

감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

건명 : 재단법인
대한예수교장로회경남노회유지재단
소유물건 (2025타경30669)

번호 : 이산(경남)G3250331-001호



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

(주)감정평가법인 이산 경남지사



경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이정호

이정호

(인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호

(서명또는인)

감정평가액	삼십칠억칠천삼백팔십칠만일천오백팔십원정(₩3,773,871,580.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	재단법인 대한예수교장로회경남노회유지재단 (2025타경30669)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.14	2025.04.14	2025.04.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,957	토지	1,957	-	1,401,212,000
	건물	1,639.72	건물	1,639.72	-	2,364,456,580
	제시외 물건	(1식)	제시외 물건	1식	-	8,203,000
합계						₩3,773,871,580
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조보미		조보미		(인)	

(토지·건물 등) 감정평가명세표

1쪽

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	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	사천시 사남면 유천리	3-1	종교용지	계획관리지역	1,957.00	1,957.00	716,000	1,401,212,000	
2	사천시 사남면 유천리	3-1 위지상	종교시설	일반철골구조 슬래브지붕 4층					
	[도로명주소] 경상남도 사천시 사남면 유천길 89			1층	441.84	441.84	1,380,000	609,739,200	1,600,000 *46/50
				2층	401.88	401.88	1,472,000	591,567,360	1,600,000 *46/50
				3층	427.23	427.23	1,656,000	707,492,880	1,800,000 *46/50
				4층	144.67	144.67	1,582,000	228,867,940	1,720,000 *46/50
			종교시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕					
				지하	224.1	224.1	1,012,000	226,789,200	1,100,000 *46/50
	소 계							₩3,765,668,580	

(토지·건물 등) 감정평가명세표

2쪽

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(a)	[제시외물건] 경상남도 사천시 사남면 유천리	3-1 위지상	(관정)	(생활용수) (일반용) 굴착깊이 170m, 굴착지름 150mm	(1식)	1식	8,203,000	8,203,000	13,000,000 *0.631 (16/20) 관찰감가, 기타부대설비 일체포함
합 계							₩3,773,871,580		
			이	하	여		백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사남면 유천리 소재 「유천리회관」 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 창원 지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 14일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 04월 14일에 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항 등

- 1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 ‘**’ 처리하였습니다.
- 3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목적측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰시 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건 기호(1)토지상의 석축, 조경석 및 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 본건 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 5) 본건 기호(2)건물의 계단실, 건물 내 사무실, 발코니(베란다, 테라스 등) 및 물탱크시설 등, 기타부대시설·설비 등은 건물과 일체로 거래되는 관행에 따라 본건 건물에 포함하여 평가하였습니다.
- 6) 본건 기호(1)토지상에 소유자 미상의 제시외 물건(기호 a, 판정 1식)이 소재하며 구조,규격(깊이), 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하였는바, 경매 진행시 소유관계 및 사양 등을 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

2) 건물의 평가

본건 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자제, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외의 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 대상 토지 및 건물의 현황

1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	사남면 유천리	3-1	종교용지	1,957.00	계획관리	종교용지	소로한면	부정형 완경사/평지	293,200

2. 대상 건물

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	구조/층구분	층구분	면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	사천시 사남면 유천리	3-1 위지상	일반철골구조 슬래브지붕	1층	441.84	2020.12.01	-
				2층	401.88		
				3층	427.23		
				4층	144.67		
			철근콘크리트구조 슬래브지붕	지하층	224.1		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 평가액 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

1) 비교표준지 선정

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

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지 (사천시)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	2025	사남면 유천리	162-3	1,431.00	대	상업용	계획관리	소로한면	사다리 /평지	565,300

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

2) 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.04.14)

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
사천시 계획관리	0.324	$2025.01.01 \sim 2025.02.28 : 0.169$ $2025.02.01 \sim 2025.02.28 : 0.096$ $(1 + 0.00169) * (1 + 0.00096 * 45/28)$ ≈ 1.00324

3) 지역요인비교치

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<상업지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	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
	방위, 고저 등	형상
		방 위
	접면도로 상태	고 저 (경사지 등)
	토지이용상황	각지, 2면획지, 3면획지 등
토양오염	토지이용상황에 따른 수익의 차이	
행정적 조건	행정상의 규제정도	토양오염 상태 및 정화비용 등
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
기타조건	기타	기타규제 (입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	사남면 유천리	3-1	A	0.95	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	0.815	본건은 표준지대비 가로조건(가로의 폭 등)열세, 접근조건(인근 편의시설과의 접근성 등)열세, 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)열세, 획지조건(형상, 경사 등)열세합니다.

