

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경상남도 사천시 송포동 1396-3 외 소재 부동산
평가서번호	가온 2306-15-6105
의뢰인	금남농업협동조합장

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경 남 지 사

TEL:(055) 264-2800 FAX:(055) 264-2801

(부동산)감정평가표

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

감정평가사  
심가영

심가영



[주]가온감정평가법인 경남지사 지사장 곽도관



(서명 또는 인)

감정평가액	삼십억육천이백이십이만팔천이백사십원정 (₩3,062,228,240.-)					
의뢰인	금남농업협동조합장		감정평가 목적	일반거래		
채무자	-		제출처 (채권기관)	금남농업협동조합		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.07.06	2023.07.06	2023.07.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,619	토지	4,619	-	2,356,050,800
	건물	610.32	건물	610.32	-	706,177,440
			이하	여백		
	합계					₩3,062,228,240.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>차한민</p>					



토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 사천시 송포동	1396-3	대	자연녹지지역	3,578	4,157	565,000	2,348,705,000	일단지 일부 법면 감안
2	"	1396-2	대	자연녹지지역	579				
가	" [도로명 주소] 경상남도 사천시 사천대로 376	1396-3,	제2종	철근					
		1396-2	근린생활	콘크리트구조					
		주1동	시설	슬래브지붕 2층					
나	" " " " " "	주2동	제2종 근린생활 시설	1층	338.58	490.32	1,242,000	608,977,440	1,350,000 x 46/50
				2층	151.74				
				일반철골구조 판넬지붕 단층	120	120	810,000	97,200,000	900,000 x 36/40
3	"	산111-3	임야	자연녹지지역	462	462	15,900	7,345,800	일부 법면 감안
합 계							₩ 3,062,228,240.-		
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 송포동 소재 <사천시누리원> 북동측 근거리에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 일반거래 목적을 위한 감정평가건임.



### 2. 대상물건개요

#### 2.1 토지

(소재지: 경상남도 사천시 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	23년 개별지가 (원/㎡)
1	송포동 1396-3	대	3,578	일단지 상업용 및 일부 법면	자연녹지	중로한면	사다리 완경사	240,300
2	송포동 1396-2	대	579		자연녹지			240,300
3	송포동 산111-3	임야	462	자연림 및 일부 법면	자연녹지	맹지	사다리 완경사	15,200

#### 2.2 건물

기호	소재지		경상남도 사천시 송포동 1396-3 외 1필지				
	주구조		철근콘크리트구조 슬래브지붕		주용도	제2종근린생활시설	
가	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일 (종축일)	비고
	338.58	490.32	8.14	11.8	지상1층~ 지상2층	2019.05.31	-
	대상물건 전경				주위전경		
							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지		경상남도 사천시 송포동 1396-3 외 1필지				
	주구조		일반철골구조 판넬지붕		주용도	제2종근린생활시설	
나	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일 (승축일)	비고
	120	120	2.89	2.89	지상1층	2019.05.31	-
	대상물건 전경				주위전경		
							

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자 인 **2023.07.06일**로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 **2023.07.06일**에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 기준가치

### 4.1 개요

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

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

### 4.2 기준가치 결정 및 그 이유

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 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가조건

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

### 5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

### 6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

#### 6.1.1 토지

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 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액 간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

#### 6.1.2 건물

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 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타사항

- 임대관계  
미상임.

### - 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지 및 건물로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

### - 그 밖의 사항

① 본건 기호(1,2) 토지는 양지상에 동일 건물이 소재하고 같은 용도로 이용하는 등 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하며, 상호 불가분성이 인정되는 용도상 불가분의 관계에 있어 일단지로 감정평가 하였음.

② 본건 기호(1,2) 일단지 토지 중 일부는 현황 '법면' 등으로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.

③ 본건 기호(3) 토지 중 일부는 현황 '법면' 등으로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.

