감 정 평 가 서

건 명	김승환 소유물건(2025타경30823)
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서 번호	H2505-102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

한봉수감정평가사사무소

H2505-102

(토지 및 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

한 봉 수

감정평가액	**육천육백일십일만사천구백원정(₩66,114,900.-)**			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김승환 (2025타경30823)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.26	2025.05.26

감정평가내용	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
	토지	1,497	토지	1,497	-	59,592,000
	건물	116.30	건물	116.30	-	6,522,900
	합 계					₩66,114,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한봉수감정평가사사무소

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	단가	금액	비고
1	경상남도 사천시 곤양면 환덕리	777	전	생산관리지역	826	826	23,000	18,998,000	
2	상 동	779	대	계획관리지역	436	436	64,000	27,904,000	
3-1	상 동 [도로명주소] 경상남도 사천시 곤양면 가리1길 33-19	779 위 지상	주택	목조 함석지붕 단층	26.45	26.45	90,000	2,380,500	900,000 x 4/40 관찰감가
3-2	상 동	779 위 지상	창고	브럭조 스레트지붕 단층	56.8	56.8	45,000	2,556,000	450,000 x 4/40 관찰감가
3-3	상 동	779 위 지상	부속사	목조 함석지붕 단층	19.83	19.83	60,000	1,189,800	600,000 x 4/40 관찰감가
3-4	상 동	779 위 지상	퇴비사	목조 함석지붕 단층	13.22	13.22	30,000	396,600	300,000 x 4/40 관찰감가 현'스레트지붕
4	상 동	780	대	계획관리지역	235	235	54,000	12,690,000	
	합 계			이	하	여	백	₩66,114,900	

한봉수감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 곤양면 환덕리에 소재하는 토지 및 건물로 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 26일임.

4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사는 2025년 05월 26일에 실시하였으며 실지조사시 공부, 이용상황 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 감정평가의 조건

-.

6. 기타참고사항

- 본건 토지의 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는 바 참고하시기 바람.
- 본건 토지 지상의 경제적 가치가 미미한 자생수목 등은 거래관행상 토지와 일괄 거래되므로 당해 토지에 포함 평가하였음.
- 본건 건물 기호 3-4의 공부상 구조는 목조 함석지붕이나 현황 목조 스레트지붕임.

II. 대상물건의 개요

1. 대상 토지 개요

기호	소재지	지목	면 적(㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	형 상 지 세
1	경상남도 사천시 곤양면 환덕리 777	전	826	생산관리	휴경지	부정형 완경사
2	경상남도 사천시 곤양면 환덕리 779	대	436	계획관리	단독주택	부정형 완경사
4	경상남도 사천시 곤양면 환덕리 780	대	235	계획관리	주거나지	부정형 완경사

2. 대상 건물 개요

기호	소재지	구 조	규모	이용상황	면적(㎡)	사용승인일
3-1	경상남도 사천시 곤양면 환덕리 779	목조 함석지붕	단층	주택	26.45	1955
3-2	경상남도 사천시 곤양면 환덕리 779	브럭조 스레트지붕	단층	창고	56.8	1985
3-3	경상남도 사천시 곤양면 환덕리 779	목조 함석지붕	단층	부속사	19.83	1955
3-4	경상남도 사천시 곤양면 환덕리 779	목조 스레트지붕	단층	퇴비사	13.22	1978

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 본건의 재조달원가에 감가수정을 하여 본건의 가액을 산정하는 원가법, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 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, 본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「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 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

Ⅳ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 산출과정

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세	공시지가 (원/㎡)
A	환덕리 769	1294	전	전	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	11,800
B	환덕리 799	393	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	29,900

※ 표준지공시지가의 공시기준일은 2025년 01월 01일임.

