

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박현주 소유물건(2023타경6474)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: 1023-1211-01



이 감정평가서는 감정평가 의의목적 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.

남부감정평가사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
송지훈

 (인) 

감정평가액	이십육억사천일백사만일백원정 (₩2,641,040,100.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박현주 (2023타경6474)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.12.21	2023.12.21	2023.12.26	
감 정 평 가 내 용	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	1,039	토지	1,039	-	1,983,282,000
	건물	1,521.56	건물	1,521.56	-	656,328,100
	(제시외 건물)	(11)	제시외 건물	(11)	-	1,430,000
합 계					₩2,641,040,100	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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		
1	경상남도 사천시 사천읍 평화리 [도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 평화2길 41	56 위 지상	제1,2종 근린 생활시설 및 주택	철근콘크리트 및 조립식조 슬래브및 조립식판넬지붕 5층	지하	84.88	84.88	264,000	22,408,320	600,000 x 22/50
					1층	213.54	850.56	484,000	411,671,040	1,100,000 x 22/50
					2층~4층	각 212.34				
					5층	49.14	49.14	125,000	6,142,500	550,000 x 8/35 1996.07.01 증축
	(제시외 건물)									
ㄱ	경상남도 사천시 사천읍 평화리 [도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 평화2길 41	56 위 지상	기타공간 (1층소재)	판넬조 판넬지붕	(4)	4	130,000	520,000	250,000 x 13/25 관찰감가	
ㄴ	"	56 위 지상	다용도실 (5층소재)	판넬조 판넬지붕	(7)	7	130,000	910,000	250,000 x 13/25 관찰감가	

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	
2	경상남도 사천시 사천읍 평화리 [도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 평화2길 41	56 위 지상	창고시설	경량철골구조 판넬지붕 단층 단층	14.85	14.85	198,000	2,940,300	350,000 x 17/30
3	경상남도 사천시 사천읍 평화리	56	대	일반상업지역	362	362	2,610,000	944,820,000	
4	"	52-4	주차장	일반상업지역	371	371	1,290,000	478,590,000	
5	"	53-3	대	일반상업지역	2	2	863,000	1,726,000	현황 도로
6	"	56-3	대	일반상업지역	73	73	1,290,000	94,170,000	
7	"	59-6	대	일반상업지역	2	2	698,000	1,396,000	현황 도로
8	경상남도 사천시 사천읍 평화리 [도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 평화2길 35 (사천읍)	52-5 위 지상	근린 생활시설 및 주택	철근 콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층 1층 2층	178.77 141.25	320.02	418,000	133,768,360	1,100,000 x 19/50 관찰감가 2019.12.13 일부 증축

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	
9	경상남도 사천시 사천읍 평화리	52-5	대	3층	125.25	125.25	494,000	61,873,500	1,300,000 x 19/50
				지하	76.86	76.86	228,000	17,524,080	600,000
				일반상업지역	229	229	2,020,000	462,580,000	
								₩2,641,040,100.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 평화리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2023년 12월 21일임.

4. 실질조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2023년 12월 21일에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가하여 건축물대장, 및 그 도면, 외부 관찰 등을 종합적으로 참작하여 통상적인 내부상태를 기준하여 평가하였는바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.
- 본건의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 본건 기호5),7) 토지의 경우 공부상 지목에도 불구하고 현황 도로로 이용 중인바 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.
- 본건 기호3)토지의 경우 일부 도시계획시설 도로에 저축되나 그 면적이 미미한바 별도 고려치 아니하였으며, 본건 기호5)토지의 경우 도시계획시설 도로에 전체 저축되며, 기호7)토지의 경우 일부 저축 되나 각각 현황 도로로 평가하였는바 별도 고려치 아니하였음.
- 본건 지상에 소재하는 제시외 건물 기호 ㉠,㉡은 종물 및 부합물의 성질로서 별도 평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호1) 건물 5층의 경우 1996.07.01. 증축된 건물인바 이를 감안하여 평가하였음.
- 본건 기호8) 건물 1층 중 일부분(28.77㎡)은 2019.12.13 증축된 상태이나 도시한 사진용지와 같이 기존건물과 일체의 경제적 효용을 누리고 있는바 기존부분의 경제적 내용년수와 수렴함이 타당한바 관찰감가법을 병용하여 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

