

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유상옥 소유물건(2024타경4093)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: ec24-01-1055

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.

에코감정평가사사무소

(토지 및 건물)감정평가표

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

감정평가사
박재욱

(인)

감정평가액	칠억오천칠백육만팔천팔백팔십원정(₩757,068,880.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유상욱 (2024타경4093)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.08	2024.07.26 ~ 2024.08.08	2024.08.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	192.7	토지	192.7	2,480,000	477,896,000
	건물	489.86	건물	500.27	-	278,506,880
	제시외 건물	(9)	제시외 건물	9	74,000	666,000
합계					₩757,068,880	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 하대동	307-29	대	제2종 일반주거지역	192.7	192.7	2,480,000	477,896,000	
2	경상남도 진주시 하대동 [도로명주소] 경상남도 진주시 하대로 123	307-29 위 지상	근린 생활시설 및 주택	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 평슬래브지붕 4층 1층 2층 3층 4층 지하					
					104.335	104.335	598,000	62,392,330	1,300,000 x 23/50
					109.235	109.235	598,000	65,322,530	1,300,000 x 23/50
					109.235	109.235	598,000	65,322,530	1,300,000 x 23/50
					84.82	95.23	540,000	51,424,200	1999.08.26 증축 (10.41㎡) 1,350,000 x 18/45
					82.235	82.235	414,000	34,045,290	900,000 x 23/50
	소 계							₩756,402,880	
ㄱ	<제시외 건물> 경상남도 진주시 하대동	307-29 위 지상	다용도실	새시조 슬래브지붕 4층(소재)	(9)	9	74,000	666,000	170,000 x 13/30 관찰감가.
	소 계							₩666,000	
	합 계							₩757,068,880.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 하대동 소재 "진주중앙중학교" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 감정평가조건은 없음. “시장가치”는 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 의미함.

3. 감정평가 기준 및 방법

가) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

나) 감정평가 방법

감정평가의 방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제11조 등에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

다) 감정평가방법의 결정

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 의하여 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 등의 보정을 거쳐 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 거래사례비교법에 의해 평가한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의하여 건물의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 평가하되 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 목록표시 근거 및 기준시점

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준하였으며, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 08일을 기준으로 하였음.

5. 그 밖의 사항

- 가) 본건 기호(1) 토지 지상에 별첨 “사진용지” 등과 같이 소유자 미상의 제시외 건물(ㄱ)이 소재하는 바 현황에 의거 개략적인 실측면적 등을 기준으로 구조, 용재, 현상, 관리상태 등을 종합 고려하여 관찰감가에 의한 원가법으로 평가하였으며, 해당 제시외 건물로 인한 제한은 미미할 것으로 판단되어 이에 구매받지 않고 본건 기호(1) 토지가격을 감정평가하였으니 귀 경매 진행시 소유관계 및 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 본건 기호(2) 건물은 귀 제시목록 및 건물등기사항전부증명서 기준 4층 면적이 84.82㎡ 이나 일반건축물대장 기준 4층 면적이 95.23㎡ (1999.08.26. 증축등재, 10.41㎡)인 바 일반건축물대장상 면적인 95.23㎡을 기준하여 감정평가하였으니 귀 경매 진행시 참고하시기 바람.

다) 본건 기호(2) 건물 일부는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 인근 탐문조사 및 외부 관찰, 일반건축물대장, 현황도면, 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였으니 귀 경매 진행시 재확인하시기 바람.

라) 본건 토지건물은 인접 필지와 경계가 불분명하므로 지적측량 등에 의해 토지 및 건물의 현상 및 위치 등이 달라질 수 있으니 귀 경매 진행시 참고하시기 바람.

II. 대상 토지의 감정평가액 산출근거

1. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역 등	형상	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
						지세	
1	진주시 하대동 307-29	대	192.7	주상용 건부지	제2종 일반주거지역	정방형	1,283,000
						평 지	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 공시지가기준법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 의하여 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 평가하였음.

