, 부근은 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성된 기존주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 중소형차량 출입가능하며, 인근에 시내노선 버스정류소가 위치하나 노선수 및 운행횟수 등을 고려시 일반대중 교통사정은 보통정도임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 세로장방형의 토지로서 현재 주택부지로 이용중에 있음.

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(상대), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<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)

현재 임대관계는 미상임.

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) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층건으로서,
외벽: 적벽돌치장쌓기 및 인조석붙임 및 모르타르위 페인트마감,
내벽: 벽지마감 등
창호: 현재 철거된 상태임.
- 기호(2-1) 시멘트블록조 슬래브지붕 단층건으로서,
외벽: 모르타르위 페인트마감,
내벽: 타일마감 및 모르타르위 페인트마감,

(2) 이용상태

- 기호(2) 단독주택 및 창고
기호(2-1) 창고 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

현재 철거된 상태임.

(4) 부합물 및 종물

별지 지적및건물개황도, 사진용지와 같이 부합물 및 종물 성격의 제시외건물(기호 ㄱ~ㄷ)이 소재함.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

제시목록상 기호(2) 건물 1동으로 제시되어 있으나 현황은 2동의 건물이며, 지하층 면적이 2.24㎡로 등재되어 있으나 현황은 개략적인 실측에 의하면 약 14.0㎡임.

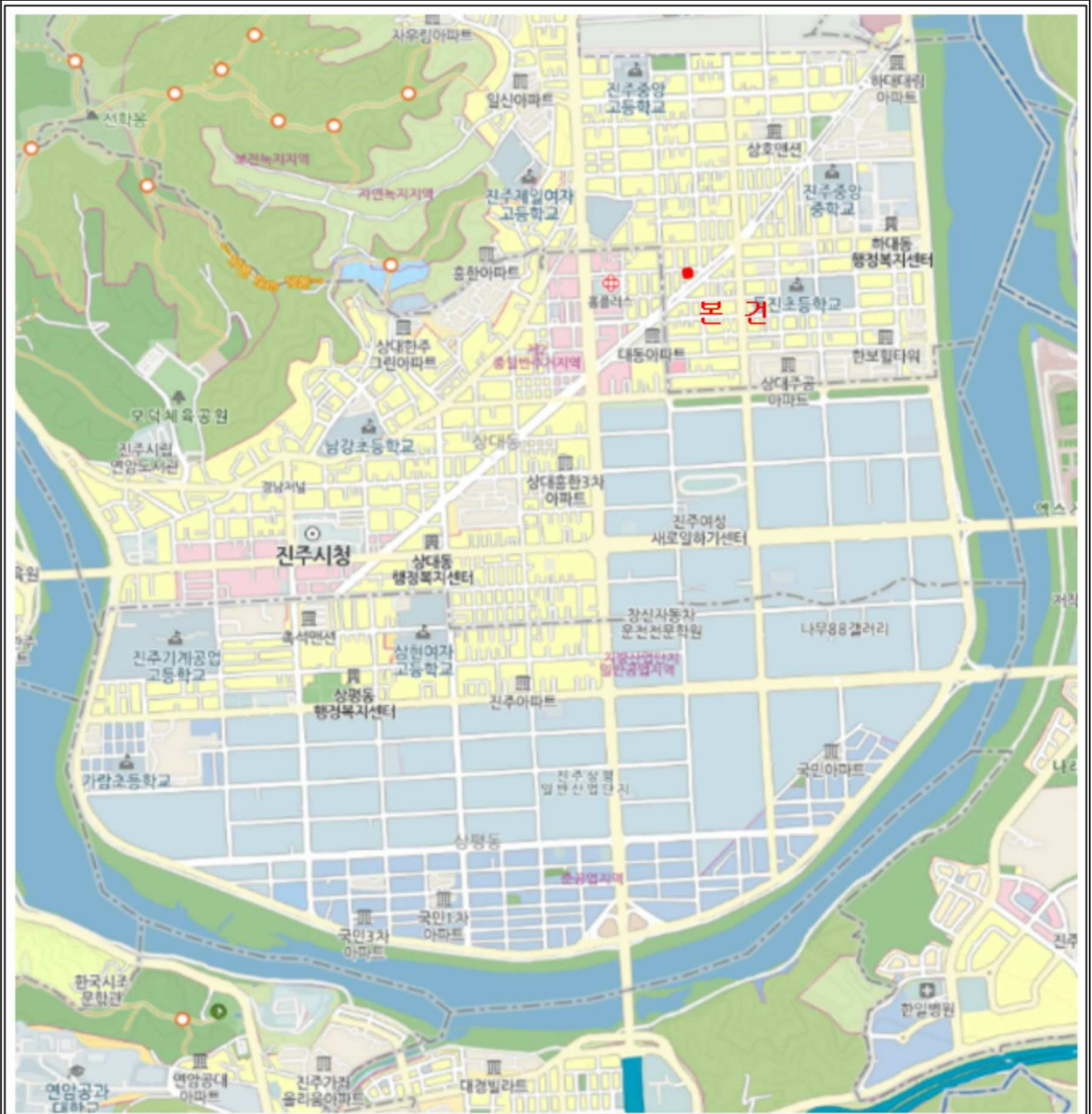
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 건물은 현재 대수선 중 공사 중단된 상태의 건물로서 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경상남도 진주시 하대동 352-5번지
-----	----------------------



