

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서덕이 소유물건(2024타경30214)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2401-06

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.

금관감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김덕관

감정평가액	팔억칠천팔백사만팔천오백원정 (₩878,048,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서덕이 (2024타경30214)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.02.03	2024.02.01 ~ 2024.02.03	2024.02.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	14	구분건물	14	-	868,000,000
	토지	10.50	토지	10.50	-	10,048,500
		이	하	여	백	
합계						₩878,048,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1	1동의 건물의 경상남도 진주시 봉곡동 476-3 해인빌리지 [도로명주소] 경상남도 진주시 진주대로 1197번길 8	표시		공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				사용승인일 2004.7.22.		
						1층	154.31				
						2층	150.69				
						3층	150.69				
						4층	109.36				
	대지권의 목적 토지의 표시 ; 1. 경상남도 진주시 봉곡동	인 토지의	표시	대	일반상업	211.3			45,000,000	전유+공용 29.9694 ㎡	
							(내)				
							1층 101호	22.44			22.44
							철근콘크리트조	1*112.070			11.207
							1소유권 대지권	/2,113,000			
2				(내)	1층 102호			44,000,000	전유+공용 29.5286 ㎡		
						철근콘크리트조	22.11			22.11	
						1소유권 대지권	1*110,422			11.0422	
							/2,113,000				
		<b>토지 · 건물</b>				<b>배분내역</b>					
		토 지 :				9,000,000					
		건 물 :				36,000,000					
		<b>토지 · 건물</b>				<b>배분내역</b>					
		토 지 :				8,800,000					
		건 물 :				35,200,000					

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 1층 103호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	22.26 1*111,171 /2,113,000	22.26 11.1171	44,000,000	전유+공용 29.7289 ㎡
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 8,800,000 35,200,000	
4				(내) 2층 201호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	22.44 1*112,070 /2,113,000	22.44 11.2070	47,000,000	전유+공용 29.9694 ㎡
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 9,400,000 37,600,000	
5				(내) 2층 202호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	22.11 1*110,422 /2,113,000	22.11 11.0422	46,000,000	전유+공용 29.5286 ㎡
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 9,200,000 36,800,000	
6				(내) 2층 203호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	22.26 1*111,171 /2,113,000	22.26 11.1171	47,000,000	전유+공용 29.7289 ㎡
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 9,400,000 37,600,000	

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7				(내) 2층 204호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	31.19 1*155,770 /2,113,000	31.19 15.5770	65,000,000	전유+공용 41.6552 ㎡
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 13,000,000 52,000,000	
8				(내) 2층 205호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	31.7 1*158,316 /2,113,000	31.7 15.8316	66,000,000	전유+공용 42.3363 ㎡
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 13,200,000 52,800,000	
9				(내) 3층 301호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	22.44 1*112,070 /2,113,000	22.44 11.207	47,000,000	전유+공용 29.9694 ㎡
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 9,400,000 37,600,000	
10				(내) 3층 302호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	22.11 1*110,422 /2,113,000	22.11 11.0422	46,000,000	전유+공용 29.5286 ㎡
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 9,200,000 36,800,000	
11				(내) 3층 303호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	22.26 1*111,171	22.26 11.1171	47,000,000	전유+공용

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
12				(내) 3층 304호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	/2,113,000		<b>배분내역</b> 토 지 : 9,400,000 건 물 : 37,600,000	29.7289 ㎡
					31.19 1*155,770 /2,113,000	31.19 15.5770		
13				(내) 3층 305호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	31.7 1*158,316 /2,113,000	31.7 15.8316	<b>배분내역</b> 토 지 : 13,000,000 건 물 : 52,000,000	전유+공용 41.6552 ㎡
14				(내) 4층 401호 철근콘크리트조 1소유권 대지권	96.88 1*483,839 /2,113,000	96.88 48.3839	<b>배분내역</b> 토 지 : 38,600,000 건 물 : 154,400,000	전유+공용 129.3863 ㎡
<b>합 계</b>							<b>₩868,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 토지건물감정평가명세표