나. 비교표준지 선정

평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지들 가운데 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2024. 01. 01 기준)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 등	이용상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
							세장형 평 지	
A	진주시 하대동 317-37	대	195.5	제2종 일반주거지역	주상용	중로한면		1,258,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 의하여 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 가격시점까지의 시점수정치를 산정함

[경상남도 진주시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.230	2024년 06월까지 지가변동률
2024.07.01 ~ 2024.08.08	0.062 * 39/30	2024년 06월 지가변동률 연장 적용함.
2024.01.01 ~ 2024.08.08	0.311 (1.00311)	-

※2024년 07월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	비교치
본건 토지는 비교표준지와 지역요인이 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등	상업지역중심과의 접근성 등
		인근교통시설과의 거리 및 면의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등	고객의 유동성과의 적합성 등
		인근토지의 이용상황 등
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		지반 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
		맹지 등
	방위, 고저, 접면도로 상태 등	방위
		고저
		경사지
		각지
		2면획지
		3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교[본건 기호(1)]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성 등	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연 환경 등	고객의 유동성과의 적합성 등 인근토지의 이용상황 등 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 지반, 지질 등	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저, 접면도로 상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 등	1.03	획지의 상황 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체 이용제한 등)	1.00	유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 및 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030	-

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 및 제14조, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례【2003다38207, 2004.05.14.선고】,【2006두11507, 2007.07.12선고】 등) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근 지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위해 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가 전례

기호	소재지	지목	용도지역	(사정)면적 (㎡)	선례(사정)단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적
가	진주시 하대동 000-0	대	제2종 일반주거지역	136.5	≒2,390,000	2024.03.**
						담보
나	진주시 하대동 000-0	대	제2종 일반주거지역	157.25	≒3,030,000	2022.04.**
						담보

[출처: 한국감정평가사협회]

나) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	(사정)면적 (㎡)	거래(사정)단가 (원/㎡)	기준시점 비 고
1	진주시 하대동 000-00	대	제2종 일반주거지역	120.7	* ≒1,944,976	2022.12.**
						일괄거래

[출처: 등기사항전부증명서 등]

*거래사례 토지(사정)단가

사례건물 재조달원가 (원/㎡)	1,300,000	총 내용연수 (관찰감가)	50	잔존 내용연수 (관찰감가)	17	용 도 (사용승인일)	주상용 (1991-06-**)
사례 토지단가 (원/㎡)	$(298,000,000 - 1,300,000 \times 143.08 \times 17/50) / 120.7$ ≒ 1,944,976					비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사 토지 시세수준

본 건 일련번호	용도지역	지목	시세 수준	비 고
1	제2종 일반주거지역	대	약 2,300,000원/㎡ ~ 2,600,000원/㎡ 내외 수준	-

4) 전례 및 사례 선정 기준

본건 평가대상 토지와 용도지역 등 공법상 제한 등이 동일 또는 유사하고 인근 지역 또는 동일수급권 유사 지역 내 다른 평가사례와 균형을 이루며 표준지 공시지가와 시가 간의 격차를 대체로 가장 잘 나타내는 전례나 사례를 선정함.

5) 전례/사례 선정

인근 지역 또는 동일수급권 유사 지역 내 용도지역 등이 동일 또는 유사한 다른 평가사례와 균형을 이루며 표준지 공시지가와 시가 간의 격차를 대체로 가장 잘 나타내는 평가전례(가)를 선정함.

6) 보정치 산정

(가) 그밖의 요인 보정치 산정방법

$$\frac{\text{전례(사례)기준 표준지가격}}{\text{가격시점 표준지가격}} = \frac{\text{전례(사례)가격} \times \text{*1시점수정} \times \text{*2지역요인} \times \text{*3개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 그밖의 요인 보정치 산정

[표준지A와 평가전례(가)]

기준	기준단가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가(원/㎡)	그밖의 요인 보정치
전례(가)	2,390,000	1.00254	1.000	1.010	2,420,031	1.918
표준지A	1,258,000	1.00311	1.000	1.000	1,261,912	

*1시점수정

경상남도 진주시 주거지역 지가변동을 기준[전례(가)] : 2024.03.**. ~ 2024.08.08.

