감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	조덕래 소유물건 (2023타경37126)
의 뢰 인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정평가서번호:	HAF2023-02-167

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.

감 정 평 가 사 (인)

김 석 천

감정평가액	삼억구천오백구십칠만오천육백원정(₩395,975,600.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조덕래 (2023타경37126)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.10.21	2023.10.19 ~ 2023.10.21	2023.11.02

	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
감정평가내용	토지	406	토지	832	-	369,396,000
	토지	426 439x--- 439		426		
	건물	8평	건물	110.60	-	24,885,000
	제시외건물	(21.90)	제시외건물	21.90	-	1,694,600
	합 계					₩395,975,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-10-21)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 옥봉동 소재 '진주향교' 남서측 인근 및 이현동 소재 진주여자중학교 북서측 인근에 위치하는 부동산에 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 2023.10.21.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.10.19.~21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ

(기준시점 : 2023-10-21)

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

① 대상물건의 재조달원가에 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 재조달원가에 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 : 2023-10-21)

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건 기호(1)건물은 제시목록 및 공부상의 면적과 현황 면적이 상이하여 개략적인 실측에 의하여 면적 사정하여 평가하였으며, 제시외건물(기호 ㄱ~ㄹ)은 종물, 부합물의 성격으로 평가에 포함 하였는바 경매 진행시 참고하시기 바라며

2. 본건 기호(2)는 2인공유지분중 조덕래지분만의 평가로서 지분의 위치확인이 불가능한 바 전체를 기준하여 평가하되 지분비율에 의거 평가하였음.

3. 본건 기호(3,4)는 자연림 및 묘지로서 지상의 자생수목인 소나무 및 활잡목 등은 별도의 경제적가치가 미미하며 임지에 포함하여 거래되는 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 지상에 분묘가 소재하는 바 이를 감안하여 가격 결정하였음.

4. 본건 기호(4)는 둘이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황 등을 종합 고려하여 평가하여야 하나 주된 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 경미하여 주된 용도지역에 미치는 영향이 미미한바 주된 용도지역을 기준으로 평가하였음.

5. 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 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
2	경상남도 진주시 옥봉동 390-1	439	대	제2종 일반주거지역	단독	세로(가)	부정형 완경사	387,800
3	경상남도 진주시 이현동 124-1	66	임야	제2종 일반주거지역	임야기타	맹지	부정형 완경사	199,200
4	경상남도 진주시 이현동 124-4	340	묘지	제2종 일반주거지역	임야기타	맹지	부정형 완경사	198,600

※ 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
1	경상남도 진주시 옥봉동 390-1	목조	단독주택	26.45	1/-	1959-01-01

※ 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

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.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 진주시 옥봉동 393-5	102	대 단독	2주 세로(가)	사다리 평지	국화맨션 남서측 인근	436,800
B	경상남도 진주시 이현동 123-4	178	잡종지 전	2주 맹지	세장형 완경사	진주여자중학교 북서측 인근	302,800

(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 비고
2023-01-01 ~ 2023-10-21	경상남도 진주시	주거
2023.01.01 ~ 2023.09.30 2023.10.01 ~ 2023.10.21 누 계(2023.01.01 ~ 2023.10.21)	0.06% 0.04% x 21/30 0.088%(≒ 1.00088)	9월까지 누계 9 월 지가변동률 : 0.04% (1 + 0.00060) * (1 + 0.00040 * 21/30)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

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
2	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3,4	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

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 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성	
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	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.
3	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.85	본건과 표준지 대비시 경사, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
4	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.70	0.595	본건과 표준지 대비시 경사, 형태 등의 획지조건에서 열세, 묘지로서 지상에 분묘 소재한 점을 기타조건에 반영함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

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.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 옥봉동 ***-**	109	대	제2종일반주거지역 단독	법원경매 2023-07-27	557,000	
선2	경상남도 진주시 이현동 ***-**	149.1	대	제2종일반주거지역 단독	기타 담보 2020-06-08	717,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가(원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 옥봉동 ***-*	22.8	대	제2종일반주거지역 단독	2021-10-09	528,070	
거2	경상남도 진주시 이현동 ***-**	129.47	대	제2종일반주거지역	2022-02-09	642,734	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	16,600,000	900,000	10	45	22.8	4,560,000	12,040,000
거2	89,000,000	750,000	5	45	69.45	5,785,185	83,214,815

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

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

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

(나) 비교사례의 선정

비교사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 선1, 선2를 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 대상토지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	557,000	-	1.00101	1.00	1.07	596,592
B	선2	717,000	-	1.04611	1.00	0.60	450,037

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선2	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-07-27 ~ 2023-10-21	경상남도 진주시 주거	1.00101
선2	2020-06-08 ~ 2023-10-21	경상남도 진주시 주거	1.04611

㉢ 지역요인 (주택지대)

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉣ 개별요인 (주택지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	비교사례와 표준지 대비시 표준지가 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
B	선2	0.75	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.60	비교사례와 표준지 대비시 표준지가 가로조건에서, 지세 등의 획지조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가가액

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	436,800	1.00088	-	-	437,184
B	302,800	1.00088	-	-	303,066

(마) 평가사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액과의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	596,592	437,184	1.365
B	450,037	303,066	1.485

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 공시지가 표준지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 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	596,592	A	437,184	1.36	
선2	450,037	B	303,066	1.48	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	A	436,800	1.00088	1.00	1.00	1.36	594,571	595,000
3	B	302,800	1.00088	1.00	0.85	1.48	381,258	381,000
4	B	302,800	1.00088	1.00	0.595	1.48	266,880	267,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	경상남도 진주시 옥봉동 390-1	426.00	595,000	253,470,000
3	경상남도 진주시 이현동 124-1	66.00	381,000	25,146,000
4	경상남도 진주시 이현동 124-4	340.00	267,000	90,780,000
	합 계			369,396,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 옥봉동 ***-*	22.8	대	제2종일반주거지역 단독	2021-10-09	628,070	
거2	경상남도 진주시 이현동 ***-**	129.47	대	제2종일반주거지역 단독	2022-02-09	642,734	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	16,600,000	900,000	5	45	22.8	2,280,000	14,320,000
거2	89,000,000	750,000	5	45	69.45	5,785,185	83,214,815

