감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
건 명 :	백 인 옥 소유물 (2025타경815)
평가서번호 :	중 앙 102025-0722-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

102025-0722-002

(토지 · 건물 · 구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감정평가사 박 동 성 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장 강 동 석

감정평가액	팔억사천구백구십일만삼백칠십원정 (₩849,910,370.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가목적	경매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	백인옥	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.11.04	2025.11.04	2025.11.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,838.94㎡	토지	2,838.94㎡	-	610,375,370
	건물	55㎡	건물	55㎡	337,000	18,535,000
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	221,000,000
	합 계					**₩849,910,370**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 정 대 현 (인)

102025-0722-002

(토지 · 건물 · 구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경상남도 사천시 곤양면 남문외리	148-2	답	제1종일반 주거지역, 제2종일반 주거지역	297	297	211,000	62,667,000	
2	"	148-30	답	제1종일반 주거지역	388	388	200,000	77,600,000	
3	경상남도 사천시 사천읍 수석리 [도로명] 경상남도 사천시 사천읍 진삼로 1477-10	258-6 통칭 유토피아 상가	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층					
				1층	519.53				
				2층	591.28				
				3층	568.98				
				4층	551.26				
				5층	232.15				
				6층	22.62				
				지하층	509.92				
	"	258-6	대	일반상업지역	781				
				(내) 철근콘트리트구조 제1층 제104호	62.37	62.37	-	221,000,000	공용면적 :22.5045㎡
				1).소유권 대지권	23.19 781x----- 781	23.19			

(토지 · 건물 · 구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
4	경상남도 사천시 축동면 배춘리	289-4	답	농림지역	310	310	116,000	35,960,000	
5	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1517-6	잡종지	자연녹지지역	783	783	439,000	343,737,000	하천구역감안
6	" [도로명] 경상남도 사천시 사천읍 상정대로 3062	1517-6 위지상	창고시설	경량철골조 판넬지붕 단층	55	55	337,000	18,535,000	500,000 x27/40
7	경상남도 진주시 금산면 중천리	935	답	자연녹지지역, 생산녹지지역	8 1,970 X -- 19	829.47	85,000	70,504,950	가중평균단가 백인옥지분 자연생입목 포함
8	"	936	답	자연녹지지역	8 344 X -- 19	144.84	86,000	12,456,240	백인옥지분 자연생입목 포함
9	"	937	답	자연녹지지역	8 109x-- 19	45.89	86,000	3,946,540	백인옥지분 자연생입목 포함

(토지 · 건물 · 구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
10	"	1005	전	자연녹지지역	2 387 X -- 19	40.74	86,000	3,503,640	백인옥지분 자연생입목 포함
	합 계							**₩849,910,370** - 이 하 여 백 -	

[Ⅰ. 부동산 감정평가]

기호 1,2(토지)	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2, 148-30번지
기호 4(토지)	경상남도 사천시 축동면 배춘리 289-4번지
기호 5,6(토지,건물)	경상남도 사천시 사천읍 구암리 1517-6번지 소재 부동산
기호 7~10(토지)	경상남도 진주시 금산면 중천리 935, 936, 937, 1005번지

102025-0722-002

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 곤양면 남문외리 소재 '사천문화학교 곤양분교' 북서측, 사천시 사천읍 수석리 소재 '사천여자고등학교' 북서측, 사천시 축동면 배춘리 소재 '배춘마을' 북서측, 서측, 진주시 금산면 소재 '청천마을' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 4일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 11월 4일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

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

라. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 기타 감정평가 관련 사항

-본건 기호(1)토지는 2개의 용도지역(제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐 소재하나, 제2종일반주거지역부분의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 제1종일반주거지역부분을 기준하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
-본건 기호(5)토지 일부는 하천구역에 저촉되어 이를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
-본건 기호(7)토지는 2개의 용도지역(생산녹지지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하는 바, 각 용도지역부분의 위치.형상.이용상황 및 기타 다른 용도지역에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 의한 전체 평균가격으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
-본건 기호(7~10)토지는 공유지분 토지로서 위치확인이 곤란한바, 전체 토지를 기준으로 소유자지분 비율(8/19, 2/19)에 의거 면적사정하여 토지를 감정평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
-본건 기호(7~10)토지 지상에 소재하는 자연생 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

바. 그 밖의 사항

가. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 **처리 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)	비고
1	남문외리 148-2	297	답	주거나지	1종일주 2종일주	소로각지	사다리 평지	171,000	-
2	남문외리 148-30	388	답	주거나지	1종일주	소로한면	사다리 평지	177,700	-
4	배춘리 289-4	310	답	답	농림지역	세로(불)	세장형 평지	46,600	-
5	구암리 1517-6	783	잡종지	주거기타	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	159,200	-
7	중천리 935	1,970 X (8 / 19)	답	휴경지	자연녹지 생산녹지	맹지	부정형 완경사	63,100	백인옥 지분
8	중천리 936	344 X (8 / 19)	답	휴경지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	67,800	
9	중천리 937	109 X (8 / 19)	답	휴경지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	67,800	
10	중천리 1005	387 X (2 / 19)	전	휴경지	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	72,800	
합계	-	**3,144.2**	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
6	구암리 1517-6	경량철골구조 판넬지붕	1층	창고시설	55	2012.04.12	-
합계	-	-	-	-	**55**	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 사천시 곤양면 남문외리 소재 '사천문화학교 곤양분교' 북서측, 사천시 사천읍 수석리 소재 '사천여자고등학교' 북서측, 사천시 축동면 배춘리 소재 '배춘마을' 북서측, 서측, 진주시 금산면 소재 '청천마을' 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 근린생활시설, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 기존주택지대, 번화가 상가지대, 순수경리정리지대, 국도변 상가지대, 마을주변 농경지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건 또는 그 인근까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 하고 있어 제반 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1, 2) 토지는 인접 도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 주거나지 상태임.
기호(4) 토지는 인접 도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 농경지로 이용중임.
기호(5) 토지는 인접 도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 주거기타로 이용중임.
기호(7~10) 토지는 인접 완경사지대 부정형의 토지로서, 휴경지 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

본건 기호(1) 토지는 북측 및 남서측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.
본건 기호(2) 토지는 남서측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.
본건 기호(4) 토지는 남측 및 동측으로 노폭 약 4m의 포장도로에 접함.
본건 기호(5) 토지는 남측으로 왕복 4차선의 포장도로에 접함.
본건 기호(7~10) 토지는 지적도상 맹지임.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 제1종일반주거지역(2011-08-04), 제2종일반주거지역(2011-08-04), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2024-04-18)(지방도1002호선)<도로법>, 도로구역(2024-04-18)(지방도1005호선)<도로법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

- 기호(2) : 제1종일반주거지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

- 기호(4) : 농림지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

- 기호(5) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제4구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 침수위험지구(2022-07-21)(자연재해위험개선지구)<자연재해대책법>, 하천구역(2025-09-04)<하천법>

- 기호(7) : 생산녹지지역, 자연녹지지역(2018-10-04), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

- 기호(8,9) : 공히 자연녹지지역(2018-10-04), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

102025-0722-002

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(10) : 자연녹지지역(2018-10-04), 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
6	구조 : 경량철골구조 판넬지붕 지상1층 건물로서 외벽 : 샌드위치판넬 등 마감. 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
6	1층	창고시설(사무실)로 이용중임.

다. 냉난방설비

없음.

라. 기타 부대설비

없음.

마. 부합물 및 종물관계

없음.

