

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김경현 소유물건(2025타경180)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
김광택

감정평가서번호: 1025-0115-02



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.

남부감정평가사사무소



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
송지훈

송 지 훈



감정평가액	일십육억사천이백칠십삼만구천구백육십원정(₩1,642,739,960.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김경현 (2025타경180)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.17	2025.01.17	2025.01.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,808	토지	2,808	415,000	1,165,320,000
	건물	432.86	건물	432.86	-	418,019,960
	(제시외 건물)	(52.5)	제시외 건물	(52.5)	-	44,400,000
	(제시외 수목)	(약75주)	제시외 수목	(약75주)	일괄	15,000,000
합 계					₩1,642,739,960	
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 사천시 서포면 다평리	1273-20	대	자연환경 보전지역	2,808	2,808	415,000	1,165,320,000	조경수목포함  제시외 수목이 제외되어 토지에 감안한
2	* [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 제비길 110	1273-20 위 지상 에이동	제1종 근린생활 시설 및 단독주택	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 3층					
				1층	82.62	82.62	1,344,000	111,041,280	1,600,000 x 42/50
				2층	90.02	90.02	1,008,000	90,740,160	1,200,000 x 42/50
				3층	83.11	83.11	1,400,000	116,354,000	1,600,000 x 42/48
			부속건물 부속창고	경량철골구조 컨테이너지붕 단층	18	18	112,000	2,016,000	120,000 x 28/30

## 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		
3	경상남도 사천시 서포면 다평리 [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 제비길 110	1273-20 위 지상 비동	제1종 근린생활 시설 및 단독주택	경량철골구조 판넬지붕 2층						
					1층	79.15	79.15	732,000	57,937,800	950,000 x 27/35
					2층	49.96	49.96	732,000	36,570,720	950,000 x 27/35
	(제시외 건물)		부속건물	경량철골구조 컨테이너지붕 단층	30	30	112,000	3,360,000	120,000 x 28/30	
ㄱ	"	1273-20 위 지상	수영장1 (옥상소재)	철근콘크리트조	(21)	21	식	19,600,000	미등기 관찰감가	
ㄴ	"	1273-20 위 지상	수영장1 (1층소재)	철근콘크리트조	(27)	27	식	20,800,000	미등기 관찰감가	
ㄷ	"	1273-20 위 지상	화장실	목조 및 판넬조 판넬지붕	(4.5)	4.5	식	4,000,000	미등기 관찰감가	
ㄹ	"	1273-20 위 지상	수목	소나무	(약 75주)	약 75주	일괄	15,000,000		
<b>합 계</b>								<b>₩1,642,739,960.-</b>		
				이	하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 서포면 다평리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 01월 17일임.

### 4. 실질조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실질조사는 2025년 01월 17일에 실시하였으며, 실시조사 시 공부상 면적, 이용상 황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 기타 참고사항

- 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 \*\* 처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 본건의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 지상의 조경수목은 관련규정에 의거 토지에 포함하여 평가하되, 고가수목으로서 규모를 갖추고 있는 소나무의 경우 수종, 수량, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 평가하되, 평가목적에 고려하여 개략적으로 수량 사정하여 토지와 구분하여 별도 평가하였으니, 향 후 경매진행시 수량, 소유권 및 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- 도시한 사진용지와 같이 철거 및 이동이 용이한 목재 테이블은 평가제외 하였음.
- 수질정화시설 등 설비의 경우 수영장에 포함하여 평가하였음.
- 본건 지상에 소재하는 제시외 건물 기호 ㉠,㉡,㉢은 종물 및 부합물의 성질로서 별도 평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

#### (1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

#### (2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- (2) 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- (3) 건물의 경우 「동 규칙」 제15조에 근거하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- (4) 제시외 건물 등의 경우 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

## 3. 일괄,구분,부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 대상 물건의 개요

### (1) 토지

일련 번호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	서포면 다평리 1273-20	대	2,808.0	자연 환경보전	주거 기타	세로(가)	부정형 완경사	152,600	

※ 일시적 이용상황인지 여부는 주관개입 가능성이 있는바 지목을 기준으로 이용상황을 표기함.

