

감정평가서

A P P R A I S A L R E P O R T

건명	장안훈 소유물 (2025타경30764)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
평가서번호	BR2504-009

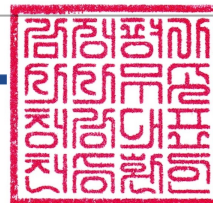
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당 사무소는 책임을 지지 않습니다.



APPRAISAL OFFICE BLUE RIVER

감정평가사사무소

청강



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
천승환

감정평가액	이억일천오백팔십만일천오백원정 (₩215,801,500.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	장안훈 (2025타경30764)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.28	2025.04.25 ~ 2025.04.28	2025.04.29

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지		167.6	토지	167.6	-	149,499,200
건물		161.10	건물	161.10	-	60,090,300
제시외건물		(152.3)	제시외건물	152.3	-	6,092,000
제시외수목		(1주)	제시외수목	1	-	120,000
		이	하	여	백	
		합계				₩215,801,500.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 상평동 소재 “삼현여자고등학교” 동측 인근에 위치한 부동산에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

2.1. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로 조건	형상/지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	상평동 198-71	대	167.6	2종일주	단독주택	세로(가)	정방형/평지	523,900

2.2. 건물

기호	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인일자 (증축)
2	상평동 198-71	시멘트 벽돌조 / 슬래브지붕 지상2층	161.10	58.69	96.12	주택	1993.10.19

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 28일임.

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025.04.25 ~ 2025.04.28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이 외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

4.1. 기준가치 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4.2. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 본 평가시 인용한 거래사례 및 평가선례들의 구체적 정보는 개인정보보호법 의거 별표처리하였음.
- 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부조사가 불가하여 건축물대장상 배치도, 외부 목측과 인근 탐문조사 등을 통해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였고, 그에 따라 제시외건물의 수량·면적 등이 현황과 다소 차이날 수 있으니 경매 진행 및 응찰시 리모델링 여부, 내부 구조, 부대설비, 수량, 면적 등을 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(1) 지상에 제시외건물㉠~㉡이 소재하며, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하되, 위 제시외건물은 구조, 용도 등으로 보아 종물 내지 부합물로서 이로 인해 토지의 사용·수익에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.
- 제시외건물은 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감정수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사시 개략적으로 실측사정하여 감정평가하였음.
- 기호(1) 지상에 제시외수목㉢(무화과나무 1주)이 소재하며, 위 수목으로 인해 토지의 사용·수익에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되고, 기타 지상에 가치가 미미한 수목, 구조물, 부합물 등은 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

1.1. 근거 법령

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

1.2. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다, 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

2.1. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2.2. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

1.1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1.1.1. 유사물건의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
				토지	건물			
㉠	상평동 198-6*	2종일주	대	216	394.36	2024.05.07	610,000,000 (852,274)	토지건물 일괄거래
⇒	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 2013.10.15), 면적 : 394.36㎡ · 토지추정단가 : : {610,000,000-(1,350,000×40/50×394.36)}÷216.0 ≒ 852,274원/㎡ ※ 건물단가는 지하·지상·이용상황별 평균단가를 적용함.							
㉡	상평동 197-7*	2종일주	대	168	167.54	2023.06.26	230,000,000 (884,821)	토지건물 일괄거래
⇒	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1997.01.23), 면적 : 167.54㎡ · 토지추정단가 : : {230,000,000-(1,150,000×19/45×167.54)}÷168.0 ≒ 884,821원/㎡ ※ 건물단가는 지하·지상·이용상황별 평균단가를 적용함.							

1.1.2. 유사물건의 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
①	상대동 198-1*	2종일주	대	165.6	시가참고	2024.12.24	897,000
②	상평동 199-7*	2종일주	대	166.5	법원경매	2023.08.08	932,000

1.1.3. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
2종일주	단독주택	세로(가)	@890,000원/㎡ 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1.2.1. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상평동 199-23	178-5	대	단독주택	2종일주	세로(불)	세장형 평지	536,600	-

1.2.2. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
A	경상남도 진주시 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.04.28)	0.157% (1.00157)	$(1+0.00124) \times (1+0.00036 \times 28/31)$ ≈ 1.00157

1.2.3. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 개별요인 비교

㉞ 개별요인 비교항목

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하였으며, 각 항목별 내용은 다음과 같음.

