

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조현찬 소유물건
(2024타경40242)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: HAF2024-02-219-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	삼억칠천이백오만육천칠백원정(₩372,056,700.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조현찬 (2024타경40242)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.28	2024.12.26 ~ 2024.12.28	2025.01.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	306	토지	306	-	246,942,000
	건물	288.23	건물	288.23	-	122,780,600
	제시외건물	(36.20)	제시외건물	36.20	-	2,334,100
합계					₩372,056,700	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-12-28)

I. 감정평가의 목적

본건은 진주시 일반성면 창촌리 소재 '반성시장' 내에 위치하는 상업용부동산에 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 2024.12.28.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.26.~28.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2024-12-28)

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 : 2024-12-28)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 기호(1) 토지의 일부가 시장내 도로로 이용중인 바 이를 감안한 평균가격으로 가격 결정하였음.
2. 본건 기호(1) 토지상에 종물, 부합물 성격의 제시외건물(기호 ㄱ~ㄴ)이 소재하여 평가목적에 고려하여 개략적인 실측에 의하여 면적 사정하여 평가에 포함하였음.
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 등의 판단은 별도 경계측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

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 일반성면 창촌리 81-12	306	대	일반상업지역	상업용	소로 한면	부정형 평지	392,400

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

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 81-12	철근콘크리트구조	제1,2종 근린생활시설	171.9	2/-	1978-01-12
		경량철골구조	제1종 근린생활시설	38.11	1/-	2010-08-10
		철근콘크리트구조	제2종 근린생활시설	78.22	2/-	2012-06-19

※ 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 81-5	332	대 상업용	일반상업 소로한면	세장형 평지	시장 동측 인근	404,600

(2) 선정사유

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

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2024-01-01 ~ 2024-12-28	경상남도 진주시	상업
2024.01.01 ~ 2024.11.30 2024.12.01 ~ 2024.12.28 누 계(2024.01.01 ~ 2024.12.28)	0.126% 0.006% x 28/30 0.132%(≒ 1.00132)	11월까지 누계 11 월 지가변동률 : 0.006% (1 + 0.00126) * (1 + 0.00006 * 28/30)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

라. 지역요인 비교 (상업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 가구(block)의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성 가구의 정연성 가구시설의 상태	
접근 조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 이용 승객수 주차시설의 정비 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 변화성 정도 자연환경	백화점, 대형상가의 수와 연면적 전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 관람집회시설의 상태 부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등) 기타 고객유인시설 등 배후지의 인구 배후지의 범위 고객의 구매력 등 상가의 전문화와 집단화 고층화 이용정도 고객의 통행량 상가의 연립성 영업시간의 장단 범죄의 발생정도 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

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

마. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항목	세부항목	비교
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	0.95	1.05	1.10	0.95	1.00	0.96	1.001	본건과 비교표준지 대비시 본건이 가로의 폭 및 연속성 등 가로조건에서 열세하나, 상업지역 중심 및 인근교통 시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 우세, 고객의 유동성 등 환경조건에서 우세, 형상 등의 획지조건에서는 다소 열세, 본건 일부가 현황 도로로서 기타조건에서 열세함.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 **	338	대	일반상업지역 주상용	법원경매 2023-12-15	845,000	
선2	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 **-**	139	대	일반상업지역 상업용	제1금융권 담보 2023-07-12	863,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 **-*	131	대	일반상업지역 상업나지	2021-08-01	467,939	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	61,300,000	-	-	-	-	-	61,300,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 공시지가 표준지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 공시지가 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 비교표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 가장 유사한 선1을 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	845,000	-	1.00126	1.00	0.954	807,146

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-12-15 ~ 2024-12-28	경상남도 진주시 상업	1.00126

㉢ 지역요인 (상업지대)

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

㉔ 개별요인 (상업지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	0.85	1.00	1.10	1.02	1.00	1.00	0.954	비교사례와 표준지 대비시 표준지가 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 상업지역 중심과의 접근성에서는 우세, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세한 바 접근조건은 대등하며, 고객의 유동성 등 부근환경조건은 우세, 형상 등의 획지조건에서도 다소 우세함.

