

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 진주체인
소유물건(2025타경30643)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: gc01-2503-01

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	찰억삼천오십육만육천오백원정 (₩730,566,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 진주체인 (2025타경30643)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.17	2025.03.14 ~ 2025.03.17	2025.03.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	511	토지	511	-	540,638,000
	건물	344.05	건물	344.05	-	173,428,500
	중물및부합 물	131.20	건물	131.20	-	16,500,000
합계					₩730,566,500	
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 상대동	741-2	대	2종일주	511	511	1,058,000	540,638,000	
2	경상남도 진주시 상대동 741-2 [도로명주소] 경상남도 진주시 모덕로 13-15 위치상		제1종근린 생활시설 및 단독주택	일반철골구조 판넬지붕 2층 1층 2층	252.00	252.00	480,000	120,960,000	800,000 *21/35 사무실, 창고 등 950,000 *21/35 주택부분
ㄱ	[종물및부합물] 동소	위치상	주택	경량철골조 아스팔트싱글 지붕	27	27	일괄	8,000,000	옥상소재
ㄴ	동소	상동	다용도실 등	경량철골조 판넬지붕	14.2	14.2	일괄	4,500,000	옥상소재
ㄷ	동소	상동	다용도실	경량철골조 판넬지붕	7.2	7.2	일괄	2,000,000	2층소재
ㄹ	동소	상동	작업장 및 차양	경량철골조 천막지붕 단층	82.8	82.8	일괄	2,000,000	

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	
	합 계			이	하	여	백	₩730,566,500.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 진주시 상대동, 진주시립연암도서관에서 남서측으로 직선거리 약 100미터 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 03월 14, 17일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 03월 17일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

1, 내부조사 및 임대차관계 등 의견

본건 중 건물은 폐문되어 있고, 이해관계인 부재로 내부조사가 난하여

부득이 유사 물건의 표준적인 마감상태, 외부에서 관찰되는 상황, 담보평가한 본건전례 인근 주민 등으로부터 탐문되는 내용을 바탕으로 개략적으로 평가한 것이며, 임대관계는 조사치 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

2, 종물 및 부합물 등에 대한 평가의견

현황사진` 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 종물 및 부합물, 경량철골조 아스팔트싱글 지붕 옥상 소재 주택 등[기호ㄱ-ㄹ]이 소재하고 있어 구조` 시공상태` 이용상태 및 현사 등을 참작하여 별도로 평가하였으며, 이것은 주물의 처분에 따를 것으로 사료되어 이에 구매됨이 없이 목적물 토지를 평가하였으며,

토지의 북측부분에 소재하고 있는 컨테이너하우스 1동은 이동이 가능한 동산으로 사료되어 감정평가에서 제외하였으므로 업무집행 시 참고하시기 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 지적경계, 종물 및 부합물의 면적 등은 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

4, 태양광발전설비 등 포함 평가의견

본건 기호2 건물, 종물 및 부합물 기호ㄴ 상부에 설치되어 있는 태양광설비 [Module 8ea, Inverter, Cap약 2,000-3,000w]는 건물의 부대설비로서 불가분의 관계에 있다고 사료되어 건물에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 상대동 741-2	대	511	단독	2종일 주	세로 (가)	부정형 평지	472,800	-

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 상대동 740-14	136	대	단독	2종일 주	세로 (가)	사다리 평지 남동향	653,500	-

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 (25.01.01~25.03.17) (주거)	경상남도 진주시 (25.01.01~25.03.17) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.049 $(1 + 0.00049) * (1 + 0.00049 * \frac{45}{31})$ ≈ 1.00120	0.120 % 상승
※2025년 01월 01일부터 01월31일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 01월 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

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	100	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비교 내용	본건은 비교표준지와 비교 시 상호 인근에 동일가로에 접면하고 있으며 방위` 규모 등으로 인한 효용성 등 획지조건에서 우세하고 여타조건은 상호 유사한 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 ²)	비고
①	진주시 상대동 74*-*	대	2종일주	2022-06-15	담보	1,820,000	-
②	진주시 상대동 76*.**	대	"	2024-10-21	담보	1,500,000	-
③	" 73*.**	"	"	2023-10-04	법원경 매	1,149,000	-
④	" 73*.**	"	"	2023-01-31	수용재 결	1,776,300	-
⑤	" 73*-*	"	"	2024-05-14	기타담 보	1,340,000	A의 비교 인근선례
본건	진주시 상대동 741-2	대	2종일주	207-03-17	담보	804,000	총감정평가액 ₩562,984,100.-

