

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명	최재영 외 2명 소유물건(2025타경30845)
감정서번호	S202505-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

서경감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
박경영

(인)

감정평가액	구십팔억팔천삼백칠십삼만일천이백원정(₩9,883,731,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	최재영 외 2명 (2025타경30845)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.23	2025.05.21 ~ 2025.05.23	2025. 05. 26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,577.4	토지	1,577.4	3,300,000	5,205,420,000
	건물	4,435.54	건물	4,435.54	-	4,663,311,200
	제시외 태양광설비	(1식)	제시외 태양광설비	1식	-	15,000,000
합계					₩9,883,731,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

기호(1~3)

페이지: 1

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 진주시 초전동	1627-1	대	준주거지역	1,577.4	1,577.4	3,300,000	5,205,420,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 진주시 초전북로61번길 10	1627-1 위지상 에이동	제1종, 제2종 근린생활 시설 및 교육연구 시설 및 단독주택 (다가구)	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 7층					
				1층	190.09	1,520.68	960,000	1,459,852,800	1,200,000 x 40/50 제1,2종 근린생활시설 교육연구시설
			1층	190.08					
			2층	380.17					
			3층	380.17					
				4층	380.17				
				5층	348.97	630.74	1,320,000	832,576,800	1,650,000 x 40/50 단독주택 (다가구)
			6층	281.77					
				7층	54.95	54.95	440,000	24,178,000	550,000 x 40/50 펌프실, 계단실 등
3	경상남도 진주시 초전동 [도로명주소] 경상남도 진주시 초전북로61번길 10	1627-1 위지상 비동	제1종, 제2종 근린생활 시설 및 단독주택 (다가구)	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 7층					

토지건물 감정평가명세표

기호(1~3)

페이지: 2

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			
A	<제시외 태양광설비> 경상남도 진주시 초전동	1627-1 위지상 에이동	태양광 설비	부대설비 일체	1층	190.09	1,520.68	960,000	1,459,852,800	1,200,000 x 40/50 제1,2층 근린생활시설	
					1층	190.08					
					2층	380.17					
					3층	380.17					
					4층	380.17					
					5층	348.97	653.54	1,320,000	862,672,800		1,650,000 x 40/50 단독주택 (다가구)
					6층	304.57					
					7층	54.95	54.95	440,000	24,178,000		550,000 x 40/50 펌프실, 계단실 등
(1식)	1식	-	15,000,000	관찰감가							
합 계				이	하	여	백	₩9,883,731,200.-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경남 진주시 초전동에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 평가하되, 평가전례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 23일을 기준시점으로 함.

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2025년 05월 21일~23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 평가방법

1)평가방식

- 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- 비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.
- 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2)토지

-공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 평가대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

-거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

-시산가액의 조정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3)건물

-건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였음.

-원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

-시산가액의 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 기타 참고사항

1)본건 기호(1) 지상 소재 화단의 조경수 및 기호(2,3) 옥상 화단 조경수 등은 당해 토지 및 건물 평가시 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2)본건 기호(2,3) 옥탑, 옥상 소재 물탱크 등은 당해 건물 평가시 포함하여 평가하였음.

3)본건 기호(2) 건물 7층 옥상 부분에 태양광발전설비가 소재하여 제시외 태양광설비로 별도 평가하였으니 향후 경매 진행시 소유권 확인 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바람.

4)본건은 인접지와 경계가 불분명하여 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는바, 향후 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

II. 토지평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 등으로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 평가액을 결정함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	2025년 개별지가(원/㎡)	비고
1	진주시 초전동 1627-1	1,577.4	대	준주거지역	1,536,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1) 비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 인근지역 내의 <표준지 가>를 선정하였음.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형세	2025년 공시지가(원/㎡)
가	진주시 초전동 1626-6	388.9	대	주상나지	준주거	소로한면	세장형 평 지	1,492,000

(2) 시점수정

1) 지가변동률 (2025년 05월 23일 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 기준함.

