

# 감정평가서

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

건명	농업회사법인주식회사랜드프로 소유물 (2025타경30657)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
평가서번호	BR2503-006

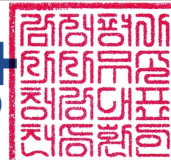
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당 사무소는 책임을 지지 않습니다.



APPRAISAL OFFICE BLUE RIVER

감정평가사사무소

청강





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 이반성면 하곡리 소재 “이반성면사무소” 동측 원거리에 위치한 부동산에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

#### 2.1. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로 조건	형상/지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	하곡리 540-3	전	4,900.0	보전관리	전	세로(불)	부정형/평지	17,100

#### 2.2. 건물

기호	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용도	사용승인일자 (증축)
2-1	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	50.71	50.71	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-2	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-3	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-4	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-5	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-6	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-7	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-8	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2-9	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-10	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-11	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-12	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-13	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	173.01	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-14	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	141.41	-	-	동.식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01
2-15	하곡리 540-3	경량철골구조 /경량철골구조지붕 지상1층	94.01	-	-	동.식물관련시설 (선별장)	2016.08.01

### 2.3. 기계기구

기호	소재지	명칭	구조·규격·형식·용량	제작자 (제작일자)	수량
3	하곡리 540-3	수변전설비	Cap' : 800KVA	국산 (2016.07)	1식

## 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 03월 24일임.

### 3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025.03.19 ~ 2025.03.24일에 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

- 본 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례들의 구체적 정보는 개인정보보호법 의거 별표처리하였음.
- 기호(2-1 ~ 2-13) 건물은 구조, 용도, 면적 등이 동일한 건물로서 각 건물에 대한 구분 및 표시는 현황 건물에 표시된 일련번호(R1 ~ R13)에 의거 특정하였음.
- 기호(2-1 ~ 2-13) 건물에는 버섯재배를 위해 필요한 냉방시설, 가습시설, 쿨러설비 등 공조설비 등이 되어 있으며, 건물 평가시 포함하되 현황 관리상태를 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니, 경매시 재작동 가능여부를 확인하시어 입찰하시기 바람.
- 기호(1) 지상에 2023.11.23 당시 부동산임의경매(2022타경1540)의 매각목록에 포함된 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하며, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하되, 위 제시외물건들은 구조, 용도 등으로 보아 종물 내지 부합물로서 제시외건물 등으로 인한 토지의 사용·수익에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.
- 제시외건물㉡은 인접지상(하곡리 1035) 소재하나 구조, 용도 등으로 보아 종물로 판단되어 평가에 포함하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 제시외건물은 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감정수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사시 개략적으로 실측사정하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

- 기계기구의 평가는 구조, 규격, 제작년도, 관리상태 등을 종합 참작한 통상적인 제작비 및 부대비용을 기준으로 산정한 재조달원가에 경과년수, 유지 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 반영하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가법으로 평가하였음.
- 기호(1) 지상 2023.11.23 당시 부동산임의경매(2022타경1540)의 매각목록에서 제외된 냉동창고(기호(2-15) 건물 옆 소재)는 소유가 불분명하고, 이동이 가능하여 감정평가 제외하였음.



# 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>	<p>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>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  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>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>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>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
제21조 [동산의 감정평가]	① 감정평가법인등은 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다. ② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.
감정평가 실무기준 630.1.3	① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.

## 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.

### 2.2. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

### 2.3. 기계기구의 감정평가

기계기구는 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 기계기구의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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(㎡)		거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
				토지	건물			
㉠	하곡리 803-*	보전관리	답	1,782	-	2023.10.24	96,200,000 (53,984)	토지거래
㉡	하곡리 741-*	보전관리	전	1,713	-	2022.08.03	77,000,000 (44,950)	토지거래

##### 1.1.2. 유사물건의 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
①	하곡리 48*	보전관리	전	4,459.0	법원경매	2023.09.25	60,000
②	하곡리 494-*	보전관리	답	4,159.0	법원경매	2023.12.19	59,000

##### 1.1.3. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
보전관리	전(버섯재배사)	세로(불)	@60,000원/㎡ 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	하곡리 502	853.0	전	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	13,700	-

### 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.

비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
A	경상남도 진주시 보전관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.03.24)	0.150% (1.00150)	$(1+0.00056) \times (1+0.00056 \times 52/31)$ ≒ 1.00150

### 1.2.3. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2.4. 개별요인 비교

### ㉞ 개별요인 비교항목

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

농경지대		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태, 농로의상태	접근도로의 배치, 폭 구조, 등 농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근취락과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 출하지와의 접근성
환경조건	자연환경, 관개, 배수 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조 통풍 등 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저 등 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염	면적, 형상, 고저(경사지 등), 경사의 방향 장애물에 의한 장애의 정도, 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### ㉟ 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	1.12	1.00	1.00	1.120	본건은 비교표준지 대비 획지조건(지반, 경사, 형상)에서 우세함.