(2) 시점수정

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

표준지	비 고
A	경상남도 사천시 (25.01.01~25.05.26) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.217 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.053 (1 + 0.00217) * (1 + 0.00053 * 26/30) ≒ 1.00263
B	경상남도 사천시 (25.01.01~25.05.26) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.331 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.074 (1 + 0.00331) * (1 + 0.00074 * 26/30) ≒ 1.00395

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

(4) 개별요인 비교

■농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 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 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	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
		형상
	방위, 고저 등	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

■ 개별요인 비교

기호	표준지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	요인 비교치	의견
1	A	—	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855	접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경작의 편부)에서 열세함.
2	B	0.95	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.808	가로조건(가로의 구조 및 상태) 및 획지조건(경사 및 형상 등)에서 열세함.
4	B	0.80	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.680	가로조건(가로의 구조 및 상태) 및 획지조건(경사 및 형상 등)에서 열세함.

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 가격조사자료

(가) 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지 목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
(1)	환덕리 ***	생산관리	답	2024.02.13	담보	19,000
(2)	대진리 ***	계획관리	대	2024.11.29	경매	65,000

(출처: 한국감정평가사협회)

(나) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지 목	거래시점	토지단가(원/㎡)
#1	환덕리 ***	생산관리	전	2022.01.18	21,645
#2	중항리 ***_*	계획관리	대	2023.03.16	69,142

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치 산출

(가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

(나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하고 용도지역·이용상황 등이 유사하며 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

(다) 그밖의 요인 보정치 산정

① **비교표준지 A / 사례 기호 (1)**

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	19,000	1.00715	1.000	1.380	26,407	2.232	2.23
기준시점 표준지가격	11,800	1.00263	—	—	11,831		

시점수정	경상남도 사천시 생산관리 2024.02.13 ~ 2025.05.26						
지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	1.15	1.00	1.20	1.00	1.00	1.380
	비교표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경작의 편부)에서 우세함.						

② 비교표준지 B / 사례 기호 (2)

구분	단 가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	보정치 결정
사례기준 표준지가격	65,000	1.00466	1.000	1.213	79,212	2.639	2.63
기준시점 표준지가격	29,900	1.00395	—	—	30,018		

시점수정	경상남도 사천시 계획관리 2024.11.29 ~ 2025.05.26						
지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.05	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.213
	비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 구조 및 상태) 및 환경조건(인근환경), 획지조건(경사 및 형상 등)에서 우세함.						

(6) 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	11,800	1.00263	1.000	0.855	2.23	22,558	23,000
2	B	29,900	1.00395	1.000	0.808	2.63	63,790	64,000
4	B	29,900	1.00395	1.000	0.680	2.63	53,684	54,000

2. 거래사례비교법에 의한 산출과정

(1) 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 **거래사례#1, #2** 를 비교거래사례로 선정함.

(2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례	비 고
#1	경상남도 사천시 (22.01.18~25.05.26) (생산관리) 2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.119 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.151 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.308 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.249 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.213 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.148 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.203 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.187 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.129 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.095 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.087 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.102 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.391 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.475 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.217 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.053 (1 + 0.00119 * 14/31) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00391) * (1 + 0.00475) * (1 + 0.00217) * (1 + 0.00053 * 26/30) ≒ 1.03098

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례	비 고
#2	경상남도 사천시 (23.03.16~25.05.26) (계획관리) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.063 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.055 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.044 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.042 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.031 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.031 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.021 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.018 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.017 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.033 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.624 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.331 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.074 (1 + 0.00063 * 16/31) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00624) * (1 + 0.00331) * (1 + 0.00074 * 26/30) ≒ 1.01350

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

(5) 개별요인 비교

기호	사례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	요인 비교치	의견
1	#1	—	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	접근조건(교통의 편부)에서 우세함.
2	#2	1.05	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945	가로조건(가로의 구조 및 상태)에서 우세하며 획지조건(경사 및 형상 등)에서 열세함.
4	#2	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810	가로조건(가로의 구조 및 상태) 및 획지조건(경사 및 형상 등)에서 열세함.

