

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주영희 소유물건
(2024타경38805)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

감정평가서번호: D042410-2-033

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

동인감정평가법인(주) 경남지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
손정이 (인)

동인감정평가법인(주) 경남지사 지사장 손정이 (서명또는인)

감정평가액	일십팔억이천오백일십삼만사백사십원정(₩1,825,130,440.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주영희 (2024타경38805)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.08	2024.11.08	2024.11.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,595	토지	1,595	-	1,306,175,000
	건물	604.77	건물	604.77	-	273,944,240
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	240,000,000
	제시외 건물	(37.6)	제시외 건물	37.6	-	5,011,200
합계					₩1,825,130,440	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김철태 (인)					

토지, 건물 감정평가명세표

기호(1~9, ㄱ, ㄴ)

페이지: 1

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 내동면 독산리	105	대	제2종 일반주거지역	446	1,218	827,000	1,007,286,000	일단지
2	"	106	대	제2종 일반주거지역	111				
3	"	109	대	제2종 일반주거지역	436				
4	"	110	대	제2종 일반주거지역	225				
5 -가	[도로명주소] 경상남도 진주시 내동면 순환로 378번길 15	105, 109, 110, 106 위 지상	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 판넬지붕 단층	397.56	397.56	422,000	167,770,320	1,000,000 x 19/45
5 -나	"	"	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	72.19	72.19	68,000	4,908,920	240,000 x 10/35 현황 : 근린생활 시설
5 -다	"	"	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	135.02	135.02	750,000	101,265,000	1,050,000 x 25/35 냉동,냉장 설비 포함

토지, 건물 감정평가명세표

기호(1~9, ㄱ, ㄴ)

페이지: 2

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	
	(제시외건물)								
ㄱ	경상남도 진주시 내동면 독산리	109 지상	가추	목조 판넬지붕 단층	(17.6)	17.6	162,000	2,851,200	300,000 x 19/35 미등재 관찰감가
ㄴ	"	109, 110, 105 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(20)	20	108,000	2,160,000	200,000 x 19/35 미등재 관찰감가
6	"	106-1	도로	제2종 일반주거지역	25	25	737,000	18,425,000	기호(1~4) 토지의 부속토지
7	"	116-1	주차장	제2종 일반주거지역	189	189	819,000	154,791,000	기호(1~4) 토지의 부속토지
8	"	117-1	답	제2종 일반주거지역	97	97	771,000	74,787,000	기호(1~4) 토지의 부속토지
9	"	119	답	제2종 일반주거지역	66	66	771,000	50,886,000	기호(1~4) 토지의 부속토지
합 계								₩1,585,130,440.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가명세표

기호(10)

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
a	경상남도 진주시 주약동	156 한주력키 타운 10동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 경상남도 진주시 진주대로 859			1층 2층 3~15층 각각 지하	597.63 568.26 565.92 558.36			
	"	156	대	제3종 일반주거지역 (내)	44,999			
10				철근콘크리트조 5층 504호	84.81	84.81	240,000,000	비준가액 (102.871㎡ : 공용면적 포함)
				a. 소유권 -----	44,217	44,217		
				대지권	44,999,000	44,999,000		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 96,000,000 144,000,000
합 계							₩240,000,000.-	
			이	하	여	백		

경남 진주시 내동면 독산리 105번지 외
[기호(1~9) 토지, 건물]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 내동면 독산리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가 기준

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

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.08 일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.11.08 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법에 의한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- 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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

- 1) 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.
- 2) 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였습니다.

