

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김진섭 소유물건(2025타경30854)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: gc01-2505-06

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.

금관감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김덕관

(인)

감정평가액	이십삼억육천이십오만삼천칠백원정(₩2,360,253,700.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진섭 (2025타경30854)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.29	2025.05.28 ~ 2025.05.29	2025.05.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	461	토지	461	-	1,253,920,000
	건물	1,064.03	건물	1,064.03	-	1,092,833,700
	중물및부합 물	23.70	건물	23.70	-	13,500,000
합계					₩2,360,253,700	
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 초전동	677-11	대	3종일주	461	461	2,720,000	1,253,920,000	계획도로에 참작평가.
2	경상남도 진주시 초전동 677-11 [도로명주소] 경상남도 진주시 대신로 441번길 8 위지상			철근콘크리트 구조 스라브지붕 5층 1층	224.03	224.03	930,000	208,347,900	
			제1, 2종 근린생활 시설 및 주택	2층	224.03	224.03	930,000	208,347,900	" 근린생활 시설부분
				3층	225.41	225.41	930,000	209,631,300	" 근린생활 시설부분
				4층	223.97	223.97	930,000	208,292,100	" 근린생활 시설부분
				5층	166.59	166.59	1,550,000	258,214,500	2,500,000 *31/50 주택부분
ㄱ	[종물및부합물] 동소	위지상	창고 등	철근콘크리트 구조 스라브지붕	23.7	23.7	일괄	13,500,000	옥상에 소재
합 계								₩2,360,253,700.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 진주시 초전동, 금성초등학교에서 북동측으로 직선거리 약200 미터 지점에 위치하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 감정가격의 합리성을 검토하였음.

2) 건물의 평가

본건 건물에 대한 평가는「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상, 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 수선 및 보수 등으로 인해 실제경과년수와 차이가 나는 경우에는 관찰감가법을 병용하였고, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에 따른 주된 방법 외 다른 평가방법으로 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 05월 28, 29일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 05월 29일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

1, 임대관계 등에 대한 의견

일부는 임대 중이고 일부는 공실로 탐문되나 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

참고로

건물 등기사항전부증명서 상에는

3층 중 일부에 전세금 ₩50,000,000원, 강정옥을 전세권자로 하여 전세권

[범위 3층건물 225.41㎡중 북쪽 132.24㎡전부, 존속기간 2016년 9월 13일부터 2021년 9월 12일 까지] 이 설정되어 있고,

5층 중 일부에도 전세금 ₩60,000,000원, 이하림을 전세권자로 하여 전세권

[범위 5층 건물중 1층 224.03 평방미터 중 남쪽 125.6 평방미터 전부,

존속기간 2021년 9월 1일 부터 2024년 9월 1일 까지]이 설정되어 있으므로 참고하시기 바람.

2, 계획도로 저축부분에 대한 평가의견

본건 토지 중 극히 미미한 부분이 소로1류(폭 10m~12m)(2020-06-25)(상평1-4)에 저축되어 이를 감안하여 평가하였으므로 업무집행 시 참조하시기 바람.

3, 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계는 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 종물 및 부합물 등에 대한 평가의견

본건 건물 옥상에 현황사진, 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 종물 및 부합물로 '철근콘크리트구조 슬래브지붕 창고 등 약 23.7㎡ (기호ㄱ)이 소재하고 있어 구조, 시공상태, 마감상태 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으며, 계단실은 건물에 포함하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 초전동 677-11	대	461	주상용	3종일 주	소로 각지	사다리 평지	1,088,000	-

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사한 아래 비교표준지 중 A가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025 공시지가 (원/㎡)	비고
A	진주시 초전동 803-2	301	대	상업기 타	3종일 주	소로 한면	사다리 평지	1,230,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 자가변동률을 적용함.

