

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조용성 소유물건(2024타경3465)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2406-08

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

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

감정평가사

(인)

김 덕 관

감정평가액	사억육백삼십팔만삼천원정 (₩406,383,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조용성 (2024타경3465)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.08	2024.07.01 ~ 2024.07.08	2024.07.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	40,000,000
	토지	3,447	토지	3,447	-	363,233,000
	제시외건물	(34.10)	건물	34.10	-	150,000
	제시외수목	1식	수목	1식	-	3,000,000
합계						₩406,383,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	1동의 건물의 경상남도 진주시 상대동 278-10 [도로명주소] 경상남도 진주시 동진로167번길 15-5 위치상	표시						
			근린생활 시설 주택	주택 철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 1층	160 (내역: 근린생활 시설)			통칭: E 동 자유시장
				2층	160 (내역; 주택)			사용승인일 1987. 12. 17
				지하	46.50 (내역: 근린생활 시설)			
	전유부분의	건물의	표시	1층 108호 철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조	16.75 (내역: 근린생활 시설)	16.75	40,000,000	전유+공용; 18.96 ㎡
	대지권의 목적 토지의 표시; 1, 경상남도 진주시 상대동	인 토지의	표시					
	278-10	대	대	2종일반주거	268.6			
	대지권의 종류; 대지권의 비율;				1 소유권 1*2, 138 /26,860	21.379		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,500,000 5,500,000	

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	
4	경상남도 산청군 단성면 방목리	산163 -39	임야	계획관리	1,306	1,306	134,000 *	175,004,000 낙동강수변구역	감안평가. 수목포함.
5	경상남도 하동군 금남면 노량리	70-2	전	생산관리	856	856	136,000 *	116,416,000 자연공원법에 의한 (용도지구 미분류)	자연공원 참작평가.
ㄱ	[제시외 물건] 동소	위지상	창고	결량철골구조 강판지붕	5	5	일괄	100,000	
a	동소	상동	수목	산딸기나무; H ; 약20-30 cmx약65 주	1식	1식	일괄	3,000,000	
6	경상남도 하동군 금남면 계천리	210-1	답	계획관리	192	192	39,000 * 접도구역	7,488,000 에 속하는 부분	감안평가. 수목포함.
7	경상남도 하동군 금남면 계천리	322	대	계획관리	231	231	77,000	17,787,000 대나무 등	수목포함.
ㄴ	[제시외 건물] 동소	위지상	주택	목조 강판지붕	29.1	29.1	일괄	50,000	파손.

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	
8	경상남도 하동군 금남면 계천리	323-1	전	계획관리	522	522	39,000	20,358,000 대나무 등	수목포함.
9	경상남도 하동군 금남면 계천리	323-2	대	계획관리	340	340	77,000	26,180,000 대나무 등	수목포함.
합 계								₩366,383,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요 [기호3 구분건물]

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 상대동, "진주시청 내 진주시의회" 북측으로 근접하여 소재하는 자유시장 통칭E동 1층 108호에 대한 감정평가로서, 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

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

(2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 07월 01, 03일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날 인 2024년 07월 08일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

(1) 임대관계 내부 확인 등

대상물건은 현재 공실인 것으로 보이고, 또 탐문되나, 임대관계는 재확인이 요망되므로 업무집행 시 참고 하시기 바람.

(2) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가 목적을 고려하여 평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과 토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

(3) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

(4) 동의 명칭 등

대상물건이 속하는 동의 명칭은 「자유시장 'E' 동」으로 외벽에 표기되어 있고 호칭되고 있으므로 업무집행 시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 분석과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

2. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	진주시 상대동 278-10 1층 108호			
1	용 도	근린생활시설		사용승인일	1987.12.17
	면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		16.75	2.21	18.96	21.38
비 고	* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	진주시 상대동 278-7	자유시장 다동 10*	16.75	40,000,000	2,388,059	2022-09-20	1988-12-31
B	진주시 상대동 278-7	자유시장 다동 10*	20.91	45,000,000	2,152,080	2022-09-20	"
C	진주시 상대동 278-6	자유시장 가 제10*	16.75	37,500,000	2,238,805	2020-10-12	"
D	진주시 상대동 278-6	자유시장 가 제10*	16.75	37,500,000	2,238,805	2020-10-12	"

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 'A'가 최근에 거래된 사례로서 여타 거래사례보다 비교성이 있는 것으로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 : 2024.07.08	자본수익률 [경남 진주 소규모상가] 2022년 03분기 : 0.24 2022년 04분기 : 0.02 2023년 01분기 : -0.28 2023년 02분기 : -0.38 2023년 03분기 : -0.2 2023년 04분기 : -0.15 2024년 01분기 : -0.09 2024년 02분기 이후 : -0.09 (2024년 01분기 자료)	약1.144 % 하락
거래사례의 거래시점 : 2022.09.20	$(1+0.0024*11/92)*(1+0.0002)*(1-0.0028)*(1-0.0038)*(1-0.002)*(1-0.0015)*(1-0.0009)*(1-0.0009*99/91) \approx 0.98856$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요 인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등.	1.00	상호 유사한 편임
단지 내부요 인	단지내 주차장의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등.	1.00	상호 유사한 편임
호별요 인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	상호 유사한 편임
기타요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사한 편임
가치형성요인 비교치 (누계)		1.00	전체적으로 유사한 편임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교거래 사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	개별 요인 비교	산정단가 (원/m ²)	전유 면적 (m ²)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	2,388,059	1.000	0.98856	1.000	2,360,740	16.75	39,542,395	40,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별, 층별, 향별에 따라 @2,000,000 ~ 2,500,000원/m² 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

2. 인근선례

일련 번호	소재지	층 /호수	전유 면적 (m ²)	목적	감정평가액 (전유m ² 당 단가)	기준시점	비고
1	진주시 상대동 276-2	자유시장 1층1*호	14.88	가사소 송	70,000,000 [4,704301]	2022-07-08	본건은 인근선례보다 위치 등 개별요인에서 열세한 편임. [1978-10-21 사용승인]

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 인근선례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 감정목적 등을 참작하여 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	진주시 상대동 278-10 1층 108호 [통칭 'E' 동]	40,000,000	-
합 계		₩40,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건 중

기호4는 산청군 단성면 방목리, 어천마을회관에서 남서측으로 직선거리 약150 미터 지점,
기호5는 하동군 금남면 노량리, 노량실버타운에서 남동측으로 직선거리 약600 미터 지점,
기호6은 하동군 금남면 계천리, 남해안고속도로 하동TG에서 남동측에 근접,
기호7-9는 하동우리들병원에서 남서측으로 직선거리 약180에서 250미터 지점에 접면 내지
근접하여 소재하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매 목적의
감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며,
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 관한
규칙」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 대상토지
의 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 거래사례비교법
을 통해 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2024년 07월 01, 03, 05, 08일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 07월 08일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

1, 공법상제한사항에 대한 평가의견

본건 토지 중

기호4는 (낙동강)수변구역<낙동강수 계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(2016-11-28) (공장설립제한지역) 속하고,

기호5는 자연공원용도지구미분류<자연공원법>에 해당하고

기호6 중 일부는 접도구역에 속하여 이런 상황을 참작하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

2, 제시외 물건에 대한 평가의견

본건 중 기호5 지상에 제시외 물건으로 경량철골구조 판넬지붕 창고 약5 m²와 산딸기나무 약60 여주가 식재되어 있어 규격`구조` 이용상태 및 현상 등과 수종`수형` 관리상태 등을 참작하여 별도로 평가하였으므로 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시고 업무집행 하시기 바람,