7. 기타 참고사항

- 가. 기호(1~4) 토지는 일단지 이용이 합리적인 토지로서, 일단지로 사정하여 평가하였습니다.
- 나. 의뢰목록상 기호(6) 토지의 지목은 도로, 기호(8,9) 토지의 지목은 답이나, 현황은 기호(1~4) 토지의 부속토지(주차장 등)로 이용중인바, 이를 고려하여 해당 토지를 평가하였습니다.
- 다. 기호(1~4,6~9) 토지는 상업용 부지(음식점 등)로서, 지상의 조경시설(조경수목 등 포함)은 해당 토지가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 라. 기호(5-나) 건물은 기호(5-가) 건물에 부속된 현황 음식점이며, 2동의 건물인바, 이를 고려하여 해당 건물을 평가하였습니다.
- 마. 기호(5-다) 건물은 현황 냉동,냉장창고 등으로 이용중이고, 관련된 냉동,냉장설비는 해당 건물의 효용을 다하기 위한 설비로서, 본 건물가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 바. 기호(ㄱ,ㄴ) 제시외건물은 실측사정하여 평가하였으니, 대상에 포함여부를 확인하시기 바랍니다.
- 사. 기호(1~4,6~9) 토지는 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 정확한 위치, 경계 등의 확인은 측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (진주시 내동면)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1~4	독산리 105, 106, 109, 110	대	1,218 (일단지)	2종일주	상업용	세로 (가)	부정형 평 지	501,200
6	독산리 106-1	도로	25	2종일주	상업 나지	세로 (가)	부정형 평 지	126,200
7	독산리 116-1	주차장	189	2종일주	상업 나지	세로 (가)	부정형 평 지	394,000
8	독산리 117-1	답	97	2종일주	상업 나지	세로 (가)	부정형 평 지	382,600
9	독산리 119	답	66	2종일주	상업 나지	세로 (가)	부정형 평 지	382,600

2. 대상 건물의 개요

기호	구분	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	사용승인일	비고
5-가	1층	철근콘크리트조 판넬지붕	제2종 근린생활시설	397.56	-/1	1997.12.04	-
5-나	1층	경량철골조 판넬지붕	창고	72.19	-/1	1999.04.07	현황 '음식점 일부'
5-다	1층	경량철골구조 판넬지붕	제2종 근린생활시설	135.02	-/1	2014.07.03	현황 '냉동, 냉장 창고'

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

i. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

가. 공시지가기준법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 따라 평가하되, 본건 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 유사하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가 변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을 주는 지역요인, 개별요인을 비교·분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였습니다.

$$\boxed{\text{표준지 공시지가}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인 비 교}} \times \boxed{\text{개별요인 비 교}} \times \boxed{\text{그 밖의 요인 보 정}} = \boxed{\text{공시지가기준법 시 산 가 액}}$$

나. 비교표준지 공시지가의 선정 및 사유

비교표준지의 선정은 용도지역이 같은 표준지로서, 당해 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치 하고 실제 지목 및 이용상황이 같거나 유사하며, 용도지역, 지구·구역 등 공법상 제한사항과 주위환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가능한 한 근접하여 있는 아래의 표준지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

(2024.01.01.기준)

기호	소재지 (진주시 내동면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	독산리 120	대	212	2종 일주	주거 나지	세로 (불)	부정형 완경사	304,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2024년 10월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 전월 지가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 경상남도 진주시 (24.01.01~24.11.08) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.414

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.056

$(1 + 0.00414) * (1 + 0.00056 * 39/30) \approx 1.00487$

라. 지역요인 비교

지역요인은 일반 경제사회의 부동산 상태 및 가격형성에 영향을 주는 일반적 요인인 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 요인의 상관결합에 의해 규모, 구성내용, 기능 등에 미치는 각 지역의 특성을 형성하고, 그 지역에 속한 부동산의 가치형성에 전반적인 영향을 주는 요인으로서, 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 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	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장애의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 표준지							
1~4	A	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.01	1.114
6	A	1.05	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	0.992
7	A	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
8	A	1.05	1.00	1.00	1.03	0.95	1.01	1.038
9	A	1.05	1.00	1.00	1.03	0.95	1.01	1.038

- * 본건(1~4)는 비교표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(토지이용상황 등), 기타조건(조경시설 등 포함)에서 우세합니다.
- * 본건(6)은 비교표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(토지이용상황 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.
- * 본건(7)은 비교표준지와 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(토지이용상황 등)에서 우세합니다.
- * 본건(8,9)는 비교표준지와 비교시 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(토지이용상황 등)에서 우세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 우세합니다.