주택지대		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 상가과의 거리 및 편의성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경, 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등 변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 접면너비, 길이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

㉟ 개별요인 비교

본건 기호	적용 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	비 고
1	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 구조 및 상태) 에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.5. 그 밖의 요인 보정

㉠ 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고) 2002두5054판결(2003.07.25 선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성 요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.

㉡ 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그밖의 요인 보정치}$$

㉢ 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였음.

비교 표준지	비교 사례	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	기준시점	토지단가(원/m ²)
A	①	상대동 198-1*	2종일주	대	165.6	2024.12.24	897,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 격차율 산정

[비교표준지 A]

구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)						
표준지 산정단가	①	897,000	1.00	1.00170	1.00	0.950	853,599	1.588
	A	536,600	-	1.00157	-	-	537,442	
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						1.00
	시점수정	경상남도 진주시 주거지역 (2024.12.24 ~ 2025.04.28)						1.00170
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.						1.00
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 구조 및 상태) 에서 열세함.								

1.2.6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	536,600	1.00157	1.00	1.050	1.58	891,617	892,000

1.2.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	892,000	167.6	149,499,200	-
합 계			149,499,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.3.1. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였음.

본건 기호	적용 사례	소재지	용도지역	지목	토지면적(m ²)	거래시점	거래금액(원) (토지단가)
1	㉠	상평동 197-7*	2종일주	대	168	2023.06.26	230,000,000 (884,821)

1.3.2 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

1.3.3. 시점수정

사례 기호	기간	지가변동률	비고
㉠	(2023.06.26 ~ 2025.04.28)	0.845% (1.00845)	경상남도 진주시 주거지역

1.3.4. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일함. (1.00)

1.3.5. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	비 고
1	㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례 대비 제반 개별요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.6. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 기호	사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	㉠	884,821	1.00	1.00845	1.00	1.000	892,298	892,000

1.3.7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	892,000	167.6	149,499,200	-

1.4. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지 감정평가액으로 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	149,499,200	149,499,200	149,499,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

2.1. 대상건물 동별·층별 개요

기호	건물구조 / 지붕	층수	면적(㎡)	용도	사용승인일자 (증축일자)	비고
2	시멘트 벽돌조 슬래브지붕	지상2층	161.1	주택	1993.10.19	-

2.2. 재조달원가의 결정

2.2.1. 표준단가 결정

㉞ 건물신축단가표

[자료출처 : 한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」 2024년 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

㉞ 표준단가 결정

건물의 표준단가는 『건물신축단가표』를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였음.

기호	구분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	1~2층	주택	시멘트 벽돌조	1,200,000	-

2.2.2. 부대설비 보정단가

대상 건물	구분	난방설비	냉방설비	위생 및 급 배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비	보정단가(원/㎡)
2	1~2층	○	-	○	-	-	○	-	표준단가에 포함하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2.3. 재조달원가의 결정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1~2층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	-

※ 제시외건물은 감정평가 명세표 참조.

2.3. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적·감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일자)	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	1~2층	1,200,000	1993.10.19	45	31	-	14	373,000

2.4. 대상건물의 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1~2층	161.1	373,000	60,090,300	-
합 계		161.1		60,090,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물의 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물을 일괄한 원가 방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

구 분		감정평가액(원)	비고
토 지	기호 (1)	149,499,200	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
건 물	기호 (2) 2 층	60,090,300	
제시외건물	㉠~㉡	6,092,000	
제시외수목	㉢	120,000	
총 액		215,801,500	

토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-04-28>

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 상평동	198-71	대	제2종일반 주거지역	167.6	167.6	892,000	149,499,200	
2	경상남도 진주시 상평동	198-71	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 진주시 상평동 뚝골로94번길 11-3			1층	94.20	161.10	373,000	60,090,300	1,200,000 x14/45
				2층	66.90				
소계								₩209,589,500	
ㄱ	<제시외 경상남도 진주시 상평동	건물> 198-71	창고	새시조 새시지붕 단층	(5.4)	5.4	40,000	216,000	이하 관찰감가
ㄴ	"	"	창고	새시조 새시 및 판넬지붕 단층	(17.4)	17.4	40,000	696,000	
ㄷ	"	"	보일러실	새시조 새시지붕 단층	(5.5)	5.5	40,000	220,000	