(2) 선정사유

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

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	거1	628,070	1.00	1.02368	1.00	1.00	642,943	643,000
3	거2	642,734	1.00	1.01637	1.00	0.60	391,953	392,000
4	거2	642,734	1.00	1.01637	1.00	0.42	274,367	274,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
2	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
3	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
4	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2021-10-09 ~ 2023-10-21	경상남도 진주시 주거	1.02368
거2	2022-02-09 ~ 2023-10-21	경상남도 진주시 주거	1.01637

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

㉢ 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
2	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

㉣ 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 편익성	
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	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
2	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.
3	거2	0.75	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.60	본건과 거래사례 대비시 맹지인 본건이 가로조건에서 열세, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
4	거2	0.75	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.70	0.42	본건과 거래사례 대비시 맹지인 본건이 가로조건에서 열세, 지형, 지세, 형태 등의 획지조건에서 열세, 묘지소재하여 기타요인에 반영함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	경상남도 진주시 옥봉동 390-1	426.00	643,000	273,918,000
3	경상남도 진주시 이현동 124-1	66.00	392,000	25,872,000
4	경상남도 진주시 이현동 124-4	340.00	274,000	93,160,000
	합 계			392,950,000

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	제2종일반주거지역	단독	세로(가)	450,000	600,000	옥봉동
본건 인근	제2종일반주거지역	단독	맹지	250,000	350,000	이현동

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
2	옥봉동 390-1	439	대	387,800	170,244,200
3	이현동 124-1	66	임야	199,200	13,147,200
4	이현동 124-4	340	묘지	198,600	67,524,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	단독주택	2023-10-31	21	65.7	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2023-10-31	7	68.3	최근1년
경상남도 진주시	대지	2023-10-31	14	35.9	최근1년
경상남도 진주시	임야	2023-10-31	16	40.2	최근1년
경상남도 진주시	전답	2023-10-31	64	59	최근1년

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	369,396,000	
거래사례비교법	392,950,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ

(기준시점 : 2023-10-21)

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 경매목적물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	369,396,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-10-21)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조 · 용재 · 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	4	1,248,000	40(35~45)
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	798,000	40(35~45)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2021년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀 소골슬레이트잇기	4	907,000	30(25~35)
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	724,000	30(25~35)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-10-21)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
1	390-1	1층	26.45	일반목구조	단독주택	900,000

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

라. 보정단가

기호	층별	면적(㎡)	설비내역	보정단가(원)	비고
1	1	26.45	위생설비, 급배수설비, 난방설비 등	0	표준단가에 포함

본건 건물에 설치된 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 부대설비는 내역을 종합적으로 참작하고 설치년도 등을 종합적으로 고려하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	재조달원가(원)
1	1층	26.45	일반목구조	단독주택	900,000	0	900,000

3. 감가수정

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	내용년수	경과년수	잔가율	비고
1	1층	26.45	일반목구조	단독주택	40	30	10/40	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-10-21)

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
1	1층	110.6 (실측사정)	900,000	40	30	10/40	225,000	24,885,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정

본건은 담보물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	369,396,000	
건물	24,885,000	
제시외건물	1,694,600	
합 계	395,975,600	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 진주시 옥봉동 [도로명 주소] 경상남도 진주시 향교로120번길 9-4	390-1 지상 467호	주택	목조 합석지붕 단층	8평	110.6	225,000	24,885,000	실측사정 900,000 x 10/40 관찰감가
	<제시외건물>								관찰감가 이하동일
ㄱ	경상남도 진주시 옥봉동	390-1 지상	창고	블록조 함석지붕 단층	(8.2)	8.2	50,000	410,000	300,000 x 5/30
ㄴ	동 소	390-1 지상	현관	벌돌조 슬래브지붕 단층	(2.3)	2.3	150,000	345,000	600,000 x 10/40
ㄷ	동 소	390-1 지상	창고	목조 스레트지붕 단층	(4.2)	4.2	30,000	126,000	180,000 x 5/30
ㄹ	동 소	390-1 지상	보일러실	블록조 슬래브지붕 단층	(7.2)	7.2	113,000	813,600	450,000 x 10/40
2	경상남도 진주시 옥봉동	390-1	대	2종일주	426 439x--- 439	426	595,000	253,470,000	조덕래지분 평가
3	경상남도 진주시 이현동	124-1	임야	2종일주	66	66	381,000	25,146,000	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
4	동 소	124-4	묘지	2종일주 자연녹지지역	340	340	267,000	90,780,000	묘지인점을 감안
	합 계							**₩395,975,600.-**	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

(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

기호(2) 경상남도 진주시 옥봉동 소재 '진주향교' 남서측 인근에 위치하고 부근은 단독주택, 다가구주택 등으로 형성된 기존주택지대임.
기호(3,4) 경상남도 진주시 이현동 소재 '진주여자중학교' 북서측 인근에 위치하고 부근은 교회, 유치원, 난독주택, 공동주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(2) 본건까지 중소형차량 출입이 가능하며, 인근에 시내노선 버스정류소가 소재하나 노선수, 운행횟수 고려시 일반대중 교통사정은 보통정도임.
기호(3,4) 본건까지 차량출입 불가능한 맹지이며, 인근에 시내노선 버스정류소가 소재하나 노선수, 운행횟수 고려시 일반대중 교통사정은 보통정도임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(2) 남동하향 완경사지내의 세장형에 유사한 부정형의 토지로서 현재 주택부지로 이용중임.
기호(3,4) 동하향 완경사지내의 부정형의 토지로서 순수임야 및 묘지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(2) 남측으로 폭 약 6-7M 정도의 포장도로와 접함.
기호(3,4) 지적도상 남동측으로 도로와 접하는 것으로 되어 있으나 도로부지에 유치원건물이 신축되어 있어 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 제2종일반주거지역, 자연경관지구, 지구단위계획구역(옥봉북동 지구단위계획구역), 소로3류(폭8 미만)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에

토지 감정평가요항표

(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)

관한 법률>, 주거환경개선지구<도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법>,
역사문화환경보존지역<문화재보호법>임.
기호(2) 제2종일반반주지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의
관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(진주교육대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(진주교육대학교교육대학원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(진주여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(성심유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>,
보전산지<산지관리법>임.
기호(3) 제2종일반반주지역, 자연녹지지역, 자연경관지구, 중로1류(폭
20m~25m)(2020-07-23)(중로1-56)(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리
및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(진주교육대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(진주교육대학교교육대학원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(진주여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(성심유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(3,4) 지상에 자연생 소나무 등 입목이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

기호(1, ㄱ~ㄹ)

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

(1) 건물의 구조

기호(1) 목조 및 블록조 함석지붕 단층건으로서
사용승인일: 1959년
외벽: 치장벽돌쌓기 및 타일붙임, 일부 모르타르위 페인트, 일부 블록노출조적
내벽: 벽지마감 및 목재마감 , 일부 타일마감
창호: 새시이중창임.
기호(ㄱ) 블록조 함석지붕 단층건으로
내외벽: 모르타르위 페인트마감임.
기호(ㄴ) 벽돌조 슬래브지붕 단층건으로
외벽: 적벽돌치장쌓기임.
기호(ㄷ) 목조 스레트지붕 단층건으로
벽체: 목재 및 함석임.
기호(ㄹ) 블록조 슬래브지붕 단층건으로서
외벽: 모르타르위 페인트,
내벽: 모르타르마감,
창호: 칼라새시창임.