(6) 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	21,645	1.000	1.03098	1.000	1.050	23,431	23,000
2	#2	69,142	1.000	1.01350	1.000	0.945	66,221	66,000
4	#2	69,142	1.000	1.01350	1.000	0.810	56,761	57,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 평가단가의 결정

(1) 토지 시산가액 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	23,000	23,000	-
2	64,000	66,000	-
4	54,000	57,000	-

(2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

4. 토지 감정평가액 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	23,000	826	18,998,000	-
2	64,000	436	27,904,000	-
4	54,000	235	12,690,000	-
합계	-	1,497	59,592,000	-

V. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 및 내용년수 결정

(1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-02	일반주택	목조/ 목조지붕틀/ 소골슬레이트	5	860,000	40 (35~45)
05-04-04-02	일반창고	블록조/ 목조지붕틀/ 대골슬레이트	4	709,000	40 (35~45)

※ 건축물 재조달원가 자료집 2024 (한국부동산연구원)

(2) 재조달원가 및 내용년수 결정

기호	구조	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
3-1	목조 함석지붕	주택	900,000	40	-
3-2	브럭조 스레트지붕	창고	450,000	40	-
3-3	목조 함석지붕	부속사	600,000	40	-
3-4	목조 스레트지붕	퇴비사	300,000	40	-

※ 상기 기준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 유사 규모 및 용도의 신축가격, 관리상태, 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 내용연수를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 년수	잔가율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3-1	900,000	40	70	36	4	4/40	90,000	90,000
3-2	450,000	40	40	36	4	4/40	45,000	45,000
3-3	600,000	40	70	36	4	4/40	60,000	60,000
3-4	300,000	40	47	36	4	4/40	30,000	30,000

*상기 잔존년수는 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 관찰감가를 적용하였음.

3. 건물 감정평가액 결정

기호	구조	이용상황	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
3-1	목조 함석지붕	주택	26.45	90,000	2,380,500	-
3-2	브럭조 스레트지붕	창고	56.8	45,000	2,556,000	-
3-3	목조 함석지붕	부속사	19.83	60,000	1,189,800	-
3-4	목조 스레트지붕	퇴비사	13.22	30,000	396,600	-
합계	-	-	116.3	-	6,522,900	-

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

상기의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 아래의 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분	감정평가액(원)
토 지	59,592,000
건 물	6,522,900
합 계	**₩66,114,900**

2. 기타 참고사항

-.

토지감정평가요항표

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

경상남도 사천시 곤양면 환덕리에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상물건이 소재하는 지역내의 대중교통 등의 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1: 부정형 완경사지로 휴경지 임.
기호 2: 부정형 완경사지로 단독주택건부지임.
기호 4: 부정형 완경사지로 주거나지임.

(4) 인접 도로상태

기호 1, 2: 남측으로 폭 약 1~2미터 내외의 도로가 소재함.
기호 4: 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 생산관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역), 영농여건불리농지
기호 2, 4: 계획관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.
2)기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견을 참조하시기 바람.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역

(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호 3-1: 목조 함석지붕 단층 건물임.
기호 3-2: 브럭조 스레트지붕 단층 건물임.
기호 3-3: 목조 함석지붕 단층 건물임.
기호 3-4: 목조 스레트지붕 단층 건물임.

(2) 이용상태

기호 3-1: 주택임.
기호 3-2: 창고임.
기호 3-3: 부속사임.
기호 3-4: 퇴비사임.