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98 두 6067(1998.07.10), 92 누 16300(1993.09.10), 2003 다 38207(2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (사천시)	지번	용도 지역	지목	단가 (원/m ²)	가격시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준 지
1	사남면 유천리	16*	계획관리	전	703,000	2022.11.23	담보	-	A
2	사남면 유천리	7-1*	계획관리	대	900,000	2021.07.15	담보	접도구역 비저축부문 단가	-
3	사남면 유천리	146-*	계획관리	답	824,000	2024.05.27	담보	-	-
4	사남면 유천리	167-1*	계획관리	전	921,658	2022.06.08	-	거래사례	-
5	사남면 유천리	136-*	계획관리	전	758,333	2021.07.22	-	거래사례	-
6	사남면 유천리	22*	계획관리	대	428,571	2020.03.25	-	거래사례	-

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

▣ 사례의 선정기준

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 사례를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사한 사례 중 정상적인 것으로 판단되는 사례를 선정하였습니다.

【 산식 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (사천시)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(1)기준 비교표준지 가격	사남면 유천리 16*	703,000	-	1.01541	1.000	1.232	879,443	1.551
비교표준지 (A)가격	사남면 유천리 162-3	565,300	-	1.00324	-	-	567,132	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	사천시 계획관리지역 (2022.11.23 ~ 2025.04.14)						1.01541
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역 요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
1.00		1.00	1.00	1.12	1.10	1.00	1.232	
표준지는 사례대비 획지조건(형상 및 지반의 조성정도 등)우세, 행정 조건(공부상 지목 등)우세합니다.								

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.55

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 ×
그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	공시지가							
1	사남면 유천리	3-1	종교용지	A	565,300	1.00324	1.000	0.815	1.55	716,429	716,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 적용 거래사례

① 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등에 의할 때 선정 기준은 아래와 같습니다.

- 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례
- 신고된 실제거래가격으로서 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래사례

② 적용 거래사례

상기의 선정기준에 따라 비교 가능성이 가장 적절한 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (사천시)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점
6	사남면 유천리	22*	계획관리	대	428,571	2020.03.25

(출처: 등기사항전부증명서)

※ 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의할때 적정한 거래사례란 신고된 실제 거래가격으로서 도시지역은 3년이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절한 사례이어야 하나, 인근에 동일기간 내 적정한 거래사례가 없어 부득이 상기 기간을 초과한 거래사례를 그 밖의 요인 보정치 산정시 채택 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
사례는 거래 당사자 간의 특수한 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 것으로 판단됩니다.	1.00

3) 시점수정

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

사례 기호	용도지역 및 기간	지가변동률	비 고
6	사천시 계획관리 2020.03.20 ~ 2025.04.14	7.447	2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.110
			2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.041
			2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.113
			2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.067
			2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.118
			2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.097
			2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.182
			2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.194
			2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.340
			2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.192
			2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.106
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.377
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.438
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.624
			2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.169
			2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.096

4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 소재하는 거래사례로서 지역요인은 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<상업지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	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
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
		접면도로 상태
행정적 조건	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
기타조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	거래 사례 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	사남면 유천리	3-1	6	1.14	1.15	1.14	1.05	1.00	1.00	1.569	본건은 사례 대비 가로조건(가로 폭 등)우세, 접근조건(인근교통시설과의 접근성 등)우세, 환경조건(인근환경 등) 우세, 획지조건(형상, 면적 등) 우세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	지목	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	단가							
1	사남면 유천리	3-1	종교용지	6	428,571	1.000	1.07447	1.000	1.569	722,504	723,000	

3. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	716,000	723,000	

2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물 평가액 산출 근거

1. 건축물 표준단가 참고자료

(2024년 한국부동산연구원 발표 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
16-01-07-09	교회 및 성당	철골철근콘크리트조 /슬래브	4	1,661,000	55 (55~60)
16-01-05-09	교회 및 성당	철근콘크리트조/평 지붕	4	1,567,000	55 (55~60)

2. 재조달원가 결정

일련번호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	1층	1,500,000	100,000	1,600,000	50
	2층	1,500,000	100,000	1,600,000	50
	3층	1,700,000	100,000	1,800,000	50
	4층	1,600,000	120,000	1,720,000	50
	지하 1층	1,000,000	100,000	1,100,000	50