바. 그 밖의 요인(기타요인)의 보정

1) 필요성 및 근거

그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호 및 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 ‘2006두11507(2007.07.12선고)’, ‘2003다38207(2004.05.14선고)’, ‘2002두5054(2003.07.25선고)’, 국토교통부 유권해석(1999. 06.21 토관58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725, 1991.12.28 건설부 토정30241-36538) 등에서 그 밖의 요인(기타요인)의 보정의 필요성을 인정하고 있는 것으로 해석되는 바, 공시지가는 현실지가와 차이를 내포할 수 있으므로 인근의 평가 사례, 지가 수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인(기타요인)의 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서·감정평가정보체계]

기호	소재지 (진주시 내동면)	토지	평가목적 또는 거래사례	용도지역	평가가격 또는 거래가격 (원/㎡)	기준시점 또는 거래시점	비 고
		건물					
①	독산리 146-2	답	시가참고	2종일주	742,000	2024.02.23	-
		-					
a	독산리 144	대	거래사례	2종일주	1,682,802	2022.10.24	-
		-					

3) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

(1) 평가사례 등의 선정기준

인근 지역에 소재한 것으로서, 용도지역의 동일성과 제반 개별요인의 유사성을 고려하며, 인근 지역 내 다른 평가 사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부 등을 검토하여, 표준적인 사례를 그 밖의 요인(기타요인)의 보정치 산정을 위하여 활용 하였습니다.

(2) 보정치 산정

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가}(\text{사례평가가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교})}{\text{가격시점}(\text{기준시점})\text{일 현재 공시지가}(\text{공시지가} \times \text{시점수정})} \times \text{기타요인보정치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (진주시 내동면)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	독산리 146-2	742,000	1.00459	1.000	0.998	743,915	≒ 2.433
시점일 현재 공시지가	독산리 120	304,200	1.00487	--	--	305,681	
비교요인	시점수정	진주시 주거지역(2024.02.23~2024.11.08)					1.00459
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례 대비 개별적 제 요인에서 열세합니다.					0.998

※ 평가사례(①) 기준 비교표준지(A) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.00	0.95	1.00	1.00	1.05	1.00	0.998
비교표준지는 사례와 대비시 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 접근성 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 비교표준지가 열세합니다.						

4) 인근 유사 토지의 지가수준

구분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
단독주택	후면 주택지대	세로 (불)	750,000 ~ 800,000 내외	

5) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 격차가 있는바, 표준지 공시지가와 인근 지가와와의 격차, 기 시행된 평가 수준 및 최근의 지가동향 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인을 상기 격차율의 범위 내에서 다음과 같이 보정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.43

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4	304,200	1.00487	1.000	1.114	2.43	827,486	827,000
6	304,200	1.00487	1.000	0.992	2.43	736,863	737,000
7	304,200	1.00487	1.000	1.103	2.43	819,315	819,000
8	304,200	1.00487	1.000	1.038	2.43	771,033	771,000
9	304,200	1.00487	1.000	1.038	2.43	771,033	771,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

가. 실거래가에 의한 거래사례비교법의 적용

본건 토지의 가격은 대상 토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 평가하였습니다.

$$\boxed{\text{거래사례가}} \times \boxed{\text{사정보정}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인비교}} \times \boxed{\text{개별요인비교}} = \boxed{\text{거래사례비교법시산가액}}$$

나. 거래사례 선정

1) 인근 거래사례 현황

[출처: 등기사항전부증명서·감정평가정보체계]

기호	소재지 (진주시 내동면)	토지	목적	용도지역	거래가격 (원/㎡)	거래시점	비 고
		건물					
a	독산리 144	대 -	거래사례	2종일주	1,682,802	2022. 10. 24	-

2) 비교 거래사례 선정 및 사유

대상 토지의 인근 지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용 상황 등이 같거나 유사한 사례로서, 본건의 적절한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 기호(a)를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 선정된 사례는 현장 조사 시 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됩니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2024년 10월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 전월 지가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 경상남도 진주시 (22.10.24~24.11.08) (주거)

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.063

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.018

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.001

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.092

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.414

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.056

$(1 + 0.00063 * 8/31) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00414) * (1 + 0.00056 * 39/30) \approx 1.00615$

