

# 감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

건명 : 정광식 소유물건(2025타경30129)

번호 : 이산(경남)G3250110-001호

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

(인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이정호

(서명또는인)

감정평가액	일십억육천칠백팔십구만육천원정(₩1,067,896,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	정광식 (2025타경30129)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.04	2025.02.04	2025.02.13	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,177	토지	1,177	-	421,446,000
	건물	461.75	건물	461.75	-	646,450,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,067,896,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	조보미					

# (토지·건물 등) 감정평가명세서

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	진주시 명석면 우수리	106	대	제2종 일반주거지역	315.00	315.00	390,000	122,850,000	
2	진주시 명석면 우수리	106 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 진주시 명석면 광제산로 35번길 15			1층	106.02	154.38	1,400,000	216,132,000	1,200,000 *50/50
				2층	48.36				
3	진주시 명석면 우수리	106-2	대	제2종 일반주거지역	339.00	339.00	390,000	132,210,000	
4	진주시 명석면 우수리	106-2 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 기타지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 진주시 명석면 광제산로 35번길 13			1층	87.78	151.76	1,400,000	212,464,000	1,200,000 *50/50
				2층	63.98				
5	진주시 명석면 우수리	106-3	대	제2종 일반주거지역	379.00	379.00	390,000	147,810,000	

# (토지·건물 등) 감정평가명세표

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	
6	진주시 명석면 우수리	106-3 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 진주시 명석면 광제산로 35번길 11			1층	87.93	155.61	1,400,000	217,854,000	1,200,000 *50/50
				2층	67.68				
7	진주시 명석면 우수리	106-4	도로	제2종 일반주거지역	144.00	144.00	129,000	18,576,000	
합 계								₩1,067,896,000	
			이	하	여		백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 명석면 우수리 소재 「명석초등학교」 북측인근에 위치하는 토지, 건물로서, 창원지방법원 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 2월 4일을 기준시점으로 정하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 4일에 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 목적에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰시 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건 토지상의 화단,조경수 등은 토지에 포함하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 본건 건물의 테라스 등은 건물의 가격에 포함하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 6) 본건 건물은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 주민의 탐문조사, 건축물대장 현황도면, 외부관찰 등을 통해 종합적으로 고려하여 평가하였는바, 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 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, 사용자재, 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 (진주시)	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	명석면 우수리	106	대	315.00	제2종 일반주거 지역	단독주택	세로가	부정형 평지	142,600
3	명석면 우수리	106-2	대	339.00	제2종 일반주거 지역	단독주택	세로가	부정형 평지	142,600
5	명석면 우수리	106-3	대	379.00	제2종 일반주거 지역	단독주택	세로가	부정형 평지	154,000
7	명석면 우수리	106-4	도로	144.00	제2종 일반주거 지역	도로	세로가	부정형 평지	54,600

### 2. 대상 건물

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	구조/층구분	면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	명석면 우수리	106 위지상 건축물	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층, 2층	1층 106.02 2층 48.36	2024.05.03	-
4	명석면 우수리	106-2 위지상 건축물	철근콘크리트구조 기타지붕 1층, 2층	1층 87.78 2층 63.98	2024.05.03	-
6	명석면 우수리	106-3 위지상 건축물	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층, 2층	1층 87.93 2층 67.68	2024.05.03	-

# 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 (진주시)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	명석면 관지리	306-4	592.00	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	부정형/ 평지	166,400	

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

#### 2) 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.02.04)

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

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
진주시 주거지역	0.060	$2024.12.01 \sim 2024.12.31 : 0.053$ $( 1 + 0.00053 * 35/31 )$ $\approx 1.00060$