측량감정에 의거 지적경계가 확정되고 계수하면 기호5 토지의 지적경계 내에 식재된 수목의 수량이 달라질 수도 있을 것이므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

본건 기호6-9 지상에 자생하고 있는 대나무` 기타 활잡목 등 수목은 경제성이 미미하고 토지에 포함되어 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 지적경계는 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
4	산청군 단성면 방목리 산163-39	임야	1,306	자연림	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	21,600	-
5	하동군 금남면 노량리 70-2	전	856	답	생산 관리	세로 (가)	부정형 완경사	26,100	-
6	하동군 금남면 계천리 210-1	답	192	답	계획 관리	맹지	부정형 완경사	36,500	-
7	하동군 금남면 계천리 322	대	231	단독	계획 관리	세각 (불)	"	73,700	-
8	하동군 금남면 계천리 323-1	전	522	전	계획 관리	세로 (불)	"	35,300	-
9	하동군 금남면 계천리 323-2	대	340	주거나 지	계획 관리	세각 (불)	"	58,400	-

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 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지가 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	산청군 단성면 방목리 산155-14	820	임야	자연림	계획관리	세로(가)	사다리완경사	22,300	기호4
B	하동군 금남면 노량리 32-5	1,600	답	답	생산관리	맹지	사다리평지	29,700	기호5
C	하동군 금남면 계천리 83	1,233	전	전	계획관리	맹지	부정형사	11,900	기호6
D	하동군 금남면 계천리 279	208	대	주거나지	계획관리	맹지	부정형사	51,100	기호7, 9
E	하동군 금남면 계천리 325	2,026	전	전	계획관리	맹지	부정형사	29,700	기호8

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
산청군 (계획관리)	경상남도 산청군 (24.01.01~24.07.08) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.218 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.056 $(1 + 0.00218) * (1 + 0.00056 * \frac{38}{31})$ ≈ 1.00287	0.287 % 상승
하동군 (생산관리)	경상남도 하동군 (24.01.01~24.07.08) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.105 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.045 $(1 + 0.00105) * (1 + 0.00045 * \frac{38}{31})$ ≈ 1.00160	0.160 % 상승
하동군 (계획관리)	경상남도 하동군 (24.01.01~24.07.08) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.171 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.052 $(1 + 0.00171) * (1 + 0.00052 * \frac{38}{31})$ ≈ 1.00235	0.235 % 상승
※ 2024년 01월 01일부터 05월 31일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 05월 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) 농경지대의 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, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 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

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	A	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
5	B	-	1.45	1.55	1.00	0.85	1.00	1.910
6	E	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
7,9	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
8	E	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교 내용	<p>본건은 비교표준지와 비교 시 기호4는 A와 특성이 유사하고 개별요인도 상호 유사한 편이고 기호5는 B와 비교 시 농로의 상태, 인근취락 등에로의 접근성 등 접근조건에서 우세, 위치 등으로 인한 환경조건에서 우세, 자연공원법에 의한 자연공원용도미지정구역으로 행정조건에서 열세한 편임.</p> <p>기호6과 8은 E와 비교 시 특성이 유사하고 개별요인도 유사한 편이며, 기호6은 고속국도법상 미미한 부분이 접도구역에 속하여 이를 고려하였음.</p> <p>기호7, 9는 D와 비교 시 특성이 유사하고 개별요인도 상호 유사한 편임.</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 선례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m ²)	비고
①	산청군 단성면 방목리 72*..**	임야	계획관리	2022-08-01	시가 참고	132,000	기호A의 비교선례
②	산청군 단성면 방목리 72*..**	대	"	2022-09-14	취득처분	160,000	-
③	하동군 금남면 노량리 3*	답	생산관리	2021-10-20	법원경매	68,000	기호B의 비교선례
④	하동군 금남면 노량리 3*..*	대	"	2023-10-27	법원경매	232,000	-
⑤	하동군 금남면 계천리 2**	대	계획관리	2023-02-09	담보	66,000	기호D의 비교선례
⑥	하동군 금남면 계천리 3**	전	계획관리	2021-04-13	담보	44,000	-
⑦	하동군 금남면 계천리 33*..*	전	계획관리	2023-05-12	담보	45,000	기호E의 비교선례

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	<p>계획관리지역 내 기호4와 유사한 농경지 @110,000 - 140,000원/m² 수준 내외.</p> <p>생산관리지역 내 기호5와 유사한 농경지 @110,000 - 140,000원/m² 수준 내외.</p> <p>계획관리지역 내 기호6, 8과 유사한 농경지 @30,000 - 40,000원/m² 수준 내외.</p> <p>계획관리지역 내 기호7, 9와 유사한 대지의 경우는 @60,000 - 90,000원/m² 수준 내외</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역이 유사하고 최근에 평가된 선례 중 보다 비교성이 있다고 분석되는 기호①을 비교선례로 선정하여 비교표준지 A와 개별요인을 비교하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

※ 비교표준지A와 사례①과의 비교

구분	기준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	132,000	1.01030	1.000	1.000	133,359	≒5.963		
기준시점 현재 표준지 가격	22,300	1.00287	-	-	22,364			
비교요인	시점수정	경상남도 산청군 (22.08.01~24.07.08) (계획관리) ≒ 1.01030 계산식 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	1.000	
비교표준지와 비교인근선례는 상호 인근에 소재하는 택지후보지로서 특성이 유사하고 개별요인도 유사한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지B와 사례③과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	68,000	1.01784	1.000	1.000	69,213	≒2.326		
기준시점 현재 표준지 가격	29,700	1.00160	-	-	29,747			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 (21.10.20~24.07.08) (생산관리) ≒ 1.01784 계산식 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	1.000
비교표준지와 비교인근선례는 상호 인근에 소재하는 농경지로서 특성이 유사하고 개별요인도 유사한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지D와 사례⑤와의 비교

구분	기준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	66,000	1.00461	1.000	1.000	66,304	≒1.294		
기준시점 현재 표준지 가격	51,100	1.00235	-	-	51,220			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 (23.02.09~24.07.08) (계획관리) ≒ 1.00461 계산식 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
비교표준지와 비교인근선례는 상호 인근에 소재하는 주거나지로서 특성이 유사하고 개별요인도 유사한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지E와 사례⑦과의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	45,000	1.00398	1.000	1.000	45,179	≒1.518		
기준시점 현재 표준지 가격	29,700	1.00235	-	-	29,770			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 (23.05.12~24.07.08) (계획관리) ≒ 1.00398 계산식 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
비교표준지와 비교인근선례는 상호 인근에 소재하는 주거나지로서 특성이 유사하고 개별요인도 유사한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	5.963	6.000
표준지 B	2.326	2.400
표준지 D	1.294	1.300
표준지 E	1.518	1.500

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	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)							
4	A	22,300	1.00287	1.000	1.000	6.000	134,184	134,000	-
5	B	29,700	1.00160	1.000	1.910	2.400	136,362	136,000	-
6	E	29,700	1.00235	1.000	1.000	1.300	38,700	39,000	-
7	D	51,100	1.00235	1.000	1.000	1.500	76830	77,000	-
8	E	29,700	1.00235	1.000	1.000	1.300	38,700	39,000	-
9	D	51,100	1.00235	1.000	1.000	1.500	76830	77,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 최근에 거래된 다음의 거래사례 중 감정목적 등으로 고려하여 '기호a-d'가 보다 비교성이 있다고 사료되어 이를 비교사례로 선정하여 본건의 감정가격의 합리성 검토를 하였음.