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	
15	경상남도 진주시 봉곡동	476-26	도로	일반상업	10.5	10.5	957,000	10,048,500	등 참작평가
							* 일단지,	세장형, 지목 도로	
<b>합 계</b>								<b>₩10,048,500.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 봉곡동, '봉곡초등학교'에서 남서측으로 직선거리 약290 미터 지점에 소재하는 해인빌리지 1층 101호 등 14개 호수 및 소재 토지에 대한 감정평가로서, 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 조사기간 및 기준시점

#### (1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 02월 01, 03일 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날 인 2024년 02월 03일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

### (1) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가 목적을 고려하여 평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과 토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

### (2) 임대관계 내부 확인 등

임대관계 확인 등을 위하여 2차례 이상 방문에도 폐문 등으로 인하여 14개 호수를 일일이 내부조사 하기가 난하여 부득이 본건전례, 인근 입주민 등으로부터 탐문되는 내용, 외부에서 관찰되는 상황 등을 종합 참작하고 통상적인 상태를 고려하여 개략적으로 평가하였으며, 임대관계는 조사치 못하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### (3) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

### (4) 제시외 물건에 대한 평가의견

본건 기호14, 즉 4층 401호는 베란다부분에 알미늄샷시조로 확장되어 있고 이것은 건물의 효용가치를 증가시킬 종물 및 부합물로서 기호14에 포함 평가하였으며, 옥상 계단실 및 물탱크실 등은 각호별 공용 급수설비이므로 구분건물의 각호별로 안분하여 포함 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### (5) 기호15 토지의 평가에 대한 의견

기호15 토지는 기호1-14 구분건물이 소재하고 있는 "봉곡동 476-3 대"와 남서-북동측으로 상호 접면하여 소재하고, 지목은 '도로'이나 일단의 다세대주택부지로 이용되고 있고, 세장형(細長型)이고 면적이 작아 단독으로 효용가치가 별로 없다고 사료되는 상황 등을 참작하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 분석과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	진주시 봉곡동 476-3 헤인빌리지 1층 101호 외			
1	용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	2004.7.22.
	면 적	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	전유+공용면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )
		22.44	7.5294	29.9694	11.2070
비 고	* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

각호별 공용면적과 전용면적 내역					
일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
2	102	22.11	7.4186	29.5286	11.0422
3	103	22.26	7.4689	29.7289	11.1171
4	201	22.44	7.5294	29.9694	11.2070
5	202	22.11	7.4186	29.5286	11.0422
6	203	22.26	7.4689	29.7289	11.1171
7	204	31.19	10.4652	41.6552	15.5770
8	205	31.7	10.6363	42.3363	15.8316
9	301	22.44	7.5294	29.9694	11.2070
10	302	22.11	7.4186	29.5286	11.0422
11	303	22.26	7.4689	29.7289	11.1171
12	304	31.19	10.4652	41.6552	15.5770
13	305	31.7	10.6363	42.3363	15.8316
14	401	96.88	32.5063	129.3863	48.3839

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	진주시 봉곡동 47*~**	신정그린 빌 30*	49.6	64,000,000	1,290,322	2024-01-08	비교 거래사례 2004-10-27
A-1	진주시 봉곡동 47*~*	순화몽페 레씨티빌 30*	30.6293	32,700,000	1,067,587	2023-03-22	2004-01-01
B	진주시 봉곡동 47*~*	순화몽페 레씨티빌 20*	35.6478	38,200,000	1,071,594	2023-03-22	2004-01-01
C	진주시 봉곡동 46*~*	순화가밀 라씨티빌 60*	39.49	52,000,000	1,316,789	2023-03-25	2003-01-13
D	진주시 상봉동 80*~*	상봉 아파트 3동 40*호	41.9	70,000,000	1,670,644	2022-08-23	2022-09-15
E	진주시 인사동 19*~**	삼정빌리 지 50*호	34.23	40,000,000	1,168,565	2023-10-05	2001-12-22
F	진주시 인사동 19*~**	삼정빌리 지 20*호	17.115	22,000,000	1,285,422	2020-11-24	"

