

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정숙 소유물건(2025타경30967)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

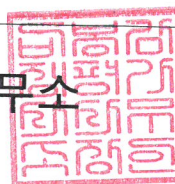
감정평가서번호: 비봉250627-1041

2026.02.11

비봉감정평가사사무소

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.

비봉 감정평가사사무소



(토지건물)감정평가표

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

감정평가사
김태영

金 兆 棟 (인)

감정평가액 **일십이억구천이백오십오만일천육백원정 (₩1,292,551,600.-)**

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이정숙 (2025타경30967)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.07	2025.07.24 ~ 2025.07.25	2025.07.07

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		975	토지	975	417,000	406,575,000
건물		493.62	건물	493.62	-	781,671,600
제시외건물		(209)	제시외건물	(209)	-	104,305,000
합계						₩1,292,551,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 사천시 서포면 다평리에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

(1) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 07월 07일로 합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 07월 03일 ~ 2025년 07월 04일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “토지 건물감정평가요항표 ” 란 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법 및 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.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 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.

1. 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 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

2. 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하였습니다. 또한 제 12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 대상물건 1) 지상에 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 에 도시한바와 같이 종물 및 부합물 성격의 제시외 건물 ㉠ ~ ㉢ 및 사천시청으로부터 증축신고(2017-건축과-증축신고-39)를 받은 제시외 건물(건축 중인 건물) ㉣이 소재하는 바, 평가목적에 고려하여 실측사정 및 진척도 등을 고려하여 감정평가하였으며, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 제시외 건물로 영향받는 감안가격은 토지건물감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였는바, 경매 진행시 건축신고관련사항, 공사진척도, 토지사용수익유무등을 필히 재확인하시기 바랍니다.
- 대상물건 1) 토지 지상에 조경수(반송, 소나무등), 담장 등은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 대상물건 3) 건물의 다락부분은 건물에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 제시외 건물 ㉤ 휴게실지붕에 가정용태양광설비가 설치되어 있어, 태양광설비를 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도 사천시)	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	서포면 다평리 1273-17	대	975	주상용	자연 환경	세로가	부정형 평지	164,600	-

2. 건물

일련 번호	소재지 (경상남도 사천시)	규모	면적 (㎡)	구조	주용도	사용승인일	비고
2	서포면 다평리 1273-17	지하2층	180.68	철골철근콘크리트 구조 슬래브지붕	펜션 휴게실	2015.11.04. (2016.05.09. 2층 증축)	-
		지하1층	163.4		펜션		-

일련 번호	소재지 (경상남도 사천시)	규모	면적 (㎡)	구조	주용도	사용승인일	비고
3	서포면 다평리 1273-17	1층	89.54	철근콘크리트구조 및 일반목구조 아스팔트싱글 지붕	펜션	2015.11.04.	-
		2층	60		주택		다락 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025년 01월 01일 / 경상남도 사천시]

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서포면 다평리 1273-10	대	500	상업용	자연환경	세로(가)	사다리 완경사	164,600	-

(2) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

(3) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 <A>를 선정하여 비준합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A)	자연 환경	0.097	경상남도 사천시 (25.01.01~25.07.07) (자보) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.083 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.012 $(1 + 0.00083) * (1 + 0.00012 * 37/31)$ ≈ 1.00097

※2025년 06월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(05월)의 변동률을 연장 적용합니다.

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

[주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지
		용도지역, 지구, 구역
기타 조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

대상물건은 표준지 대비 개별요인이 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형을 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.

(2) 산정방법

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

(3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 사천시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	서포면 다평리 1273-**	대	자연환경	415,000	2025.01.17	경매	표준지<A>에 적용
#2	서포면 다평리 1273-*	대	자연환경	420,000	2025.05.16	담보	-

(4) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

기호	소재지 (경상남도 사천시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	서포면 다평리 1273-**	대	555	자연환경	238,577,620	429,870	2022.04.21	-
< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : 363.5㎡ × 1,700,000 × 43/50 ≒ 531,422,380원(사용승인일:2014.08.06) · 토 지 단 가 : (770,000,000 - 531,422,380)/555㎡ ≒ @429,870원/㎡								

※매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

※ 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 사례를 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 A / 평가사례#1 비교 】

구분	소재지 (경상남도 사천시)	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례	서포면 다평리 1273-**	415,000	1.00089	1.000	1.007	418,277	2.539	
비교표준지	서포면 다평리 1273-10	164,600	1.00097	-		164,760		
산정 내역	①시점수정	경상남도 사천시 (25.01.17~25.07.07) (자보) $(1 + 0.00017 * 15/31) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00012 * 37/31)$ ≒ 1.00089						
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	③개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		1.00	1.00	0.95	1.06	1.00	1.00	1.007
비교표준지는 사례대비 환경조건(조망 등)에서 열세하나, 획지조건(지세, 형상등)에서 우세하여 전반적으로 우세합니다.								