토지건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-04-28>

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	
ㄹ	"	"	처마지붕	철파이프조 칼라강판지붕 단층	(124.0)	124.0	40,000	4,960,000	
소계								₩6,092,000	
a	<제시외 경상남도 진주시 상평동	수목> 198-71	무화과나무	-	(1주)	1	-	120,000	
소계								120,000	
합 계								₩215,801,500	
			이	하	여	백			

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획사항 등	8. 기타 참고사항
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록 외의 물건	
<p>1. 위치 및 주위환경 대상토지는 경상남도 진주시 상평동 소재 “삼현여자고등학교” 동측 인근에 위치하고, 주위는 근린 생활시설, 주택 등으로 형성되어 있음.</p>		
<p>2. 교통상황 대상토지까지 차량접근 가능하며, 일반적 대중교통사정은 보통임.</p>		
<p>3. 형태 및 이용상황 정방형 평지로서 단독주택 부지로 이용 중임.</p>		
<p>4. 인접 도로상태 동측으로 노폭 약 5m의 도로(막다른 도로)와 접함.</p>		
<p>5. 토지이용계획사항 등 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(상대), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(삼현여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대 보호구역(삼현여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.</p>		
<p>6. 제시목록외의 물건 제시외수목이 소재함.</p>		
<p>7. 공부와의 차이 없 음.</p>		
<p>8. 기타 - 임대관계 : 미상임. - 기 타 : 없 음.</p>		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	3. 위생설비 및 기타설비	5. 공부와의 차이
2. 이용상태	4. 부합물 및 중물관계	6. 임대관계 및 기타
1. 건물의 구조		
<p>기호 (2) - 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물(사용승인일 : 1993.10.19)로서, 외 벽 : 적벽돌 쌓기, 모르타르위 페인트 마감 내 벽 : 벽지바름, 타일붙임 등 바 닥 : 장판깔기, 타일깔기 등 창 호 : 새시창.</p>		
2. 이용상태		
<p>기호 (2) : 주택으로 이용 중임.</p>		
3. 위생설비 및 기타설비		
<p>기호 (2) : 난방설비 위생 및 급배수설비 도시가스설비 되어 있음.</p>		
4. 부합물 및 중물관계		
<p>제시외건물㉠ 새시조 새시지붕 단층(창고) : 약 5.4㎡ 제시외건물㉡ 새시조 새시 및 판넬지붕 단층(창고) : 약 17.4㎡ 제시외건물㉢ 새시조 새시지붕 단층(보일러실) : 약 5.5㎡ 제시외건물㉣ 철파이프조 칼라강판지붕 단층(처마지붕) : 약 124㎡</p>		
5. 공부와의 차이		
<p>없 음.</p>		
6. 임대관계 및 기타		
<p>- 임대관계 : 미상임. - 기 타 : 없 음.</p>		