(2) 이용상태

기호(1) 주택
기호(ㄱ) 창고
기호(ㄴ) 현관
기호(ㄷ) 창고
기호(ㄹ) 보일러실 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(1) 급배수설비 및 위생설비 되어 있음.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

상기 1, 2, 참조.

(5) 공부와의 차이

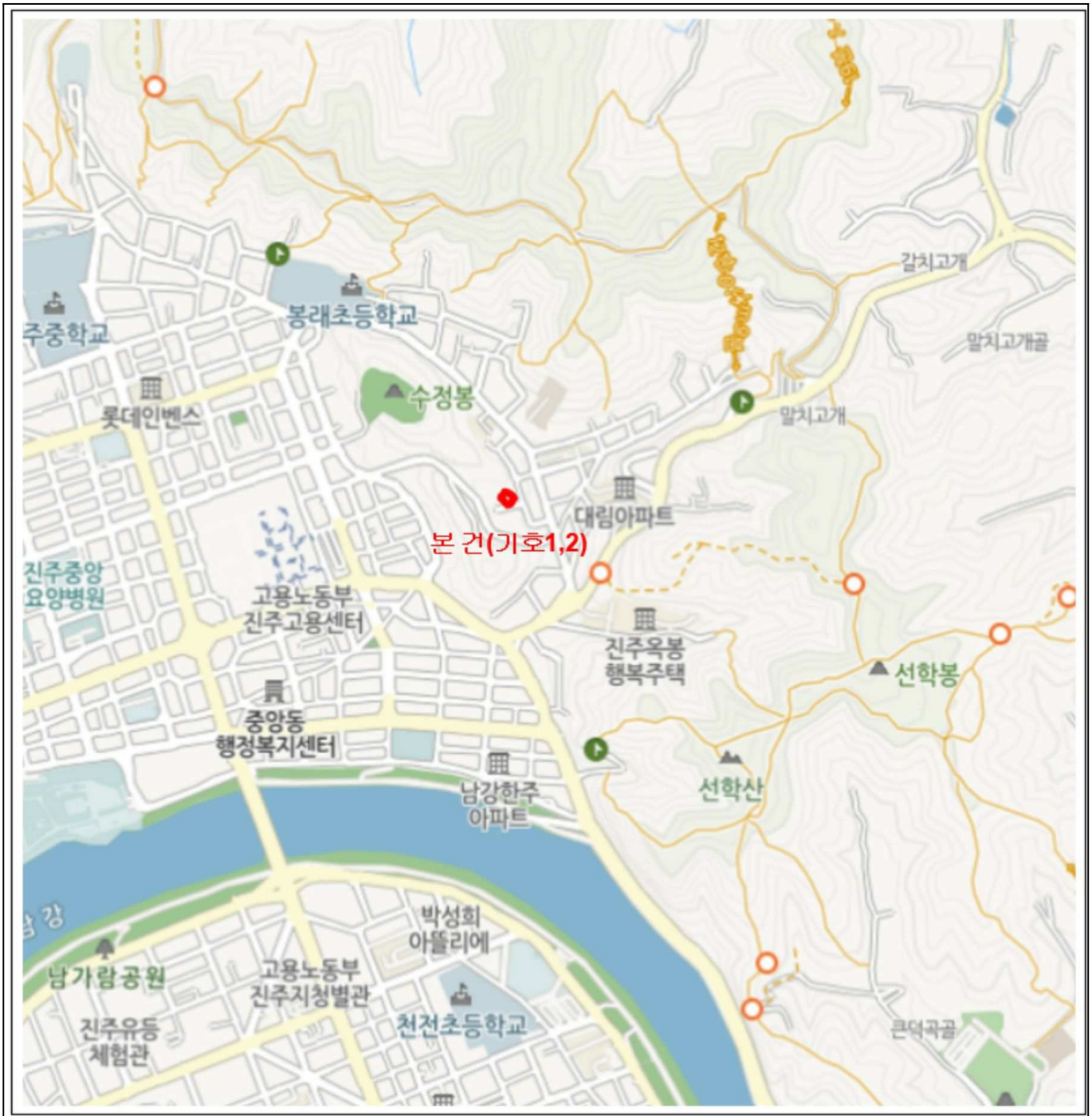
기호(1) 공부상 구조가 목조로 되어 있으나 증개축 등으로 목조 및 블록조이며, 면적이 8평이나 현황은 개략적인 실측에 의하면 약 110.6㎡