(6) 인근 유사 토지의 지가수준

일련 번호	인근 유사 토지 지가수준	표준적 이용	용도지역
1	@400,000원/㎡ ~ 430,000원/㎡ 수준	대	자연환경

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.53

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	164,600	1.00097	1.000	1.000	2.53	416,842	417,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가방법의 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. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 (경상남도 사천시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
	서포면 다평리 1273-**	대	555	자연환경	238,577,620	429,870	2,022.0421	-
a	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : 363.5㎡ × 1,700,000 × 43/50 ≒ 531,422,380원(사용승인일:2014.08.06) · 토 지 단 가 : (770,000,000 - 531,422,380)/555㎡ ≒ @429,870원/㎡							

※매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

(2) 선정이유

대상물건과 위치 및 물적 유사성이 있으며, 거래당사자의 특수한 사정 또는 특이사항이 개재되어 있지 아니하며, 시점수정 등이 가능한 상기 거래사례[기호a]를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (a)	자연 환경	0.789	경상남도 사천시 (22.04.21~25.07.07) (자보)
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.084
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.097
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.146
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.000
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.091
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.011
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.019
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.011
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.006
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.102
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.190
			2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.083
			2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.012

※2025년 06월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(05월)의 변동률을 연장 적용합니다.

5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

[주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지
		용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장애의 동향
		기타

일련번호 / 거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 사례와 개별요인에서 대등합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	429,870	1.000	1.00789	1.000	1.000	433,262	433,000

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 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.

일련번호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	417,000	433,000	417,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출근거 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 2024년도 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	1	1,951,000	40 (35~ 45)
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트싱글	4	1,528,000	50 (45~ 55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~ 55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평비중	2	1,583,000	40 (35~ 45)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비 고
전기설비	-	표준단가 포함
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 결정

일련 번호	층	구 조	면적(㎡)	주용도	재조달원가(원/㎡)
2	지하2층	철골철근콘크리트조	164.4	펜션	1,850,000
2	지하1층		180.68	펜션	1,850,000
3	1층	철근콘크리트 및 일반목구조	89.54	펜션	2,100,000
3	2층		60	주택	2,100,000

3. 건물가액

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	(층) 내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	※유효				
2	지하2층	1,850,000	50	9	9	41 / 50	1,517,000	1,510,000	2016.05.09. 증축
2	지하1층	1,850,000	49	8	8	41 / 49	1,547,959	1,540,000	-
3	1층	2,100,000	50	9	9	41 / 50	1,722,000	1,720,000	-
3	2층	2,100,000	50	9	9	41 / 50	1,722,000	1,720,000	다락포함


4. 건물 감정평가액의 결정

일련번호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	지하2층	1,510,000	180.68	272,826,800
2	지하1층	1,540,000	163.40	251,636,000
3	1층	1,720,000	89.54	154,008,800
3	2층	1,720,000	60.0	103,200,000
계				781,671,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	417,000	975	406,575,000	-
건물	2	-	344.08	524,462,800	-
	3	-	149.54	257,208,800	-
제시외 건물	㉠ ~ ㉡	-	약 209	104,305,000	관찰감가
감정평가액 합계				 1,292,551,600	-

