

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건명	서금덕 소유물건(2024타경37833)
감정서번호	S202410-001

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

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사
박경영

(인)

감정평가액	일억일백육십사만오백원정 (₩101,640,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	서금덕 (2024타경37833)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.18	2024.10.08 ~ 2024.10.18	2024. 10. 18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	787	토지	787	-	30,803,000
	건물	86.7	건물	86.7	-	66,325,500
	제시외건물	(44)	제시외건물	44	-	4,512,000
합계					₩101,640,500	

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 금곡면 두문리	1039-10	대	보전관리지역	323	323	81,000	26,163,000	
	<지상소재 제외되어 받는 경우의	제시외 토지가 토지	건물이 소유권의 가격은	경매대상에서 행사를 제한 ₩23,546,700>					
2	경상남도 진주시 금곡면 두문리	1039-10 위지상	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	86.7	86.7	765,000	66,325,500	900,000 x 34/40
	[도로명주소] 경상남도 진주시 금곡면 구암두문로 951-32								
ㄱ	<제시외건물> 경상남도 진주시 금곡면 두문리	1039-10 위지상	창고 등	철재조 강판지붕 단층	(20)	20	-	1,800,000	관찰감가
ㄴ	"	1039-10 ,인접지 위지상	창고 등	철재조 강판지붕 단층	(24)	24	-	2,712,000	관찰감가
3	경상남도 진주시 금곡면 두문리	산85-4	임야	보전관리지역	464	464	10,000	4,640,000	자생수목등 포함평가, 분묘소재 감안.
	합 계							₩101,640,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경남 진주시 금곡면 두문리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 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 2024년 10월 18일을 기준시점으로 함.

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2024년 10월 08일~18일에 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) 지상소재 조경수 등은 당해 토지 평가시 포함하여 평가하였음.

2)본건 기호(3) 지상에 분묘가 소재하는 점을 감안하여 평가하되, 분묘에 조성된 묘지조경은

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

분묘와 일체로 보아 평가에서 제외하였음.

3)본건 기호(3) 지상 소재 자생 수목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는바, 당해 토지에 포함하여 평가하였음.

4)후첨 “지적 및 건물개황도”에 도시한 바와 같이 기호(1) 지상에 제시외건물 기호(ㄱ,ㄴ)이 소재하며, 제시외건물 기호(ㄱ,ㄴ)은 구조, 규모, 이용상태 등을 고려할 때, 당해 토지의 사용, 수익에 영향을 미칠 것으로 사료되며, 제시외건물이 경매 대상에서 제외되어 사용 수익에 미치는 영향을 감안한 토지가격은 ‘토지·건물감정평가명세표란’에 별도 기재하였는 바, 향후 경매 진행시 참고하시기 바람.

5)제시외건물은 소유권이 불분명하나 평가의 목적을 고려하여 개략적인 실측으로 면적사정하고 구조 등을 개략적으로 파악하여 평가하였는바, 향후 경매 진행시 소유권확인 및 일괄 경매여부, 정확한 면적 등은 재확인하시기 바람.

6)본건 기호(1,3)는 인접지와 경계가 불분명하며, 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되오니 향후 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	용도지역	2024년 개별지가(원/㎡)	비고
1	금곡면 두문리 1039-10	323	대	보전관리	35,100	-
3	금곡면 두문리 산85-4	464	임야	보전관리	1,320	-

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,나>를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형세	2024년 공시지가(원/㎡)
가	금곡면 죽곡리 651	142	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	39,500
나	금곡면 두문리 산107	21,223	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	774

*표준지 기호(나) 접도구역 일부 저축되나 면적비율 미미함.

(2)시점수정

1) 지가변동률 (2024년 10월 18일 기준)

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

시군구	용도지역	지가변동률	비고
경상남도 진주시	보전관리	0.710%	경상남도 진주시 (24.01.01~24.10.18) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.621 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.057 (1 + 0.00621) * (1 + 0.00057 * 48/31) ≒ 1.00710

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

2) 시점수정치

시점수정치	1.00710
-------	---------

(3)지역요인의 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 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
		상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도 하수도 도시가스
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
	획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등
접면너비		
깊이		
부정형지 삼각지		
자루형 획지 맹지		
방위, 고저 등		방 위
		고 저
		경사지
접면도로 상태		각 지
	2면획지	
	3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
	경사의 굴곡	
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	0.979
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 접근조건에서 우세하나, 획지조건에서 열세함.					
3	-	1.00	1.80	-	1.00	1.00	1.800
	의견	본건은 비교표준지(나)보다 자연조건에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5)그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 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/㎡)	비 고
인근 유사 대지 수준	60,000원~90,000원 내외수준	-
인근 유사 임야 수준	5,000원~15,000원 내외수준	-

3) 인근지역내 유사부동산 사례자료

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	금곡면 죽곡리 000	보전관리	대	64,000	2019.04.25.	담보	-
2	금곡면 검암리 000-0	보전관리	대	81,000	2022.02.21.	담보	-
3	금곡면 두문리 00	계획관리	대	112,000	2024.05.07.	경매	-
4	금곡면 죽곡리 000	보전관리	임야	12,000	2024.07.01.	경매	-
5	금곡면 죽곡리 산00-0	보전관리	임야	10,000	2023.12.12.	소송	-