기호	소재지	토지면적 (m ²)	지목	용도지역	거래가액 [토지단가 (원/m ²)]	거래시점	비고
a	산청군 단성면 방목리 72*-*	44	전	계획관리	9,000,000 [204,545]	2022-10-08	기호4의 비교사례
b	하동군 금남면 노량리 14*-*	661	답	생산관리	59,730,000 [90,363]	2021-11-23	기호5의 비교사례 맹지
c	하동군 금남면 계천리 24*-*	89	임	계획관리	3,800,000 [42,697]	2022-04-26	기호6, 8의 비교사례
d	하동군 금남면 계천리 30*-*	105	주거나지	"	12,700,000 [120,952]	2021-10-19	기호7, 9의 비교사례
e	하동군 금남면 계천리 3**	367	대	"	65,000,000 [177,112]	2023-03-17	토+건

* 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
산청군 (22.10.08~24.07.08) (계획관리)	경상남도 산청군 (22.10.08~24.07.08) (계획관리) ≃ 1.00805 계산식 기재 생략	0.805 % 상승
하동군 (21.11.23~24.07.08) (생산관리)	경상남도 하동군 (21.11.23~24.07.08) (생산관리) ≃ 1.01668	1.668 % 상승
하동군 (22.04.26~24.07.08) (계획관리)	경상남도 하동군 (22.04.26~24.07.08) (계획관리) ≃ 1.01521	1.521 % 상승
하동군 (21.10.19~24.07.08) (계획관리)	경상남도 하동군 (21.10.19~24.07.08) (계획관리) ≃ 1.02517	2.517 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 내용 및 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	a	1.00	1.00	0.75	0.90	1.00	1.00	0.675
5	b	-	1.40	1.30	1.00	0.85	1.00	1.547
6	c	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
8	c	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
7,9	d	1.00	0.85	1.00	0.75	1.00	1.00	0.638
비교 내용	<p>본건은 비교거래사례와 비교 시 기호4는 택지후보지로서 위치 등 환경조건에서 열세, 형상 등 획지조건에서 열세, 기호5는 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 위치 등 환경조건에서 우세, 자연공원법에 의한 자연공원에 속하여 사례보다 행정조건에서 열세, 기호6은 취락 등에서의 접근성 등 접근조건에서 열세,</p> <p>기호8은 경사·지반 등으로 인한 획지조건에서 열세, 기호7, 9는 취락 중심 등에서의 접근성 등 접근조건에서 열세, 지세·지반 등으로 인한 획지조건에서 열세한 편임</p>							

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)	비 고
	기호	단가 (원/m ²)							
4	a	204,545	1.000	1.00805	1.000	0.675	139,179	139,000	-
5	b	90,363	1.000	1.01668	1.000	1.547	142,123	142,000	-
6	c	42,697	1.000	1.01521	1.000	0.900	39,011	39,000	-
8	c	42,697	1.000	1.01521	1.000	0.900	39,011	39,000	
7,9	d	120,952	1.000	1.02517	1.000	0.638	79,109	79,000	-

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
4	134,000	139,000	-
5	136,000	142,000	-
6,8	39,000	39,000	-
7,9	77,000	79,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 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 결정하였음.

(3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m ²)	비고
4	134,000	-
5	136,000	-
6,8	39,000	-
7,9	77,000	-

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례 등을 종합적으로 참작하고, 담보평가전례 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	363,233,000	
제시외 건물	150,000	창고, 주택(파손)
제시외 수목	3,000,000	산딸기나무
합 계	₩366,383,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 상대동, "진주시청 내 진주시의회" 북측으로 근접하여 소재하는 자유시장 통칭 E동 1층 108호로서, 부근은 시청, 시장, 로변으로는 근린생활시설, 후면으로는 공동주택, 단독주택 등으로 형성되어 있는 주택지대로서 주위환경은 대체로 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 관내버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통사정은 대체로 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

1987.12.17 사용승인을 득한 철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건 중 제1층 제108호로서
내`외벽은 몰탈위 페인트,
바닥은 인조석물갈기 및 장판지,
창호는 샷시창호에 유리끼우기 마감으로 현상은 보통인 편임.

(4) 이용상태

근린생활시설 용도임.

(5) 설비내역

위생설비, 급`배수설비 등 갖추고 있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 자체지반 평탄하게 조성된 가장형의 평지로 근린생활시설 및 주택부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남측과 북측으로 소방도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(상대), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-23)(남강초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1, 본건은 현장조사 시 현재 공실인 것으로 조사되나 임대관계는 확인치 못했으므로 업무집행 시 재확인하시기 바람.

2, 대상물건이 속하는 동의 명칭은 ?자유시장 'E' 동?으로 외벽에 표기되어 있고, 또 호칭되고 있으므로 업무집행 시 참고 하시기 바람.

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 중

기호4는 산청군 단성면 방목리, 어천마을회관에서 남서측으로 직선거리 약150 미터 지점,
 기호5는 하동군 금남면 노량리, 노량실버타운에서 남동측으로 직선거리 약600 미터 지점,
 기호6은 하동군 금남면 계천리, 남해안고속도로 하동TG에서 남동측에 근접,
 기호7-9는 하동우리들병원에서 남서측으로 직선거리 약180에서 250미터 지점에 접면 내지
 근접하여 소재하고 있으며,
 주위는 농촌지대로, 임야` 전 답 등 농경지` 군데군데 농촌취락 등으로 형성되어 있고
 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건 중 기호4는 자동차 등 접근이 가능하고,
 기호5는 영농차량 등 접근이 가능하고,
 기호6은 근접한 도로보다 다소 고지에 위치하는 맹지의 농경지(답)으로 차량 등 접근이
 난하고
 기호7-9는 `751-2 도로 `에 접면하고 있으나 폭이 좁은 폐도로 차량 등 접근이 불가하고
 대중교통사정은 관내버스정류장까지거리, 운행빈도 등을 참작할 때 보통이하인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호4 토지는 자루형이며 동측으로 하향 완경사진 택지후보지로 지상에는 잡목 등이
 무성하게 자생하고 있으며,
 기호5는 대체로 평탄한 부정형의 농경지로 보통작물, 산딸기나무 등이 식재되어 있으며,
 기호6은 다소 고지대에 위치한, 상당기간 묵은 농경지 상태로 지상에는 잡목, 수풀이
 무성하게 우거져 있어 출입이 어려운 상태이며,
 기호7은 제시외 건물부지로, 파손된 건물이 장기간 방치되어 있고 대나무 등 잡목이 우거져
 출입이 어려운 상태이며.
 기호8은 장기간 방치되어 대나무 등 잡목이 자생하고 있는 상태의 지목이 `전` 인 묵은
 농경지,
 기호9는 대나무 등 잡목이 자생하고 있는 장기간 방치된 나대지 상태의 대지임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

기호4는 남측으로 아스팔트포장 세로에 접하고
 기호5는 남서측으로 콘크리트포장 농로와 접하고
 기호6은 서측으로 하향 중경사진 맹지이며
 기호7은 지적도상 동측으로 ` 751-2 도로 '부지, 즉 골목길과 접하고 있으나 이는 폐도임.
 기호8, 9는 지적도상 서측으로 ` 751-2 도로 '부지, 즉 골목길과 접하고 있으나 이 길은
 대나무 등 수풀이 우거져 왕래가 불가능한 폐도임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호4는
 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수 계 물관리 및 주민지원 등에 관한
 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(2016-
 11-28)(공장설립제한지역)<수도법>
 기호5는
 생산관리지역((2012.11.29.), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, 자연공원용도지구미분류<자연공원법>
 기호6은
 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
 법률>, 고속국도법상의접도구역(접도구역 축소)<고속국도법>, 접도구역<도로법>영농
 여건불리농지
 기호7, 8, 9는
 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
 법률>에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

기호5 토지상에는 제시외 건물 경량철골조 판넬지붕창고 (기호ㄱ)와 기호a, 즉 산딸기나무 등이 식재되어 있어 별도로 평가하였으며,

기호7 토지상에는 목조 강판지붕 주택 1동이 소재(파손되고 방치되어 있음-현황사진 등 참조요망)하고 있어 제시외 건물로 평가하였음. (건축물대장 등 공부상에 등재되어 있지 않음)

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1, 임대관계는 미상임.

