

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 부건
소유물건(2025타경30433)

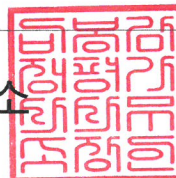
의뢰인: 창원지법 진주지원 흥덕의

감정평가서번호: 비봉250206-1006



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.

비봉 감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김태영

金 泰 英



감정평가액	사십육억팔천육백칠십팔만구천삼백이십원정 (₩4,686,789,320.00)					
의뢰인	창원지법 진주지원 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지법 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 부건 (2025타경30433)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.12	2025.02.10 ~ 2025.02.11	2025.02.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,803	토지	2,803	-	4,148,440,000
	건물	1,797.78	건물	1,797.78	-	538,349,320
		이	하	여	백	
	합계				₩4,686,789,320	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 진주시 상대동에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

(1) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 02월 12일로 합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 02월 10일 ~ 2025년 02월 11일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “토지 건물감정평가요항표 ” 란 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법 및 적용

(1) 감정평가의 방법

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

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

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

ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

1. 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「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 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

2. 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하였습니다. 또한 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 대상물건 1) 토지상에 세입자들이 설치한 자재보관대등은 이동 용이한바, 평가에서 제외하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 대상물건 2) 건물의 지하1층은 현재 폐쇄된 상태로 출입이 불가능하여 조사 불가능한 상태로, 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 대상물건 2) 건물에는 세입자들이 입주해 있으며, 건물내 기계기구 등은 세입자들 소유로 탐문조사되어, 감정평가에서 제외하였습니다.
- 대상물건 2) 건물은 의뢰목록상 ‘슬라브지붕 및 스테이트 지붕’ 이나, 현황 ‘슬라브지붕 및 강판지붕’ 입니다
- 대상물건 2-1) 건물은 의뢰목록상 ‘슬라브지붕’ 이나, 현황 ‘판넬지붕’ 입니다
- 대상물건 2-2) 건물은 의뢰목록상 ‘경량철골구조 슬라브지붕’ 이나, 현황 ‘경량철골조 및 시멘트블럭조 강판지붕’ 입니다

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 상대동 33-54	공장 용지	2,803	공업용	일반공업	중로한면	세장형 평지	546,300	-

2. 건물

일련 번호	소재지 (경상남도)	규모	연면적 (㎡)	구조	주용도	사용승인일	비고
2	진주시 상대동 33-54	지하1층 지상2층	지1층: 151㎡ 1층: 1,080㎡ 2층: 90㎡	철근콘크리트조 슬라브지붕 및 스레이트지붕	공장, 사무실	1984. 11. 2. (공장 450㎡: 1986)	-
2-1		단층	14.11㎡	부속건물1 경량철골구조 슬라브지붕	공장	2023. 3. 17. 증축 등재	-
2-2		단층	124.43㎡	부속건물2 경량철골구조 슬라브지붕	공장	2023. 3. 17. 증축 등재(양성화)	-
3		2층	1층: 280 2층: 58.24	일반철골구조 기타지붕	공장	2023. 3. 17.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025년 01월 01일 / 경상남도 진주시]

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상대동 33-16	공장 용지	6,626	공업용	일반공업	중로한면	세장형 평지	548,900	-

(2) 비교표준지의 선정 기준

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

(3) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A를 선정하여 비준합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A)	일반 공업	0.040	경상남도 진주시 (25.01.01~25.02.12) (공업) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.029 $(1 + 0.00029 * 43/31)$ ≈ 1.00040

※2025년 01월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(12월)의 변동률을 연장 적용합니다.

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

- 대상물건 1 / 비교표준지 A <공업지대>

[공업지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용 인입선
		전용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	A	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
대상물건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭등)에서 우세합니다								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례 (2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

(2) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	상대동 33-***	장	일반공업	1,600,000	2024.12.31.	자산재평가	-
#2	상대동 33-**	장	일반공업	1,330,000	2023.01.31.	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
	상평동 153-*	장	109.8	일반공업	159,141,486	1,449,376	2024.04.29	-
a	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : 147.9㎡ × 800,000 × 18/35 ≒ 60,858,514원(사용승인일 2006.11.27) · 토 지 단 가 : (220,000,000 - 60,858,514)/109.8㎡ ≒ @1,449.376원/㎡							

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (사정보정치 = 1.000)

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

※ 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 사례를 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 A / 평가사례#1 비교 】