④ 본건 기호(1,2) 일단지 토지 지상에 소재하는 조경석 및 조경수 및 자생하는 수목, 지하수(관정) 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

⑤ 본건 기호(3) 토지 지상에 자생하는 수목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

⑥ 후첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 본건 토지 지상에 제시외건물이 소재하나, 구조·규모·이용상황 등으로 보아 본건 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 2.1 비교표준지 선정

(소재지: 경상남도 김해시)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	23년 공시지가 (원/㎡)
A	송포동 1422-1	대	182	단독주택	자연녹지	소로한면	사다리 완경사	276,900
B	송포동 산152-4	임야	2,232	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	13,400

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

#### 2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 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 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경상남도 사천시 녹지지역)

기간	지가변동률	비고
2023.01.01 ~ 2023.05.31	0.208	2023년 05월까지 누계
2023.05.01 ~ 2023.05.31	0.029	05월분
2023.01.01 ~ 2023.07.07	1.00242 (0.242 %)	$(1 + 0.00208) * (1 + 0.00029 * 36/31) \approx 1.00242$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

## 2.4 개별요인비교

<주택지대>

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 접근성(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성), 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), 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역 · 지구 · 구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

<임야지대>

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등(인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 · 폭 · 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점 에서 시장까지의 거리)
자연조건	일조, 통풍 등, 지세 · 방위 등(표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡), 토양 · 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(조장의 정도, 국 · 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2	A	1.10	0.95	0.90	0.95	1.00	1.00	0.893
본건 기호(1,2)는 비교표준지A와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 접근조건(인근상가와와의 거리 및 편의성 등), 환경조건(자연환경 등) 및 획지조건(법면 등 경사)에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세함.								
3	B	-	0.95	0.95	-	1.00	1.00	0.903
본건 기호(3)은 비교표준지B와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(형상, 면적 등에서 우세, 법면, 경사 등에서 열세 등)에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5 그 밖의 요인 보정

### 2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준 : 감정평가전례(거래사례) X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인  
비교표준지가액

시점수정한 비교표준지가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

### 2.5.2 감정평가전례 [경상남도 사천시]

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#1	송포동 1345, 1345-1, 1346-1	대	1,828중 914	주상용	자연녹지	736,000	일반거래	22.09.20	-
#2	송포동 1359	대	855	상업용	자연녹지	571,000	담보	22.03.07	-
#3	송포동 1400-3	대	591	주상용	자연녹지	600,000	담보	21.09.14	-
#4	송포동 산143	임야	17,058	자연림	자연녹지	7,000	경매	20.03.17	-
#5	실안동 산27	임야	3,967	자연림	자연녹지	16,000	담보	23.01.09	-
#6 (본건)	송포동 1396-3, 1396-2	대	4,157	상업용	자연녹지	551,000	일반거래	22.02.03	-
#7 (본건)	송포동 산111-3	임야	462	자연림	자연녹지	15,600	일반거래	22.02.03	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.3 거래사례 [경상남도 사천시]

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
#A	송포동 1406	대	977	상업용	자연녹지	1,100,000,000	779,054	22.06.10
구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 지상1층~지상2층 (사용승인일:2006.04.12) 용도 : 근린생활시설(일반음식점) 건물연면적 : 332.22㎡ 건물가격산정 : $332.22 \times 1,020,000(1,500,000 \times 34/50) \approx 338,864,400$ 원 토지가격배분 : $1,100,000,000 - 338,864,400 = 761,135,600$ (토지단가: 779,054원/㎡)								
#B	송포동 1359	대	855	상업용	자연녹지	811,921,000	559,869	21.12.15
구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 지하1층~지상2층 (사용승인일:2014.08.07) 용도 : 근린생활시설(일반음식점) 건물연면적 : 484.35㎡ 건물가격산정 : $484.35 \times 688,000(800,000 \times 43/50) \approx 333,232,800$ 원 토지가격배분 : $811,921,000 - 333,232,800 = 478,688,200$ (토지단가: 559,869원/㎡)								
#C	송포동 산118	임야	2,181	자연림	자연녹지	33,000,000	15,131	19.08.05
#D	송포동 산79	임야	9,124	자연림	자연녹지	107,000,000	11,727	22.02.12

## 2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#1,#4>를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
#1	송포동 1345, 1345-1, 1346-1	대	1,828중 914	주상용	자연녹지	736,000	일반거래	22.09.20	-
#4	송포동 산143	임야	17,058	자연림	자연녹지	7,000	경매	20.03.17	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
#1	736,000	-	1.00597	1.000	0.855	633,037		
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인		개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	276,900	1.00242	-		-	277,570		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		633,037 / 277,570				2.281		
시점수정치		경상남도 사천시 녹지지역(2022-09-20 ~ 2023-07-06) : 1.00597						
지역요인 비교치		감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인 비교치		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지A/ 감정평가전례#1		1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855

비교표준지A는 감정평가전례#1과 비교하여 접근조건(인근상가와와의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(자연환경 등)에서 열세함.

