

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이길남 소유물건(2025타경301)

의뢰인: 창원지방법원 거창지원 사법보좌관
조상균

감정평가서번호: 2025-03-017

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 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.

문성감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이영기

이영기 

감정평가액	사익팔천구백사십구만구천육백원정(₩489,499,600.-)					
의뢰인	창원지방법원 거창지원 사법보좌관 조상균		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 거창지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이길남 (2025타경301)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.31	2025.03.28 ~ 2025.03.31	2025.04.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,624	토지	2,624	-	157,395,000
	건물	809.64	건물	809.64	-	298,749,600
	(제시외 건물)	(273.40)	제시외 건물	273.40	-	33,355,000
합계						₩489,499,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지 · 건물 감정평가명세표

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 함양군 서상면 중남리	686-4	대	계획관리지역	443	443	108,000	47,844,000	제시외건물 감안 가격 43,000,000원
2	" [도로명주소] 경상남도 함양군 서상면 육십령로 1414-57	686-4 위 지상	숙박시설	철골및 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 1층 2층 3층 지층	207.57	410.19	480,000	196,891,200	1,000,000 x 24/50
					51.48	51.48	240,000	12,355,200	500,000 x 24/50
					34.98	34.98	192,000	6,716,160	400,000 x 24/50
3	"	686-6	대	계획관리지역	304	304	108,000	32,832,000	제시외건물 감안 가격 29,000,000원
4	" [도로명주소] 경상남도 함양군 서상면 육십령로 1414-55	686-6 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 아스팔트 칼라싱글지붕 단층 1층 지층	157.59	157.59	336,000	52,950,240	700,000 x 24/50
					155.40	155.40	192,000	29,836,800	400,000 x 24/50
5	"	686-8	답	계획관리지역	479	479	30,000	14,370,000	
6	"	686-11	대	계획관리지역	30	30	108,000	3,240,000	

토지 · 건물 감정평가명세표

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	
7	경상남도 함양군 서상면 중남리	686-13	답	계획관리지역	701	701	31,000	21,731,000	
8	"	686-14	창고용지	계획관리지역	300	300	83,000	24,900,000	제시외건물 감안 가격 21,000,000원
9	"	686-16	답	계획관리지역	367	367	34,000	12,478,000	
소 계								₩456,144,600	
(제시외건물)									
(ㄱ)	경상남도 함양군 서상면 중남리	686-4, 686-11 위 지상	(참고)	조적조 판넬지붕 3층 소재	(133.4)	133.4	150,000	20,010,000	
(ㄴ)	"	686-4 위 지상	(입구 및 계단실)	파이프조 및 알미늄샷시조 폴리카보네이트 지붕	(4)	4	50,000	200,000	
(ㄷ)	"	686-4 위 지상	(계단실)	조적조 슬레이트지붕 단층	(3)	3	150,000	450,000	
(ㄹ)	"	686-4, 686-11 지상	(입구)	알미늄샷시조 폴리카보네이트 지붕	(1.5)	1.5	50,000	75,000	
(ㅁ)	"	686-6 위 지상	(입구)	파이프조 폴리카보네이트 지붕	(1.5)	1.5	50,000	75,000	
(ㅂ)	"	686-6 위 지상	(참고)	파이프조 강판지붕 단층	(12)	12	40,000	480,000	

토지 · 건물 감정평가명세표

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	
(ㄱ)	경상남도 함양군 서상면 중남리	686-6 위 지상	(참고)	컨테이너 강판지붕 단층	(18)	18	60,000	1,080,000	
(ㅇ)	"	686-6, 686-13, 686-4 위 지상	(저온참고)	파이프조 강판지붕 단층	(24)	24	90,000	2,160,000	
(ㄷ)	"	686-6 위 지상	(화장실)	조적조 슬래브지붕 단층	(7.5)	7.5	240,000	1,800,000	
(ㄹ)	"	686-6 위 지상	(계단실)	조적조 폴리카보네이트 지붕	(6)	6	150,000	900,000	
(ㅁ)	"	686-6 위 지상	(입구)	알미늄샷시조 폴리카보네이트 지붕	(2.5)	2.5	50,000	125,000	
(ㅂ)	"	686-14 위 지상	(참고)	조적조 및 판넬조 판넬지붕 단층	(60)	60	100,000	6,000,000	
소 계								₩33,355,000	
합 계								₩489,499,600.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

경남 함양군 서상면 중남리 소재 '중남삼거리' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, '창원지방법원 거창지원' 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