(출처: 한국감정평가사협회 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

<표준지(가)/전례(2)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	2	81,000	1.02174	1.000	0.998	82,595		2.07
표준지	가	39,500	1.00710	-	-	39,780		
산정 내역	*1) 시점수정	진주시 보전관리지역(2022.02.21.~ 2024.10.18.) : 1.02174						
	*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	1.03	0.95	1.02	1.00	1.00	0.998

<표준지(나)/전례(5)>

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	5	10,000	1.00723	1.000	0.550	5,540		7.11
표준지	나	774	1.00710	-	-	779		
산정 내역	*1) 시점수정	진주시 보전관리지역(2023.12.12. ~ 2024.10.18.) : 1.00723						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		-	1.00	0.55	-	1.00	1.00	0.550

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.	기호(1) : 2.07 기호(3) : 7.11

(6)공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	39,500	1.00710	1.000	0.979	2.07	80,616	81,000	-
3	774	1.00710	1.000	1.800	7.11	9,976	10,000	-

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)

(2)비교사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	금곡면 검암리 000	보전관리	대	49,411	2023.04.19.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
2	금곡면 검암리 000	계획관리	대	91,743	2023.06.02.	-
3	금곡면 죽곡리 000-0	계획관리	대	80,213	2021.12.30.	-
4	금곡면 두문리 000	계획관리	대	146,697	2022.10.20.	-
5	금곡면 죽곡리 000-0	보전관리 생산관리	임야	18,342	2023.02.07.	-
6	금곡면 동례리 산000	보전관리	임야	5,366	2019.12.31.	-
7	금곡면 송곡리 산00	보전관리	임야	7,182	2023.11.09.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용상황 등이 같거나 유사한 사례로 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠수 있다고 판단되는 거래사례 기호(1,7)을 선택함.

(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	보전관리	사례(1) 1.027%	경상남도 진주시 (23.04.19~24.10.18) (보전관리) $(1 + 0.00040 * 12/30) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00621) * (1 + 0.00057 * 48/31)$ ≈ 1.01027
		사례(7) 0.772%	경상남도 진주시 (23.11.09~24.10.18) (보전관리) $(1 + 0.00057 * 22/30) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00621) * (1 + 0.00057 * 48/31)$ ≈ 1.00772

※ 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 편익시설과의 접근성
	인근환경	일조, 통풍 등
	공급시설 및 처리시설의 상태	조망, 경관, 지반, 지질 등
		인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
위험 및 혐오시설 등	상수도	
	하수도	
	도시가스	
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
		면적
		접면너비
		깊이
	방위, 고저 등	부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	접면도로 상태	맹지
		방 위
고 저		
행정적 조건	행정상의 규제정도	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

※ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
	경사의 굴곡	
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	1.10	1.20	1.10	1.10	1.00	1.00	1.597
	의견	본건은 거래사례보다 가로, 접근, 환경, 획지조건에서 우세함.						
3	7	-	0.95	1.50	-	1.00	1.00	1.425
	의견	본건은 거래사례보다 접근조건에서 열세하나, 자연조건에서 우세함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	49,411	1.000	1.01027	1.000	1.597	79,720	80,000	-
3	7,182	1.000	1.00772	1.000	1.425	10,313	10,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 적용단가의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가격(단가)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	비고
1	81,000	80,000	-
3	10,000	10,000	-

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)
1	81,000	323	26,163,000
3	10,000	464	4,640,000
합계			30,803,000

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(㎡)	사용승인일	비 고
2	경량철골구조 판넬지붕 단층	주택	86.7㎡	2017.11.08	-

3. 재조달원가 산정 및 내용년수의 결정

1) 건물 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-06-08-06	일반주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	886,000	35 (30~40)

(출처: 한국부동산연구원, 2023 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	용도	적용 표준단가(원/㎡)
2	주택	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정단가

기호	냉.난방설비	위생 및 급배수	기타설비 등	합계
2	본건의 대상 적용 표준단가에 기본적인 관련 부대설비를 포함함.			-

4) 적용 재조달원가 (표준단가+보정단가)

기호	적용 표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
2	900,000	-	900,000

4. 건물 적용단가 결정

기호	재조달원가(원/㎡)	감가수정	적용단가(원/㎡)	비 고
2	900,000	34/40	765,000	-

※ 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	787	-	30,803,000
건 물	86.7	-	66,325,500
제시외건물	(44)	-	4,512,000
합 계			101,640,500

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(1,3)

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 금곡면 두문리 소재 "석계마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 삼각형 완경사지로 주거용건부지임.
 기호(3) : 부정형 완경사지로 일부 자연림, 일부 묘지 등임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 남측으로 진입로가 있으며 노폭 약 5m 내외의 포장도로와 연결됨.
 기호(3) : 지적도상 남측 인접지 지목이 도로이나 현황 인접토지를 통해 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 보전관리지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
 기호(3) : 보전관리지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

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

1)후첨 "지적 및 건물개황도"에 도시한 바와 같이 기호(1) 지상에 제시외건물 기호(ㄱ, ㄴ)이 소재하며, 제시외건물 기호(ㄱ, ㄴ)은 구조, 규모, 이용상태 등을 고려할 때, 당해 토지의 사용, 수익에 영향을 미칠 것으로 사료됨.