(3) 설비내역

위생, 급수설비 및 난방설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

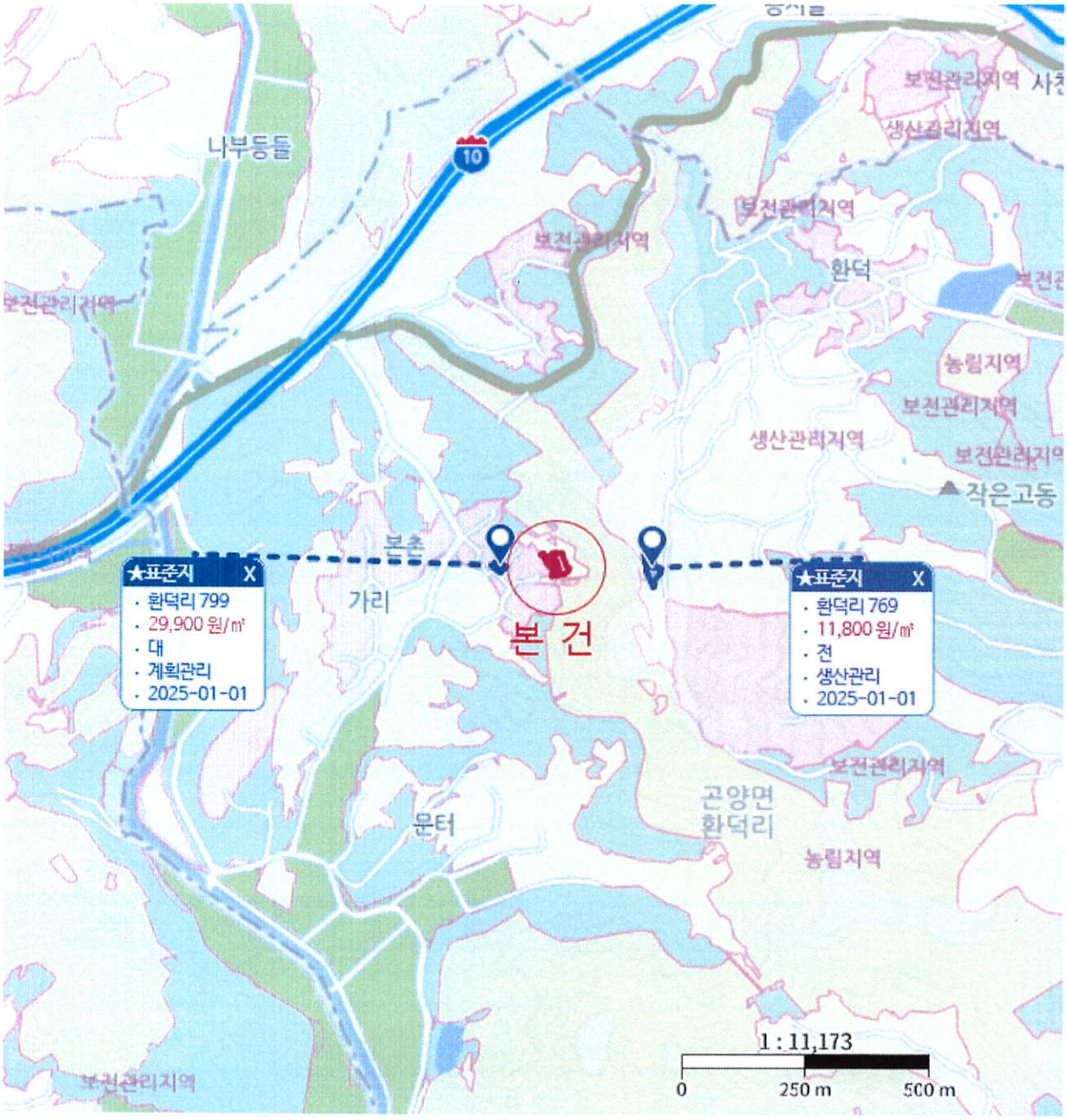
본건 건물 기호 3-4의 공부상 구조는 목조 함석지붕이나 현황 목조 스레트지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.
2)기타: -.