2, 본건 토지 중 기호4는 (낙동강)수변구역<낙동강수 계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)(공장설립제한지역) 속하고,

기호5는 자연공원용도지구미분류<자연공원법>에 해당하고

기호6 중 일부는 접도구역에 속하여 이런 상황을 참작하여 평가하였음.

3, 본건 중 기호5 지상에 제시외 물건으로 경량철골구조 판넬지붕 창고 약5 ㎡와 산딸기나무 약60 여주가 식재되어 있어 규격`구조` 이용상태 및 현상 등과 수종`수형` 관리상태 등을 참작하여 별도로 평가하였으며,

수목의 수량은 개략적으로 계수하였으므로 측량감정에 의거 지적경계가 확정되고 계수하면 기호5 토지의 지적경계 내에 식재된 수목의 수량이 달라질 수도 있을 것이므로 참고하시기 바람.

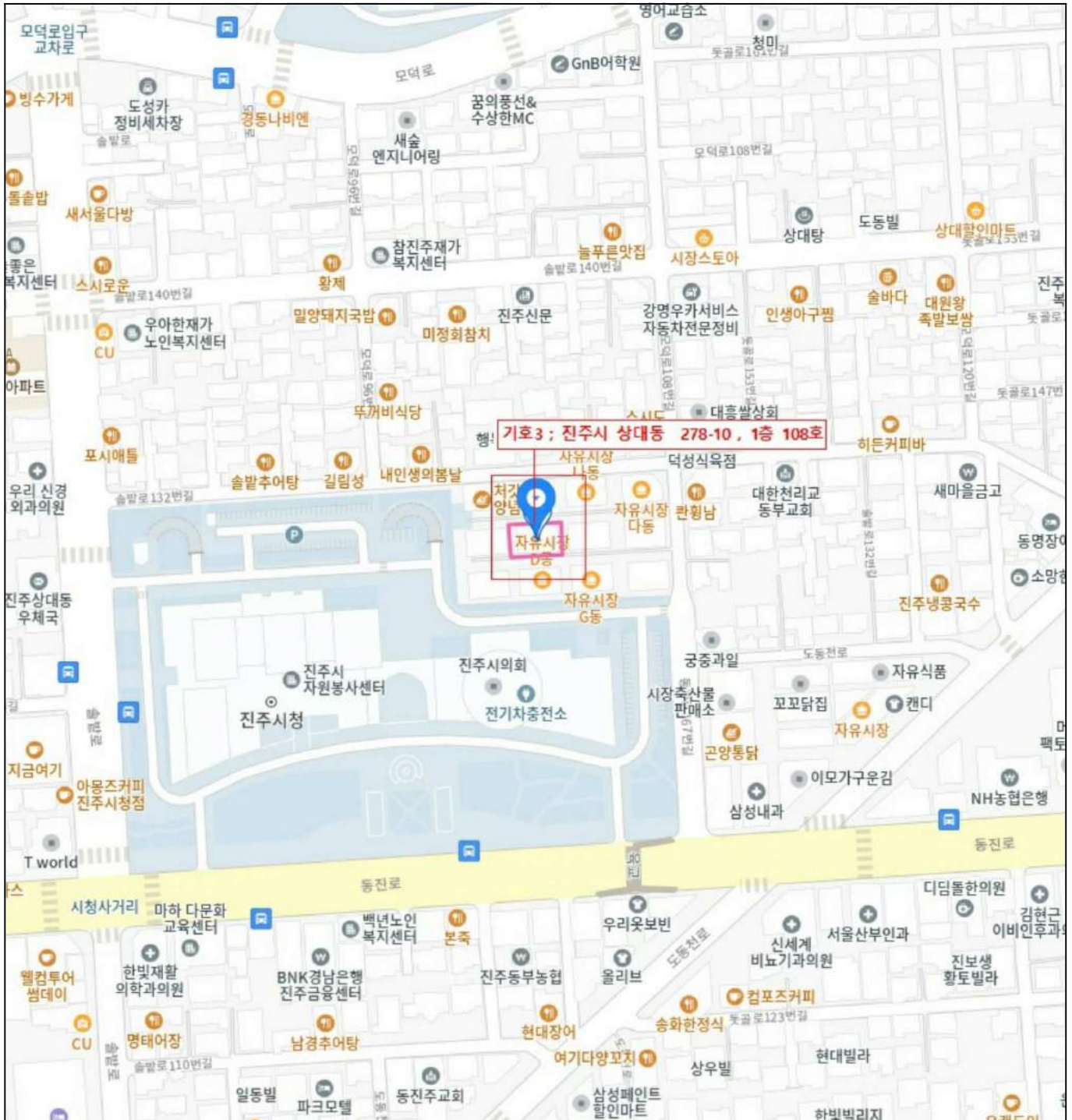
4, 본건 기호6-9 지상에 자생하고 있는 대나무` 기타 활잡목 등 수목은 경제성이 미미하고 토지에 포함되어 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

광역위치도



소재지

기호3 ; 진주시 상대동 278-10 , 1층 108호 [통칭:자유시장 E동]