# 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(m <sup>2</sup> )	기준시점	토지단가(원/m <sup>2</sup> )
A	①	하곡리 48*	보전관리	전	4,459.0	2023.09.25	60,000

# 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	60,000	1.00	1.01330	1.00	0.880	53,502	3.899
	A	13,700	-	1.00150	-	-	13,721	
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						1.00
	시점수정	경상남도 진주시 보전관리지역 (2023.09.25 ~ 2025.03.24)						1.01330
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.						1.00
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
비교표준지는 사례 대비 획지조건(지반, 경사, 형상) 에서 열세함.								

### 1.2.6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	13,700	1.00150	1.00	1.120	3.89	59,778	60,000

### 1.2.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	60,000	4,900.0	294,000,000	-
합 계			294,000,000	

# 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	토지면적(m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액(원) (토지단가)
1	㉠	하곡리 803-*	보전관리	답	1,782	2023.10.24	96,200,000 (53,984)

### 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
㉠	(2023.10.24 ~ 2025.03.24)	1.285% (1.01285)	경상남도 진주시 보전관리지역

### 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	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	본건은 사례 대비 획지조건(지반, 경사, 형상)에서 우세함.

# 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	㉠	53,984	1.00	1.01285	1.00	1.090	59,599	60,000

## 1.3.7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	60,000	4,900.0	294,000,000	-

## 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	294,000,000	294,000,000	294,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 2.1. 대상건물 동별·층별 개요

기호	건물구조 / 지붕	층수	면적(m <sup>2</sup> )	용도	사용승인일자 (증축일자)	비고
2-1   2-13	경량철골구조 경량철골지붕	지상1층	173.0	동식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01	-
2-14	경량철골구조 경량철골구조지붕	지상1층	141.4	동·식물관련시설 (버섯재배사)	2016.08.01	-
2-15	경량철골구조 경량철골구조지붕	지상1층	94.0	동·식물관련시설 (선별장)	2016.08.01	-

### 2.2. 재조달원가의 결정

#### 2.2.1. 표준단가 결정

##### ㉞ 건물신축단가표

[자료출처 : 한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」 2024년 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	내용년수
5-2-6-2	저온창고	철골조, 철골지붕틀 샌드위치판넬 있기	2	1,071,000	35 (30~40)

##### ㉞ 표준단가 결정

건물의 표준단가는 『건축물신축단가표』를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였음.

기호	구분	이용상황	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2-1   2-13	1층	버섯재배사	경량철골구조	450,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2-14	1층	창고	경량철골구조	350,000	-
2-15	1층	사무실	경량철골구조	440,000	-

### 2.2.2. 부대설비 보정단가

대상 건물	구분	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비	보정단가(원/㎡)
2-1   2-13	1층	-	○	-	-	-	-	○	표준단가에 포함하여 결정하였음.
2-14	1층	-	-	-	-	-	-	-	-
2-15	1층	-	-	○	-	-	-	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.

### 2.2.3. 재조달원가의 결정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2-1   2-13	1층	450,000	표준단가에 포함	450,000	-
2-14	1층	350,000	표준단가에 포함	350,000	-
2-15	1층	440,000	표준단가에 포함	440,000	-

※ 제시외건물은 감정평가 명세표 참조.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적·감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2-1   2-13	1층	450,000	2016.08.01	30	8	-	22	330,000
2-14	1층	350,000	2016.08.01	30	8	-	22	256,000
2-15	1층	440,000	2016.08.01	30	8	-	22	322,000

### 2.4. 대상건물의 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2-1   2-13	1층	173.01	330,000	57,093,300	-
2-14	1층	141.41	256,000	36,200,960	-
2-15	1층	94.01	322,000	30,271,220	-
합 계		2,484.55		808,685,080	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물·기계기구의 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물·기계기구를 일괄한 원가방식이나 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