바. 공부와의 차이

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	송전리 278-3	855	답	답	1종일주	소로각지	사다리 평지	81,200
B	배춘리 602-2	2,711	답	답	농림지역	세로(불)	세장형 평지	47,700
C	구암리 1710-5	468 (일단지)	대	주상용	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	263,200
D	중천리 850-7	11,015	과	과수원	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	82,800
E	중천리 864-2	2,865	답	답	생산녹지	세로(가)	부정형 평지	78,300

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B,C,D,E를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 사천시 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.11.04)	0.354% (1.00354)	(1 + 0.00348) x (1 + 0.00005 x 35/30) ≒ 1.00354
B	경상남도 사천시 농림지역 (2025.01.01 ~ 2025.11.04)	0.208% (1.00208)	(1 + 0.00206) x (1 + 0.00002 x 35/30) ≒ 1.00208
C	경상남도 사천시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.11.04)	0.377% (1.00377)	(1 + 0.00357) x (1 + 0.00017 x 35/30) ≒ 1.00377
D	경상남도 진주시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.11.04)	0.975% (1.00975)	(1 + 0.00900) x (1 + 0.00064 x 35/30) ≒ 1.00975
E	경상남도 진주시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.11.04)	0.975% (1.00975)	(1 + 0.00900) x (1 + 0.00064 x 35/30) ≒ 1.00975

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	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, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	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, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.950**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/표준지(C)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	가로의 폭, 구조 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	지목 및 본건 토지 일부는 하천구역으로 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.983**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(7)/표준지(E) 생산녹지지역 부분

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.60	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.80	경사도 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.480	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(7~10)/표준지(D) 자연녹지지역 부분

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.90	경사도 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.630	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
(1)	**담보**	**2022.01.07**	**서정리 6**-***	**183**	**전**	**전기타**	**1종 일주**	**소로한면 부정형**	**152,000**	**71,800**
(2)	경매	2023.08.07	서정리 9**-*	152	대	단독주택	1종 일주	소로각지 가장형	248,000	127,700
(3)	**경매**	**2024.09.26**	**배춘리 2**-***	**1,474**	**답**	**답**	**농림지역**	**세로(불) 세장형**	**111,000**	**46,600**
(4)	담보	2025.06.09	배춘리 6**	1,198	답	답	농림지역	소로한면 세장형	134,000	55,600
(5)	**경매**	**2024.07.09**	**구암리 1*****	**8,374**	**잡종지**	**상업용**	**자연녹지**	**세로(가) 부정형**	**402,400**	**270,200**
(6)	담보	2025.09.08	구암리 1***	1,490	창고용지	주거기타	자연녹지	세로(가) 사다리	421,000	132,300
(7)	**담보**	**2021.05.24**	**중천리 9**-***	**1,098**	**전**	**전**	**자연녹지**	**맹지 부정형**	**85,000**	**72,600**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(8)	담보	2025.05.20	중천리 9**-*	2,436	답	답	자연 녹지	세로(불) 가장형	196,000	81,800
(9)	**담보**	**2024.01.26**	**중천리 8****	**1,279**	**전**	**전**	**생산 녹지**	**세로(불) 부정형**	**184,000**	**73,900**
(10)	담보	2021.06.23	중천리 8**-*	2,003	답	답	생산 녹지	세로(불) 자루형	86,000	74,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.05.25	남문외리 1**-**	235	답	주거나지	1종일주	소로한면 사다리	199,000	175,200
비 고	거래금액 : 46,860,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 46,860,000원 ÷ 235㎡ ≒ 199,000원/㎡								
#2	2025.03.05	남문외리 3*-*	373	대	단독주택	1종일주	소로한면 부정형	251,000	202,600
비 고	거래금액 : 93,835,000원(건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨.) 토지단가 : 93,835,000원 ÷ 373㎡ ≒ 251,000원/㎡								
#3	2021.10.12	배춘리 6**	1,226	답	답	농림지역	세로(불) 세장형	111,000	49,900
비 고	거래금액 : 137,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 137,000,000원 ÷ 1,226㎡ ≒ 111,000원/㎡								
#4	2022.02.14	배춘리 2**	1,552	전	답	농림지역	소로한면 세장형	122,000	
비 고	거래금액 : 190,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 190,000,000원 ÷ 1,552㎡ ≒ 122,000원/㎡								
#5	2024.12.04	구암리 1***-*	1,207	답	답	자연녹지	세로(가) 사다리	314,000	48,300
비 고	거래금액 : 380,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 380,000,000원 ÷ 1,207㎡ ≒ 314,000원/㎡								
#6	2023.03.17	구암리 1***	677	전	전	자연녹지 1종일주	소로한면 부정형	694,000	144,500
비 고	거래금액 : 470,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 470,000,000원 ÷ 677㎡ ≒ 694,000원/㎡								
#7	2023.05.16	중천리 8**-*	264	전	전	자연녹지	세로(불) 가장형	94,000	78,200
비 고	거래금액 : 25,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 25,000,000원 ÷ 264㎡ ≒ 94,000원/㎡								
#8	2024.11.15	중천리 1***-*	156	전	단독주택	자연녹지	세로(불) 부정형	224,000	232,000
비 고	거래금액 : 35,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 35,000,000원 ÷ 156㎡ ≒ 224,000원/㎡								
#9	2024.10.29	중천리 7**외	316.2	답	답	생산녹지	세각(불) 부정형	189,000	139,300
비 고	거래금액 : 60,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 60,000,000원 ÷ 316.2㎡ ≒ 189,000원/㎡								
#10	2025.01.02	중천리 4**	1,868	답	답	생산녹지	세로(가) 세장형	165,000	90,000
비 고	거래금액 : 310,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 310,000,000원 ÷ 1,868㎡ ≒ 165,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
1종일주 소로변	200,000 ~ 220,000원/㎡	-
농림지역 세로변	110,000 ~ 120,000원/㎡	-
자연녹지 세로변	400,000 ~ 450,000원/㎡	-
자연녹지 맹지	85,000 ~ 95,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 사천시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
과수원	926,324,000	331,200,000	35.8	12	2	16.7
답	3,652,080,000	2,055,492,310	56.3	181	20	11.0
전	2,981,209,300	1,122,564,000	37.7	234	16	6.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) x 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]}}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	152,000	-	1.02740	1.000	1.354	211,447	2.594
비교표준지 공시지가	A	81,200	-	1.00354	-	-	81,487	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 사천시 주거지역 (2022.01.07~2025.11.04)						1.02740
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.07	1.15	1.10	1.00	1.00	1.354
	비고	표준지는 비교사례 대비 접근조건(제반 접근성 등), 환경조건(토지의 이용상황 등), 획지조건(경사도 및 형상 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (3)	111,000	-	1.00286	1.000	1.000	111,317	2.328
비교표준지 공시지가	B	47,700	-	1.00208	-	-	47,799	

***1)선정사유**	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(3)>을 선정함.						
***2)사정보정**	해당 없음.						
***3)시점수정**	경상남도 사천시 농림지역 (2024.09.26~2025.11.04)					1.00286	
***4)지역요인**	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000	
***5)개별요인**	**접근 조건**	**자연 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	비고	표준지는 비교사례 대비 개별요인 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 C

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (5)	402,400	-	1.00637	1.000	1.103	446,674	1.690
비교표준지 공시지가	C	263,200	-	1.00377	-	-	264,192	

***1)선정사유**	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 〈평가사례(5)〉을 선정함.							
***2)사정보정**	해당 없음.							
***3)시점수정**	경상남도 사천시 녹지지역 (2024.07.09~2025.11.04)						1.00637	
***4)지역요인**	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000	
***5)개별요인**	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**	
	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.103	
	비고	표준지는 비교사례 대비 획지조건(면적 등), 행정적조건(체육시설 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 D

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (7)	85,000	-	1.08163	1.000	1.495	137,448	1.643
비교표준지 공시지가	D	82,800	-	1.00975	-	-	83,607	

