

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 전승찬 소유물건(2025타경31083)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
장영규

감정평가서번호: gc01-2507-06

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  
김 덕 관

(인)

감정평가액	삼익팔천팔백사만원정 (₩388,040,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전승찬 (2025타경31083)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.08.05	2025.08.04 ~ 2025.08.05	2025.08.06	
감 정 평 가 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	3,119	토지	3,119	-	374,280,000
	건물	1,341.8	건물	811.4	-	13,760,000
		이	하	여	백	
합 계					₩388,040,000	
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 일반성면 운천리	296	목장용지	계획관리	1,213	1,213	120,000	145,560,000	
2	경상남도 진주시 일반성면 운천리	306-2	목장용지	계획관리	1,906	1,906	120,000	228,720,000	
3	경상남도 진주시 일반성면 운천리 306-2, 296 [도로명주소] 경상남도 진주시 일반성면 떡보길20번길 60 위치상			경량철골조 함석지붕 단층	312	312	20,000	6,240,000	관찰감가. 300,000 *2/30 등 포함평가
3-1				경량철골조 함석지붕 단층	262.4	262.4	일괄	2,000,000	* Silo 및 철거된 상황 등 등 포함평가 고려평가.
3-2				경량철골조 함석지붕 단층	262.4	-	-	-	멸실
3-3				경량철골조 함석지붕 단층	198	-	-	-	멸실

# 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	
3-4			축사	경량철골조 함석지붕 단층	198	198	20,000  * Silo 및	3,960,000  내부 급이기	관찰감가. 300,000 *2/30 등 포함평가
3-5			관리사	시멘트 블록조 스레트지붕 단층	70	-	-	-	멸실
3-6			관리사	시멘트 블록조 스레트지붕 단층	39.00	39.00	40,000	1,560,000	관찰감가. 600,000 *2/30
<b>합 계</b>								<b>₩388,040,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 진주시 일반성면 운천리, 진주외국어고등학교에서 남서측으로 직선거리 약 750미터 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 08월 04, 05일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 08월 05일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 기타 참고사항

### 1, 임대관계 등에 대한 평가의견

기호3, 3-1, 3-4 축사용도의 건물은 상당한 기간동안 가축사육을 하지 않았었던 것으로 추측되고, 기호3-6 관리사 건물에는 종전에 현장에 종사하였었다고 주장하는 사람이 거주하고 있는 것으로 보이나 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

### 2, 지적경계 등에 관한 의견

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

### 3, 건물의 감가수정에 대한 평가의견

본건 중 기호3 건물(3, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-6)은 1993.0.0. 사용승인을 득한 건물로 공부를 기준하면 약 32년 경과 된, 즉 내용연수가 초과되어 존치되고 있는 건물이므로 감가수정은 장래 경제적 잔존연수를 참작하여 관찰감가하여 평가하였음.

### 4, 멸실된 건물 등에 대한 평가의견

본건 건물 중 기호3-2, 3-3, 3-5는 멸실되었으며, 기호3-1은 지붕을 철거하고 철파이프구조만 현존하고 있으며, 이것은 지붕을 씌우면 축사로서의 형태를 갖출 수 있을 것으로 사료되어 이런 상황을 참작하여 평가하였으므로 참고하시기 바람, 현황사진 등에서 보는 바와 같이 기호3, 3-1, 3-4 남동측 측면에 설치되어 있는 Silo( FRP Silo, Cap` 약 1.5-2 m<sup>3</sup>, 철재설치대 등)와 기호3, 3-4 건물 내부에 설치되어 있는 사료급이기 등과 기호3-4 건물 내부에 설치되어 있는 급수탱크(FRP 1-1.5 ton) 등은 건물에 포함하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5, 위반건축물 표시에 관한 의견

본건 중 건물은

2020.6.30.; 건축과-16494(2020. 6. 30.)호로 위반건축물 표시 (동·식물관련시설-축사 65㎡ 무단 증축)되었었다가

2020.8.20.; 건축과-21549(2020. 8. 20.)호로 위반건축물 해제 (동·식물관련시설-축사 65㎡ 철거) 되었었으며, 또 다시

2020.10.13.; 건축과-26536(2020.10.13.)호로 위반건축물 표시 (동·식물관련시설 193.5, 290.5㎡ 무단 증축 및 198㎡ 무단 대수선) 등의 사유로