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 진주시	주거지역	0.193%	경상남도 진주시 (25.01.01~25.05.23) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.163 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.039 (1 + 0.00163) * (1 + 0.00039 * 23/30) ≒ 1.00193

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

2) 시점수정치

시점수정치	1.00193
-------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3)지역요인의 비교

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

(4)개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 상업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
	방위, 고저 등	자루형 획지
		맹지
		방 위
	접면도로 상태	고 저
		경사지
		각 지
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지
		3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
기타조건	기타	고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근 조건	교통시설과의 접근성	계통 및 연속성
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		상가와와의 접근성
환경 조건	일조 등 자연환경	공공 및 편의시설과의 접근성
	인근환경	일조, 통풍 등
	공급시설 및 처리시설의 상태	조망, 경관, 지반, 지질 등
		인근토지의 이용상황
	위험 및 혐오시설 등	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	상수도
		하수도
		도시가스
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
	방위, 고저 등	면적
		접면너비
		깊이
	접면도로 상태	부정형지
		삼각지
행정적 조건	행정상의 규제정도	자루형 획지
		맹지
		방 위
기타 조건	기타	고 저
		경사지
		각 지
기타 조건	기타	2면획지
		3면획지
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.05	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.071
	의견	본건이 비교표준지(가)보다 가로(가로의 폭 등), 획지(접면도로의 상태 등)조건에서 우세함.					

(5)그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역 요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일 수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

국토해양부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

2) 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)	기타
인근 유사 대지	3,000,000원~3,500,000원 내외수준	-

3) 인근지역내 유사부동산 사례자료

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	진주시 초전동 0000-0	준주거	대	3,230,000	2024.05.02.	담보	-
2	진주시 초전동 0000-0	준주거	대	4,500,000	2023.12.29.	경매	-
3	진주시 초전동 0000-0	준주거	대	3,630,000	2024.08.26.	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
4	진주시 초전동 0000-00	준주거	대	2,520,000	2023.03.28.	담보	-
5	진주시 초전동 0000-00	준주거	대	3,520,000	2024.06.27	경매	-

(출처: 한국감정평가사협회 등)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(a) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(b) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)	격차율	
평가전례	1	3,230,000	1.00653	1.000	0.950	3,088,537	2.06	
표준지	가	1,492,000	1.00193	-	-	1,494,880		
산정 내역	*1) 시점수정	진주시 주거지역 (2024.05.02. ~ 2025.05.23.) : 1.00653						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(c)그 밖의 요인 보정치 결정

보정을 결정에 관한 의견	보정치
기준시점 현재 본건 인근지역내의 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.	2.06

(6)공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,492,000	1.00193	1.000	1.071	2.06	3,298,093	3,300,000	-

4. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1)개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	진주시 초전동 0000-0	준주거	대	2,809,523	2021.09.27.	-
	진주시 초전동 0000-0	준주거	대	4,518,717	2022.03.13.	-
2	1)총거래금액 : 3,350,000,000원 2)건물추산액(철근콘크리트조,근린생활시설,1,256.4㎡,2018.06.21.사용승인) : @1,000,000*47/50=940,000원(*1,256.4㎡ ≒ 1,181,016,000원) 3)토지가액 : 3,350,000,000원-1,181,016,000원 ≒ 2,168,984,000원 (/480㎡ ≒ 4,518,717원)					

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용상황 등이 같거나 유사한 사례로 기준시점으로부터 3년을 다소 초과한 사례이나, 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 **거래사례 기호(2)**를 선정하였음.