가. 토지

기호	소재지 (함양군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	서상면 중남리 686-4	443	대	상업용	계획관리	소로한면	세장형 평지	54,900	-
3	서상면 중남리 686-6	304	대	상업용	계획관리	세로(가)	세장형 평지	51,800	-
5	서상면 중남리 686-8	479	답	답	계획관리	소로한면	부정형 완경사	12,900	-
6	서상면 중남리 686-11	30	대	상업용	계획관리	소로한면	세장형 평지	54,900	-
7	서상면 중남리 686-13	701	답	답	계획관리	소로한면	부정형 평지	15,200	-
8	서상면 중남리 686-14	300	창고 용지	창고	계획관리	세로(가)	부정형 평지	29,300	
9	서상면 중남리 686-16	367	답	답	계획관리	소로한면	부정형 평지	15,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

기호	층	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일	비고
2	지층~3층	숙박시설	철골및 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	1층 207.57㎡ 2층 202.62㎡ 3층 51.48㎡ 지층 34.98㎡	1998.12.28.	-
4	지층~1층	근린생활시설 및 주택	철근콘크리트조 아스팔트 칼라싱글지붕 단층	1층 157.59㎡ 지층 155.40㎡	1998.12.28.	-

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 31일로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 28일~03월 31일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액 간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

다. 건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있습니다.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 그 밖의 사항

- 1) 기호(2) 건물은 공부상 기호(1) 지상에 소재하는 것으로 되어 있으나, 현황 686-4(기호1), 686-11(기호6), 686-15 지상에 일부 걸쳐 소재하고 있습니다.
- 2) 기호(5) 토지 일부는 소하천구역에 속하나, 그 정도가 미미하여 별도로 고려하지 않았습니다.
- 3) 기호(7,9) 지상에 제시외수목이 소재하나, 별도의 경제적 가치가 없어 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 4) 기호(7,9) 지상에 비닐하우스 3동이 소재하나, 이설이 용이하여 감정평가에서 제외하였습니다.
- 5) 지상에 제시외건물이 소재하며, 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 이로 인한 제한 가격은 주된 토지의 비교란에 기재하였습니다.
- 6) 제시외건물(ㄷ)은 일반건축물대장상 등재되어 있으며, 그 면적은 상이하여 실측사정하여 감정평가하였습니다.(일반건축물대장상 면적 : 49㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 속하는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역 내에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제 요인이 비교 가능한 표준지를 비교표준지로 선정하되, 기준시점 현재 가장 가까운 시점에 공시된 2025.01.01 기준 공시지가를 적용하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 (함양군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서상면 중남리 468	565	대	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 평지	33,700	기호 (1,3,6,8)
B	서상면 중남리 541-2	1,560	답	답	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	8,970	기호 (5,7,9)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.(미고시기간은 전월연장적용)

- 경상남도 함양군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.31)	0.157% (1.00157)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.098 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.053 $(1 + 0.00098) * (1 + 0.00053 * 31/28)$ ≈ 1.00157

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

다. 지역요인

평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성(상업지역중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성)
환경조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성) 자연환경(지반, 지질 등)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등(면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로 상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역·지구·구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부(형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 (보조금·융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

[기호 1,3,6,8]

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,3,6	A	1.05	1.05	1.30	1.00	1.00	1.00	1.433
8	A	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.103

기호(1,3,6) 대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(이용상황 등)에서 우세합니다.

기호(8) 대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세합니다.

[기호 5,7,9]

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
5	B	1.15	1.00	1.03	1.00	1.00	1.185
7	B	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210
9	B	1.10	1.00	1.20	1.00	1.00	1.320

기호(5) 대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

기호(7) 대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(지세 등)에서 우세합니다.

기호(9) 대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(지세 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고), 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가 사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치의 산정 방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례시점의 표준지 단가 [=사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [=표준지공시지가 x 시점수정]}}$$

(2) 인근 감정평가사례

[자료출처:감정평가정보센터]

기호	소재지 (합천군)	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가목적 기준시점
#1	서상면 중남리 *****	2,281	대	계획관리 (주거나지)	88,000	200,728,000	경매 2023.01.11
#2	서상면 중남리 ***	486	전	계획관리 (전)	20,000	9,720,000	담보 2020.05.12

(3) 비교사례선정

대상토지와 비교가능성이 가장 유사하다고 사료되는 위 사례를 선택하여 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 격차율 산정

- 표준지 기호(A)와 평가사례 기호 (#1)과 비교

기호	구분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)					
1	평가사례(#1)	88,000	1.01185	1.000	0.850	75,686	2.242
	비교표준지(A)	33,700	1.00157	1.000	1.000	33,753	
시점수정	경상남도 합천군 계획관리지역			2023.01.11 ~ 2025.03.31			1.01185
지역요인 비교	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
개별요인 비교	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.						