#### 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

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
		인근환경
	인근토지의 이용상황과의 적합성	자연환경 조망, 경관 등
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
위험 및 혐오시설 등		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
접면도로 상태 토지이용상황 토양오염	각지, 2면획지, 3면획지 등 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	자연 환경	획지	행정	기타	누계치	
1	명석면 우수리	106	A	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922	본건은 표준지대비 가로조건(가로의 상태 등)열세, 획지조건(형상 등)열세합니다.
3	명석면 우수리	106-2	A	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922	본건은 표준지대비 가로조건(가로의 상태 등)열세, 획지조건(형상 등)열세합니다.
5	명석면 우수리	106-3	A	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922	본건은 표준지대비 가로조건(가로의 상태 등)열세, 획지조건(형상 등)열세합니다.
7	명석면 우수리	106-4	A	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	0.33	0.304	본건은 표준지대비 가로조건(가로의 상태 등)열세, 획지조건(형상 등) 열세, 기타조건(본건 : 현황 도로) 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.

### ② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (진주시)	지번	용도 지역	지목	단가 (원/㎡)	가격시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	명석면 관지리	1130-*	2종 일주	대	442,000	2023.07.17	공매	-	
2	명석면 우수리	96-*	2종 일주	대	620,000	2023.05.25	담보	-	
3	명석면 우수리	148-*	2종 일주	대	692,000	2024.07.10	법원 경매	-	A
4	명석면 우수리	78-1*	2종 일주	전	580,000	2024.05.07	담보	-	
5	명석면 우수리	138-1*	2종 일주	답	665,500	2022.03.12	-	거래사례	

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 】

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

### ※ 비교표준지( A )의 그 밖의 요인

구분	소재지 (진주시)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(3) 기준 비교표준지 가격	명석면 우수리 148-*	692,000	-	1.00394	1.000	0.609	423,088	2.541
비교표준지 (A)가격	명석면 관지리 306-4	166,400	-	1.00060	-	-	166,500	
산정내역	사정보정	-						-
	시점수정	진주시 주거지역 (2024.07.10.~2025.02.04.)						1.00394
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역 요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	누계치
		0.75	0.90	0.95	0.95	1.00	1.00	0.609
표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)열세, 접근조건(인근 편익시설과의 접근성 등)열세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)열세, 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등)열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 그 밖의 요인 보정치의 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	2.54

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 ×

그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	공시지가							
1	명석면 우수리	106	대	A	166,400	1.00060	1.000	0.922	2.54	389,923	390,000	
3	명석면 우수리	106-2	대	A	166,400	1.00060	1.000	0.922	2.54	389,923	390,000	
5	명석면 우수리	106-3	대	A	166,400	1.00060	1.000	0.922	2.54	389,923	390,000	
7	명석면 우수리	106-4	도로	A	166,400	1.00060	1.000	0.304	2.54	128,565	129,000	

# 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 (진주시)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점
5	명석면 우수리	138-1*	2종일주	답	665,500	2022.3.12

(출처: 등기사항전부증명서)

### 2) 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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
5	진주시 주거지역  2022.03.12 ~ 2025.02.04	2.117	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.173 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.206 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.245 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.224 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.181 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.172 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.141 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.063 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.018 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.001 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.092 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.583 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053  $( 1 + 0.00173 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00206 ) * ( 1 + 0.00245 ) * ( 1 + 0.00224 ) * ( 1 + 0.00181 ) * ( 1 + 0.00172 ) * ( 1 + 0.00141 ) * ( 1 + 0.00063 ) * ( 1 + 0.00018 ) * ( 1 + 0.00001 ) * ( 1 + 0.00092 ) * ( 1 + 0.00583 ) * ( 1 + 0.00053 * 35/31 )$ ≒ 1.02117

### 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

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
접근조건	인근 상가와의 접근성	계통 및 연속성 인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근환경
인근토지의 이용상황과의 적합성	자연환경 조망, 경관 등	
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
	방위, 고저 등	형상
		방위
		고저 (경사지 등)
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등	
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	거래 사례 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	자연 환경	획지	행정	기타	누계치	
1	명석면 우수리	106	5	0.70	0.90	0.95	0.97	1.00	1.00	0.581	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)열세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)열세, 환경조건(인근 환경 등)열세, 획지조건(형상 등)열세합니다.
3	명석면 우수리	106-2	5	0.70	0.90	0.95	0.97	1.00	1.00	0.581	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)열세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)열세, 환경조건(인근 환경 등)열세, 획지조건(형상 등)열세합니다.
5	명석면 우수리	106-3	5	0.70	0.90	0.95	0.97	1.00	1.00	0.581	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)열세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)열세, 환경조건(인근 환경 등)열세, 획지조건(형상 등)열세합니다.
7	명석면 우수리	106-4	5	0.70	0.90	0.95	0.97	1.00	0.33	0.192	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)열세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)열세, 환경조건(인근 환경 등)열세, 획지조건(형상 등)열세, 기타조건(본건:현황 도로)열세합니다.

