

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명	이미호 소유물건(2023타경407)
감정서번호	T2023-02-2003

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.

태인감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

김성숙

감정평가액	일십삼억사천칠십사만사천오백원정(₩1,340,744,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이미호 (2023타경407)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.02.14	2023.02.13 ~ 2023.02.14	2023. 02. 18	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,276	토지	7,276	-	543,004,000
	건물	2,051.25	건물	2,051.25	-	492,939,000
	제시외건물	(847.40)	제시외건물	(847.40)	-	130,801,500
	기계기구	1	기계기구	1	-	174,000,000
합계						₩1,340,744,500

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 진주시 대곡면 덕곡리	1366	답	생산녹지지역	554	554	58,000	32,132,000	
2	"	484-1	창고용지	농림지역	6,722	6,722	76,000	510,872,000	
	<제시외 건물로	제한	받는	상태의	토지	가격	408,000,000]		
소 계								₩543,004,000	
3	" [도로명 주소] 경상남도 진주시 대곡면 덕곡길 3	484-1 위지상 가동	창고시설 (다목적 창고)	일반철골구조 판넬지붕 단층	330	330	250,000	82,500,000	400,000 x 25/40
3-1	"	나동	창고시설 (액비제조 시설)	경량철골구조 판넬지붕 단층	65.25	65.25	188,000	12,267,000	330,000 x 20/35
3-2	"	다동	창고시설 (퇴비창고)	일반철골구조 판넬지붕 단층	495	495	218,000	107,910,000	350,000 x 25/40
3-3	"	라동	창고시설 (퇴비창고)	일반철골구조 판넬지붕 단층	495	495	218,000	107,910,000	350,000 x 25/40
3-4	"	마동	창고시설 (선별장)	일반철골구조 판넬지붕 단층	330	330	250,000	82,500,000	400,000 x 25/40
3-5	"	바동	창고시설 (저온창고)	일반철골구조 판넬지붕 단층	135	135	343,000	46,305,000	550,000 x 25/40
3-6	"	사동	창고시설	경량철골구조	133.5	133.5	257,000	34,309,500	450,000

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	
3-7	"	아동	(창고) 창고시설 (관리사)	판넬지붕 단층 경량철골구조 판넬지붕 단층	67.5	67.5	285,000	19,237,500	x 20/35 500,000 x 20/35
소 계								₩492,939,000	
	<제시외	건물>							
ㄱ	"	484-1 위지상	창고일부	판넬조 판넬지붕 단층	(30.0)	30.0	132,000	3,960,000	150,000 x 22/25 관찰감가
ㄴ	"	"	창고일부	판넬조 판넬지붕 단층	(45.0)	45.0	132,000	5,940,000	150,000 x 22/25 관찰감가
ㄷ	"	"	창고 등	파이프조 천막지붕 단층	(528.0)	528.0	105,000	55,440,000	120,000 x 22/25 관찰감가
ㄹ	"	"	가추	파이프조 판넬지붕 단층	(6.0)	6.0	40,000	240,000	50,000 x 12/15 관찰감가
ㅁ	"	"	가추	파이프조 강판지붕 단층	(72.9)	72.9	40,000	2,916,000	50,000 x 12/15 관찰감가
ㅂ	"	"	저온창고등	판넬조 판넬지붕 단층	(142.5)	142.5	411,000	58,567,500	450,000 x 32/35 관찰감가
ㅅ	"	"	가추	파이프조 강판지붕 단층	(15.0)	15.0	30,000	450,000	50,000 x 15/25 관찰감가
ㅇ	"	"	화장실	판넬조 판넬지붕	(8.0)	8.0	411,000	3,288,000	450,000 x 32/35

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	
				단층					관찰감가
	소 계							₩130,801,500	
	합 계							₩1,166,744,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 대곡면 덕곡리에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항 규정에 따라 대상 물건에 대한 가격조사 완료 일자인 2023년 02월 14일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023년 02월 14일자에 상물건의 실지조사를 완료하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였습니다.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가방법

가. 관련법령

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 개별로 평가하고, 동규칙 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

나. 감정평가방법

1) 감정평가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 공시지가기준법 등을 포함하는 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식 등이 있습니다.

