

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 하유리 소유물건(2025타경30777)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

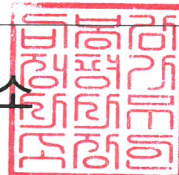
감정평가서번호: 비봉250422-1026

2025.04.29

비봉감정평가사사무소

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.

비봉 감정평가사사무소



(토지건물)감정평가표

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

감정평가사
김태영

金

태영



감정평가액							일십구억이천삼백사십칠만일천원정(₩1,923,471,000.-)	
의뢰인		창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적		법원경매		
제출처		창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)		하유리 (2025타경30777)		감정평가 조건		-		
목록표시 근거		귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일	
기타 참고사항		-		2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29		2025.04.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액			
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액		
	토지	359	토지	359	1,710,000	613,890,000		
	건물	623.61	건물	623.61	2,100,000	1,309,581,000		
		이	하	여	백			
합계						₩1,923,471,000		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견								
" 별 지 참 조 "								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 진주시 하대동에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

(1) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 04월 29일로 합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 04월 28일 ~ 2025년 04월 29일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “토지 건물감정평가요항표 ” 란 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법 및 적용

(1) 감정평가의 방법

① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

1. 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

2. 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하였습니다. 또한 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 대상물건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 인하여 외부관찰, 평가선례 및 탐문조사에 의하였으며, 업무 집행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	하대동 604-5	대	359	주거용	2종일주	소로각지	사다리 평지	573,100	-

2. 건물

일련 번호	소재지 (경상남도 진주시)	규모	면적 (㎡)	구조	주용도	사용승인일	비고
2	하대동 604-5	1층	18.25	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	계단실 및 EV	2025.03.28	-
		2층	199.49		다가구주택		-
		3층	208.49		다가구주택		-
		4층	197.38		다가구주택		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025년 01월 01일 / 경상남도 진주시]

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	하대동 641-22	대	154	단독 주택	2종일주	세로(가)	정방형 평지	523,900	-

(2) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

(3) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 <A>를 선정하여 비준합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A)	2종 일주	0.158	경상남도 진주시 (25.01.01~25.04.29) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.124 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.036 $(1 + 0.00124) * (1 + 0.00036 * 29/31)$ ≈ 1.00158

※2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(03월)의 변동률을 연장 적용합니다.

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

- 대상물건 1 / 비교표준지 A

[주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	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	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / A	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.213
대상물건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

(2) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	하대동 604-*	대	2종일주	1,730,000	2024.01.05	시가 참고	표준지 A에 적용
#2	하대동 604-*	대	2종일주	1,580,000	2024.02.16	법원 경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서,KAIS]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	하대동 623-*	대	484	2종일주	1,395,000,000	2,882,231	2024.01.26	토지만 의 사례
	하대동 623-*	대	159	2종일주	309,942,000	1,949,321	2022.09.26	
b	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : 296.4㎡ × 1,500,000 × 36/50 ≒ 320,058,000원(사용승인일: 2008.07.16.) · 토 지 단 가 : (630,000,000 - 320058000)/159㎡ ≒ @1,949,321원/㎡							

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

※ 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 사례를 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 A / 평가사례#1 비교 】

구분	소재지	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례	하대동 604-*	1,730,000	1.00738	1.00	0.812	1,415,127	2.697	
비교표준지	하대동 641-22	523,900	1.00158	1.00	1.000	524,728		
산정 내역	경상남도 진주시 (24.01.05~25.04.29) (주거)							
	①시점수정	$(1 + 0.00006 * 27/31) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00036 * 29/31) \approx 1.00738$						
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	③개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
	0.90	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.812	
비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등) 및 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 인근 유사토지 지가수준

일련 번호	인근 유사 토지 지가수준	표준적 이용	도로 및 지세
1	@1,600,000원/㎡ ~ 1,800,000원/㎡ 수준	주거용	소로 및 평지

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.69

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	523,900	1.00158	1.00	1.213	2.69	1,712,171	1,710,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	하대동 623-*	대	484	2종일주	1,395,000,000	2,882,231	2024.01.26	토지만 의 사례
b	하대동 623-*	대	159	2종일주	309,942,000	1,949,321	2022.09.26	
	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : $296.4\text{㎡} \times 1,500,000 \times 36/50 \approx 320,058,000\text{원}$ (사용승인일: 2008.07.16.) · 토 지 단 가 : $(630,000,000 - 320,058,000) / 159\text{㎡} \approx @1,949,321\text{원/㎡}$							