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	404,600	1.00132	-	-	405,134

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	807,146	405,134	1.992

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 표준지공시지가 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.

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	807,146	A	405,134	1.99	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	404,600	1.00132	1.00	1.001	1.99	807,023	807,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 81-12	306.00	807,000	246,942,000

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.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 ***	131	대	일반상업지역 상업나지	2021-08-01	467,939	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	61,300,000	-	-	-	-	-	61,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

(2) 선정사유

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

다. 토지단가의 산정

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거1	467,939	1.00	1.02766	1.00	1.707	820,865	821,000

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2021-08-01 ~ 2024-12-28	경상남도 진주시 상업	1.02766

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

㉔ 지역요인 (상업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 가구(block)의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성 가구의 정연성 가구시설의 상태	
접근 조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 이용 승객수 주차시설의 정비 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 변화성 정도 자연환경	전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 연면적 관람집회시설의 상태 부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등) 기타 고객유인시설 등 배후지의 인구 배후지의 범위 고객의 구매력 등 상가의 전문화와 집단화 고층화 이용정도 고객의 통행량 상가의 연립성 영업시간의 장단 범죄의 발생정도 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

㉞ 개별요인 (상업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.20	1.20	1.30	0.95	1.00	0.96	1.707	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 우세, 상업중심과의 접근성 및 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 우세, 시장입구의 본건이 고객의 유동성 등 환경조건에서 우세, 형상 등의 획지조건에서는 열세, 본건 일부가 현황 도로로서 기타조건에서 열세함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 81-12	306.00	821,000	251,226,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	일반상업지역	상업용	소로한면	800,000	900,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	일반성면 창촌리 81-12	306	대	392,400	120,074,400

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	단독주택	2024-12-31	24	57.3	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2024-12-31	12	48.3	최근1년
경상남도 진주시	대지	2024-12-31	10	51.6	최근1년
경상남도 진주시	임야	2024-12-31	11	45.8	최근1년
경상남도 진주시	전답	2024-12-31	39	47.7	최근1년
경상남도 진주시	오피스텔	2024-12-31	11	56	최근1년
경상남도 진주시	근린시설	2024-12-31	26	49.3	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	246,942,000	
거래사례비교법	251,226,000	

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 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 시장 내 상업용부동산으로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	246,942,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

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, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하되, 1,2층 기준부분은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,069,000	50(45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,262,000	50(45~55)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	977,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,160,000	50(45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(m ²)	구조	용도	표준단가(원)
2	일반성면 창촌리 81-12	1,2층	171.9	철근콘크리트구조 슬래브지붕	제1,2종 근린생활시설 (소매점 및 제조업소)	900,000
		1층	38.11	경량철골구조 판넬지붕	제1종근린생활시설 (소매점)	480,000
		1,2층	78.22	철근콘크리트구조 슬래브지붕	제2종근린생활시설 (제조업소)	1,100,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

본건 건물에 설치된 급배수설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적(m ²)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	재조달원가(원)
2	1,2층	171.9	철근콘크리트구조 슬래브지붕	제1,2종 근린생활시설 (소매점 및 제조업소)	900,000	0	900,000
	1층	38.11	경량철골구조 판넬지붕	제1종근린생활시설 (소매점)	480,000	0	480,000
	1,2층	78.22	철근콘크리트구조 슬래브지붕	제2종근린생활시설 (제조업소)	1,100,000	0	1,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2024-12-28)

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	경과 년수	잔가율	비고
2	1,2층	171.9	철근콘크리트구조 슬래브지붕	제1,2층 근린생활시설 (소매점 및 제조업소)	50	46	15/50	관찰감가
	1층	38.11	경량철골구조 판넬지붕	제1층근린생활시설 (소매점)	35	14	21/35	증축
	1,2층	78.22	철근콘크리트구조 슬래브지붕	제2층근린생활시설 (제조업소)	50	12	38/50	증축

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	제조달원가 (원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1,2층	171.9	900,000	50	35 (조정)	15/50	270,000	46,413,000
	1층	38.11	480,000	35	14	21/35	288,000	10,975,680
	1,2층	78.22	1,100,000	50	12	38/50	836,000	65,391,920
	합 계	288.23						122,780,600