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	2종일반주거지역 내 유사한 대지의 경우 @900,000-1,200,000원/m ² 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ⑤를 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 ⑤와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	1,340,000	1.00561	1.000	0.750	1,010,638	≈1.544		
기준시점 현재 표준지 가격	653,500	1.00120	-	-	654,284			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (24.05.14~25.03.17) (주거) ≈ 1.00561 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	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 취락중심` 공공편익시설 등에서의 접근성 등 접근조건에서 열세, 여타조건은 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	1.544	1.540

(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	653,500	1.00120	1.000	1.050	1.540	1,057,977	1,058,000	-

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 'b'가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (m ²)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
a	진주시 상대동 74*-**	61.5	대	2종일 주	115,200,000 [1,374,000]	2022-12-29	-
상기 기호a 거래사례는 2004-12-30 사용승인은 득한 일반철골구조 일반음식점 건물 59.59m ² 가 포함되어 거래된 사례로 건물의 재조달원가를 @1,000,000원/m ² 적용하고 내용연수를 35년으로 적용하여 토지의 거래단가를 분석하여 보면, @1,500,000-1,500,000원/m ² 에 거래된 것으로 분석됨							
b	진주시 상대동 28*-**	145.2	대	2종일 주	268,457,964 [1,803,107]	2023-11-14	비교 거래사례
상기 기호b 거래사례는 1980-01-12 사용승인은 득한 벽돌구조 근린생활시설 건물 115.04m ² 가 포함되어 거래된 사례로 건물의 재조달원가를 @1,300,000원/m ² 적용하고 내용연수를 45년으로 적용하여 토지의 거래단가를 분석하여 보면, 건물은 노후화로 토지만의 가치로 거래된 것으로 분석됨							

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (3) 시점수정
국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
진주시 (23.11.14~25.03.17) (주거)	경상남도 진주시 (23.11.14~25.03.17) (주거) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.008 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.001 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.583 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.049 $\left(1 + 0.00008 * 17/30 \right) * \left(1 - 0.00001 \right) * \left(1 + 0.00583 \right) * \left(1 + 0.00049 \right) * \left(1 + 0.00049 * 45/31 \right) \approx 1.00707$	0.707 % 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	b	0.80	0.70	1.00	1.05	100	1.00	0.588

본건은 거래사례와 비교 시
중심 및 공공편익시설 등에로의 접근성 등 접근조건에서 열세,
가로의 폭`계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세, 면적`형상 등 획지조건에서
우세한 편임.

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	b	1,803,107	1.000	1.00707	1.000	0.588	1,067,722	1,068,000	-

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	1,058,000	1,068,000	-

(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	1,058,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	층별	면적(m ²)		사용승인일
					공부	사정	
2	진주시 상대동 741-2	일반철골 구조 판넬지붕 2층 건	제1종 근린생활 시설 및 단독주택	1층	252.00	좌동	2010.11.11.
				2층	92.05	좌동	
비고	2010.11.11. 건축과-30271(2010.11.11.)호에 의거 신축등재(2010-신축 허가-275).						

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치판넬/4.5m	4	633,000	35 [30-40]
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골 지붕틀/아스팔트싱글	4	733,000	"

* 출처:한국감정평가사협회 2024년 건물신축단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1-1) 건설공사비지수 [한국건설기술연구원 제공]

주거용 건물 ;

2025-01월 129.86

2024-01월 128.93

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

비주거용 건물 ;

2025-01월 130.45

2024-01월 129.52

$130.45 / 129.52 = 1.0071$ [약0.71 % 상승]

* 2025년 01월 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,

기호2 중

1층 제1종근린생활시설 부분은 `분류기호 05-04-06-10` 4급보다 다소 우세하고,

2층 주택부분은 `분류기호 01-06-08-06` 4급보다 다소 우세한 건물로,

1층은 위생설비` 급배수설비,

2층은 위생설비` 급배수설비` 태양광발전설비, 난방설비 등 부대설비 보정하여

1층은 재조달원가를 @800,000원/m²으로,

2층 주택부분은 @950,000원/m²으로 재조달원가를 적용하여 감가수정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	1층	제1종근린생활 시설	800,000	35	14	21	21/35	480,000
	2층	주택	950,000	35	14	21	21/35	570,000
비고		1) 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수 2) 기호 2 건물은 2010.11.11. 사용승인(신축)을 득한 건물로 공부를 기준하면 약 14년 경과 된 건물임.						