(2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- (2) 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- (3) 건물의 경우 「동 규칙」 제15조에 근거하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- (4) 일부 건물 등의 경우 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

3. 일괄,구분,부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 물건의 개요

(1) 토지

일련 번호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
3	사천읍 평화리 56	대	362.0	일반상업	상업용	소로 각지	사다리 평지	1,438,000	
4	사천읍 평화리 52-4	주차장	371.0	일반상업	주차장	맹지	부정형 평지	324,200	
5	사천읍 평화리 53-3	대	2.0	일반상업	도로	-	-	117,100	현황 도로
6	사천읍 평화리 56-3	대	73.0	일반상업	주차장	맹지	부정형 평지	324,200	
7	사천읍 평화리 59-6	대	2.0	일반상업	도로	-	-	1,341,000	현황 도로
9	사천읍 평화리 52-5	대	229.0	일반상업	주상용	소로 한면	정방형 평지	1,280,000	

(2) 건물

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	물건의 종류	구조 및 규격	수량	
1	사천읍 평화리	56	제1,2종 근린생활시설 및 주택	철근콘크리트 및 조립식조 슬래브및조립식판넬지붕 5층		
				지하	84.88	㎡
				1층-4층	850.56	㎡
				5층	49.14	㎡
2	사천읍 평화리	56	창고시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	14.85	㎡
8	사천읍 평화리	52-5	근린생활시설 및주택	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층		
				1-2층	320.02	㎡
				3층	125.25	㎡
				지하	76.86	㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(1) 비교표준지의 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.

[공시기준일 : 2023.01.01.]

기호	소재지 (사천시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	이용 상황	도로 접면	형상 지세	비고
A	사천읍 평화리 60-3	170.0	대	일반 상업	1,468,000	업무용	소로 각지	사다리 평지	
B	사천읍 평화리 156-6	192.0	대	일반 상업	1,231,000	상업용	소로 한면	부정형 평지	

※ 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하였고, 그 공법상 제한 상태가 미미할 경우 고려하지 않음.

2. 시점수정

(1) 지가변동률

「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.

용도지역	지가변동률(%)	비고
상업	0.067	경상남도 사천시 (23.01.01~23.12.21) (상업) 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.069 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.003 $(1 + 0.00069) * (1 - 0.00003 * 21/30)$ = 1.00067

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치의 결정

시점수정치 결정에 관한 의견

생산자물가상승률은 일반재화에 대한 전국 평균치로서 지역별 특성에 따른 국지적인 지가변동을 제대로 반영치 못할 것으로 판단되는 바, 일반적으로 토지의 지가변동 상황은 생산자물가지수보다 지가변동률이 적절하게 반영하고 있다고 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

3. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

▣ 상업지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용 상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▣ 개별요인 비교치 결정

본건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 /환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교표준지 대비 대등함.
2	B	0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.640	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세함.
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330	본건은 비교표준지 대비 기타조건(현황 도로 감안)에서 열세함.
4	B	0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.640	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세함.
5	A	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.33	0.267	본건은 비교표준지 대비 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 열세, 기타조건(현황 도로 감안)에서 열세함.
6	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교표준지 대비 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례 (98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가 수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근 평가사례 및 거래사례

[출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (사천시)	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	사업명 및 목적
1	사천읍 평화리 164-*	대	일반상업	2,500,000	2023-05-25	담보
2	사천읍 수석리 258-*	대	일반상업	2,535,031	2021-01-04	실거래

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

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

나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 본건 토지와 제반 가격형성상 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 선정하여 사례를 기준으로 한표준지의 시산가격과 표준지 공시지가를 시점수정한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

▣ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	비교사례 ①	2,500,000	1.00041	1.00	1.050	2,626,260	1.788
비교표준지 공시지가	A	1,468,000	1.00067	-	-	1,469,086	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <비교사례①>을 선정함.							
*2)시점수정	사천시	상업	2023-05-25	~	2023-12-21	1.00041		
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	
의견	가로조건	가로조건(가로계통성 등)에서 우세함.						
	접근조건	대등함.						
	자연/환경조건	대등함.						
	획지조건	대등함.						
	행정적조건	대등함.						
	기타조건	대등함.						