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
#4	7,000	-	1.05384	1.000	2.393	17,653		
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인		산정단가 (원/㎡)	
B	13,400	1.00242		-	-		13,432	
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		17,653 / 13,432					1.314	
시점수정치		경상남도 사천시 녹지지역(2020-03-17 ~ 2023-07-06) : 1.05384						
지역요인 비교치		감정평가전례#4는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인 비교치		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지B/ 감정평가전례#4		-	1.65	1.45	-	1.00	1.00	2.393

비교표준지B는 감정평가전례#4와 비교하여 접근조건(인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 반출지점까지의 거리 등) 및 자연조건(경사, 면적 등)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 600,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	자연녹지 중로변 상업용
본건 인근	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 16,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	자연녹지 행지 자연림

## 2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 부동산태인)

구분	용도	경상남도		사천시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	근린상가	59.13	197	36.72	10
최근 6개월간 평균	근린상가	54.42	116	36.72	10
최근 1년간 평균	임야	59.96	522	55.28	34
최근 6개월간 평균	임야	57.33	266	59.09	20

## 2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지A	2.28
비교표준지B	1.31

## 2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	276,900	1.00242	1.000	0.893	2.28	565,144	565,000
3	13,400	1.00242	1.000	0.903	1.31	15,890	15,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 3.1 거래사례 선정

#### 3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

거래사례 [경상남도 사천시]

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
#A	송포동 1406	대	977	상업용	자연녹지	1,100,000,000	779,054	22.06.10
구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 지상1층~지상2층 (사용승인일:2006.04.12) 용도 : 근린생활시설(일반음식점) 건물연면적 : 332.22㎡ 건물가격산정 : $332.22 \times 1,020,000(1,500,000 \times 34/50) \approx 338,864,400$ 원 토지가격배분 : $1,100,000,000 - 338,864,400 = 761,135,600$ (토지단가: 779,054원/㎡)								
#B	송포동 1359	대	855	상업용	자연녹지	811,921,000	559,869	21.12.15
구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 지하1층~지상2층 (사용승인일:2014.08.07) 용도 : 근린생활시설(일반음식점) 건물연면적 : 484.35㎡ 건물가격산정 : $484.35 \times 688,000(800,000 \times 43/50) \approx 333,232,800$ 원 토지가격배분 : $811,921,000 - 333,232,800 = 478,688,200$ (토지단가: 559,869원/㎡)								
#C	송포동 산118	임야	2,181	자연림	자연녹지	33,000,000	15,131	19.08.05
#D	송포동 산79	임야	9,124	자연림	자연녹지	107,000,000	11,727	22.02.12

#### 3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#A,#C>를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.2 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 아니함.(1.00)

## 3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
#A	22.06.10 ~ 23.07.06	1.01181 (1.181 %)	경상남도 사천시 (녹지) $\begin{aligned} & ( 1 + 0.00166 * 21/30 ) * ( 1 + 0.00239 ) \\ & * ( 1 + 0.00131 ) * ( 1 + 0.00147 ) \\ & * ( 1 + 0.00110 ) * ( 1 + 0.00096 ) \\ & * ( 1 + 0.00094 ) * ( 1 + 0.00208 ) \\ & * ( 1 + 0.00029 * 36/31 ) \\ & \approx 1.01181 \end{aligned}$
#C	19.08.05 ~ 23.07.06	1.06185 (6.185 %)	경상남도 사천시 (19.08.05~23.07.06 ) (녹지) $\begin{aligned} & 2019.08.01 \sim 2019.08.31 : 0.075 \\ & 2019.09.01 \sim 2019.09.30 : 0.084 \\ & 2019.10.01 \sim 2019.10.31 : 0.112 \\ & 2019.11.01 \sim 2019.11.30 : 0.171 \\ & 2019.12.01 \sim 2019.12.31 : 0.137 \\ & 2020.01.01 \sim 2020.12.31 : 1.270 \\ & 2021.01.01 \sim 2021.12.31 : 1.846 \\ & 2022.01.01 \sim 2022.12.31 : 2.122 \\ & 2023.01.01 \sim 2023.05.31 : 0.208 \\ & 2023.05.01 \sim 2023.05.31 : 0.029 \\ & ( 1 + 0.00075 * 27/31 ) * ( 1 + 0.00084 ) \\ & * ( 1 + 0.00112 ) * ( 1 + 0.00171 ) \\ & * ( 1 + 0.00137 ) * ( 1 + 0.01270 ) \\ & * ( 1 + 0.01846 ) * ( 1 + 0.02122 ) \\ & * ( 1 + 0.00208 ) * ( 1 + 0.00029 * 36/31 ) \\ & \approx 1.06185 \end{aligned}$