- 표준지 기호(B)와 평가사례 기호 (#2)와 비교

기호	구분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)					
2	평가사례(#2)	20,000	1.06323	1.000	1.210	25,730	2.864
	비교표준지(B)	8,970	1.00157	1.000	1.000	8,984	
시점수정	경상남도 합천군 계획관리지역			2020.05.12 ~ 2025.03.31			1.06323
지역요인 비교	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
개별요인 비교	접근	자연	획지	행정	기타	누계	
	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210	
	비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 상향 보정 하였습니다.
그 밖의 요인 보정치	기호 A : 2.24 / 기호 B : 2.86

3. 토지단가의 산정

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	33,700	1.00157	1.000	1.433	2.24	108,344	108,000
3	A	33,700	1.00157	1.000	1.433	2.24	108,344	108,000
5	B	8,970	1.00157	1.000	1.185	2.86	30,448	30,000
6	A	33,700	1.00157	1.000	1.433	2.24	108,344	108,000
7	B	8,970	1.00157	1.000	1.210	2.86	31,090	31,000
8	A	33,700	1.00157	1.000	1.103	2.24	83,394	83,000
9	B	8,970	1.00157	1.000	1.320	2.86	33,917	34,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례 선정

가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서, 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정하였습니다.

나. 인근 거래사례의 현황

기호	소재지 (합천군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
#A	서상면 금당리 *****	234	대	계획관리 (단독)	91,025	21,300,000	2023.05.25	-
#B	서상면 중남리 ***	2,737	답	계획관리 (답)	24,844	68,000,000	2022.03.07	-

다. 비교 거래사례 선정 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지의 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(각 1.000)

3. 시점수정

가. 지가변동률

기 간	변동률(%)	시점수정	비 고
2023.05.25 ~ 2025.03.31	1.040	1.01040	거래사례#A : 계획관리지역
2022.03.07 ~ 2025.03.31	2.945	1.02945	거래사례#B : 계획관리지역

4. 지역요인

평가대상토지와 비교사례는 인근지역내에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 영속성)
접근조건	교통시설과의 접근성(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성), 상가와의 접근성(인근 상가와의 거리 및 편의성), 공공 및 편의시설과의 접근성(유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성)
환경조건	일조 등(일조, 통풍 등), 자연환경(조망, 경관, 지반, 지질 등), 인근환경(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성), 공급 및 처리시설의 상태(상수도, 하수도, 도시가스 등), 위험 및 혐오시설 등(변전소 · 가스탱크 · 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역· 지구· 구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 통풍, 토양· 토질의 양부, 관개· 배수의 양부
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부(형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 (보조금· 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정 (대상토지 / 거래사례)

[기호 1,3,6,8]

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,3,6	#A	1.00	0.90	1.30	1.00	1.00	1.00	1.170
8	#A	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

기호(1,3,6) 대상토지는 사례 대비 접근조건(상가와의 접근성 등)에서 열세하나, 환경조건(이용상황 등)에서 우세합니다.

기호(8) 대상토지는 사례 대비 접근조건(상가와의 접근성 등)에서 열세합니다.

[기호 5,7,9]

기호	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
5	#B	1.15	1.00	1.05	1.00	1.00	1.208
7	#B	1.10	1.00	1.12	1.00	1.00	1.232
9	#B	1.10	1.00	1.23	1.00	1.00	1.353

기호(5) 대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

기호(7) 대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 지세 등)에서 우세합니다.

기호(9) 대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 지세 등)에서 우세합니다.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	91,025	1.000	1.01040	1.000	1.170	107,607	108,000
3	91,025	1.000	1.01040	1.000	1.170	107,607	108,000
5	24,844	1.000	1.02945	1.000	1.208	30,895	31,000
6	91,025	1.000	1.01040	1.000	1.170	107,607	108,000
7	24,844	1.000	1.02945	1.000	1.232	31,509	32,000
8	91,025	1.000	1.01040	1.000	0.900	82,774	83,000
9	24,844	1.000	1.02945	1.000	1.353	34,604	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지의 시산가액 검토 및 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	108,000	108,000
3	108,000	108,000
5	30,000	31,000
6	108,000	108,000
7	31,000	32,000
8	83,000	83,000
9	34,000	35,000

나. 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	108,000
3	108,000
5	30,000
6	108,000
7	31,000
8	83,000
9	34,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물 감정평가액의 산출근거

1. 건물감정평가액 산출방법

가. 원가법에 의한 산출내역

1) 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2) 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였습니다.