광역 위치도

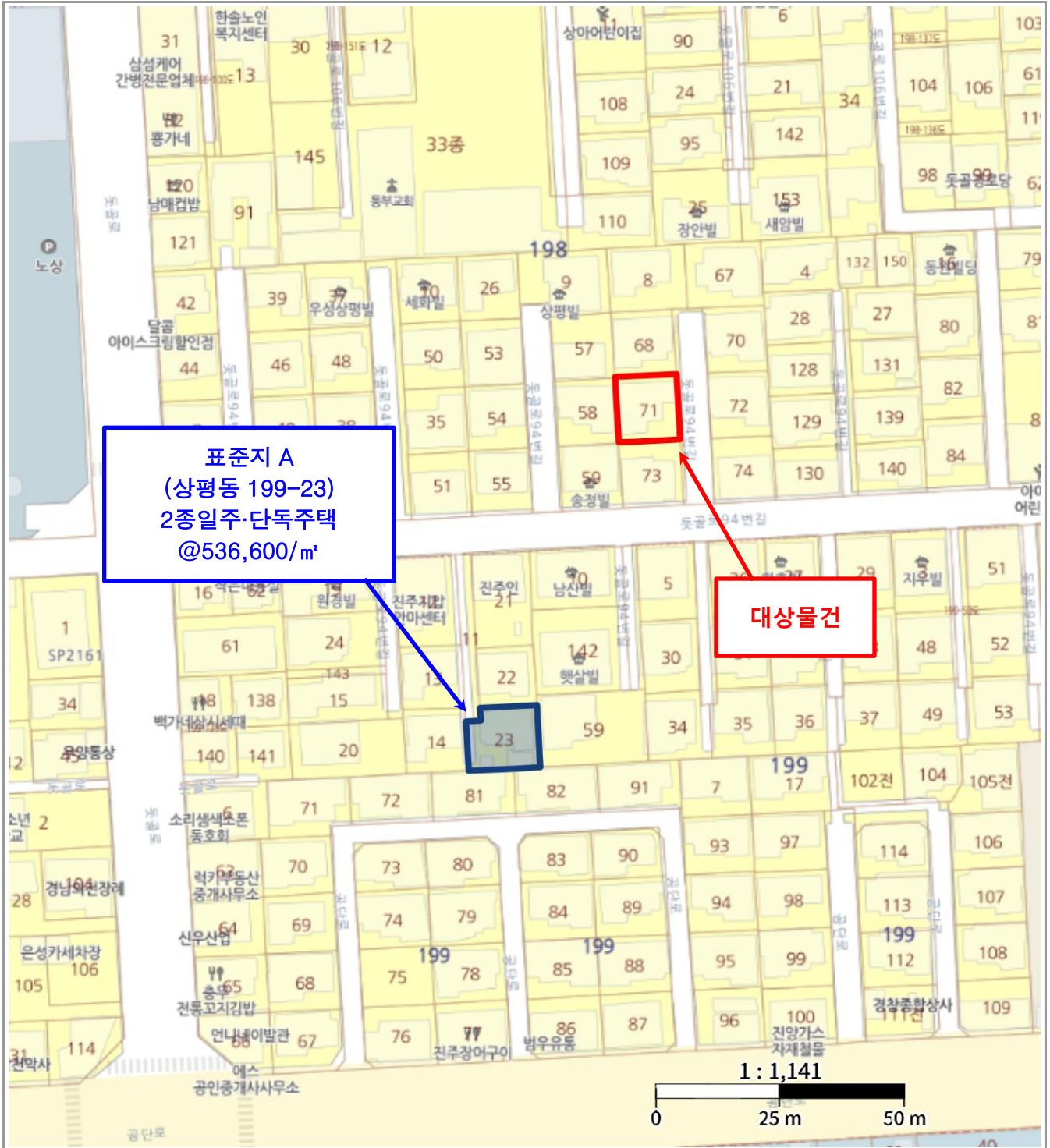
소재지	경상남도 진주시 상평동 198-71
-----	---------------------