일반건축물대장(갑)상에 위반건축물로 표기되어 있으므로 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 일반성면 운천리 296	목	1,213	전 축사	계 획 관 리	세 로 (가)	부 정 형 평 지	36,400	-
2	진주시 일반성면 운천리 306-2	"	1,906	"	"	"	"	36,400	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	진주시 일반성면 답천리 1200-2	1746	답	답	계획 관리	맹지	부정형 평지	28,800	-

### (2) 시점수정

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

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (25.01.01~25.08.05 ) (계획관리)	경상남도 진주시 (25.01.01~25.08.05 ) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.584 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.034 $( 1 + 0.00584 ) * ( 1 + 0.00034 * 36/30 )$ $\approx 1.00625$	0.625 % 상승

※2025년 01월 01일부터 06월 30일까지는 지가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 06월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

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

(4) 개별요인 비교

1) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	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, 2	A	-	1.25	1.20	1.25	1.00	1.00	1.875
비교 내용	본건은 비교표준지와 비교 시 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 축사부지로서 성토 등으로 인한 지반· 지세 등 획지조건에서 우세, 급수·전기설비 등 환경조건에서 우세한 편임.							

### (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 <sup>2</sup> )	비고
①	진주시 일반성면 답천리 119*-*	답	계획관 리	2022-08-30	담보	61.000	A의 비교 인근선례
②	" 답천리 119*-*	답	"	2022-08-30	담보	61,000	-
③	" 운천리 3**	답	"	2022-10-07	법원경 매	50,000	맹지
본건 선례	기호1, 2	목장 용지	"	2019-02-26	담보	92,000	총감정평가액 ₩312141,400.-

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

### 3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	계획관리지역 내 유사한 축사부지의 경우 @90,000-130,000원/m <sup>2</sup> 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ①을 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 ①과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	61,000	1.03011	1.000	1.000	62,836	≈2.169		
기준시점 현재 표준지 가격	28,800	1.00590	-	-	28,969			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (22.08.30~25.08.05 ) (계획관리) ≈ 1.03011 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
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교선례와 비교 시 특성이 유사하고 개별요인도 상호 유사한 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	2.169	2.200

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기 호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1, 2	A	28,800	1.00625	1.000	1.875	2.200	119,542	120,000	-

# 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 'c'가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
a	진주시 일반성면 답천리 119*-*	108	답	계획관 리	7,700,000 [71,296]	2022-08-24	토지만 거래
b	" 119*-*	1,294	답	"	92,300,000 [71,329]	2022-08-24	-
c	진주시 일반성면 창촌리 69*-*	431	답	"	38000000 [88,167]	2023-05-18	비교 거래사례, 토지만 거래

\* 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 (23.05.18~25.08.05 ) (계획관리)	경상남도 진주시 (23.05.18~25.08.05 ) (계획관리)  2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.012  ≙ 1.02534	2.534 % 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, 2	c	-	0.90	1.20	1.25	100	1.00	1.350

본건은 거래사례와 비교 시  
농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 축사부지로서 성토 등으로 인한 지반` 지세 등  
획지조건에서 우세,  
급수` 전기설비 등 환경조건에서 우세한 편임.

- (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1, 2	c	88,167	1.000	1.02534	1.000	1.350	122,041	122,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 단가의 결정

### (1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1, 2	120,000	122,000	-

### (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 <sup>2</sup> )	비고
1, 2	120,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

### 1. 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	층별	면적(m <sup>2</sup> )		사용승인 일
					공부	사정	
3	진주시 일반성면 운천리 306-2	경량철골조 합석지붕 단층	축사	단층	312	좌동	1993.0.0.
3-1	"	"	"	단층	262.40	"	
3-2	"	"	"	"	-	멸실	
3-3	"	"	"	"	-	멸실	
3-4	"	"	"	"	198	좌동	
3-5	"	시멘트 블록조 스레이트지붕 단층	관리사	단층	-	멸실	
3-6	"	"	"	"	39	좌동	
비고	2011.10.7. 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0` -> `1341.8`,용적을 산정용 연면적:0` -> `1341.8 `)) 직권변경 2020.6.30. 건축과-16494(2020. 6. 30.)호로 위반건축물 표시(동·식물관련시설-축사 65m <sup>2</sup> 무단증축) 2020.8.20. 건축과-21549(2020. 8. 20.)호로 위반건축물 해제( 동·식물관련시설-축사 65m <sup>2</sup> 철거) 2020.10.13. 건축과-26536(2020.10.13.)호로 위반건축물 표시(동·식물관련시설 193.5, 290.5m <sup>2</sup> 무단증축 및 198m <sup>2</sup> 무단대수선)						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 재조달원가의 결정