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	지목	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				기호	단가							
1	명석면 우수리	106	대	5	665,500	1.000	1.02117	1.000	0.581	394,841	395,000	
3	명석면 우수리	106-2	대	5	665,500	1.000	1.02117	1.000	0.581	394,841	395,000	
5	명석면 우수리	106-3	대	5	665,500	1.000	1.02117	1.000	0.581	394,841	395,000	
7	명석면 우수리	106-4	도로	5	665,500	1.000	1.02117	1.000	0.192	130,481	130,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

### 1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	390,000	395,000	
3	390,000	395,000	
5	390,000	395,000	
7	129,000	130,000	

### 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

(2023년 한국부동산연구원 발표 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 /평지붕	4	1,434,000	50 (45~55)

### 2. 재조달원가 결정

일련번호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	1,2층	1,250,000	150,000	1,400,000	50
4	1,2층	1,250,000	150,000	1,400,000	50
6	1,2층	1,250,000	150,000	1,400,000	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	적용 잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	1,400,000	-	50	50	-	50	1,400,000	단독주택
4	1,2층	1,400,000	-	50	50	-	50	1,400,000	단독주택
6	1,2층	1,400,000	-	50	50	-	50	1,400,000	단독주택

# 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 <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지	1	315.00	390,000	122,850,000
건물	2	154.38	1,400,000	216,132,000
토지	3	339.00	390,000	132,210,000
건물	4	151.76	1,400,000	212,464,000
토지	5	379.00	390,000	147,810,000
건물	6	155.61	1,400,000	217,854,000
토지	7	144.00	129,000	18,576,000
합 계				1,067,896,000

### 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 진주시 명석면 우수리 소재 「명석초등학교」 북측인근에 위치하는 토지, 건물로서, 주변은 관공서, 단독주택 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건 내지 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.
3. 형태 및 이용상태	기호(1,3,5):공히 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 단독주택 부지로 이용중에 있습니다. 기호(7):경사를 이루는 부정형의 토지로서 현황 도로입니다.
4. 인접 도로상태	기호(1,3):본건 북동측에 위치한 6미터 내외의 아스팔트 포장도로에서 본건에 이르는 도로(기호(7)토지)가 개설되어 있습니다. 기호(5):본건 북동측에 위치한 6미터 내외의 아스팔트 포장도로에서 본건에 이르는 약 4m내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	기호(1,3,5,7) : 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(명석초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(명석초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
6. 제시목록 외의 물건	없습니다.
7. 공부와의 차이	없습니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

# (건물) 감정평가요항표

1. 건물의 구조	<p>기호(2):철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층건물로서 (사용승인:2004.05.03)  외벽:치장벽돌불임등  창호:새시이중창등  바닥:강화마루등</p> <p>기호(4):철근콘크리트구조기타지붕2층건물로서(사용승인:2024.05.03.)  외벽:치장벽돌불임등  창호:새시이중창등  바닥:강화마루등</p> <p>기호(6):철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕2층건물로서(사용승인:2024.05.03.)  외벽:치장벽돌불임등  창호:새시이중창등  바닥:강화마루등</p>
2. 이용상태	기호(2,4,6):공히 단독주택임.
3. 설비내역	기호(2,4,6)은 단독주택으로서, 주택으로서의 기본적인 난방설비,위생설비 및 급배수설비 등이 갖추어져 있습니다.
4. 부합물 및 종물	없습니다.
5. 공부와의 차이	없습니다.
6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	없습니다.