구 분	시점수정치	자가변동률
진주시 (25.01.01~25.05.29) (주거)	경상남도 진주시 (25.01.01~25.05.29) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.163 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.039 $(1 + 0.00163) * (1 + 0.00039 * 29/30)$ ≈ 1.00201	0.201 % 상승
※2025년 01월 01일부터 04월 30일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미고시 되어 그 추이가 04월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

1) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
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, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1-1) 상업지대의 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비 깊이 부정형지, 삼각지 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적 제한 고도 제한 기타규제 (입체이용 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.03	1.02	1.00	1.00	1.051
비교 내용	<p>본건은 비교표준지와 비교 시 접면도로 상태(3면 획지) 등 획지조건에서 우세, 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세한 편임.</p> <p>미미한 부분이 소로1류(폭 10m~12m)(2020-06-25)(상평1-4)에 저촉되어 이를 감안하였음.</p>							

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고2006두 11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m ²)	비고
①	진주시 초전동 82*-*	대	3종일주	2022-09-15	담보	2,160,000	-
②	" 80*-*	대	"	2022-11-21	담보	2,050,000	-
③	" 초전동 92*-.**	대	"	2022-09-13	"	2,530,000	비교 인근선례
본건	진주시 초전동 677-11	대	"	2023-10-24	담보	2,700,000	총감정평가액 ₩2,031,550,020

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	3종일주지역 내 유사한 주택용지의 경우 @2,400,000-3,000,000원/m ² 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ③을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가격 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 비교표준지 A와 선례 ③과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	2,530,000	1.01046	1.000	0.998	2,551,350	≈2.070		
기준시점 현재 표준지 가격	1,230,000	1.00201	-	-	1,232,472			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (22.09.13~25.05.29) (주거) ≈ 1.01046 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		0.95	1.00	1.03	1.02	1.00	1.00	0.998
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 접면가로의 폭 등 가로조건 열세, 형상 등 획지조건에서 우세, 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세 한 편임						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 본건과 비교인근선례의 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	2.072	2.100

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기 호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	1,230,000	1.00201	1.000	1.051	2.100	2,720,189	2,720,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 토지만의 가격으로 거래된 'a'가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

(동일수급권 내 3종주거지역 토지의 거래사례 포착이 난함)

기호	소재지	토지면적 (m ²)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
a	진주시 초전동 82*~*	121	대	3종일 주	365,000,000 [2,500,000]	2022-06-15	토지+건물
본 사례는 1997-11-18 사용승인은 특한 철근콘크리트구조 건물 140.64 m ² 가 포함된 사례로 건물의 재조달원가 @900,000원/m ² , 내용연수 50년 적용하여 토지의 거래단가를 분석해 보면 @2,472,000원/m ² [2,400,000-2,800,000]수준에 거래된 것으로 분석되어 분석됨.							
b	진주시 초전동 91*~*	1,158	대	2종일 주	2,383,000,000 [2,057,858]	2022-08-23	토지만거래
c	진주시 초전동 100*~*	104	대	"	340,000,000 [3,269,230]	2023-04-13	"

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (22.06.15~25.05.29) (주거)	경상남도 진주시 (22.06.15~25.05.29) (주거) 계산식 기재 생략 ≙ 1.01581	1.581 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.
(1.000)

(5) 개별요인 비교

개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

본건은 거래사례와 비교 시
초전남로[대신로441번길]를 사이에 끼고 상호 접면하여 소재하고 있으며, 형상·
규모 등 획지조건에서 우세한 편이며, 여타조건은 상호 유사한 편임.

미미한 부분이 소로1류(폭 10m~12m)(2020-06-25)(상평1-4)에 저촉되어
이를 감안하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	기호	단가 (원/m ²)							
1	a	2,500,000	1.000	1.01581	1.000	1.100	2,793,477	2,792,000	-

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m ²)	비고
1	2,720,000	2,792,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m ²)	비고
1	2,720,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	층별	면적(m ²)		사용승인일
					공부	사정	
2	진주시 초전동 677-11 [도로명 주소] 진주시 대신로4 41번길 8	철근콘크리 트구조 스라브지붕 5층 제1,2종근 린생활시설 및 주택	1종근생 [제과점]	1층	120.37	좌동	2006.3.27.
			" [미용실]	"	103.66	"	
			2종근생 [학원]	2층	175.13	"	
			" [사무소]	"	48.9	"	
			" [학원]	3층	132.63	"	
			" [사무소]	"	92.78	"	
			" [학원]	4층	126.58	"	
			" [사무소]	"	97.39	"	
			단독주택	5층	166.59	"	
비고	<p>기호2 건물은 2006.3.27. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약19년 경과된 건물임.</p> <p>2019-05-28 ; 제2종근생(사무소) 225.41m² -> 제2종근생(학원) 132.63m² 및 제2종근생(사무소) 92.78m²로, 4층 제2종근생(학원) 223.97m² -> 제2종근생(학원) 126.58m² 및 제2종근생(사무소) 97.39m²로 표시변경. 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재.</p>						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
03-01-06-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 /평지붕	4	1,196,000	50 [45-55]
			3	1,362,000	
01-02-05-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	-	50 [45-55]
			3	2,740,000	