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

### (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 'A'가 최근에 거래된 사례로서 여타 거래사례보다 비교성이 있는 것으로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

### 5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정 치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 : 2024.02.03	연립다세대 지역 :경상남도(24.01.08~24.02.03) 거래시점 : 2024.01.08, 2023년12월 지수를 적용 함	약0.000 % 변동이 별로 없음.
거래사례의 거래시점 : 2024.01.08	기준시점 : 2024.02.03, 2024년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년12월 지수를 적용함 2024.01.08 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 97.3 2024.02.03 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 97.3  시점수정치 : $97.3/97.3 \approx 1.00000$	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 4. 차량이용의 편리성 5. 공공시설 및 편익시설과의 배치 6. 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.25	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등 단지 외부요인에서 우세한 편임
단지 내부 요인	1. 시공업체의 브랜드 2. 단지 내 총 세대수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감상태 4. 경과연수에 따른 노후도 5. 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 6. 단지 내 통로구조	1.00	1.30	본건은 2004.7.22. 사용승인을 득하였으며, 사례보다 내부요인에서 본건이 우세한 편임.
호별 요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지사용권 크기 5. 내부 평면방식(베이) 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	0.95	본건은 사례와 대비 시 본건은 1층, 사례는 3층에 소재하여 층별효용 등에서 열세한 편임
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계 (일련번호 1)		1.00	1.544	기호2-14까지 개별요인 비교치는 아래 별첨 참조

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치	비고 (층/호)
2	A	1.25	1.30	0.95	1.00	0.950	1.544
3	A	1.25	1.30	0.95	1.00	0.950	1.544
4	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
5	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
6	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
7	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
8	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
9	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
10	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
11	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
12	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
13	A	1.25	1.30	1.00	1.00	1.000	1.625
14	A	1.25	1.30	0.95	1.00	0.950	1.544

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련 번호	비교거래 사례(B) 단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	1,290,322	1.000	1.00000	1.544	1,992,257	22.44	44,706,247	45,000,000
2	1,290,322	1.000	1.00000	1.544	1,992,257	22.11	44,048,805	44,000,000
3	1,290,322	1.000	1.00000	1.544	1,992,257	22.26	44,347,644	44,000,000
4	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	22.44	47,051,591	47,000,000
5	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	22.11	46,359,656	46,000,000
6	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	22.26	46,674,166	47,000,000
7	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	31.19	65,398,350	65,000,000
8	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	31.7	66,467,704	66,000,000
9	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	22.44	47,051,586	47,000,000
10	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	22.11	46,359,651	46,000,000
11	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	22.26	46,674,166	47,000,000
12	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	31.19	65,398,350	65,000,000
13	1,290,322	1.000	1.00000	1.625	2,096,773	31.7	66,467,704	66,000,000
14	1,290,322	1.000	1.00000	1.544	1,998,708	96.88	193,009,874	193,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 @1,800,000 ~ 2,100,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

### 2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	목적	감정평가액 (전유m <sup>2</sup> 당 단가)	기준시점	비고
1	진주시 봉곡동 1*~**	다세대 주택 3층 30*	35.86	법원경 매	75,000,000 [2,091,467]	2021-01-28	2014-12-30 사용승인
본건 전례	진주시 봉곡동 476-3	본건 기호1-14	명세표 참조	시가 참고	총감정평가액 ₩851,000,000	2023-12-27	2004.7.22. 사용승인

본건전례는  
약2 개월 전[2023-12-27]을 기준시점으로 하여 본건을 평가한 것이며,

인근선례는  
본건보다 노후도가 우세한 다세대 주택임

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 평가사례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1-14	진주시 봉곡동 476-3 헤인빌리지 1층 101호 외	868,000,000	14세대
15	토지	10,048,500	지목'도로' 기호1-14소재 토지와 일단의 주택부지
합 계		₩878,048,500.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요 [기호15 토지]