※ 상기 기준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경과 년수	내용 년수	잔존 년수	관찰 감가	직용 잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1층	1,600,000	4	50	46	-	46	1,472,000	1,600,000 *46/50
	2층	1,600,000	4	50	46	-	46	1,472,000	1,600,000 *46/50
	3층	1,800,000	4	50	46	-	46	1,656,000	1,800,000 *46/50
	4층	1,720,000	4	50	46	-	46	1,582,000	1,720,000 *46/50
	지하1층	1,100,000	4	50	46	-	46	1,012,000	1,100,000 *46/50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(m ²)		단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	1	1,975.00		716,000	1,401,212,000
건물	2	1층	441.84	1,380,000	609,739,200
		2층	401.88	1,472,000	591,567,360
		3층	427.23	1,656,000	707,492,880
		4층	144.67	1,582,000	228,867,940
		지하1층	224.1	1,012,000	226,789,200
제시 외 물건	(a)	1식		8,203,000	8,203,000
합 계					3,773,871,580

2. 결정 의견

참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액, 원가법에 의한 건물평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다

(토지) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 사천시 사남면 유천리 소재 「유천리회관」 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 농경지 및 야적장 잡종지 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.
3. 형태 및 이용상태	본건은 완경사지 내 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 종교용지로 이용중입니다.
4. 인접 도로상태	본건 토지 동측으로 왕복 2차선 아스팔트 포장도로가 있습니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	계획관리지역(2023-05-11)(계획관리지역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>
6. 제시목록 외의 물건	첨부한 사진용지에 도시한 바와 같이 본건 토지상에 제시외물건(기호 a, 관정)이 소재합니다.
7. 공부와의 차이	없습니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

(건물) 감정평가요항표

1. 건물의 구조	<ul style="list-style-type: none"> 본건 기호(2) : 일반철골구조 슬래브지붕 지상 4층(지하층:철근콘크리트 구조 슬래브지붕)건물, 지하1층 건물로서(사용승인일 : 2020.12.01.) 외벽 : 외장석재붙임, 복합판넬 및 강화유리 등입니다. 내벽 : 타일붙임, 석재붙임 및 벽지붙임 등입니다. 창호 : 샷시창호 등입니다.
2. 이용상태	<ul style="list-style-type: none"> 본건 기호(2)건물은 지하1층,지상4층 건물로서, 현황 종교시설로 이용중입니다. 1층:종교시설(사무실,소예배실 등) 2층:종교시설(선교실 등) 3층:종교시설(예배당 등) 4층:종교시설(사택) 지하층:종교시설(식당 등)
3. 설비내역	<p>제반 위생 및 배수설비, 전기설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.</p>
4. 부합물 및 종물	<p>없습니다.</p>
5. 공부와의 차이	<p>없습니다.</p>
6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	<ul style="list-style-type: none"> 임대관계는 미상입니다. 본건 기호(2)건물의 계단실, 건물 내 사무실, 발코니(베란다,테라스 등) 및 물탱크시설 등 기타부대시설 및 설비 등은 건물과 일체로 거래되는 관행에 따라 본건 건물에 포함하여 평가하였습니다.