※매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (사정보정치 = 1.000)

(2) 선정이유

대상물건과 위치 및 물적 유사성이 있으며, 거래당사자의 특수한 사정 또는 특이사항이 개재되어 있지 아니하며, 시점수정 등이 가능한 상기 거래사례[기호a]를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (a)	2종 일주	0.734	경상남도 진주시 (24.01.26~25.04.29) (주거)
			2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.006
			2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.027
			2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.042
			2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.044
			2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.048
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.062
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.058
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.069
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.056
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.061
			2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.053
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.124
			2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.036
			$(1 + 0.00006 * 6/31) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00042)$ $* (1 + 0.00044) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00062) * ($ $1 + 0.00058) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00056) * (1 +$ $0.00061) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00053) * (1 +$ $0.00124) * (1 + 0.00036 * 29/31)$ ≈ 1.00734

※2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(03월)의 변동률을 연장 적용합니다.

5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

- 대상물건 1 / 사례 a <주택지대>

[주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	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	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련 번호 / 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / a	0.82	0.85	0.88	1.00	1.00	1.00	0.613
대상물건은 사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등) 및 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,882,231	1.00	1.00734	1.00	0.613	1,779,776	1,780,000

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로서 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

일련번호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	1,710,000	1,780,000	1,710,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출근거 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용합니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 2024년도 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구 주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~ 55)
01-05-05-07	다가구 주택	철근콘크리트조/박공지붕	1	2,283,000	50 (45~ 55)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비 고
전기설비	-	표준단가 포함
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 결정

일련 번호	층	구 조	면적(㎡)	주용도	재조달원가(원/㎡)
2	1층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	18.25	계단실	2,100,000
2	2층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	199.49	다가구주택	2,100,000
2	3층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	208.49	다가구주택	2,100,000
2	4층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	197.38	다가구주택	2,100,000

3. 건물가액

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	※유효				
2	1층	2,100,000	50	0	0	50 / 50	2,100,000	2,100,000	-
2	2층	2,100,000	50	0	0	50 / 50	2,100,000	2,100,000	-
2	3층	2,100,000	50	0	0	50 / 50	2,100,000	2,100,000	-
2	4층	2,100,000	50	0	0	50 / 50	2,100,000	2,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견


4. 건물 감정평가액의 결정

일련번호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	1층	2,100,000	18.25	38,325,000
2	2층	2,100,000	199.49	418,929,000
2	3층	2,100,000	208.49	437,829,000
2	4층	2,100,000	197.38	414,498,000
계				1,309,581,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	1,710,000	359	613,890,000	-
건물	2	2,100,000	623.61	1,309,581,000	-
감정평가액 합계				 1,923,471,000	-

2. 결정의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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 하대동	604-5	대	제2종 일반주거지역	359	359	1,710,000	613,890,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 진주시 하대로 22-10	604-5 위지상	단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				1층	18.25	623.61	2,100,000	1,309,581,000	2,100,000 x 50/50 사용승인일: 2025.03.28
			2층	199.49					
			3층	208.49					
			4층	197.38					
합 계								₩1,923,471,000.-	
					이	하	여	백	

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

대상물건은 경상남도 진주시 하대동 소재 '진주제일여자고등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택 및 공동주택, 근린생활시설 등으로서, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건은 완경사지내 등고 평탄한 사다리형의 평지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

대상물건 남측으로 노폭 약 10~12미터 및 남서측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 자연경관지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m미만)(상평)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대 보호구역(2019-01-28)(에덴유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

대상물건 기호 2)는 철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층건으로서,
(사용승인일 : 2025.03.28)
외 벽 : 화강석 및 드라이비트 등 마감,
내 벽 : 벽지 및 타일 마감,
바 닥 : 강화마루 등 마감,
창 호 : 하이샷시 구조입니다.