IV. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	246,942,000	
건물	122,780,600	
체외의건물	2,334,100	
합 계	372,056,700	

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 일반성면 창촌리	81-12	대	일반상업	306	306	807,000	246,942,000	일부현황도로 감안
2	경상남도 진주시 일반성면 창촌리	81-12 지상	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상2층					관찰감가 기존, 철근 콘크리트조
	[도로명 주소] 경상남도 진주시 일반성면 동부로 2019-6		(내역: 제1종근린생활 시설(소매점) 제2종근린생활 시설(제조업소) 경량철골구조 판넬지붕 제1종근린생활 시설(소매점)	1층	163.17	171.90	270,000	46,413,000	900,000 x 15/50 1,2층
			(내역: 제1종근린생활 시설(소매점) 제2종근린생활 시설(제조업소) 경량철골구조 판넬지붕 제1종근린생활 시설(소매점)	2층	125.06	78.22	836,000	65,391,920	증축, 1층 경량철골조 480,000 x 21/35 증축, 철근 콘크리트조 1,100,000 x 38/50 1,2층
	<제시외건물>		(내역: 제2종근린생활 시설(일반 음식점) 제2종 근린생활시설 (제조업소)		85.95				
ㄱ	경상남도 진주시 일반성면 창촌리	81-12 지상	창고	조적조 슬래브지붕 단층	(2.5)	2.5	42,800	107,000	관찰감가 300,000 x 5/35
ㄴ	동소	81-12 지상	작업장	경량철골조 판넬지붕 단층	(8.0)	8.0	128,000	1,024,000	관찰감가 300,000 x 15/35

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	
ㄷ	동소	81-12 지상	가추	경량철골조 렉산지붕 2층평	(4.0)	4.0	51,400	205,600	관찰감가 120,000 x 15/35
ㄹ	동소	81-12 정상	물탱크실 및창고	블록조 칼라시트지붕 3층평	(13.3)	13.3	64,200	853,860	관찰감가 450,000 x 5/35
ㅁ	동소	81-12 지상	가추	경량철골조 판넬지붕 3층평	(8.4)	8.4	17,100	143,640	120,000 x 5/35 관찰감가
합 계								₩372,056,700.-	
				이	하	여	백		

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 일반성면 창촌리 소재 반성시장 내에 위치하고 부근은 시장, 도로 변은 각종 점포 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량 출입은 가능하며, 면소재지 내 중심지에 위치하여 관내 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 지반은 대체로 평탄하나 남측의 주 간선도로보다는 저지이며, 사다리형에 유사한 부정형의 토지로서 상업용건부지로 이용중이며, 일부는 현황 시장내 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측 및 남서측, 북서측으로 시장내 도로(약 4~6m 정도의 포장도로)와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-09-30)(진주외국어고등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반성초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 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)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트조 및 경량철골조 슬래브 및 판넬지붕 2층건으로서,

<기존부분> 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층건으로서,

사용승인일: 1978.01.12

외벽: 모르타르위 페인트마감 등

내벽: 모르타르위 페인트마감, 타일마감, 벽지마감 등

창호: 새시창

바닥: 타일마감, 장판마감 등임.

<증축부분> 경량철골조 판넬지붕 단층건으로서,

사용승인일: 2010.08.10

벽체: 샌드위치판넬,

바닥: 타일마감 등

창호: 새시창임.

<증축부분> 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층건으로서,

사용승인일: 2012.06.19

외벽: 화강석붙임 및 모르타르위 페인트마감 등,

내벽: 모르타르위 페인트마감 및 벽지마감 등,

창호: 새시창임.

(2) 이용상태

기호(2) 제1,2종 근린생활시설로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비 등이 되어 있음.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

별지 지적 및 건물개황 및 사진용지와 같이 종물 및 부합물 성격의 기호(ㄱ~ㄴ)이 소재하여 평가에 포함하였는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

없 음.