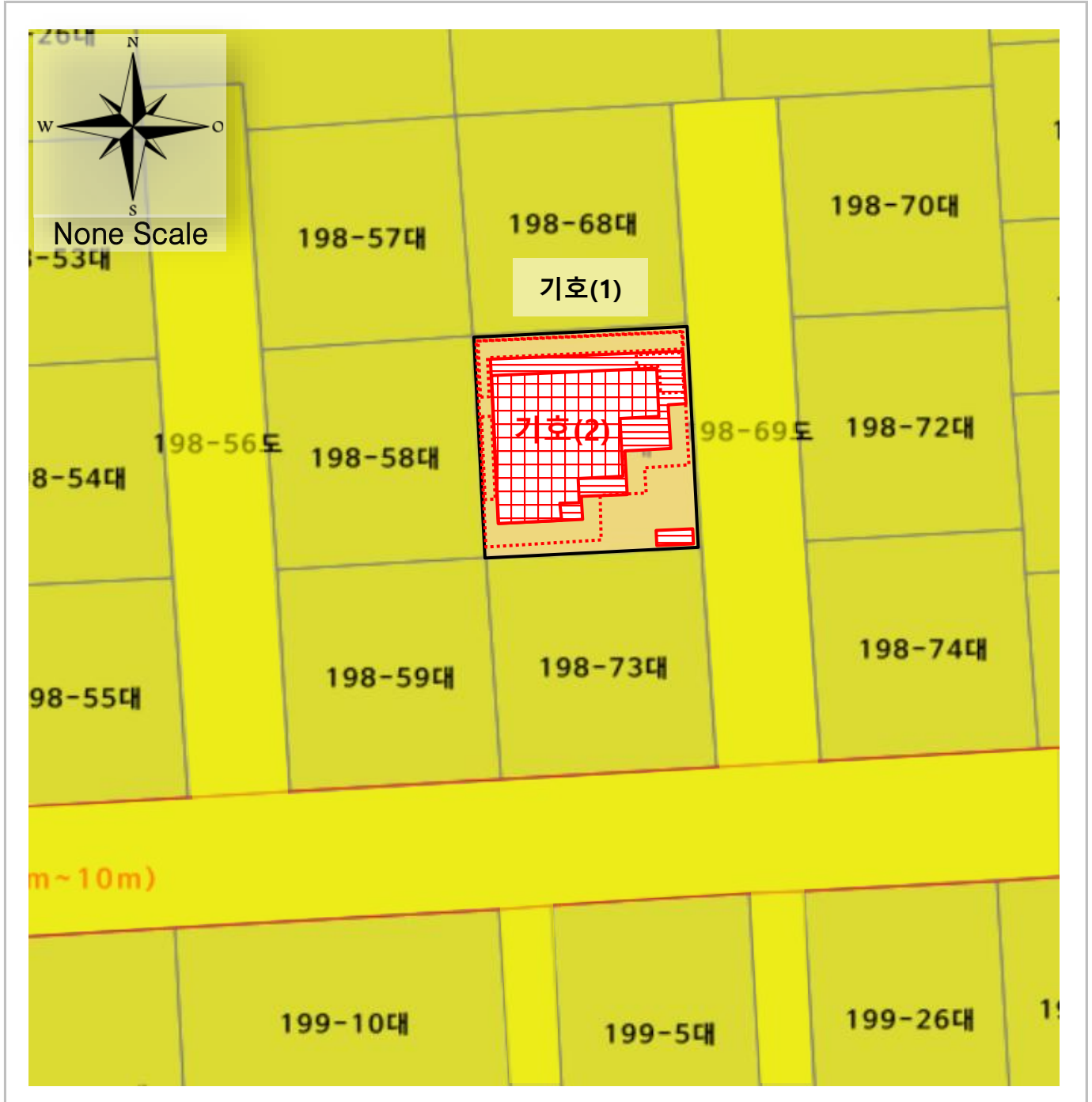
위 치 도

소재지

경상남도 진주시 상평동 198-71



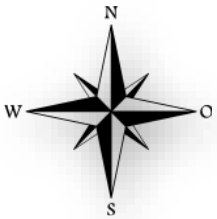
지 적 및 건물 개 황 도



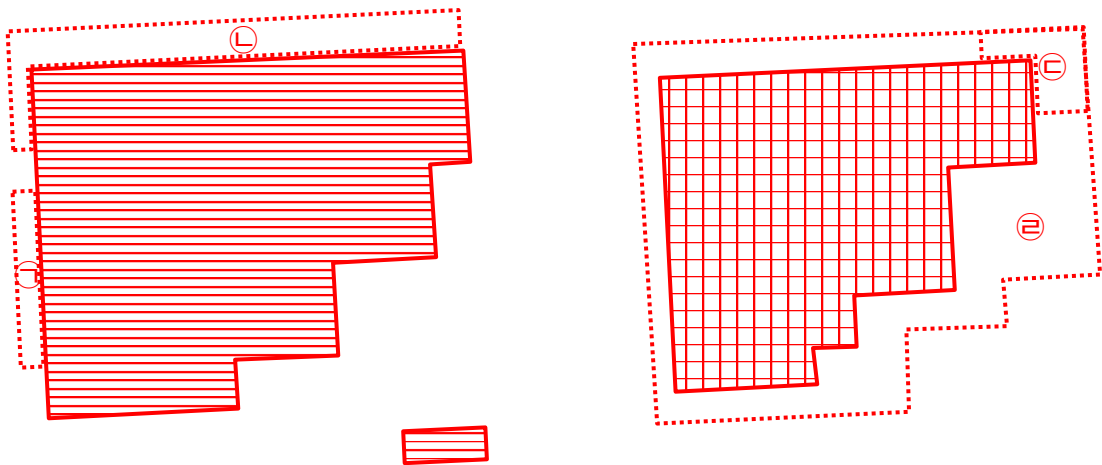
※ 본 도면은 현장조사와 위성도면에 의해 개략적으로 표시한 도면으로, 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		현황도로		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