구 분		감정평가액(원)	비고
토 지	기호 (1)	294,000,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
	소 계	294,000,000	
건 물	기호 (2-1) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-2) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-3) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-4) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-5) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-6) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-7) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-8) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-9) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-10) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-11) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-12) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-13) 1 층	57,093,300	
	기호 (2-14) 1 층	36,200,960	
	기호 (2-15) 1 층	30,271,220	
	소 계	808,685,080	
기계기구	기호 (3)	23,440,000	
제시외건물	㉠ ~ ㉡	16,300,600	
총 액		1,142,425,680	

# 토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-03-24>

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 이반성면 하곡리	540-3	전	보전관리지역	4,900	4,900	60,000	294,000,000	
2-1	경상남도 진주시 이반성면 하곡리  [도로명주소] 경상남도 진주시 하곡로 150-45	540-3	동.식물 관련시설 (버섯 재배사)	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30 이하 공조설비 등 포함 평가
2-2	"	"	부속건물1 동.식물 관련시설 (버섯 재배사)	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-3	"	"	부속건물2 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-4	"	"	부속건물3 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-5	"	"	부속건물4 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-6	"	"	부속건물5 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30

# 토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-03-24>

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	
2-7	"	"	부속건물6 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-8	"	"	부속건물7 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-9	"	"	부속건물8 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-10	"	"	부속건물9 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-11	"	"	부속건물10 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-12	"	"	부속건물11 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-13	"	"	부속건물12 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	173.01	173.01	330,000	57,093,300	450,000 x22/30
2-14	"	"	부속건물13 "	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	141.41	141.41	256,000	36,200,960	현황 참고 350,000 x22/30
2-15	"	"	부속건물14 동.식물 관련시설 (선별장)	경량철골구조 경량철골구조지붕 단층	94.01	94.01	322,000	30,271,220	현황 사무실 440,000 x22/30
소계					₩1,102,685,080				



# 토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-03-24>

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	
ㄱ	<제시외 경상남도 진주시 이반성면 하곡리	건물> 540-3	가추	경량철골구조 강판지붕 단층	(160.0)	160.0	88,000	14,080,000	이하 관찰감가 130,000 x17/25
ㄴ	"	"	가추	판넬조 판넬지붕 단층	(1.5)	1.5	102,000	153,000	150,000 x17/25
ㄷ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(1.8)	1.8	122,000	219,600	180,000 x17/25
ㄹ	"	1035	물탱크실	판넬조 판넬지붕 단층	(12.0)	12.0	154,000	1,848,000	200,000 x27/35
소 계								₩16,300,600	
합 계								₩1,118,985,680	
			이	하	여	백			

# 기계기구 감정평가명세표

<기준시점:2025-03-24>

일련 번호	명 칭 ( 종 류 ) 구조 · 규 격 · 형 식 · 용 량	제 작 자 제 작 번 제 작 ( 취 득 ) 일 자 수 입 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
3	수변전설비 - Cap' : 800KVA - TR : 800KVA x 1ea - A.S.S - C.O.S - Panel, 전주 등	국산 2016.07	(1식)	-	23,440,000	80,000,000 x0.293(7/15)
<b>합 계</b>					<b>₩23,440,000.-</b>	
			이			

# 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><b>1. 위치 및 주위환경</b></p> <p>대상토지는 경상남도 진주시 이반성면 하곡리 소재 “이반성면사무소” 동측 원거리에 위치하고, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재된 지역임.</p>	<p><b>4. 인접 도로상태</b></p> <p>서측으로 노폭 약 3m의 포장도로와 접함.</p>	
<p><b>2. 교통상황</b></p> <p>대상토지까지 차량접근 가능하며, 일반적 대중교통사정은 보통임.</p>	<p><b>5. 토지이용계획사항 등</b></p> <p>기호(1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;.</p>	
<p><b>3. 형태 및 이용상황</b></p> <p>기호(1) : 부정형 평지로서 전(버섯재배사)임.</p>	<p><b>6. 제시목록외의 물건</b></p> <p>제시외 건물이 소재함.(지적 및 건물개황도 참조)</p>	
<p><b>7. 공부와의 차이</b></p> <p>없 음.</p>		
<p><b>8. 기타</b></p> <p>없 음.</p>		