2) 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 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, 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 「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 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법 등이 있습니다.

다. 토지의 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 결정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

라. 건물의 감정평가방법의 결정

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 시산가액의 비교 검토는 생략하였습니다.

마. 기계기구의 감정평가방법의 결정

대상물건은 구입가격 등을 고려한 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고 사항

- 기호 1 지상에 비닐하우스용 철파이프 구조물은 현장조사 당시 철거 중입니다.
- 기호 2 지상에 소재재하는 제시외 건물의 구조, 규모 및 이용상황 등을 종합 고려시 토지의 사용 및 수익 등에 영향을 미칠 것으로 사료되어 토지는 정상평가하되 평가 목적으로 고려하여 제한 받은 상태의 토지가격을 병기하였으니 경매 진행시 제시외 건물의 소유권 및 일괄경매 여부 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건 기계기구는 태양광발전 설비로서 기호 3, 기호 3-2, 기호 3-3, 기호 3-4 건물의 지붕 위에 설치되어 있어 제시 목록을 기준으로 평가하였으며, 정상작동 여부는 확인 불가능한바 정상작동상태를 기준으로 평가하였는 바 경매 입찰시 재확인 하시기 바랍니다.
- 제시외 건물의 면적 등은 개략적으로 조사하여 적용하여 원가법에 따라 평가하되 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였습니다.

II. 토지평가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	대곡면 덕곡리 1366	554	답	답	생산녹지	세장형 평 지	30,500	
2	대곡면 덕곡리 484-1	6722	창고용지	창고용	농림지역	세장형 평 지	41,500	

2. 공시지가 기준법에 의한 토지가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 비교표준지 공시지가 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 에 따라 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[공시기준일:2023.01.01]

기호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대곡면 덕곡리 1468	3045	답	답	생산녹지	세로 (불)	세장형 평 지	28,600	
B	대곡면 가정리 753-1	808	대	단독주택	농림지역	세로 (불)	사다리 평 지	42,900	

나. 시점수정

기 간	시점수정치
경상남도 진주시 (23.01.01~23.02.14) (녹지)	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.078 (1 + 0.00078 * 45/31) ≒ 1.00113
경상남도 진주시 (23.01.01~23.02.14) (농림)	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.026 (1 + 0.00026 * 45/31) ≒ 1.00038

* 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 미고시되어 최근 고시된 월의 자가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 [주택지대]		
조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 고압선, 오수처리장 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인 [농경지대]		
조 건	항 목	세 항 목
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
		경사
	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

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
	비교표준지 대비 본건은 개별요인 대체로 대등함.								
2	B	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.250	-
	비교표준지 대비 본건은 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.								

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14. 선고), ” 2002두 5054(2003.07.5선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근 평가 선례

[자료출처 : 감정평가정보센터 및 감정평가정보체계 등]

기호	소재지 (진주시)	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
a	대곡면 덕곡리 ****	생산녹지	답	56,000	2021.10.07	담보	A
b	대곡면 덕곡리 ***-*	생산녹지	답	57,000	2022.04.01	담보	
c	대곡면 덕곡리 ***-*	농림지역	답	46,000	2021.04.27	농지매입	B
d	대곡면 덕곡리 ***-*	농림지역	답	71,000	2022.11.11	담보	본건

3) 본건 인근 유사토지의 지가수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호 1	본건과 유사한 생산녹지지역 내 농경지는 접근조건 등에 따라 55,000 /㎡ 내외
일련번호 2	본건과 유사한 농림지역내 창고용지는 가로조건 등에 따라 75,000 /㎡ 내외

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 감정평가 선례의 선정

대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 감정평가목적이 동일 또는 유사한 최근의 감정평가 선례로서 그 가격이 정상적인 것으로 판단되며 본건의 적정한 감정평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 감정평가 선례 및 사례를 선정 적용합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산출방법