▣ 비교표준지 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	비교사례 ①	2,500,000	1.00041	1.00	0.810	2,025,830	1.645
비교표준지 공시지가	B	1,231,000	1.00067	-	-	1,231,825	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <비교사례①>을 선정함.							
*2)시점수정	사천시	상업	2023-05-25	~	2023-12-21	1.00041		
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	0.810	
의견	가로조건	대등함.						
	접근조건	대등함.						
	자연/환경조건	환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세함.						
	획지조건	획지조건(각지 등)에서 열세함.						
	행정적조건	대등함.						
	기타조건	대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정 및 적정성 검토

가) 실거래가 분석 등을 통한 검증

인근 평가사례 및 거래사례의 가격수준과 비교표준지의 공시지가와의 지역·개별적인 특성의 비교, 인근지역의 지가수준 및 인근 부동산시장의 동향 등을 종합적으로 고려한 실거래가 분석을 통한 검증결과 상기 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율은 적정 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

나) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교사례와 표준지공시지가의 격차율, 인근 거래사례의 거래단가 수준 및 호가수준 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

비교표준지 기호	산정 보정치	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.788	1.78
B	1.645	1.64

6. 주된방법(공시지가기준법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	단가(원/m ²)	
	기호	원/m ²					산정	결정
1	A	1,468,000	1.00067	1.00	1.000	1.78	2,614,791	2,610,000
2	B	1,231,000	1.00067	1.00	0.640	1.64	1,292,923	1,290,000
3	A	1,468,000	1.00067	1.00	0.330	1.78	862,881	863,000
4	B	1,231,000	1.00067	1.00	0.640	1.64	1,292,923	1,290,000
5	A	1,468,000	1.00067	1.00	0.267	1.78	698,149	698,000
6	B	1,231,000	1.00067	1.00	1.000	1.64	2,020,193	2,020,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례로 판단되는 「거래사례 2」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 (사천시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	평가목적	비고
2	사천읍 수석리 258-*	대	일반 상업	2,535,031	2021-01-04	실거래	

(2) 사정보정

선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

(3) 시점수정

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

거래사례 기호	용도지역	기간	지가변동률	비고
2	상업	2021.01.04.~2023.12.21.	1.02143	

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

(4) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

▣ 상업지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용 상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▣ 개별요인 비교치 결정

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 /환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	의견
1	2	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통성 등)에서 우세함.
2	2	0.75	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	0.525	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세함.
3	2	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.347	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통성 등)에서 우세, 기타조건(현황도로감안)에서 열세함.
4	2	0.75	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	0.525	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세함.
5	2	1.05	1.00	0.90	0.90	1.00	0.33	0.281	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통성 등)에서 우세, 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 열세, 기타조건(현황도로감안)에서 열세함.
6	2	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.855	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세함.

(6) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	거래사례 단가		사정보정	시점수정	지역요인	개별 요인	단가(원/m ²)	
	기호	원/m ²					산정	결정
1	2	2,535,031	1.00	1.02143	1.00	1.050	2,718,825	2,720,000
2	2	2,535,031	2.00	1.02143	1.00	0.525	1,359,412	1,360,000
3	2	2,535,031	3.00	1.02143	1.00	0.347	898,507	899,000
4	2	2,535,031	4.00	1.02143	1.00	0.525	1,359,412	1,360,000
5	2	2,535,031	5.00	1.02143	1.00	0.281	727,609	728,000
6	2	2,535,031	6.00	1.02143	1.00	0.855	2,213,900	2,210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 시산가액 조정 관련사항

(1) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

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

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,610,000	2,720,000	2,610,000
2	1,290,000	1,360,000	1,290,000
3	863,000	899,000	863,000
4	1,290,000	1,360,000	1,290,000
5	698,000	728,000	698,000
6	2,020,000	2,210,000	2,020,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