***1)선정사유**	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 〈평가사례(7)〉을 선정함.						
***2)사정보정**	해당 없음.						
***3)시점수정**	경상남도 진주시 녹지지역 (2021.05.24~2025.11.04)					1.08163	
***4)지역요인**	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000	
***5)개별요인**	**접근 조건**	**자연 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**	
	1.30	1.00	1.15	1.00	1.00	1.495	
	비고	표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 및 형상 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 E

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (9)	184,000	-	1.03200	1.000	0.927	176,026	2.226
비교표준지 공시지가	E	78,300	-	1.00975	-	-	79,063	

***1)선정사유**	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 〈평가사례(9)〉을 선정함.						
***2)사정보정**	해당 없음.						
***3)시점수정**	경상남도 진주시 녹지지역 (2024.01.26~2025.11.04)					1.03200	
***4)지역요인**	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000	
***5)개별요인**	**접근 조건**	**자연 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**	
	1.03	1.00	0.90	1.00	1.00	0.927	
	비고	표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.59
B	2.32
C	1.69
D	1.64
E	2.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	81,200	1.00354	1.000	1.000	2.59	211,052	211,000	-
2	81,200	1.00354	1.000	0.950	2.59	200,499	200,000	-
4	47,700	1.00208	1.000	1.050	2.32	116,438	116,000	-
5	263,200	1.00377	1.000	0.983	1.69	438,894	439,000	하천구역 감안
7	78,300	1.00975	1.000	0.480	2.22	84,249	84,000	생산녹지지역
	82,800	1.00975	1.000	0.630	1.64	86,383	86,000	자연녹지지역
	용도지역별 면적비율에 따른 가중평균단가						85,000	-
8	82,800	1.00975	1.000	0.630	1.64	86,383	86,000	-
9	82,800	1.00975	1.000	0.630	1.64	86,383	86,000	-
10	82,800	1.00975	1.000	0.630	1.64	86,383	86,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	211,000	297	62,667,000	-
2	200,000	388	77,600,000	-
4	116,000	310	35,960,000	-
5	439,000	783	343,737,000	하천구역 감안
7	85,000	829.47	70,504,950	가중평균단가
8	86,000	144.84	12,456,240	-
9	86,000	45.89	3,946,540	-
10	86,000	40.74	3,503,640	-
합 계	-	**2,838.94**	**610,375,370**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
#1	2023.05.25	남문외리 1**-**	235	답	주거나지	1종 일주	소로한면 사다리	199,000	175,200
비 고	거래금액 : 46,860,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 46,860,000원 ÷ 235㎡ ≒ 199,000원/㎡								
#3	2021.10.12	배춘리 6**	1,226	답	답	농림지역	세로(불) 세장형	111,000	49,900
비 고	거래금액 : 137,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 137,000,000원 ÷ 1,226㎡ ≒ 112,000원/㎡								
#5	2024.12.04	구암리 1***-*	1,207	답	답	자연녹지	세로(가) 사다리	314,000	48,300
비 고	거래금액 : 380,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 380,000,000원 ÷ 1,207㎡ ≒ 315,000원/㎡								
#7	2023.05.16	중천리 8**-*	264	전	전	자연녹지	세로(불) 가장형	94,000	78,200
비 고	거래금액 : 25,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 25,000,000원 ÷ 264㎡ ≒ 95,000원/㎡								
#9	2024.10.29	중천리 7** 외	316.2	답	답	생산녹지	세각(불) 부정형	189,000	139,300
비 고	거래금액 : 60,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 60,000,000원 ÷ 316.2㎡ ≒ 190,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 사천시 주거지역 (2023.05.25 ~ 2025.11.04)	0.841% (1.00841)	(1 + 0.00021 × 7/31) × (1 + 0.00024) × (1 + 0.00021) × (1 + 0.00013) × (1 + 0.00014) × (1 + 0.00015) × (1 + 0.00008) × (1 + 0.00008) × (1 + 0.00377) × (1 + 0.00348) × (1 + 0.00005 × 35/30) ≒ 1.00841
#3	경상남도 사천시 농림지역 (2021.10.12 ~ 2025.11.04)	3.076% (1.03076)	(1 + 0.00151 × 20/31) × (1 + 0.00208) × (1 + 0.00105) × (1 + 0.01922) × (1 + 0.00197) × (1 + 0.00311) × (1 + 0.00206) × (1 + 0.00002 × 35/30) ≒ 1.03076
#5	경상남도 사천시 녹지지역 (2024.12.04 ~ 2025.11.04)	0.423% (1.00423)	(1 + 0.00051 × 28/31) × (1 + 0.00357) × (1 + 0.00017 × 35/30) ≒ 1.00423
#9	경상남도 진주시 녹지지역 (2024.10.29 ~ 2025.11.04)	1.211% (1.01211)	(1 + 0.00136 × 3/31) × (1 + 0.00118) × (1 + 0.00102) × (1 + 0.00900) × (1 + 0.00064 × 35/30) ≒ 1.01211
#7	경상남도 진주시 녹지지역 (2023.05.16 ~ 2025.11.04)	4.290% (1.0429)	(1 + 0.00079 × 16/31) × (1 + 0.00133) × (1 + 0.00150) × (1 + 0.00143) × (1 + 0.00173) × (1 + 0.00100) × (1 + 0.00077) × (1 + 0.00144) × (1 + 0.02296) × (1 + 0.00900) × (1 + 0.00064 × 35/30) ≒ 1.04290

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	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, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.050**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	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, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/거래사례(#3)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/거래사례(#5)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	가로의 폭, 구조 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	토지이용상황 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.19	본건토지일부는 하천구역으로 다소 열세하나, 지목 및 농업보호구역으로 본건이 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.430**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(7)/거래사례(#9) 생산녹지지역 부분

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.63	취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.70	경사도 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.441	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(7~10)/거래사례(#7) 자연녹지지역 부분

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.95	경사도 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.884	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	199,000	1.00	1.00841	1.000	1.050	210,707	211,000	-
2	199,000	1.00	1.00841	1.000	1.000	200,673	201,000	-
4	111,000	1.00	1.03076	1.000	1.050	120,135	120,000	-
5	314,000	1.00	1.00423	1.000	1.430	450,919	451,000	-
7	189,000	1.00	1.01211	1.000	0.441	84,358	84,000	생산녹지 지역
	94,000	1.00	1.04290	1.000	0.884	86,660	87,000	자연녹지 지역
	용도지역별 면적비율에 따른 가중평균단가						85,000	가중평균 단가
8	94,000	1.00	1.04290	1.000	0.884	86,660	87,000	-
9	94,000	1.00	1.04290	1.000	0.884	86,660	87,000	-
10	94,000	1.00	1.04290	1.000	0.884	86,660	87,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	211,000	297	62,667,000	-
2	201,000	388	77,988,000	-
4	120,000	310	37,200,000	-
5	451,000	783	353,133,000	하천구역 감안
7	85,000	829.47	70,504,950	가중평균단가
8	87,000	144.84	12,601,080	-
9	87,000	45.89	3,992,430	-
10	87,000	40.74	3,544,380	-
합 계	-	**2,838.94**	**621,630,840**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	610,375,370	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	621,630,840	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	211,000	297	62,667,000	-
2	200,000	388	77,600,000	-
4	116,000	310	35,960,000	-
5	439,000	783	343,737,000	하천구역 감안
7	85,000	829.47	70,504,950	가중평균단가
8	86,000	144.84	12,456,240	-
9	86,000	45.89	3,946,540	-
10	86,000	40.74	3,503,640	-
합 계	-	**2,838.94**	**610,375,370**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 건물가액 산출근거

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.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀(층고5.5 m)/아스팔트싱글	4	604,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
6	1층	55	창고시설(사무실)	경량철골구조	500,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 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 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
6	1층	500,000	-	500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
6	1층	2012.04.12	500,000	40	13	13	27/40	337,500	337,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
6	1층	337,000	55	18,535,000	-
합계		-	55	18,535,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	211,000	297	62,667,000	-
	2	200,000	388	77,600,000	-
	4	116,000	310	35,960,000	-
	5	439,000	783	343,737,000	하천구역 감안
	7	85,000	829.47	70,504,950	가중평균단가 백인옥 지분
	8	86,000	144.84	12,456,240	백인옥 지분
	9	86,000	45.89	3,946,540	백인옥 지분
	10	86,000	40.74	3,503,640	백인옥 지분
토지소계		-	**2,838.94**	**610,375,370**	-

건물	6	1층	337,000	55	18,535,000	-
건물소계			-	**55**	**18,535,000**	-
합 계			-	-	**628,910,370**	-

2. 결정의견

본건은 제1종일반주거지역, 농림지역, 자연녹지지역 등 내에 소재하는 주거나지 외 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

[Ⅱ. 구분건물 감정평가]

기호 3	경상남도 사천시 사천읍 수석리 258-6번지 「유토피아상가」 제1층 제104호

102025-0722-002-1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 수석리 소재 '사천여자고등학교' 북서측 인근에 위치하는 통칭 '유토피아상가' 제1층 제104호로서, 창원지방법원 진주지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 04일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 11월 04일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.