① 건물 표준단가

[출처: 한국부동산연구원 2024년도 건축물재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	4	1,368,000	50 (45~55)
07-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)

② 건물 부대설비 보정단가

건물의 부대설비 보정단가는 재조달원가에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 재조달원가의 결정

표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1,2층	숙박시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	1,000,000	-	1,000,000
	3층	물탱크실 및 계단실	철근콘크리트조 슬래브지붕	500,000	-	500,000
	지층	창고 및 보일러실	철근콘크리트조 슬래브지붕	400,000	-	400,000
4	1층	근린생활시설	철근콘크리트조 아스팔트 칼라싱글지붕	700,000	-	700,000
	지층	창고	철근콘크리트조 아스팔트 칼라싱글지붕	400,000	-	400,000

3) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건은 정액법으로 감가하였습니다.

기호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제	유효	내용연수	비고
				잔존연수 정액법	잔존연수 관찰감가법		
2	1998.12.28	2025.03.31	26	24	-	50	-
	1998.12.28	2025.03.31	26	24	-	50	
	1998.12.28	2025.03.31	26	24	-	50	
4	1998.12.28	2025.03.31	26	24	-	50	-
	1998.12.28	2025.03.31	26	24	-	50	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 원가법에 의한 건물단가 결정

제반요인을 참작하여 아래와 같이 건물단가를 결정하였습니다.

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,2층	숙박시설	1,000,000	24	50	480,000	480,000
	3층	물탱크실 및 계단실	500,000	24	50	240,000	240,000
	지층	창고 및 보일러실	400,000	24	50	192,000	192,000
4	1층	근린생활시설	700,000	24	50	336,000	336,000
	지층	창고	400,000	24	50	192,000	192,000

※ 결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) x 잔존년수/내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	443	108,000	47,844,000	-
	3	304	108,000	32,832,000	-
	5	479	30,000	14,370,000	-
	6	30	108,000	3,240,000	-
	7	701	31,000	21,731,000	-
	8	300	83,000	24,900,000	-
	9	367	34,000	12,478,000	-
건물	2	496.65	-	215,962,560	-
	4	312.99	-	82,787,040	-
(제시외건물)	(ㄱ~ㄷ)	(273.4)	-	33,355,000	-
감정평가액		-	-	489,499,600	-

2. 결정의견

상기 감정평가사례와 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

【 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

이 건물은 경상남도 함양군 서상면 중남리 소재 '중남삼거리' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

대상토지까지 차량접근 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,3,6) 세장형 평지의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중입니다.
 기호(5) 부정형 완경사의 토지로서, 농경지 등으로 이용중입니다.
 기호(7) 부정형 평지의 토지로서, 농경지로 이용중입니다.
 기호(8) 부정형 평지의 토지로서, 창고용 건부지로 이용중입니다.
 기호(9) 부정형 평지의 토지로서, 일부 마당, 일부 휴경지 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3,6,7) 남동측으로 노폭 약3m내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
 기호(5) 남동측으로 노폭 약2m내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
 기호(8,9) 남동측으로 노폭 약3m내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

※ 기호(1,3,6~9) 북측으로 왕복2차선 도로가 소재하나, 이 도로로 직접 출입은 불가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3,6,8,9) 계획관리지역, 가축사육제한구역(2019-06-05)(일부축종 제한지역_주거밀집 500m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

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) | |

기호(5) 계획관리지역, 가축사육제한구역(2019-06-05)(일부축종 제한지역_주거밀집 400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2015-05-12)(신거리천) <소하천정비법>, 소하천구역(2015-05-12)(자근이천)<소하 천정비법>.