### (2) 건물

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	물건의 종류	구조 및 규격	수량	
2	서포면 다평리	1273-20	제1종근린생활시설 및 단독주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층		
"	"	"	단독주택 (다가구주택)	1층	82.62	㎡
"	"	"	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	2층	90.02	㎡
"	"	"	단독주택 (다가구주택)	3층	83.11	㎡
"	"	"	부속건물 부속창고	경량철골구조 컨테이너지붕 단층	18	㎡
3	서포면 다평리	1273-20	제1종근린생활시설 및 단독주택	경량철골구조 컨테이너지붕 2층		
"	"	"	제1종근린생활시설 (소매점)	1층	79.15	㎡
"	"	"	단독주택	2층	49.96	㎡
"	"	"	부속건물 (소매점:부속창고)	경량철골구조 컨테이너지붕 단층	30	㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

#### (1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2024.01.01.]

기호	소재지 (사천시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	이용 상황	도로 접면	형상 지세	비고
A	서포면 다평리 1273-10	500.0	대	자연 환경	161,200	상업용	세로(가)	사다리 완경사	

※ 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하였고, 그 공법상 제한 상태가 미미할 경우 고려하지 않음.

### 2. 시점수정

#### (1) 자가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

용도지역	자가변동률(%)	비고
자보	0.206	경상남도 사천시 (24.01.01~25.01.17) (자보)  2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.180 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.016  ( 1 + 0.00180 ) * ( 1 + 0.00016 * 48/30 ) ≒ 1.00206

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 시점수정치의 결정

### 시점수정치 결정에 관한 의견

생산자물가상승률은 일반재화에 대한 전국 평균치로서 지역별 특성에 따른 국지적인 지가변동을 제대로 반영치 못할 것으로 판단되는 바, 일반적으로 토지의 지가변동 상황은 생산자물가지수보다 지가변동률이 적절하게 반영하고 있다고 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

## 3. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교

### ▣ 상업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### ▣ 개별요인 비교치 결정

본건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	A	1.00	1.00	1.10	0.95	1.00	1.00	1.045	본건은 비교표준지 대비 환경조건(조망 등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인 보정

### (1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례 (98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가 수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 인근 평가사례 및 거래사례

[출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (사천시)	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	사업명 및 목적
1	서포면 다평리 1273-1*	대	자연환경보전	397,000	2024-04-16	담보
2	서포면 비토리 222-1*	대	자연환경보전	448,000	2024-01-31	실거래
(255,000,000-1,000,000*97.70*35/35)/351 ≒ 448,000						

※ 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하였고, 그 공법상 제한 상태가 미미할 경우 고려하지 않음.

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### 가) 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{가격시점 현재 표준지가액 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

#### 나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 본건 토지와 제반 가격형성상 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 선정하여 사례를 기준으로 한표준지의 시산가격과 표준지 공시지가를 시점수정한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ▣ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	비교사례 ①	397,000	1.00148	1.00	1.000	397,588	2.461
비교표준지 공시지가	A	161,200	1.00206	-	-	161,532	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <비교사례①>을 선정함.						
*2)시점수정	사천시	자보	2024-04-16	~	2025-01-17	1.00148	
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	가로조건	대등함.					
	접근조건	대등함.					
	환경조건	대등함.					
	획지조건	대등함.					
	행정적조건	대등함.					
	기타조건	대등함.					

## (4) 그 밖의 요인 보정치 결정 및 적정성 검토

### 가) 실거래가 분석 등을 통한 검증

인근 평가사례 및 거래사례의 가격수준과 비교표준지의 공시지가와의 지역·개별적인 특성의 비교, 인근지역의 지가수준 및 인근 부동산시장의 동향 등을 종합적으로 고려한 실거래가 분석을 통한 검증결과 상기 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율은 적정 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

### 나) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교사례와 표준지공시지가의 격차율, 인근 거래사례의 거래단가 수준 및 호가수준 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

비교표준지 기호	산정 보정치	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.461	2.46

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 주된방법(공시지가기준법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	A	161,200	1.00206	1.00	1.045	2.46	415,250	415,000

## 7. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

### (1) 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례로 판단되는 「거래사례 2」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 (사천시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	평가목적	비고
1	서포면 다평리 1273-1*	대	자연 환경보전	397,000	2024-04-16	담보	
2	서포면 비토리 222-1*	대	자연 환경보전	448,000	2024-01-31	실거래	
$(255,000,000 - 1,000,000 * 97.70 * 35 / 35) / 351 \approx 448,000$							

