

# 감정평가서

건명	차익순 외 1명 소유물건 (2025타경645)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	GM4-250425-4101

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

## (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
문 익 주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문 익 주 (서명또는인)

감정평가액	일십억오천오백구십팔만원정(₩1,055,980,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차익순 외 1명 (2025타경645)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.15	2025.05.15	2025.05.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,760	토지	6,760	-	808,564,000
	건물	556.25	건물	556.25	416,000	231,400,000
	(제시외 건물)	(38.5)	제시외 건물	38.5	416,000	16,016,000
합 계					₩1,055,980,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 신 명 진				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 서포면 외구리에 소재하는 토지 및 건물로서 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 05월 15일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 15일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 적용방법

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

가) 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

## 2) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가 하였음.

나) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다) 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하되, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하되, 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지 일련번호 1~3,5 중 일부는 도시계획시설 도로에 저촉되는 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 나. 본건 토지 일련번호 2는 지목 “묘지”이나, 현황은 “목전”인 바, 이를 고려하여 평가하였음.
- 다. 본건 토지 일련번호 5는 2021년도에 최초 건축허가를 득한 토지였으나, 2024년도에 일부 건축허가부분이 취소된 것으로 기준시점 현재 사천시청 담당과에서 확인되는 바 이를 고려하여 평가하였으며, 경매 진행 및 응찰시 일부 허가의 존속여부, 원상복구여부, 재허가 및 승계여부 등 관련사항 등을 필히 재확인하시기 바람.
- 라. 본건 토지 일련번호 5는 별첨 “사진”과 같이 석축공사 등이 진행된 상태로서, 이는 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 건물 일련번호 4-1~4-3은 제시외건물 ㄱ과 1개동의 건물로 이용중이며, 일반 건축물대장상 용도변경과 대수선이 되었는데, 이를 고려하여 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 토지 일련번호 3 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외건물 기호 ㄱ이 소재하는 바, 개략적인 실측 사정하여 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

- 사. 본건 토지 일련번호 1 지상에 일반건축물대장상 김채준 소유의 블록 및 목조 스텝트 지붕 단층 단독주택이 등재되어 있으나, 현황은 건물이 소재하지 않는 나대지 상태이니 경매 진행시 참고하시기 바람.
  
- 아. 본건 토지 일련번호 1 지상에 별첨 “사진”과 같이 철거 등이 용이한 견사, 창고, 철재펜스 등이 소재하니 경매 진행시 참고하시기 바람.
  
- 자. 본건 토지 일련번호 3 지상에 별첨 “사진”과 같이 철거 등이 용이한 컨테이너박스가 소재하니 경매 진행시 참고하시기 바람.
  
- 차. 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 등에 따른 통상적인 이용상황을 고려하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 감정평가대상 토지

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	사천시 서포면 외구리 327	대	615	주거 나지	1종 일주	세로 (불)	부정형 완경사	31,700
2	사천시 서포면 외구리 328	묘지	509	목전	1종 일주	맹지	부정형 완경사	14,400
3	사천시 서포면 외구리 330	목장 용지	1,580	주거 기타	1종 일주	세로 (가)	부정형 완경사	21,700
5	사천시 서포면 외구리 332	전	4,056	주거나지 (일부 건축허가 부지)	1종 일주	세각 (가)	부정형 완경사	21,700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가대상 건물

일련 번호	소재지 (경상남도)	층수	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일
4-1	사천시 서포면 외구리 330	단층	축사 (현황 동식물 관련시설)	철파이프조 스렛지붕 (현황 판넬조 판넬지붕)	390	1996.11.12 (대수선 2021.07)
4-2	사천시 서포면 외구리 330	단층	창고 (현황 근린생활 시설)	철파이프조 스렛지붕 (현황 판넬조 판넬지붕)	52.9	1996.11.12 (대수선 2021.07)
4-3	사천시 서포면 외구리 330	단층	퇴비사 (현황 근린생활 시설)	철파이프조 스렛지붕 (현황 판넬조 판넬지붕)	113.35	1996.11.12 (대수선 2021.07)

부대설비									
일련 번호	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재경보 설비	승강기 설비	가스 설비	주차 설비	기타 설비
4-1	-	-	○	-	-	-	-	-	-
4-2	-	-	○	-	-	-	-	-	-
4-3	-	-	○	-	-	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## Ⅲ 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	사천시 서포면 외구리 109-1	대	384	단독 주택	1종 일주	세각 (가)	사다리 평지	47,100
B	사천시 서포면 외구리 137	전	711	전	1종 일주	세로 (불)	부정형 완경사	19,400

※ 상기 비교표준지 A,B는 도시계획시설 도로에 일부 저촉됨.