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 옥봉동 390-1번지



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

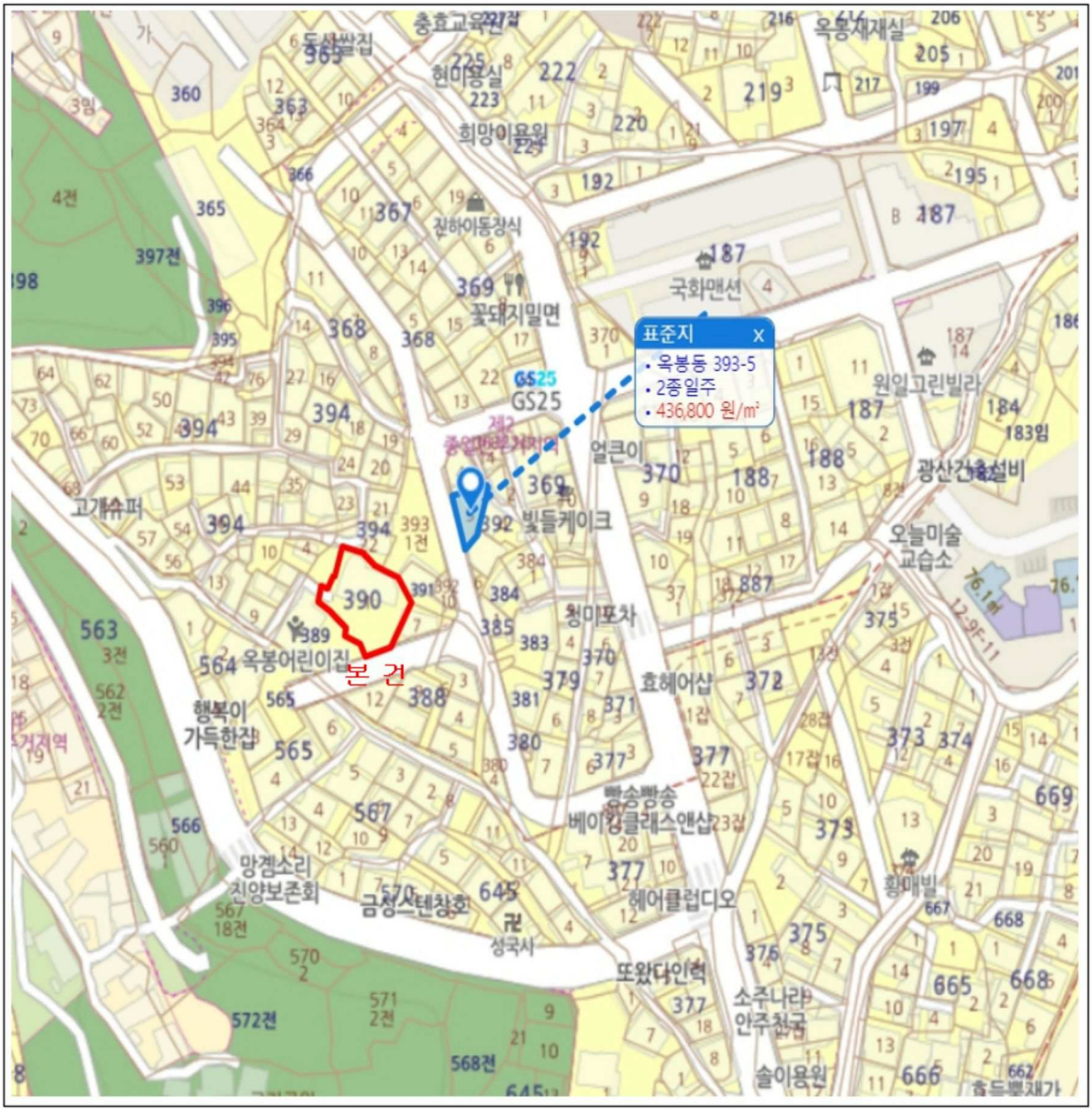
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 이현동 124-1번지 외