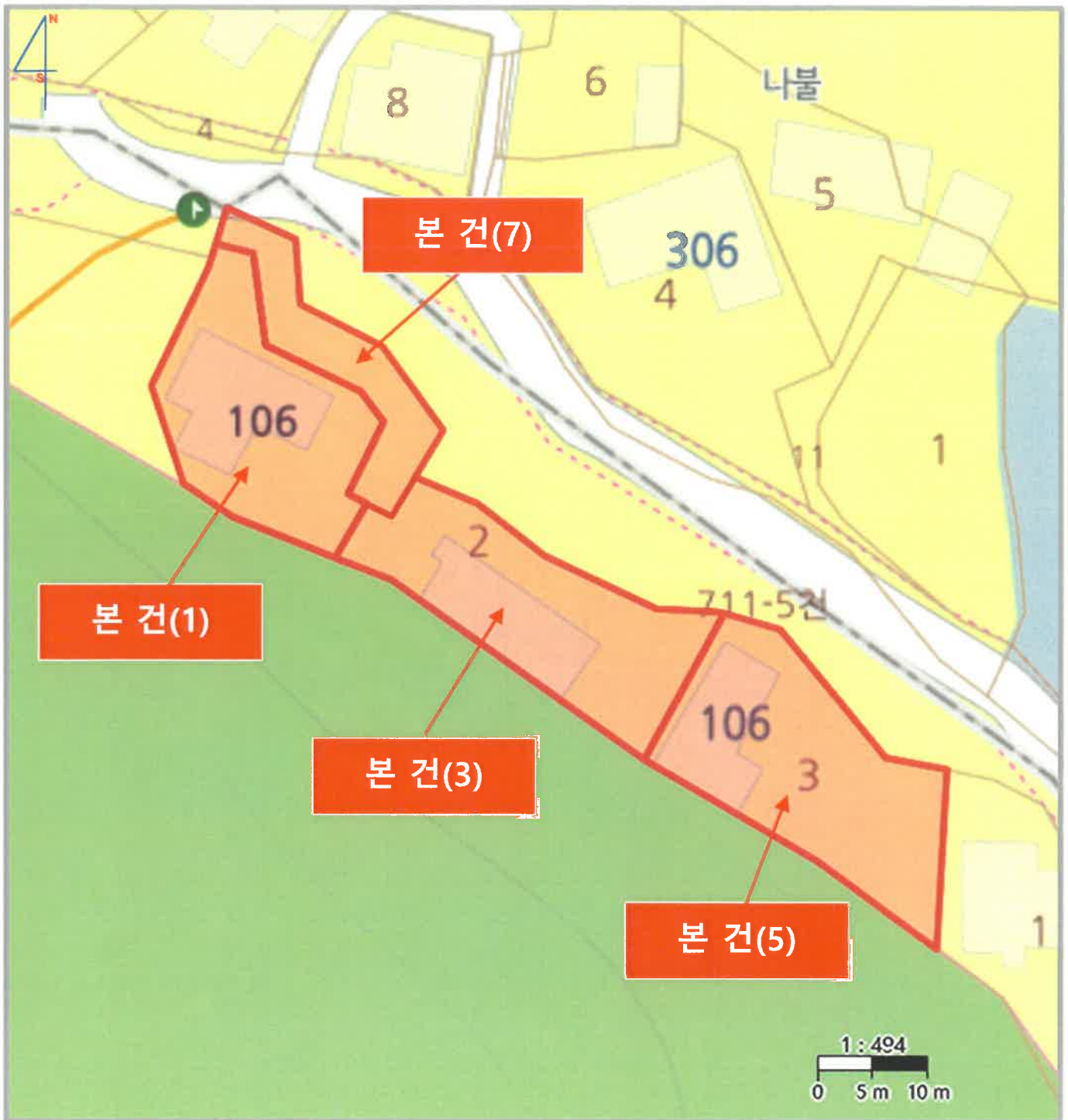
# 광역 위치도

## 경상남도 진주시 명석면 우수리 106 외



# 상 세 위 치 도

경상남도 진주시 명석면 우수리 106 외



# 지 적 및 건물 개 황 도

## 경상남도 진주시 명석면 우수리 106 외