### (2) 사정보정

선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

거래사례 기호	용도지역	자가 변동률(%)	비고
2	자보	0.194	경상남도 사천시 (24.01.31~25.01.17 ) (자보)
			2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.012
			2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.010
			2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.016
			2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.040
			2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.009
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.018
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.005
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.024
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.011
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.019
			2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.016
			$(1 + 0.00012 * 1/31) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00016 * 48/30)$ $\approx 1.00194$

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

### (4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교

### ▣ 상업지대

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ▣ 개별요인 비교치 결정

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	2	1.05	0.90	1.05	1.00	1.00	1.00	0.992	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세, 접근조건(교통의 편의성 등)에서 열세, 환경조건(조망 등)에서 우세함.

## (6) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	거래사례 단가		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	2	448,000	1.00	1.00194	1.00	0.992	445,278	445,000

## 8. 시산가액 조정 관련사항

### (1) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	415,000	445,000	415,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 건물 감정평가액 산출과정

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

#### (1) 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산원(2023.1.1), 한국부동산연구원(2024.7.1)]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	2	1,846,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,561,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조경량철골지붕틀/아스팔트 싱글	3	886,000	35 (30~40)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/㎡)	사용승인일/증축일
2	1층	82.62	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조 슬래브지붕	1,600,000	2016-07-20
2	2층	90.02	제1종근린생활시설 (휴게음식점)		1,200,000	2016-07-20
2	3층	83.11	단독주택 (다가구주택)		1,600,000	2018-08-14 증축
2	부속 건물	18	부속건물 부속창고	경량철골구조 컨테이너지붕 단층	120,000	2022-06-09 증축
3	1층	79.15	제1종근린생활시설 (소매점)	경량철골구조 컨테이너지붕	950,000	2016-07-20
3	2층	49.96	단독주택		950,000	2016-07-20
3	부속 건물	30	부속건물 (소매점:부속창고)		경량철골구조 컨테이너지붕 단층	120,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 하되 본건의 평가목적을 고려하여 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	1,600,000	표준단가에 포함	1,600,000	-
2	2층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	-
2	3층	1,600,000	표준단가에 포함	1,600,000	-
2	부속건물	120,000	표준단가에 포함	120,000	-
3	1층	950,000	표준단가에 포함	950,000	-
3	2층	950,000	표준단가에 포함	950,000	-
3	부속건물	120,000	표준단가에 포함	120,000	-

## 3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일 /증축일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
2	1층	2016-07-20	1,600,000	50	8	8	42/50	1,344,000
2	2층	2016-07-20	1,200,000	50	8	8	42/50	1,008,000
2	3층	2018-08-14 증축	1,600,000	48 (42+6)	6	6	42/48	1,400,000
2	부속건물	2022-06-09 증축	120,000	30	2	2	28/30	112,000
3	1층	2016-07-20	950,000	35	8	8	27/35	732,000
3	2층	2016-07-20	950,000	35	8	8	27/35	732,000
3	부속건물	2022-06-09 증축	120,000	30	2	2	28/30	112,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	평가금액(원)	비고
2	1층	82.62	1,344,000	111,041,280	-
2	2층	90.02	1,008,000	90,740,160	-
2	3층	83.11	1,400,000	116,354,000	-
2	부속건물	18	112,000	2,016,000	-
3	1층	79.15	732,000	57,937,800	-
3	2층	49.96	732,000	36,570,720	-
3	부속건물	30	112,000	3,360,000	-
합계		432.86	-	418,019,960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토지	1,165,320,000	상세내역은 "감정평가명세표" 참조
건물	418,019,960	"
제시외 건물	44,400,000	"
제시외 수목	15,000,000	"
합 계	1,642,739,960	-

### 2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물 등은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 사천시 서포면 다평리 펜션촌 내에 소재하는 토지로서, 주위는 펜션부지, 자연림 등으로 형성되어 있음.
교통상황	본건 인근까지 차량 접근이 가능한 등 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상태	대체로 부정형 완경사지로서 현황 주상용으로 형성되어 있음.
인접 도로상태	본건 북동측으로 노폭 약5m 도로에 접함.
토지이용계획 및 공법상제한	기호1) - 자연환경보전지역(2011-08-04)(자연환경보전지역), 수산자원보호구역(2011-08-04)(수산자원보호구역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