마. 지역요인 비교

지역요인은 일반 경제사회의 부동산 상태 및 가격형성에 영향을 주는 일반적 요인인 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 요인의 상관결합에 의해 규모, 구성내용, 기능 등에 미치는 각 지역의 특성을 형성하고, 그 지역에 속한 부동산의 가치형성에 전반적인 영향을 주는 요인으로서, 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교거래사례의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		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	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

본건	기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
	비교 거래사례							
1~4	a	0.80	0.85	0.75	1.00	1.00	1.01	0.515
6	a	0.80	0.85	0.75	1.00	0.90	1.00	0.459
7	a	0.80	0.85	0.75	1.00	1.00	1.00	0.510
8	a	0.80	0.85	0.75	0.98	0.95	1.01	0.480
9	a	0.80	0.85	0.75	0.98	0.95	1.01	0.480

- * 본건(1~4)는 비교거래사례와 비교시 기타조건(조경시설 등 포함)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.
- * 본건(6)과 비교거래사례와 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.
- * 본건(7)과 비교거래사례와 비교시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성 등)에서 열세합니다.
- * 본건(8,9)는 비교거래사례와 비교시 기타조건(조경시설 등 포함)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성 등), 획지조건(토지이용상황 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~4	1,682,802	1.00	1.00615	1.000	0.515	871,973	872,000
6	1,682,802	1.00	1.00615	1.000	0.459	777,156	777,000
7	1,682,802	1.00	1.00615	1.000	0.510	863,507	864,000
8	1,682,802	1.00	1.00615	1.000	0.480	812,713	813,000
9	1,682,802	1.00	1.00615	1.000	0.480	812,713	813,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지단가 결정

가. 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1~4	827,000	872,000	-
6	737,000	777,000	-
7	819,000	864,000	-
8	771,000	813,000	-
9	771,000	813,000	-

나. 검토 및 토지가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)이 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따른 공시지가기준법에 의한 단가로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ii. 건물가격 산출

1. 원가법의 적용

건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재상태, 부대설비, 용도 등을 종합적으로 참작하여 해당 재조달원가를 산정하고, 감가수정은 내용년수를 표준으로 한 정액법과 현상 및 관리상태 등을 고려한 관찰감가법을 병용하여 원가법으로 평가하였습니다.

2. 재조달원가의 결정

가. 적용 표준단가 결정

1) 건물신축단가표상 표준단가

구분	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
한국부동산원 건물신축단가표 (2023년)	4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
	5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	569,000	35 (30~40)
	5-2-6-2	저온창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	2	1,050,000	35 (30~40)
	5-3-6-2	냉동창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	2	1,149,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 적용 표준단가의 결정

기호	구분	용도	구조	적용 표준단가 (원/㎡)
5-가	1층	근린생활시설	철근콘크리트조 판넬지붕	1,000,000
5-나	1층	근린생활시설	경량철골조 판넬지붕	240,000
5-다	1층	냉동, 냉장창고	경량철골조 판넬지붕	1,050,000

나. 부대설비 보정단가 결정

기호	구분	설비내역	보정단가(원/㎡)
5-가	1층	위생설비 등	적용 표준 단가에 포함
5-나	1층	-	-
5-다	1층	냉동, 냉장설비 등	적용 표준 단가에 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 결정

기호	구분	용도	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
5-가	1층	근린생활시설	철근콘크리트조 판별지붕	1,000,000	적용 표준 단가에 포함	1,000,000
5-나	1층	근린생활시설	경량철골조 판별지붕	240,000	-	240,000
5-다	1층	냉동,냉장창고	경량철골구조 판별지붕	1,050,000	적용 표준 단가에 포함	1,050,000

※ 제시외건물은 별지 ‘토지, 건물 감정평가명세표’ 참조 바랍니다.

