

# 회 보 서

우)51515 경상남도 창원시 성산구 용지로 94, 510호(뉴올림피아상가)  
E-Mail : seah08@kapaland.co.kr

TEL. 055-274-0341  
FAX. 055-287-0341

문서번호 : SG2024-02-001

시행일자 : 2024-01-09

수 신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 (주)세아감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.12.29자 귀 제 『2023타경39573』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김진목 소유물건(토지 및 건물)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사

지사장 김기중



# 수수료 청구서

( 전화: 055-274-0341, FAX: 055-287-0341 )

문서번호 : SG2024-02-001

수신 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의(경매2계) 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.12.29 자 귀 제 『 2023타경39573 』 호로

의뢰하신 『 경상남도 하동군 화개면 용강리 126-2 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	1,662,141	
실비	여비	298,400
	토지조사비	-
	물건조사비	80,000
	공부발급비	6,000
	기타 실비	28,000
비	소계	412,400
특별용역비	-	
공급가액	2,074,000	1,000원 미만 절사
부가세	207,400	
합계	2,281,400	
기납부착수금	-	
정산청구액	2,281,400	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

농협은행 : 301-0249-5482-11(예금주:(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사  
지사장 김기중



# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김진목 소유물건(2023타경39573)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의(경매2계)

감정평가서번호: SG2024-02-001

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.

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
김기중




(인)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중 (서명또는인)

감정평가액	이십일억육천오백팔십사만오천이백오십원정 (₩2,165,845,250.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김진목 (2023타경39573)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.01.09	2024.01.08 ~ 2024.01.09	2024.01.09

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,695	토지	1,695	296,000	501,720,000
건물	1,442.95	건물	1,443.21	-	1,576,949,450	
제시외건물	(228.4)	제시외건물	228.4	-	87,175,800	
합계					₩2,165,845,250	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 1. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 하동군 화개면 용강리에 소재하는 부동산에 대하여 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

#### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

##### 가. 감정평가대상 토지

기호	소재지 (하동군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 조건	2023년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	화개면 용강리 126-2	대	936	계획관리	주상용	일단의 부정형 평지	소로한면	169,000	일단지
2	화개면 용강리 126-9	대	759	계획관리				169,000	

##### 나. 감정평가대상 건물

기호	소재지 (하동군)	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자	비고
3	화개면 용강리 126-2, 126-9	제1,2종 근린생활시설, 단독주택	시멘트벽돌조 및 일반철골구조, 일반목구조 경사스라브지붕 및 기와지붕 3층	1층:363.25 2층:287.94 3층:302.30	1995.11.22 외	-
4		한의원	일반철골구조 기와지붕 3층	1층:221.14 2층:111.12 3층:157.2	2017.02.07	-

※기호4의 1층은 귀 의뢰목록상 면적은 221.14㎡이나, 일반건축물대장상 면적은 221.4㎡임

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2024년 01월 09일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에서 정한 바에 따라 2024년 01월 08일, 2024년 01월 09일 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 지리적 위치, 이용상황, 인접도로의 상태 등을 확인하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준하여 감정평가하였습니다.

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

### 6. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

##### ①. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료 [(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

- ②. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.
- ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
  - ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.
  - ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
  - ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

### (2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 4 -

### - 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 그 합리성을 검토합니다.

### - 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하였습니다. 또한 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였고 정확한 지적경계는 지적측량 등을 요하는 바, 경매진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 일련번호1,2는 일단지로 이용중에 있는 바 경매진행시 업무에 참고 바랍니다.
- 본건 토지 일련번호1,2중 일부는 접도구역에 저촉되는 바 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였습니다.
- 본건 토지 지상으로 제시외건물이 소재하나, 구조, 용도 및 이용상황 등을 고려시 본건 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향 정도는 미미할 것으로 판단되며, 제시외건물 소재로 인하여 영향받는 토지가액은 별도 표기하지 않았습니다.
- 본건 토지 지상의 정운수 및 정원석 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 5 -

- 본건 토지 지상으로 후첨 '사진용지' 와 같이 냉장창고, 컨테이너 및 화물용 컨테이너가 소재하나, 이동이 용이하여 본건 평가대상에서 제외하였는 바 경매 진행시 업무에 참고 바랍니다.
- 본건 기호3,4건물 부분으로 종물 및 부합물 성격의 제시외 건물(ㄱ~ㄴ) 및 기호2 토지 지상으로 제시외 건물(ㄹ)이 소재하며, 구조, 규모, 이용상황 등을 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하되, 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없는 것으로 보이는 바, 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.
- 본건 기호3,4건물에 소재하는 철재 계단 및 데크 등은 건물과 연결된 부속시설로서, 건물에 포함되어 거래되는 관행을 고려하여 해당 건물에 포함하여 평가하였습니다.
- 본건 기호3건물 지붕에 태양광설비(용량:3kw, 설치일자:2008.10)가 소재하나, 내용연수 및 관리상태 등을 고려하여 건물에 포함하여 평가하였는 바 경매 진행시 업무에 참고 바랍니다.
- 본건 기호4건물의 1층 면적은 귀 의뢰목록상 221.14㎡이나, 일반건축물대장상 면적은 221.4㎡로 다소 상이하하며, 평가목적 등을 고려하여 일반건축물대장상의 면적을 기준으로 평가하였는 바 경매 진행시 업무에 참고 바랍니다.
- 본건 기호4건물은 귀 의뢰목록상 '일반철골구조' 이나, 일반건축물대장상 및 현황 3층 부분은 '일반목구조' 로서, 현황을 고려하여 평가하였습니다.
- 본건 토지 일련번호1 지상으로 '가스저장탱크' 가 소재하는 바 경매 진행시 업무에 참고 바랍니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 5. 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