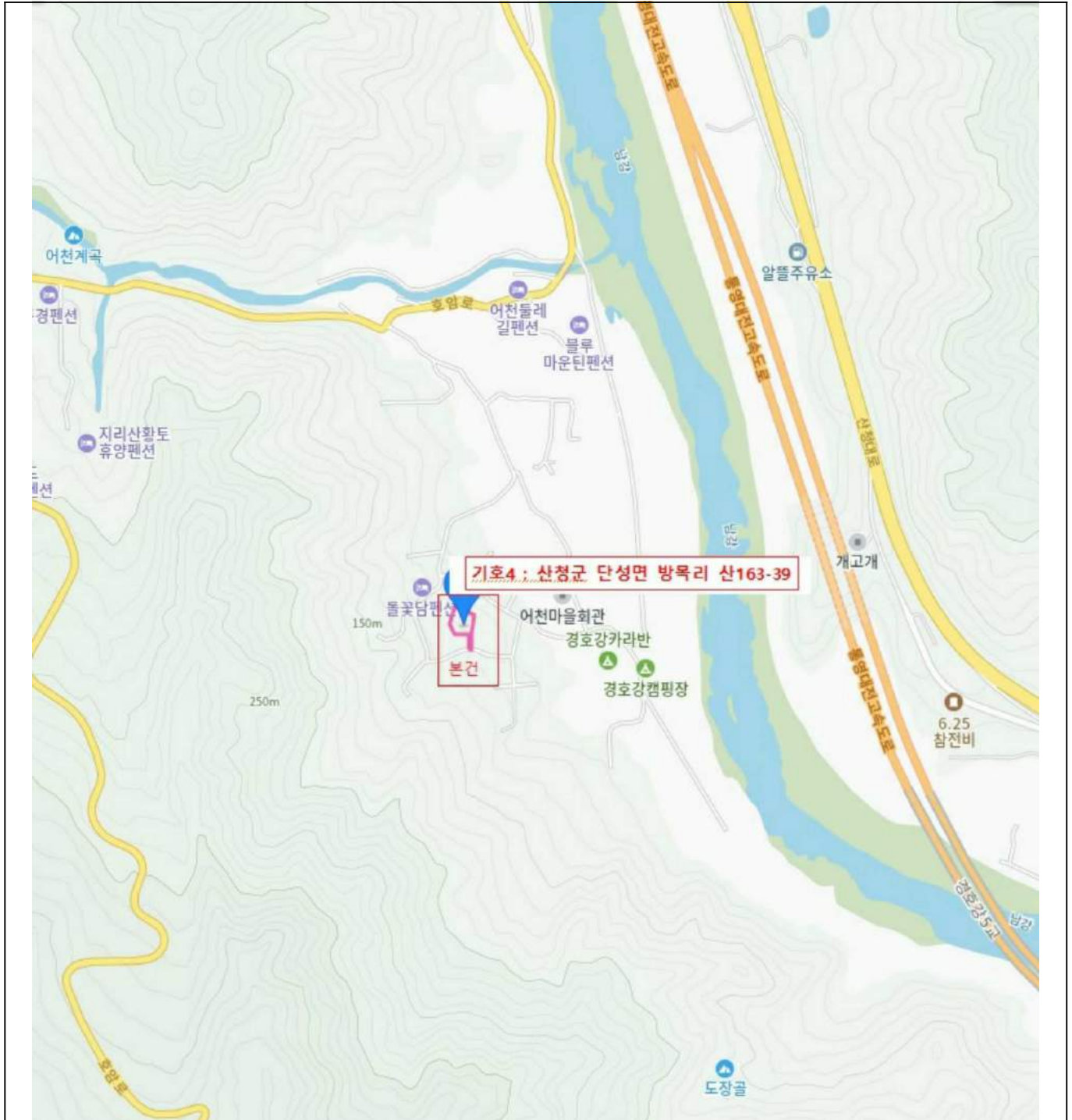


광역위치도



소재지

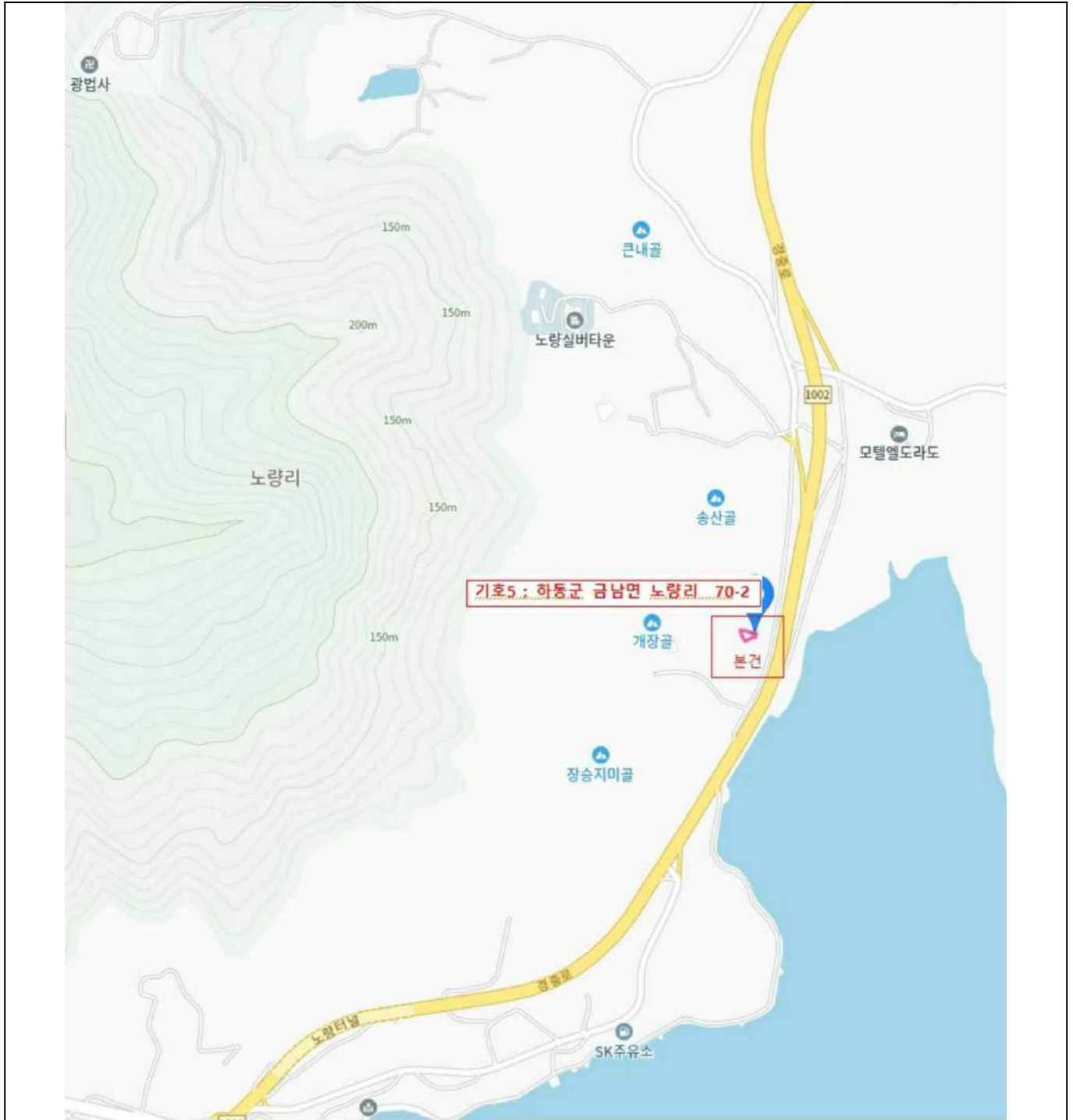
기호4 ; 산청군 단성면 방목리 산163-39



광역위치도



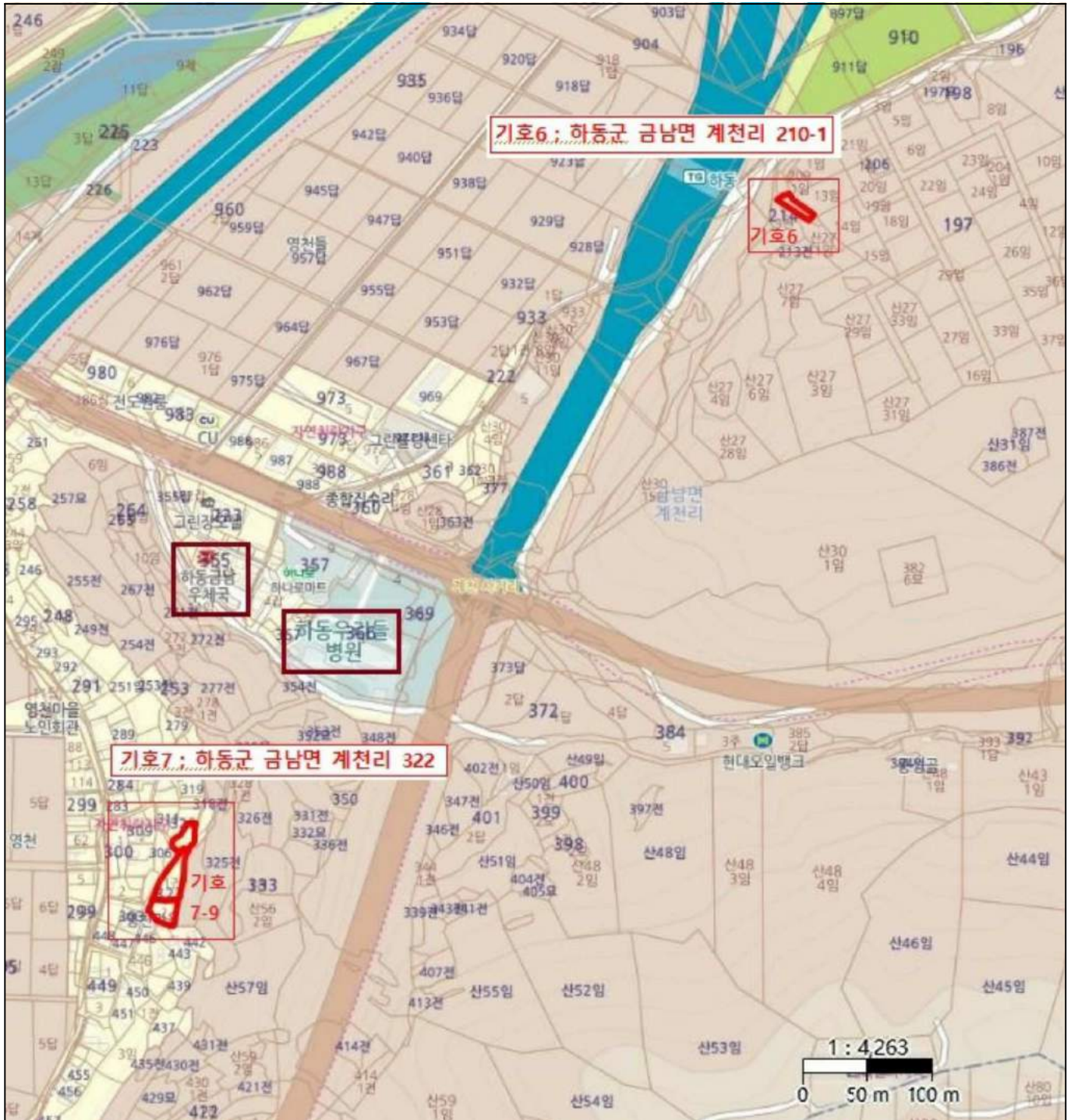