3. 건물 적용단가의 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	감가수정	산출단가	적용단가 (원/㎡)
5-가	1층	1,000,000	45	26	19	19 / 45	422,222	422,000
5-나	1층	240,000	35	25	10	10 / 35	68,571	68,000
5-다	1층	1,050,000	35	10	25	25 / 35	750,000	750,000

※ 감가수정 = 잔존년수 / 내용년수

※ 제시외건물은 별지 ‘토지, 건물 감정평가명세표’ 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	1,595	-	1,306,175,000	-
건 물	604.77	-	273,944,240	-
제시외 건 물	37.6	-	5,011,200	-
합 계			1,585,130,440	-

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

경남 진주시 주약동 156번지
한주럭키타운 10동 5층 504호
[기호(10) 구분건물]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 주악동에 소재하는 구분건물(한주럭키타운 10동 5층 504호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가의 근거

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

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.08일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.11.08 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법에 의한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- 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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로한 비교방식인 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 기타 참고사항

- 가. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 업무에 참고 바랍니다.
- 나. 본건은 현장조사시 거주자의 부재로 내부 조사가 곤란하여 인근 주민의 탐문조사 및 외부 관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으니, 이점 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 대상 물건의 개요

소재지	경상남도 진주시 주약동 156번지				
건물명, 층, 호수	한주럭키타운 10동 5층 504호				
용도	아파트	사용승인일		1990.06.30	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.81	18.061	102.871	44.217	82

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 (진주시)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	주약동 156번지	한주럭키타운 10동	6 /601	84.81	44.217	234,000	등기사항 전부증명서	2024.06.24
								1990.06.30

나. 비교사례의 선정

본건 단지 내 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 대체로 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 (#1)을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 선정된 사례는 현장 조사 시 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 ‘유형별 매매가격지수’를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 시점수정치는 거래시점과 기준시점이 속한 달의 직전 월의 매매가격지수를 월할 계산하는 것을 원칙으로 하되, 직전달의 주택가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 비교하여 산정합니다.

아파트/ 지역 : 경상남도 진주시(24.06.24 ~ 24.11.08)	
거래시점	거래시점 : 2024.06.24, 2024년 05월 지수를 적용 함.
	2024.06.24 매매 가격지수 (적용:2024년 05월) : 101.6
기준시점	기준시점 : 2024.11.08, 2024년 10월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전 이므로 2024년 09월 지수를 적용 함.
	2024.11.08 매매 가격지수 (적용:2024년 09월) : 104.0
시점수정치	$104.0 / 101.6 \approx 1.02362$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

- 본건(기호1)과 비교사례(#1)의 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비시 외부요인 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비시 내부요인 대등합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비시 호별요인 대체로 대등시됩니다
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	그 외 기타요인은 대등시됩니다.
누계		1.000	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

6. 비준가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적(㎡) 비교	비준가격(원)
1	234,000,000	1.00	1.02362	1.000	84.81 / 84.81	239,527,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문 조사

단지내 유사 규모의 아파트	본건과 유사한 층 및 위치의 경우 230,000,000원 ~ 250,000,000원 내외 수준으로 탐문 조사됩니다.
----------------	---

2. 인근 유사 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보센터]

소재지 (진주시)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
주약동 156	한주럭키 타운 10동	5 /502	84.81	44.217	매각	225,500,000 (평균)	2023.10.19
							1990.06.30

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 : 240,000,000원

2. 결정 의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가전례, 인근 부동산 탐문 조사에 의한 가격수준 등을 종합 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

토지 감정평가요항표

기호(1~4,6~9)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

경상남도 진주시 내동면 독산리 소재 내동면사무소 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독 주택, 근린생활시설, 아파트 등으로 형성되어져 있습니다.

(2) 교통상황

차량 접근 및 출입 가능하고, 대중교통 사정은 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려컨대 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~4) 4필 일단 부정형의 자체지면 평탄한 토지로서, 상업용 건부지로 이용중입니다.
기호(6~9) 부정형의 자체지면 평탄한 토지로서, 기호(1~4) 토지의 부속토지(주차장 등)으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1~4) 4필 일단지로서, 남측으로 폭 약 5m내외의 포장도로가 소재하고, 북서측으로 폭 약 2m내외의 포장도로가 소재합니다.
기호(6~9) 남측으로 폭 약 5m내외의 포장도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4,6~9) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)에 속합니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