### (1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
18-01-06-10	축사	철골조/파이프/철골 지붕특/샌드위치패널	3	572,000	
01-10-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/ 소골스레이트	5	937,000	

\* 출처:한국감정평가사협회 2024년 건물신축단가

### 1-1) 건설공사비지수 [한국건설기술연구원 제공]

주거용 건물 ;

2025-06월 129.86

2024-01월 128.93

$129.86 / 128.93 = 1.0072$  [약0.72 % 상승]

비주거용 건물 ;

2025-06월 130.63

2024-01월 129.52

$130.63 / 129.52 = 1.0085$  [약0.85 % 상승]

\* 2025년 06월 지수는 잠정치수로 산정하였음.

### (2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재 및 시공상태 등을 기준으로

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

기호3, 3-4 축사부분은 `분류기호 18-01-06-10' 3급보다 다소 열세한 건물로

Silo 및 급이설비 등을 포함하여 @300,000원/m<sup>2</sup>으로,

기호3-1은 지붕부분이 멸실되어 이를 참작 평가하였으며,

기호3-2, 3-3, 3-5는 멸실되었고,

기호3-6은 @600,000원/m<sup>2</sup>으로 재조달원가를 적용하여 감가수정하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련번호	층별구분	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율 <sup>1)</sup>	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
3, 3-4	1층	주택	300,000	30	32	2	2/30	20,000
3-6	2-4층	창고	600,000	30	32	2	2/30	40,000
비고	1) 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수 2) 건물은 1993.0.0. 사용승인을 득한 건물로 공부를 기준하면 약 32년 경과 된 건물로 장래 경제적 잔존연수를 참작하여 관찰감가하여 평가하였음.  3) 기호3-2, 3-3, 3-5 건물은 '멸실'되었음.							

### IV. 감정평가액 및 결정의견

#### 1. 결정의견

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

#### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	374,280,000	-
건물	13,760,000	-
종물 및 부합물	-	-
<b>합 계</b>	<b>₩388,040,000.-</b>	-

# 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 진주시 일반성면 운천리, 진주외국어고등학교에서 남서측으로 직선거리 약 750미터 지점에 위치하고 있으며, 부근은 임야, 농경지, 농업용건물 등으로 형성되어 있는 농촌의 농경지대로서 북동측 약400-500 미터 지점에 면사무소, 학교 등 중심지가 있고 환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 관내버스정류장이 소재하고 있으며 대중교통사정은 보통인 편임

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1과 2를 일단으로 하여 축사부지로 이용되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약4-5 미터 내외의 포장된 도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 2는 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

`건물감정요항표 임대관계'란 참조 요망.

# 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 3, 3-1, 3-4 건물은  
1993.0.0. 사용승인을 득한 축사용도의 건물로 공부를  
기준하면 약 32년 경과 된 경량철골조 함석지붕(위 비닐 등 씌우기) 단층 건으로,

벽체는 하단부는 블록쌓기, 또는 일부는 벽체가 없으며,  
바닥은 콘크리트 노출 등으로 현상은 대체로 보통 이하인 편이고,

이중 기호3-1 축사는 지붕이 철거되고 철파이프구조만 현존하고 있어  
이런 상황을 참작하여 평가하였음.

기호3-6 건물은 1993.0.0. 사용승인을 득한 관리사 용도의 건물로 공부를  
기준하면 약 32년 경과 된 블록조 스텔지붕 단층 건으로  
외벽은 블록위 몰탈,  
내벽은 벽지 등,  
바닥은 장판지,  
창호는 목재창호로 현상은 보통 이하인 편임.

## (2) 이용상태

기호 3, 3-1, 3-4는 축사로,  
기호3-6은 관리사로 이용되었었던 것으로 추측됨

## (3) 설비내역

관리사[기호3-6]는  
유류보일러 난방설비 갖추어 있음.

# 건물 감정평가요항표

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

## (4) 부합물 및 종물

없음.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 1. 임대관계 등

기호3, 3-1, 3-4 축사용도의 건물은 상당한 기간동안 가축사육을 하지 않았었던 것으로 추측되고,

기호3-6 관리자 건물에는 종전에 현장에 종사하였었다고 주장하는 사람이 거주하고 있는 것으로 보이나, 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인요망됨.

### 2. 감가수정 의견

본건 중 기호3 건물(3, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-6)은 1993.0.0. 사용승인을 득한 건물로 공부를 기준하면 약 32년 경과 된, 즉 내용연수가 초과되어 존치되고 있는 건물이므로 감가수정은 장래 경제적 잔존연수를 참작하여 관찰감가하여 평가하였음.

### 3. Silo, 급수탱크 등 평가의견

기호3, 3-1, 3-4 남동측 측면에 설치되어 있는 Silo ( FRP Silo, Cap` 약1.5-2 m<sup>3</sup>, 철재설치대 등)와

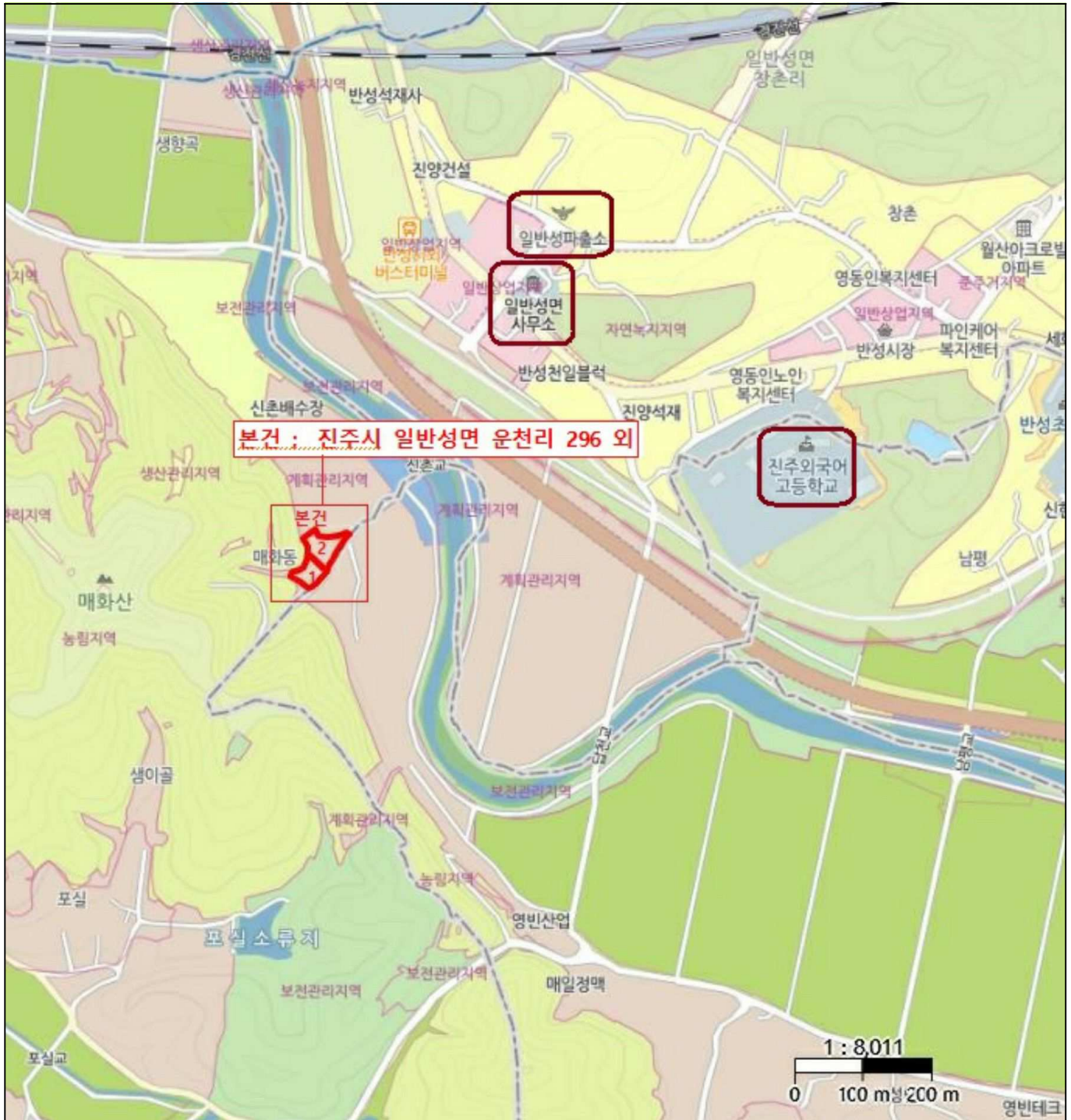
기호3, 3-4 건물 내부에 설치되어 있는 사료급이기 등과

기호3-4 건물 내부에 설치되어 있는 급수탱크(FRP 1-1.5 ton) 등은 건물에 포함하여 평가하였음.

# 광역위치도



소재지	경상남도 진주시 일반성면 운천리 296 외
-----	-------------------------



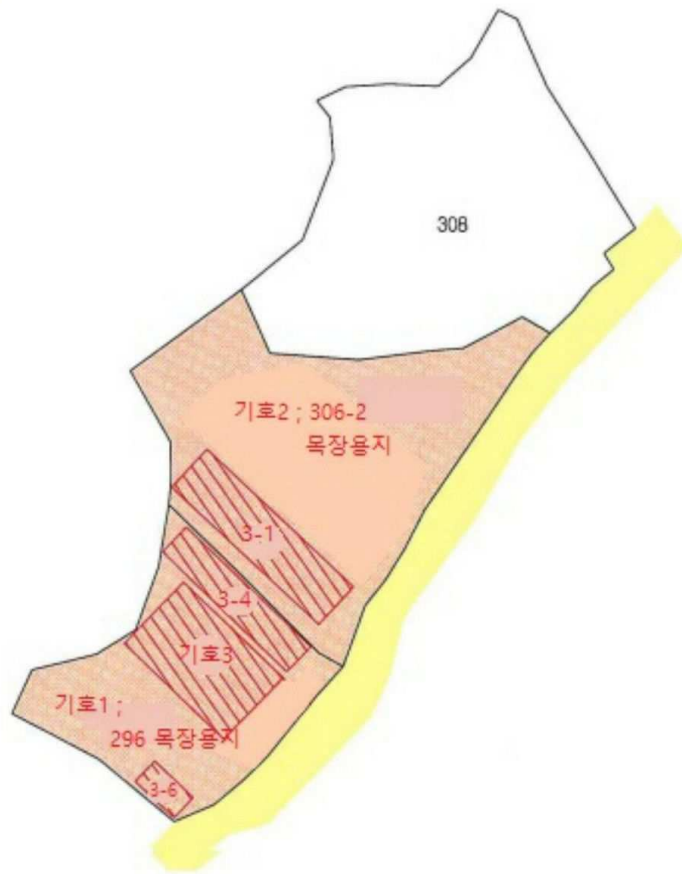
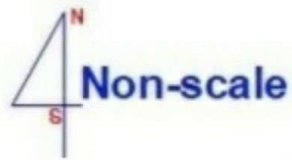
# 위치도