나. 본건에 수차례 방문하였으나 폐문 부재로 인하여 내부 확인이 불가하여 동류형의 통상적인 가격수준을 기준하여 평가하였는바, 향후 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 사천시 사천읍 수석리 258-6 [도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 진삼로 1477-10		
건물명	통칭 '유토피아상가'		
구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	**층수(지하/지상)**	-1층/6층
주용도	제1,2종근린생활시설외3	**단지규모**	-
사용승인일	2012.04.19	**대지면적(㎡)**	781
연면적(㎡)	2,995.74 ㎡	**비고**	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
3	1층/104호	종근린생활시설	62.37	22.5045	84.8745	23.19	73.48
합계	-	-	**62.37**	**22.5045**	**84.8745**	**23.19**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 경상남도 사천시 사천읍 수석리 소재 '사천여자고등학교' 북서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 위락시설, 숙박시설, 근린생활시설, 오피스텔 등이 형성되어 있는 기존 상가지대임.
토지상황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 남측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	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>.
건물상황	구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층/지상6층 건물로서 외벽 : 화강석 및 드라이비트 등 마감. 창호 : 샤시창임.
	이용상황	근린생활시설로 이용중임.
	냉난방설비	미상임.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인
#1	매매	사천시 사남면 월성리 474-20 두인빌딩 -/1/***	65.4	74.114	343,800,000	5,257,000	2022.11.15 2021.11.02
#2	매매	사천시 사남면 월성리 451 사천 푸르지오 116(상가)/3/***	73.6	적정 대지권	205,000,000	2,785,000	2025.08.27 2006.06.23
#3	매매	사천시 정동면 고읍리 438-18 청솔빌딩 -/3/***	136.68	65.5947	370,000,000	2,707,000	2025.03.10 2017.09.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인
(1)	담보	사천시 사천읍 수석리 258-6 통칭'유토피아상가' -/1/***	147.56	785,000,000	5,320,000	2023.11.21 2012.04.19
(2)	담보	사천시 사천읍 수석리 258-6 통칭'유토피아상가' -/2/***	139.03	322,000,000	2,316,000	2022.02.17 2012.04.19

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
근린생활시설	전유면적 기준 단가: 3,500,000 ~ 3,800,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 사천시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	6,663,516,990	3,120,962,000	46.8	50	6	12.0
점포	2,129,479,500	1,028,340,000	48.3	15	5	33.3
주상복합(상가)	350,000,000	114,700,000	32.8	9	1	11.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 〈거래사례#1〉을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
경남 집합상가 (2022.11.15 ~ 2025.11.04)	-4.167% (0.95833)	(1-0.0012 X 47 ÷ 92) X (1-0.0033) X (1-0.0018) X (1-0.0018) X (1-0.0023) X (1-0.0028) X (1-0.0022) X (1-0.0034) X (1-0.0048) X (1-0.0049) X (1-0.006) X (1-0.0062) X (1-0.0062 X 35 ÷ 92) ≒ 0.95833

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(3)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.12	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	0.90	건물관리상태 등에서 열세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.70	위치별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		**0.706**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
3	5,257,000	1.00	0.95833	0.706	3,556,786	62.37	221,836,742	221,000,000
합계		-	-	-	-	-	**221,836,742**	**221,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
3	제1층 제104호	62.37	221,000,000	3,543,000
합 계			221,000,000	-

2. 결정의견

본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

토지평가요항표

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 사천시 곤양면 남문외리 소재 '사천문화학교 곤양분교' 북서측, 사천시 사천읍 수석리 소재 '사천여자고등학교' 북서측, 사천시 축동면 배춘리 소재 '배춘마을' 북서측, 서측, 진주시 금산면 소재 '청천마을' 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 근린생활시설, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 기존주택지대, 번화가 상가지대, 순수경리정리지대, 국도변 상가지대, 마을주변 농경지대임.

2. 교통상황

본건 또는 그 인근까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 하고 있어 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1, 2) 토지는 인접 도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 주거나지 상태임.
기호(4) 토지는 인접 도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 농경지로 이용중임.
기호(5) 토지는 인접 도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 주거기타로 이용중임.
기호(7~10) 토지는 인접 완경사지대 부정형의 토지로서, 휴경지 상태임.

4. 인접 도로상태

본건 기호(1) 토지는 북측 및 남서측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.
본건 기호(2) 토지는 남서측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.
본건 기호(4) 토지는 남측 및 동측으로 노폭 약 4m의 포장도로에 접함.
본건 기호(5) 토지는 남측으로 왕복 4차선의 포장도로에 접함.
본건 기호(7~10) 토지는 지적도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 제1종일반주거지역(2011-08-04), 제2종일반주거지역(2011-08-04), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

토지평가요항표

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)

도로구역(2024-04-18)(지방도1002호선)<도로법>, 도로구역(2024-04-18)(지방도1005호선)<도로법>,
역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

- 기호(2) : 제1종일반주거지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

- 기호(4) : 농림지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

- 기호(5) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제4구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
침수위험지구(2022-07-21)(자연재해위험개선지구)<자연재해대책법>, 하천구역(2025-09-04)<하천법>

- 기호(7) : 생산녹지지역, 자연녹지지역(2018-10-04), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

- 기호(8,9) : 공히 자연녹지지역(2018-10-04), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

- 기호(10) : 자연녹지지역(2018-10-04), 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-본건 기호(1)토지는 2개의 용도지역(제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐 소재하나, 제2종일반주거지역부분의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 제1종일반주거지역부분을 기준하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
-본건 기호(5)토지 일부는 하천구역에 저촉되어 이를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

토지평가요항표

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)

-본건 기호(7)토지는 2개의 용도지역(생산녹지지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하는 바, 각 용도지역부분의 위치.형상.이용상황 및 기타 다른 용도지역에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 의한 전체 평균가격으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
-본건 기호(7~10)토지는 공유지분 토지로서 위치확인이 곤란한바, 전체 토지를 기준으로 소유자지분 비율(8/19, 2/19)에 의거 면적사정하여 토지를 감정평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
-본건 기호(7~10)토지 지상에 소재하는 자연생 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

건물평가요항표

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

1. 건물의 구조

구조 : 경량철골구조 판넬지붕 지상1층 건물로서
외벽 : 샌드위치판넬 등 마감.
창호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

창고시설(사무실)로 이용중임.

3. 설비내역

기본적인 전기설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 사천시 사천읍 수석리 소재 '사천여자고등학교' 북서측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층/지상6층 건물로서
외벽 : 화강석 및 드라이비트 등 마감.
창호 : 샤시창임.