소재지 기호5 ; 하동군 금남면 노량리 70-2



광역위치도



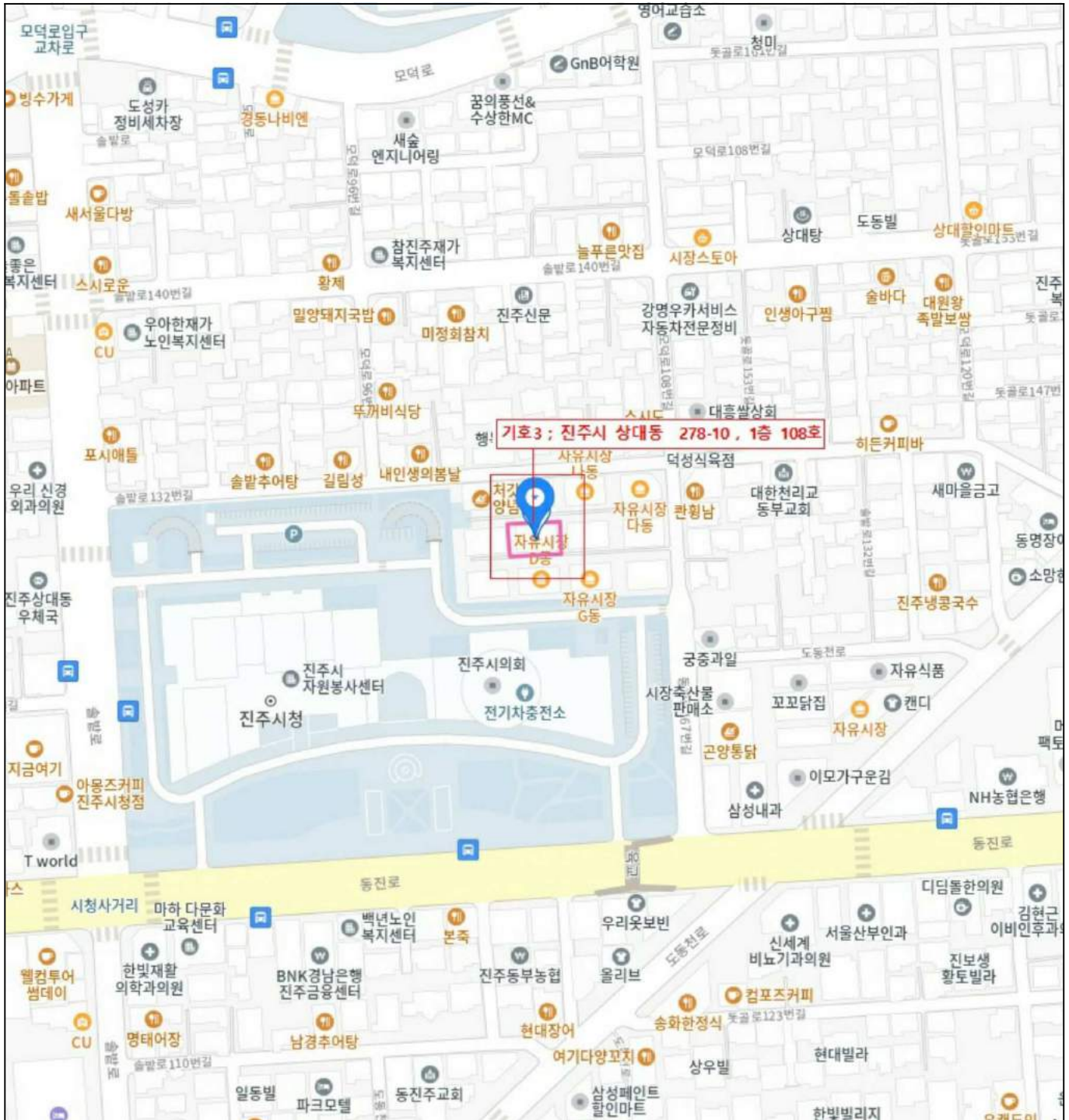
소재지	하동군 금남면 계천리 210-1 외(기호6-9)
-----	----------------------------