* 출처:한국감정평가사협회 2024년 건물신축단가

1-1) 건설공사비지수 [한국건설기술연구원 제공]

1-1) 건설공사비지수 [한국건설기술연구원 제공]

주거용 건물 ;

2025-03월 129.99

2024-01월 128.93

$129.99 / 128.93 = 1.0082$ [약0.82 % 상승]

비주거용 건물 ;

2025-03월 130.66

2024-01월 129.52

$130.66 / 129.52 = 1.0088$ [약0.88 % 상승]

* 2025년 03월 지수는 잠정치수로 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재 및 시공상태 등을 기준으로

한국감정평가사협회 발간 24년도 건물신축단가표상의 표준단가, 건설공사비 상승률 등을 종합 참작하여 비교하여보면,

1-3층 근린생활시설부분은 `분류기호 03-01-05-09' 점포 및 상가 4급보다 우세한 건물로 급배수설비, 위생설비 등 부대설비 보정하여 @1,500,000원/m²으로,

5층 주택부분은 @2,500,000원/m²으로 재조달원가를 결정하고 감가수정하여 평가하였음.

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	층별 구분	이용 상황	재조달 원가 (원/m ²)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율 ¹⁾	적용단가 (원/m ²)
2	1-4층	근린생활시설	1,500,000	50	19	31	31/50	930,000
	5층	주택	2,500,000	"	19	31	31/50	1,550,000
비고		1) 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수 2) 기호2 건물은 2006.3.27. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약19년 경과된 건물임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례, 건물의 구조`규격`면적`시공상태 및 현상` 등을 종합적으로 참작하고, 본건(담보)전례, 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,253,920,000	-
건물	1,092,833,700	-
종물 및 부합물	13,500,000	-
합 계	₩2,360,253,700.-	-

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

본건은 진주시 초전동, 금성초등학교에서 북동측으로 직선거리 약200 미터 지점에 위치하고 있으며, 부근은 로변으로는 근린생활시설, 후면으로는 아파트단지, 주상복합건물, 단독주택 등으로 형성되어 있는 주상복합지대로서 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정도 대체로 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서 인접지와 등고하고 주상복합건부지로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

동측으로 대신로449번길, 북측과 남측으로 대신로441번길과 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(상대), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2020-06-25)(상평1-4)(저축)가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2019-01-28)(금성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2019-01-28)(금성초등학교병설유치원)<교육 환경 보호에 관한 법률> 에 속함.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정요항표 참조 요망.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2 건물은 2006..3.27. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약19 년 경과된 건물 철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층 제1,2종근린생활시설 및 주택로서,

외벽은 화강석판, 외장용 타일 등
 내벽은 벽지, 타일, 인테리어 등
 바닥은 데코타일, 장판지 등
 창호는 샷시창호에 유리끼우기 등으로 현상은 보통인 편임.

(2) 이용상태

1층은 근린생활시설 용도 [현황은 커피루, 대원할인파트 등]
 2층은 근린생활시설 용도 [현황은 공실 등]
 3층은 근린생활시설 용도 [현황은 천부경-명상센터, 일부 공실 등]
 4층은 근린생활시설 용도 [현황은 YES 안전기술(주), 일부 공실 등]
 5층은 주택 등 용도로 등재 및 이용되고 있는 것으로 탐문되고 있음.