의뢰목록상 기호(6) 토지의 지목은 도로, 기호(8,9) 토지의 지목은 답이나, 현황은 기호(1~4) 토지의 부속토지(주차장 등)로 이용중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 별지 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 기호(5-가) 철근콘크리트조 판넬지붕 단층 건물로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감, 드라이비트 마감 등.
내벽: 벽지, 타일 마감 등.
창호: 샷시창 및 강화유리창 등.
- 기호(5-나) 경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서,
외벽: 복합 알루미늄 판넬 마감 및 샌드위치 판넬 마감 등.
내벽: 샌드위치 판넬 마감 등.
창호: 샷시창.
- 기호(5-다) 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
외벽: 복합 알루미늄 판넬 마감 등.
내벽: 샌드위치 판넬 마감 및 갈바룸 마감 등.
창호: 방열문 등.
- 기호(ㄱ) 목조 판넬지붕 단층입니다.
- 기호(ㄴ) 경량철골조 판넬지붕 단층입니다.

(2) 이용상태

- 기호(5-가) 음식점으로 이용중입니다.
- 기호(5-나) 음식점 일부(객실 및 주방 등)로 이용중입니다.
- 기호(5-다) 냉동, 냉장창고 등으로 이용중입니다.
- 기호(ㄱ) 가추로 이용중입니다.
- 기호(ㄴ) 창고로 이용중입니다.

(3) 설비내역

- 기호(5-가) 위생설비 등 되어있습니다.
- 기호(5-나) 없습니다.
- 기호(5-다) 냉동, 냉장설비 등 되어있습니다.

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

기호(ㄱ, ㄴ) 구조, 규모, 이용상황 등을 고려컨대 종물 및 부합물의 성질로 판단됩니다.

(5) 공부와의 차이

기호(5-나) 건물의 의뢰목록상 용도는 창고이나, 현황은 음식점 일부(객실 및 주방 등)로 이용중입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 별지 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조 바랍니다.

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

경상남도 진주시 주악동에 소재하는 구분건물(한주럭키타운 10동 5층 504호)로서, 부근은 아파트, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어져 있습니다.

(2) 교통상황

차량 접근 및 출입 가능하고, 대중교통 사정은 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려컨대 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건 내 5층 504호로서,
 외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
 내벽: 벽지, 타일 마감 등.
 창호: 하이샷시창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 난방설비, 승강기설비 등 되어있습니다.

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

가장형의 평탄한 토지로서, 아파트 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 동측으로 차량 진·출입로 개설되어져 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(남강3-33)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 장애물제한표면구역(2021-04-20(경상대학교병원 옥상헬기장), 상대보호구역(경상국립대학교 칠암 캠퍼스), 상대보호구역(한국방송통신대학교 경남지역대학)에 속합니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (가) 임대관계: 미상입니다.
- (나) 기 타: 없습니다.