(1) 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산원 건물신축단가, 2022년]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조,슬래브지붕	3	1,160,000	50 (45~55)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 패널, 조립식샌드위치판넬	4	565,000	35 (30~40)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록),슬래브지붕	5	1,085,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(m ²)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/m ²)	비고
1	지하	84.88	근린생활시설	철근콘크리트조	600,000	-
1	1-4층	850.56	근린생활시설 등	철근콘크리트조	1,100,000	-
1	5층	49.14	주택	조립식	550,000	-
2	단층	14.85	창고	경량철골구조	350,000	-
8	1-2층	320.02	근린생활시설	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조	1,100,000	-
8	3층	125.25	단독주택	철근콘크리트조	1,300,000	-
8	지하	76.86	근린생활시설	철근콘크리트조	600,000	-

(3) 부대설비 보정단가

기본적인 부대설비는 표준단가에 포함.

(4) 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 하되 본건의 평가목적에 고려하여 결정함.

기호	구분	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	적용 재조달원가(원/m ²)	비고
1	지하	600,000	-	600,000	-
1	1-4층	1,100,000	-	1,100,000	-
1	5층	550,000	-	550,000	-
2	단층	350,000	-	350,000	-
8	1-2층	1,100,000	-	1,100,000	-
8	3층	1,300,000	-	1,300,000	-
8	지하	600,000	-	600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일 /증축일	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
1	지하	1995.10.04	600,000	50	28	28	22/50	264,000
1	1-4층	1995.10.04	1,100,000	50	28	28	22/50	484,000
1	5층	1996.07.01	550,000	35	27	27	8/35	125,000
2	단층	2010.12.22	350,000	30	13	13	17/30	198,000
8	1-2층	1992.11.30 2019.12.13	1,100,000	50	-	31	19/50	418,000
8	3층	1992.11.30	1,300,000	50	31	31	19/50	494,000
8	지하	1992.11.30	600,000	50	31	31	19/50	228,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(층)내용년수

4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
1	지하	84.88	264,000	22,408,320	-
1	1-4층	850.56	484,000	411,671,040	-
1	5층	49.14	125,000	6,142,500	-
2	단층	14.85	198,000	2,940,300	-
8	1-2층	320.02	418,000	133,768,360	-
8	3층	125.25	494,000	61,873,500	-
8	지하	76.86	228,000	17,524,080	-
합계		-	-	656,328,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토지	1,983,282,000	상세내역은 "감정평가명세표" 참조
건물	656,328,100	"
제시외 건물	1,430,000	"
합 계	2,641,040,100	-

2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물 등은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 사천시 궁지동 하궁지마을회관 북동측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 농경지 등으로 형성되어 있음.
교통상황	본건 인근까지 차량 접근이 가능한 등 제반 교통상황은 보통 이하임.
형태 및 이용상태	기호3): 사다리 평지로서 현황 상업용임. 기호4,6): 부정형 평지로서 현황 주차장임. 기호5,7): 부정형 평지로서 현황 도로임. 기호9): 정방형 평지로서 현황 주상용임.
인접 도로상태	본건 서측으로 소폭의 농로가 소재함.
토지이용계획 및 공법상제한	토지3)-일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역),소로1류(폭10m~12m)(2011-08-04)(소로1-15호선)(저축),소로2류(폭8m~10m)(2011-08-04)(소로2-36호선)(접합)가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지4) -일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역),가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지5) -일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-15호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2011-08-04)(소로2-36호선)가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지6) - 일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역),가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지7) -일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-15호선)(저축)가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지9) - 일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(2011-08-04)(소로2-36호선)(접합)가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