4. 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 남측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

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>.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

102025-0722-002

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2외

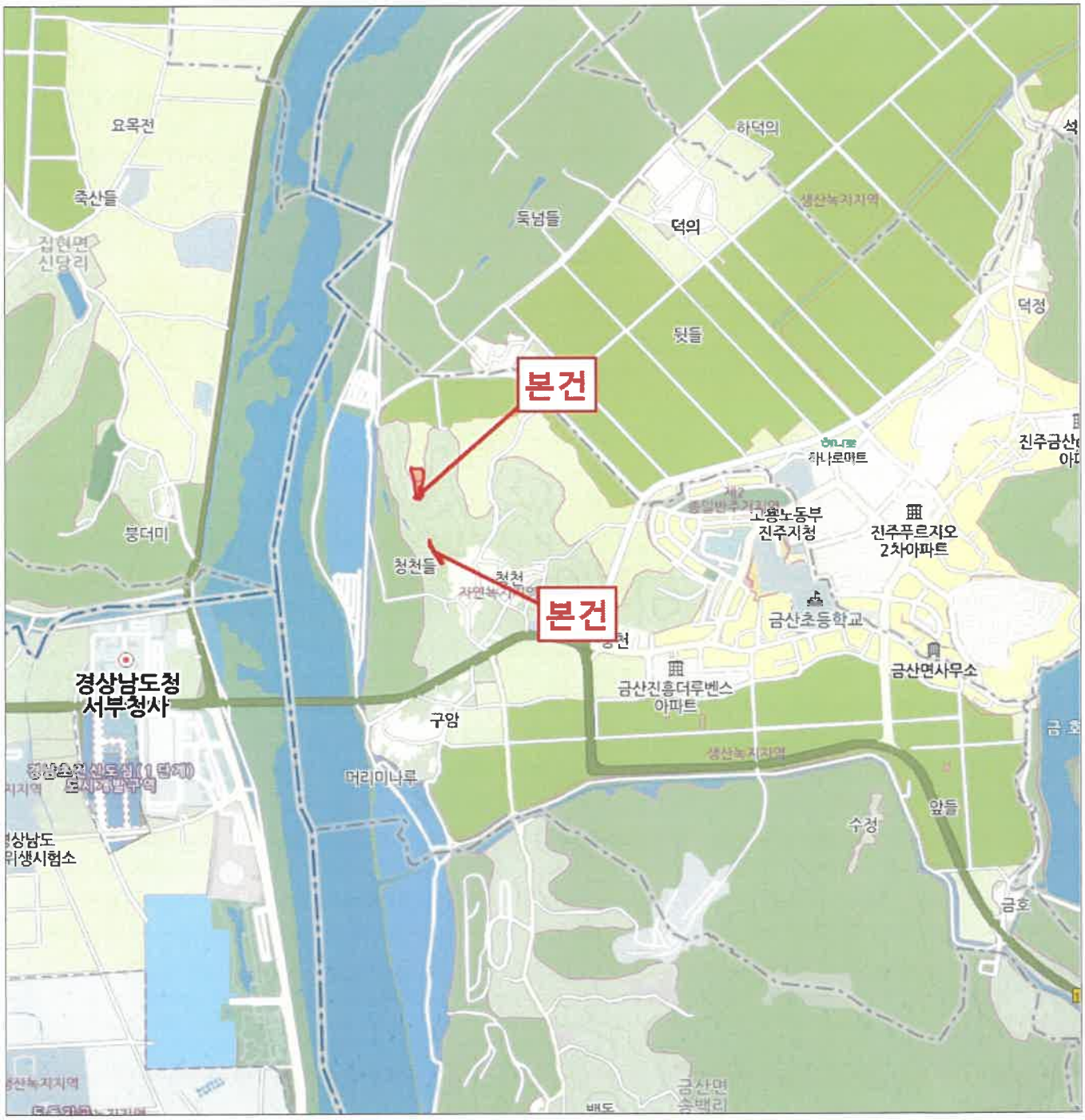
102025-0722-002

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2외



102025-0722-002

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2외