## 3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.5 개별요인비교

<주택지대>

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 접근성(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성), 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), 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역 · 지구 · 구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

<임야지대>

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등(인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 · 폭 · 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점 에서 시장까지의 거리)
자연조건	일조, 통풍 등, 지세 · 방위 등(표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡), 토양 · 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(조장의 정도, 국 · 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	#A	1.10	0.84	0.84	0.95	1.00	1.00	0.737
본건 기호(1,2)는 거래사례#A와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 접근조건(인근상가와 거리 및 편의성 등), 환경조건(자연환경 등) 및 획지조건(법면 등 경사)에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세함.								
3	#C	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

본건 기호(3)은 거래사례#C와 비교하여 대등함.

## 3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	779,054	1.000	1.01181	1.000	0.737	580,944	581,000
3	15,131	1.000	1.06185	1.000	1.000	16,067	16,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 시산가액 검토 및 결정

### 4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1,2	4,157	565,000	2,348,705,000	581,000	2,415,217,000
3	462	15,900	7,345,800	16,000	7,392,000

### 4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1,2	4,157	565,000	2,348,705,000	-
3	462	15,900	7,345,800	-
합 계			2,356,050,800	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 재조달원가

#### 2.1 표준단가 결정

##### 2.1.1 표준단가수준

(출처: 2022년 기준 한국부동산원 발간 건물 신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,525,000	50 (45~55)
4-1-6-10	점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,128,000	40 (35~45)

##### 2.1.2 표준단가수준

(출처: 2022년 기준 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발간 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,401,000	50 (45~55)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,232,000	40 (35~45)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.1.3 표준단가 결정

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
가	지상1층~ 지상2층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	1,350,000	2019.05.31	-
나	지상1층	일반철골구조 판넬지붕	900,000	2019.05.31	-

## 2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
위생설비, 급배수설비 등	표준단가에 포함	-

## 2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
가	지상1층~ 지상2층	1,350,000	표준단가에 포함	1,350,000	2019.05.31	-
나	지상1층	900,000	표준단가에 포함	900,000	2019.05.31	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며 본건에서 정액법으로 감가수정 하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
가	지상1층~지상2층	50	4	4	46	2019.05.31
나	지상1층	40	4	4	36	2019.05.31

## 4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	지상1층~지상2층	1,350,000	46	50	1,242,000	1,242,000	-
나	지상1층	900,000	36	40	810,000	810,000	-

## 5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	평가금액(원)	비고
가	지상1층~지상2층	1,242,000	490.32	608,977,440	-
나	지상1층	810,000	120	97,200,000	-
합계				706,177,440	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,2	4,157	565,000	2,348,705,000	일단지
	3	462	15,900	7,345,800	-
건물	가	490.32	1,242,000	608,977,440	-
	나	120	810,000	97,200,000	-
합계				3,062,228,240	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른 방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 부동산(토지·건물) 요약표

토지	위치 및 주위환경	본건은 경상남도 사천시 송포동 소재 <사천시누리원> 북동측 근거리에 위치함. 본건 주위는 농경지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건 및 인근까지 차량 진출입이 용이함.
	대중교통상황	본건 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 보통시됨.
	형태, 규모, 이용상황 등	기호(1,2): 2필 일단의 사다리형 완경사로서 상업용 부지 및 일부 법면으로 이용중임. 기호(3): 사다리 완경사의 토지로서 자연림 및 일부 법면으로 이용중임.
	인접도로상태	기호(1,2): 북서측으로 왕복4차선의 도로와 접함. 기호(3): 맹지임.
	토지이용계획 관계	기호(1,2): 공히 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(2층이하 또는 8m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 임.  기호(3): 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(2층이하 또는 8m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 임.