기호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1,2 / A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
비교 표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 6. 그 밖의 요인 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

#### 나) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 다) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (하동군)	용도지역	지목	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	화개면 용강리 130-*	계획관리	대	담보	2020.04.22	220,000	-
2	화개면 용강리 139-*	계획관리	답	경매	2023.11.14	217,000	-
3	화개면 용강리 264-*	계획관리	대	담보	2022.11.21	244,000	-
4	화개면 삼신리 630-*	계획관리	대	경매	2023.05.12	215,000	-
5	화개면 운수리 686-*	계획관리	대	경매	2020.03.30	200,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

인근지역에 소재하는 사례로서 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 “기호(5)”를 비교 사례로 선정하였습니다.

a. 표준지 기호(A) - 평가사례 기호(5)와 비교

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호(5) 기준	200,000	1.04085 <sup>*1</sup>	1.000 <sup>*2</sup>	1.460 <sup>*3</sup>	303,928	1.649
표준지 기호(A)	183,800	1.00249	-	-	184,258	

※1. 시점수정 : (2020.03.30 ~ 2024.01.09) 하동군 계획관리 : 1.04085

※2. 지역요인 : 표준지와 사례는 인근 지역에 소재하여 대등함. (1.000)

※3. 개별요인 : 표준지는 사례 대비하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과 접근성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역 저축 등)에서 열세합니다

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.15	1.15	1.20	1.00	0.92	1.00	1.460

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.64

※ 그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상토지 및 인근 지역의 정상지가수준, 인근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 상기와 같이 보정 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	183,800	1.00249	1.000	0.980	1.64	296,139	296,000

## III. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

### 1. 감정평가 방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

### 2. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (하동군)	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래 시점	토지단가 (원/㎡)	비고
	화개면 삼신리 230-*	계획관리	대	162	2023.03.17	287,300	배분법 적용
a	전체거래금액: 55,000,000(원) 건물금액: $900,000 * 10/50 \div 180,000\text{원}/\text{㎡}$ [ $180,000 * 46.9\text{㎡} = 8,442,000\text{원}$ ] (주택:목조 스테트지붕 단층 / 사용승인일: 1901.01.01 / 관찰감가) 토지금액: $55,000,000 - 8,442,000 = 46,558,000\text{(원)}$ 토지단가: $46,558,000 / 162 \div 287,300\text{(원}/\text{㎡})$						

※ 인근지역에 소재하는 상기 거래사례는 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다. (1.000)

### 4. 시점수정 (경상남도 하동군)

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
2023.03.17.~ 2024.01.09	계획 관리	0.201	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.018 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.021 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.023 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.017 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.024 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.023 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.022 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.018 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.019  $( 1 + 0.00018 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00021 ) * ( 1 + 0.00023 ) * ( 1 + 0.00017 ) * ( 1 + 0.00024 ) * ( 1 + 0.00023 ) * ( 1 + 0.00022 ) * ( 1 + 0.00018 ) * ( 1 + 0.00019 ) * ( 1 + 0.00019 * 40/30 )$ $\approx 1.00201$

※2023년 12월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전월의 변동률을 연장 적용합니다.

### 5. 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하며, 가치형성과정에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있어 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 6. 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

기호 / 실거래	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1.2 / a	1.15	1.02	1.05	1.00	0.92	1.00	1.133
본건은 실거래 대비하여 가로조건(가로 폭 등), 접근조건(교통시설과의 거리에서 우세하나, 면소재지와 접근성에서 열세) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역저축 등)에서 열세합니다							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	a	287,300	1.000	1.00201	1.000	1.133	326,165	326,000

### 8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

[단위 : 원/㎡]

기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1,2	296,000	326,000	296,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### IV. 건물 감정평가액 산출과정

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

#### 2. 재조달원가의 산정

##### (1) 표준단가

(출처: 한국부동산연구원 2022년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
03-01-01-01	점포및상가	목조/목조지붕틀/시멘트기와	2	1,279,000	40 (35~45)
03-01-02-09	점포및상가	벽돌조/평지붕	3	1,206,000	45 (40~50)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,232,000	40 (35~45)
01-03-01-01	통나무주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	2	2,315,000	40 (35~45)

##### (2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
전기설비	-	표준 건축비에 포함.
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 재조달원가의 결정