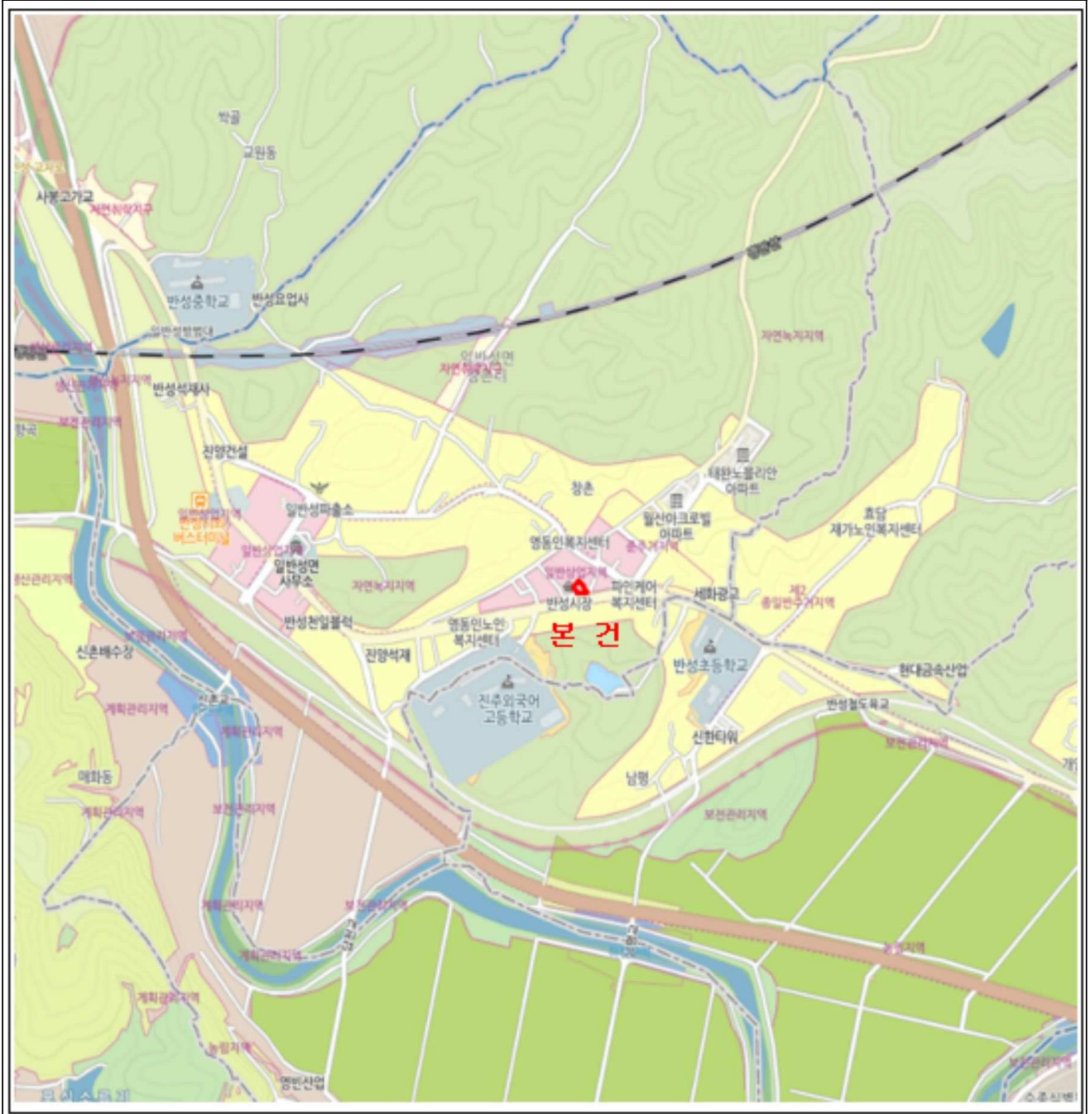
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경상남도 진주시 일반성면 창촌리 81-12번지
-----	---------------------------