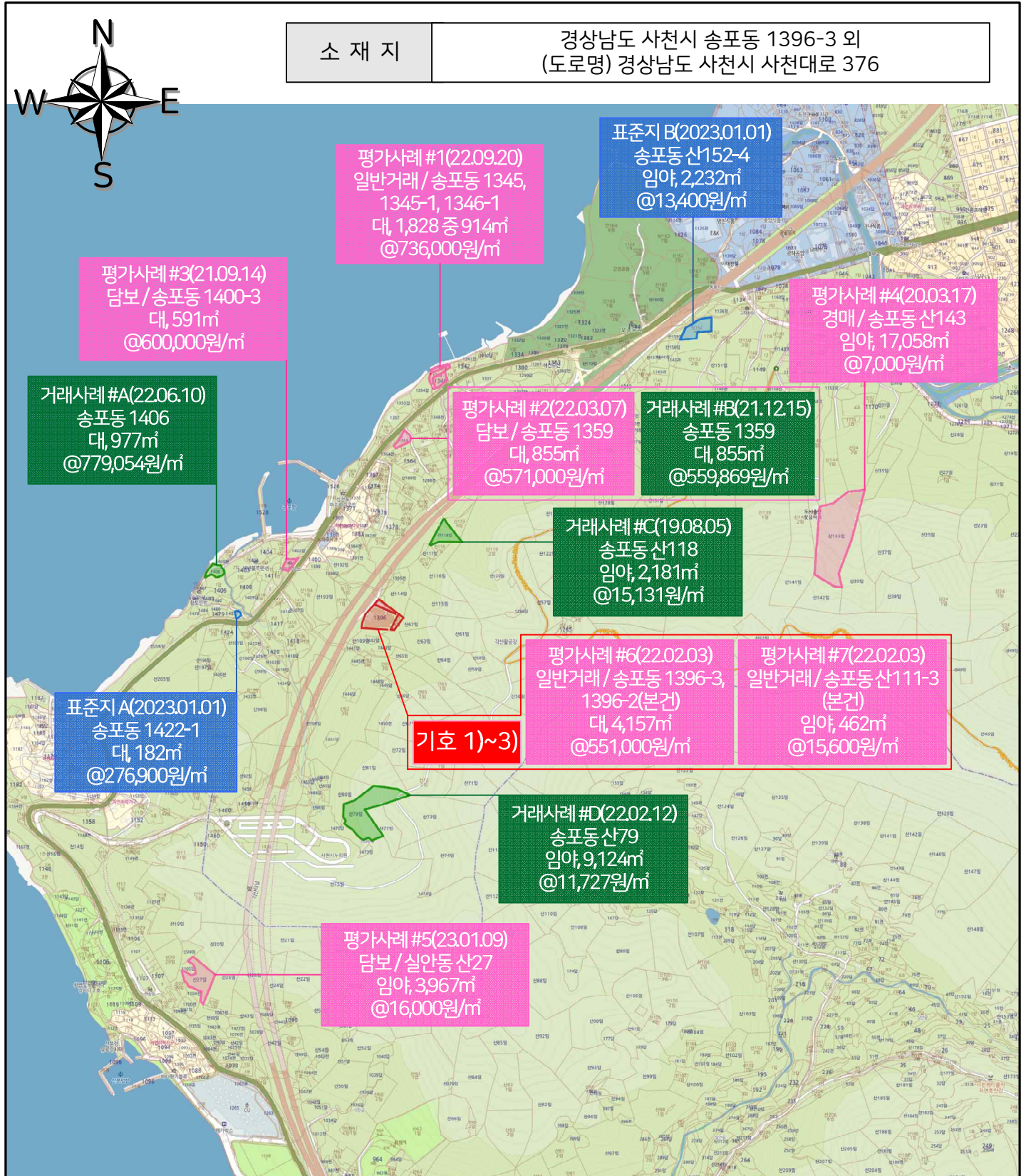
# 부동산(토지·건물) 요항표

건물	건물구조	<p>기호(가) : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상2층 (사용승인일: 2019.05.31)건으로,  외벽 : 노출콘크리트, 징크판넬 및 강화유리 등 마감,  내벽 : 타일 및 몰탈위페인팅, 실내인테리어 등 마감,  바닥 : 타일 및 원목마루 등 마감,  창호 : 샤시창호임.</p> <p>기호(나) : 일반철골구조 판넬지붕 지상1층 (사용승인일: 2019.05.31)건으로,  외벽 : 목재 사이딩, 강화유리, 기타판넬 등 마감,  내벽 : 타일 및 실내인테리어 등 마감,  바닥 : 타일 등 마감,  창호 : 강화유리 창호임.</p>
	이용상황	기호(가), (나) : 공히 근린생활시설로 이용중임.
	부대설비	기본적인 위생설비, 급배수설비 및 천정형 시스템 냉·난방설비, 화재설비 등이 구비되어 있음.
	제시외물건	후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 본건 지상에 제시외건물이 소재함.
	임대상황	미상임.
	기타	없음.