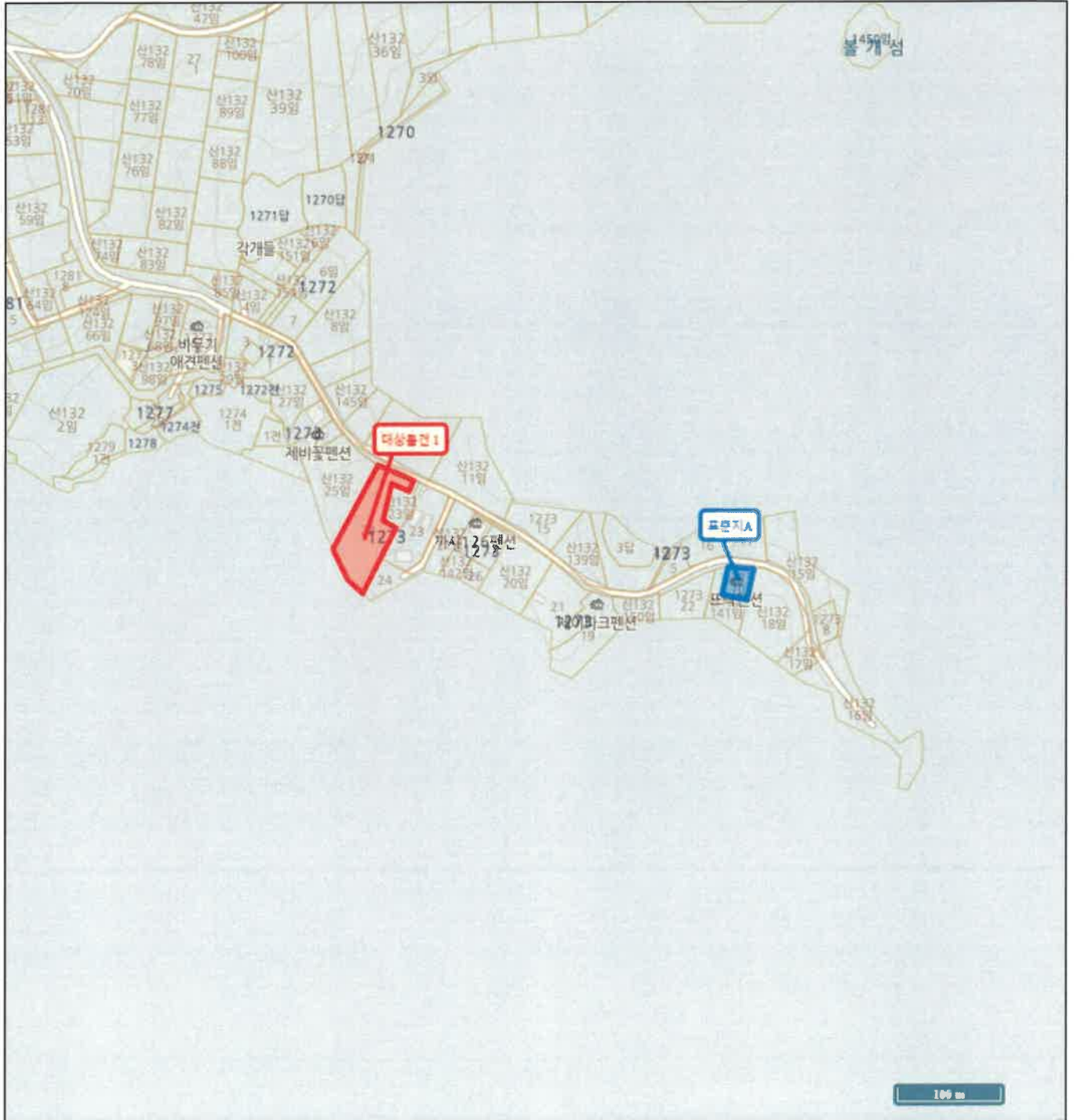
## 2. 건물 감정평가요항표

<p><b>건물의 구조</b></p>	<p>기호 2) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층건으로서 외벽 노출콘크리트 및 징크판넬잇기 등 마감 창호 새시창호 기호 2 부속건물) 컨테이너 단층 기호3) 경량철골구조 컨테이너지붕 2층 건으로서 외벽 컨테이너식 판넬 등 창호 새시창호 기호 3 부속건물) 컨테이너 단층</p>
<p><b>이용상태</b></p>	<p>기호 2) 1,3층 공부상 단독주택(다가구주택) 2층 근린생활시설(커피숍) 기호 2 부속건물) 창고 기호3) 1층 공부상 근린생활시설 2층 단독주택 기호 3 부속건물) 창고</p>
<p><b>설비내역</b></p>	<p>기호2) 위생 및 난방설비 등이 갖추어져 있음 기호3) 위생 및 난방설비 등이 갖추어져 있음</p>
<p><b>부합물 및 종물</b></p>	<p>- 구조 : 별첨 "지적개황도 및 건물개황도"와 같이 기호 ㉠㉡이 소재함. - 영향 : 구조·규모·이용 상황 등으로 보아 감정 물건에 미치는 영향이 없을 것으로 판단됨.</p>
<p><b>공부와와의 차이</b></p>	<p>-</p>
<p><b>기타참고사항 (임대관계 및 기타)</b></p>	<p>-</p>