2. 결정의견

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

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	1273-17	대	자연환경 보전지역	975	975	417,000	406,575,000	조경수등포함 제외외건물 B)으로 인한 감안가격 :₩365,917, 500
2	" [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 제비길 171	1273-17 주1동 위지상	제1종근린 생활시설 및 단독주택	철골철근 콘크리트구조 슬래브지붕 지하2층 지하2층 지하1층	180.68	180.68	1,510,000	272,826,800	현황 '펜션' 1,850,000 x 41/50 1,850,000 x 41/49 증축 :2016.05.09
3	"	1273-17 주2동 위지상	제1종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 및 일반목구조 아스팔트 싱글지붕 2층 1층 2층	89.54	149.54	1,720,000	257,208,800	현황 '1층' 펜션, '2층'주택 2,100,000 x 41/50 다락포함
	소 계							₩1,188,246,600	
ㄱ	경상남도 사천시 서포면 다평리	1273-17 위지상	가추	파이프조 강판지붕 단층	18	18	110,000	1,980,000	이하 관찰감가 200,000 x 11/20 지하1층소재

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	
ㄴ	경상남도 사천시 서포면 다평리	1273-17 위지상	휴게실	경량철골조 단층	75	75	-	31,750,000	관찰감가 1층소재 태양광포함
ㄷ	"	"	보일러실	계단실이용 샷시조 단층	6	6	82,500	495,000	150,000 x 11/20
ㄹ	"	"	창고	컨테이너조 및 일부 조적조 단층	24	24	220,000	5,280,000	400,000 x 11/20 지하1층 소재
ㅁ	"	"	다용도실 및 주방	경량철골조 단층	20	20	-	12,000,000	완공상태 증축신고
ㅂ	"	"	증축중인 건물	경량철골조 2층					
				1층	30	66	-	52,800,000	진척도고려
				2층	36				
	소 계							₩104,305,000	
	합 계							₩1,292,551,600.-	
			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

대상물건은 경상남도 사천시 서포면 다평리 소재 '불개섬' 남측 인근에 위치하며, 주위는 해안변 농경지, 임야, 펜션부지등으로서, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1) : 인접지대비 사다리형의 계단식 평지로서, 현황 "펜션 및 주택"으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1) : 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) : 자연환경보전지역(2011-08-04)(자연환경보전지역), 수산자원보호구역(2011-08-04)(수산자원보호구역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조하시기 바랍니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 별지' 감정평가의 산출근거 및 결정의견'의 '그밖의 사항'란을 참고하시기 바랍니다

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2) 철골철근 콘크리트구조 슬래브지붕 지하2층건으로서,
(사용승인일 : 2015.11.04, 증축일자 : 2016.05.09)

외 벽 : 드라이비트 마감,
내 벽 : 편백 및 일부 타일 마감,
바 닥 : 강화마루, 타일 등 마감,
창 호 : 새시창 구조입니다.

기호 3) 철근콘크리트조 및 일반목구조 아스팔트 싱글지붕 2층건으로서,
(사용승인일 : 2015.11.04)

외 벽 : 목재위 페인팅 마감,
내 벽 : 편백 및 일부 타일 마감,
바 닥 : 강화마루 등 마감,
창 호 : 새시창 구조입니다.

(2) 이용상태

기호 2) 펜션으로 이용 중입니다.
기호 3) 1층 펜션으로 이용 중입니다.
2층 주택으로 이용 중입니다

(3) 설비내역

전기 및 위생설비, 전기보일러에 의한 난방설비, LPG가스, 가정용태양광설비등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

후첨 '지적 및 건물 개황도' 참고하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 별지 감정평가의 산출근거 및 결정의견'의 '그밖의 사항'란을 참고하시기 바랍니다.

위 치 도



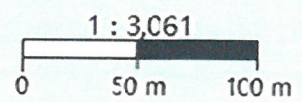
소재지	경상남도 사천시 서포면 다평리 1273-17번지
-----	----------------------------