※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도

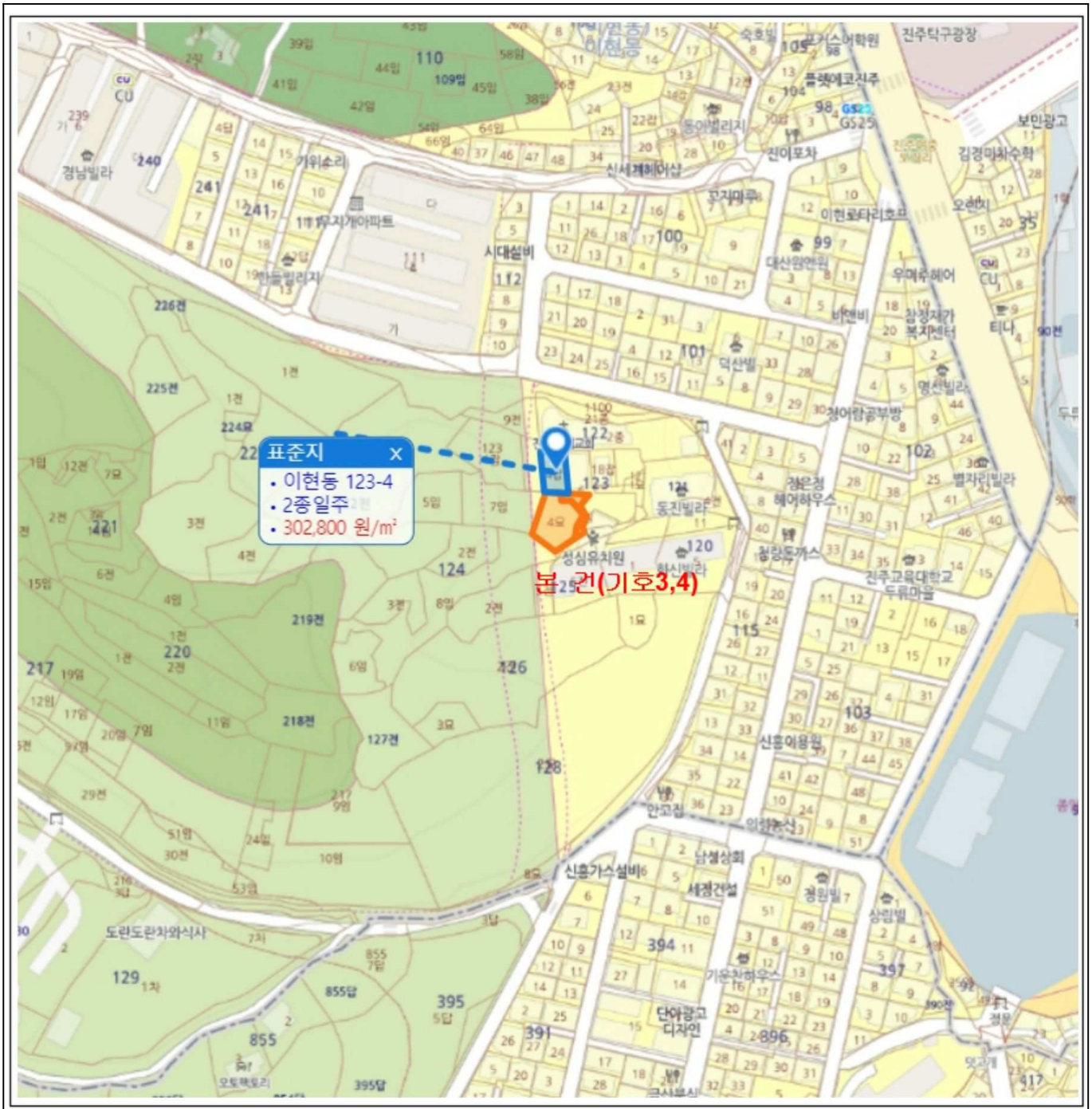
소 재 지	경상남도 진주시 옥봉동 390-1번지



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

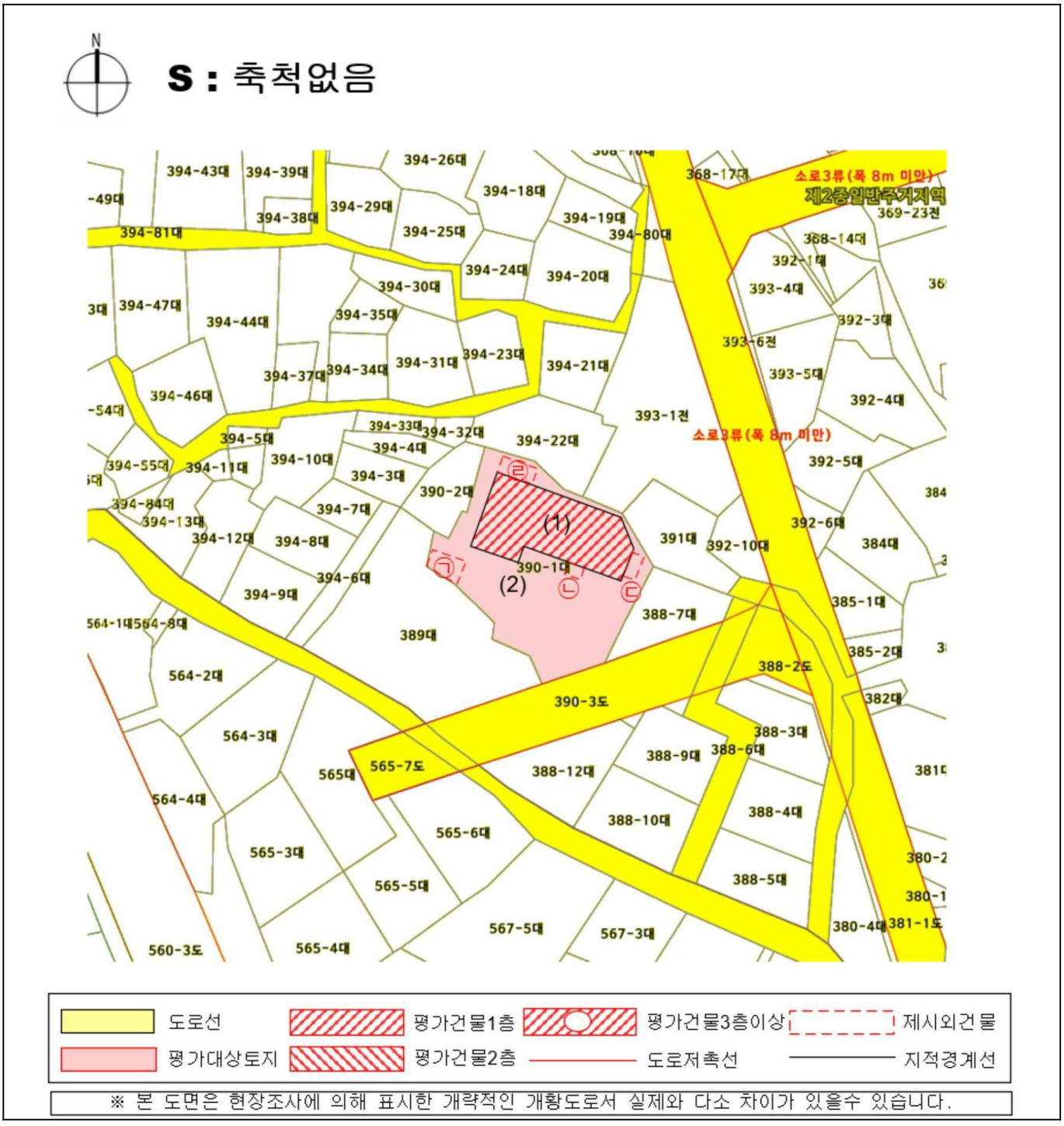
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 장대동 134-1번지 외