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

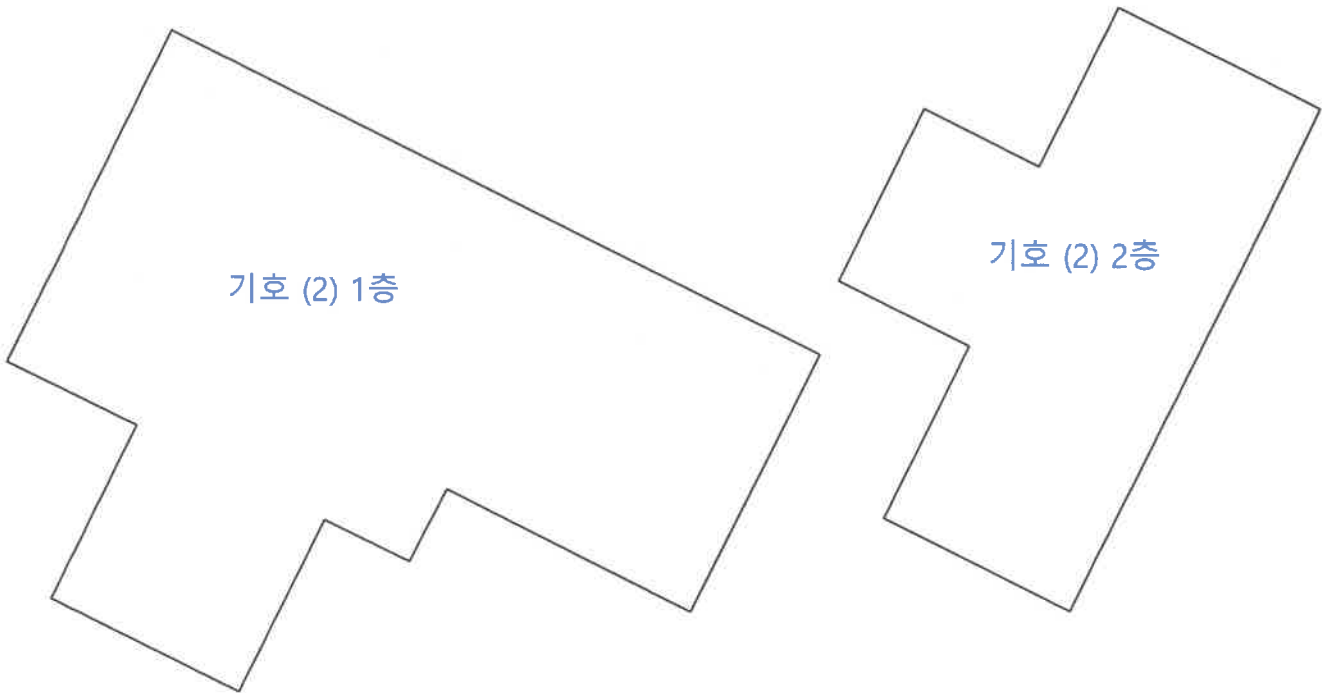
범 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물 지하층, 3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