$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$
* 평가선례(거래사례)기준 표준지가격 $= \text{평가선례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
* 표준지의 가격시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

(3) 기타요인 보정치

- 평가 선례 a / 비교표준지 (A)

구분	단가	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	시산가격	그 밖의 요인 보정치
감정평가 선례기준 표준지단가	56,000	1.02897	1.00	1.000	57,622	2.013
가격시점당시 표준지공시지가	28,600	1.00113	-	-	28,632	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*1) 시점수정 : 진주시 녹지지역 2021.10.07. ~ 2023.02.14						
*2) 지역요인비교치 : 대체로 대등함(1.00)						
*3) 개별요인비교치 :						
가로조건	접근조건	환경/ 자연	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 전례(사례) 대비 대체로 대등함.						

- 평가 선례 c / 비교표준지 (B)

구분	단가	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	시산가격	그 밖의 요인 보정치
감정평가 선례기준 표준지단가	46,000	1.02000	1.00	1.291	60,577	1.412
가격시점당시 표준지공시지가	42,900	1.00038	-	-	42,916	
*1) 시점수정 : 진주시 농림지역 2021.04.27 ~ 2023.02.14						
*2) 지역요인비교치 : 대체로 대등함(1.00)						
*3) 개별요인비교치 :						
가로조건	접근조건	환경/ 자연	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
0.97	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.291
비교표준지는 전례(사례) 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세, 인근 환경 등 환경조건, 조성상태 등 획지조건, 지목 등 행정적 조건에서 우세함.						

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가수준 및 상기 감정평가전례를 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.01
B	1.41

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	28,600	1.00113	1.00	1.000	2.01	57,551	58,000	
2	B	42,900	1.00038	1.00	1.250	1.41	75,640	76,000	

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교 거래사례의 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지 (진주시)	용도지역	지목	면적	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
㉠	대곡면 덕곡리 ***	생산녹지 농림지역	답	2934	168,500,000	57,430	2021.03.26	
	-							
㉡	대곡면 덕곡리 ***외	생산녹지	답	1977	117,368,000	59,366	2021.09.27	
	-							
㉢	대곡면 덕곡리 ****-*	농림지역	답	2938	159,840,000	54,404	2021.09.24	
	-							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항, 지목 및 실제이용상황 등이 같거나 유사한 사례로서 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 거래사례를 선정 적용하였습니다.

다. 사정보정

비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.

(사정보정치 : 1.00)

라. 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 적용하였습니다.

기호	기간	시점수정치
㉠	경상남도 진주시 (21.03.26~23.02.14) (녹지)	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.138 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.118 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.150 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.119 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.107 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.085 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.111 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.150 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.196 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.204 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.247 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.078 $(1 + 0.00138 * 6/31) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.02247) * (1 + 0.00078 * 45/31)$ ≈ 1.03667
㉡	경상남도 진주시	2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.075

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	(21.09.24~23.02.14) (농림)	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.089 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.083 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.088 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.143 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.026 $(1 + 0.00075 * 7/30) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.01143) * (1 + 0.00026 * 45/31)$ ≈ 1.01462
--	------------------------------	--

마. 지역요인비교

본건은 비교거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등합니다.

(지역요인 비교치 : 1.000)

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 /자연	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	㉠	-	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	-
	거래사례 대비 본건은 용도지역 등 행정적 조건(사례 일부가 농림지역)에서 다소 우세함.								
2	㉡	1.15	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.392	-
	거래사례 대비 본건은 가로의 폭 등 가로조건, 조성상태 등 획지조건, 지목 등 행정적 조건에서 우세함.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	거래 사례	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	결정단가	비고
1	㉠	57,430	1.00	1.03667	1.00	1.030	61,322	61,000	-
2	㉡	54,404	1.00	1.01462	1.00	1.392	76,838	77,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

가. 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지가액(원/㎡)	거사례비교법에 의한 토지가액(원/㎡)	비고
1	58,000	61,000	
2	76,000	77,000	

나. 검토 및 토지 단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정합니다.