### 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 지가변동률

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상남도 사천시	주거	2025.01.01 ~ 2025.05.15	0.218 (1.00218)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.197 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.042 $(1 + 0.00197) * (1 + 0.00042 * 15/30)$ ≒ 1.00218

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대]

조건	개 별 요 인 항 목	
	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1) /비교표준지(A)	0.95	0.95	1.00	0.90	1.03	1.00	0.837
본건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시계획시설 도로 저축율)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(고저 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							
일련번호(2) /비교표준지(B)	0.95	1.00	1.00	0.90	0.98	1.00	0.838
본건은 비교표준지 대비 가로조건(농로의 폭 등), 획지조건(고저 등), 행정적조건(도시계획시설 도로 저축율)에서 열세함.							
일련번호(3) /비교표준지(A)	1.00	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	0.770
본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(고저 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
일련번호(5) /비교표준지(A)	1.00	0.95	1.00	0.83	0.98	1.00	0.773
본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(고저 등), 행정적조건(도시계획시설 도로 저축율) 우세, 본건 일부 건축허가부지 열세)에서 열세함.							

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가사례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근 유사토지의 감정평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 ]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	사천시 서포면 구평리 108*	대	714중 205	1종 일주	179,000	담보	2024.02.05
#2	사천시 서포면 구평리 55*	대	93	1종 일주	175,000	법원 경매	2024.03.07
#3	사천시 서포면 구평리 95*	전	63	1종 일주	92,000	소송	2024.06.12

※ 상기 기호 #1,#3은 도시계획시설 도로에 일부 저촉됨.

## 3) 인근 유사토지의 거래사례

[ 출처: 한국부동산원(KAIS) ]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	사천시 서포면 구평리 326-*	전	326	1종 일주	세로 (가)	약 178,527	2022. 11. 04	토지만의 거래
#b	사천시 서포면 구평리 351-*	전	974	1종 일주	소로 각지	약 123,203	2022. 12. 05	토지만의 거래

※ 상기 기호 #a는 도시계획시설 도로에 일부 저촉됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

### ① 격차율 산정 기본산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

### ② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

<b>적용사례</b>	비교표준지 A: 기호 #1, 비교표준지 B: 기호 #3
<b>적용사례 선정의견</b>	상기 인근 평가사례 중 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

### ③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비교
#1	2024.02.05 ~ 2025.05.15	1.00580	경상남도 사천시 주거지역
#3	2024.06.12 ~ 2025.05.15	1.00434	경상남도 사천시 주거지역

### ④ 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ⑤ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	1.05	0.85	1.00	1.05	0.94	1.00	0.881
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(고저 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 상가와와의 거리 및 편의성 등), 행정적조건(비교표준지 일부 도시계획시설 도로 저축)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							
비교표준지(B) /적용사례(#3)	1.05	0.85	1.00	0.95	1.05	1.00	0.890
비교표준지는 사례 대비 가로조건(농로의 폭 등), 행정적조건(도시계획시설 도로 저축)에서 우세하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 획지조건(고저 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

### ㉠ 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	179,000	1.00580	1.000	0.881	158,614	3.360
기준시점 표준지가격	47,100	1.00218	1.000	1.000	47,203	

### ㉡ 비교표준지(B)와 적용사례(#3)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	92,000	1.00434	1.000	0.890	82,235	4.229
기준시점 표준지가격	19,400	1.00218	1.000	1.000	19,442	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 지가수준은 일련번호 1의 경우 125,000 ~ 140,000원/㎡, 일련번호 2의 경우 65,000 ~ 72,000원/㎡, 일련번호 3,5의 경우 115,000 ~ 130,000원/㎡ 정도 수준임.
----------	--

## 6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 부동산태인)

구 분	경상남도 사천시 서포면		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
대지	24.74	55.07	최근 1년 평균
전	17.80	35.91	최근 1년 평균