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	3. 위생설비 및 기타설비	5. 공부와의 차이
2. 이용상태	4. 부합물 및 종물관계	6. 임대관계 및 기타
<b>1. 건물의 구조</b>		
기호 (2-1 ~ 2-14) - 경량철골구조 경량철골구조지붕 1층 건물(사용승인일 : 2016.08.01)로서, 벽 체 : 스티로폼 위 단열페인트, 판넬마감 등 바 닥 : 콘크리트 미장 마감.		
기호 (2-15) - 경량철골구조 경량철골구조지붕 1층 건물(사용승인일 : 2016.08.01)로서, 벽 체 : 스티로폼 위 단열페인트, 판넬마감, 내부 벽지, 타일마감 등 바 닥 : 하드너, 장판지 마감 등.		
<b>2. 이용상태</b>		
기호 (2-1 ~ 2-13) : 버섯재배사로 이용 중임. 기호 (2-14) : 창고로 이용 중임. 기호 (2-15) : 사무실로 이용 중임.		
<b>3. 위생설비 및 기타설비</b>		
기호 (2-1 ~ 2-13) : 냉방설비, 기타설비되어 있음. 기호 (2-15) : 위생 및 급배수설비, 되어 있음.		
<b>4. 부합물 및 종물관계</b>		
제시외건물㉠ 경량철골구조 강판지붕 단층(가추) : 약 160㎡ 제시외건물㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(가추) : 1.5㎡ 제시외건물㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 1.8㎡ 제시외건물㉣ 판넬조 판넬지붕 단층(물탱크실) : 12㎡		
<b>5. 공부와의 차이</b>		
없 음.		
<b>6. 임대관계 및 기타</b>		
가. 임대관계 : 미상임.		
나. 기 타 : 없 음.		