위치도



소재지	기호3 ; 진주시 상대동 278-10 , 1층 108호 [통칭:자유시장 E동]
-----	---



위치도



소재지 기호4 ; 산청군 단성면 방목리 산163-39



위치도



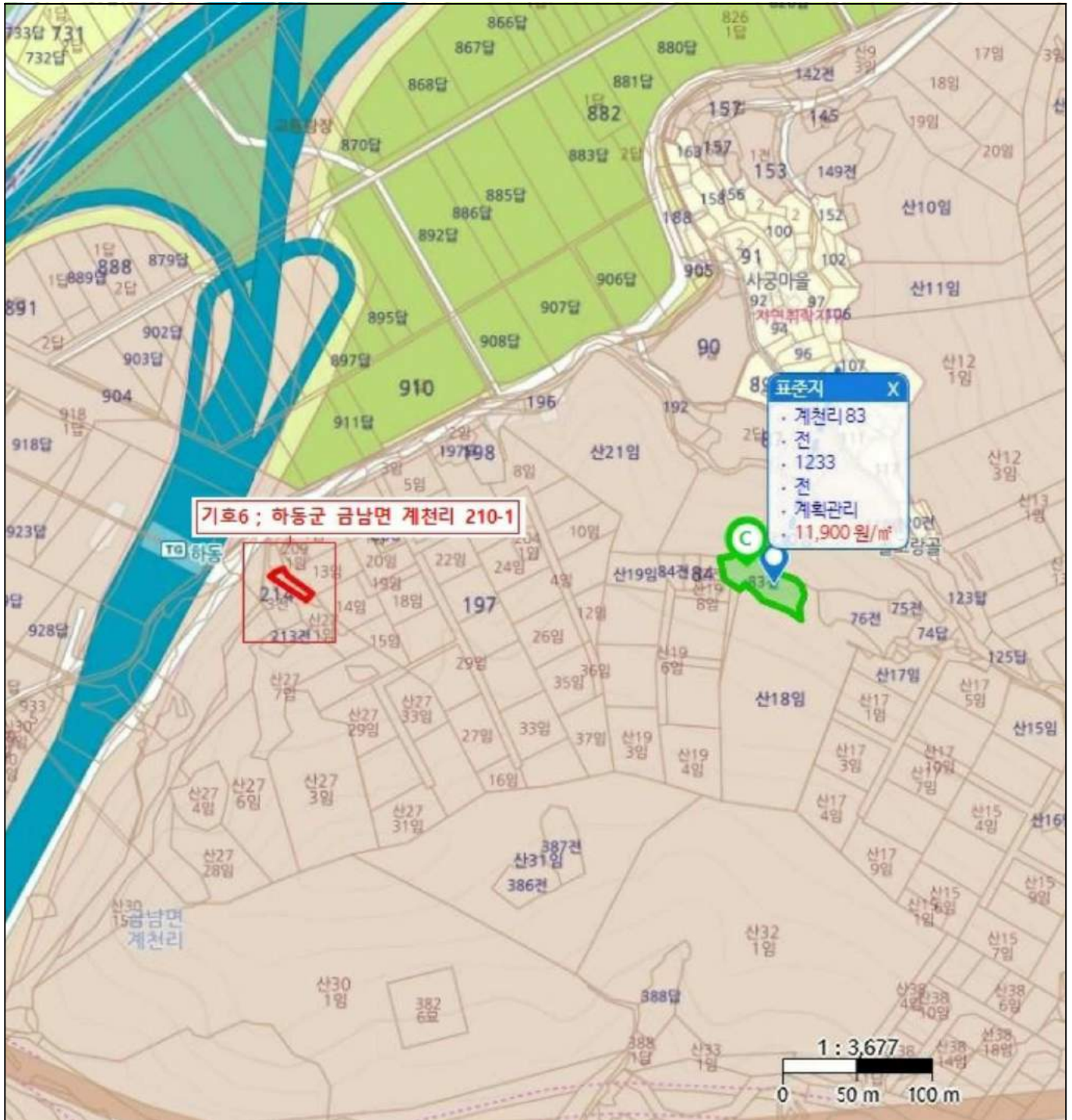
소재지	기호5 ; 하동군 금남면 노량리 70-2
-----	------------------------



위치도



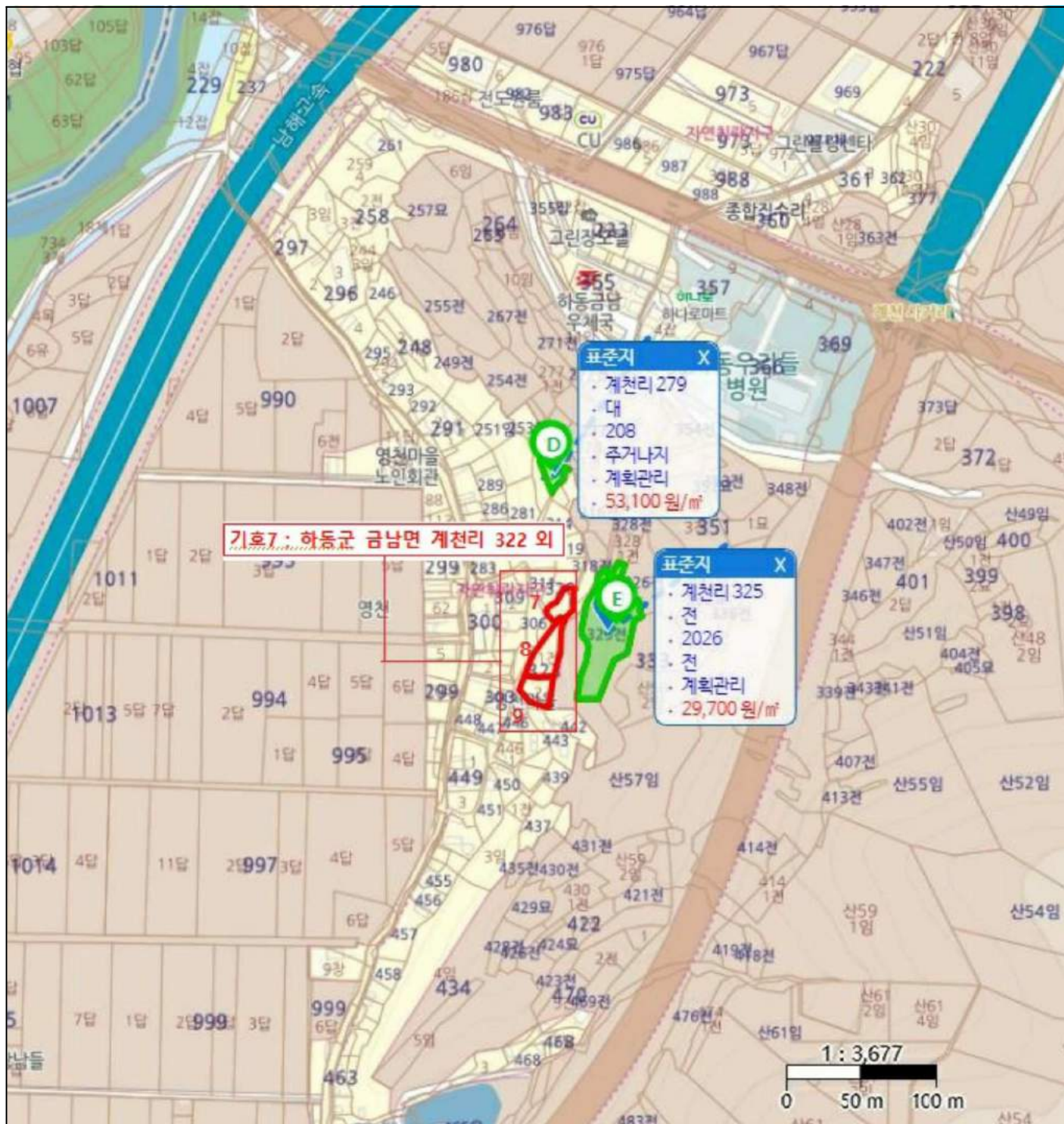
소재지 기호6 ; 하동군 금남면 계천리 210-1



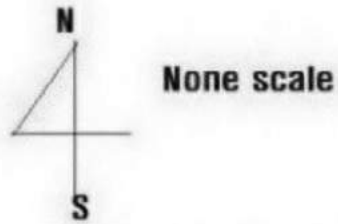
위치도



소재지 기호7 ; 하동군 금남면 계천리 322 외 [기호7-9]



