

감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
장영규

건명 : 박한나 외 1명 소유물건(2025타경31099)

번호 : 이산(경남)G3250807-001호

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

(주)감정평가법인 이산 경남지사

경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

이 정 호

(인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이 정 호

(서명또는인)

감정평가액	이십일억이천이백구십사만삼천칠백팔십원정(₩2,122,943,780.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박한나 외 1명 (2025타경31099)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.26	2025.08.26	2025.09.05	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	476.3	토지	476.3	3,540,000	1,686,102,000
	건물	760.761	건물	735.44	-	414,674,480
	제시외건물	(86.52)	제시외건물	82.52	-	22,167,300
합계					₩2,122,943,780	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	조보미					

(토지·건물 등) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	진주시 장대동	136-1	대	일반상업지역	476.30	476.30	3,540,000	1,686,102,000	
2	진주시 장대동	136-1 위지상	근린 생활시설 및 주택	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층					
	[도로명주소] 경상남도 진주시 장대로 29			1층	257.85	232.53	580,000	134,867,400	1,000,000 *29/50 관찰감가 현황:근린생활 시설 실측면적 평가 (일부 멸실)
				2층	232.531	232.53	580,000	134,867,400	1,000,000 *29/50 관찰감가 현황:근린생활 시설 일반건축물 대장면적 기준평가
				3층	224.86	224.86	580,000	130,418,800	1,000,000 *29/50 관찰감가 현황:근린생활 시설
				옥탑1층	45.52	45.52	319,000	14,520,880	550,000 *29/50 관찰감가
	소 계							₩2,100,776,480	

(토지·건물 등) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 (경상남도)	지 번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단 가	금 액	
(ㄱ)	진주시 장대동	136-1 위지상	점포 및 화장실	조적조 판넬지붕 단층 (1층소재)	(30.70)	30.70	200,000	6,140,000	450,000 *20/45 미등재 관찰감가
(ㄴ)	진주시 장대동	136-1 위지상	주택	조적조 아스팔트싱글지붕 단층 (옥상소재)	(41.42)	41.42	355,000	14,704,100	800,000 *20/45 미등재 관찰감가
(ㄷ)	진주시 장대동	136-1 위지상	창고	조적조 아스팔트싱글지붕 단층 (옥상소재)	(9.20)	9.20	133,000	1,223,600	300,000 *20/45 미등재 관찰감가
(ㄹ)	진주시 장대동	136-1 위지상	보일러실	판넬조 아스팔트싱글지붕 단층 (옥상소재)	(1.20)	1.20	83,000	99,600	250,000 *10/30 미등재 관찰감가
제시의 건물 소 계								₩22,167,300	
합 계								₩2,122,943,780	
			이	하	여		백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 장대동 소재 「진주시외버스터미널」 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 26일을 기준시점으로 정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 26일에 실시하였습니다.

4. 감정평가 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

- 1) 본건 토지 및 건물에 대한 표시는 귀 제시목록 및 일반건축물대장 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 '**' 처리하였습니다.
- 3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 업무 진행 및 응찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건 건물 기호(2) 2층의 등기사항전부증명서상 면적(232.531㎡)과 일반 건축물 대장상 면적(232.53㎡)이 다소 상이한 바, 일반건축물 대장을 기준으로 평가하였습니다.
- 5) 본건 건물 기호(2)의 이용 상황이 공부와 상이(공부상 '근린생활시설 및 주택' 이나, 현재 주택 부분이 멸실되어 '근린생활시설' 만 존재)하여, 현실 이용상황을 기준으로 평가하였으며, 1층부분의 면적이 공부면적과 상이하여, 실측면적을 기준으로 감정평가하였습니다.
- 6) '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 에서와 같이 부합물 내지 종물로 판단되는 소유자 미상의 미등재 제시 외 건물 기호(ㄱ ~ ㄴ)이 소재하나 본건의 사용수익에 큰 영향이 없을 것으로 판단됩니다.
- 7) 제시 외 건물 기호(ㄱ ~ ㄴ)에 대한 평가는 개략적인 실측에 의하여 구조 및 용도 등을 참작하여, 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 관찰 감가법을 병용하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