기호	구조	면적(㎡)	주용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
3	시멘트벽돌조 및 일반철골구조, 일반목구조 경사스라브지붕 및 기와지붕 3층	132.87	근린생활시설	950,000	1층
		124.78	근린생활시설	1,050,000	1층
		33.6	근린생활시설	1,050,000	1층
		72	창고(피로티구조)	450,000	1층
		79.19	근린생활시설	950,000	2층
		103.15	근린생활시설	1,050,000	2층
		33.6	근린생활시설	1,050,000	2층
		72	근린생활시설	1,050,000	2층
		202.98	주거용	2,700,000	3층
		57.56	주거용	2,700,000	3층
		41.76	근린생활시설	2,100,000	3층
4	일반철골구조 기와지붕 3층	221.4	근린생활시설	1,050,000	1층
		111.12	주거기타	1,300,000	2층
		157.2	근린생활시설	2,700,000	3층

3. 건물가액

기호	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
3	950,000	22/50	418,000	418,000	1층 기존
	1,050,000	22/38	607,894	607,000	1층 증축
	1,050,000	22/32	721,875	721,000	1층 증축
	450,000	44/50	396,000	396,000	1층 증축
	950,000	22/50	418,000	418,000	2층 기존
	1,050,000	22/38	607,894	607,000	2층 증축
	1,050,000	22/32	721,875	721,000	2층 증축
	1,050,000	44/50	924,000	924,000	2층 증축
	2,700,000	22/38	1,563,157	1,563,000	3층 증축
	2,700,000	22/32	1,856,250	1,856,000	3층 증축
	2,100,000	44/50	1,848,000	1,848,000	3층 증축
4	1,050,000	44/50	924,000	924,000	1층
	1,300,000	44/50	1,144,000	1,144,000	2층
	2,700,000	44/50	2,376,000	2,376,000	3층(일반목구조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 4. 건물 감정평가액의 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
3	1층	418,000	132.87	55,539,660
	1층	607,000	124.78	75,741,460
	1층	721,000	33.6	24,225,600
	1층	396,000	72	28,512,000
	2층	418,000	79.19	33,101,420
	2층	607,000	103.15	62,612,050
	2층	721,000	33.6	24,225,600
	2층	924,000	72	66,528,000
	3층	1,563,000	202.98	317,257,740
	3층	1,856,000	57.56	106,831,360
	3층	1,848,000	41.76	77,172,480
	4	1층	924,000	221.4
2층		1,144,000	111.12	127,121,280
3층		2,376,000	157.2	373,507,200
<b>합                    계</b>				<b>1,576,949,450</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### V. 감정평가액 및 결정의견

#### 1. 감정평가액 결정

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	1,2	296,000	1,695	501,720,000	일단지	
건물	3	1층	418,000	132.87	55,539,660	-
		1층	607,000	124.78	75,741,460	-
		1층	721,000	33.6	24,225,600	-
		1층	396,000	72	28,512,000	-
		2층	418,000	79.19	33,101,420	-
		2층	607,000	103.15	62,612,050	-
		2층	721,000	33.6	24,225,600	-
		2층	924,000	72	66,528,000	-
		3층	1,563,000	202.98	317,257,740	-
		3층	1,856,000	57.56	106,831,360	-
	3층	1,848,000	41.76	77,172,480	-	
	4	1층	924,000	221.4	204,573,600	-
		2층	1,144,000	111.12	127,121,280	-
		3층	2,376,000	157.2	373,507,200	-
	제시외건물		-	(228.4)	87,175,800	6동
<b>감정평가액 합계</b>				<b>2,165,845,250</b>		

#### 2. 결정 의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

# 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 하동군 화개면 용강리	126-2	대	계획관리지역	936	1,695	296,000	501,720,000	일단지 접도구역 감안평가
2	"	126-9	대	계획관리지역	759				
	소계							501,720,000	
3	경상남도 하동군 화개면 용강리 [도로명 주소] 경상남도 하동군 화개면 화개로 709	126-2, 126-9 위 지상	제1,2종 근린생활 시설, 단독주택	시멘트벽돌조 및 일반철골 구조, 일반목구조 경사스라브 지붕 및 기와지붕 3층					
				1층	363.25	132.87	418,000	55,539,660	950,000 x22/50 사용승인 1995.11.22
						124.78	607,000	75,741,460	1,050,000 x22/38 증축일자 2007.07.13
						33.6	721,000	24,225,600	1,050,000 x22/32 증축일자 2013.02.13
						72	396,000	28,512,000	450,000 x44/50 증축일자 2017.02.07
				2층	287.94	79.19	418,000	33,101,420	950,000 x22/50 사용승인 1995.11.22

# 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)		
4	경상남도 하동군 화개면 용강리 [도로명 주소] 경상남도 하동군 화개면 화개로 709	126-2, 126-9 주2 위 지상	한의원	일반철골구조 기와지붕 3층		103.15	607,000	62,612,050	1,050,000 x22/38 증축일자 2007.07.13	
						33.6	721,000	24,225,600	1,050,000 x22/32 증축일자 2013.02.13	
						72	924,000	66,528,000	1,050,000 x44/50 증축일자 2017.02.07	
					3층	302.30	202.98	1,563,000	317,257,740	2,700,000 x22/38 증축일자 2007.07.13
						57.56	1,856,000	106,831,360	2,700,000 x22/32 증축일자 2013.02.13	
						41.76	1,848,000	77,172,480	2,100,000 x44/50 증축일자 2017.02.07	
					1층	221.14	221.4	924,000	204,573,600	1,050,000 x44/50 사용승인 2017.02.07 일반건축물 대장상면적 기준
					2층	111.12	111.12	1,144,000	127,121,280	1,300,000 x44/50 사용승인 2017.02.07