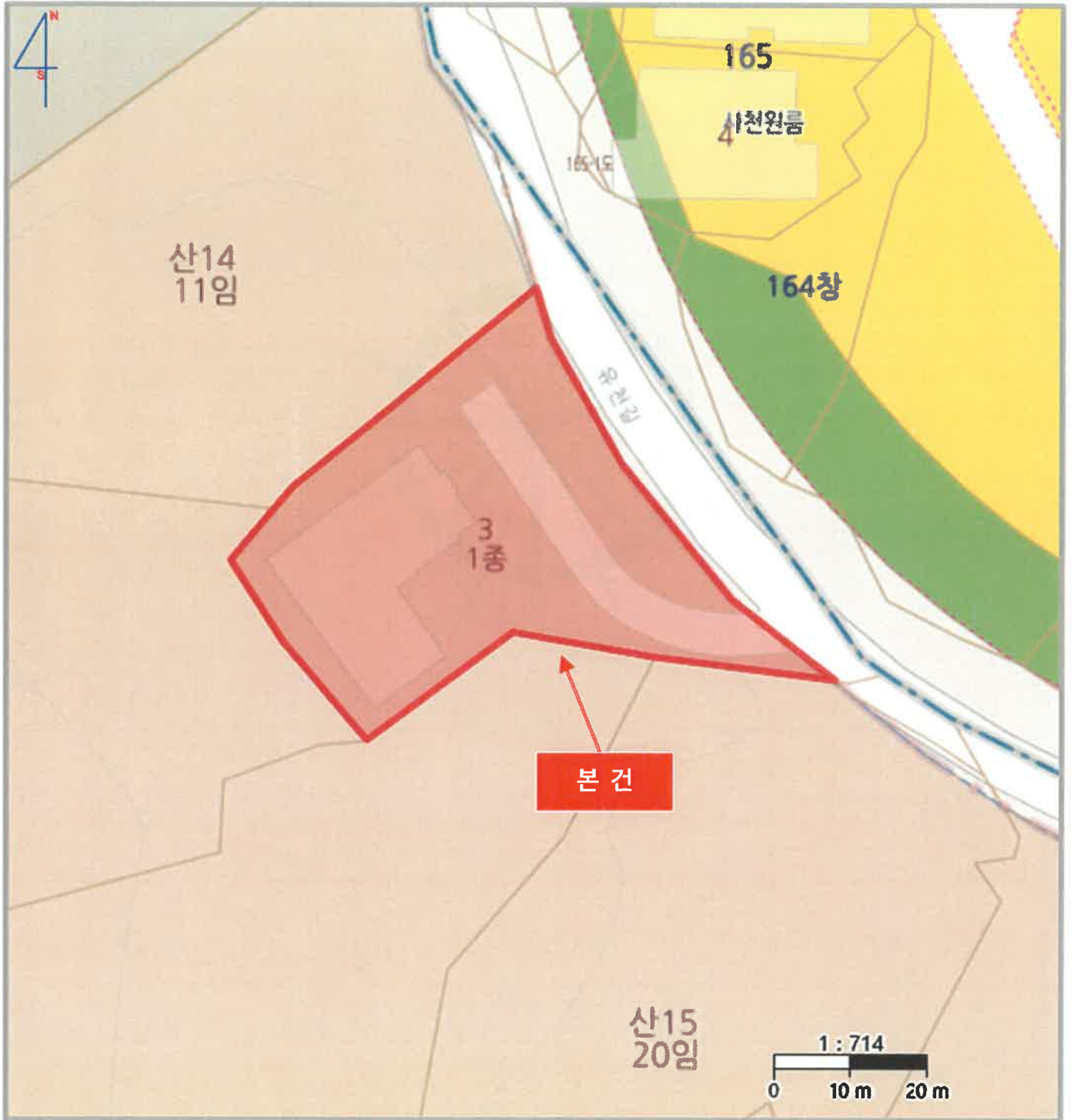
광역 위치도

경상남도 사천시 사남면 유천리 3-1

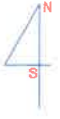


상 세 위 치 도

경상남도 사천시 사남면 유천리 3-1

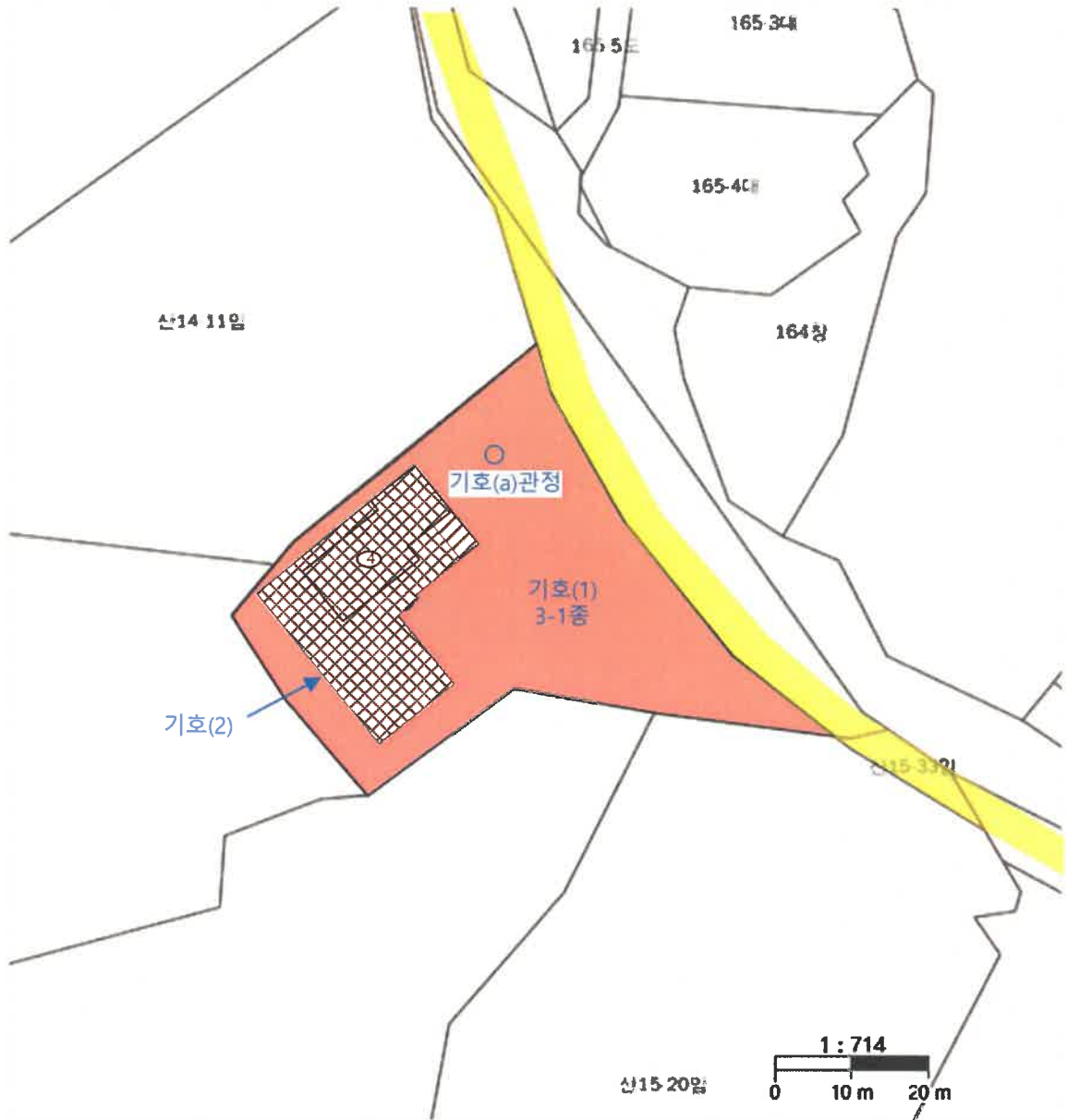


지적 및 건물 개황도












S: Non-Scale