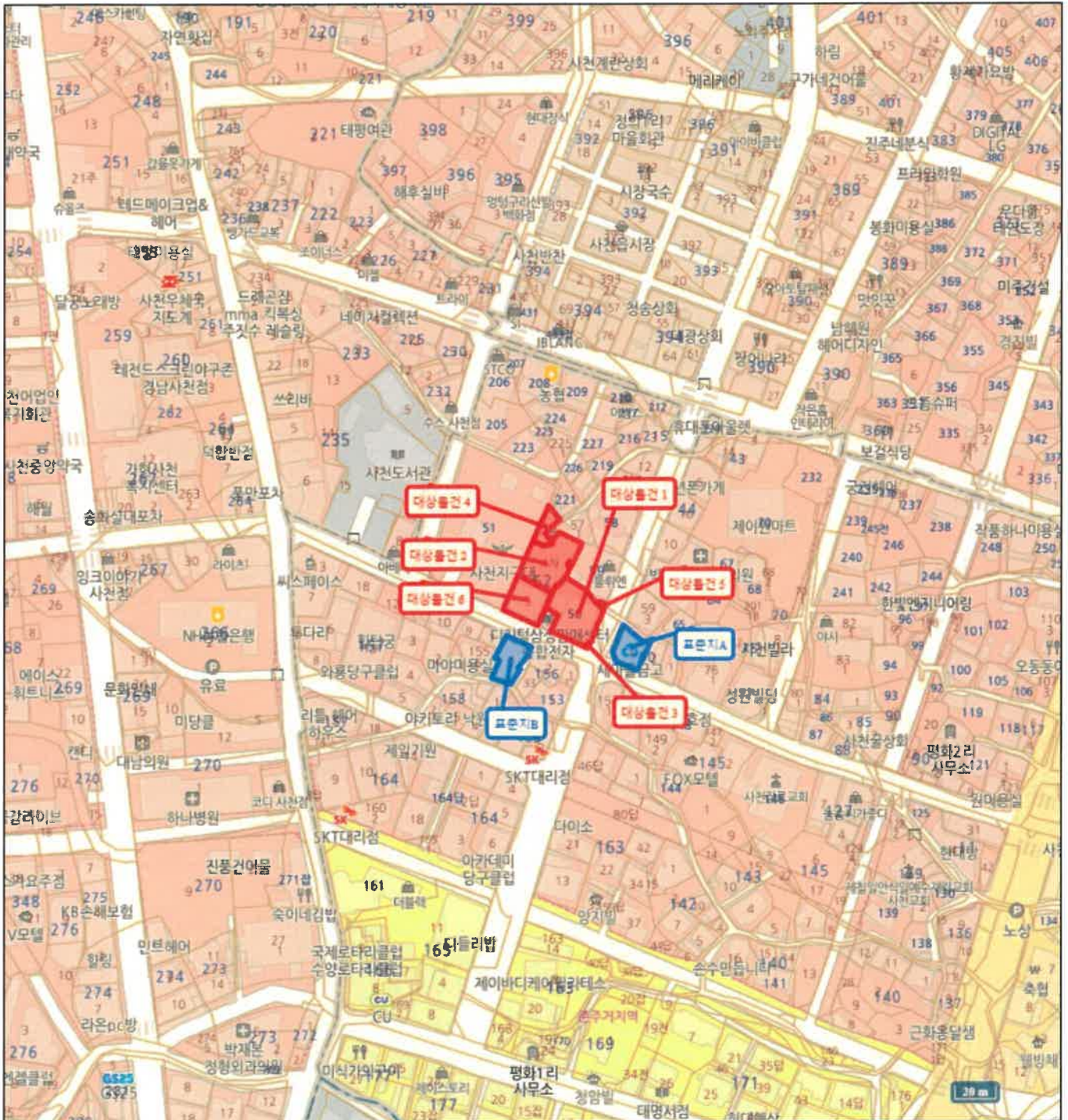
2. 건물 감정평가요항표

<p>건물의 구조</p>	<p>기호 1) 철근콘크리트 및 조립식조 슬래브 및 조립식판넬지붕 외벽 치장벽돌 등 마감 창호 새시창호</p> <p>기호 2) 경량철골구조 판넬지붕 외벽 판넬조 마감</p> <p>기호 8) 외벽 치장벽돌 등 마감 창호 새시창호</p>
<p>이용상태</p>	<p>기호 1) 상업용으로 이용 중임.</p> <p>기호 2) 창고로 이용 중임.</p> <p>기호 8) 주상용으로 이용 중임.</p>
<p>설비내역</p>	<p>기호 1,8) 위생설비 등이 갖추어져 있음.</p>
<p>부합물 및 증물</p>	<p>- 구조 : 별첨 "지적개황도 및 건물개황도"와 같이 기호 ㉠㉡이 소재함. - 영향 : 구조·규모·이용 상황 등으로 보아 감정 물건에 미치는 영향이 없을 것으로 판단됨.</p>
<p>공부와와의 차이</p>	<p>-</p>
<p>기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>	<p>-</p>