구 분	경상남도		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
목장용지	29.14	29.03	최근 1년 평균
창고용지	67.29	67.29	최근 1년 평균

구 분	경상남도 사천시		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
잡종지	79.02	76.34	최근 1년 평균

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	제1종일반주거지역	3.360
B	제1종일반주거지역	4.220

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	47,100	1.00218	1.000	0.837	3.360	132,749	133,000
2	19,400	1.00218	1.000	0.838	4.220	68,755	69,000
3	47,100	1.00218	1.000	0.770	3.360	122,123	122,000
5	47,100	1.00218	1.000	0.773	3.360	122,599	123,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	133,000	615	81,795,000	-
2	69,000	509	35,121,000	-
3	122,000	1,580	192,760,000	-
5	123,000	4,056	498,888,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>808,564,000</u>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 나. 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 기호 #a, #b를 비교사례로 선정하였음.

[ 출처: 한국부동산원(KAIS) ]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	사천시 서포면 구평리 326-*	전	326	1종 일주	세로 (가)	약 178,527	2022.11.04	토지만의 거래
#b	사천시 서포면 구평리 351-*	전	974	1종 일주	소로 각지	약 123,203	2022.12.05	토지만의 거래

※ 상기 기호 #a는 도시계획시설 도로에 일부 저촉됨.

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2022.11.04 ~ 2025.05.15	1.00942	경상남도 사천시 주거지역
#b	2022.12.05 ~ 2025.05.15	1.00869	경상남도 사천시 주거지역

## 마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

## 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1) /거래사례(#a)	0.95	0.85	1.00	0.92	1.07	1.00	0.795
본건은 거래사례 대비 행정적조건(도시계획시설 도로 저축율 열세, 지목 우세)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 상가와와의 거리 및 편의성 등), 획지조건(고저 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							
일련번호(2) /거래사례(#b)	0.85	0.85	1.00	0.85	0.97	1.00	0.596
본건은 거래사례 대비 가로조건(농로의 폭 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 획지조건(고저 등), 행정적조건(본건 일부 도시계획시설 도로 저축)에서 열세함.							
일련번호(3) /거래사례(#a)	1.00	0.85	1.00	0.92	0.94	1.00	0.735
본건은 거래사례 대비 접근조건(인근 상가와와의 거리 및 편의성 등), 획지조건(고저 등), 행정적조건(도시계획시설 도로 저축율 등)에서 열세함.							
일련번호(5) /거래사례(#a)	1.00	0.85	1.00	0.85	1.02	1.00	0.737
본건은 거래사례 대비 행정적조건(도시계획시설 도로 저축율 열세, 본건 일부 건축허가부지 우세)에서 우세하나, 접근조건(인근 상가와와의 거리 및 편의성 등), 획지조건(고저 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	178,527	1.000	1.00942	1.000	0.795	143,266	143,000
2	123,203	1.000	1.00869	1.000	0.596	74,067	74,000
3	178,527	1.000	1.00942	1.000	0.735	132,453	132,000
5	178,527	1.000	1.00942	1.000	0.737	132,814	133,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	143,000	615	87,945,000	-
2	74,000	509	37,666,000	-
3	132,000	1,580	208,560,000	-
5	133,000	4,056	539,448,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>873,619,000</u>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	808,564,000	873,619,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가사례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 토지가액의 결정

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	133,000	615	81,795,000	-
2	69,000	509	35,121,000	-
3	122,000	1,580	192,760,000	-
5	123,000	4,056	498,888,000	-
감정평가액(합계)			<u>808,564,000</u>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달 원가를 한국부동산연구원(KRERI) 발간 건축물재조달원가 자료집상의 표준단가와 대상물 건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 2024년, 원/㎡]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글/5.5m	4	604,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5m	4	633,000	35 (30~40)

#### 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비 및 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정함.

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비 고
4-1	450,000	40	-
4-2	450,000	40	-
4-3	450,000	40	-

## 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
4-1	450,000	40	3	37	416,250	416,000	관찰감가
4-2	450,000	40	3	37	416,250	416,000	관찰감가
4-3	450,000	40	3	37	416,250	416,000	관찰감가