경상남도 사천시 사남면 유천리 3-1



*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

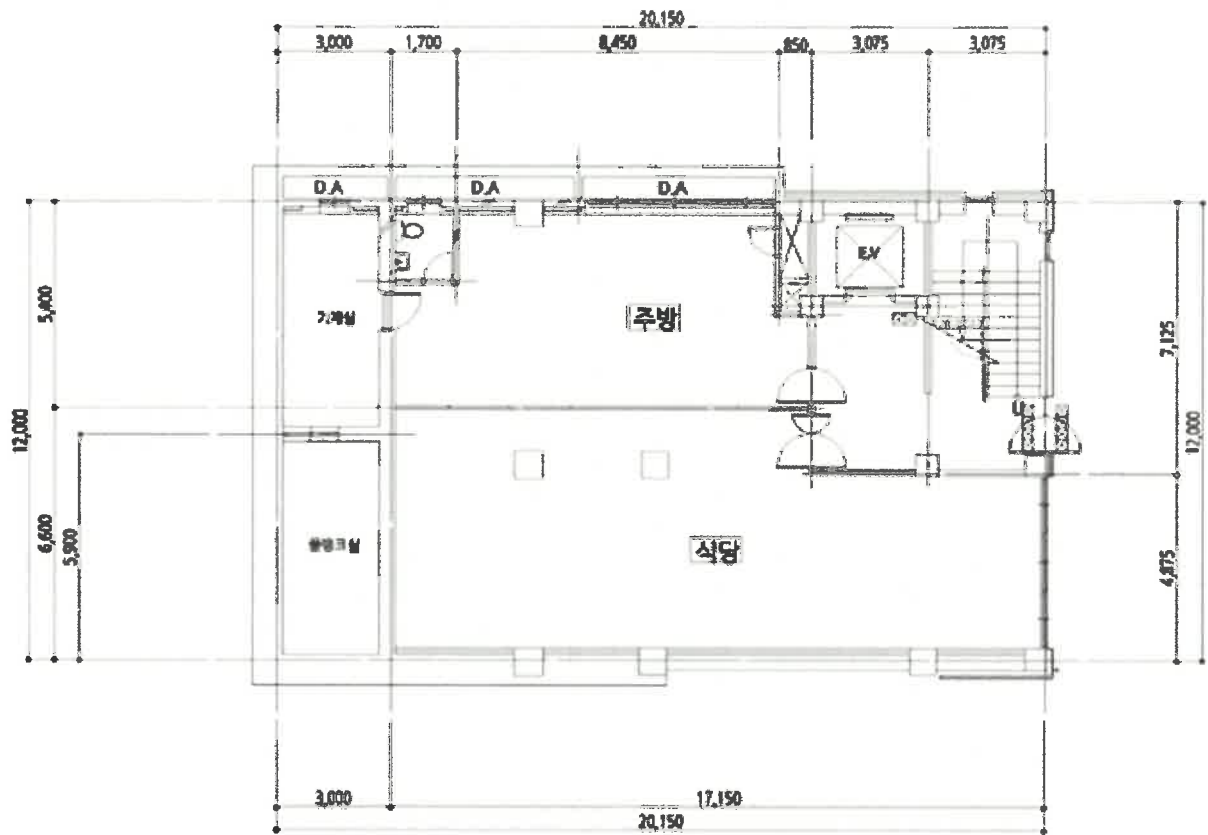
면 례	 평가대상토지	 용도지역구분	 평가건물 지하층, 3층이상
	 도로	 평가건물 1층	 계외의건물(평가제외)
	 도시계획선	 평가건물 2층	 계외의건물(평가대상)