2)본건 기호(3) 지상에 분묘가 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 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(2) 경량철골구조 슬래브지붕 단층건으로 (사용승인:2017.11.8.)
 외벽 : 판넬마감 등.
 창호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

주택임.

(3) 설비내역

난방설비, 위생설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
 기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위치도



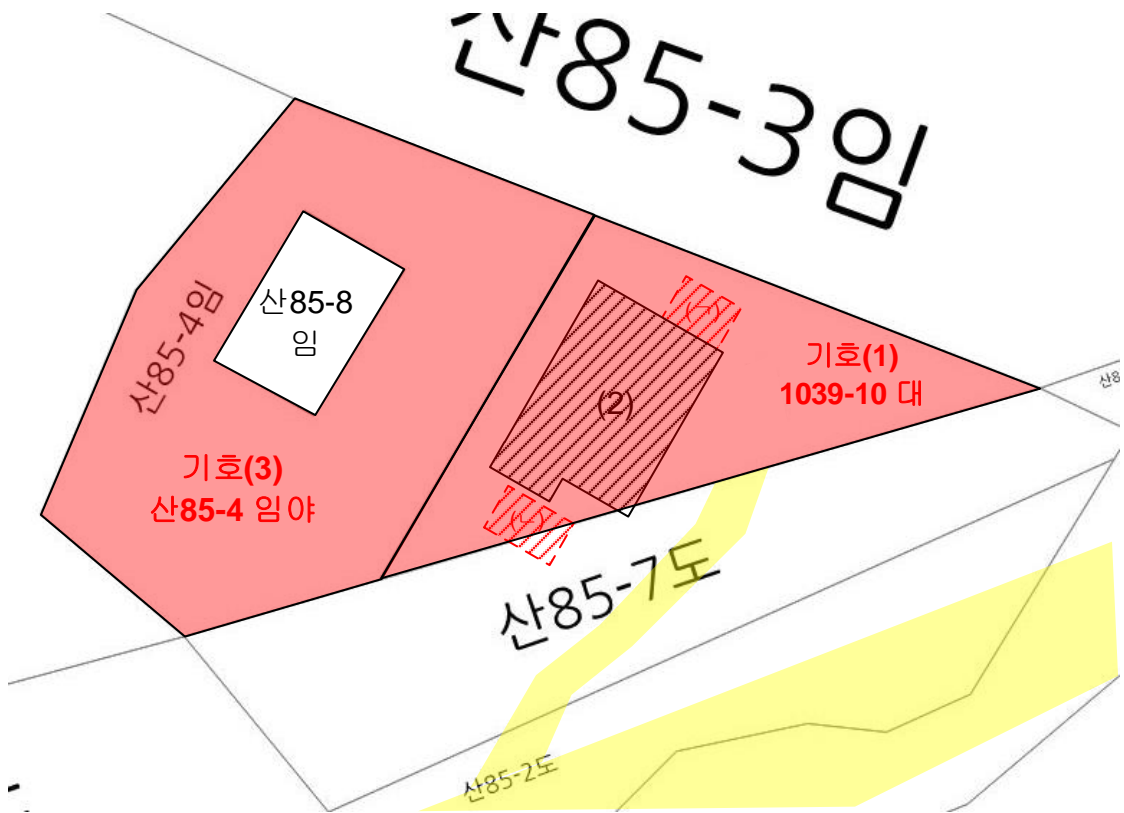
소재지	경상남도 진주시 금곡면 두문리 1039-10외
-----	---------------------------



지적개황도

Non-scale

경상남도 진주시 금곡면 두문리 1039-10외



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

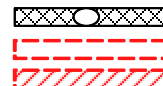
명 레



평가대상토지
도로
도시계획선



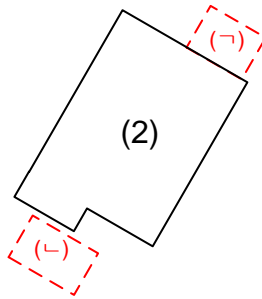
용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층



평가건물3층이상
제시 외건물(평가 대상)

건물개황도

Non-scale



평가대상건물

기호(2) : 공부상 86.7㎡

제시외건물(평가대상)

기호(ㄱ) : 약 20㎡
→ 철재조 강판지붕 단층(창고 등)

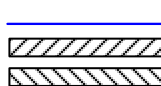
기호(ㄴ) : 약 24㎡
→ 철재조 강판지붕 단층(창고 등)

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

범례



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층



평가건물3층이상
제시외건물(평가제외)
제시외건물(평가대상)



(1)



(2)



(3)



(3)



()



()