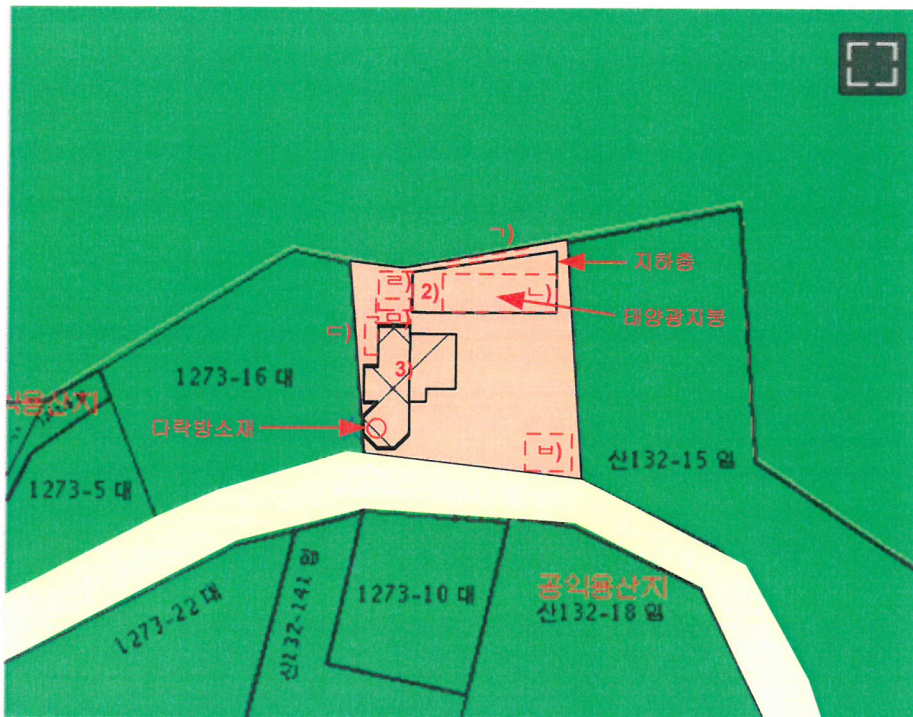
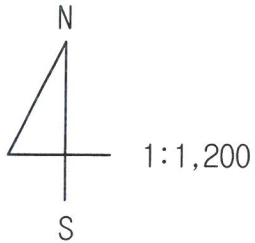
상세 위치도



소재지	경상남도 사천시 서포면 다평리 1273-17번지
-----	----------------------------

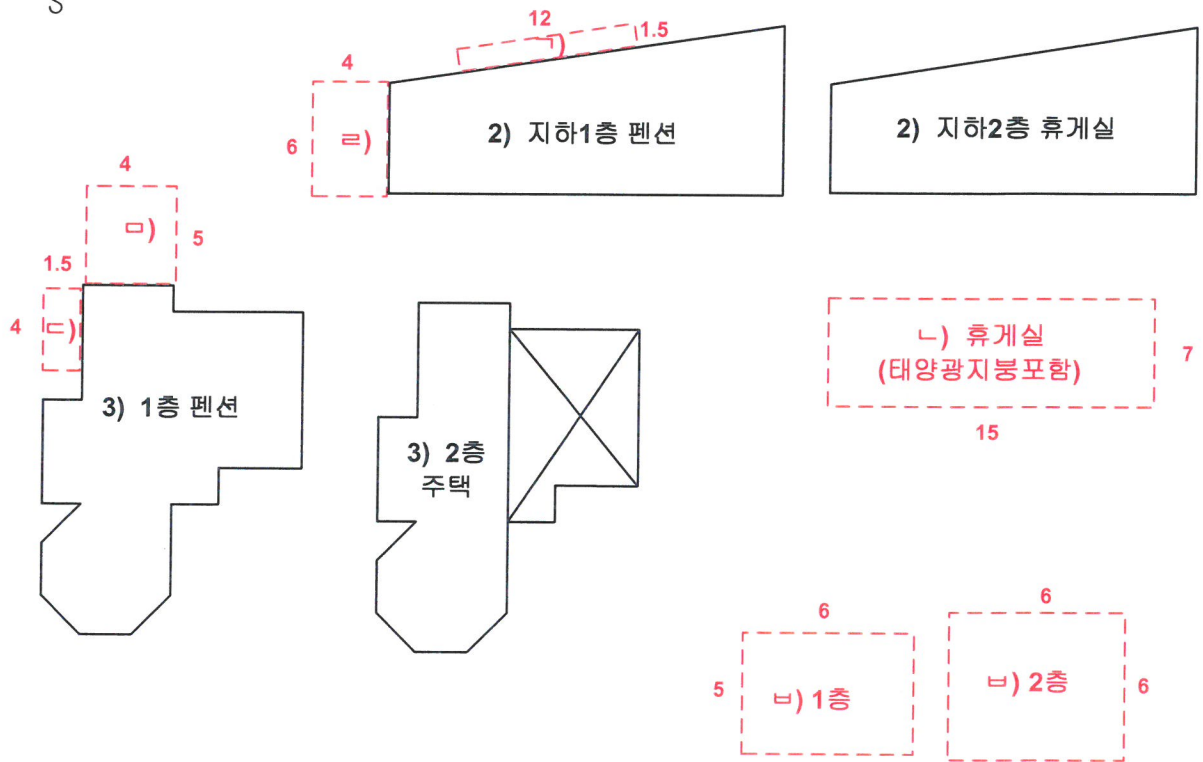
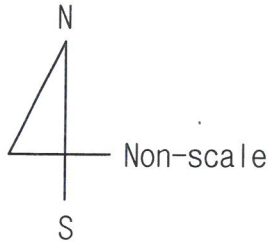