구분	소재지 (경상남도 진주시)	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례	상대동 33-***	1,600,000	1.00041	1.00	0.910	1,456,597	2.653	
비교표준지	상대동 33-16	548,900	1.00040	1.00	1.000	549,120		
산정 내역	①시점수정	경상남도 진주시 (24.12.31~25.02.12) (공업) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.029 $(1 + 0.00029 * 1/31) * (1 + 0.00029 * 43/31)$ ≒ 1.00041						
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	③개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910	
비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 인근 유사토지 지가수준

일련 번호	인근 유사 토지 지가수준	표준적 이용	용도지역
1	@1,300,000원/㎡ ~ 1,600,000원/㎡ 수준	공업용	일반공업

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.65

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	548,900	1.00040	1.00	1.020	2.65	1,484,270	1,480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
	상평동 153-*	장	109.8	일반공업	159,141,486	1,449,376	2024.04.29	-
a	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : 147.9㎡ × 800,000 × 18/35 ≒ 60,858,514원(사용승인일 2006.11.27) · 토 지 단 가 : (220,000,000 - 60,858,514) / 109.8㎡ ≒ @1,449.376원/㎡							

※매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

(2) 선정이유

대상물건과 위치 및 물적 유사성이 있으며, 거래당사자의 특수한 사정 또는 특이사항이 개재되어 있지 아니하며, 시점수정 등이 가능한 상기 거래사례[기호a]를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (a)	일반 공업	0.646	경상남도 진주시 (24.04.29~25.02.12) (공업)
			2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.056
			2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.073
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.202
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.140
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.112
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.016
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.015
			2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.013
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.029
			$(1 + 0.00056 * 2/30) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00202)$ $* (1 + 0.00140) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00016) * ($ $1 + 0.00015) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00029) * (1 +$ $0.00029 * 43/31)$ ≈ 1.00646

※2025년 01월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(12월)의 변동률을 연장 적용합니다.

5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

- 대상물건 1 / 사례 a <공업지대>

[공업지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용 인입선
		전용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	/ 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	/ a	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
대상물건은 사례대비 가로조건(가로의 폭등)에서 우세합니다.								

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,449,376	1.00	1.00646	1.00	1.050	1,531,676	1,532,000

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로서 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

일련번호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	1,480,000	1,532,000	1,480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출근거 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용합니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 2023년도 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕 /6.0m	4	1,058,000	45 (40~ 50)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치 패널/9.0m	4	862,000	35 (30 ~ 40)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비 고
전기설비	-	표준단가 포함
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 결정

일련 번호	층	구 조	면적(㎡)	주용도	재조달원가(원/㎡)
2	지하1층 지상2층	철근콘크리트조, 슬라브지붕 및 스레이트지붕	1,321	공장, 사무실	850,000
2-1	1층	경량철골구조, 슬라브지붕	14.11	화장실	600,000
2-2	1층	경량철골구조, 슬라브지붕	124.43	판매점, 창고	800,000
3	2층	일반철골구조, 기타지붕	338.24	공장, 사무실	950,000

3. 건물가액

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	※유효				
2	지하1층 지상2층	850,000	45	40	38	7 / 45	132,222	132,000	관찰감가
2-1	1층	600,000	35	1	1	34 / 35	582,857	582,000	-
2-2	1층	800,000	35	-	20	15 / 35	342,857	342,000	관찰감가
3	2층	950,000	40	1	1	39 / 40	926,250	926,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물 감정평가액의 결정

일련번호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	지하1층 지상2층	132,000	1,321	174,372,000
2-1	1층	582,000	14.11	8,212,020
2-2	1층	342,000	124.43	42,555,060
3	2층	926,000	338.24	313,210,240
계				538,349,320

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	1,480,000	2,803	4,148,440,000	-
건물	2, 2-1, 2-2, 3	-	1,659.24	538,349,320	-
감정평가액 합계				4,686,789,320	-

2. 결정의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법(관찰감가 병용)을 적용한 건물가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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 진주시 상대동	33-54	공장용지	일반공업지역	2,803	2,803	1,480,000	4,148,440,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 진주시 남강로 1351	" 위지상	공장, 사무실	철근콘크리트조 슬라브지붕 및 스레이트지붕 2층 지1층 1층 2층	151 1080 90	1,321	132,000	174,372,000	관찰감가 850,000 x 7/45 지하1층은 폐쇄상태임. 현황 '슬라브 및 강판지붕'
2-1	"	33-54 위지상	부속건물1 공장	경량철골구조 슬라브지붕 단층	14.11	14.11	582,000	8,212,020	600,000 x 34/35 현황 '화장실' 현황 '판넬 지붕'
2-2	"	33-54 위지상	부속건물2 공장	경량철골구조 슬라브지붕 단층	124.43	124.43	342,000	42,555,060	800,000 x 15/35 관찰감가
3	"	33-54 위지상	공장	일반철골구조 기타지붕 2층 1층 2층	280 58.24	338.24	926,000	313,210,240	950,000 x 39/40
합 계								₩4,686,789,320.-	
					이	하	여	백	