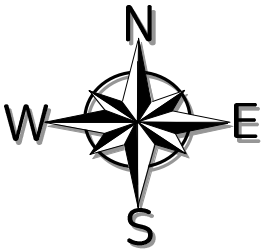
# 광역위치도



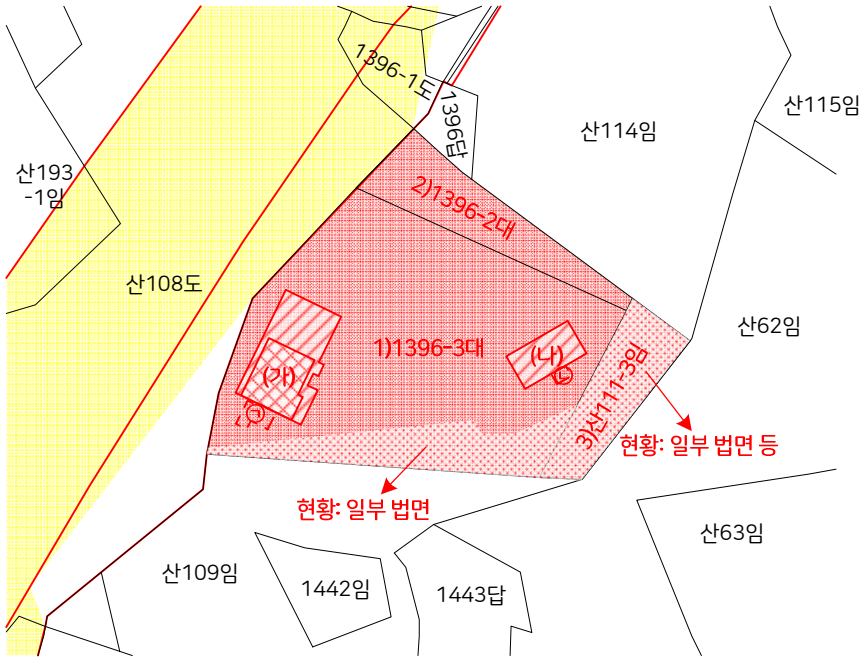
# 상 세 위 치 도

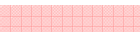










# 지적및건물개황도

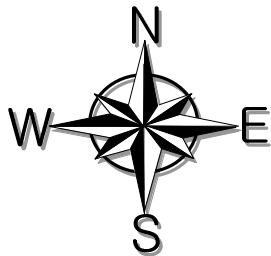


S: 1/1,600

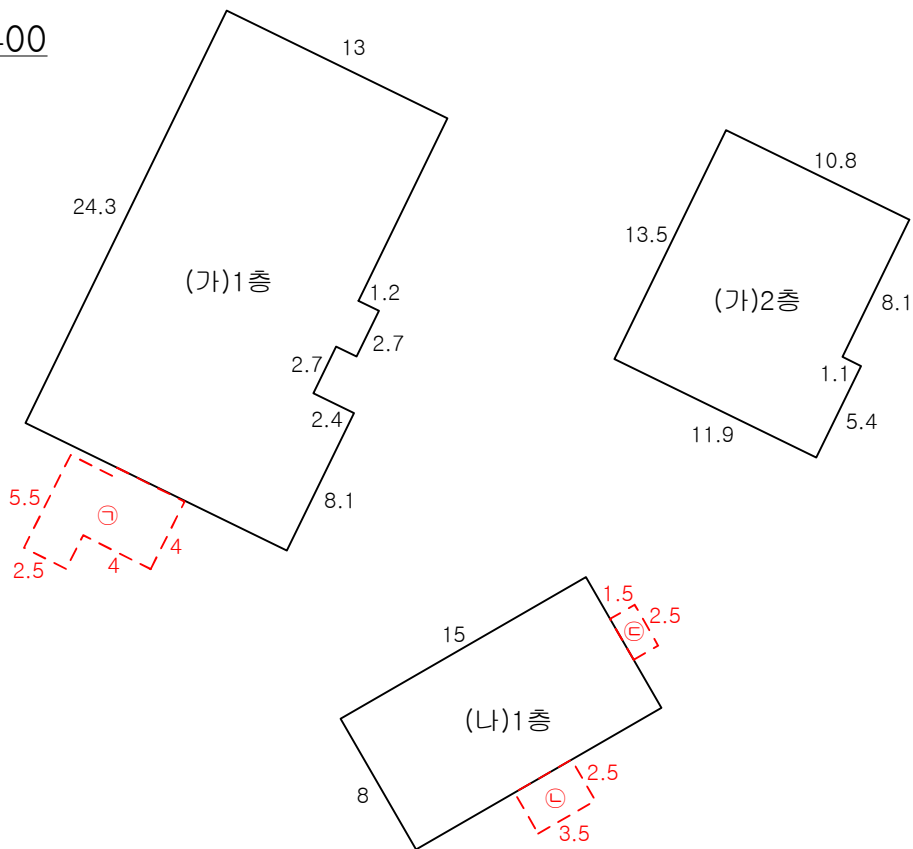


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		현황도로		평가건물 1층		제시외건물
		계획도로선		평가건물 2층		평가제외건물

# 건 물 개 황 도



S: 1/400



## [평가건물]

(가) 1층 :  $(13 \times 24.3) + (1.2 \times 2.7) + (2.4 \times 8.1) \approx 338.58 \text{ m}^2$

2층 :  $(11.9 \times 13.5) - (1.1 \times 8.1) \approx 151.74 \text{ m}^2$

(나) 1층 :  $15 \times 8 \approx 120 \text{ m}^2$

## [제시외건물]

㉠ : 일반철골조 판넬지붕 단층 (미상)  $\approx 29.75 \text{ m}^2$

㉡ : 일반철골조 판넬지붕 단층 (미상)  $\approx 8.75 \text{ m}^2$

㉢ : 판넬조 판넬지붕 단층 (보일러실)  $\approx 3.75 \text{ m}^2$

## 사 진 용 지



주위환경



본건전경



본건 내부 전경



본건 내부 전경

## 사 진 용 지



기호(가)건물



기호(나)건물



제시외건물ㄱ



제시외건물ㄴ

## 사 진 용 지



제시외건물ㄷ



**|주|가온감정평가법인**  
GAON Appraisal Company Limited

수 신 : 금남농업협동조합장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

---

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 06. 27. 자로 의뢰하신 『경상남도 사천시 송포동 1396-3 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 정소혜 055-264-2800)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1부  