기호(7) 계획관리지역, 가축사육제한구역(2019-06-05)(일부축종 제한지역_주거밀집 400m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-06-05)(일부축종 제한지역_주거밀집500m이내)<가축분뇨의 관리 및이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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) 철골 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감
내벽: 몰탈위 페인팅 및 벽지 마감
창호: 샷시창호

기호(4) 철근콘크리트조 아스팔트 칼라싱글지붕 단층 건물로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감
내벽: 몰탈위 페인팅 및 벽지 마감
창호: 샷시창호

(2) 이용상태

기호(2) 숙박시설로서,
1층 : 안내실 및 객실
2층 : 객실
3층 : 물탱크실 및 계단실
지층 : 창고 및 보일러실

기호(4) 근린생활시설 및 단독주택으로 되어 있으며,
1층 : 일반건축물대장상 용도는 주택 및 일반음식점이나, 현황 식당으로 이용중입니다.
지하층 : 일반건축물대장상 용도는 단란주점 및 보일러실이나, 현황 창고로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기호(2,4) 제반 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

제시외건물이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타:

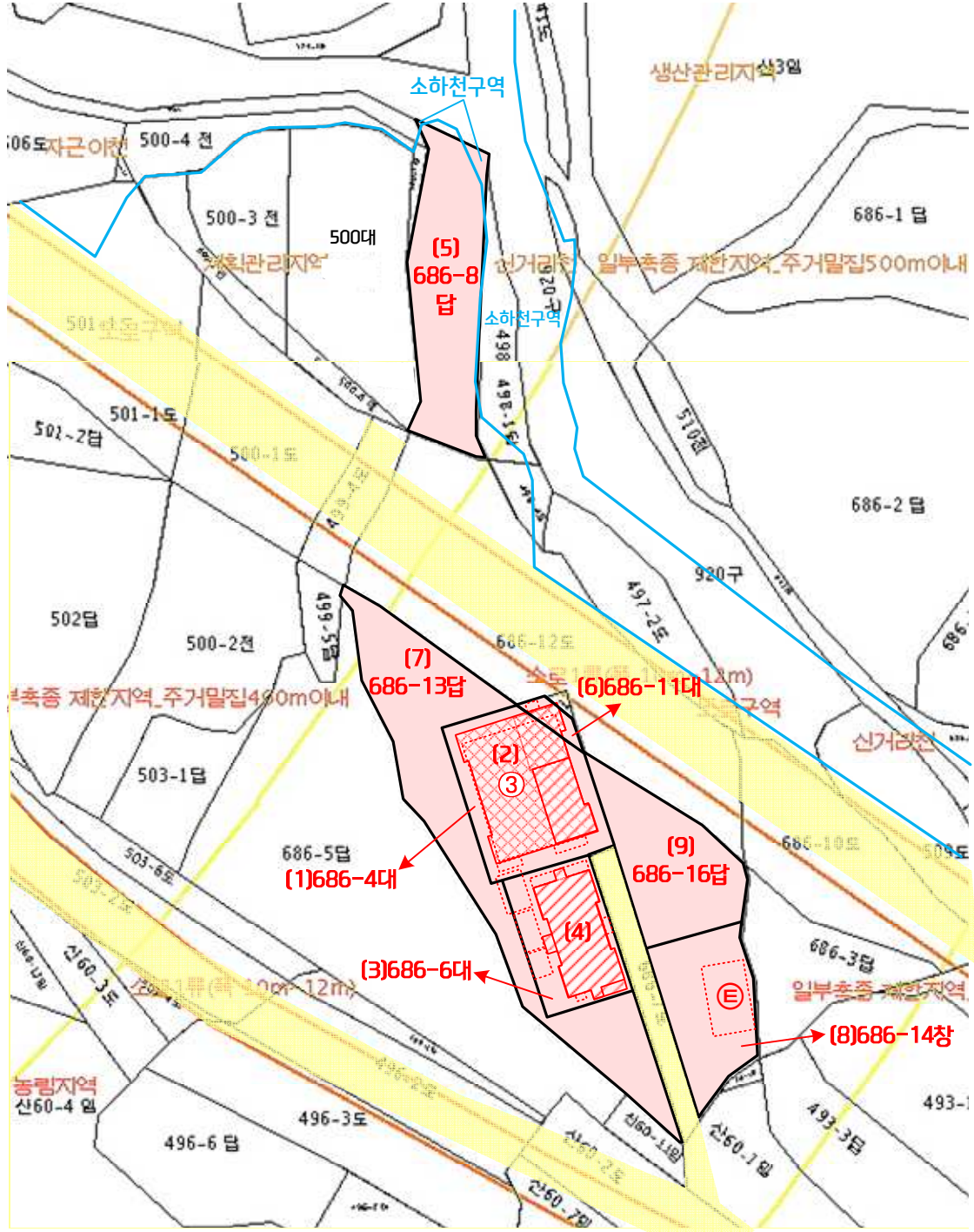
① 기호(2) 건물은 공부상 기호(1) 지상에 소재하는 것으로 되어 있으나, 현황 686-4(기호1), 686-11(기호6), 686-15 지상에 일부 걸쳐 소재하고 있습니다.