토지감정평가요항표

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

대상물건은 경상남도 진주시 상대동 소재 '한국전력공사 진주시사' 동측 인근에 위치하며, 주위는 공장지대로서, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건은 세장형의 평지로서, 공업용 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

대상물건 동측으로 왕복 4차선 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 특화경관지구, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m ~25m)(종로1-11)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 지방산업단지 <산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지방산업단지(2007-02-05)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 재생산업지구<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역 (2018. 12. 10~2025)입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

토지감정평가요항표

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

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2) 철근콘크리트조 슬라브지붕 및 칼라강판지붕 지1층 지상2층건(총고 4m)으로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 사이딩판넬, 징크판넬 등 마감,
내 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
바 닥 : 인조석물갈기 등 마감,
창 호 : 알루미늄 샷시창 구조입니다.

기호 2-1) 경량철골구조 판넬지붕 단층건으로서,
외 벽 : 사이딩판넬 등 마감,
내 벽 : 사이딩판넬 등 마감,
바 닥 : 타일 등 마감,
창 호 : 하이샷시창 구조입니다.

기호 2-2) 경량철골구조 칼라강판지붕 단층건으로서,
외 벽 : 사이딩판넬, 징크판넬, 몰탈위 페인팅 등 마감,
내 벽 : 몰탈위 페인팅, 사이딩판넬 등 마감,
바 닥 : 타일 등 마감,
창 호 : 알루미늄 샷시창 구조입니다.

기호 3) 일반철골구조 기타지붕 2층건(총고 9m)으로서,
외 벽 : 사이딩판넬 등 마감,
내 벽 : 사이딩판넬, 인테리어 등 마감,
바 닥 : 인조석 물갈기 등 마감,
창 호 : 글라스페어, 하이샷시창 구조입니다.

(2) 이용상태

기호 2) : 공장 및 사무실(2층)로 이용 중입니다.
기호 2-1) : 화장실로 이용 중입니다.
기호 2-2) : 판매점 및 창고로 이용 중입니다.
기호 3) : 공장 및 사무실로 이용 중입니다.

건물감정평가요항표

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

(3) 설비내역

제반 위생 및 급배수 설비 등이 갖추어져 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

없습니다.

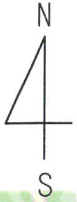
(5) 공부와의 차이

- 기호 2) : 의뢰목록상 '슬라브지붕 및 스테이트 지붕' 이나, 현황 '슬라브지붕 및 강판지붕' 입니다
- 기호 2-1) : 의뢰목록상 '슬라브지붕' 이나, 현황 '판넬지붕' 입니다
- 기호 2-2) : 의뢰목록상 '경량철골구조 슬라브지붕' 이나, 현황 '경량철골조 및 블럭조 강판지붕' 입니다

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기 타 : 대상물건 2) 건물의 지하1층은 통로를 폐쇄해서 출입이 불가능합니다.