# 건물개황도 1

경상남도 진주시 명석면 우수리 106



S: Non-Scale



<제시 건물>

기호(2) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층

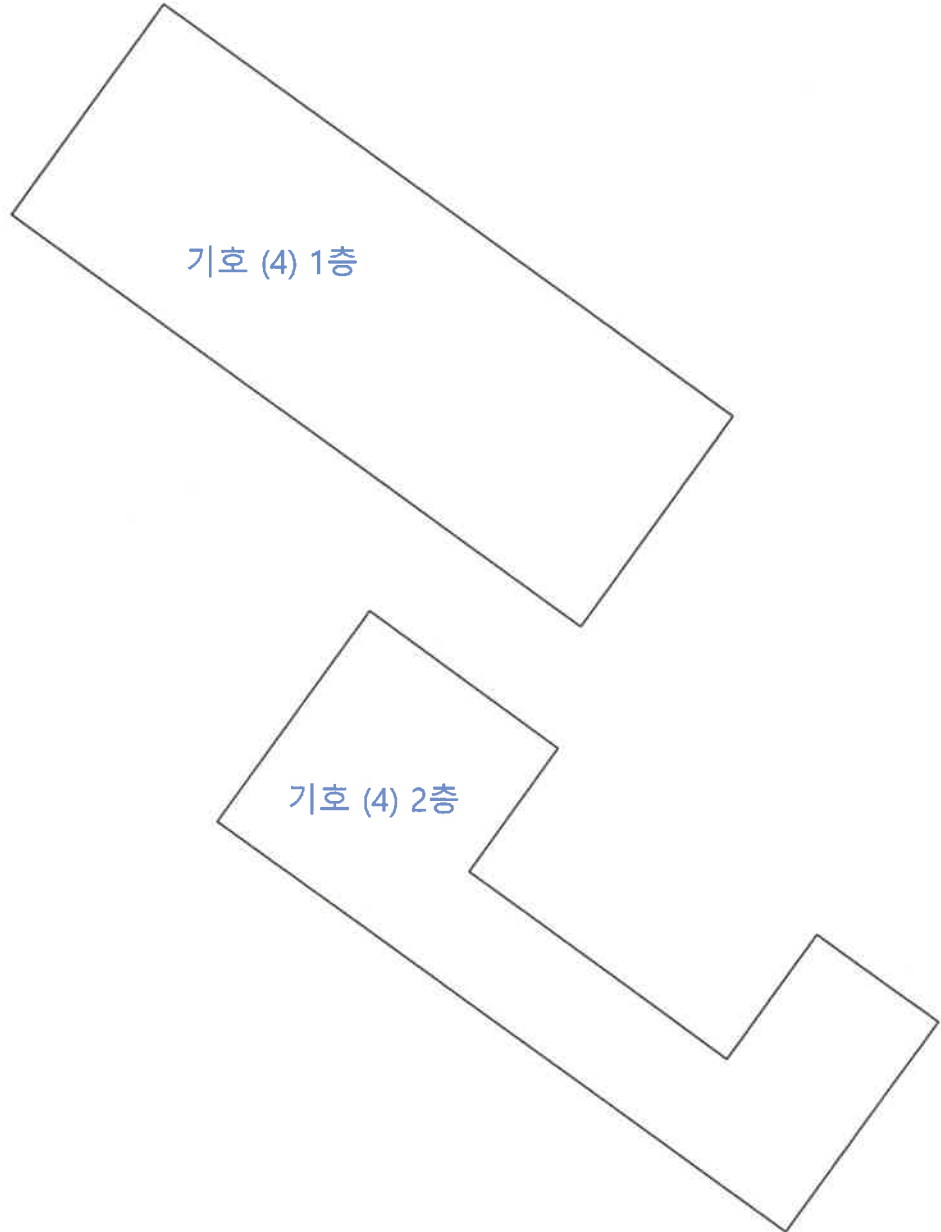
1층: 106.02㎡(공부면적)

2층: 48.36㎡(공부면적)