## 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
				3층	157.2	157.2	2,376,000	373,507,200	2,700,000 x44/50 사용승인 2017.02.07 현황:일반 목구조
	소 계							1,576,949,450	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상남도 하동군 화개면 용강리	126-2, 126-9 위 지상	(창고)	샷시조 기타지붕 단층	(2)	2	67,000	134,000	90,000 x15/20 관찰감가
ㄴ	"	126-2, 126-9 위 지상	(다용 도실)	조적조 기타지붕 단층	(2.3)	2.3	330,000	759,000	450,000 x22/30 관찰감가
ㄷ	"	126-2, 126-9 위 지상	(창고)	조적조 목조지붕 단층	(11.8)	11.8	274,000	3,233,200	400,000 x24/35 관찰감가
ㄹ	"	126-2, 126-9 위 지상	(한의원 일부)	일반철골구조 기타지붕 단층	(61.5)	61.5	1,144,000	70,356,000	1,300,000 x44/50 관찰감가
ㅁ	"	126-2, 126-9 위 지상	(한의원 일부)	목조 유리지붕 단층	(21.6)	21.6	480,000	10,368,000	600,000 x24/30 관찰감가
ㅂ	"	126-9 위 지상	(비닐 하우스)	철파이프조 비닐지붕 단층	(129.2)	129.2	18,000	2,325,600	60,000 x3/10 관찰감가
	소 계 합 계							87,175,800 ₩2,165,845,250.-	
				< 이 하 여 백 >					

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 공히 경상남도 하동군 화개면 용강리 소재 '모암마을' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 지방도변상가지대 및 마을주변농경지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량출입 가능하고, 일반적인 교통사정은 보통시됩니다.

## 3. 형태 및 이용상황

완경사지에 위치하는 자체지반 대체로 평탄한 일단의 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

본건 북동측으로 왕복 2차선 아스콘 포장도로와 접합니다.

## 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

- 일련번호(1): 「토지이용계획확인서」상 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도 1023호 접도구역<도로법>)입니다.
- 일련번호(2): 「토지이용계획확인서」상 계획관리지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도 1023호 접도구역)<도로법>입니다.

# 토지감정평가요항표

- |              |                     |            |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태          | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황     | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 기타 참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건        |            |

## 6. 제시목록외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 에 도시한 바와 기호(3,4) 건물에 종물 및 부합물의 성질을 지닌 제시외 건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하고, 일련번호2 지상으로 제시외 건물(ㄷ)이 소재합니다.

## 7. 공부와의 차이

없습니다.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상입니다.

2)기 타:본건 지상으로 후첨 '사진용지' 와 같이 이동이 용이한 컨테이너 및 창고 등이 소재합니다.

# 건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

## 1. 건물의 구조

기호(3):시멘트벽돌조 및 일반철골구조, 일반목구조 경사스라브지붕 및 기와지붕

3층 건물로서,

- 외벽:벽돌치장마감, 황토벽돌마감, 몰탈위페인팅마감 및 창호마감 등.
- 내벽:황토벽돌마감, 타일마감 및 몰탈위페인팅마감 등.
- 바닥:데코타일마감, 장판지 및 타일마감 등.
- 창호:샷시창호임.

기호(4):일반철골구조 기와지붕 3층 건물로서,

- 외벽:벽돌치장마감, 황토벽돌붙임 및 몰탈위페인팅마감 등.
- 내벽:몰탈위페인팅마감, 타일마감 및 황토벽돌마감 등.
- 바닥:데코타일마감, 장판지 및 타일마감 등.
- 창호:샷시창호임.

## 2. 이용상태

기호(3):근린생활시설, 주택 및 창고 등으로 이용중입니다.

기호(4):근린생활시설 등으로 이용중입니다.

## 3. 냉난방설비

전기온수보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

## 4. 위생 및 기타설비

제반 위생설비 되어 있으며, 시스템 냉.난방설비 및 소방설비 등이 되어 있습니다.

# 건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

## 5. 부합물 및 종물관계

없습니다.

## 6. 공부와의 차이

①본건 건물 기호(4)의 1층은 귀 의뢰목록상 면적이 '221.14㎡' 이나, 일반건축물대장상 면적은 '221.4㎡' 입니다.

②본건 건물 기호(4)는 귀 의뢰목록상 구조가 '일반철골구조' 이나, 일반건축물대장상 및 현황 3층 부분은 '일반목구조' 입니다.

## 7. 임대관계

미상입니다.