III. 건물평가액의 산출근거

1. 대상건물의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
3	일반철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	330	2007.02.23	
3-1	경량철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	65.25	2007.02.23	
3-2	일반철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	495	2007.02.23	
3-3	일반철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	495	2007.02.23	
3-4	일반철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	330	2007.02.23	
3-5	일반철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	135	2007.02.23	
3-6	경량철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	133.5	2007.02.23	
3-7	경량철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	67.5	2007.02.23	

2. 평가방법

건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 해당 재조달원가를 산정하고, 감가수정은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 적용하되, 대수선, 리모델링 등을 고려한 경우 관찰감가법을 병용하였습니다.

3. 재조달원가의 결정

가. 한국부동산연구원 건축물 재조달원가

[출처:한국감정원 건물신축단가표, 기준년도 2018]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가원 (원/㎡)	내용 연수
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	582,000	35 (30~40)
5-2-6-2	저온창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	2	827,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가
전기설비, 난방설비	-
위생설비, 급배수설비	-
기본적인 전기설비, 위생설비 등은 표준단가에 포함하여 결정함.	

다. 대상 재조달원가 및 내용연수의 결정

일련 번호	표준단가	보정단가	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비고
3	400,000	-	400,000	40	
3-1	330,000	-	330,000	35	
3-2	350,000	-	350,000	40	
3-3	350,000	-	350,000	40	
3-4	400,000	-	400,000	40	
3-5	550,000	-	550,000	40	
3-6	450,000	-	450,000	35	
3-7	500,000	-	500,000	35	

라. 감가수정 및 적용단가 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	재조달원가	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
			실제 (대장상)	유효				
3	400,000	40	15	15	25	25/40	250,000	
3-1	330,000	35	15	15	20	20/35	188,000	
3-2	350,000	40	15	15	25	25/40	218,000	
3-3	350,000	40	15	15	25	25/40	218,000	
3-4	400,000	40	15	15	25	25/40	250,000	
3-5	550,000	40	15	15	25	25/40	343,000	
3-6	450,000	35	15	15	20	20/35	257,000	
3-7	500,000	35	15	15	20	20/35	285,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		사정면적	단가	금액	비고
토지	기호 1, 2	7276	-	543,004,000	
건물	기호 3	2051.25	-	492,939,000	
기계기구	기호 ①	1식	-	174,000,000	
제시외건물	기호 ㄱ~ㅇ	(847.40)	-	130,801,500	
합 계			-	1,340,744,500	

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 기타 참고가격 자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등) 등을 종합적으로 검토할 때 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되는 바, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

- 이 하 여 백 -

기계기구(공작물)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
①	태양광 발전소 설치공사 (동주태양광발전소) · 발전설비용량: 155.4kw · 한전 전력수급계약용량: 155kw · 설비형식: 고정식(건축물 위) · Module: 형식: 결정질 태양전지 모듈 설비용량: 155.4KWP 정격출력: 370WP 치수: 1,970(W)x990(D)x40(H)mm 수량: 420매 · 인버터: 1 ~4기 모델명: REFUSOL40K 842P040 정격출력(KW): 40 정격출력AC전압(V): 380 MPPT전압범위(V): 490~850 외형치수: 535(W)x601(D)x277(H)mm · 구조물제작(용융아연도금) 및 설치 접속반, 모니터링시스템, 배전반 등 기타설비 포함	범일전기(주) 2019.08	1식	174,000,000	174,000,000	230,000,000 x 0.759(22/25)
합 계					₩174,000,000.-	
	이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

기호 1은 경상남도 진주시 덕곡면 덕곡리에 소재하는 덕곡마을 남서측 인근에 위치하며, 부근은 경지정리된 농경지로 형성되어 있으며, 기호 2는 경상남도 진주시 대곡면 덕곡리 소재 '오곡마을' 남측 근거리에 위치하며 주위는 경지정리된 농경지, 지방도 주변 소규모 창고, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 대중교통사정을 고려시 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 세장형의 평지로서, 현황 농경지(답)
기호 2 : 세장형의 평지로서 현황 창고용지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 동측으로 폭 약 4미터 포장 농로에 접함.
기호 2 : 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 생산녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>
기호 2 : 농림지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상입니다.
- 2) 기타

-

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 (3) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체 : 샌드위치판넬잇기
창호 : 샷시창 임.