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 봉곡동, '봉곡초등학교'에서 남서측으로 직선거리 약290 미터 지점에 소재하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

##### 1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 조사기간 및 기준시점

### (1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 02월 01, 03일 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 02월 03일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 기타 참고사항

### (1) 기호15 토지에 대한 평가의견

기호15 토지는 기호1-14 구분건물이 소재하고 있는 "봉곡동 476-3 대"와 남서-북동측으로 상호 접면하여 소재하고, 지목은 '도로'이나 일단의 다세대주택부지로 이용되고 있고, 세장형(細長型)이고 면적이 작아 단독으로 효용가치가 별로 없다고 사료되는 상황 등을 참작하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2023년 개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
15	진주시 봉곡동 476-26	도로	10.5	(다세대)	(일반상업)	(세로-가)	(사다리평지)	-	토지특성 미공시된 필지임.

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지가 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	진주시 봉곡동 476-10	142.5	대	주거나지	일반상업	세로(가)	부정형 평지 남동향	799,700	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 자가변동률을 적용함.

구 분	시점수정치	자가변동률
진주시 (24.01.01~24.02.03 ) (상업)	경상남도 진주시 (24.01.01~24.02.03 ) (상업)  2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.010  $( 1 - 0.00010 * 34/31 )$ $\approx 0.99989$	0.082 % 상승
※ 2023년 01월 01일부터 12월 31일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 12월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

### 1) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	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		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.70	0.95	1.00	0.665
비교 내용	본건과 비교표준지와의 비교 시 상호 인근에 소재하고 있으며, 특성이 유사하고 개별요인도 상호 유사한 편이나 지목이 도로로서 행정조건에서 열세, 세장형이며, 면적이 소규모로서 획지조건에서 열세한 편임.							

### (5) 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고2006두 11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근 선례

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	진주시 봉곡동 47*-.**	대	일상	2023-09-01	공매	1,510,000	비교인근선례
②	진주시 봉곡동 47*-.**	대	"	2021-12-15	법원경매	1,320,000	-
③	진주시 봉곡동 47*-.**	대	"	2023-02-01	담보	1,590,000	-

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

### 3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	상업지역 내 유사한 주택부지 @800,000 - 1,000,000원/m <sup>2</sup> 수준 내외.

### 4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역이 유사하고 최근에 평가된 선례 중 보다 비교성이 있다고 분석되는 기호①을 비교선례로 선정하여 비교표준지 A와 개별요인을 비교하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가격 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지A와 사례①과의 비교

구분	기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율		
사례 기준 표준지 가격	1,510,000	0.99993	1.000	0.950	1,434,400	≒1.794		
기준시점 현재 표준지 가격	799,700	0.99989	-	-	799,612			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (23.09.01~24.02.03 ) (상업) ≒ 0.99993 계산식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 비교인근선례와 비교 시 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건에서 열세한 편임.								

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가사례, 거래사례, 지가수준, 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	1.794	1.800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기 호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
15	A	799,700	0.99989	1.000	0.665	1.800	957,135	957,000	-

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### (1) 비교거래사례 선정

물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 최근에 거래된 다음의 거래사례 중 감정목적 등으로 고려하여 '기호a'가 보다 비교성이 있다고 사료되어 이를 비교사례로 선정하여 본건의 감정가격의 합리성 검토를 하였음.

기호	소재지	토지 면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지 역	거래가액 [토지단가 (원/m <sup>2</sup> )]	거래시점	비고
a	진주시 봉곡동 1*~**	55.9	대	일상	100,000,000 [1,788,909]	2023-02-16	비교 거래사례
b	진주시 봉곡동 46*~**	12.4	도로	"	5,000,000 [403,226]	2024-01-23	-

\* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

### (2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정 보정은 없음.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (23.02.16~24.02.03 ) (상업)	경상남도 진주시 (23.02.16~24.02.03 ) (상업) ≒ 0.99945 계산식 기재 생략	0.055 % 하락

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨.(1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 내용 및 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
15	a	0.95	0.90	1.00	0.70	0.95	1.00	0.568
비교 내용	본건은 비교거래사례와 비교 시 인근 중심지`편익시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세, 가로의 폭 구조 등의 상태 등 가로조건에서 열세, 지목이 도로로 행정조건에서 열세, 세장형이며 소면적의 토지로 획지조건에서 열세한 편임.							