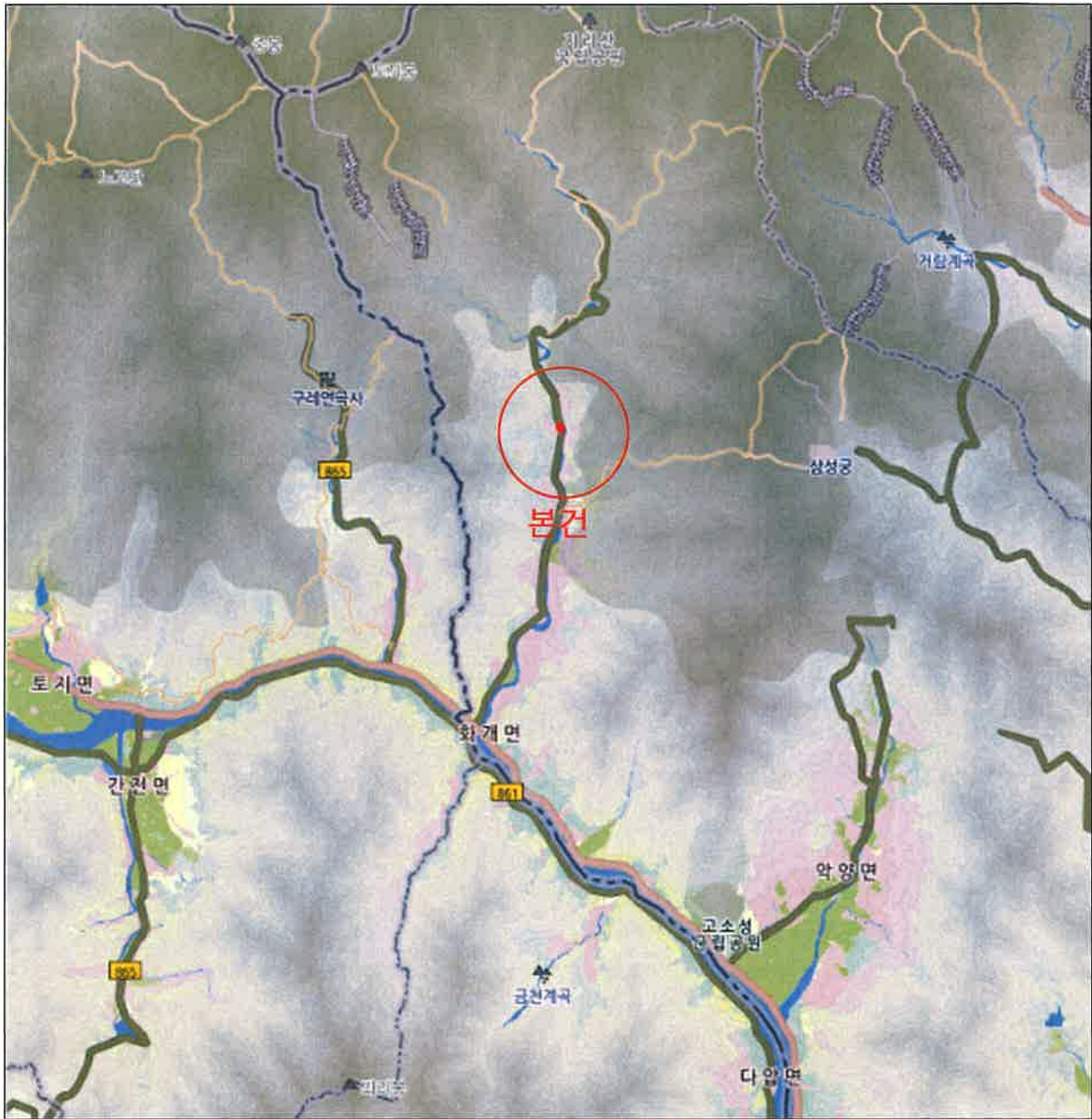
## 8. 기타

없습니다.