### 나. 건물가액의 결정

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
4-1	416,000	390	162,240,000	관찰감가
4-2	416,000	52.9	22,006,400	관찰감가
4-3	416,000	113.35	47,153,600	관찰감가
감정평가액(합계)			<u>231,400,000</u>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	6,760	808,564,000	-
건물	556.25	231,400,000	-
제시외건물	38.5	16,016,000	-
감정평가액(합계)		1,055,980,000	-

# 토지건물 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 사천시 서포면 외구리	327	대	제1종 일반주거지역	615	615	133,000	81,795,000	일부 도시계획시설 도로 저촉 감안
2	동소	328	묘지	제1종 일반주거지역	509	509	69,000	35,121,000	현황 "묵전", 일부 도시계획시설 도로 저촉 감안
3	동소	330	목장용지	제1종 일반주거지역	1,580	1,580	122,000	192,760,000	일부 도시계획시설 도로 저촉 감안
4-1	동소  [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 동구길 137	330	축사	철파이프조 스렛지붕 단층	390	390	416,000	162,240,000	관찰감가 450,000 x 37/40 현황 판넬조 판넬지붕 동식물관련 시설, 4-2,4-3과 1개동임.
4-2	동소  [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 동구길 137	330	부속건물 창고	철파이프조 스렛지붕 단층	52.9	52.9	416,000	22,006,400	관찰감가 450,000 x 37/40 현황 판넬조 판넬지붕 근린생활 시설, 4-1,4-3과 1개동임.

# 토지건물 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	
4-3	동소  [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 동구길 137	330	부속건물 퇴비사	철파이프조 스렛지붕 단층	113.35	113.35	416,000	47,153,600	관찰감가 450,000 x 37/40 현황 판넬조 판넬지붕 근린생활 시설, 4-1,4-2와 1개동임.
5	동소	332	전	제1종 일반주거지역	4,056	4,056	123,000	498,888,000	현황 주거나지, 일부 도시계획시설 도로 저촉 감안
<b>소 계</b>								<b>₩1,039,964,000</b>	
ㄱ	(제시외건물)  경상남도 사천시 서포면 외구리	330	동식물 관련시설	판넬조 판넬지붕 단층	(38.5)	38.5	416,000	16,016,000	관찰감가 450,000 x 37/40
<b>소 계</b>								<b>₩16,016,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,055,980,000.-</b>	
				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

본건은 경상남도 사천시 서포면 외구리 소재 '동구마을' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 축사, 단독주택, 전·답 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할때 일반적인 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호 1: 완경사지의 부정형 토지로서, 주거나지 상태임.

일련번호 2: 완경사지의 부정형 토지로서, 목전 상태임.

일련번호 3: 완경사지의 부정형 토지로서, 동식물관련시설 등 건부지로 이용중임.

일련번호 5: 완경사지의 부정형 토지로서, 일부 건축허가를 득한 주거나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호 1: 본건 남동측으로 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.

일련번호 2: 지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 접근 가능한 상태임.

일련번호 3: 본건 북서측으로 약 4미터 내외 폭의 도로에 접함.

일련번호 5: 본건 남서측 및 북서측으로 약 4미터 내외 폭의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1: 제1종일반주거지역(2011-08-04), 소로2류(폭 8m~10m)(2011-08-04)(소로2-39호선)(저축), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

# 토지 감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

일련번호 2: 제1종일반주거지역(2011-08-04), 종로2류(폭 15m~20m)(2011-08-04)(종로2-4호선)(저축), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

일련번호 3: 제1종일반주거지역(2011-08-04), 소로2류(폭 8m~10m)(2011-08-04)(소로2-37호선)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2011-08-04)(소로2-39호선)(저축), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

일련번호 5: 제1종일반주거지역(2011-08-04), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-12호선)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2011-08-04)(소로2-37호선)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2011-08-04)(소로2-39호선)(저축), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

본건 토지 일련번호 2는 지목 "묘지"이나 현황은 "목전"이며, 일련번호 5는 지목 "전"이나 현황은 일부 건축허가를 득한 주거나지 상태임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계  
미 상.