위 치 도



소재지 경상남도 진주시 내동면 독산리 105번지 외



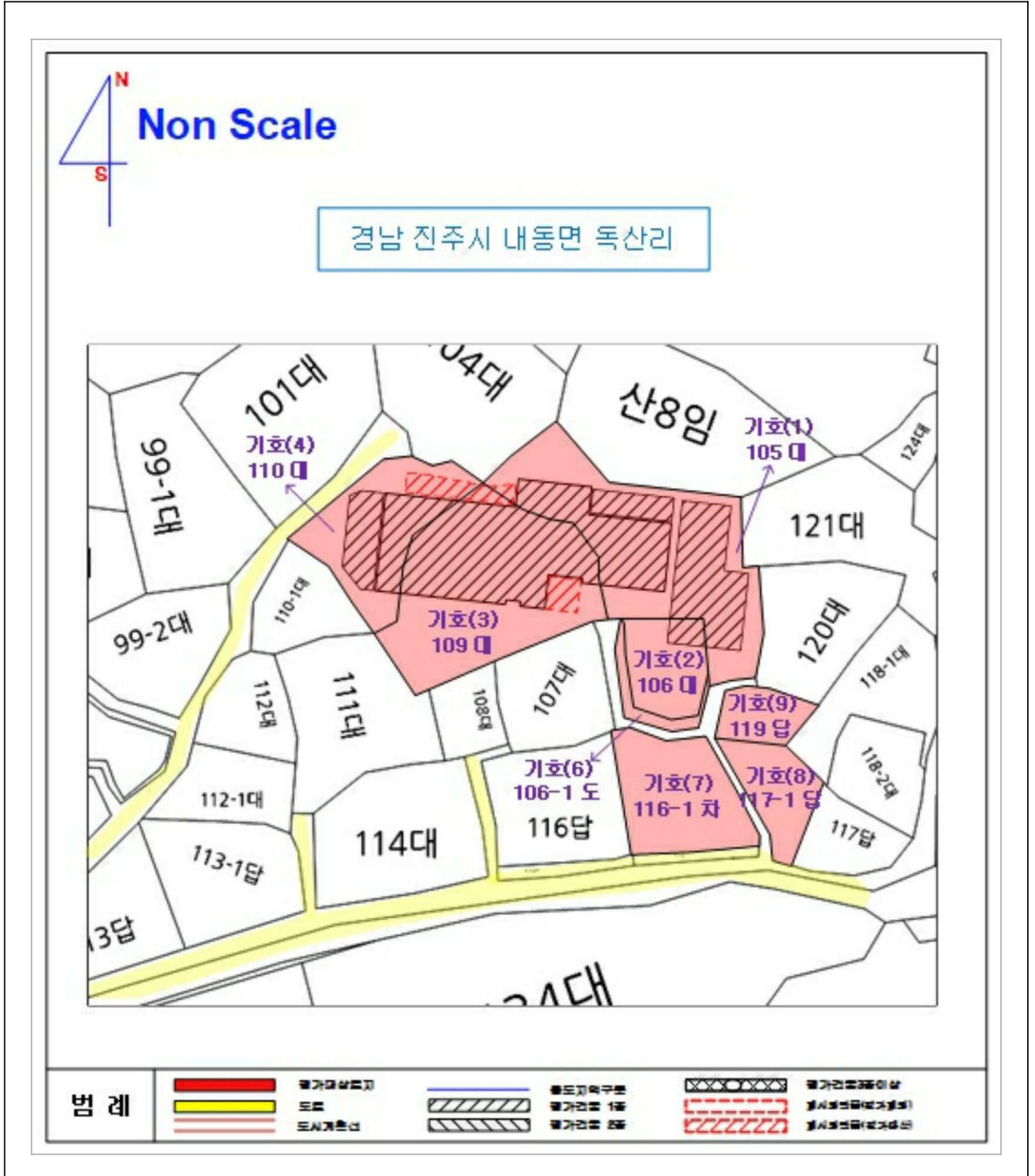
위 치 도



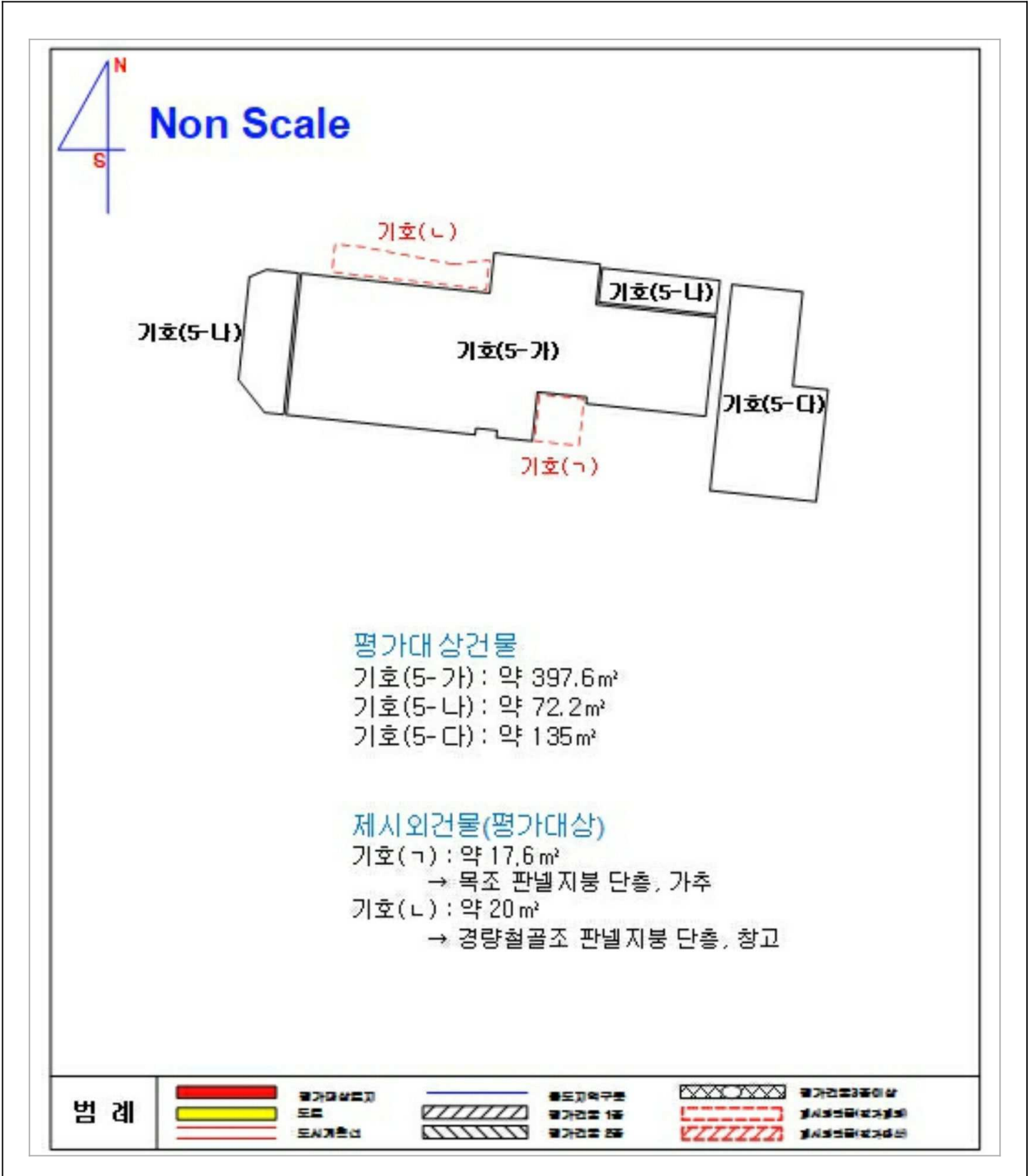
소재지 경상남도 진주시 주악동 156번지 한주럭키타운 10동 5층 504호



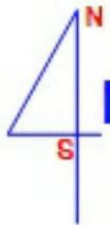
지적 및 건물 개황도



건물개황도

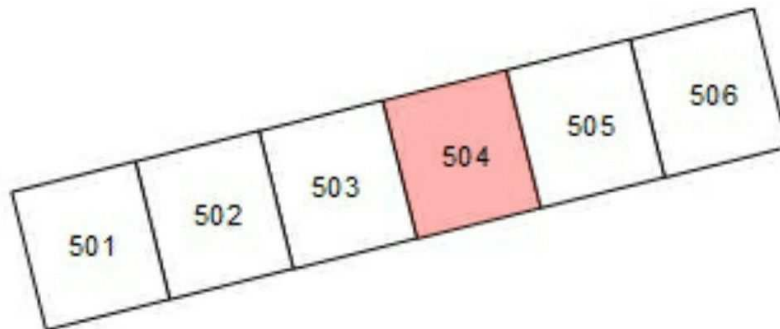


호 별 배치도



Non-scale

경남 진주시 주악동 156번지



기호(10): 한주력키타운 10동 5층 504호



(1~9)



(1~4)



(1~4)



(5)

()



(5-)



(5-)



(5-)



(5-)



(5-) ,



(5-) ,



(5-) ,



()



(6-9)



(6-9)



(10)



(10)



(10)

1



(10)