② 기호(4)의 지층은 일반건축물대장상 건축물현황의 층별에 1층으로 기재되어 있으나, 현황 및 등기사항전부증명서상 지층입니다.

③ 제시외건물(≡)은 일반건축물대장상 등재되어 있으며, 그 면적은 상이하여 실측사정하여 감정 평가하였습니다.(일반건축물대장상 면적 : 49㎡)

지적 및 건물개황도

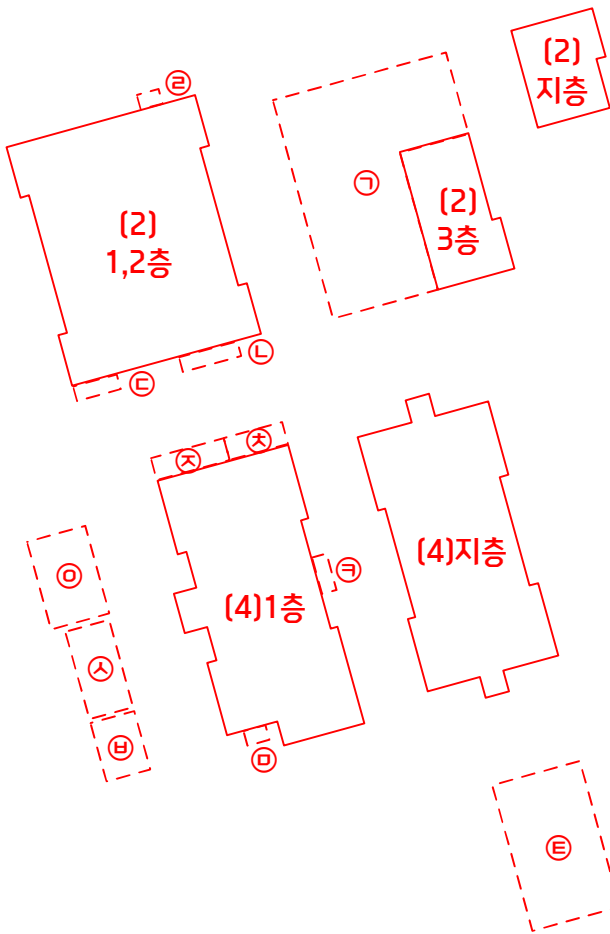
4 S:1/1000



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 현행도로	 평가건물 1층	 제시외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물

지적 및 건물개황도

4 S:1/500



[평가건물-기호(1) 지상 소재]

기호(2) 1층 207.57m²
 2층 202.62m²
 3층 51.48m²
 지층 34.98m²

[평가건물-기호(3) 지상 소재]

기호(4) 1층 157.59m²
 지층 155.40m²

[제시외건물-기호(1) 지상 소재]

- ㉠ 조적조 판넬지붕 3층 소재, 창고, 133.4m²
- ㉡ 파이프조 및 알미늄샷시조 폴리카보네이트지붕, 입구 및 계단실, 4m²
- ㉢ 조적조 슬레이트지붕 단층, 계단실, 3m²
- ㉣ 알미늄샷시조 폴리카보네이트지붕, 입구, 1.5m²

[제시외건물-기호(3) 지상 소재]

- ㉤ 파이프조 폴리카보네이트지붕, 입구, 1.5m²
- ㉥ 파이프조 강판지붕 단층, 창고, 12m²
- ㉦ 컨테이너 강판지붕 단층, 창고, 18m²
- ㉧ 파이프조 강판지붕 단층, 저온창고, 24m²
- ㉨ 조적조 슬래브지붕 단층, 화장실, 7.5m²
- ㉩ 조적조 폴리카보네이트지붕, 계단실, 6m²
- ㉪ 알미늄샷시조 폴리카보네이트지붕, 입구, 2.5m²

[제시외건물-기호(8) 지상 소재]

- ㉫ 조적조및 판넬조 판넬지붕 단층, 창고, 60m²

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물 1층	제시외건물
	계획도로선	평가건물 2층	평가제외건물



(1)



(2)



(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2)



(3)



(4)



(4) 1



(4)



(5)



(6)



(7)



(7)



(8)



(9)



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()



()