102025-0722-002

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2외

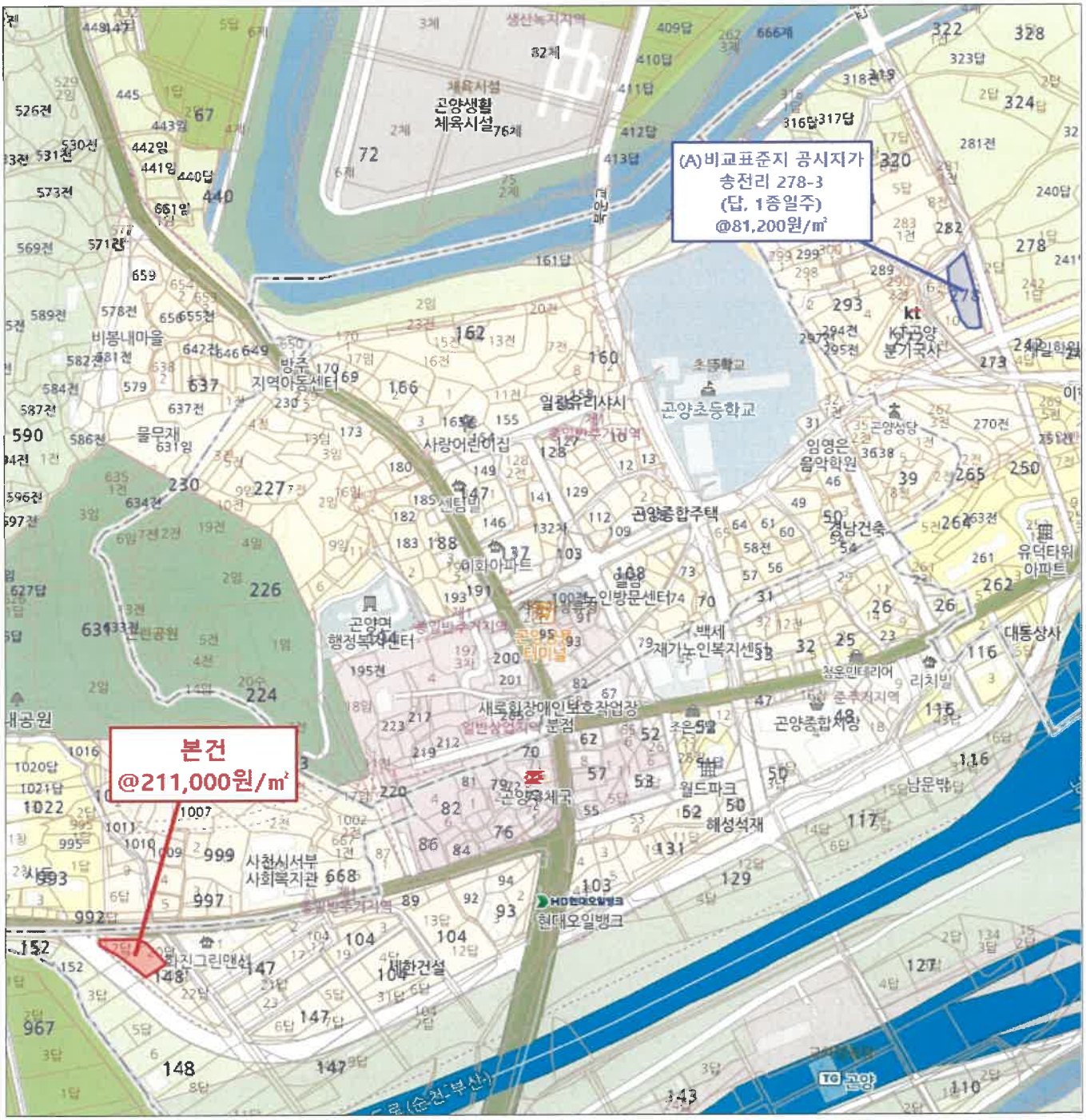
102025-0722-002

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2외



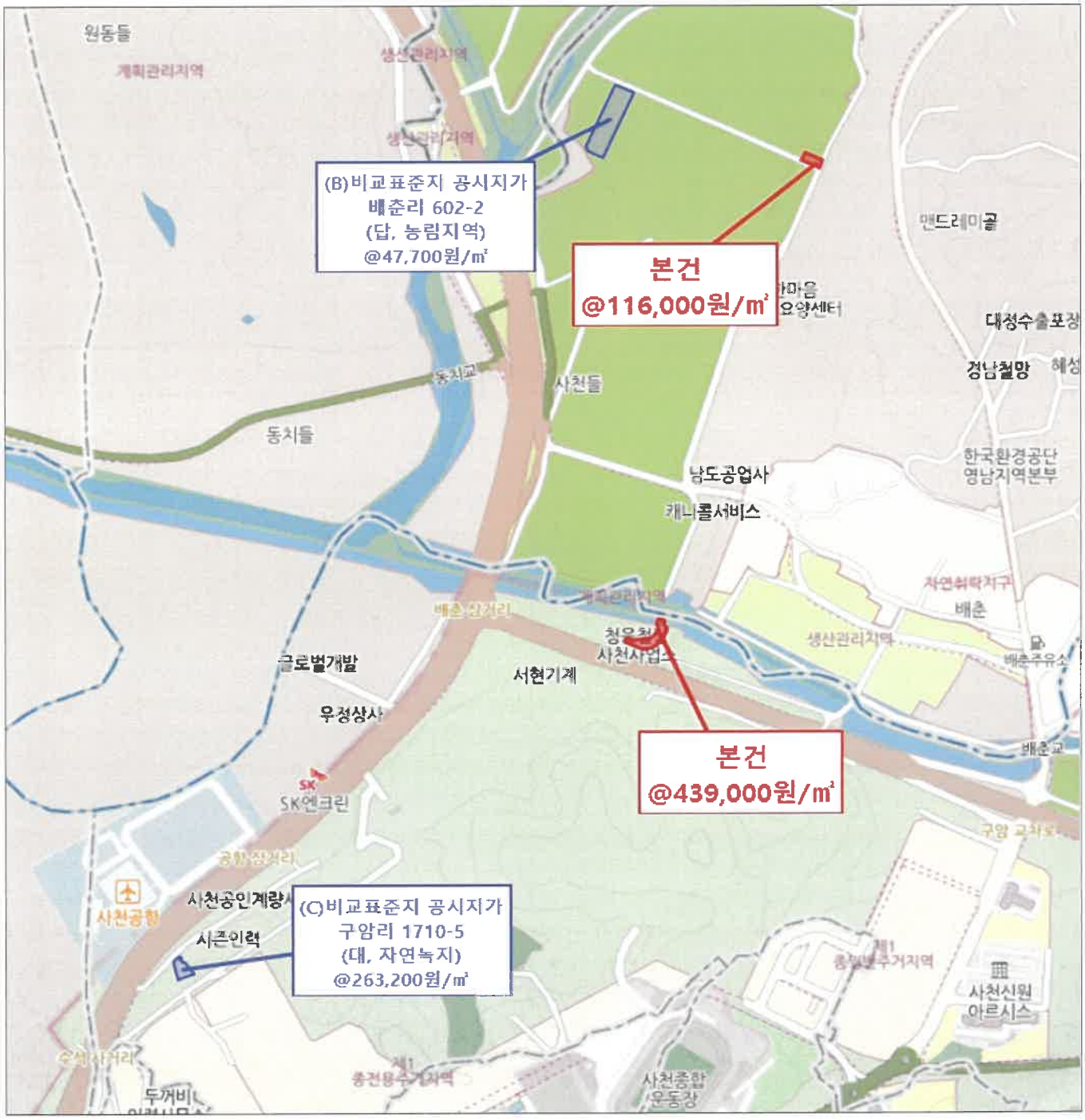
102025-0722-002

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2외



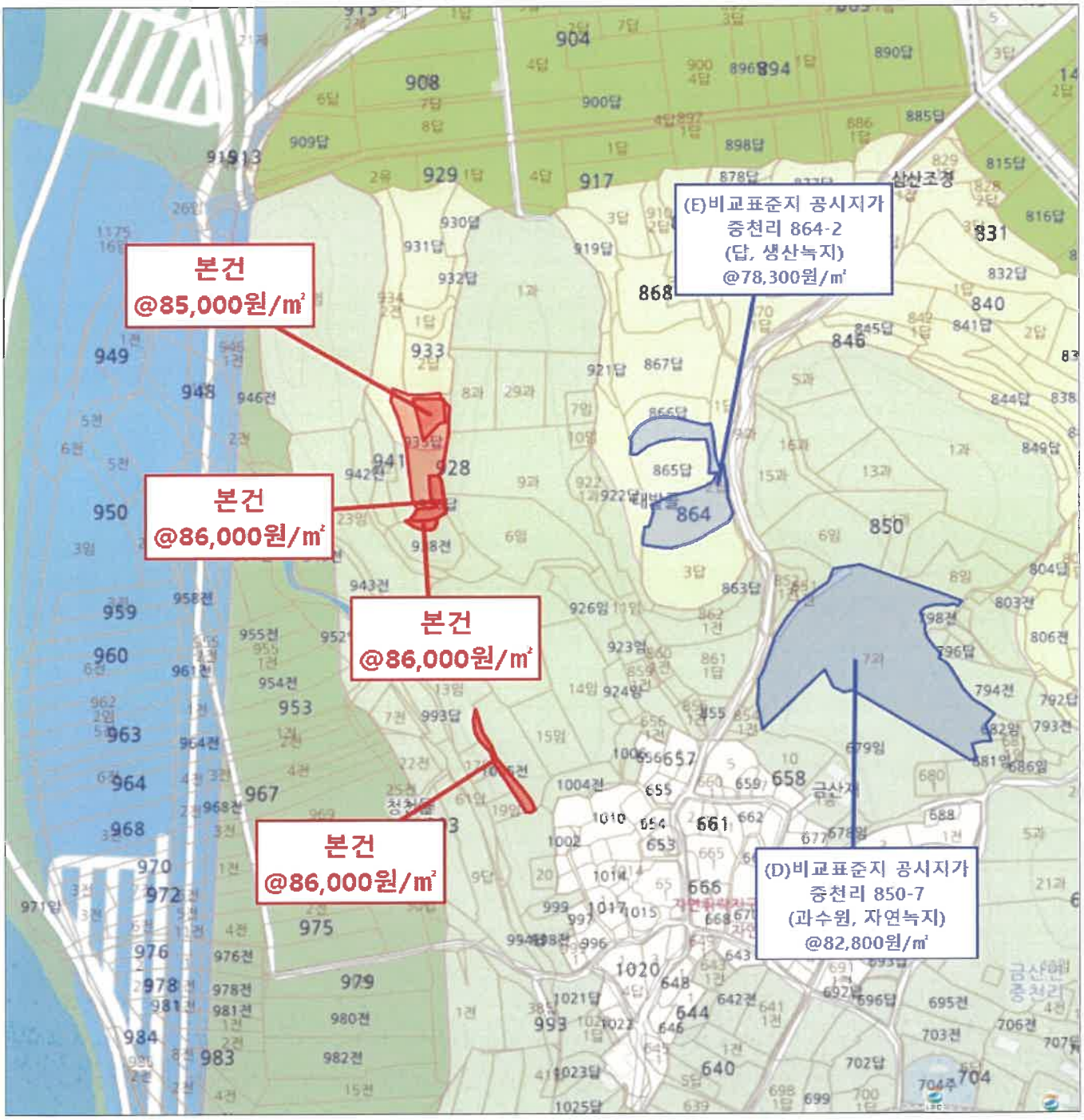
102025-0722-002

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2외