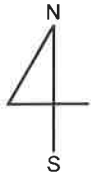
# 광역 위치도



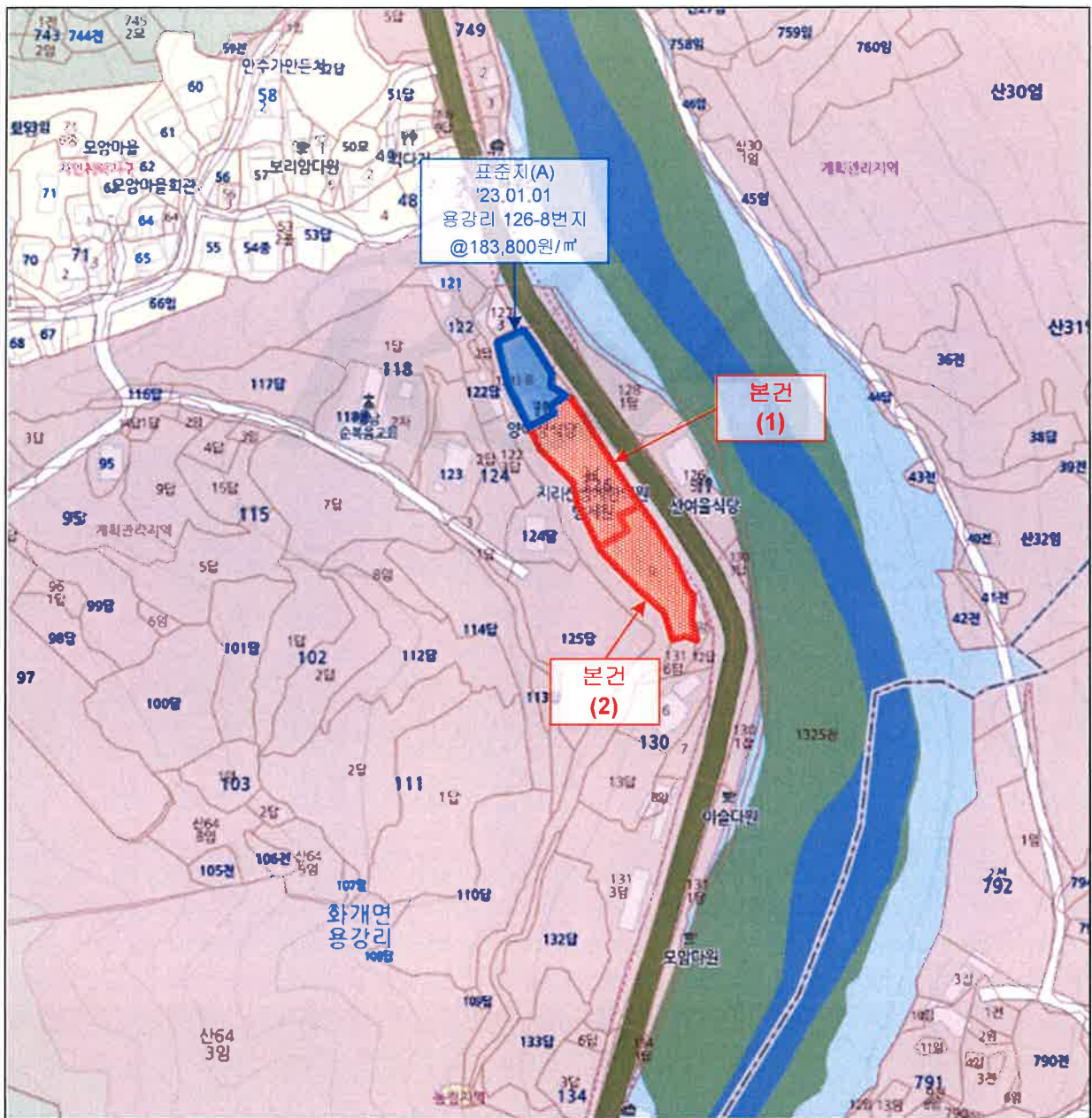
소재지	경상남도 하동군 화개면 용강리 126-2외
-----	-------------------------