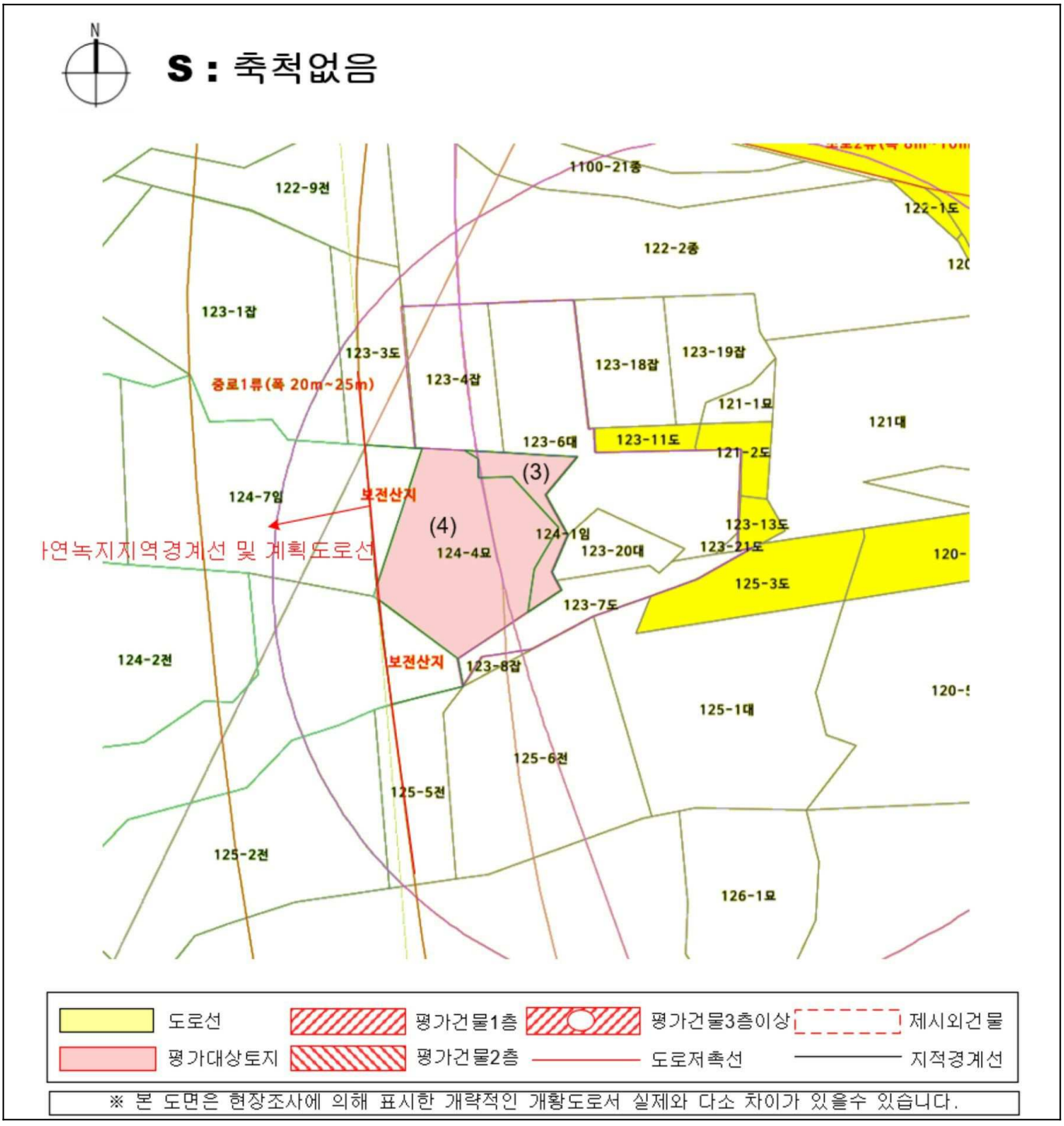


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

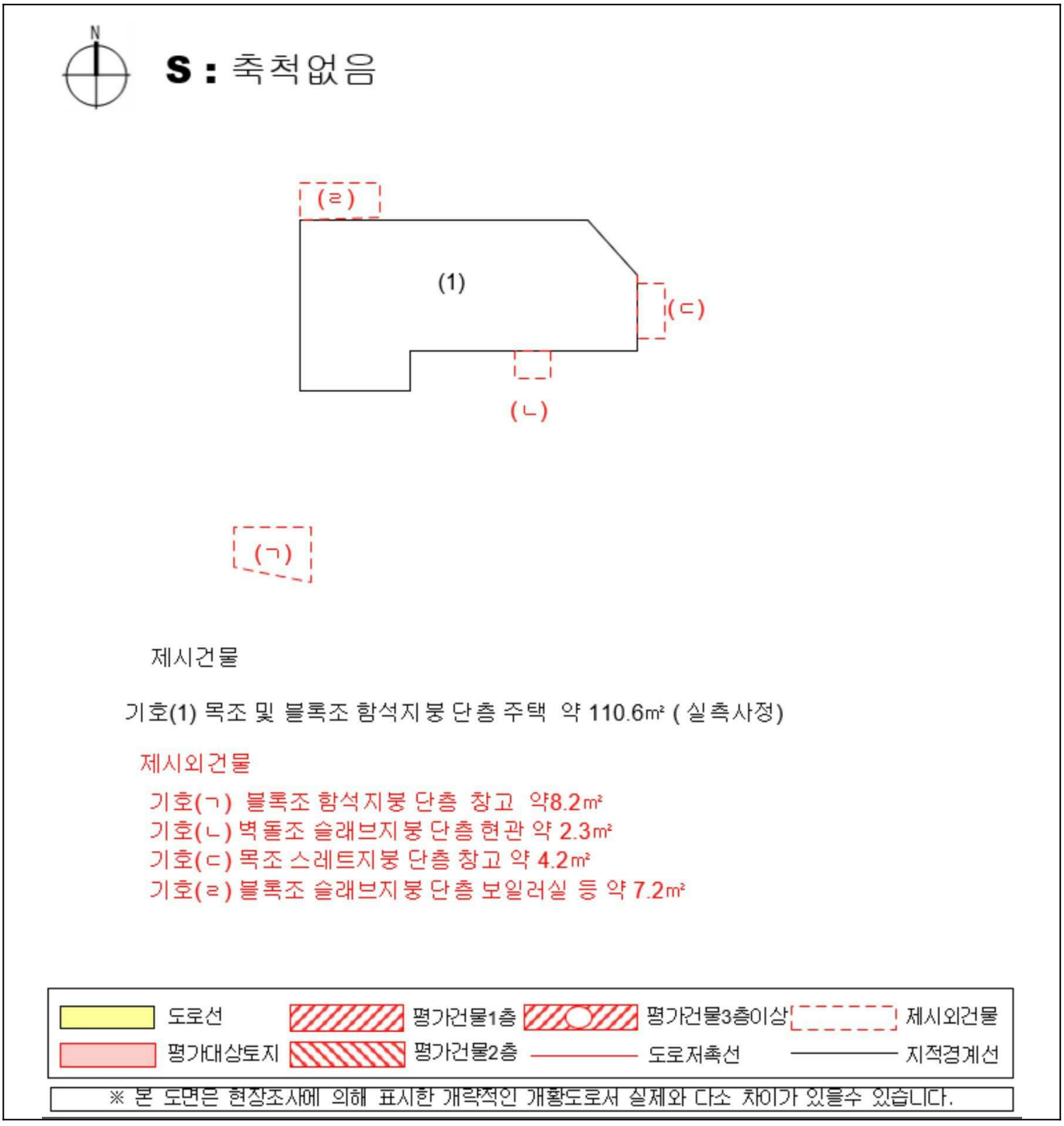
지 적 도


N
S : 축척없음
394-43대
394-39대
394-26대
394-18대
394-29대
394-38대
394-25대
394-19대
394-80대
394-81대
394-24대
394-20대
394-30대
394-47대
394-44대
394-35대
394-23대
394-31대
394-34대
394-37대
394-21대
394-46대
394-33대
394-32대
394-22대
394-5대
394-4대
394-10대
394-55대
394-11대
394-3대
390-2대
394-84대
394-7대
394-13대
394-12대
394-8대
390-1대
394-6대
394-9대
564-1대
564-8대
389대
564-2대
390-3도
564-3대
565대
565-7도
388-12대
564-4대
565-6대
565-3대
388-10대
565-5대
388-5대
567-5대
567-3대
560-3도
565-4대
380-4대
381-1도
368-17대
소로3류(폭 8m 미만)
제2종일반주거지역
369-23전
368-14대
392-1대
393-4대
392-3대
393-6전
393-5대
392-4대
393-1전
소로3류(폭 8m 미만)
392-5대
392-6대
384대
391대
392-10대
385-1대
388-7대
385-2대
388-2도
382대
388-3대
388-6대
388-9대
381대
388-4대
380-2
380-1
(1)
(2)
㉠
㉡
㉢
도로선
평가건물1층
평가건물3층이상
제시외건물
평가대상토지
평가건물2층
도로저촉선
지적경계선
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