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

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

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	540,638,000	-
건물	173,428,500	-
종물 및 부합물	16,500,000	-
합 계	₩730,566,500.-	-

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 상대동, 진주시립연암도서관에서 남서측으로 직선거리 약 100미터 지점에 위치하고 있으며, 부근은 후면은 단독주택, 로변으로는 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

남측으로 로폭 약6미터 내외의 도로와 접하고, 관내버스정류장이 인근에 소재하고 있는 등 대중교통사정도 비교적 보통인 편임

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인접지와 대체로 등고한 편이고 주상용 용도부지로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

남측으로 로폭 약6미터 내외의 도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(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 2010.11.11. 사용승인(신축)을 득하여 공부를 기준하면 약 24년 경과 된, 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서,
 외벽은 판넬잇기 등
 내벽은 벽지`타일 등, 창고부분은 판넬 등
 바닥은 장판지 및 타일, 창고부분은 하드너 등
 창호는 샤시창호에 유리끼우기 등으로 현상은 보통인 편임.

(2) 이용상태

1층은 창고, 사무실 등으로,
 2층은 단독주택으로,

(3) 설비내역

1층 창고, 사무실 등은 위생설비, 급배수설비
 2층 주택은 급배수설비, 난방설비, 위생설비, 태양광설비 등 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

현황 사진, 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 종물 및 부합물, 경량철골조 아스팔트싱글지붕 옥상소재 주택부분 약27㎡ 등[기호 1-2]이 소재하고 있어 구조`시공상태 및 현상을 참작하여 별도로 평가하였으며,

기호1 토지 북측부분에 소재하고 있는 컨테이너하우스 1동은 이동이 가능한 동산으로 사료되어 감정평가에서 제외하였음.

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

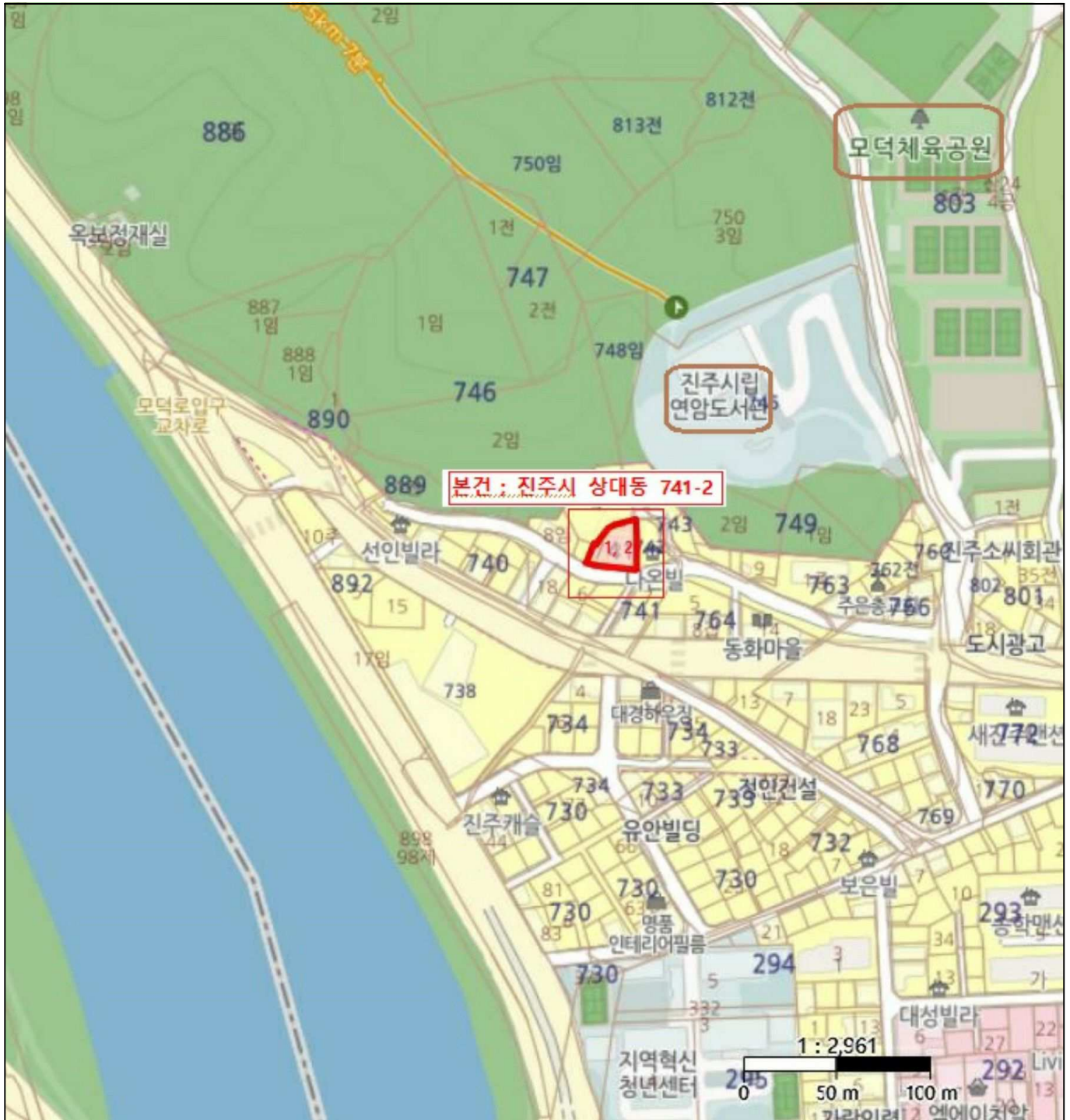
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 폐문되어 있고 이해관계인 부재로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