# 상세 위치도

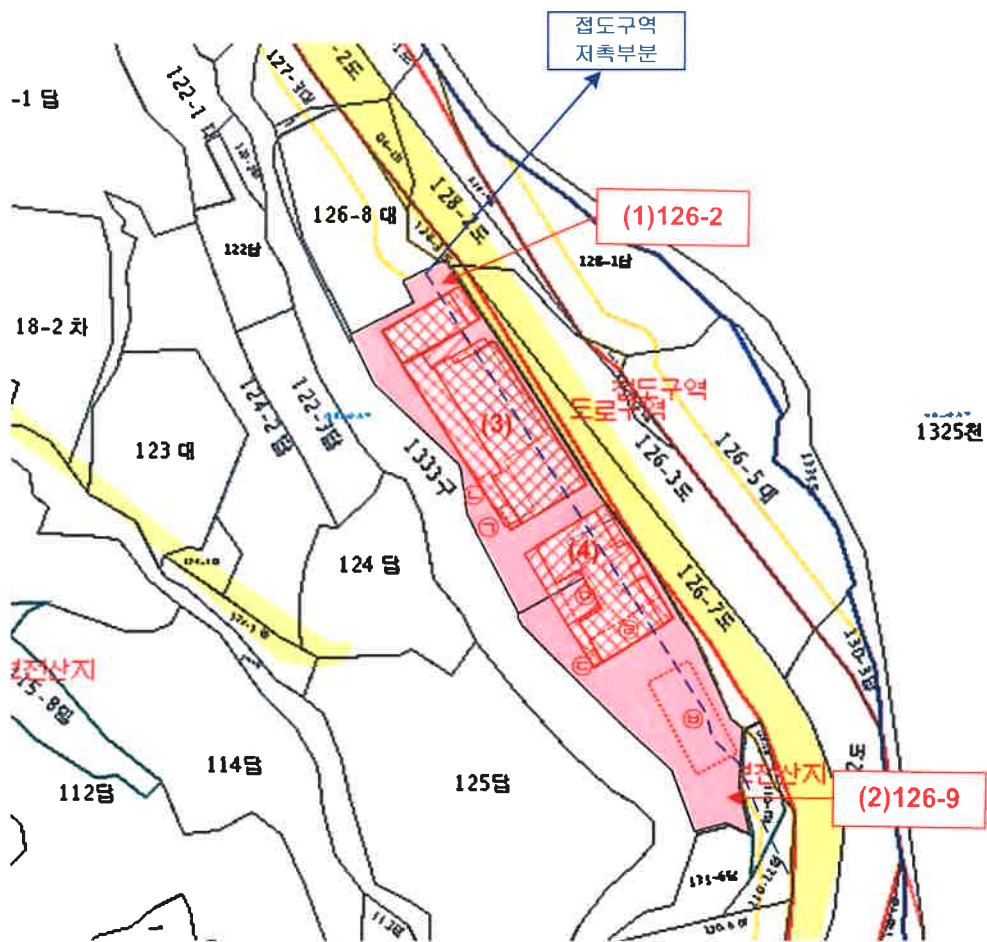


소재지	경상남도 하동군 화개면 용강리 126-2외
-----	-------------------------



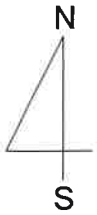
# 지 적 및 건물 개 황 도

Non\_Scale

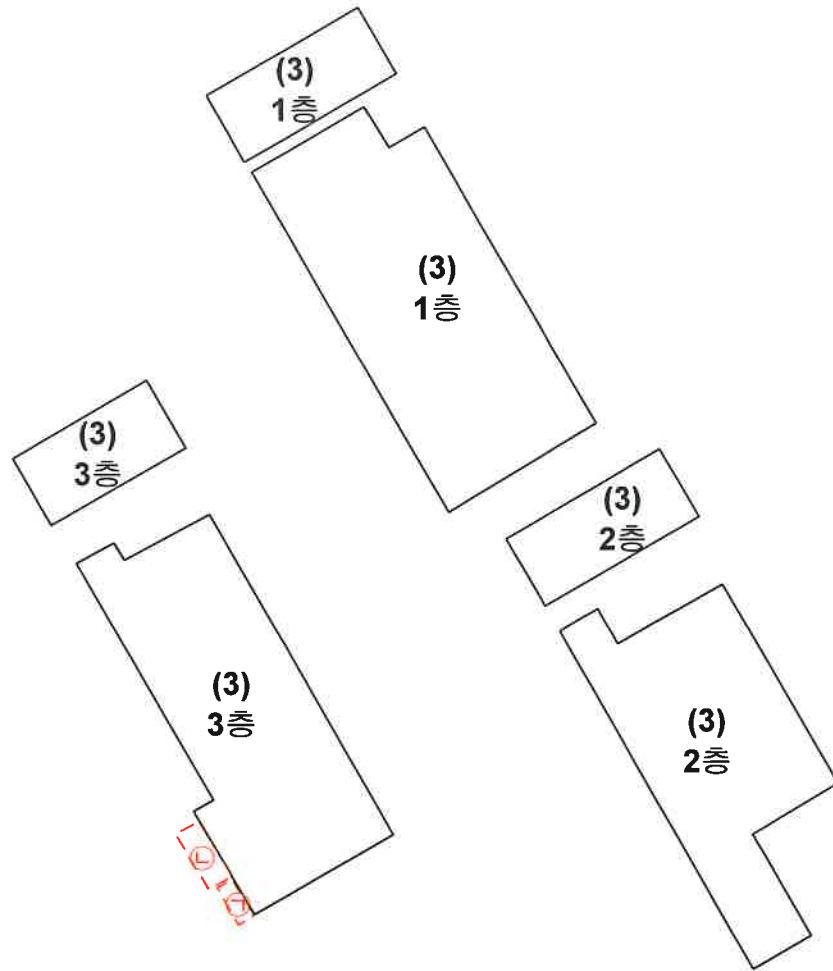


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 건물개황도



Non\_Scale



## <건물면적>

기호(3) 1층 : 약 363.2㎡  
2층 : 약 287.9㎡  
3층 : 약 302.3㎡

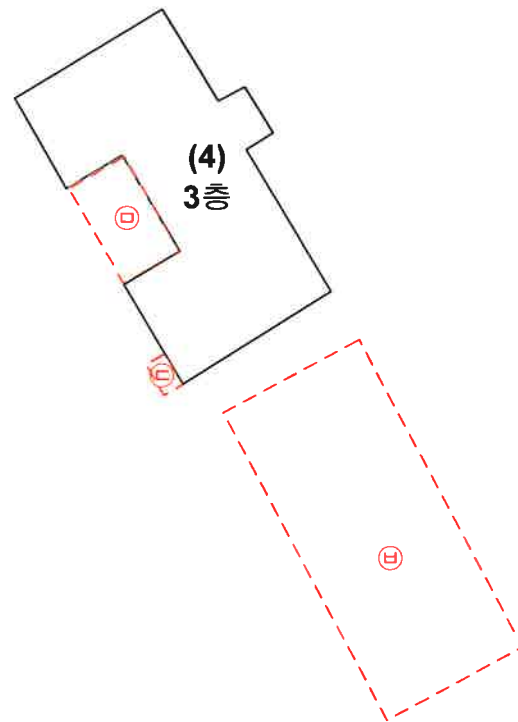
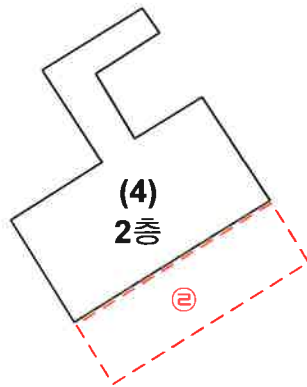
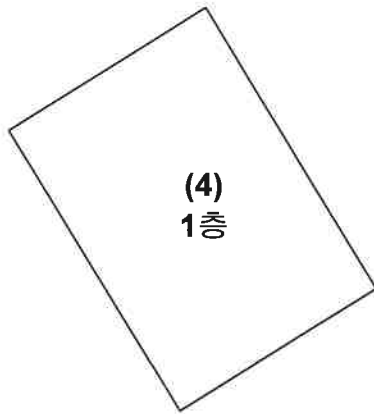
## <제시외건물>