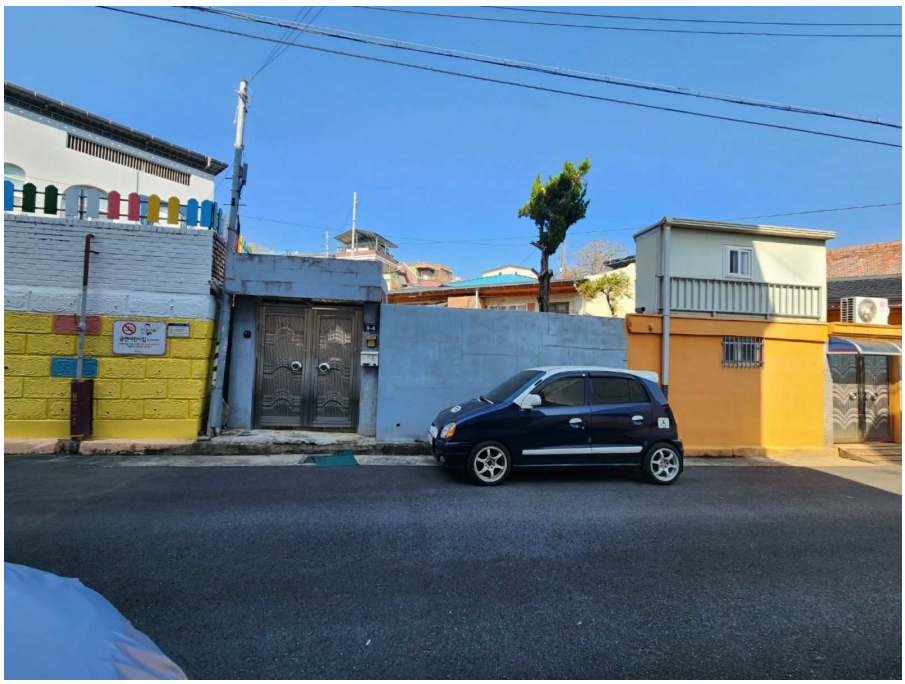
지 적 도


N
S : 축척없음
1100-21종
122-9전
122-1도
122-2종
123-1잡
123-3도
123-18잡
123-19잡
중로1류(폭 20m~25m)
123-4잡
121-1묘
121대
123-6대
123-11도
121-2도
(3)
124-7임
보전산지
(4)
124-1임
123-13도
124-4묘
123-20대
123-21도
125-3도
123-7도
124-2전
보전산지
123-8잡
125-1대
125-6전
125-5전
125-2전
126-1묘
도로선
평가건물1층
평가건물3층이상
제시외건물
평가대상토지
평가건물2층
도로저촉선
지적경계선
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

건 물 개 황 도


N
S : 축척없음
(ㄹ)
(1)
(ㄷ)
(ㄴ)
(ㄱ)
제시건물
기호(1) 목조 및 블록조 함석지붕 단층 주택 약 110.6㎡ (실측사정)
제시외건물
기호(ㄱ) 블록조 함석지붕 단층 창고 약8.2㎡
기호(ㄴ) 벽돌조 슬래브지붕 단층 현관 약 2.3㎡
기호(ㄷ) 목조 스레트지붕 단층 창고 약 4.2㎡
기호(ㄹ) 블록조 슬래브지붕 단층 보일러실 등 약 7.2㎡
도로선
평가건물1층
평가건물3층이상
제시외건물
평가대상토지
평가건물2층
도로저촉선
지적경계선
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