*2지역요인: 평가전례와 표준지는 인근지역에 위치함.(1.00)

*3개별요인

개별요인 비교치						
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010

가로조건: 유사함.
 접근조건: 유사함.
 환경조건: 유사함.
 획지조건: 획지의 상황 등에서 우세함.
 행정조건: 유사함.
 기타조건: 유사함.

7) 그밖의 요인 보정치 결정

선정된 전례/사례를 기준으로 한 그밖의 요인 보정치는 위와 같이 산정되었으며, 인근 유사 토지의 정상적인 지가 수준, 인근지역이나 동일 수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가 동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 기호(1) 토지는 1.91으로 증액 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

본건 일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,258,000	1.00311	1.000	1.030	1.91	2,482,560	2,480,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내의 거래사례 중 용도지역·실제 이용상황·공법상 제한·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

2) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	(사정)면적 (㎡)	거래(사정)단가 (원/㎡)	기준시점 비 고
						가

[출처: 등기사항전부증명서 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*거래사례 토지(사정)단가

사례건물 재조달원가 (원/㎡)	1,300,000	총 내용연수 (관찰감가)	50	잔존 내용연수 (관찰감가)	17	용도 (사용승인일)	주상용 (1991-06-**)
사례 토지단가 (원/㎡)	$(298,000,000 - 1,300,000 \times 143.08 \times 17/50) / 120.7$ $\approx 1,944,976$					비고	-

3) 거래사례 선정

인근지역 또는 유사지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(가)를 선정함.

나. 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 의미함. 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률 기준)

[경상남도 진주시 주거지역]

사례 기호	기 간	지가변동률	비 고
기호(가)	2022. 12. ** ~ 2024. 08. 08	2022. 12. 01 ~ 2022. 12. 31 : 0.001 2023. 01. 01 ~ 2023. 12. 31 : 0.092 2024. 01. 01 ~ 2024. 06. 30 : 0.230 2024. 06. 01 ~ 2024. 06. 30 : 0.062 $(1 + 0.00001 * 30/31) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00062 * 39/30)$ ≙ 1.00404	2024년 07월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	비교치
본건 토지는 비교 거래사례와 지역요인이 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등	상업지역중심과의 접근성 등
		인근교통시설과의 거리 및 면의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등	고객의 유동성과의 적합성 등
		인근토지의 이용상황 등
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		지반 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
		맹지 등
	방위, 고저, 접면도로 상태 등	방위
		고저
		경사지
		각지
		2면획지
		3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교[본건 기호(1)]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.10	가로의 계통 및 연속성 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성 등	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연 환경 등	고객의 유동성과의 적합성 등 인근토지의 이용상황 등 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 지반, 지질 등	1.15	인근환경 등에서 우세함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저, 접면도로 상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 등	1.02	획지의 상황 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체 이용제한 등)	1.00	유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 및 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.290	-

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 일련 번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	1,944,976	1.00	1.00404	1.000	1.290	2,519,155	2,520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 단가 결정

가. 대상 토지 시산가액

본건 일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	2,480,000	2,520,000	-

나. 토지 평가단가의 결정의견 및 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 14조 등에 의거 주된 방법으로 평가한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성 등을 검토하였는 바, 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 등에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액과 비교할 때 그 적정성이 지지되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며 이는 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

본건 일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	2,480,000	2,520,000	2,480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 대상건물의 개요

기호	구 조	연면적(㎡)		용도	비 고
2	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 평슬래브지붕 4층	1층	104.335	근린생활시설	사용승인일: 1996.11.28. [일반건축물대장 기준] 4층: 1999.08.26. 증축 (10.41㎡)
		2층	109.235	근린생활시설	
		3층	109.235	근린생활시설	
		4층	95.23	주택	
		지하	82.235	근린생활시설	
		합 계	500.27	-	

3. 재조달원가 및 내용년수의 결정

가. 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집(2023년 기준)

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준건축비 (원/㎡)	내용연수
06-01-05-09	점포주택 (상가주택)	철근콘크리트조/ 저층(5층 이하)평지붕	3	1,356,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 재조달원가의 결정

상기 “건물신축단가표” 표준단가를 참고하여 본건 건물의 구조 및 용도, 건축자재의 품질, 시공 방법 및 시공 정도 등을 고려하고 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기 호	층 수	용 도	재조달원가(원/㎡)
2	1층	근린생활시설	1,300,000
	2층	근린생활시설	1,300,000
	3층	근린생활시설	1,300,000
	4층	주택	1,350,000
	지하	근린생활시설	900,000

다. 감가수정 및 건물 단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 따라 대상 건물의 재조달원가를 기준으로 경제적 내용연수 등을 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였는 바 건물의 구조, 규모, 시공자재의 품질 및 시공정도 등을 고려하고 현상 및 관리상태 등을 감안하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 결정하였음.