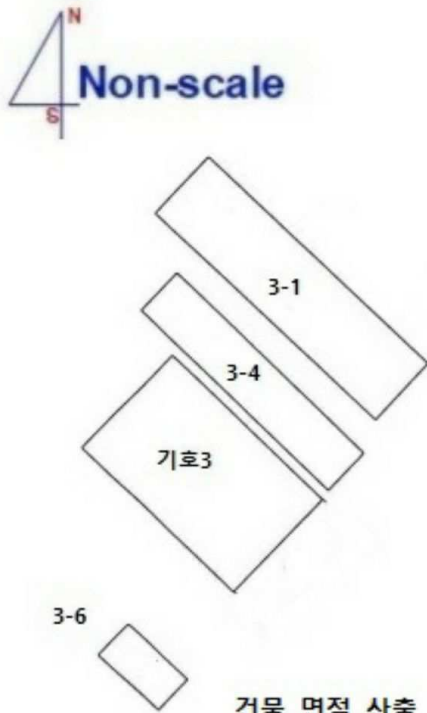
소재지 경상남도 진주시 일반성면 운천리 296 외



# 지 적 도



# 건물개황도



## 건물 면적 산출

기호3 : 경량철골조 함석지붕 단층 축사 312.00m<sup>2</sup>

기호3-1 : 경량철골조 함석지붕 단층 축사 262.40m<sup>2</sup>

기호3-4 : 경량철골조 함석지붕 단층 축사 198.00m<sup>2</sup>

기호3-6 : 세멘트 블록조 스투트지붕 39.00m<sup>2</sup>

기호3-2 : 경량철골조 함석지붕 단층 축사 262.40m<sup>2</sup> - 멸실되었음.

기호3-3 : 경량철골조 함석지붕 단층 축사 198.00m<sup>2</sup> - 멸실되었음.

기호3-5 : 세멘트 블록조 스투트지붕 관리사 70.00m<sup>2</sup> - 멸실되었음.

# 사 진 용 지



본건의 전경  
북동측에서 남서측을 향하여 촬영



기호1 토지의 전경  
북동측에서 남서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호2 토지의 전경  
북동측에서 남서측을 향하여 촬영



기호3 건물의 전경  
Silo - 건물에 포함 평가하였음

# 사 진 용 지



기호3-1 건물의 전경  
Silo - 건물에 포함하여 평가하였음.



기호3-4 건물의 전경  
Silo - 건물에 포함하여 평가하였음.

# 사 진 용 지



기호3 건물의 내부  
급이기는 건물에 포함평가

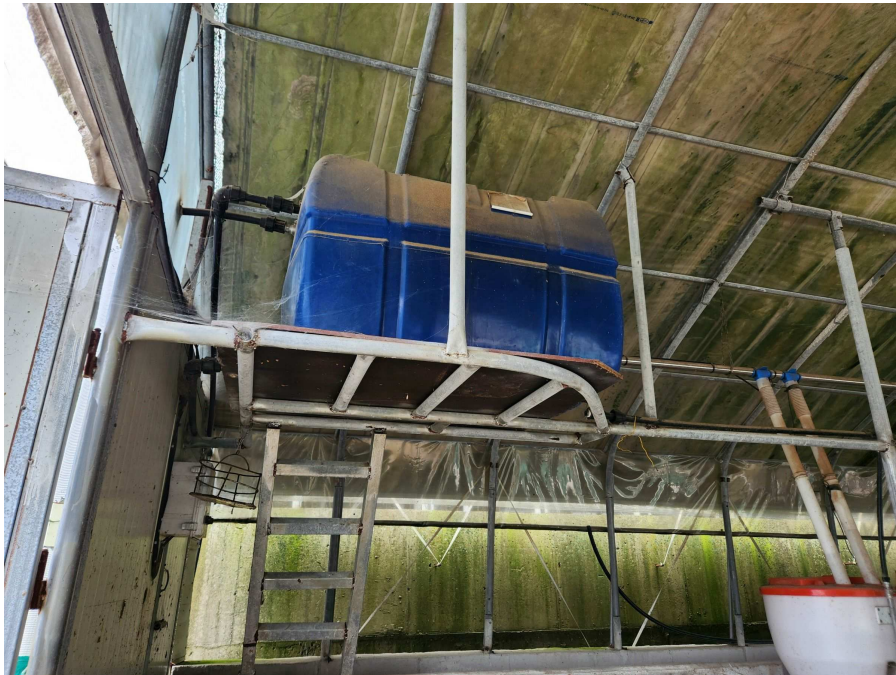


기호3-4 건물의 내부  
급이기는 건물에 포함평가

# 사 진 용 지



기호3-6 건물의 전경



기호3-4 내부에 설치된 급수 탱크  
건물에 포함 평가하였음.

# 사 진 용 지



북서측 부근의 상황 등  
본건 북동측 약50 미터 지점에서 본건 북측을  
중심으로 원거리 촬영



본건 및 부근의 상황 등  
본건 북동측 약50 미터 지점에서  
본건을 향하여 원거리 촬영

# 사 진 용 지

현황사진의 본건 등에 대한 위치  
표기는 개략적으로 표기한 것이며

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