위 치 도



소재지	경상남도 진주시 상대동 33-54번지
-----	----------------------



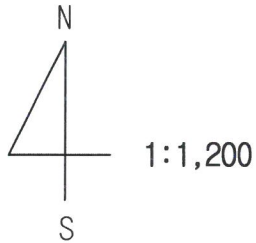
상 세 위 치 도



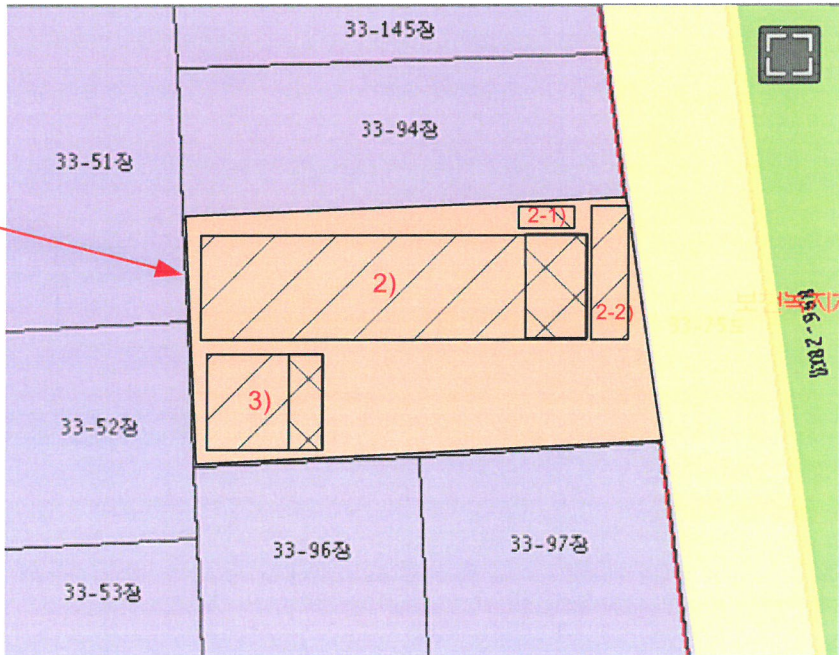
소재지 경상남도 진주시 상대동 33-54번지



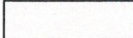


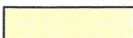
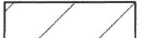
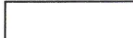



지 적 도



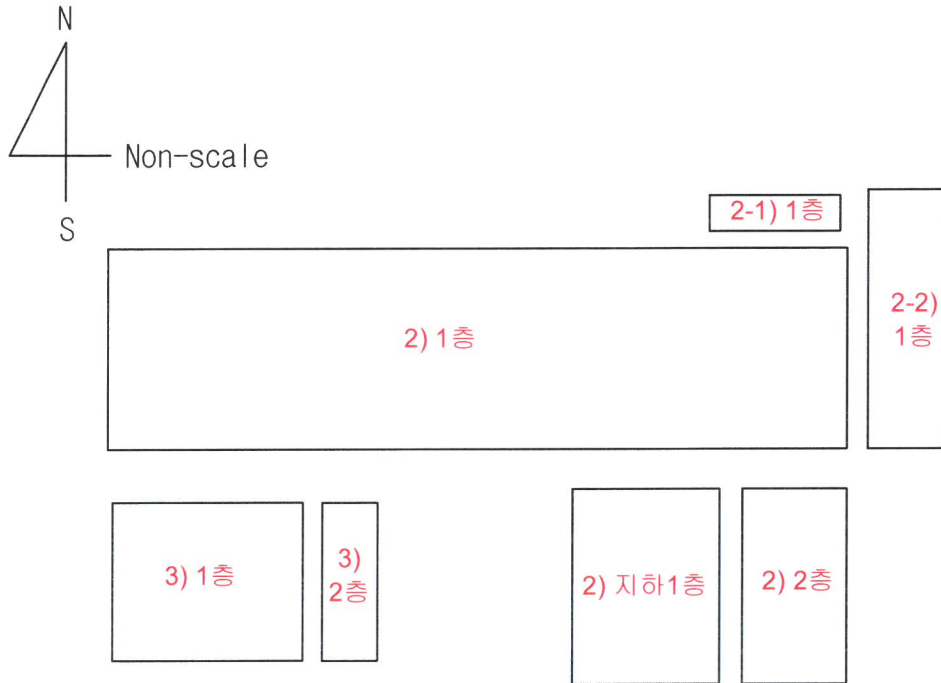
1) 상대동
33-54 장



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

건물개황도



< 평가 건물 >

기호 2) 철근콘크리트조 슬라브지붕 및 스테이트지붕 지하1층 지상2층 공장, 사무실

지하 1층 : 151 m²

지상 1층 : 1,080 m²

지상 2층 : 90 m²

기호 2-1) 경량철골구조 슬라브지붕 단층 공장(현황 : 화장실) 1층 : 14.11 m²

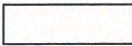


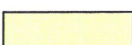
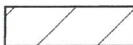
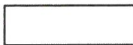


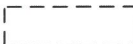
기호 2-2) 경량철골구조 슬라브지붕 단층 공장(현황 : 점포 및 창고) 1층 : 124.43 m²

기호 3) 일반철골구조 기타지붕 2층 공장, 사무실

1층 : 280 m²

2층 : 58.24 m²

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



대상물건 전경



대상토지 기호 1

사 진 용 지



대상건물 기호 2 전경



대상건물 기호 2 옥상전경

사 진 용 지



대상건물 기호 2) 2층사무실



대상건물 기호 2-1 화장실

사 진 용 지



대상건물 기호 2-2 점포 및 창고



대상건물 기호 3 전경

사 진 용 지



대상토지 내 자재보관함



대상건물 기호 2 내부 기계기구 등 전경