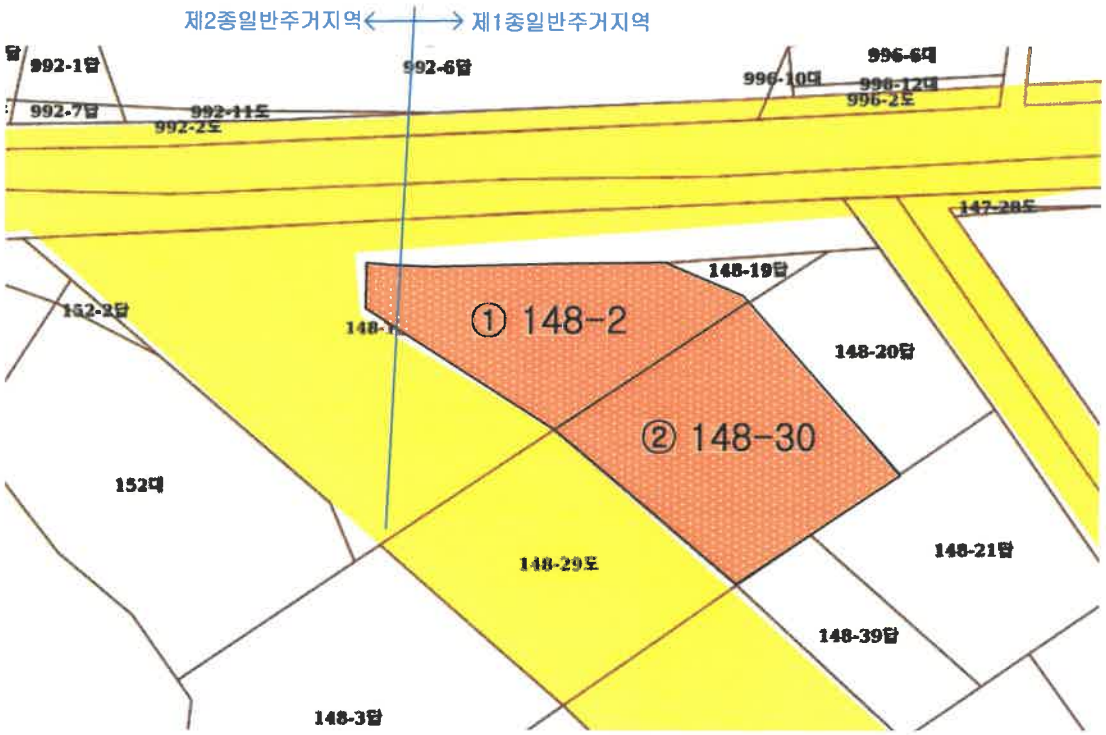
지 적 개 황 도 (1)

N

S

Non-Scale

소재지	경상남도 사천시 곤양면 남문외리 148-2번지 외



범 례					
	평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
	도 로		평가건물2층		
	도시계획선		평가건물3층 이상		

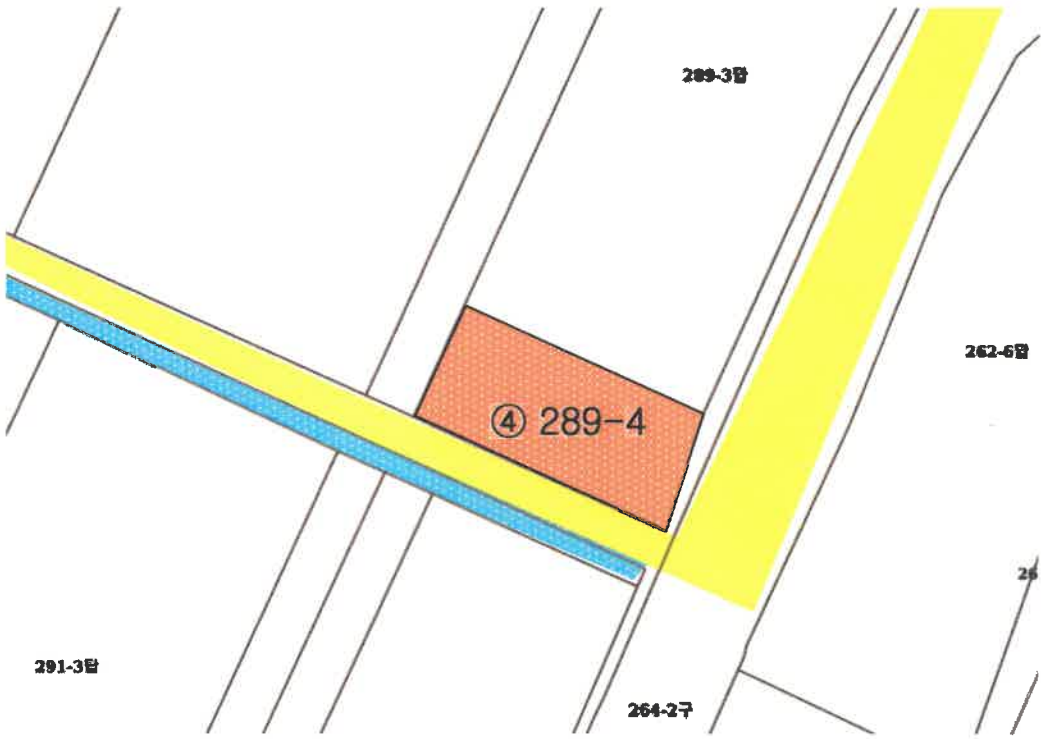
지 적 개 황 도 (2)

N

S

Non-Scale

소재지	경상남도 사천시 축동면 배춘리 289-4번지



범 례					
	평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
	도 로		평가건물2층		
	도시계획선		평가건물3층 이상		

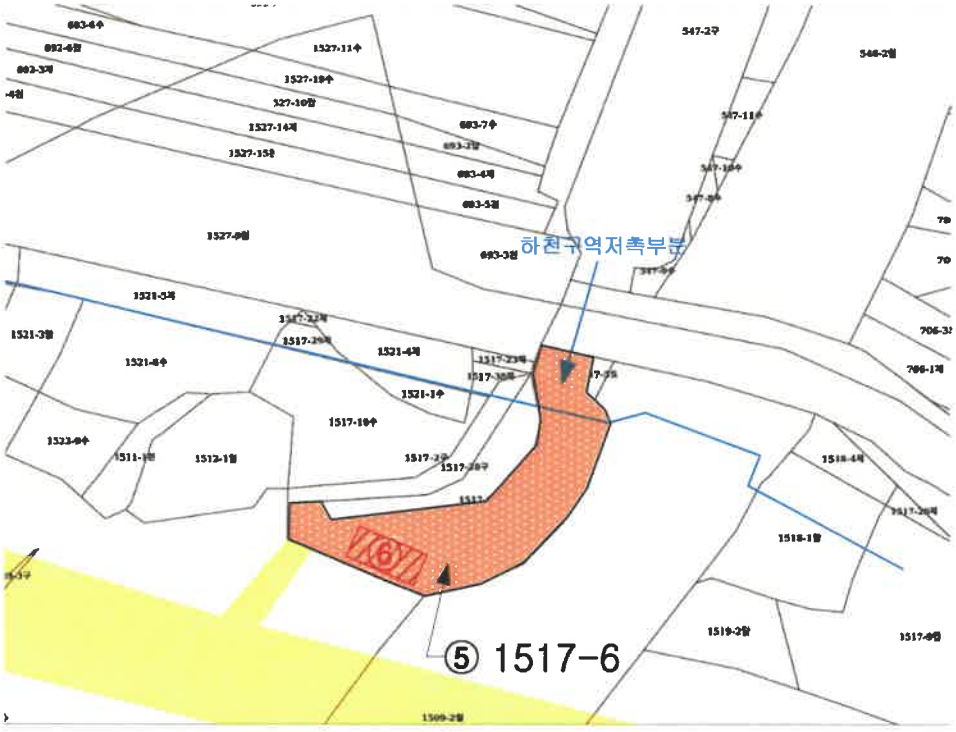
지 적 개 황 도 (3)