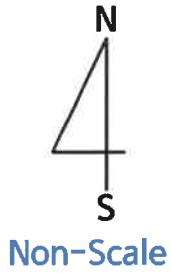
# 위치도



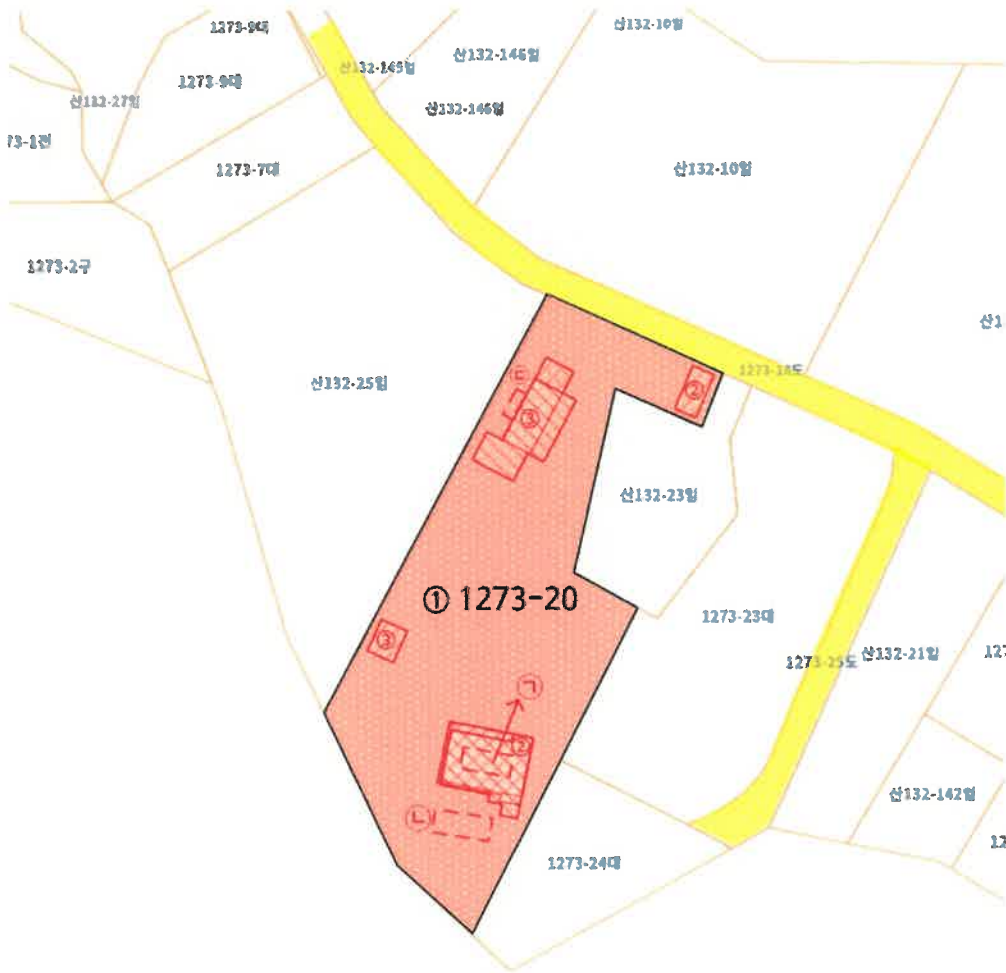
소재지 경상남도 사천시 서포면 다평리 1273-20



# 지적개황도



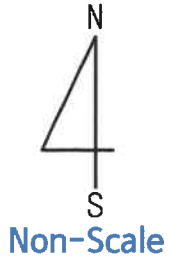
소재지 경상남도 사천시 서포면 다평리 1273-20



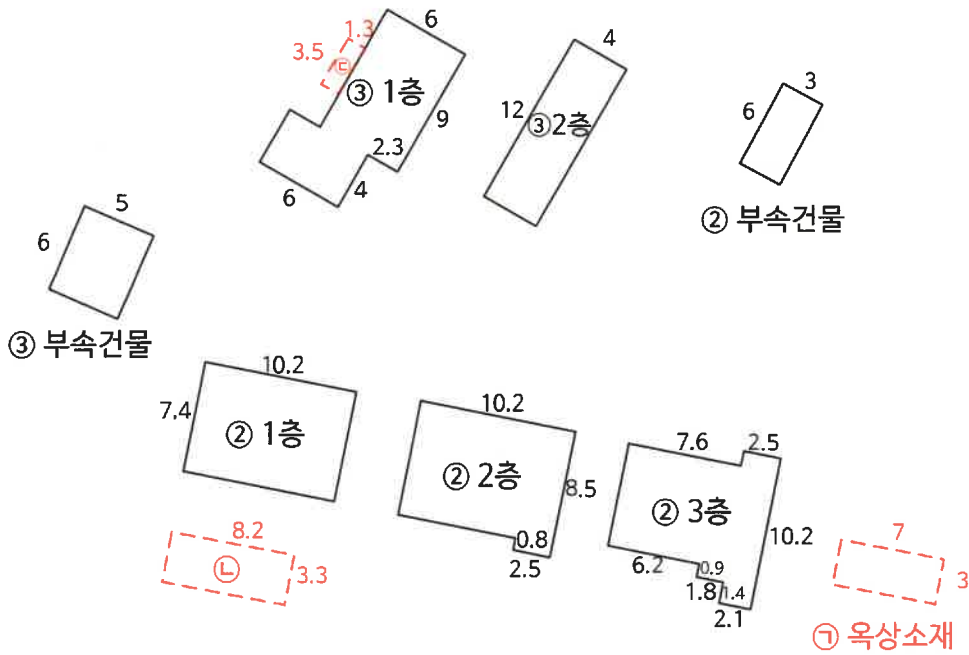
범례

	평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
	도로		평가건물2층		
	도시계획선		평가건물3층 이상		

# 건물개황도



소재지 경상남도 사천시 서포면 다평리 1273-20



## 건물면적 산출근거

- ② 1층 ≍ 82.62㎡
- ② 2층 ≍ 90.02㎡
- ② 3층 ≍ 83.11㎡
- ② 부속건물 ≍ 18㎡
- ③ 1층 ≍ 79.15㎡
- ③ 2층 ≍ 49.96㎡
- ③ 부속건물 ≍ 30㎡

## 제시외건물

- ㉠ 철근콘크리트조(수영장1)(옥상소재) : 3×7 ≍ 21㎡
- ㉡ 철근콘크리트조(수영장2) : 8.2×3.3 ≍ 27.06㎡
- ㉢ 목조 및 판넬조 판넬지붕(화장실) : 3.5×1.3 ≍ 4.55㎡

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 토지 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 토지 전경

# 사 진 용 지



본건 토지 전경



본건 건물 기호2)

# 사진용지



본건 건물 기호2) 3층 내부



건물 기호2) 부속건물

# 사진용지



건물 기호3) 건물



건물 기호3) 부속건물

# 사진용지



제시외 건물 ㄱ



제시외 건물 ㄴ

# 사진용지



제시외 건물 ㄷ



목재테이블

# 사 진 용 지



소나무



소나무

# 사 진 용 지



소나무



소나무

# 사 진 용 지



소나무