(1)토지의 평가

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

(2)건물의평가

본건 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 기준시점 현재의 현상 및 관리 상태에 비추어 관찰감가가 필요하다고 인정되어 관찰감가법을 병용하였습니다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외의 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 대상토지 및 건물의 현황

1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	장대동	136-1	대	476.3	일반상업 지역	상업용	광대소각	부정형 평지	2,448,000

2. 대상 건물

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	구조/층구분	(제시)면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	장대동	136-1 위지상	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층	1층 : 257.85 2층 : 232.531 3층 : 224.86 옥탑1층 : 45.52	1978.09.28	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 평가액 산출 근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 있는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 (진주시)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	장대동	130-1	366.70	대	업무용	일반 상업지역	광대소각	세장형 평지	2,550,000	-

2) 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.08.26)

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
진주시 상업지역	0.016	$2025.01.01 \sim 2025.07.31 : 0.029$ $2025.07.01 \sim 2025.07.31 : -0.015$ $(1 + 0.00029) * (1 - 0.00015 * 26/31)$ ≈ 1.00016

3) 지역요인비교치

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인비교

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<상업지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
	지반, 지질 등	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치 및 그 사유

의뢰 번호	소재지 (진주시)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	장대동	136-1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	본건은 표준지 대비 획지조건 (접면 도로 상태 등 우세, 형상 등 열세하여 전체적으로 열세) 열세합니다.

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98 두 6067(1998.07.10), 92 누 16300(1993.09.10), 2003 다 38207(2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (진주시)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	가격시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	장대동	129-*	일반상업지역	대	3,920,000	2024.05.30	담보		A
2	장대동	130-*	일반상업지역	대	2,520,000	2021.04.15	법원 경매		
3	장대동	136-*	일반상업지역	대	3,390,000	2020.10.07	담보		
4	장대동	137-*	일반상업지역	대	3,621,314	2024.12.20	-	거래사례	
5	장대동	102-1*	일반상업지역	대	2,373,783	2023.02.22	-	거래사례 토지배분단가	

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 사례 기호(5), 토지가격 배분내역

건물 추정 금액	면적 (㎡)	구조/용도	사용승인일	제조달 원가	내용 년수	경과 년수	관찰 감가	잔존 년수	건물 추정단가 (원/㎡)	건물 추정금액 (원)
	442.29	철근콘크리트조 /위락시설, 여관	1985.3.19	1,300,000	50	40	10	20	520,000	229,990,800
토지 추정 단가	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	건물 추정금액 (원)	토지 추정금액 (원)	토지추정단가 (원/㎡)	거래시점				
	700,000,000	198.00	229,990,880	470,009,200	2,373,783	2023.02.22				

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

▣ 사례의 선정기준

(가) 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 평가사례(거래사례)를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사하며 당해 사업으로 인한 개발이익이 포함되지 않은 사례를 선정하였습니다.

(나) 인근 평가사례(거래사례) 중 인근지역 내 다른 거래사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부를 검토하여 표준적 사례를 그 밖의 요인 보정치의 산정을 위하여 활용하였습니다.

【 산식 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지(A)의 그 밖의 요인

구분	소재지 (진주시)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(1)기준 비교표준지 가격	장대동 129-*	3,920,000	-	1.00099	1.000	0.950	3,727,687	1.462
비교표준지 (A)가격	장대동 130-1	2,550,000	-	1.00016	-	-	2,550,408	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	진주시 상업지역 (2024.05.30 ~ 2025.08.26)						1.00099
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
표준지는 사례대비 획지조건(접면도로상태 등)열세합니다.								

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.46

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	지목	용도 지역	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					기 호	공시 지가						
1	장대동	136-1	대	일반 상업 지역	A	2,550,000	1.00016	1.000	0.950	1.46	3,537,416	3,540,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 적용 거래사례

① 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등에 의할 때 선정 기준은 아래와 같습니다.