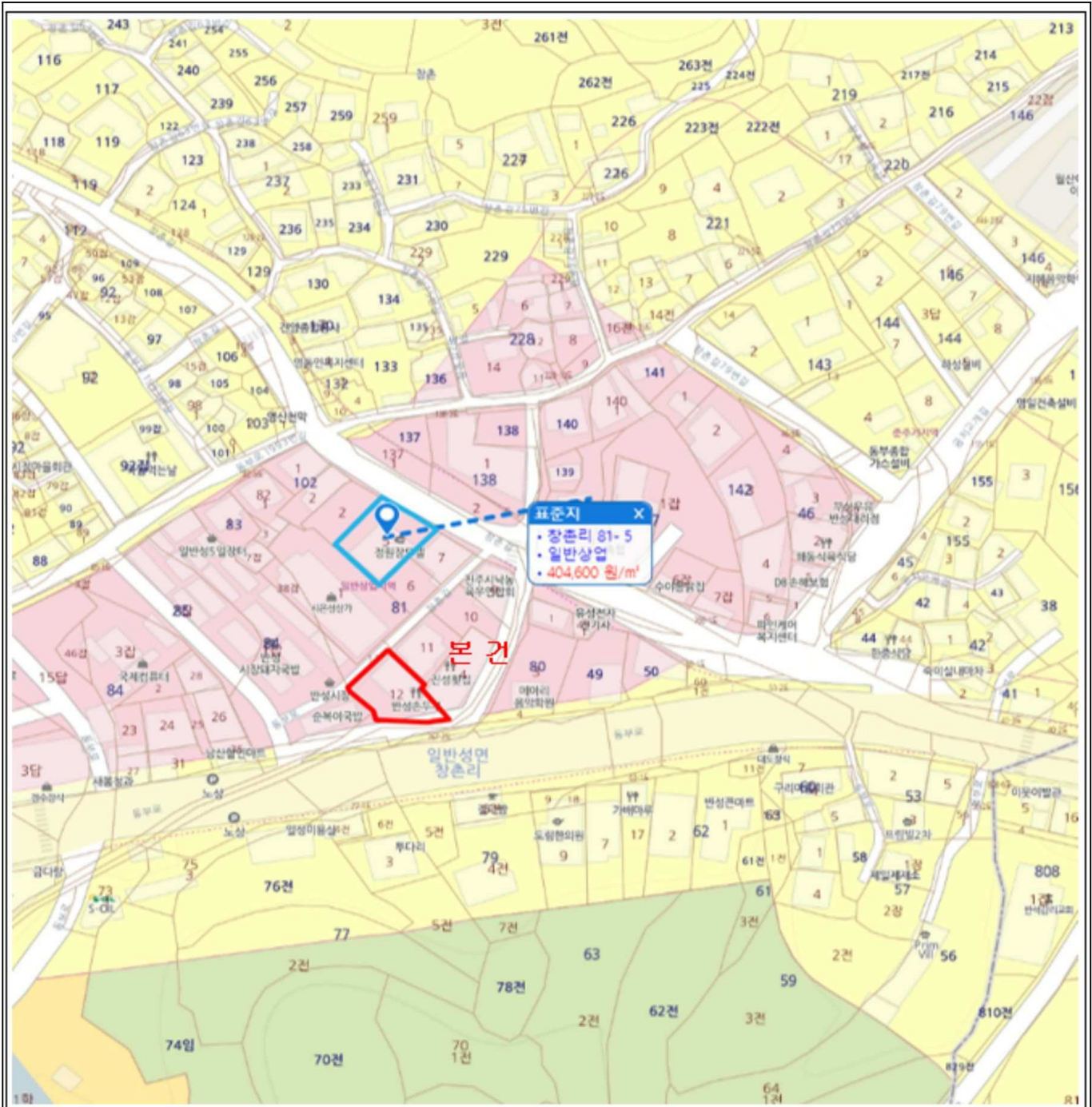
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

위치도



소재지

경상남도 진주시 일반성면 창촌리 81-12번지



※ 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.