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
	기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )							
15	a	1,788,909	1.000	0.99945	1.000	0.568	1,015,541	1,016,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 단가의 결정

### (1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
15	957,000	1,016,000	-

### (2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정하였음.

### (3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
15	957,000	-

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 봉곡동, `봉곡초등학교`에서 남서측으로 직선거리 약290 미터 지점에 소재하는 헤인빌리지 1층 101호 등 14개 호수로서, 주위는 연립`다세대 등 공동주택으로, 주변으로는 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주거환경은 대체로 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건 소재 단지까지 차량의 접근은 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통 시 됨.

## (3) 건물의 구조

2004.7.22. 사용승인을 득한 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층건 내 1층 101호 외 13개 호수로,  
 외벽은 외장용 석판`시멘트몰탈 위 페인팅 등  
 내벽은 벽지, 타일 등  
 창호는 샷시창호 등 마감으로 현상은 보통인 편임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급`배수설비, 난방설비, 소화전설비 등이 구비 되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조    | (4) 이용상태               |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 |                        |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

접면도로와 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 아파트부지로 이용되고 있음.

## (7) 인접 도로상태등

남동측으로 진주대로1197번길과 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합)  
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.  
에 속함.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1, 임대관계 확인 등을 위하여 2차례 방문에도 폐문 및 이해관계인 부재로 부득이 임대관계는 조사치 못했으며,

2, 내부조사는 부득이 본건전례, 인근 입주인 등으로부터 탐문되는 내용, 외부에서 관찰되는 상황 등을 종합 참작하고 통상적인 상태를 고려하여 개략적으로 평가하였음.

3, 본건 기호14, 즉 4층 401호는 베란다부분에 알미늄샷시조로 확장되어 있고 이것은 건물의 효용가치를 증가시킬 종물 및 부합물로서 기호14에 포함 평가하였으며, 옥상 계단실 및

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

물탱크실 등은 각호별 공용 급수설비이므로 구분건물의 각호별에 안분하여 포함 평가하였음.

# 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

본건은 경상남도 진주시 봉곡동, '봉곡초등학교'에서 남서측으로 직선거리 약290 미터 지점에 소재하는 해인빌리지부지와 일단의 토지로서, 주위는 연립`다세대 등 공동주택으로, 로변으로는 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주거환경은 대체로 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근은 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통 시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형(細長型)의 토지로 다세대주택부지 `봉곡동 476-3, 대'와 접면하여 소재하고, 또 일단으로 하여 다세대주택부지(기호1-14의 소재 토지)로 이용되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 진주대로1197번길과 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합)  
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.  
에 속함.

## (6) 제시목록 외의 물건

# 토지 감정평가요항표

기호15

Page : 2

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

없음.

### (7) 공부와의 차이

지목은 `도로'이나 현재 기호1-14가 소재하고 있는 `봉곡동 476-3, 대' 와 접면하고, 이와 일단으로 하여 다세대주택부지(기호1-14의 소재 토지)로 이용되고 있음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 `미상'임.