기 호	층 수	재조달원가(원/㎡)	잔존 내용연수 (관찰감가)	내용연수 (관찰감가)	산정단가 (원/㎡)	결정단가(관찰감가) (원/㎡)
2	1층 ~ 3층	1,300,000	23	50	598,000	598,000
	4층	1,350,000	18	45	540,000	540,000
	지하	900,000	23	50	414,000	414,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

감정평가 전례 및 거래 사례와 주위 시세 수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가 기준법에 의한 토지가액 등의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	192.7	2,480,000	477,896,000	-
건 물	500.27	-	278,506,880	토지건물감정평가 명세표 참조.
제시외 건물	9	74,000	666,000	토지건물감정평가 명세표 참조.
합 계			757,068,880	-

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

본건 토지는 경상남도 진주시 하대동 소재 "진주중앙중학교" 북측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 노선상가, 아파트, 주택 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 일반버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

정방형 평지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 남측으로 왕복 2차선 포장도로, 서측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로가 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(상대), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 건물은 철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 평슬래브지붕 4층 건으로서,
(사용승인일: 1996.11.28)

외벽: 석재붙임, 벽돌쌓기 등.
내벽: 몰탈위 페인팅, 벽지 붙임 등.
창호: 새시창호 등 마감임.

(2) 이용상태

1층 ~ 3층: 근린생활시설로 이용중임.

4층: 주택으로 이용중임.

지하: 근린생활시설로 이용중임.

(3) 설비내역

제반 위생설비, 급배수설비, 소방 관련설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 귀 제시목록 및 건물등기사항전부증명서 기준 4층 면적이 84.82㎡ 이나

건물 감정평가요항표

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

일반건축물대장 기준 1999.08.26 증축등재(10.41㎡)로 95.23㎡임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