(3)사정보정

비교사례는 거래당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4)시점수정

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 진주시	주거지역	2.247%	경상남도 진주시 (22.03.13~25.05.23) (주거)
			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
			2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.163
			2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.039
			$ \begin{aligned} & (1 + 0.00173 * 19/31) * (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 + 0.00163) * (1 + 0.00039 * 23/30) \\ & \approx 1.02247 \end{aligned} $

※기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

(5)지역요인의 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 주택지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근 조건	교통시설과의 접근성	계통 및 연속성
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		상가와와의 접근성
환경 조건	일조 등 자연환경	공공 및 편의시설과의 접근성
	인근환경	일조, 통풍 등
	공급시설 및 처리시설의 상태	조망, 경관, 지반, 지질 등
		인근토지의 이용상황
	위험 및 혐오시설 등	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	상수도
		하수도
		도시가스
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
	방위, 고저 등	면적
		접면너비
		깊이
	접면도로 상태	부정형지
		삼각지
행정적 조건	자루형 획지	
	맹지	
	방 위	
기타 조건	고 저	
	경사지	
	각 지	
기타 조건	2면획지	
	3면획지	
기타 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
	기타	기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	방위, 고저 등	맹지
		방 위
		고 저
	접면도로 상태	경사지
		각 지
		2면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
기타조건	기타	기타규제(임체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.729
		의견	본건은 거래사례보다 가로(가로의 폭 등), 접근(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경(고객유동성과의 적합성 등)조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7)거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	4,518,717	1.000	1.02247	1.000	0.729	3,368,164	3,370,000	-

5. 토지 적용단가의 결정

1)각 방법에 의해 산정된 시산가격(단가)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	비고
1	3,300,000	3,370,000	-

2)결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 평가한 상기 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

3)토지평가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가격(원)	비고
1	3,300,000	1,577.4	5,205,420,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물 평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상 건물의 개요

기 호	구조	용도	면적(m ²)	사용승인일	비 고
2	철근콘크리트구조 슬라브지붕 7층	제1종, 제2종 근린생활 시설 및 교육연구시설 및 단독주택 (다가구)	1층 : 190.09m ² 1층 : 190.08m ² 2층 : 380.17m ² 3층 : 380.17m ² 4층 : 380.17m ² 5층 : 348.97m ² 6층 : 281.77m ² 7층 : 54.95m ²	2014.10.07	-
3	철근콘크리트구조 슬라브지붕 7층	제1종, 제2종 근린생활 시설 및 단독주택 (다가구)	1층 : 190.09m ² 1층 : 190.08m ² 2층 : 380.17m ² 3층 : 380.17m ² 4층 : 380.17m ² 5층 : 348.97m ² 6층 : 304.57m ² 7층 : 54.95m ²		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가 산정 및 내용년수의 결정

1) 건물 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/ 중층(6~15층 이하)/ 평지붕	3	1,444,000	50 (45~55)

(출처: 한국부동산연구원, 2024 건축물재조달원가)

2) 대상 적용 표준단가

본건 건물의 구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 고려하여 상기 건물표준단가 등을 종합적으로 참작하여 대상 건물 적용 표준단가를 결정함.

기호	층	적용 표준단가(원/㎡)
2	1~4층	1,200,000
	5~6층	1,650,000
	7층	550,000
3	1~4층	1,200,000
	5~6층	1,650,000
	7층	550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정단가

기호	냉.난방설비	위생 및 급배수	기타설비 등	합계
2,3	본건의 대상 적용 표준단가에 기본적인 관련 부대설비 등을 포함함.			-

4) 적용 재조달원가 (표준단가+보정단가)

구 분	적용 표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
2	1~4층	1,200,000	-
	5~6층	1,650,000	-
	7층	550,000	550,000
3	1~4층	1,200,000	-
	5~6층	1,650,000	-
	7층	550,000	550,000

4. 건물 적용단가 결정

구 분	재조달원가(원/㎡)	감가수정	적용단가(원/㎡)	비 고
2	1~4층	40/50	960,000	-
	5~6층	40/50	1,320,000	-
	7층	40/50	440,000	-
3	1~4층	40/50	960,000	-
	5~6층	40/50	1,320,000	-
	7층	40/50	440,000	-

※ 상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡) 및 수량	단 가	합 계
토 지	1,577.4	3,300,000	5,205,420,000
건 물	4,435.54	-	4,663,311,200
제시외 태양광설비	(1식)	-	15,000,000
합 계			9,883,731,200