사 진 용 지



본건 전경사진

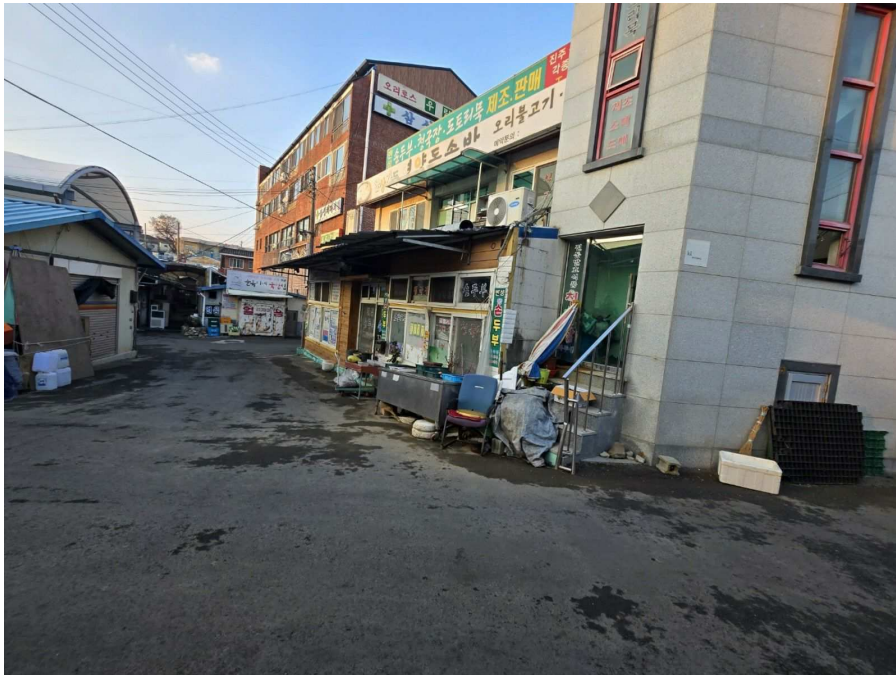


본건 전경사진

사 진 용 지



본건 전경사진



기호(1) 일부 현황 도로부분

사 진 용 지



기호(2) 기존 철근콘크리트조부분 외부



기호(2) 기존 철근콘크리트조부분 1층 내부

사 진 용 지



기호(2) 기존 철근콘크리트조 내부 사무실부분

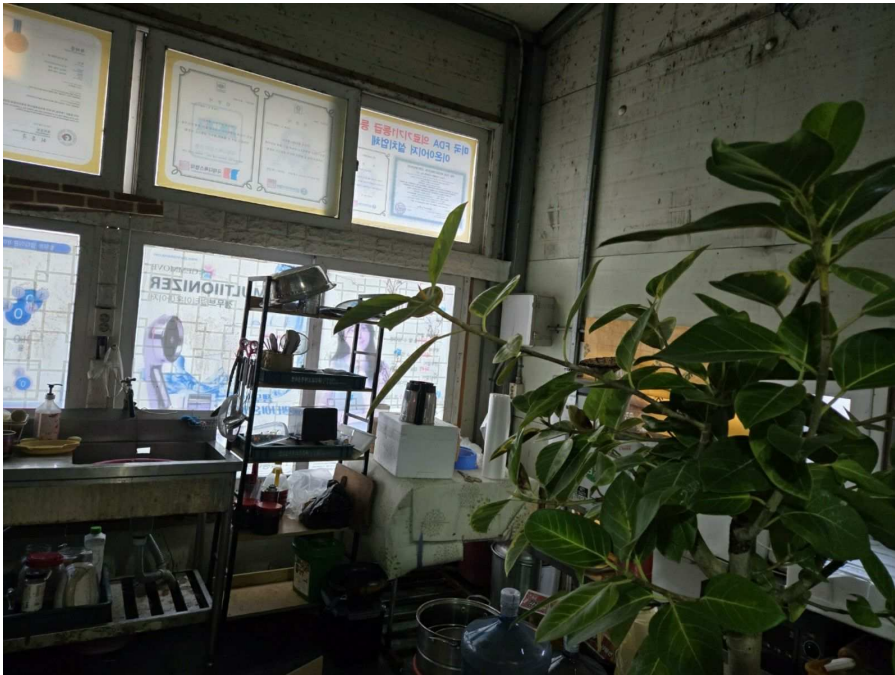


기호(2) 기존 철근콘크리트조 2층 내부

사진용지

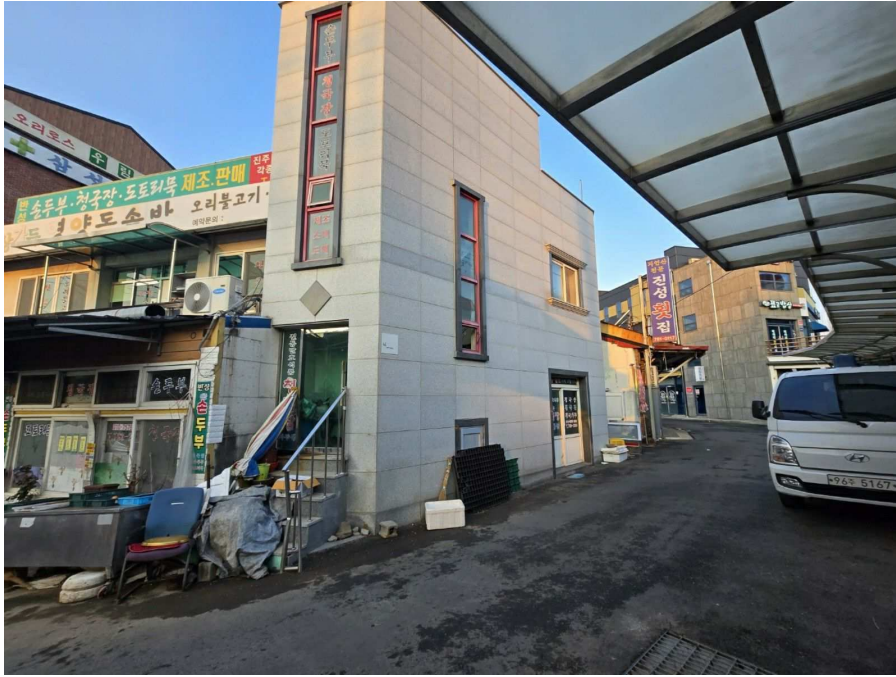