기호 (3-1) 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체 : 샌드위치 판넬잇기

기호 (3-2) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체 : 판넬잇기 등

기호 (3-3) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체 : 판넬잇기 등

기호 (3-4) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체 : 판넬잇기 등
창호 : 샷시창 임

기호 (3-5) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체 : 판넬 마감 등

기호 (3-6) 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체 : 사이딩 판넬 마감 등
창호 : 샷시창 임

기호 (3-7) 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체 : 사이딩 판넬 마감 등
창호 : 샷시창 임.

(2) 이용상태

건물 감정평가요항표

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

기호 3 ~ 3-7 : 참고 등으로 이용 중임.

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 종물

- 제시외 건물이 소재하며, 토지가치에 영향을 미칠 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

-

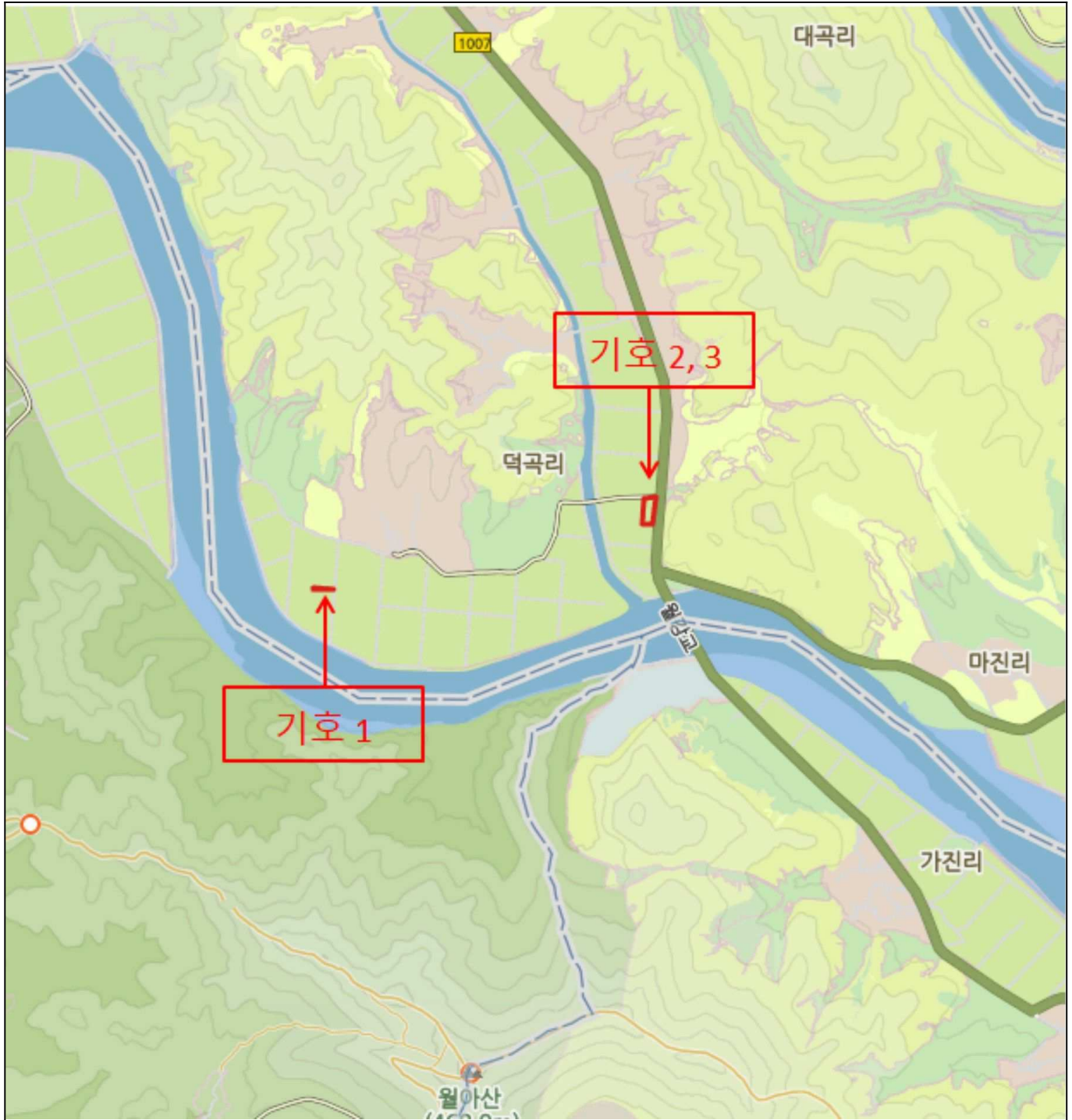
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임
- 2) 기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조