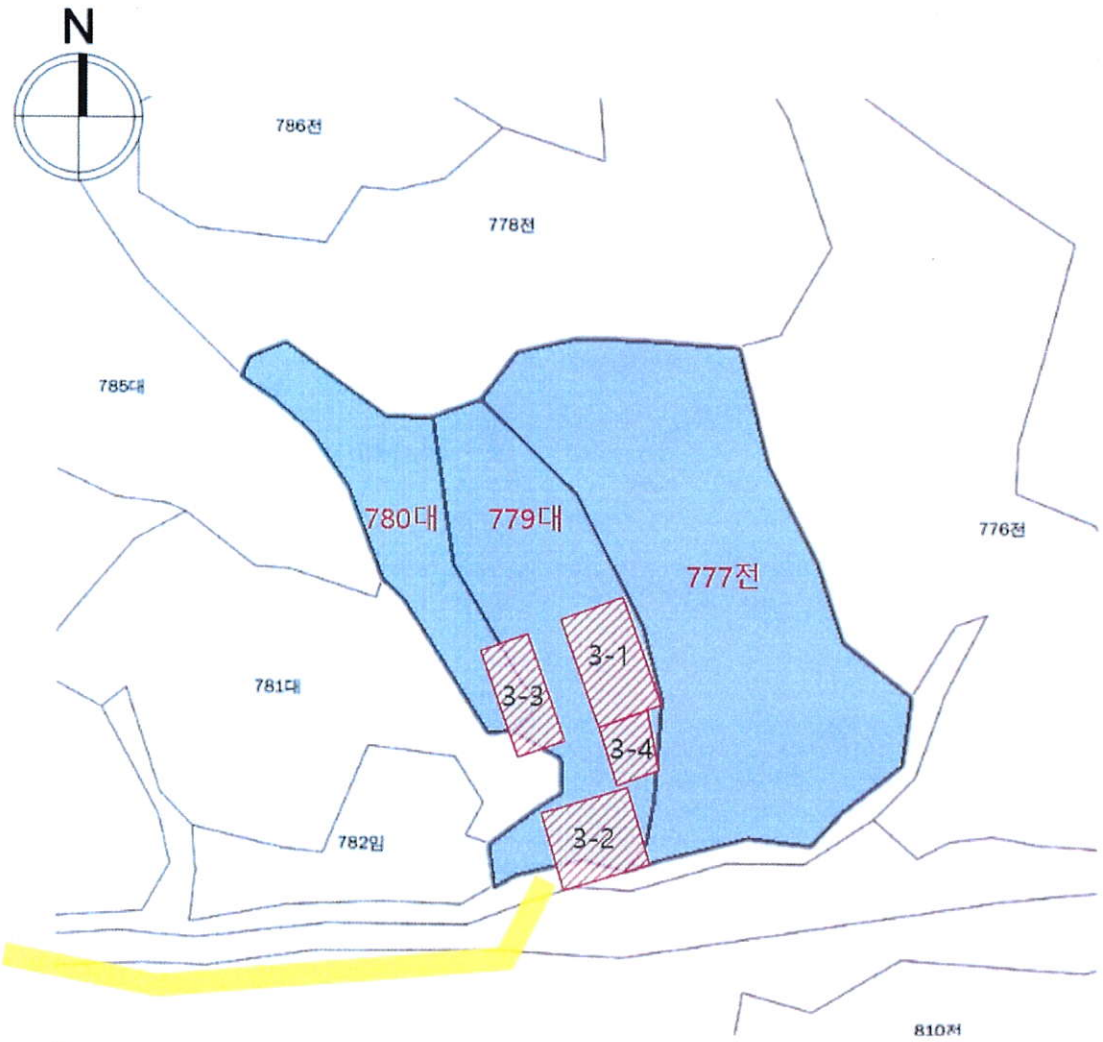
위 치 도

소 재 지 경상남도 사천시 곤양면 환덕리 777외



한봉수감정평가사사무소

지 적 개 황 도



<평가건물>
기호 3-1: 26.45㎡
기호 3-2: 56.8㎡
기호 3-3: 19.83㎡
기호 3-4: 13.22㎡

* 본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 실제와 차이가 있을 수 있음.

도 로 | 평가건물1층 | 평가건물3층이상 | 제시외건물
평가대상토지 | 평가건물2층

사 진 용 지

토지 기호 1 사진

토지 기호 2 사진

사 진 용 지

토지 기호 2 사진

건물 기호 3-1 사진

사 진 용 지

건물 기호 3-2 사진

건물 기호 3-3 사진

사 진 용 지

건물 기호 3-4 사진

토지 기호 4 사진