광역위치도



소재지	경상남도 진주시 상대동 741-2
-----	--------------------



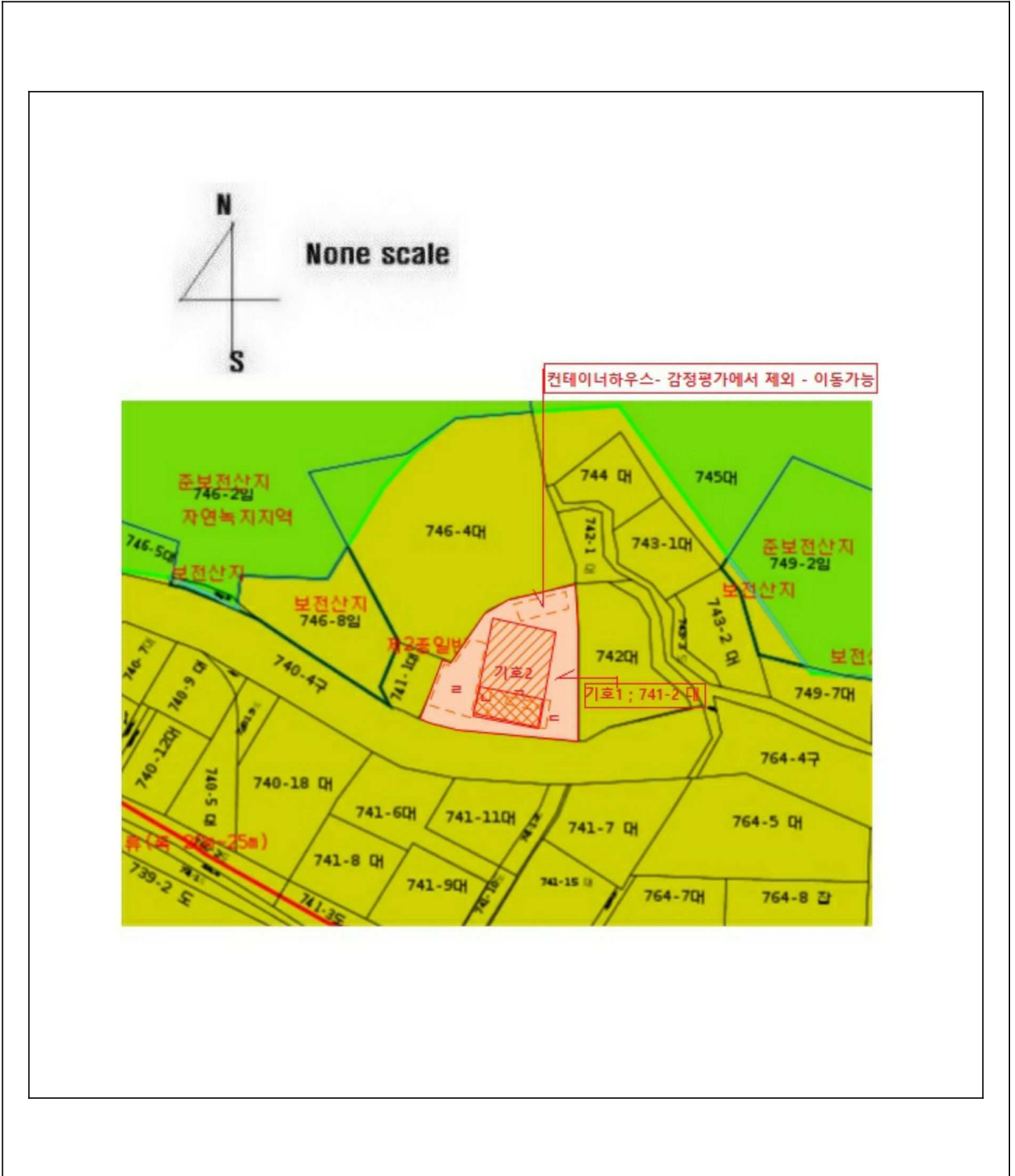
위치도



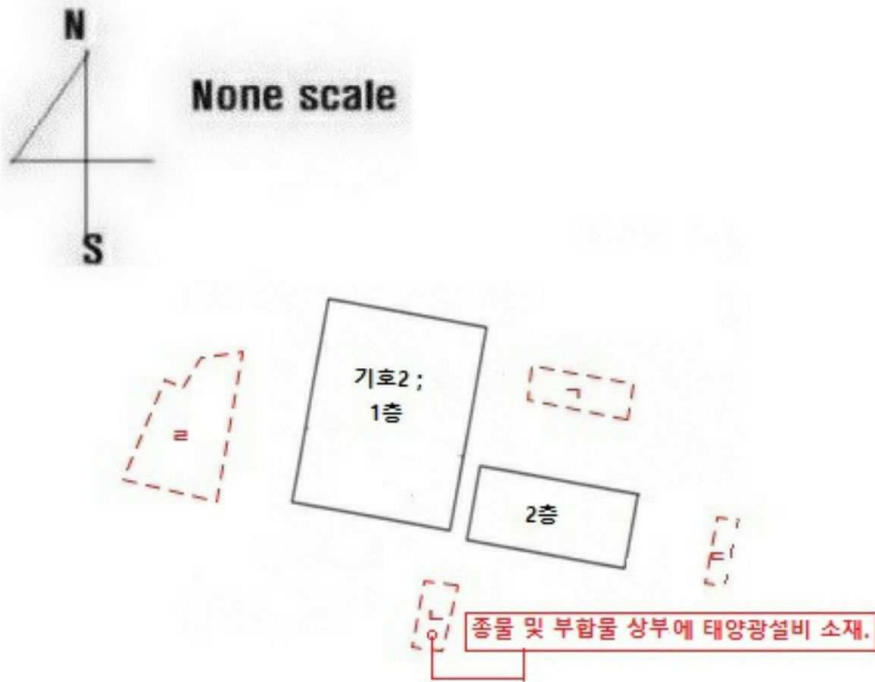
소재지 경상남도 진주시 상대동 741-2



지 적 도



건물개황도



건물 면적 산출

기호2 : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건

1층 252.0m² [공부 252m²]

2층 92.05m² [공부 92.05m²]

종물 및 부합물

기호ㄱ : 경량철골조 아스팔트윙글지붕 옥상소재 주택부분 약27m²

기호ㄴ : 경량철골조 판넬지붕 옥상소재 다용도실 등 약14.2m²

기호ㄷ : 경량철골조 판넬지붕 2층 소재 다용도실 약7.2m²

기호ㄹ : 경량철골조 천막지붕 단층 작업장 및 차양 약82.8m²

사 진 용 지



본건의 전경 및 남측으로 접면한 도로 등
동측에서 서측을 향하여 촬영



본건의 전경
동측에서 서측을 향하여 촬영

사 진 용 지



기호2 건물의 전경
서측에서 동측을 향하여 촬영



기호2 건물의 동측 측면부

사 진 용 지



종물 및 부합물
기호ㄱ



종물 및 부합물
기호ㄴ

사 진 용 지



종물 및 부합물
기호ㄷ



종물 및 부합물
기호ㄹ

사 진 용 지



이전이 가능한 컨테이너하우스
북동측에서 남서측을 향하여 촬영
감정평가에서 제외하였음.



태양광설비 [Module 8ea, Inverter, Cap약`2,000-3,000w]
건물에 포함하여 평가하였음.

사 진 용 지



기호2 건물의 전경
북측에서 남측을 향하여 촬영