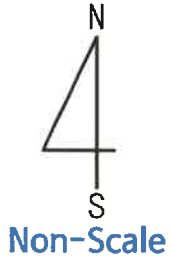
위 치 도



소재지 경상남도 사천시 사천읍 평화리 56외

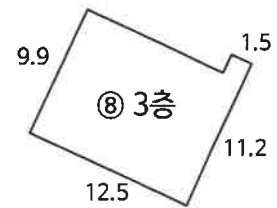
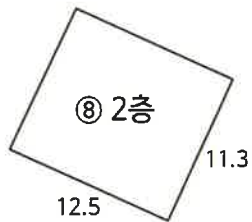
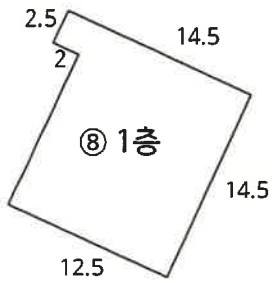


건물개황도



소재지

경상남도 사천시 사천읍 평화리 52-5



건물면적 산출근거

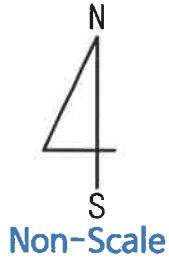
⑧ 지하층 : $(9.1 \times 8.4) \approx 76.86\text{m}^2$

⑧ 1층 : $(12.5 \times 12) + (14.5 \times 2.5) \approx 178.77\text{m}^2$

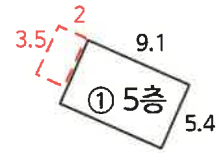
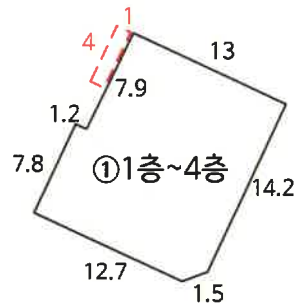
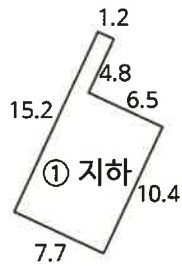
⑧ 2층 : $(12.5 \times 11.3) \approx 141.25\text{m}^2$

⑧ 3층 : $(12.5 \times 9.9) + (1.5 \times 1.3) \approx 125.25\text{m}^2$

건물개황도



소재지 경상남도 사천시 사천읍 평화리 56



건물면적 산출근거

- ① 1층 ~ 4층 : $(15.7 \times 14.2) - (7.9 \times 1.2) - (1.5 \times 1.5 \times 0.5) \approx 850. \text{m}^2$
- ① 5층 : $(5.4 \times 9.1) \approx 49.14 \text{m}^2$
- ① 지하 : $(10.4 \times 7.7) + (1.2 \times 4.8) \approx 84.88 \text{m}^2$

제시외건물

- ① 판넬조 판넬지붕(기타공간) : $1 \times 4 \approx 4 \text{m}^2$
- ② 판넬조판넬지붕(다용도실) : $3.5 \times 2 \approx 7 \text{m}^2$

사 진 용 지



본건 기호1)건물 및 기호3)토지



건물 기호1) 후면

사 진 용 지



건물 기호1) 측면



기호1) 건물 1층

사 진 용 지



기호1)건물 지하층 출입구



기호1)건물 2층

사진용지



기호1)건물 3층



기호1)건물3층

사 진 용 지



기호1)건물4층



기호1)건물 5층 주택

사 진 용 지



기호2) 건물



제시외 건물 ㄱ

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ



본건 기호4)토지

사 진 용 지



본건 기호5)토지



본건 기호6)토지

사진용지



본건 기호7)토지



본건 기호8)건물

사 진 용 지



본건 기호8) 지하층



건물 기호8) 2층

사 진 용 지



건물 기호8) 3층



건물 기호8) 1층 증축부분