(2) 이용상태

대상물건 2) 1층 : 계단실 및 EV로 이용 중입니다.
2~4층 : 다가구주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

대상물건 2) 제반 위생 설비, 급배수 설비 ,난방설비(도시가스), 승강기설비, 화재탐지 설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

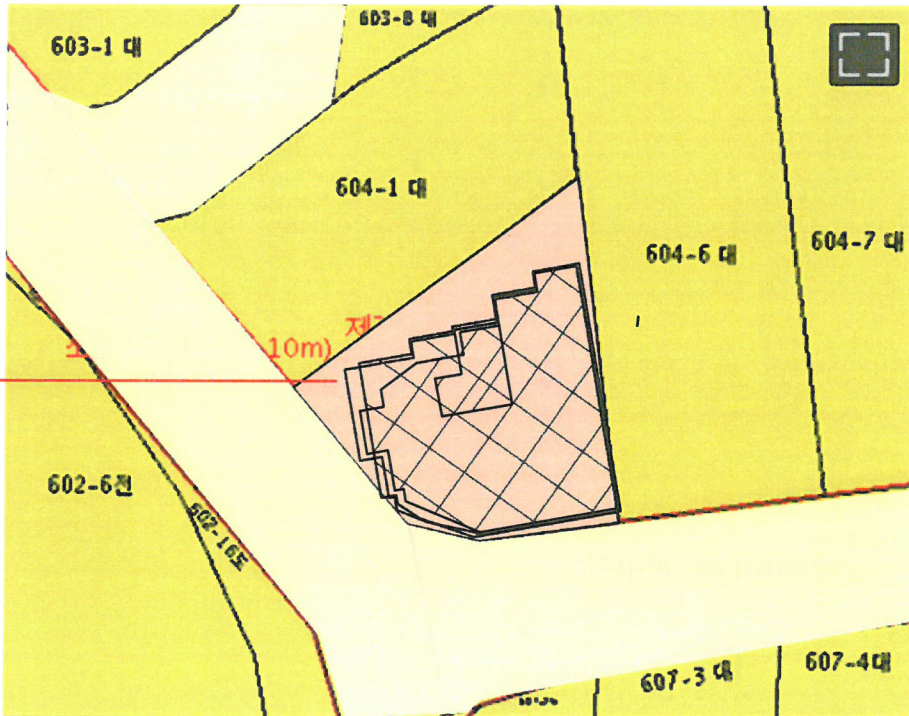
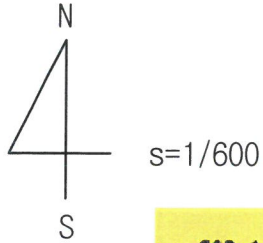
위 치 도



소재지	경상남도 진주시 하대동 604-5번지
-----	----------------------

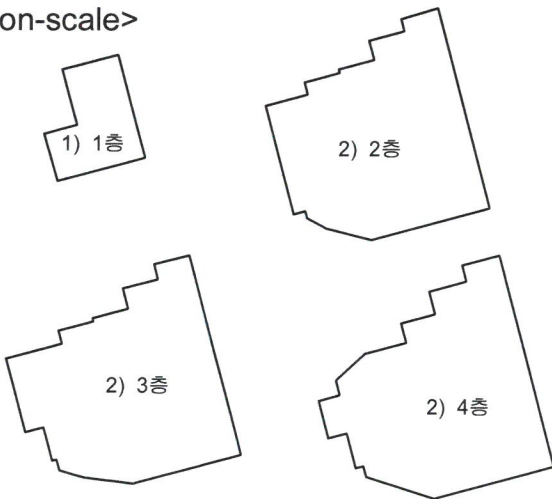


지적 및 건물개황도



1) 하대동
604-5 대

<Non-scale>



< 평가 건물 >

- 기호 2) 1층 : 18.25㎡
 2층 : 199.49㎡
 3층 : 208.49㎡
 4층 : 197.38㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		
		계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



대상물건 주변환경



대상물건 주변환경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상건물 후면 전경



대상물건 1층 계단실 및 EV