기호(2) 증축 경량철골조부분 외부



기호(2) 증축 경량철골조부분 내부

사 진 용 지



기호(2) 증축 철근콘크리트조 외부

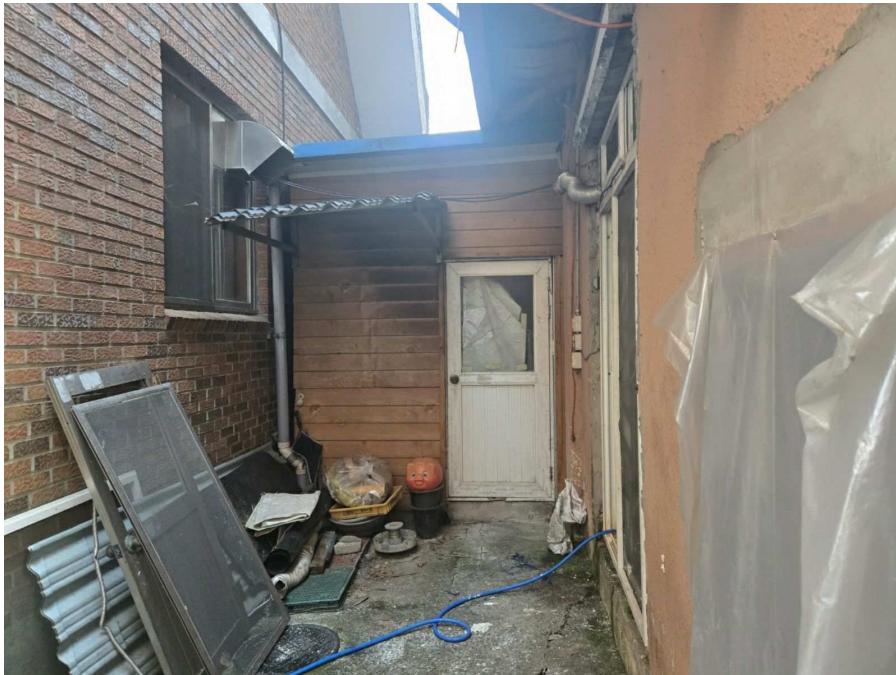


기호(2) 증축 철근콘크리트조 내부

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄱ)



제시외건물 기호(ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄷ)



제시외건물 기호(ㄹ)

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄹ)