

감정평가서

건명: 최명희 소유물건(2025타경31009)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
장영규

감정평가서번호: 202507-가-003

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.

진양감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이종현

감정평가액	이십칠억삼천팔백팔십사만팔백육십사원정(₩2,738,840,864.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최명희 (2025타경31009)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.16	2025.07.15 ~ 2025.07.16	2025.07.16		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,823	토지	1,823	-	535,962,000
	건물	1,992	건물	1,992	-	2,191,200,000
	제시외건물	18.46	제시외건물	18.46	-	1,278,864
	제시외구축 물	2식	제시외구축 물	2식	-	10,400,000
합 계					₩2,738,840,864	
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 문산읍 상문리	963	대	자연녹지지역 계획관리지역	1,823	1,823	294,000	535,962,000		
2	"	963 위지상	노유자시설 (사회복지 시설)	철근콘크리트 구조 스라브지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층	615.7	1,992	1,100,000	2,191,200,000	1,600,000 x 38/55	
	<제시외건물>									
ㄱ	경상남도 진주시 문산읍 상문리	963 위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층 (옥상소재)	(3.42)	3.42	120,000	410,400	180,000 x 20/30 관찰감가	
ㄴ	"	963 위지상	가추	경량철골조 강판지붕 단층 (지1층 소재)	(11.04)	11.04	66,600	735,264	100,000 x 20/30 관찰감가	
ㄷ	"	963 위지상	계단 및 계단실	목조 강판지붕 단층	(4)	4	33,300	133,200	100,000 x 10/30 관찰감가	

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	
a	<제시외구축물> 경상남도 진주시 문산읍 상문리	963 위지상	관정 (보호공 포함)		1식	1식		10,000,000	
b	"	963 위지상	케노피		1식	1식	400,000	400,000	600,000 x 20/30
합 계								₩2,738,840,864.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 문산읍 상문리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 17일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025년 07월 15일~17일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 감정평가방법

1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

(1) 감정평가방식

- 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
-

(2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ③ ‘공시지가기준법’이란 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, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법의 결정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.
- (2) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가 방법(거래사례 비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였음.

사. 기타 참고사항

1. 기호(1) 토지는 자연녹지지역과 계획관리지역에 걸치나, 대부분이 자연녹지이고 계획관리지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 자연녹지를 기준으로 평가하였음.
2. 기호(1) 지상에 제시외건축물(a~b) 소재함.
3. 본건은 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 제시외건축물(기호ㄱ~ㄷ)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 종물 및 부합물의 성질로 토지사용수익상 영향은 없는 것으로 판단되며, 실측사정하여 평가하였음.
4. 기호(2) 건물 건축물대장에 위반건축물 표시(건축과-22723호, 2025.06.30.)가 있어 내용을 관할시청에 문의한 결과 옥상(철거중인 구조물(비닐하우스 골조, 경량철골 구조물))과 지상에 증축한 것(보일러실, 철재건사, 플라스틱 건사)으로 확인되며, 옥상의 구조물과 지상의 보일러실은 철거중이고 그외 위반건축물은 이동이 가능한 건사 등으로서, 철거중인 점과 이동이 용이한 점을 고려하여 평가에서 제외하였고, 보다 상세한 내용은 관할시청에 확인하시기 바람.
5. 기호(1) 지상의 화단과 토지 주변에 식재되어 있는 조경수 및 유실수는 경제성과 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
6. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호를 위해 관련 지번 등 일부분에 ** 처리하였으니, 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

가. 대상토지의 개요

기호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	문산읍 상문리 963	대	1,823	자연녹지 계획관리	주거기타	세로(가)	부정형 평지	75,800

나. 대상건물의 개요

기호	소재지 (진주시)	구조	면적(㎡)	용도	사용승인일
2	문산읍 상문리 963	철근콘크리트구조 스라브지붕 4층	지1층 615.7 1층 349.7 2층 342.2 3층 342.2 4층 342.2 연면적 : 1,992	노유자시설 (사회복지시설)	2006.10.15.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출과정

가. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정

비교표준지는 대상토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 아래의 표준지를 선정하였음.

(2025.01.01. 기준)

기호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	문산읍 삼곡리 361	대	453	자연녹지	단독주택	세로(불)	부정형 완경사	66,300	

(2) 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.07.17)

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용 도 지 역	지가변동률	계산식
진주시 녹지지역	0.707% (1.00707)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.512 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.128 $(1 + 0.00512) * (1 + 0.00128 * 47/31) \approx 1.00707$

(3) 지역요인 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 비교함.

- 본건은 비교표준지와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 비교함.

① 개별요인 비교항목

- 주택지대 -

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭·보도, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조·통풍 등, 조망·경관 등, 지반·지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선과의 거리	
획지조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
1	A	1.05	1.15	1.15	1.05	1.00	1.00	1.458

본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건과 교통의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 면적 및 형상 등 획지조건 우세함.

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세 및 평가 등 다양한 목적에 사용되며, 현실지가와 차이가 있을 수 있어, 인근 유사 토지의 거래사례 및 평가사례와 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 반영할 필요성이 있다고 판단됨.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2007.7.12선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207, 2003.7.25선고 2002두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

③ 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
1	문산읍 삼곡리 36*	대	364	자연녹지	단독주택	181,000	담보
							2023.03.07
2	문산읍 삼곡리 34*-*	대	2,178	자연녹지	주거기타	214,000	담보
							2025.03.27

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 보정치 산정

* 산정방식

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가})\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지 공시지가 시점수정})\text{공시지가} \times \text{시점수정}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

* 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 인정되는 **평가사례(2)**를 선정하였음.

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (진주시)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례2 기준 표준지 가격	문산읍 삼곡리 34**	214,000	1.00431	1.000	0.941	202,242	3.029	3.02
표준지A 보정가격	문산읍 삼곡리 361	66,300	1.00707	--	--	66,769		

시점수정	진주시 녹지지역(2025.03.27 ~ 2025.07.17)							1.00431
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	1.00	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941	
비교표준지는 사례 대비 교통의 접근성 등 접근조건과 면적 및 형상 등 획지조건 열세임.								

⑤ 인근 유사 토지의 자가수준

인근 유사 토지	인근지역 내 유사 토지의 호가수준은 300,000원/㎡(토지만의 가격)내외 수준임.
----------	--

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치	비고
A	3.02	

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

기호	표준지 공시지가	시정수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	66,300	1.00707	1.000	1.458	3.02	293,993	294,000

2. 거래사례비교법

(1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적 유사성과 위치적 유사성이 인정되는 아래의 거래사례(A)를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (진주시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	문산읍 소문리 12*-*	대	122	자연녹지	532,786	2023.08.30	
B	문산읍 상문리 101*-**	전	430	자연녹지	372,093	2025.03.19	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.000)

(3) 시점수정(2023.08.30 ~ 2025.07.17)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
진주시 녹지지역	3.539 (1.03539)	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.143 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.173 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.100 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.077 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.144 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.296 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.512 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.128 $(1 + 0.00143 * 2/31) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.02296) * (1 + 0.00512) * (1 + 0.00128 * 47/31) \approx 1.03539$

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

기호		가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
본건	거래사례	조건	조건	조건	조건	조건	조건	
1	A	0.88	0.90	0.70	1.03	1.00	1.00	0.571

본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건과 공공 및 편의시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건 열세이며, 경사도 등 획지조건 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	532,786	1.000	1.03539	1.000	0.571	314,987	315,000

3. 토지가액 결정

(1) 산정된 시산가액

(원/㎡)

기호	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	비고
1	294,000	315,000	

(2) 검토 및 토지가액 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 공시지가기준가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의거 그 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

기호	소재지 (진주시)	지번	면적 (㎡)	사정 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액	비고
1	문산읍 상문리	963	1,823	1,823	294,000	535,962,000	
합계						535,962,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 해당 재조달원가를 산정하고, 감가수정은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 기준으로 한 원가법을 적용하여 평가함.

2. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용년수 결정

(1) 표준단가의 검토

(출처: 2024 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
17-01-05-09	노유자시설 복지관	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,558,000	55 (50~60)

* 제시외 건물은 “토지·건물 감정평가 명세표” 참조.

(2) 부대설비 보정단가 검토

(출처: 2024 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	개별난방	
기타설비	--	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	1~4층	노유자시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 4층	55	1,600,000

3. 건물가액(단가) 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	전체내용 년수(년)	경과년수(년)		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
			실제	유효			
2	1,600,000	55	17	17	38 / 55	1,105,454	1,100,000

※ 감가수정 = 잔존년수 / 내용년수

4. 건물평가액 결정

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가액 (원/㎡)	비고
2	1,992	1,992	1,100,000	2,191,200,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,823	294,000	535,962,000	
건물	1,992	1,100,000	2,191,200,000	
제시외 건물	18.46	-	1,278,864	
제시외구축물	2식	-	10,400,000	
합 계			2,738,840,864	

나. 결정의견

상기 사항을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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

본건은 경상남도 진주시 문산읍 상문리 소재 '문산초등학교' 동측 근거리에 위치하며, 부근은 도로변의 소규모 근린생활시설과 주거지대 및 농경지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로, 현황 노유자시설 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2015-02-12), 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외구축물(a)(관정)와 제시외구축물(b)(케노피)가 소재함.

(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)기 타 : 없음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트구조 스라브지붕 4층 건물로서, (사용승인일 : 2007.10.15)
 외벽 : 치장벽돌마감
 내벽 : 벽지, 타일, 몰탈위 페인트 마감
 바닥 : 데코타일, 자기질타일, 대리석깔기 등
 창호 : 칼라새시창호임.

(2) 이용상태

기호(2) 노유자시설(사회복지시설)로서,
 지1층, 1층 : 교회, 기계실 등
 2층~4층 : 노유자시설로 사용중임.

(3) 설비내역

제반 위생설비 및 급배수설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적도 및 건물개황도'와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄷ) 소재함.
 ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층(옥상 소재) 보일러실 : 약 3.42㎡
 ㄴ) 경량철골조 강판지붕 단층(지1층 소재) 가차 : 약 11.04㎡
 ㄷ) 목조 강판지붕 단층(지1층 소재) 계단 및 계단실 : 약 4㎡

(5) 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 일반건축물대장에 '2025.06.30 건축과-22723호(2025.06.30)에 따라 위반건축물표시'라고 기재되어 있으니, 경매진행시 참고 하시기 바람.

광역위치도



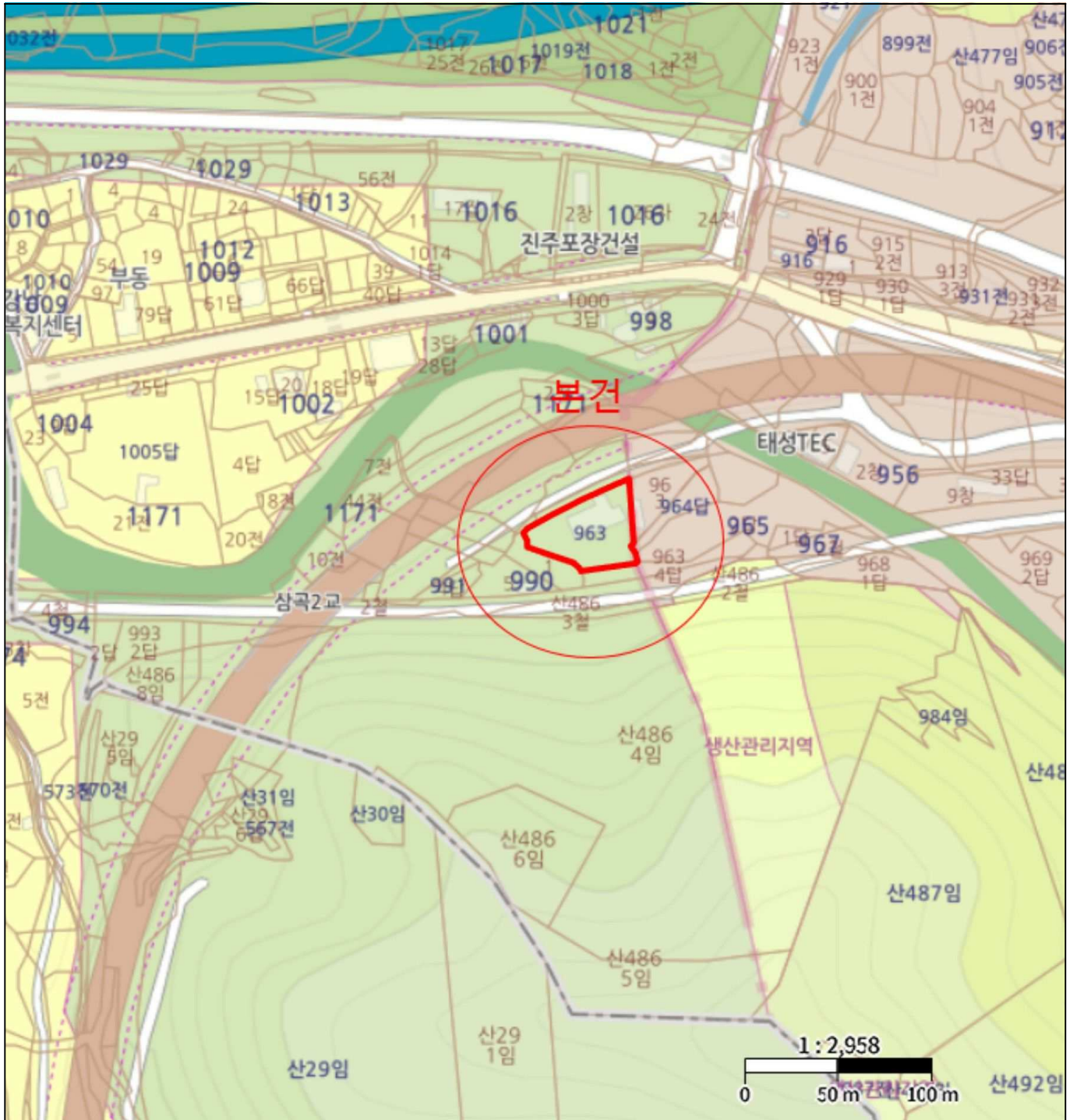
소재지	경상남도 진주시 문산읍 상문리 963
-----	----------------------



위치도

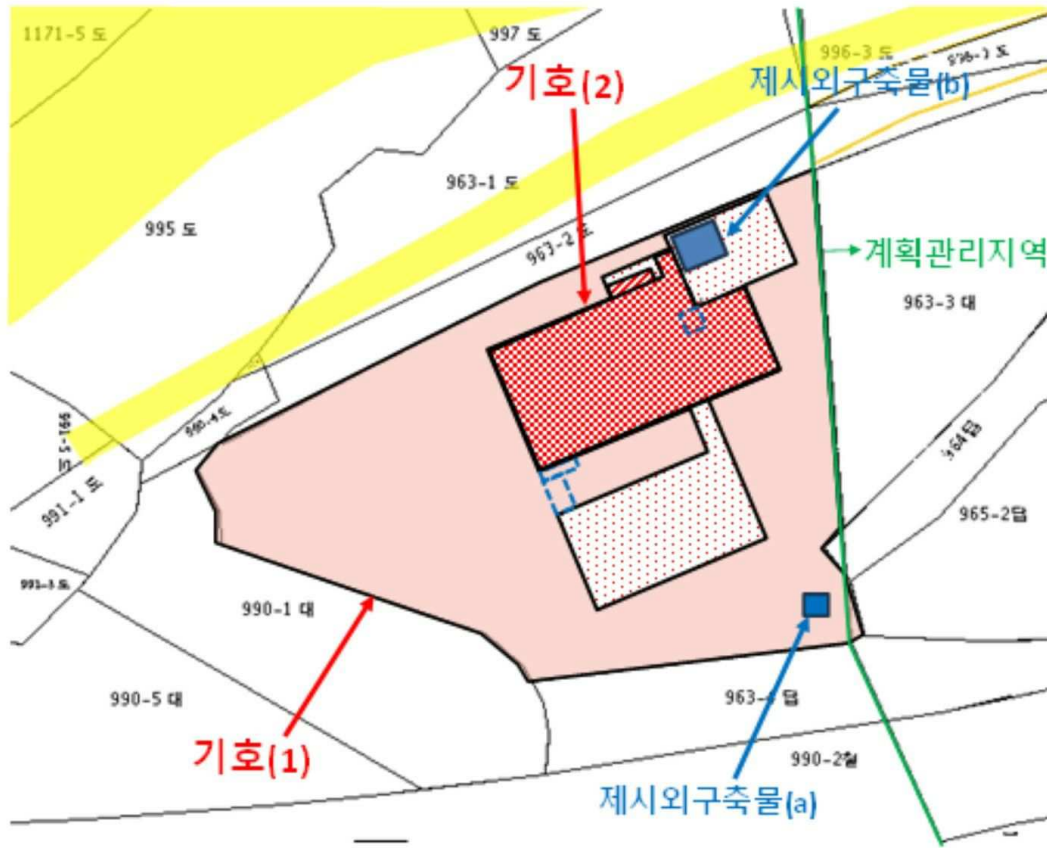


소재지 경상남도 진주시 문산읍 상문리 963



지 적 도

4 S : NON SCALE

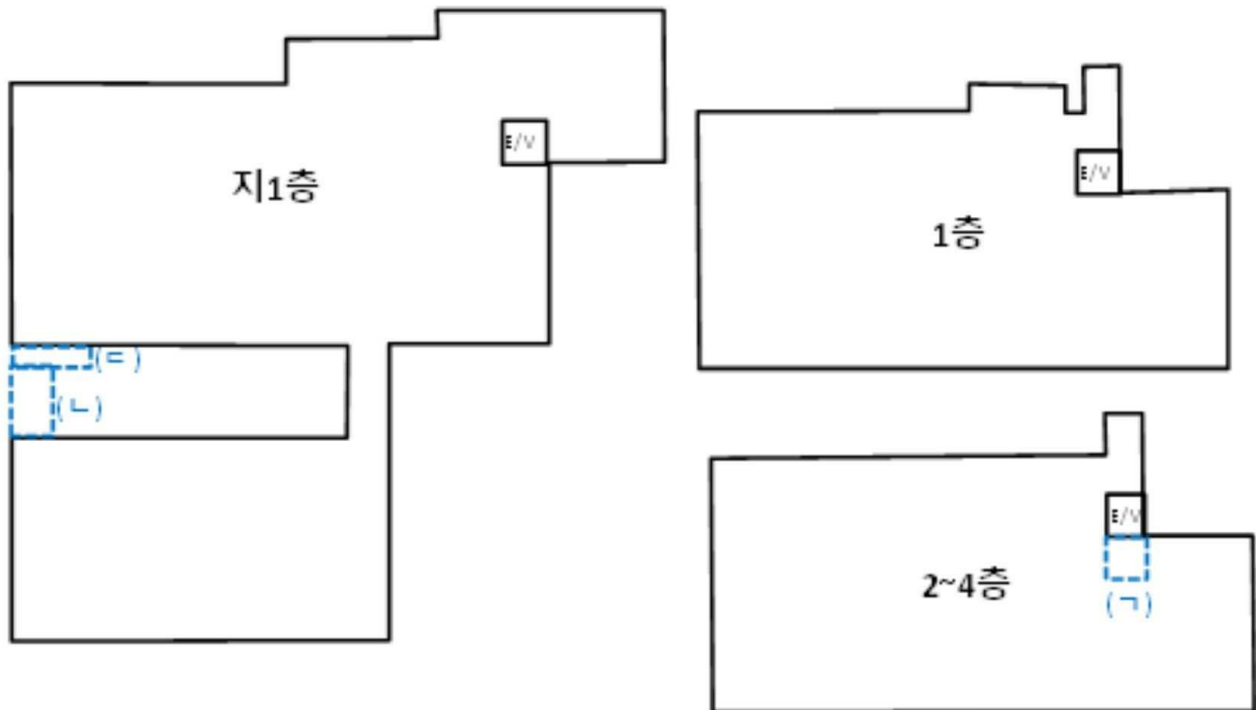


- | | | |
|--------|-----------|------------|
| 평가대상토지 | 평가건물 지하 | 제시외건물(평가) |
| 도로 | 평가건물1층 | 제시외건물(평가외) |
| 도시계획 | 평가건물2층 이상 | |

본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

건물개황도

경상남도 진주시 문산읍 상문리 963



기호(2) : 철근콘크리트구조 스라브지붕 4층 1,992㎡

<제외건물>

- ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층(목상소재) 보일러실 : 약 3.42㎡
- ㄴ) 경량철골조 강판지붕 단층(지1층 소재) 가추 : 약 11.04㎡
- ㄷ) 목조 강판지붕 단층(지1층 소재) 계단 및 계단실 : 약 4㎡

사 진 용 지



평가건 전경

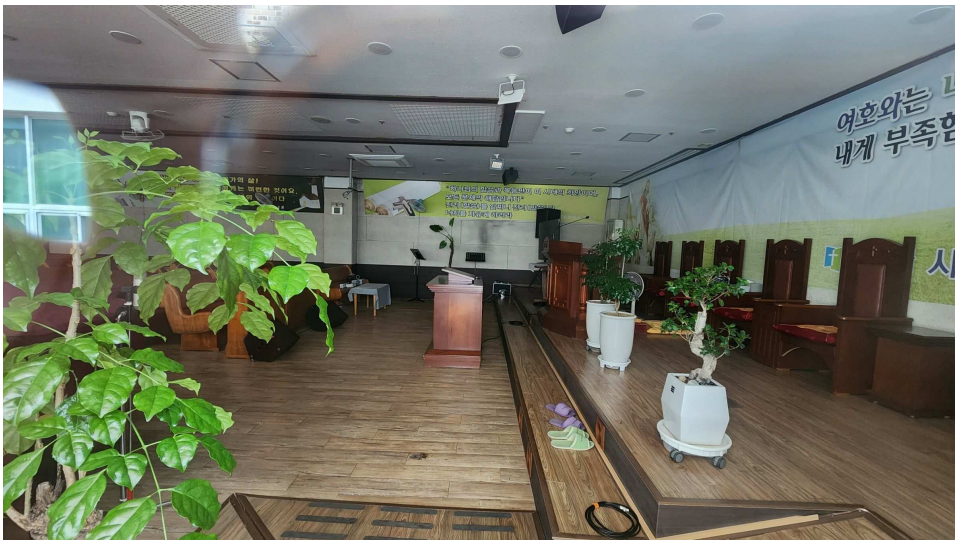


평가건 전경

사 진 용 지



기호(2) 지하1층



기호(2) 지하1층(예배당)

사 진 용 지



기호(2) 지하1층 전경



기호(2) 지하1층(기계실)

사 진 용 지



기호(2) 지하1층(기계실)

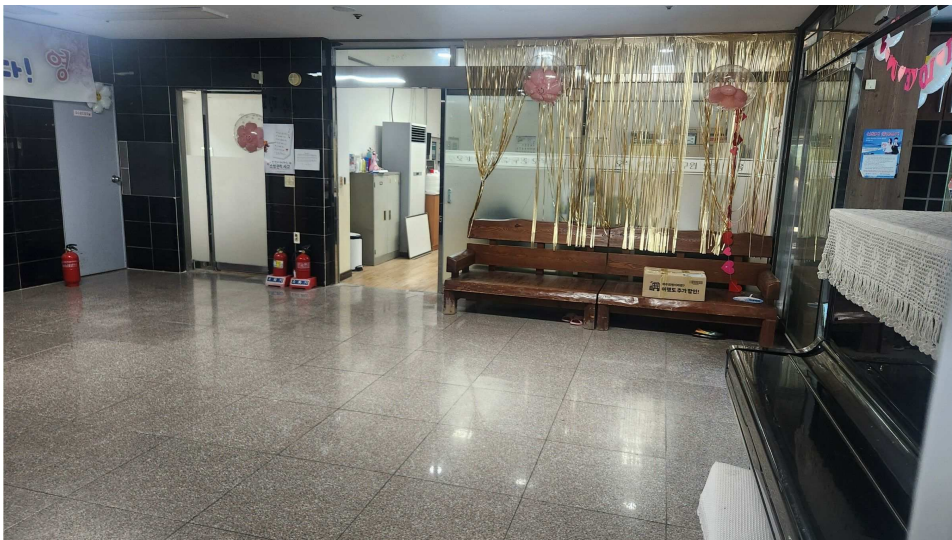


기호(2) 지하1층

사 진 용 지



기호(2) 1층 내부

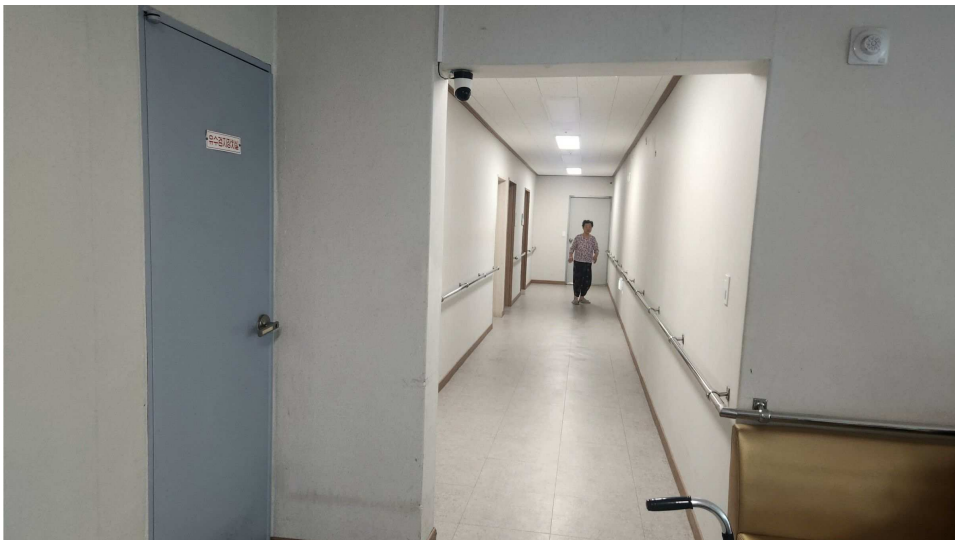


기호(2) 1층 내부

사 진 용 지



기호(2) 2층 내부



기호(2) 2층 내부

사 진 용 지



기호(2) 3층 내부



기호(2) 3층 내부

사 진 용 지



기호(2) 4층 내부



기호(2) 4층 내부

사 진 용 지



기호(2) 옥상 전경-평가제외(위반건축물)



기호(2) 옥상 전경-평가제외(위반건축물)

사 진 용 지



제시외구축물(a) 관정



제시외구축물(b)-케노피

사 진 용 지



제시외수목(토지에 포함평가)



제시외수목(토지에 포함평가)

사 진 용 지



제시외수목(토지에 포함평가)



위반건축물(철거중)-평가제외

사 진 용 지



위반건축물-평가제외(이동가능)



제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ),(ㄷ)



제시외건물(ㄷ)