(주)감정평가법인 이산

건물개황도 1

S: Non-Scale

경상남도 사천시 사남면 유천리 3-1

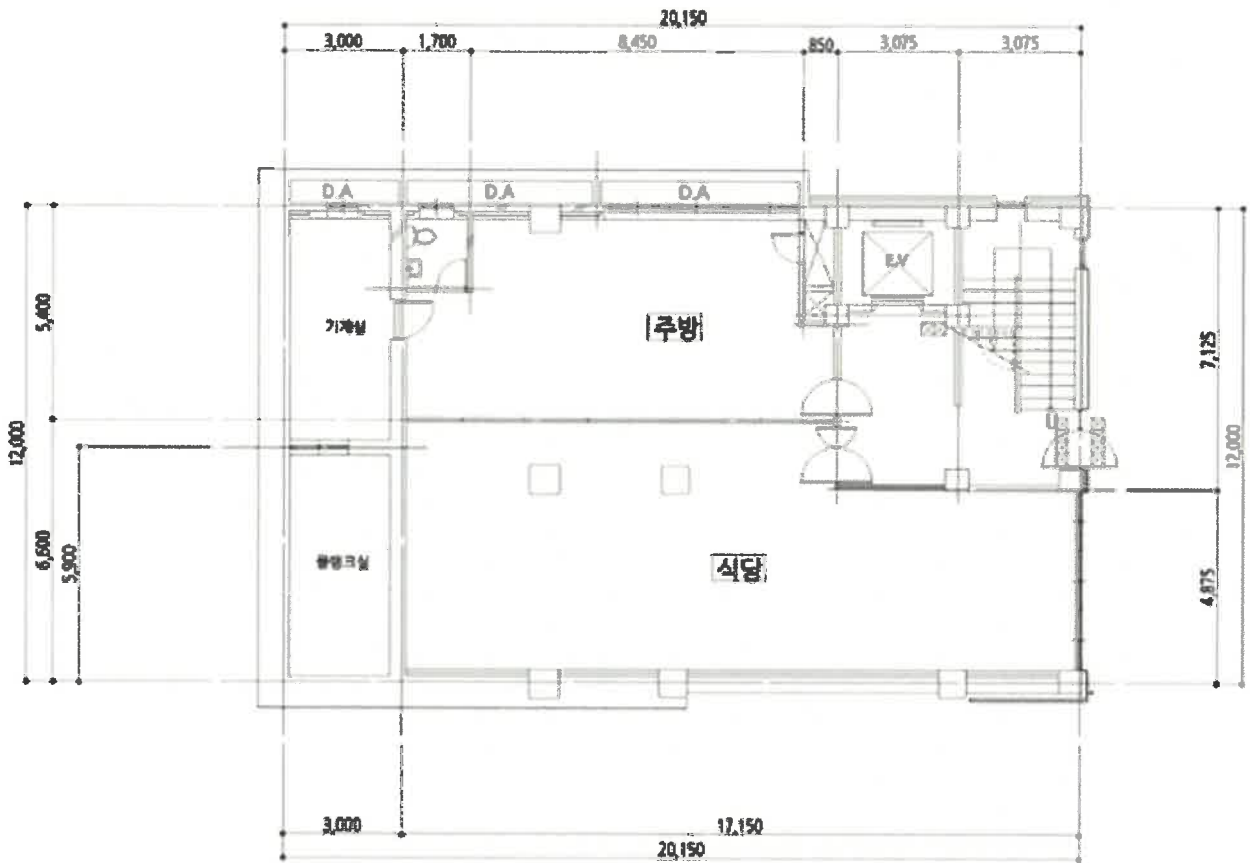


기호(2) 지하1층 224.1m²(제시면적)