# 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) |                |

2) 기 타

본건 토지 일련번호 1 지상에 일반건축물대장상 김채준 소유의 블록 및 목조 스텝트 지붕 단층 단독주택이 등재되어 있으나, 현황은 건물이 소재하지 않는 나대지 상태 이니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일련번호 4-1~4-3:  
판넬조 판넬지붕 단층 건물로서,  
외 벽: 판넬 잇기,  
내 벽: 판넬 잇기,  
창 호: 샷시창 구조임.

## (2) 이용상태

일련번호 4-1: 동식물관련시설 용도임.  
일련번호 4-2,4-3: 근린생활시설 용도임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 기호(ㄱ)과 같이 제시외건물이 소재하나, 건물에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

## (5) 공부와의 차이

본건 건물의 구조, 지붕은 일반건축물대장상 철파이프조 스렛지붕이나, 현황은 판넬조 판넬지붕임.

# 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계  
미 상.

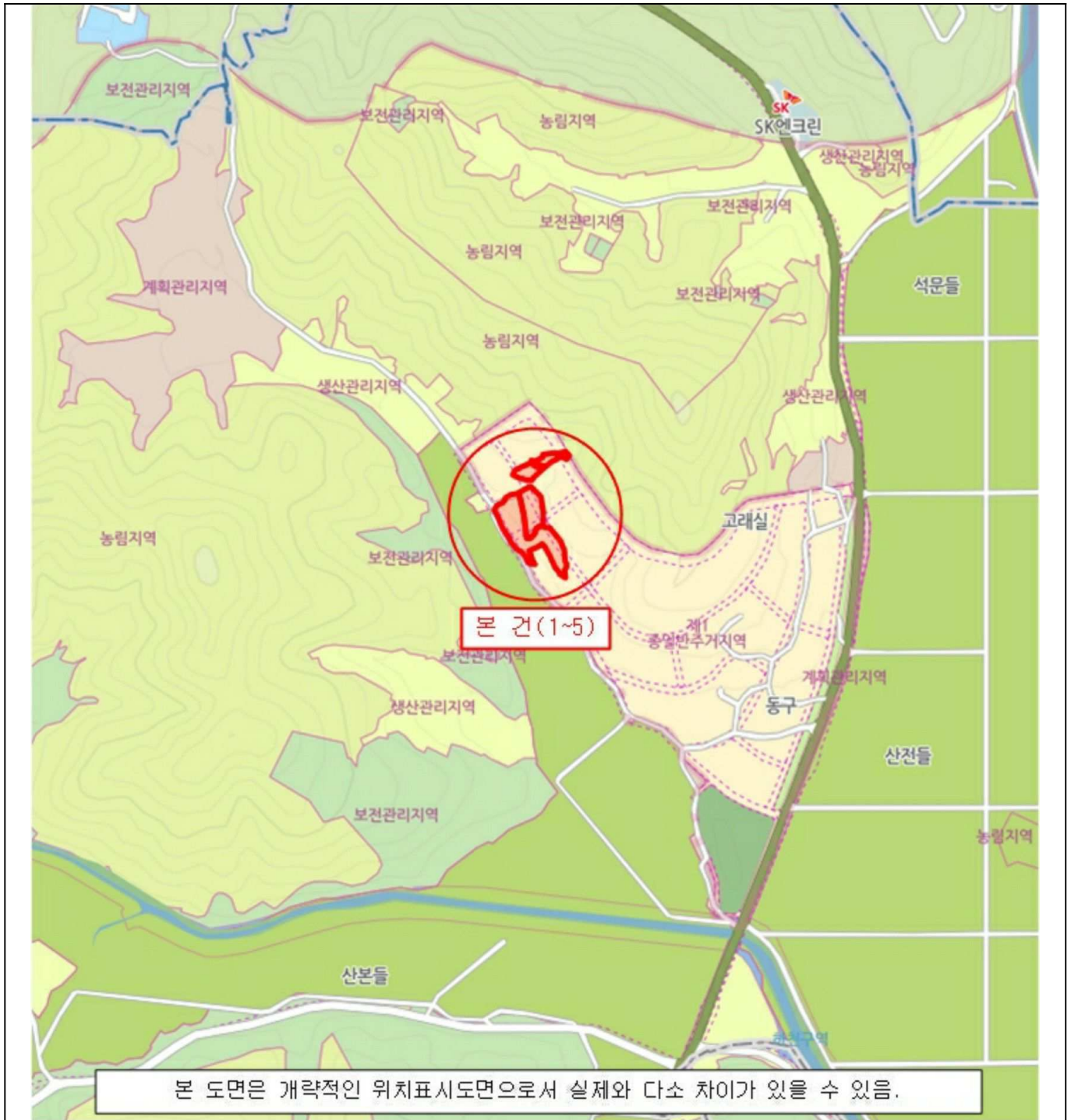
2) 기 타  
본건 건물은 공부상 3개동으로 등재되어 있으나, 현황은 1개동의 건물임.