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 근거하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 평가한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성과 그 적정성이 지지되고 있으므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지감정평가요항표

기호(1)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 초전동 소재 "초전초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 학교, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

정방형 평지로 주상용건부지 등 임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측, 서측으로 왕복2차선, 북측으로 노폭 약 6m 내외의 아스팔트도로가 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2016-01-15), 지구단위계획구역(2020-06-25)(초전지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(초전지구)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(초전지구)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)((가칭)초장2유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(초장1중학교(설립예정지))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-01-28)(초전초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(2) 건물 옥상에 제시외태양광설비가 소재함.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

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),(3) 철근콘크리트조 슬라브지붕 7층건으로(사용승인일:2014.10.07)

외벽 : 화강석 등 석재 및 유리 등 마감.

내벽 : 벽지 및 타일, 인테리어 등 마감.

창호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

기호(2)

1층 : 근린생활시설.

2층 : 교육연구시설.

3층 : 근린생활시설.

4층 : 교육연구시설 및 근린생활시설.

5,6층 : 단독(다가구)주택.

7층 : 근린생활시설(펌프실, 계단실).

기호(3)

1층 : 근린생활시설.

2층 : 근린생활시설.

3층 : 근린생활시설.

4층 : 근린생활시설.

5,6층 : 단독(다가구)주택.

7층 : 근린생활시설(펌프실, 계단실).

(3) 설비내역

위생, 급배수 설비, 난방설비, 시스템에어컨설비, 옥내소화전등 소방관련설비, 승강기설비, 수변전설비 등이 있음.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위 치 도



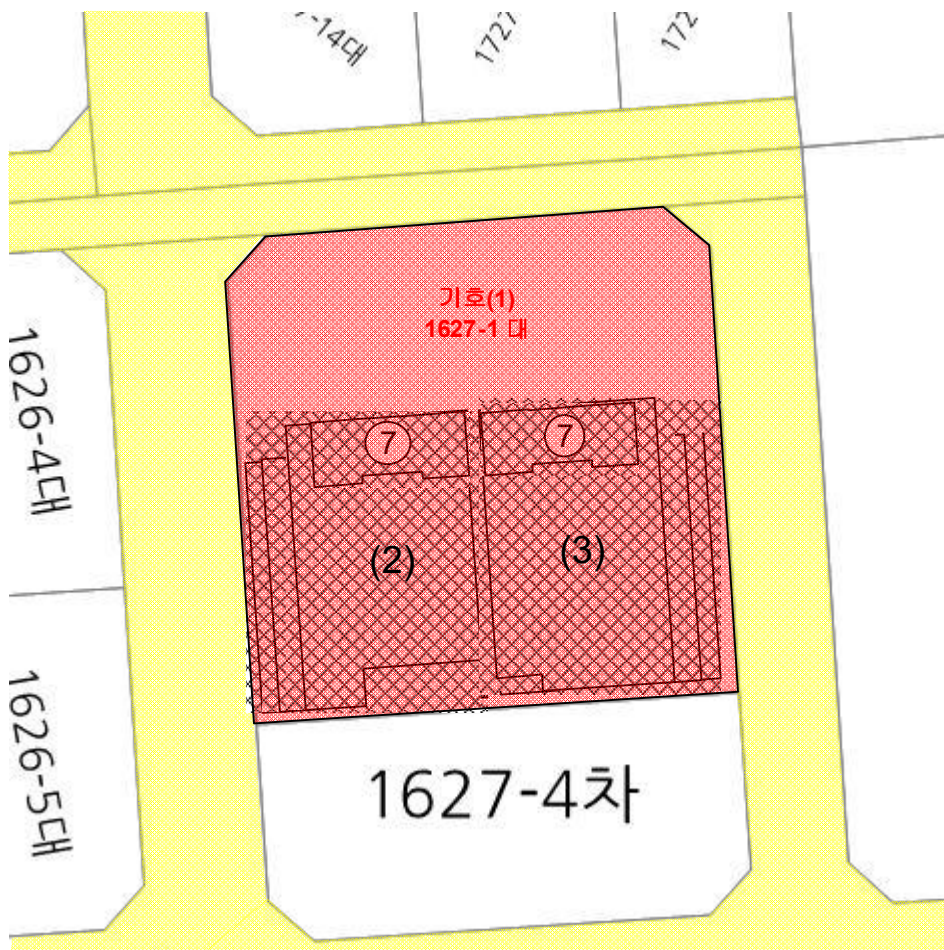
소재지	경상남도 진주시 초전동 1627-1
-----	---------------------