(3) 설비내역

급배수설비, 도시가스설비, 위생설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 승강기설비, 주택부분은 난방설비 등 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 옥상층에 철근콘크리트구조 슬라브지붕 옥상층에 창고 등 약 23.7㎡ (기호ㄱ)등
 종물 및 부합물이 소재하고 있어 구조` 시공상태 및 현상을 참작하여 별도로 평가하였음.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

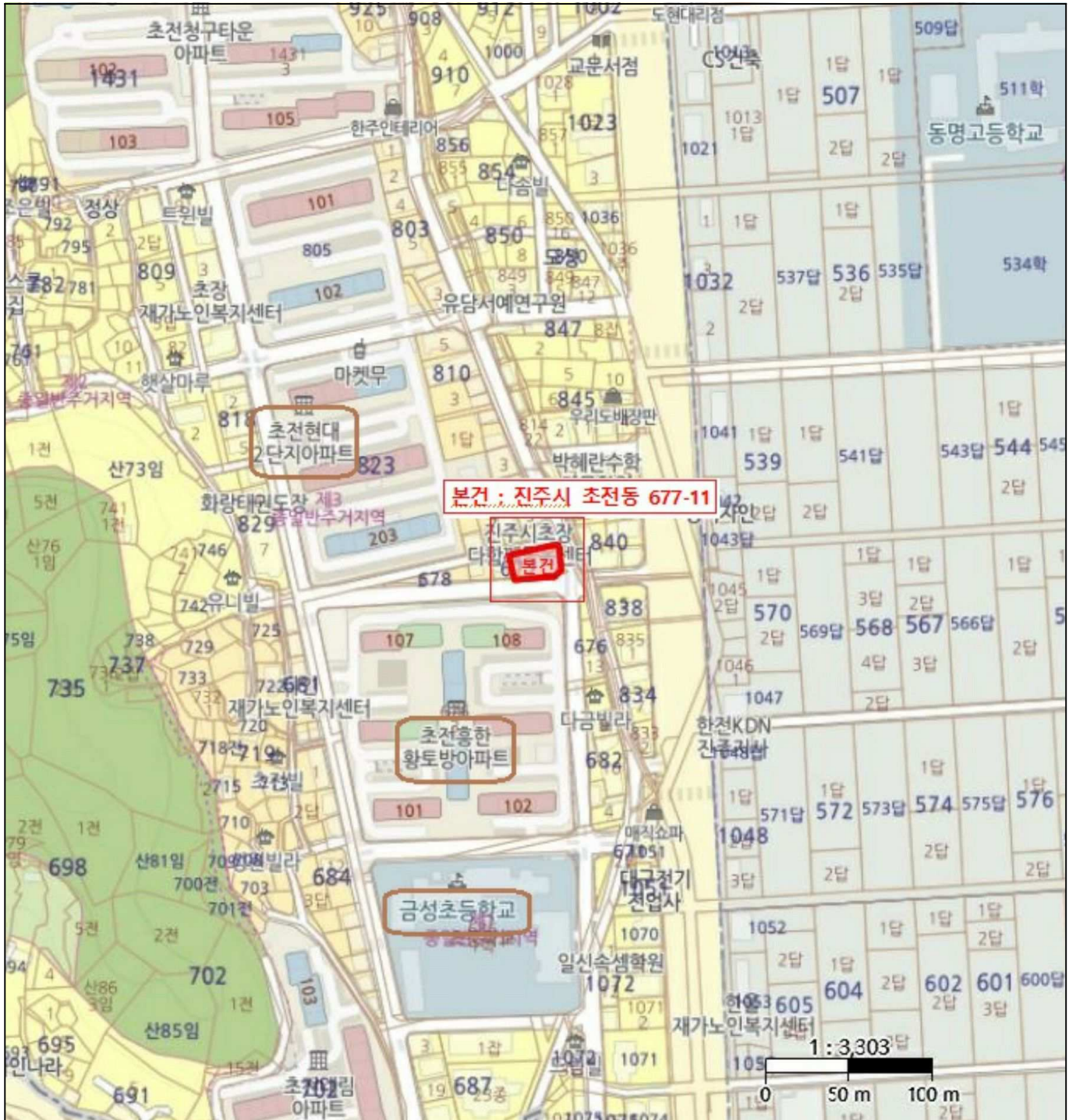
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일부는 임대 중이고, 또 일부는 공실인 것으로 탐문되나 임대관계 확인은 하지 못했으므로
업무집행 시 재확인이 요망됨.