# 광역위치도

소재지

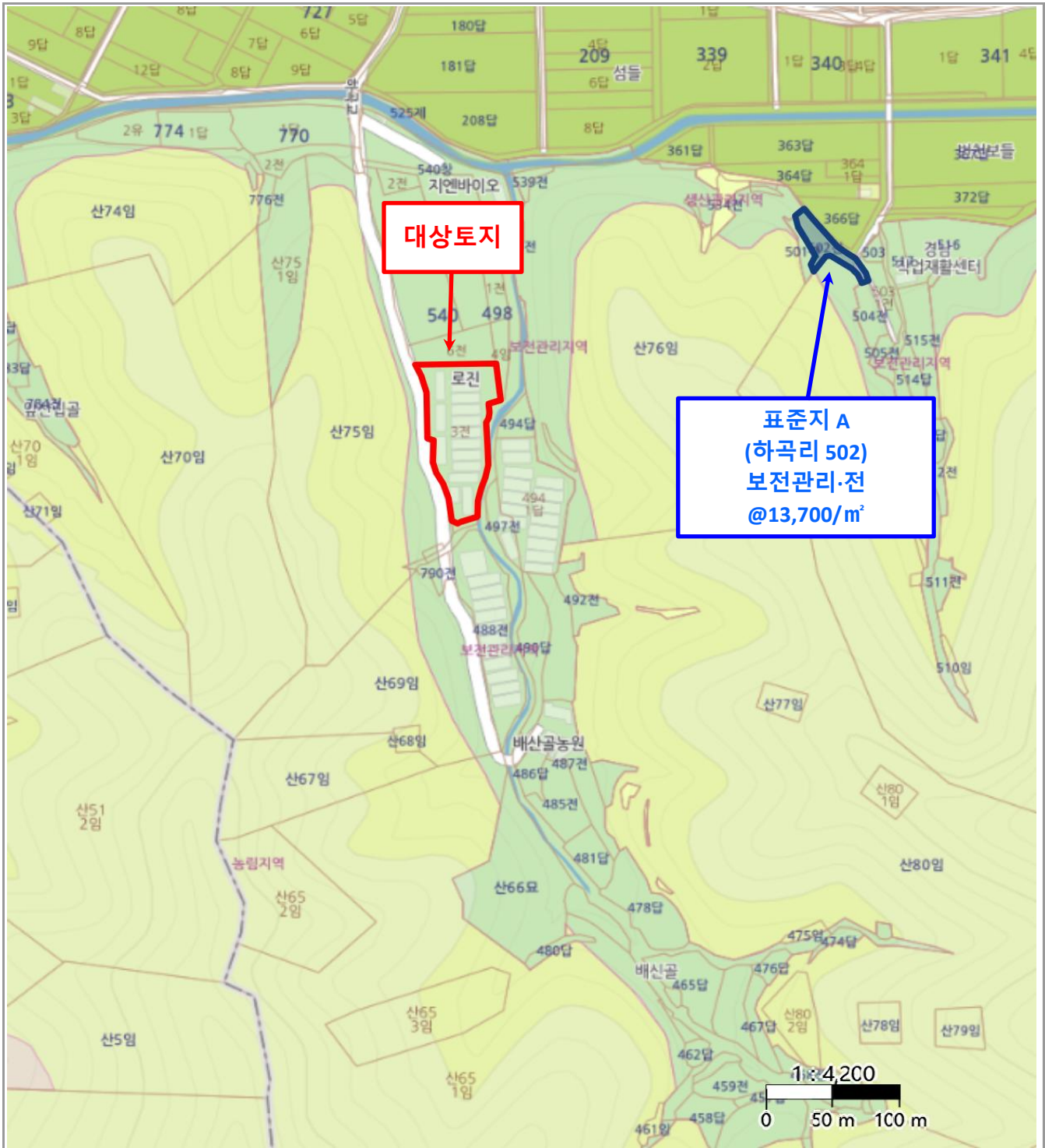
경상남도 진주시 이반성면 하곡리 540-3



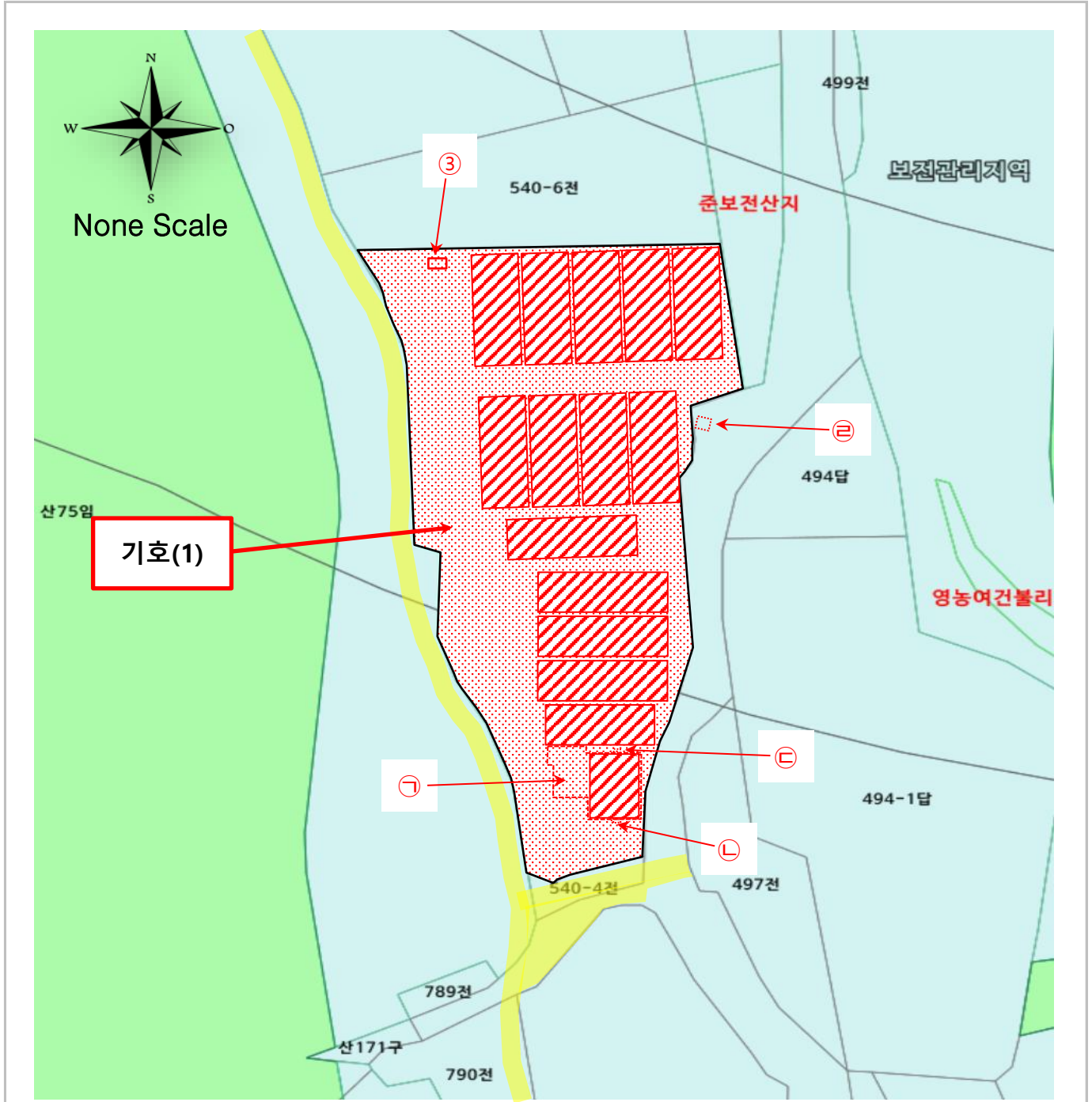
# 위 치 도

소재지

경상남도 진주시 이반성면 하곡리 540-3



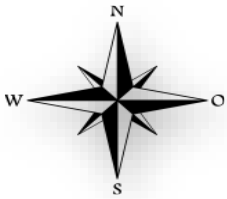
# 지적 및 건물 개황도



※ 본 도면은 현장조사와 위성도면에 의해 개략적으로 표시한 도면으로, 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

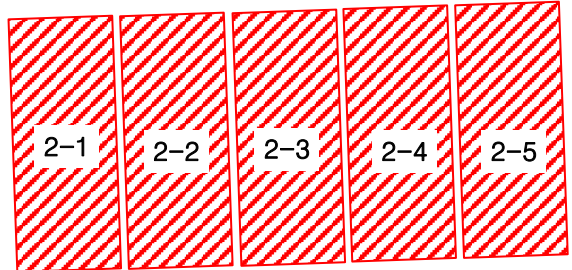
범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		현황도로		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

# 건물 개황도



None Scale

기계기구③  
□



㉔

<평가건물>

2-1 ~ 2-13 : 173.01 m<sup>2</sup>

2-14 : 141.41 m<sup>2</sup>

2-15 : 94.01 m<sup>2</sup>

<기계기구>

③ : 수변전설비