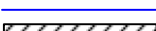


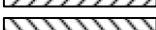


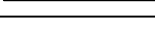

지 적 및 건물 개 황 도

Non-scale

경상남도 진주시 초전동 1627-1



*본 개황도는 현장조사시 실측사항 및 지적도, 위성사진, 건축물현황도 등을 통해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 차이가 있을수 있습니다.

범 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외 건물(평가제 외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외 건물(평가대상)

건물개황도

Non-scale



평가대상건물

기호(2) : 공부상 1층 190.09㎡
 1층 190.08㎡
 2~4층 각 380.17㎡
 5층 348.97㎡
 6층 281.77㎡
 7층 54.95㎡

평가대상건물

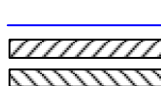
기호(3) : 공부상 1층 190.09㎡
 1층 190.08㎡
 2~4층 각 380.17㎡
 5층 348.97㎡
 6층 304.57㎡
 7층 54.95㎡

*본 개황도는 현장조사시 실측사항 및 지적도, 위성사진, 건축물현황도 등을 통해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 차이가 있을수 있습니다.

표 레



평가대상토지
 도로
 도시계획선



용도지역구분
 평가건물 1층
 평가건물 2층



평가건물3층이상
 제외외건물(평가제외)
 제외외건물(평가대상)

사 진 용 지



본건 전경

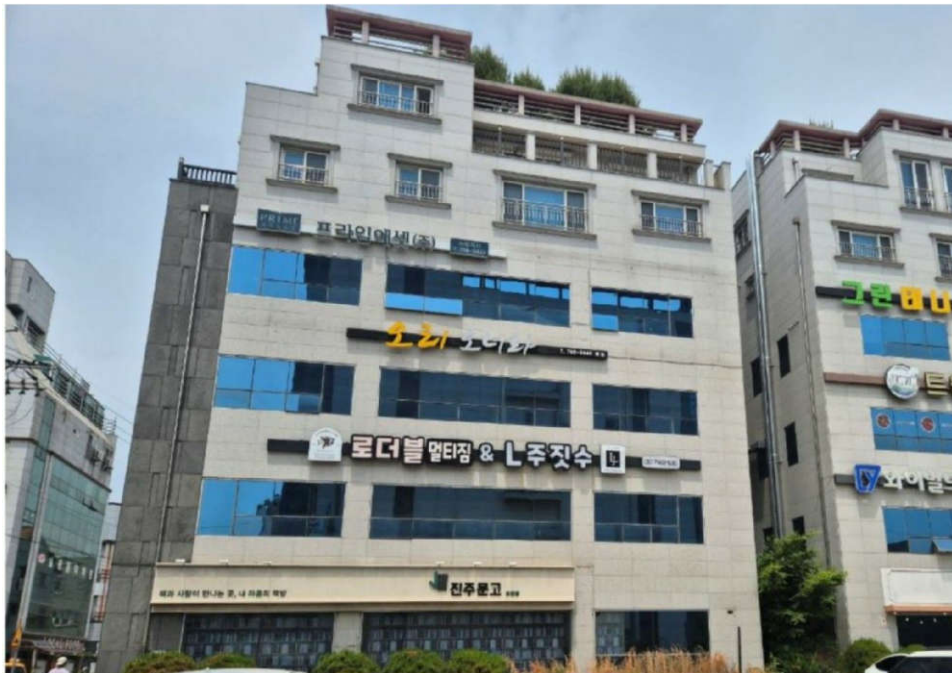


본건 전경

사 진 용 지



본건 기호(2)