N

S

Non-Scale

소재지	경상남도 사천시 사천읍 구암리 1517-6번지 (상정대로 3062)

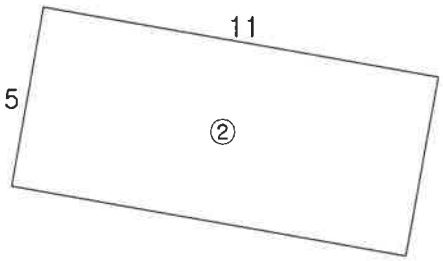


범 례					
	평가대상토지	평가건물1층	제시외건물		
	도 로	평가건물2층			
	도시계획선	평가건물3층 이상			

건 물 개 황 도

Non-
Scale

소재지	경상남도 사천시 사천읍 구암리 1517-6번지 (상정대로 3062)



건물면적 산출근거

② 11×5 ≒ 55㎡

범 례					
	평가대상토지	평가건물1층	제시외건물		
	도 로	평가건물2층			
	도시계획선	평가건물3층 이상			

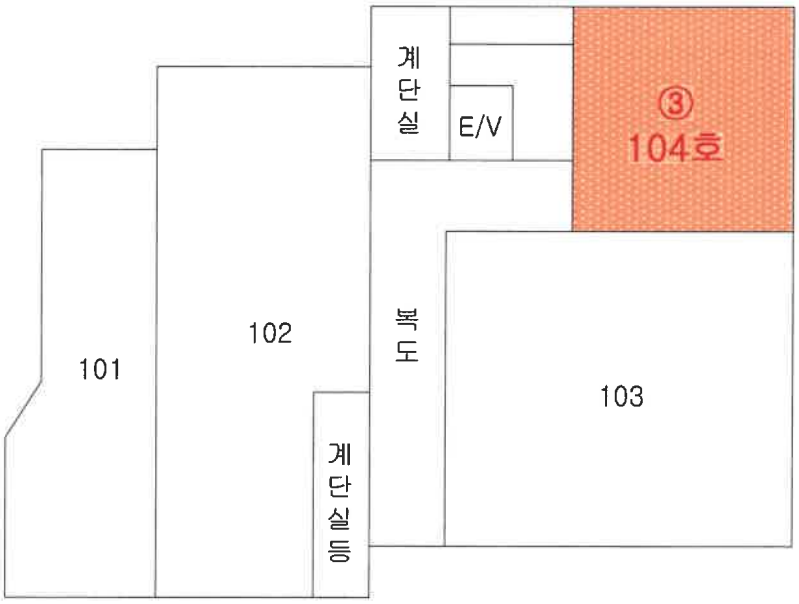
호 별 배 치 도

N

S

Non-Scale

소재지	경상남도 사천시 사천읍 수석리 258-6번지 (진삼로 1477-10), 유토피아상가



본 건
통칭 유토피아상가
제1층 제104호(기호 ③)

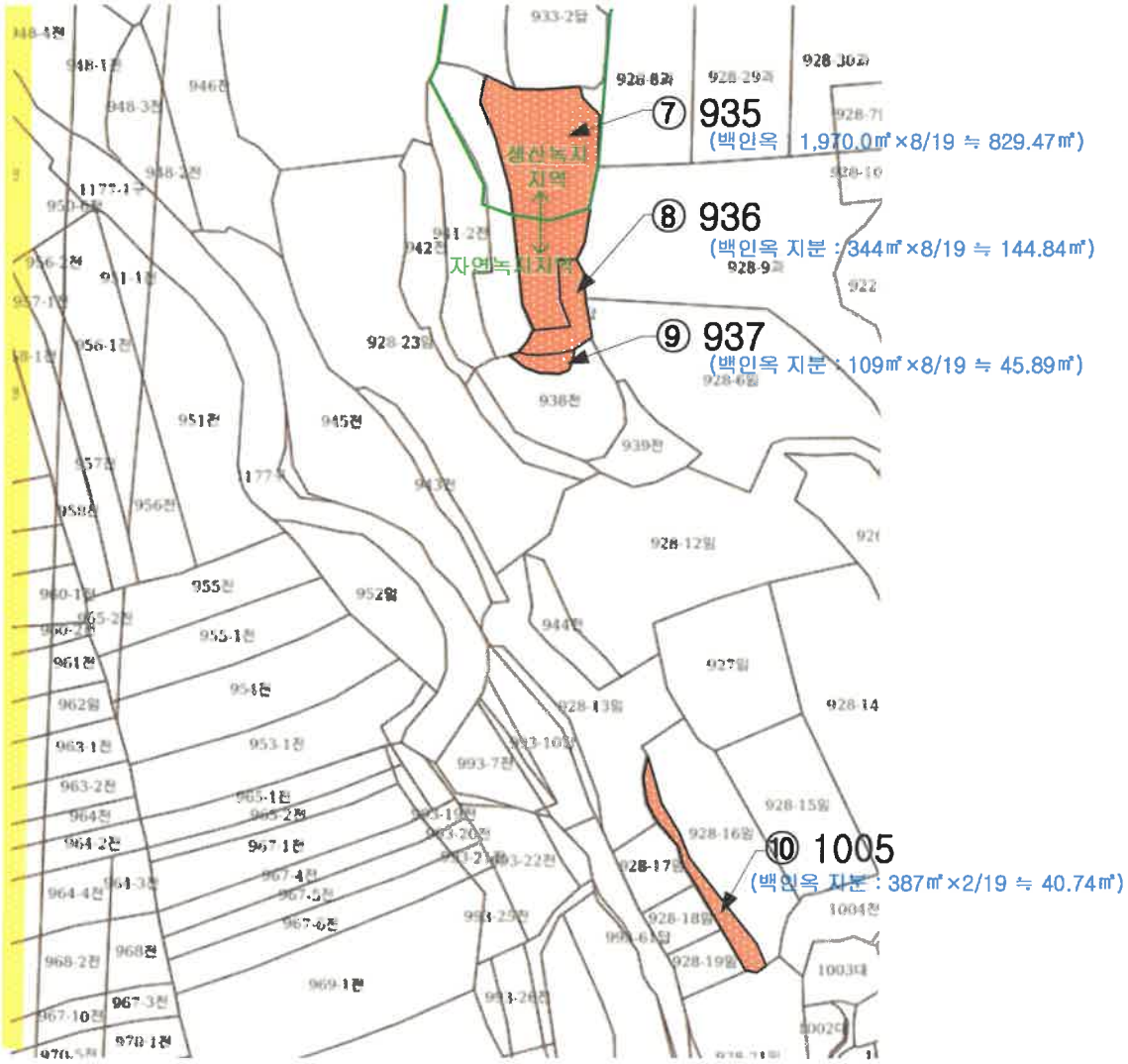
지 적 개 황 도 (4)

N

S

Non-Scale

소재지	경상남도 진주시 금산면 중천리 935번지 외



범 례					
	평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
	도 로		평가건물2층		
	도시계획선		평가건물3층 이상		

사 진 용 지

기호(1,2)전경

기호(1)

사 진 용 지

기호(1)

기호(2)

사 진 용 지

기호(3)전경

기호(3)

사 진 용 지

기호(4)전경

기호(4)

사 진 용 지

기호(5,6)전경

기호(5)

사 진 용 지

기호(6)

기호(7~9)전경

사 진 용 지

기호(7)

기호(7)

사 진 용 지

기호(8)

기호(9)

사 진 용 지

기호(10)전경

기호(10)