건물개황도 2

S: Non-Scale

경상남도 사천시 사남면 유천리 3-1

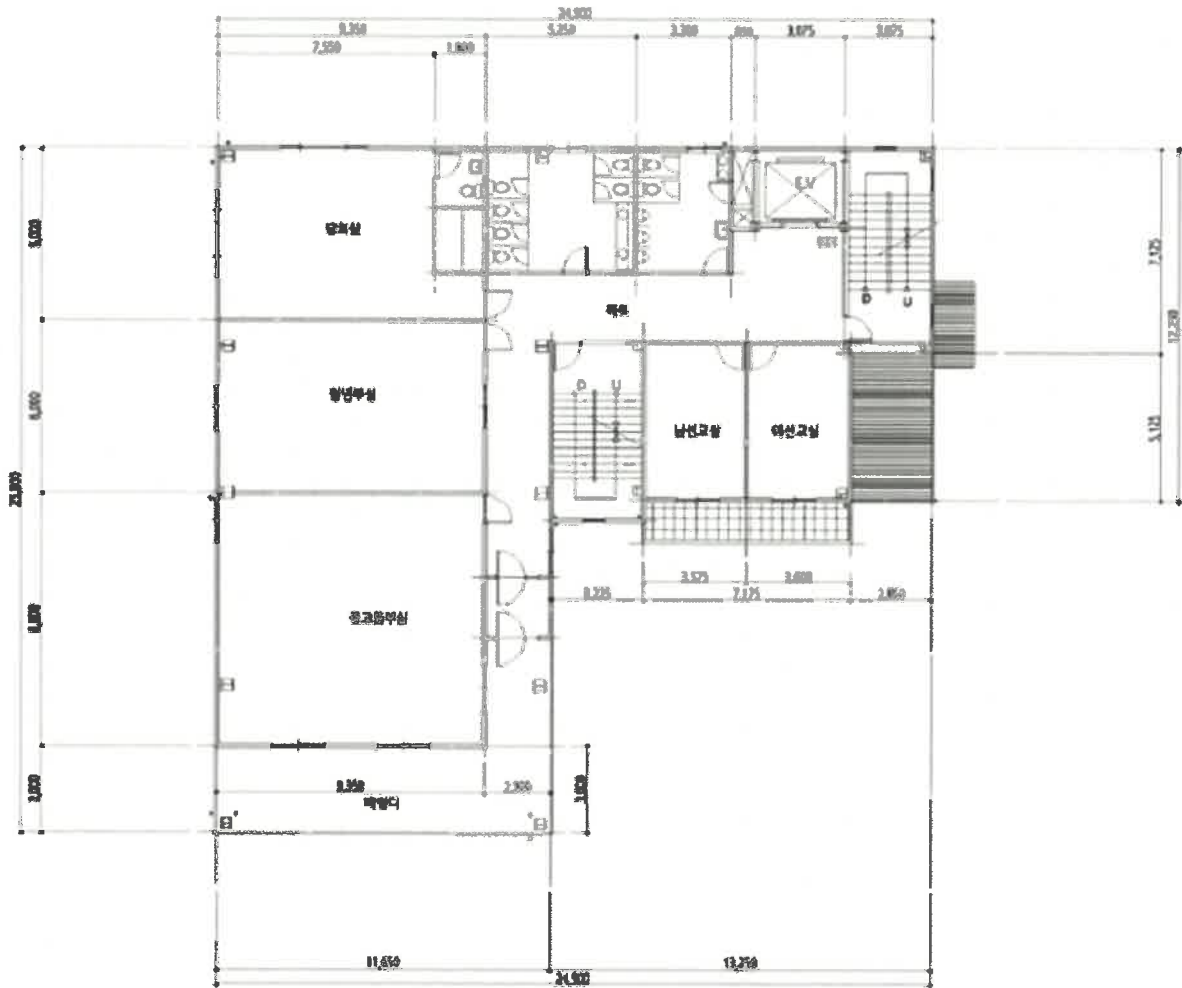


기호(2) 1층 441.84m²(제시면적)