본건 기호(2)

사 진 용 지



본건 기호(2) 1층



본건 기호(2) 1층 복도 등

사 진 용 지



본건 기호(2) 2층



본건 기호(2) 3층

사 진 용 지



본건 기호(2) 4층



본건 기호(2) 5층

사 진 용 지



본건 기호(2) 6층



본건 기호(2) 7층

사 진 용 지



본건 기호(2) 7층



본건 기호(2) 옥상 소재 화단 및 물탱크 등

사 진 용 지



본건 기호(2) 옥상 소재 제시외 태양광설비



본건 기호(2) 옥상 소재 제시외 태양광설비

사 진 용 지



본건 기호(3)



본건 기호(3)

사진용지

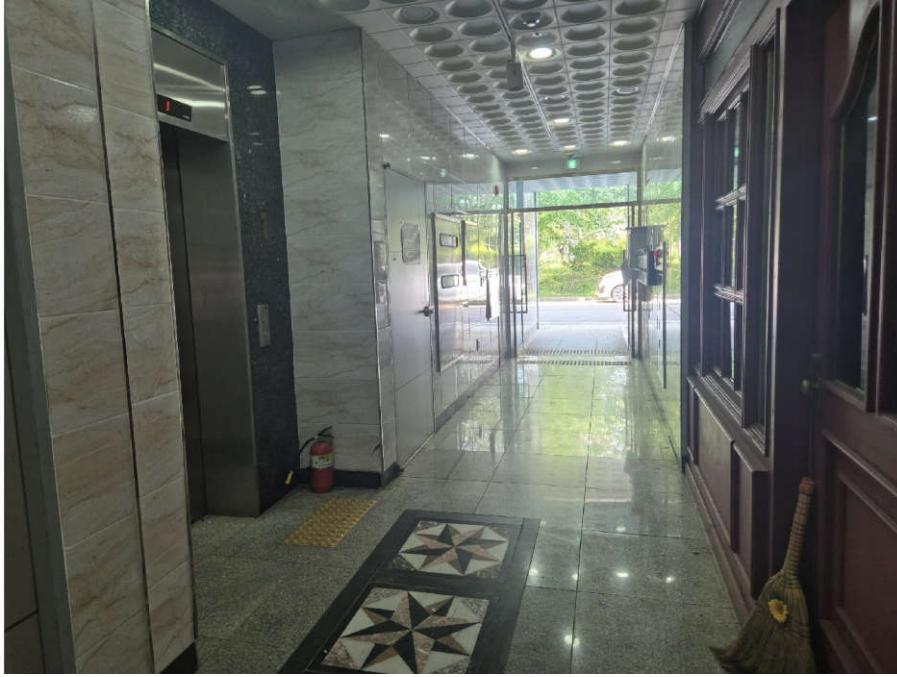


본건 기호(3) 1층



본건 기호(3) 1층

사 진 용 지