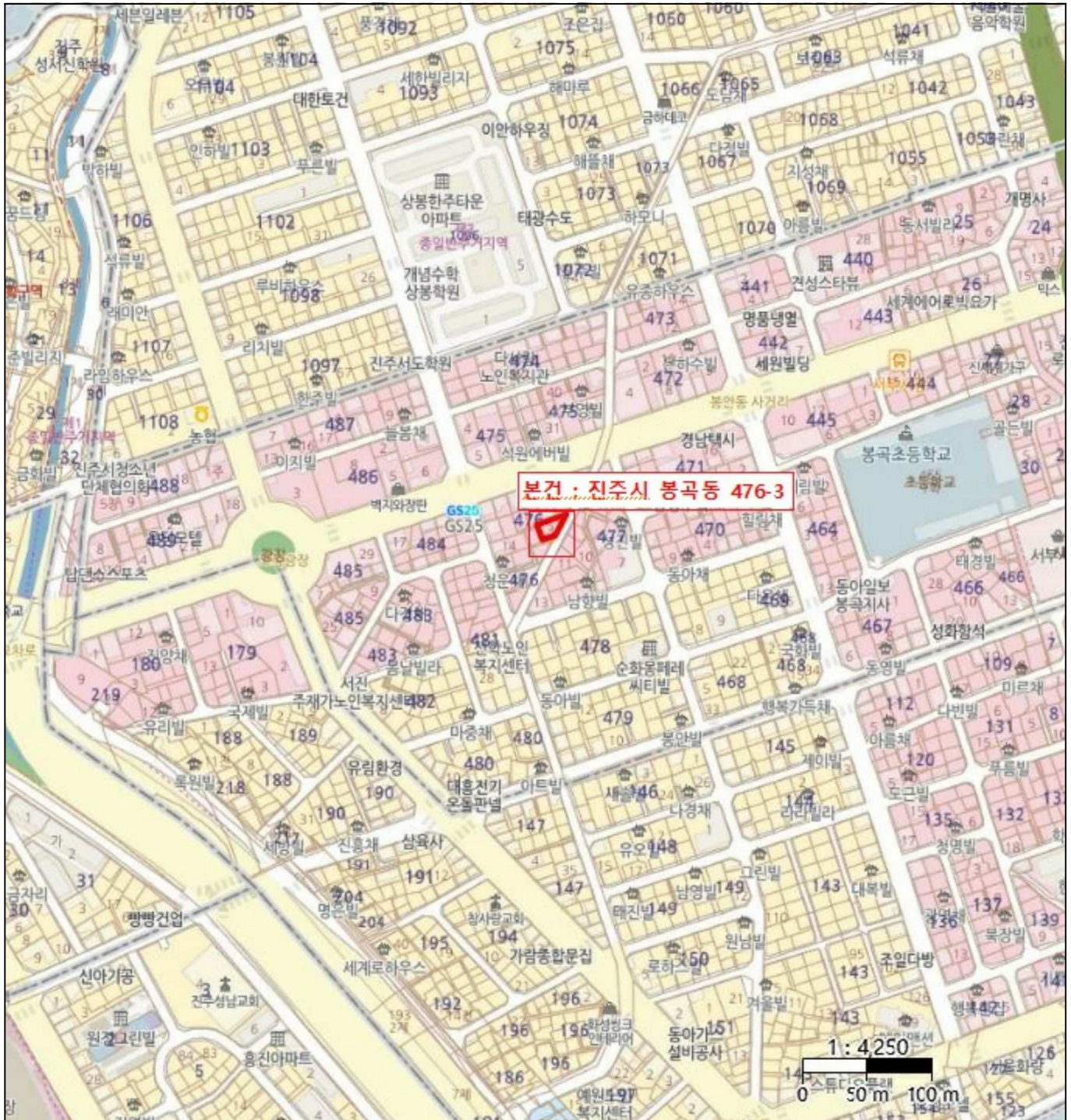
기호15 토지는 기호1-14 구분건물이 소재하고 있는"봉곡동 476-3 대"와 남서-북동측으로 상호 접면하여 소재하고, 지목은 `도로' 이나 일단의 다세대주택부지로 이용되고 있고, 세장형(細長型)이고 면적이 작아 단독으로 효용가치가 별로 없다고 사료되는 상황 등을 참작하여 평가하였음.