광역위치도



소재지	경상남도 진주시 하대동 307-29
-----	---------------------



위치도



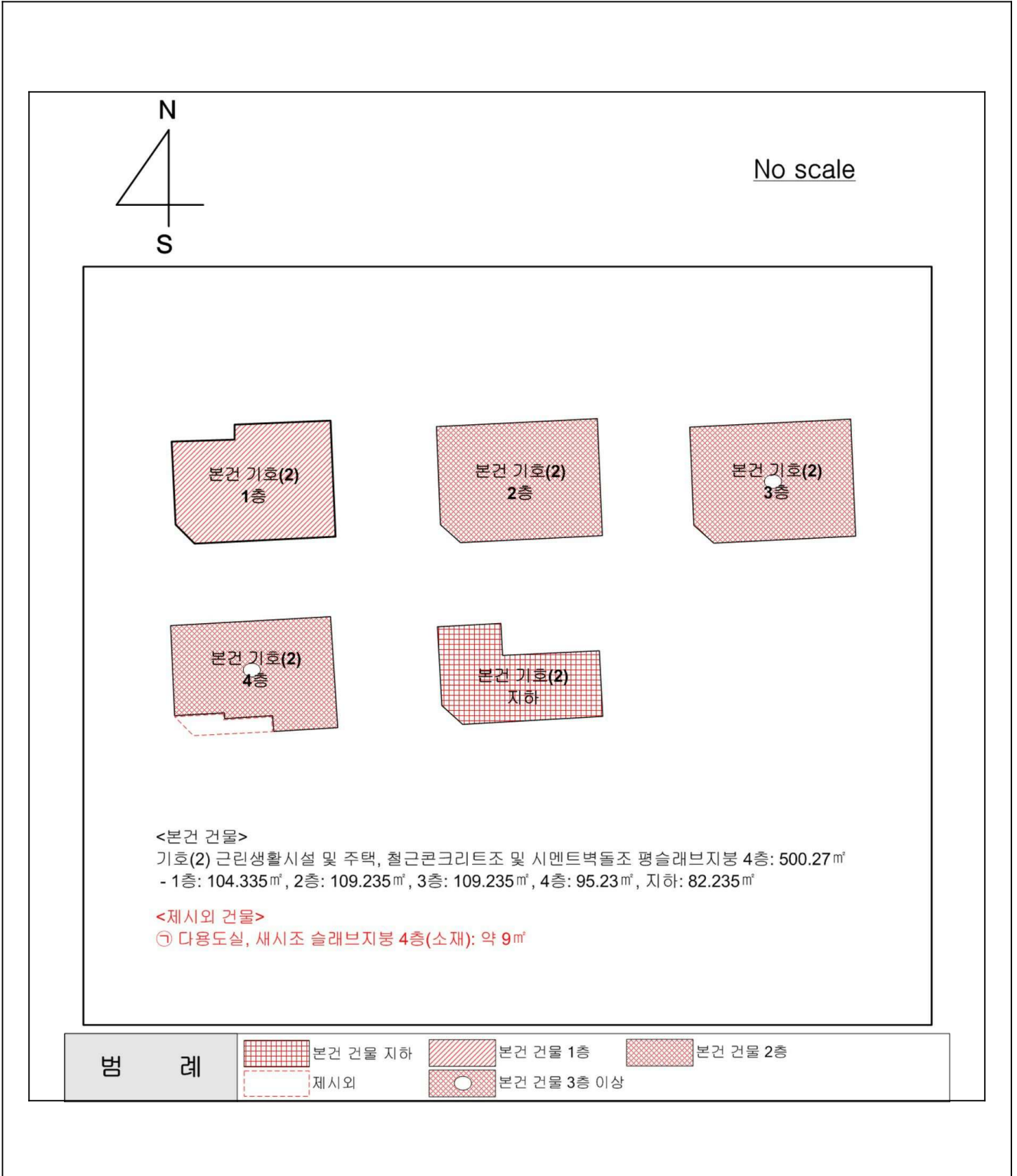
소재지 경상남도 진주시 하대동 307-29



지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도





(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



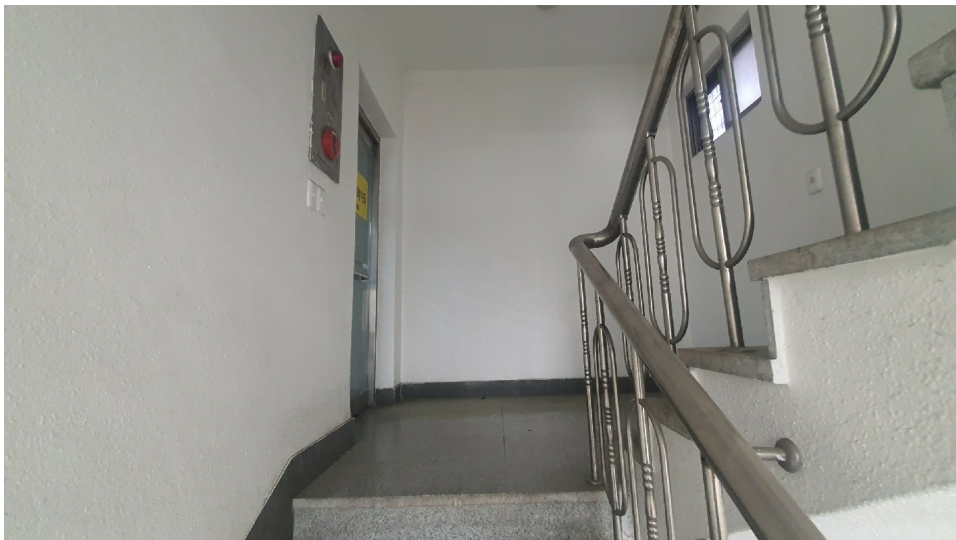
(2)



(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2) 4



(2)



()