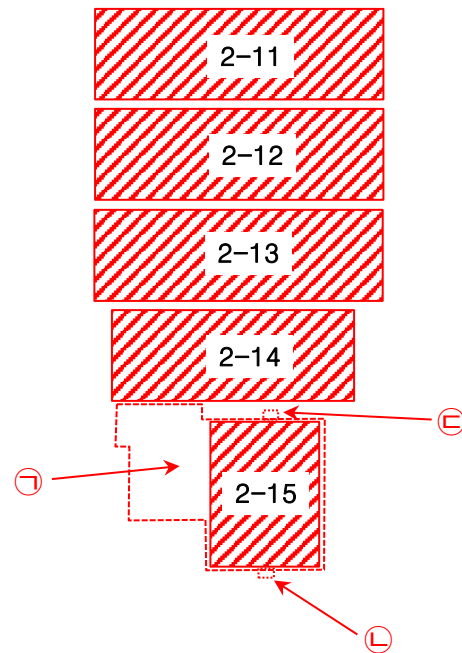
<제시외 건물>

㉑ 경량철골구조 강판지붕 단층(가추) : 약 160m<sup>2</sup>

㉒ 판넬조 판넬지붕 단층(가추) : 1.5m<sup>2</sup>

㉓ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 1.8m<sup>2</sup>

㉔ 판넬조 판넬지붕 단층(물탱크실) : 12m<sup>2</sup>



범례

- 평가대상토지
- 현황도로
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 평가건물1층
- 평가건물2층

- 평가건물3층이상
- 평가제외건물
- 제시외건물

# 사진용지



대상물건 전경  
(북서측)



대상물건 전경  
(북동측)



대상물건 전경  
(남서측)

# 사진용지



대상건물  
2-1 ~ 2-9



대상건물  
2-11 ~ 2-13



대상건물 2-15  
및  
제시외건물㉠

# 사진용지



대상건물 2-15  
및  
제시외건물㉠,㉡



제시외건물㉢



버섯재배사 내부  
(2-11)

# 사진용지



창고 내부  
(2-14)



사무실 내부  
(2-15)



기계기구③  
(수변전설비)