건물 개황도



None Scale



<평가건물>

기호(2) : 1층 - 공부상 94.2m²
2층 - 공부상 66.9m²

<제시외 건물>

- ㉠ 새시조 새시지붕 단층(창고) : 약 5.4m²
- ㉡ 새시조 새시 및 판넬지붕 단층(창고) : 약 17.4m²
- ㉢ 새시조 새시지붕 단층(보일러실) : 약 5.5m²
- ㉣ 철파이프조 칼라강판지붕 단층(차마지붕) : 약 124m²

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

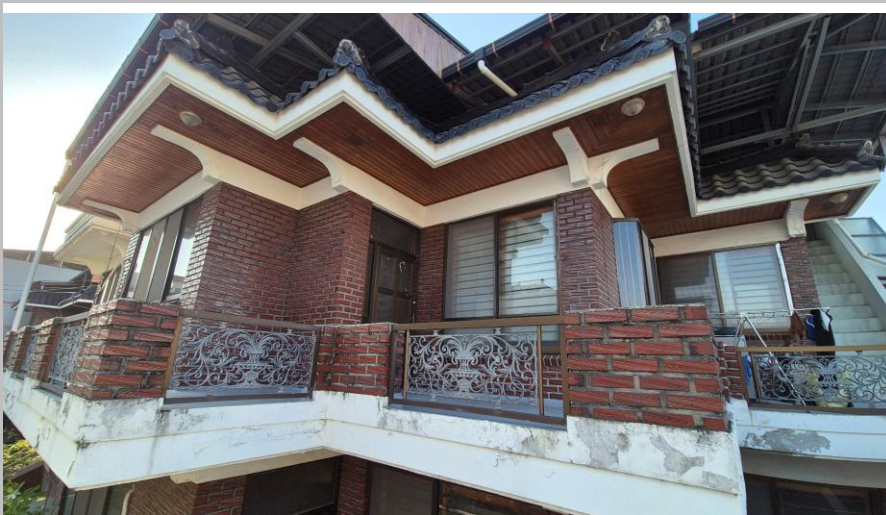
사진용지



대상물건 전경
(북동측)



기호(2) 건물 1층



기호(2) 건물 2층

사진용지



기호(2) 건물 옥외화장실



제시외건물㉠

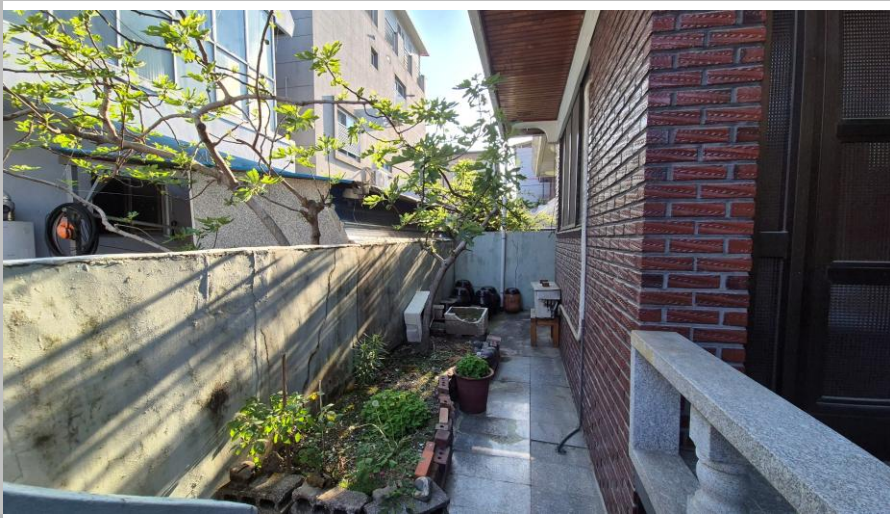


제시외건물㉡

사진용지



제시외건물㉔,㉕



제시외수목



기호(2) 건물 원경