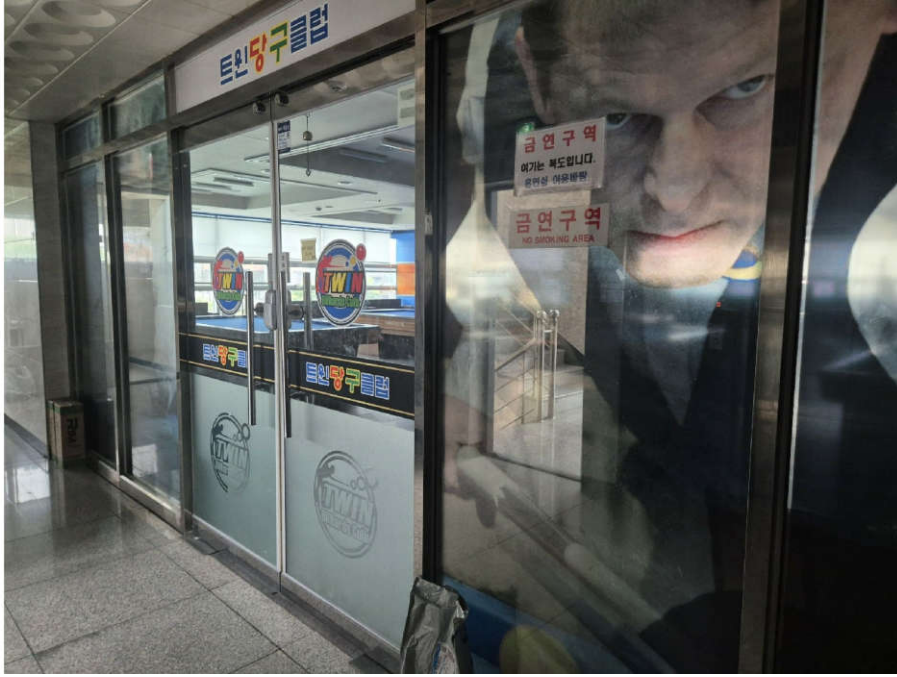


본건 기호(3) 1층 복도 등



본건 기호(3) 2층

사 진 용 지



본건 기호(3) 3층



본건 기호(3) 4층

사 진 용 지



본건 기호(3) 5층

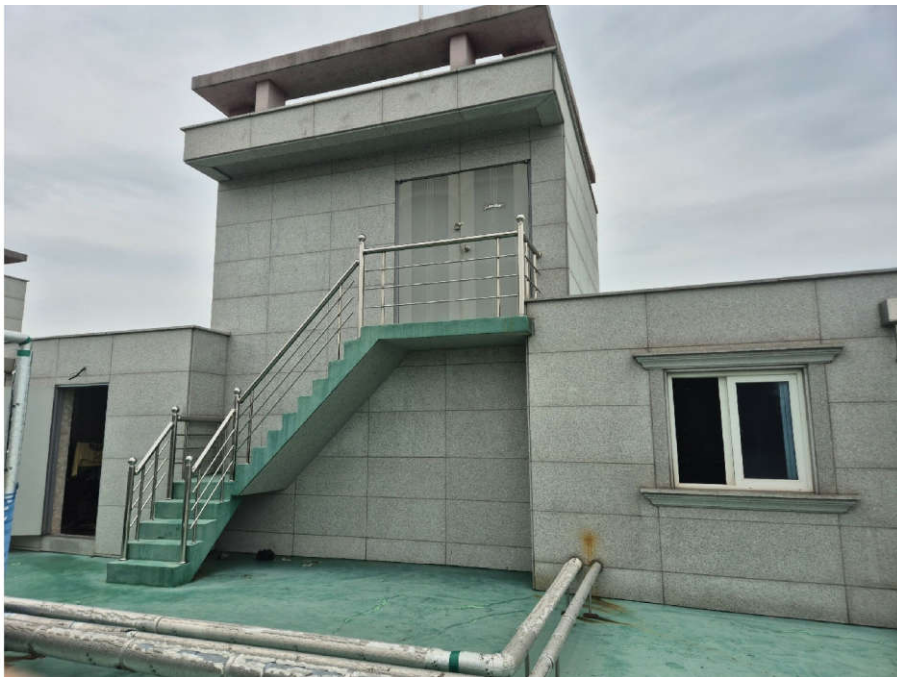


본건 기호(3) 5층

사 진 용 지



본건 기호(3) 6층



본건 기호(3) 7층

사 진 용 지



본건 기호(3) 7층



본건 기호(3) 옥상 소재 물탱크 등

사 진 용 지



본건 기호(3) 옥상 소재 화단



본건 기호(1) 지상 화단 등

사 진 용 지



본건 기호(1) 지상 화단 등



본건 기호(1) 지상소재 수변전설비

사 진 용 지



본건 주위환경



본건 주위환경

사 진 용 지



본건 주위환경



본건 주위환경