# 건물개황도 2

경상남도 진주시 명석면 우수리 106-2

 S: Non-Scale

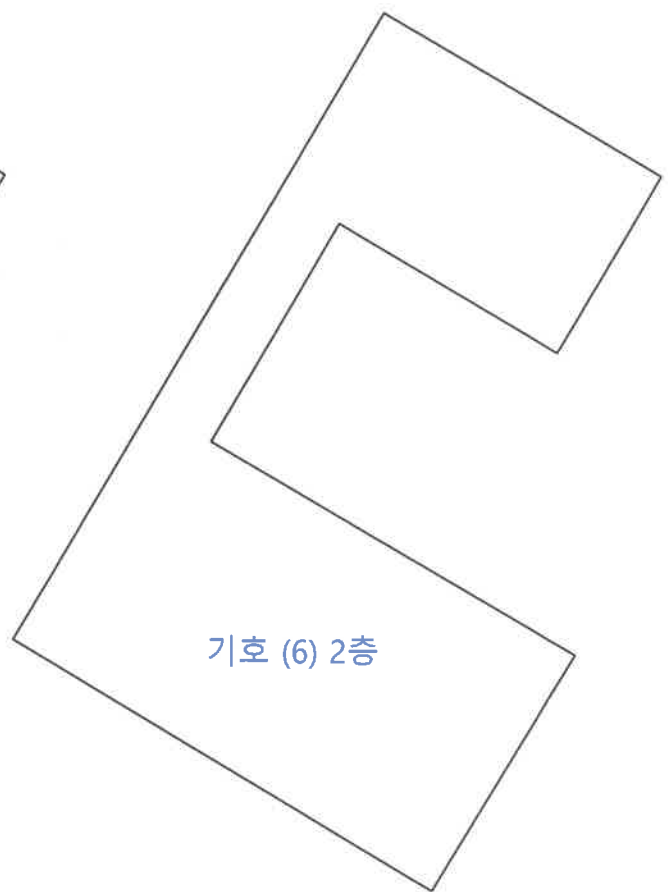
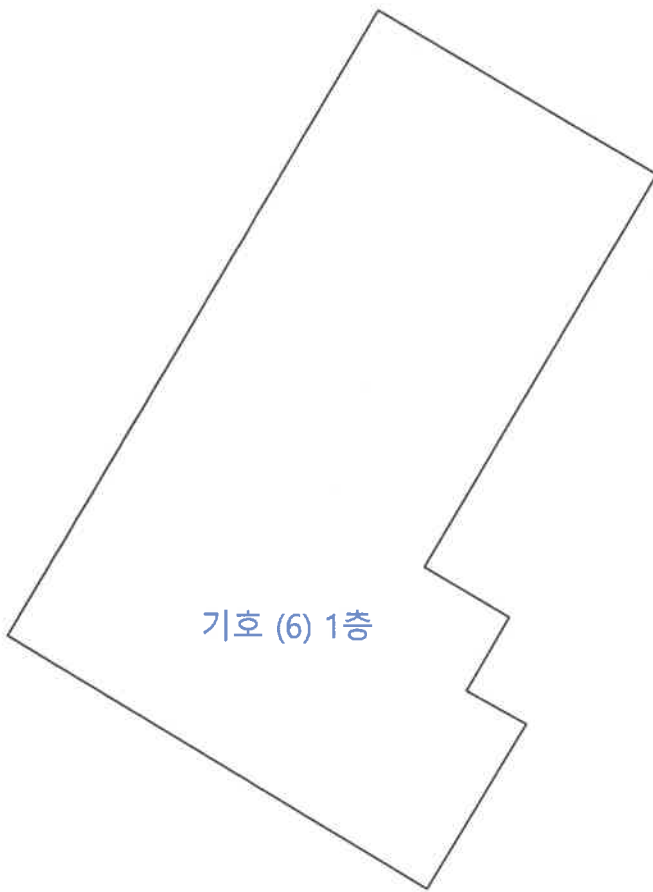


<제시 건물>  
기호 (4) 철근콘크리트구조 기타지붕 2층  
1층: 87.78㎡(공부면적)  
2층: 63.98㎡(공부면적)

# 건물개황도 3

경상남도 진주시 명석면 우수리 106-3

 S: Non-Scale



<제시 건물>  
기호 (6) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층  
1층: 87.93㎡(공부면적)  
2층: 67.68㎡(공부면적)

# 사 진 용 지



토지 (1) 전경



토지 (1) 및 (7) 전경



건물 (2) 외부 전경



건물 (2) 외부 전경

# 사 진 용 지



토지 (3) 전경



토지 (3) 전경



건물 (4) 외부 전경



건물 (4) 외부 전경

# 사진용지



토지 (5) 전경



토지 (5) 전경



건물 (6) 외부 전경

# 사 진 용 지



본건 전체 전경