- 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례
- 신고된 실제거래가격으로서 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 적용 거래사례

상기의 선정기준에 따라 비교 가능성이 가장 적절한 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 (진주시)	지번	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
5	장대동	102-15	일반상업지역	대	2,373,783	2023.02.22	거래사례 토지배분단가

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
사례는 거래 당사자 간의 특수한 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 것으로 판단됩니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

사례 기호	용도지역 및 기간	지가변동률	비 고
5	진주시 상업지역 2023.02.22 ~2025.08.26	0.107	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.009 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.012 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.008 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.011 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.001 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.007 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.005 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.004 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.007 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.010 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.133 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.029 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.015 $(1 - 0.00009 * 7/28) * (1 - 0.00012) * (1 - 0.00008) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00001) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00005) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00003) * (1 - 0.00010) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00015 * 26/31)$ ≈ 1.00107

4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 소재하는 거래사례로서 지역요인은 대등합니다.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인을 이용상황별로 아래와 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

① 비교항목

<상업지대 개별요인 비교항목표>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 개별요인 비교치 및 그 사유

의뢰 번호	소재지 (진주시)	지번	거래 사례 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	장대동	136-1	5	1.15	1.10	1.15	1.05	1.00	1.00	1.527	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)우세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)우세, 환경조건(고객의 유동성 및 적합성 등)우세, 획지조건(형상 열세하나, 접면도로 상태 등 우세하여 전체적으로 우세)우세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	소재지 (진주시)	지번	지목	용도 지역	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					기호	단가						
1	장대동	136-1	대	일반 상업 지역	5	2,373,783	1.000	1.00107	1.000	1.527	3,628,645	3,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	3,540,000	3,630,000	-

2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물 평가액 산출 근거

1. 건축물 표준단가 참고자료

(한국부동산연구원 발표 건축물신축단가표, 2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조 /평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)

2. 제조달원가 결정

일련번호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	내용연수
2	1층 ~ 3층	950,000	50,000	1,000,000	50
	옥탑1층	550,000	-	550,000	50

※ 상기 기준단가는 ‘건물신축단가표’를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 제조달원가를 결정하였습니다.

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련번호	구분	제조달원가 (원/㎡)	경과 연수	내용 연수	잔존 연수	관찰 감가	적용 잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1층 ~ 3층	1,000,000	46	50	4	25	29	580,000	•관찰감가 •현황: 근린 생활 시설 •실측면적평가(1층) (일부멸실)
	옥탑 1층	550,000	46	50	4	25	29	319,000	•관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(m ²)		단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	1	476.30		3,540,000	1,686,102,000
건물	2	1층	232.53	580,000	134,867,400
		2층	232.53	580,000	134,867,400
		3층	224.86	580,000	130,418,800
		옥탑1층	45.52	319,000	14,520,880
제시 외 건물	(ㄱ)	점포 및 화장실	(30.70)	200,000	6,140,000
	(ㄴ)	주택	(41.42)	355,000	14,704,100
	(ㄷ)	창고	(9.2)	133,000	1,223,600
	(ㄹ)	보일러실	(1.2)	83,000	99,600
합 계					2,122,943,780

2. 결정 의견

참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액, 원가법에 의한 건물평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

(토지) 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	<ul style="list-style-type: none"> • 본건은 경상남도 진주시 장대동 소재 「진주시외버스터미널」 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 상업용, 주상용건물, 공동주택, 숙박시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	<ul style="list-style-type: none"> • 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.
3. 형태 및 이용상태	<ul style="list-style-type: none"> • 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중입니다.
4. 인접 도로상태	<ul style="list-style-type: none"> • 본건 북서측으로 광대로에 접하고, 동측으로 중로에 접하며, 남측으로 약 5m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>
6. 제시목록 외의 물건	<ul style="list-style-type: none"> • 없습니다.
7. 공부와의 차이	<ul style="list-style-type: none"> • 없습니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	<ul style="list-style-type: none"> • 임대관계는 미상입니다.