2. 수수료 청구서 1부 끝.

**|주|가온감정평가법인 경남지사**  
**지 사 장 께 도 관**

---

시행일자 : 가온 2306-15-6105 ( 2023. 07. 07. )

우)51430 경상남도 창원시 성산구 창이대로 510 경남보훈회관 5층 501호 / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(055) 264-2800 FAX.(055) 264-2801 E-MAIL.gaon@gaongn.com

# 수수료 청구서

금남농업협동조합장 귀하

감정평가서번호 : 가온 2306-15-6105

2023. 07. 07

이백사십만사천육백원정 (₩2,404,600.-)

2023. 06. 27 일자로 의뢰하신 『경상남도 사천시 송포동 1396-3 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
감정평가수수료		2,050,699	$(2,275,826 \times (3,054,882,440 / 3,062,228,240)) \times 0.9$ 배 ≈ 2,043,329
실  비	여비	98,400	$(2,275,826 \times (7,345,800 / 3,062,228,240) \times 1.5$ 배) $\times 0.9$ 배 ≈ 7,370
	토지조사비	—	
	물건조사비	20,000	
	임대차조사비	—	
	공부발급비	8,000	
	기타실비	9,000	
특별용역비		—	
소 계		135,400.-	
합계(공급가액)		₩2,186,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)		₩218,600.-	
총 계		₩2,404,600.-	
기납부착수금		—	
정산청구액		₩2,404,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2306-6105) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 동창원농협 351-0504-8118-83 [예금주 |주|가온감정평가법인 경남지사]

|주|가온감정평가법인 경남지사

지사장 곽도관

(Tel. : (055) 264-2800 Fax. : (055) 264-2801)

[공급자(사업자)등록번호 : 609-85-39366]