# 광역 위치도 (기호1-15)



소재지

경상남도 진주시 봉곡동 476-3 헤인빌리지 1층 101호 외



# 위치도



소재지 경상남도 진주시 봉곡동 476-26

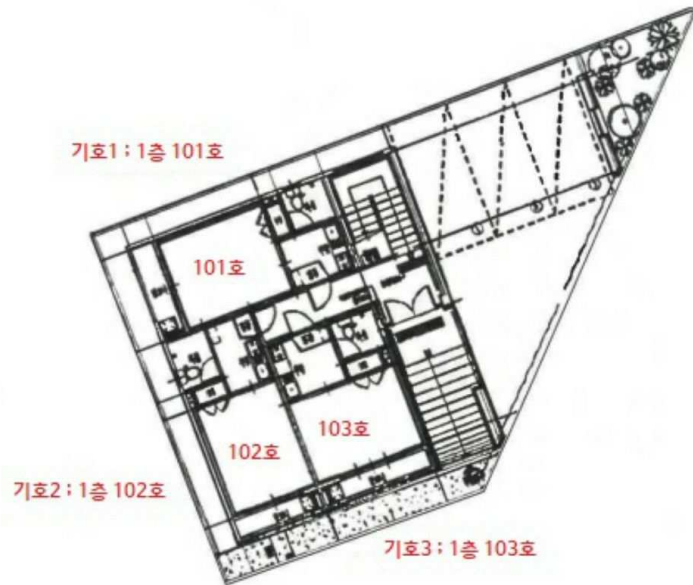




# 호별 배치도



None scale



1층 호별배치도

# 호별 배치도

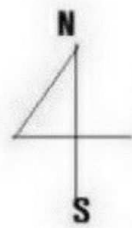


None scale



본건: 2층 및 3층 호별배치도

# 호별 배치도



None scale



본건 : 4층 호별배치도



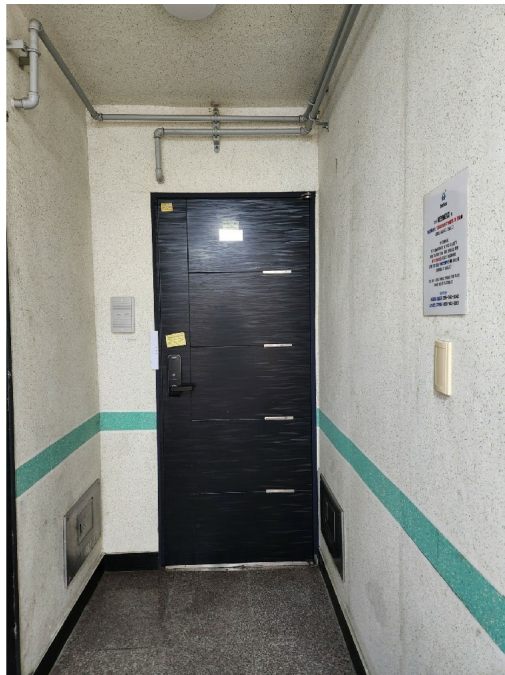
( )



( )



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

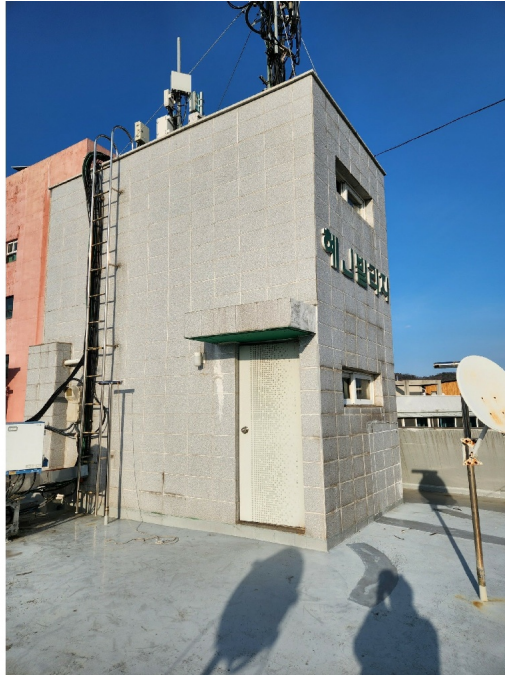


14



15 ( ; )





4 401

14