광역위치도



소재지 경상남도 진주시 초전동 677-11



위치도



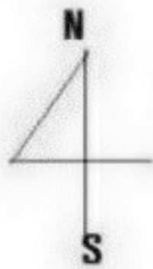
소재지	경상남도 진주시 초전동 677-11
-----	---------------------



지 적 도

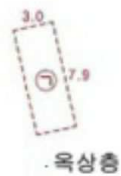
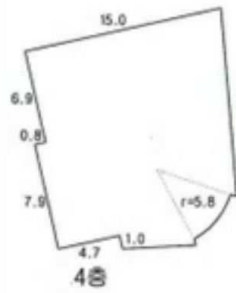
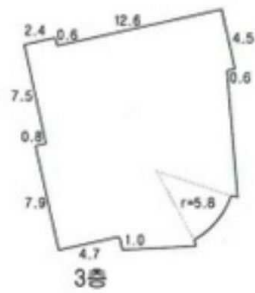
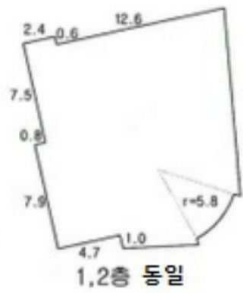


건물개황도



None scale

기호2; 건물



건물 면적 산출

1층, 2층 동일 : 224.03㎡ [공부 224.03㎡]
 3층 : 225.41㎡ [공부 225.41㎡]
 4층 : 223.97㎡ [공부 223.97㎡]
 5층 : 166.59㎡ [공부 166.59㎡]

종물 및 부합물

기호3 : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 옥상층 (창고 등) 약 23.7㎡

사 진 용 지



본건의 전경
서측에서 동측을 향하여 촬영



본건의 전경
남동측에서 북서측을 향하여 촬영

사 진 용 지

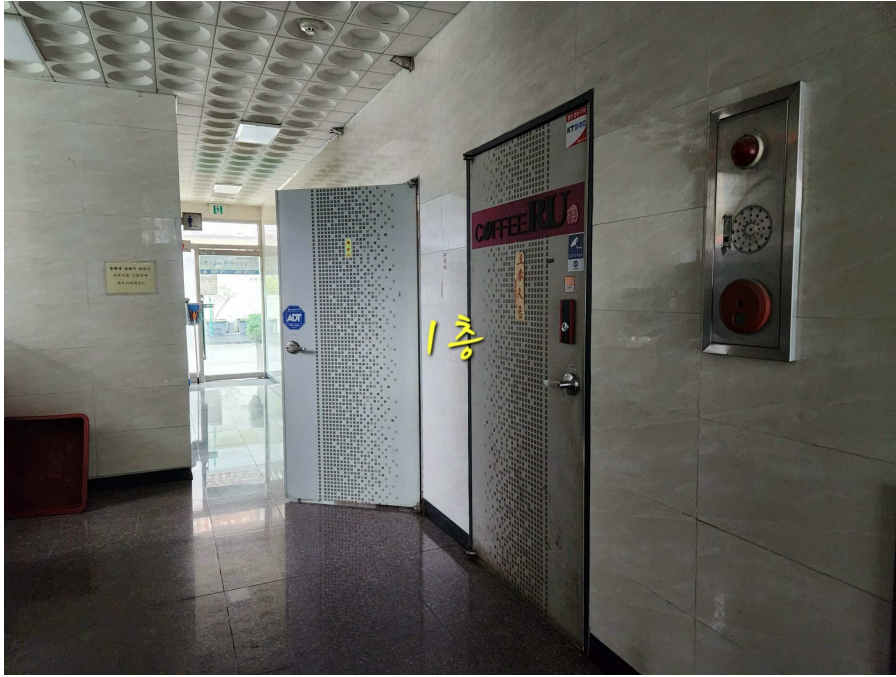


본건의 전경 및 부근의 상황 등
동측에서 서측을 향하여 촬영



본건의 전경 및 부근의 상황 등
동측에서 서측을 향하여 촬영

사 진 용 지



1층 복도 등



2층 복도 등

사 진 용 지



3층 복도 등



4층 복도 등

사 진 용 지



5층 복도 등



중물 및 부합물
기호ㄱ

사 진 용 지



계단실부분
건물에 포함하여 평가하였음



옥상층에서 북측으로 바라보이는 조망
및 부근의 상황 등

사 진 용 지



옥상층에서 동측으로 바라보이는 조망
및 부근의 상황 등



기호1 토지의 서측부분
주차장으로 이용되고 있는 부분

사 진 용 지

현황사진의 본건 등에 대한 위치
표기는 개략적으로 표기한 것이며

정확한 위치 및 지적경계 등은
측량감정이 요망되므로
업무집행 시 참고하시기 바람.