기호3 ; 1층 호별배치도



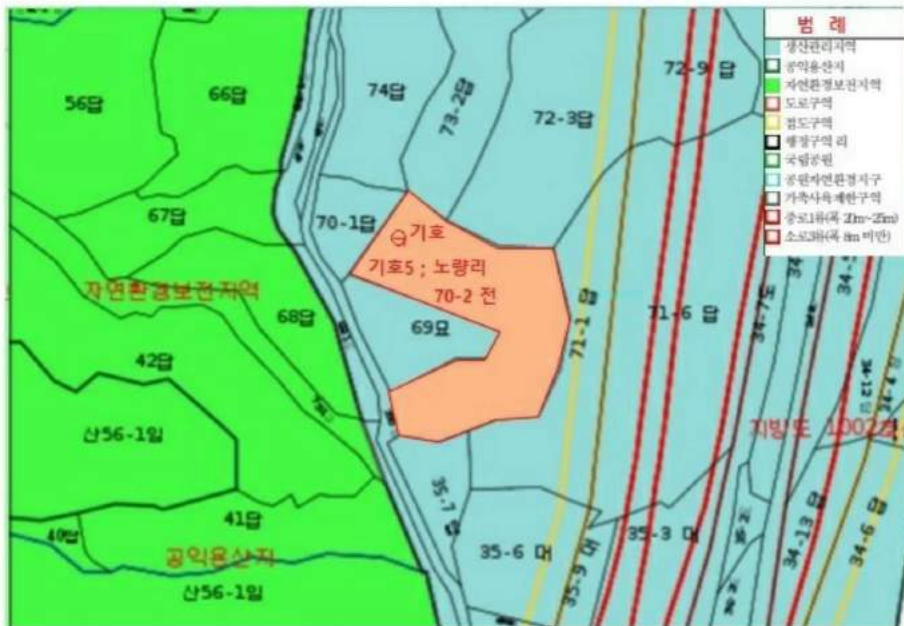
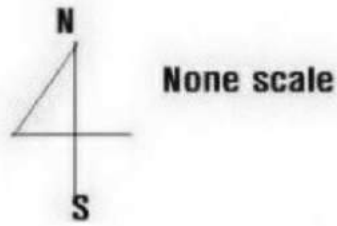
1층 호별배치도

105	106	계 단 실	107	본 건 108
104	103	W.C	102	101

본건 [통칭E동]

1층 108 호

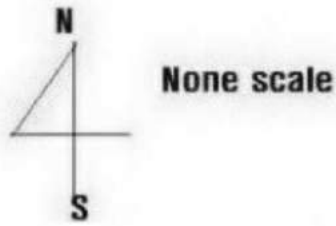
지 적 도



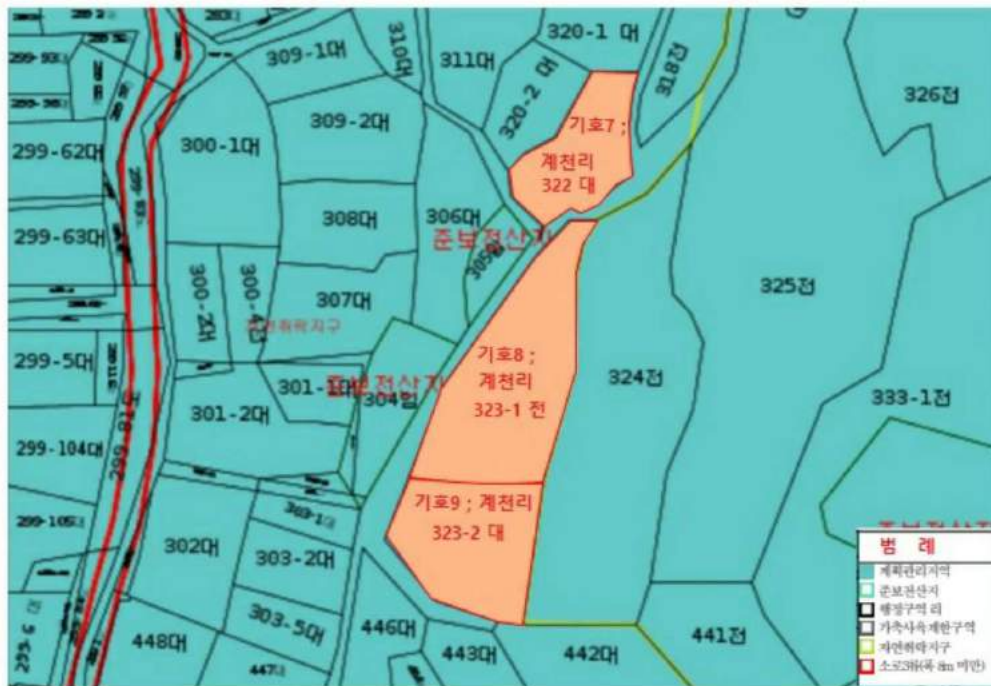
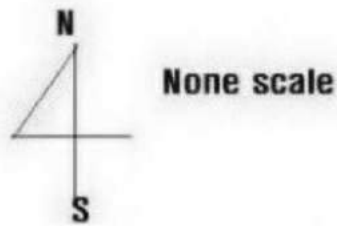
제시의 건물
기호5;
경량철골구조 판넬지붕, 창고 약 5 m²



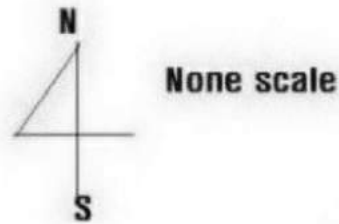
지 적 도



지 적 도



지 적 도



제시된 건물

기호 : 목조 강판지붕 주택 29.1 ㎡
[건축물대장 등 공부상 미등재]



사 진 용 지



본건
기호3 전경
동측에서 서측을 향하여 촬영



기호3 전경
북서측에서 남동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



가호3 동측으로 접면한 도로 및
부근의 상황 등



가호3 북측으로 접면한 도로 및
부근의 상황 등

사 진 용 지



기호4 전경
남서측에서 북동측을 향하여 촬영



기호4 남측으로 접면한 도로 및
부근의 상황 등

사 진 용 지



기호4 현황



기호4 현황

사 진 용 지



기호4 현황



기호4 부근에서 동측으로 바라보이는 조망 등

사 진 용 지



기호4 부근에서 북동측으로 바라보이는 조망 및 부근의 상황 등



기호4 전경
북서측에서 남동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호5 전경
남측에서 북측을 향하여 촬영



기호5
접면도로 및 부근의 상황 등
남측에서 북측을 향하여 촬영

사 진 용 지



북서측 지적경계부근의 상황 등
서측에서 동측을 향하여 촬영



기호5에서 동측으로 바라보이는 바다조망 및 부근의 상황 등

사 진 용 지



자동차 전용도로에서 분건으로 향하는 도로의 상태 및
부근의 상황 등
남측에서 북측을 향하여 촬영



기호5 지상
제시외 수목[기호a]

사 진 용 지



기호5 지상
제시외 물건
기호ㄱ

사 진 용 지



기호6
북서측에서 남동측을 향하여 촬영



기호6
북서측에서 남동측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호6 지상 수목의 상태 등



기호7-9 전경
서측에서 동측을 향하여 다소 원거리 촬영

사 진 용 지



기호7 전경 및
지상 제시외 건물 [기호4]
북동측에서 남서측을 향하여 촬영



기호7 전경 및 지상 성장중인 수목, 대나무 등

사 진 용 지



기호8 전경
북서측에서 남동측을 향하여 촬영



기호9 전경 및 지상에 성장 중인 대나무 등 수목의 상태

사 진 용 지

**현황사진의 본건 등에 대한 위치
표기는 개략적으로 표기한 것이며**

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