건물개황도 3

S: Non-Scale

경상남도 사천시 사남면 유천리 3-1

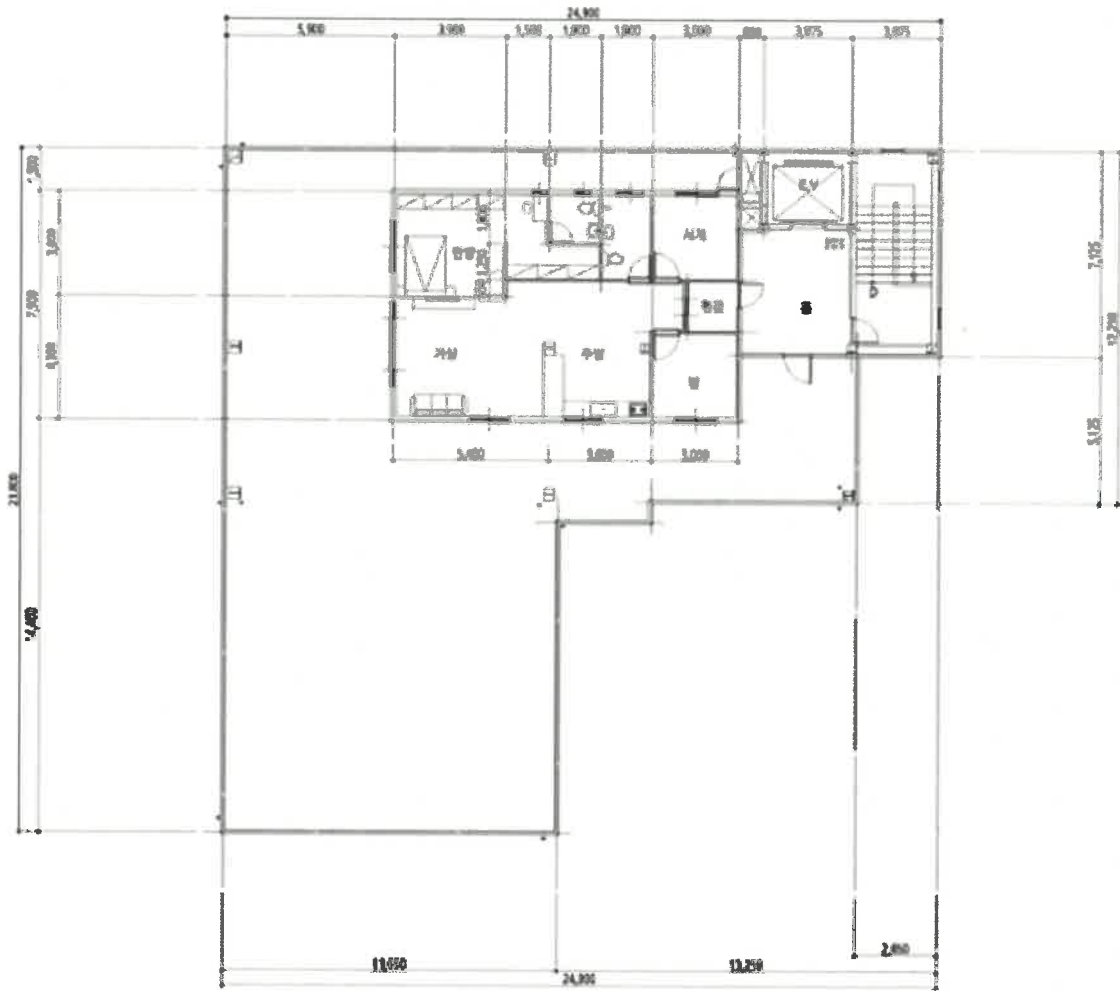


기호(2) 2층 401.88m²(제시면적)

건물개황도 5

S: Non-Scale

경상남도 사천시 사남면 유천리 3-1



기호(2) 4층 144.67m²(제시면적)

사 진 용 지



본건 기호 (1) 토지 전경



본건 기호 (2) 건물 전경

사 진 용 지



본건 기호 (2) 건물 출입구



본건 기호 (2) 건물 출입구

사 진 용 지



본건 기호 (2) 건물 전경

사 진 용 지



본건 기호 (2) 건물 지하 식당



본건 기호 (2) 건물 지하 식당

사 진 용 지



본건 기호 (2) 1층 건물 내부



본건 기호 (2) 1층 건물 내부

사 진 용 지



본건 기호 (2) 2층 건물 내부



본건 기호 (2) 2층 건물 내부

사 진 용 지



본건 기호 (2) 3층 건물 내부



본건 기호 (2) 3층 건물 내부

사 진 용 지



본건 기호 (2) 건물 4층 전경



본건 기호 (2) 건물 4층 전경

사 진 용 지



본건 토지상 제시외 물건 기호(a) 관정