(건물) 감정평가요항표

1. 건물의 구조	<ul style="list-style-type: none"> • 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 건물로서, (사용승인일 : 1978.09.28) 외벽 : 외장식재붙임 및 몰탈위 페인팅 등입니다. 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 타일붙임 및 벽지붙임 등입니다. 창호 : 샷시창호 등입니다.
2. 이용상태	<ul style="list-style-type: none"> • 1층 ~3층 : 근린생활시설로 이용 중입니다. • 옥탑 : 옥탑으로 이용 중입니다.
3. 설비내역	<ul style="list-style-type: none"> • 제반 위생 및 배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있습니다
4. 부합물 및 종물	<ul style="list-style-type: none"> • '지적 및 건물 개황도' 에 도시한 바와 같이 부합물 내지 종물로 판단되는 소유자 미상의 미등재 제시 외 건물 기호 (ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ) 소재하며, 구조, 규모 등을 비추어 보아 본건의 사용, 수익 및 처분 등에 영향을 주지 않을 것으로 판단됩니다.
5. 공부와의 차이	<ul style="list-style-type: none"> • 본건 건물 기호(2) 1층의 공부상 면적과 실측면적이 상이합니다. • 본건 건물 기호(2) 2층은 제시 목록상 면적 (232.531㎡)과 일반건축물대장상 면적(232.53㎡)이 다소 상이합니다. • 본건 건물 기호(2)는 공부상 근린생활시설 및 주택이나, 현황은 근린생활시설 및 옥탑입니다.
6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	<ul style="list-style-type: none"> • 임대관계는 미상입니다.