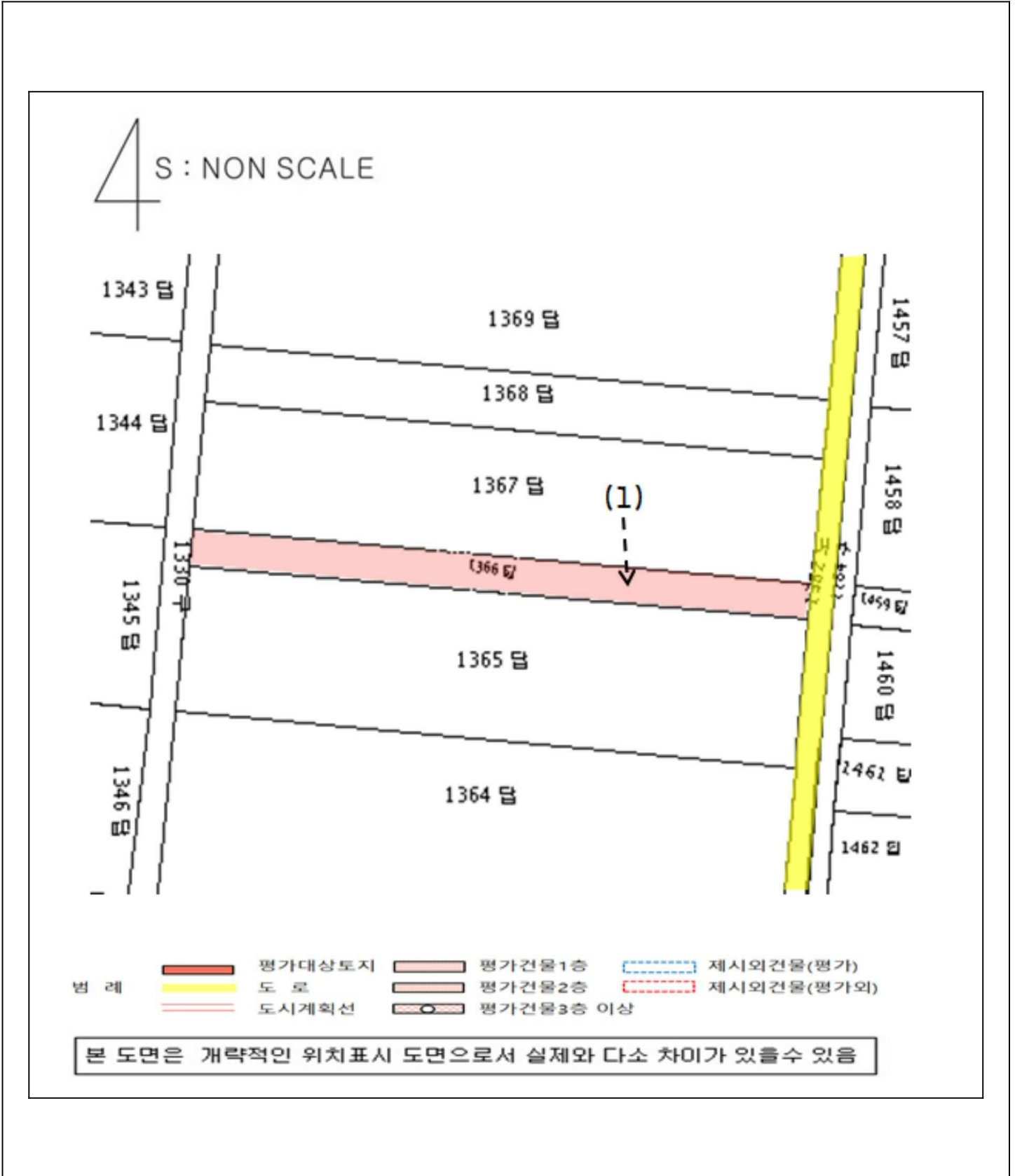
위치도



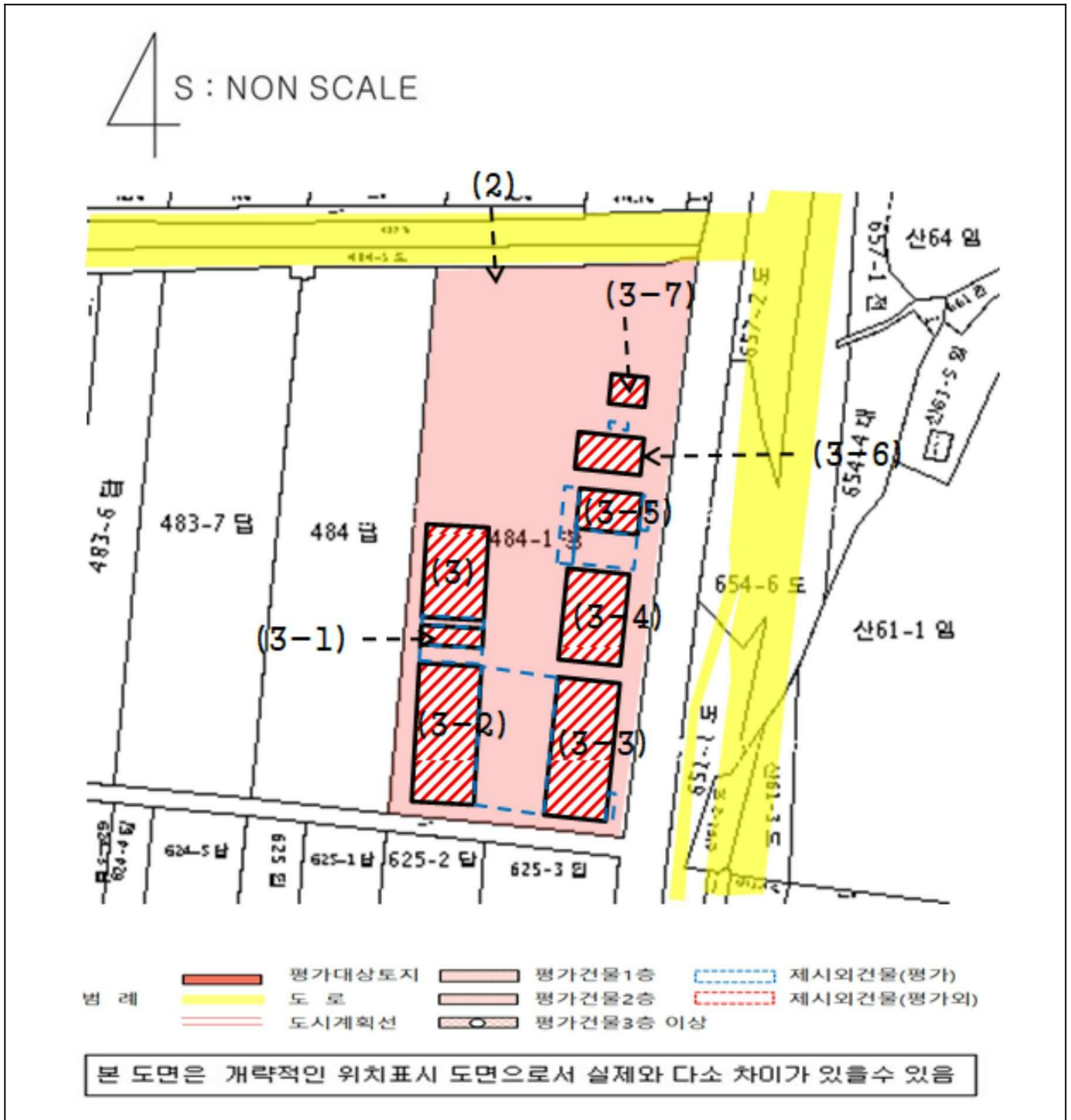
소재지	경상남도 진주시 대곡면 덕곡리 1366외
-----	------------------------