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

위치도



소재지 경상남도 진주시 하대동 352-5번지



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도



S : 축척없음



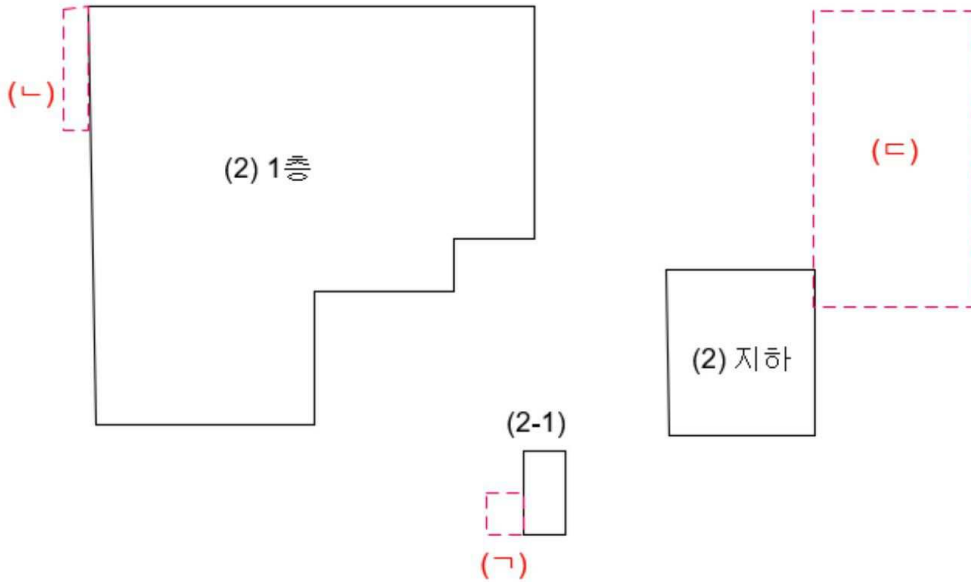
	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

건물개황도



S : 축척없음



평가건물

- (2) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 주택 및 창고
 1층: 78.58㎡
 지하: 14.0㎡(실측사정)
- (2-1) 시멘트블록조 슬래브지붕 단층 창고 등 1.98㎡

제시외건물

- (ㄱ) 시멘트블록조 슬래브지붕 단층 창고 약 1.0㎡
- (ㄴ) 경량철골조 판넬지붕 단층 보일러실 약 1.6㎡
- (ㄷ) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 차고 약 24.5㎡

	도로선		평가건물 1층		평가건물 3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물 2층		도로저속선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

사 진 용 지



본건 전경사진, 북동측 인근에서 촬영



본건 전경사진, 내부 근접 촬영

사 진 용 지



기호(2) 외부 및 제시외건물 기호(ㄴ)



기호(2) 전면 외부

사 진 용 지



기호(2) 지하부분



기호(2-1) 외부

사 진 용 지



기호(2-1) 및 제시외건물 기호(ㄱ)



제시외건물 기호(ㄴ)