- ① 샷시조 기타지붕 단층 (참고) : 약 2㎡
- ② 조적조 기타지붕 단층 (다용도실) : 약 2.3㎡

# 건물개황도



Non\_Scale



## <건물면적>

기호(4) 1층 : 약 221.4㎡  
 2층 : 약 111.1㎡  
 3층 : 약 157.2㎡

## <제시외건물>

- ㉑ 조적조 목조지붕 단층 (창고) : 약 11.8㎡
- ㉒ 일반철골구조 기타지붕 단층 (한의원 일부) : 약 61.5㎡
- ㉓ 목조 유리지붕 단층 (한의원 일부) : 약 21.6㎡
- ㉔ 철파이프조 비닐지붕 단층 (비닐하우스) : 약 129.2㎡

# 사 진 용 지



[일련번호1(토지) 및 일련번호3(건물)]



[일련번호2(토지)]

# 사 진 용 지



[일련번호3(건물)]



[일련번호4(건물)]

# 사 진 용 지



[기호(3) 내부]



[기호(3) 내부]

# 사 진 용 지



[기호(3) 내부]



[기호(3) 내부]

# 사 진 용 지



[기호(4) 내부]



[기호(4) 내부]

# 사 진 용 지



[기호(4) 내부]



[철재계단 등]

# 사 진 용 지



[태양광설비]



[태양광설비]

# 사 진 용 지



[제시외건물 ㄱ)]



[제시외건물 ㄴ)]

# 사 진 용 지



[제시외건물 ㄷ)]



[제시외건물 ㄹ)]

# 사 진 용 지



[제시외건물 ㄴ)]



[제시외건물 ㄴ)]

# 사 진 용 지

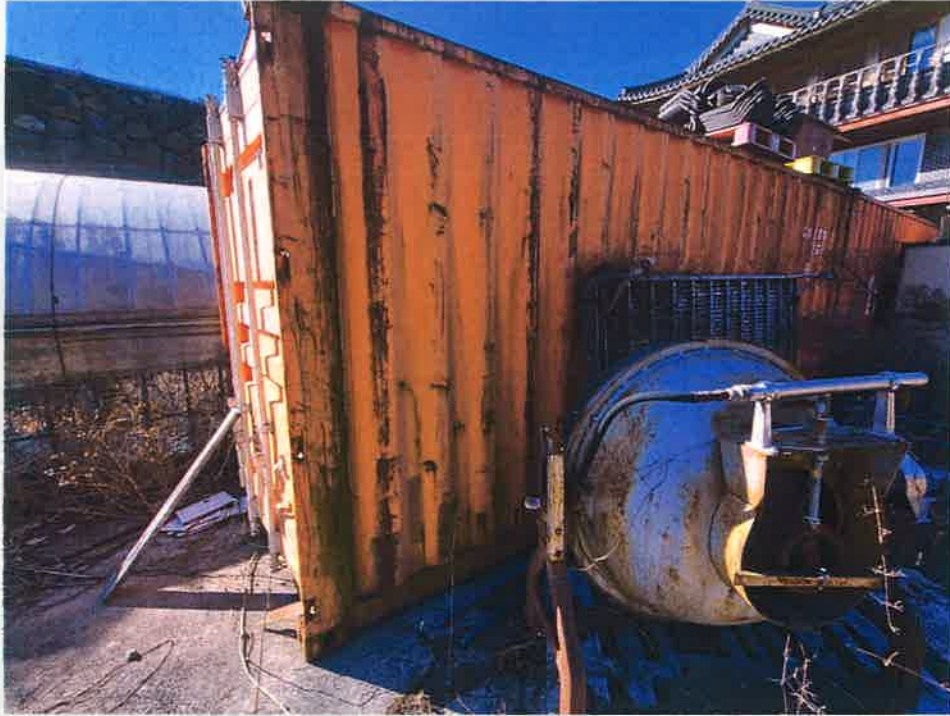


[이동이 용이한 저온창고]



[이동이 용이한 화물용 컨테이너 및 건조창고]

# 사 진 용 지



[이동이 용이한 화물용 컨테이너]



[이동이 용이한 컨테이너]

# 사 진 용 지



[이동이 용이한 컨테이너]



[지상소재 가스저장탱크]

# 사 진 용 지



[주변 환경]



[주변 환경]