지 적 도



지 적 도

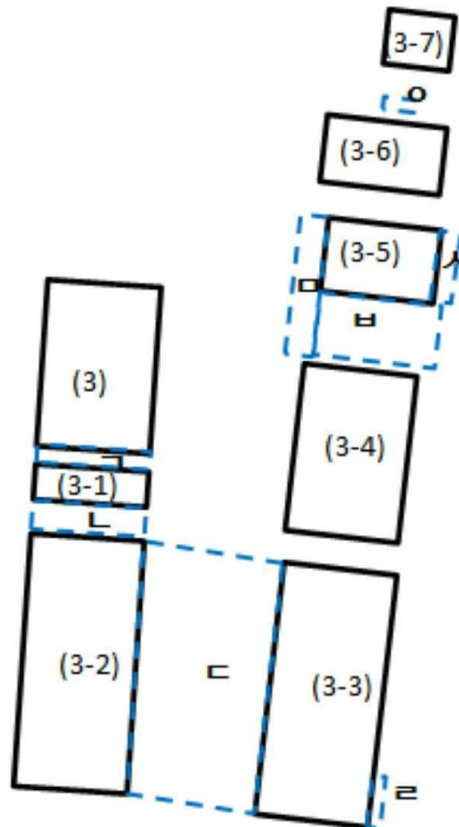


건물개황도

4 S : NON SCALE

평가대상

- 기호 3: 79.53 m²(공부면적)
- 기호 3-1: 79.53 m²(공부면적)
- 기호 3-2: 79.53 m²(공부면적)
- 기호 3-3: 79.53 m²(공부면적)
- 기호 3-4: 79.53 m²(공부면적)
- 기호 3-5: 79.53 m²(공부면적)
- 기호 3-6: 79.53 m²(공부면적)
- 기호 3-7: 79.53 m²(공부면적)



<제시외 건물>

- 기호 ㄱ : 판넬조 판넬지붕 단층 (창고 일부) 약 30.0 m²
- 기호 ㄴ : 판넬조 판넬지붕 단층 (창고 일부) 약 45.0 m²
- 기호 ㄷ : 파이프조 천막지붕 단층 (창고 등) 약 528.0 m²
- 기호 ㄹ : 파이프조 판넬지붕 단층 (가추) 약 6.0m²
- 기호 ㅁ : 파이프조 강판지붕 단층 (가추) 약 72.9 m²
- 기호 ㅂ : 판넬조 판넬지붕 단층 (저온창고 등) 약 142.5m²
- 기호 ㅅ : 파이프조 강판지붕 단층 (가추) 약 15.0 m²
- 기호 ㅇ : 판넬조 판넬지붕 단층 (화장실) 약 8.0 m²

범	레		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물(평가)
			도 로		평가건물2층		제시외건물(평가외)
			도시계획선		평가건물3층 이상		

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음





2



3



3-1



3-2



3-3



3-4



3-5



3-6



3-7





()







()



()





2 3



2 3