# 광역위치도



소재지

경상남도 사천시 서포면 외구리 327외



# 상세위치도

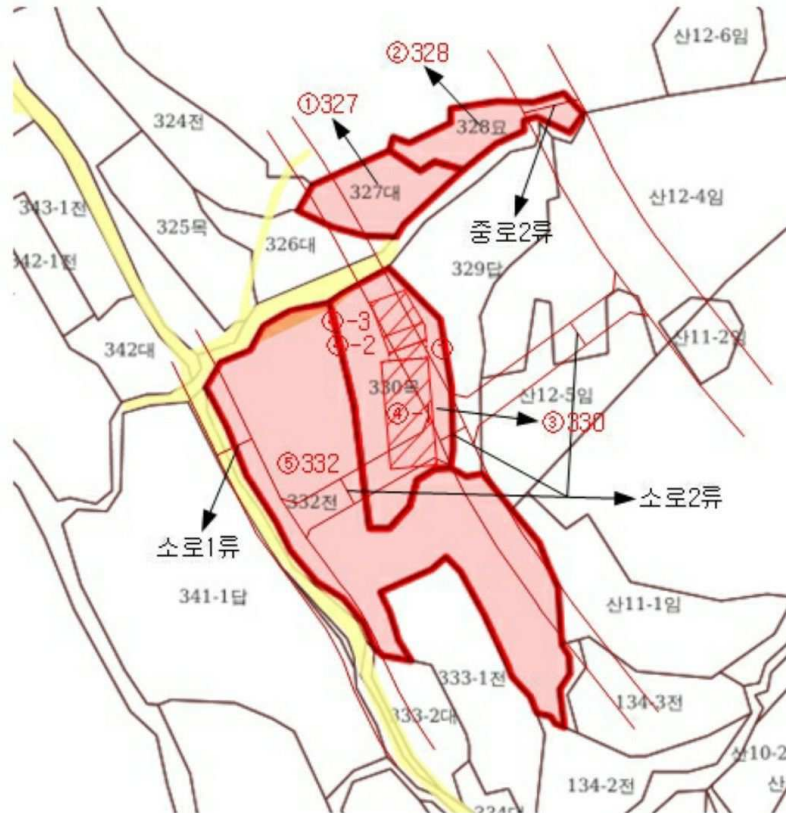
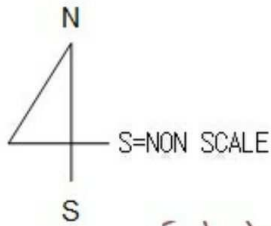


소재지 경상남도 사천시 서포면 외구리 327외



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

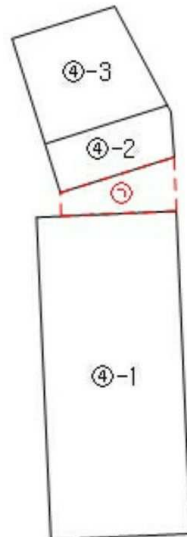
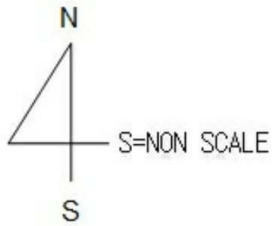
# 지적 및 건물개황도



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

범례		감정평가대상토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물2층		감정평가제외건물(미등기)

# 지적 및 건물개황도



<제시건물>

- ㉔-1 : 390㎡
- ㉔-2 : 52.9㎡
- ㉔-3 : 113.35㎡

<제시외건물>

- ㉔ 판넬조 판넬지붕(동식물관련시설) 약 38.5㎡

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



( 1 )



( 2 )



( 3 )



( 4-1)



( 4-2, 4-3)



( 5 )



( 5 )



( 5 )



( 5 )



( 5 )





1



1



3