사 진 용 지

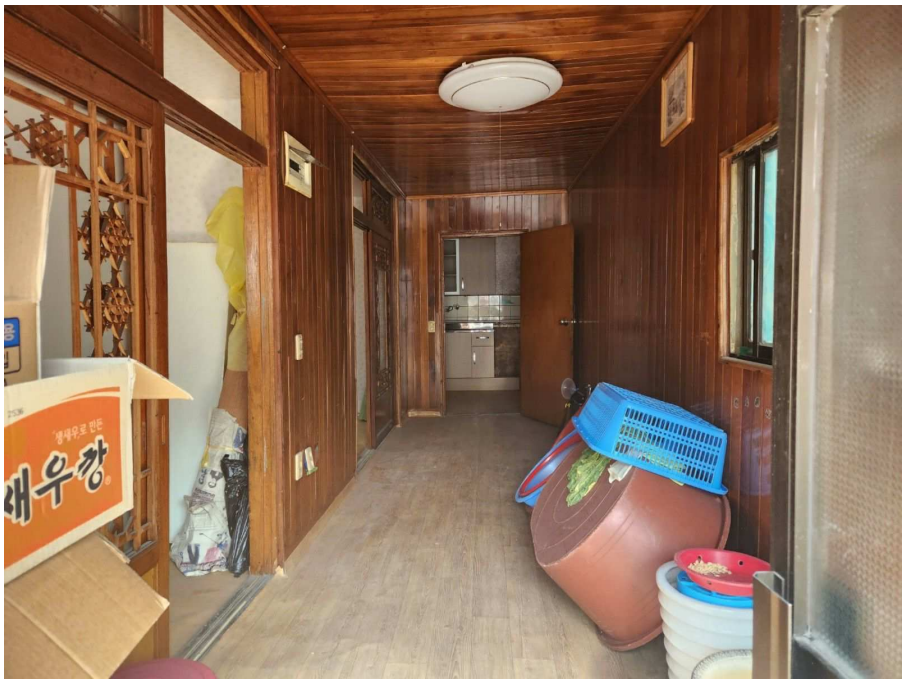


본건 기호(1,2) 외부

본건 기호(1,2) 내부

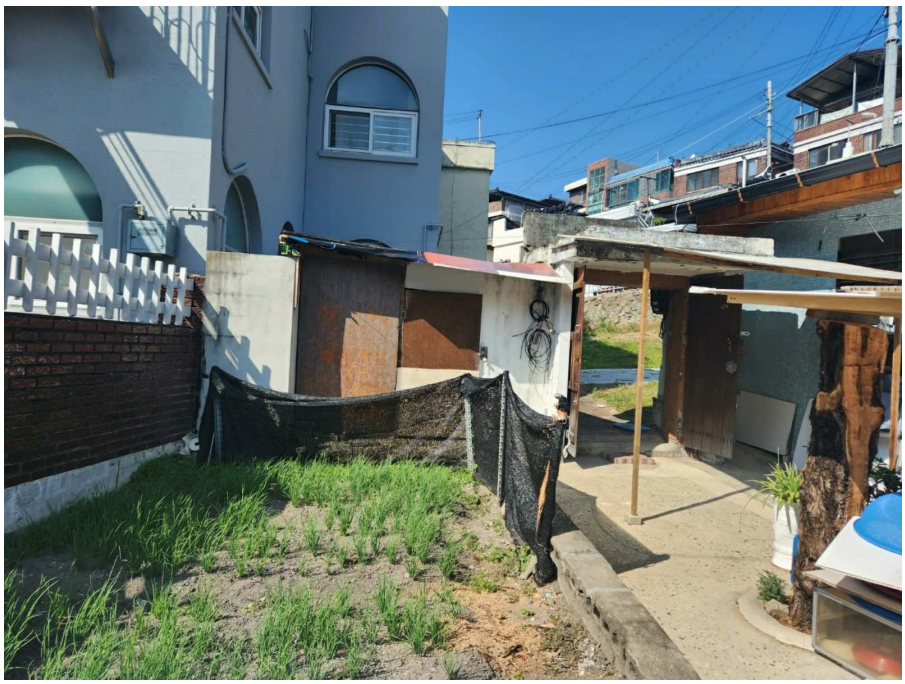
사 진 용 지

기호(1, ㄴ) 건물 외부



기호(1) 건물 내부

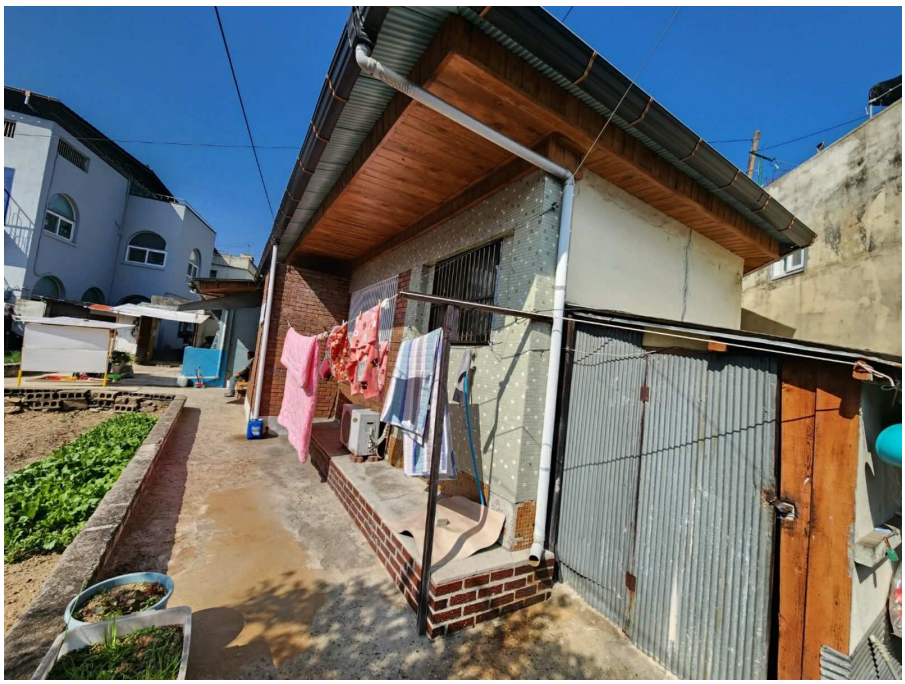
사 진 용 지



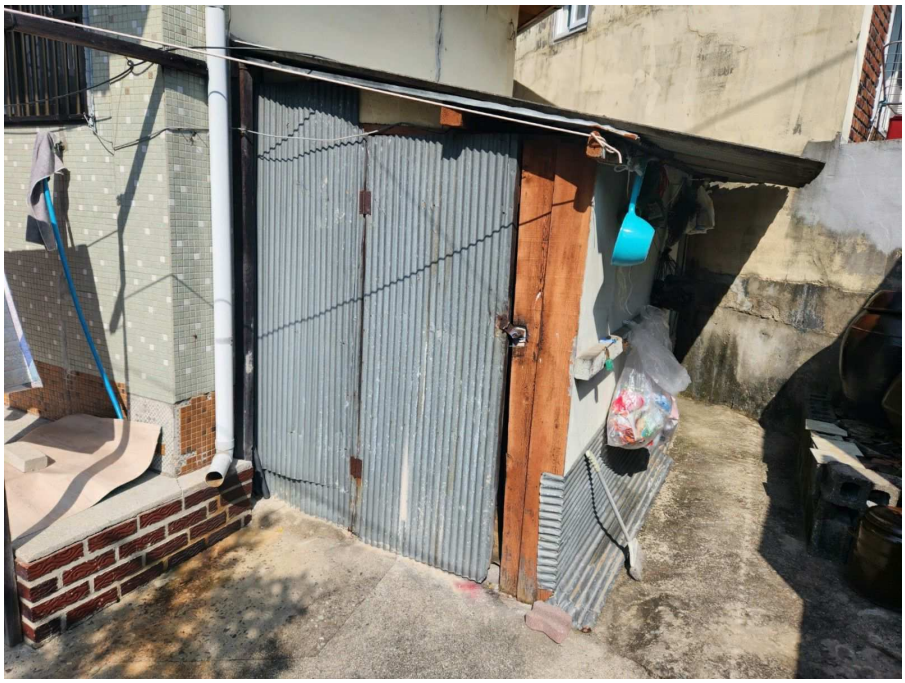
기호(ㄱ) 외부

기호(ㄱ) 내부

사 진 용 지



기호(1, ㄴ) 전경



기호(ㄷ)

사 진 용 지

기호(ㄹ)

기호(3,4) 원경

사 진 용 지

기호(3) 전경

기호(4) 전경