지적 및 건물개황도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

건물개황도



< 평가 건물 >

- 2) 지하2층 : 180.68㎡ 3) 1층 : 89.54㎡
- 지하1층 : 163.4㎡ 2층 : 60㎡

< 제시외 건물 >

- ㄱ) 파이프조 강판지붕 단층(가추) 지하1층 소재 : 약 18㎡
- ㄴ) 경량철골조 판넬(태양광)지붕 단층(휴게실) 지상1층 소재 : 약 75㎡
- ㄷ) 샷시조 단층(보일러실) 1층 계단실 밑 소재 : 약 6㎡
- ㄹ) 컨테이너조 및 일부 조적조 단층(창고) 지하1층 소재 : 약 24㎡
- ㅁ) 경량철골조 단층(건축중인 주방) 1층소재 : 약 20㎡
- ㅂ) 경량철골조 2층(건축중인 작업장 및 창고) 1층소재 : 약 66㎡

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물

사 진 용 지



대상물건 주변환경



대상물건 주변환경

사 진 용 지



대상물건 토지 1) 및 건물 3) 전경



대상물건 건물 2) 전경

사 진 용 지



대상물건 건물 2) 펜션 내부



대상물건 건물 3) 펜션 내부

사 진 용 지

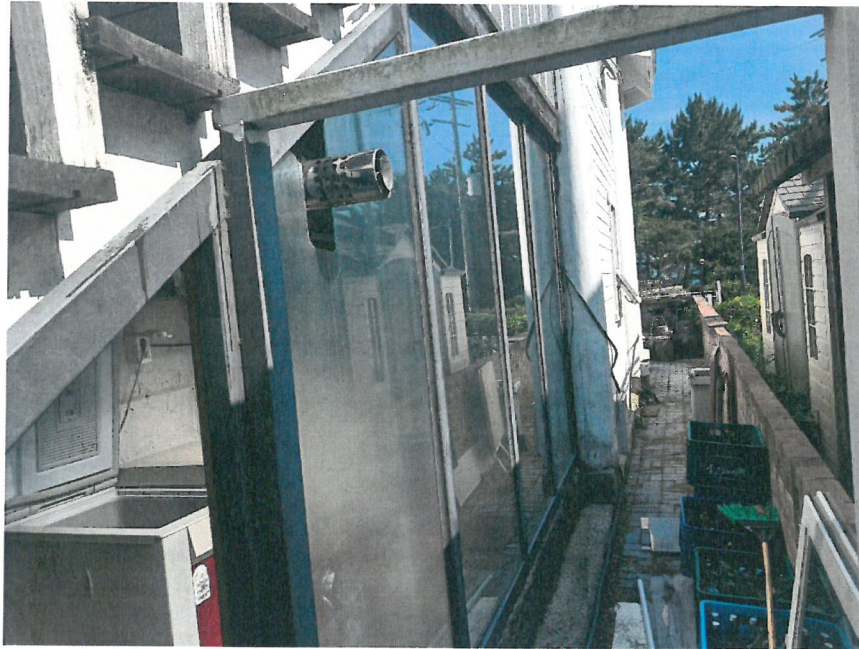


제시외 건물 ㄱ) 가추



제시외 건물 ㄴ) 휴게실 및 지붕태양광

사 진 용 지



재시외 건물 ㄷ) 계단 밑 보일러실



재시외 건물 ㄹ) 컨테이너조 및 일부 조적조 참고

사 진 용 지



제시외 건물 ㄹ) 컨테이너 창고



제시외 건물 ㄴ) 주방 및 다용도실 (증축신고 부분)

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ) 증축중인 건물



조경수 등 전경