상세 위치도

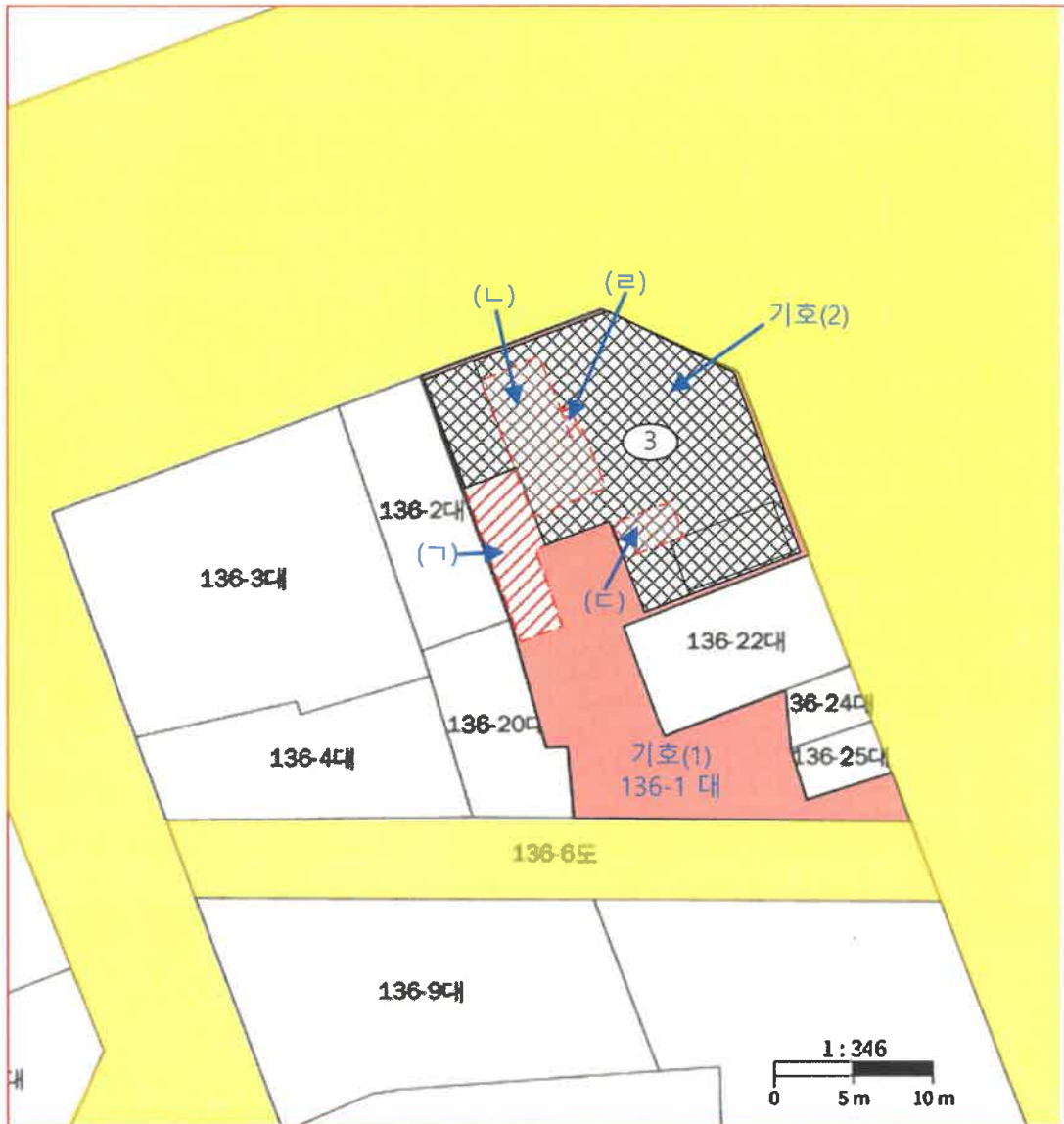
경상남도 진주시 장대동 136-1



지 적 및 건물 개 황 도

경상남도 진주시 장대동 136-1

N
S
S: Non-Scale



*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

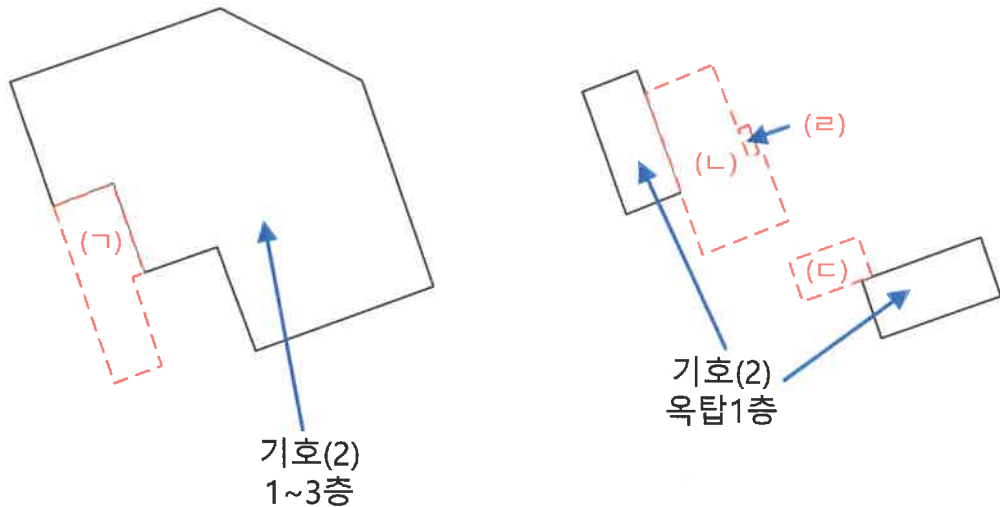
범 례		평가대상토지		용도지역구분		평가건물 지하층, 3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

건물개황도

경상남도 진주시 장대동 136-1



S: Non-Scale



<제시건물>

- 기호(2): 철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 근린생활시설 및 주택,
1층-232.53m²(실측면적)(현황: 근린생활시설)
2층-232.531m²(제시면적)(현황: 근린생활시설)(일반건축물대장상 면적 : 232.53m²)
3층-224.86m²(제시면적)(현황: 근린생활시설)
옥탑1층-45.52m²(제시면적)

<제시외건물>

- (ㄱ): 조적조 판넬지붕 단층(1층소재), 점포 및 화장실 30.70m²(실측면적)
(ㄴ): 조적조 아스팔트싱글지붕 단층(옥상소재), 주택 41.42m²(실측면적)
(ㄷ): 조적조 아스팔트지붕 단층(옥상소재), 창고 9.20m²(실측면적)
(ㄹ): 판넬조 아스팔트싱글지붕 단층(옥상소재), 보일러실 1.20m²(실측면적)

사진용지



본건 기호 (1, 2) 토지 건물 전경



본건 옥탑1층 및 제시외 건물(L, C, R) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 (ㄱ) 전경



제시외 건물 (ㄴ)

사 진 용 지



제시외 건물 (ㄷ)



제시외 건물 (ㄹ)