

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양점윤 소유물건
(2023타경34608)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: HAF2023-02-099

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.

합천감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김석천

감정평가액	칠억칠천삼십칠만오천칠백일십원정(₩770,375,710.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양점윤 (2023타경34608)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.07.28	2023.07.25 ~ 2023.07.28	2023.08.01	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,709.50	토지	3,709.50	-	591,569,700
	건물	359.28	건물	359.28	-	158,632,610
	제시외건물	(128.30)	제시외건물	(128.30)	-	20,173,400
	제시외물건	1식	제시외물건	1식	-	건물에포함평가
합계					₩770,375,710	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물감정평가명세표

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 신안동	465-12	대	2종일주	194.9	194.9	1,309,000	255,124,100	
2	경상남도 진주시 신안동 [도로명주소] 경상남도 진주시 신안들말길 26번길 7	465-12 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리 트조 및 시멘트벽돌 조 슬래브 지붕 2층 1 층 2 층	108.51	76.61	340,000	26,047,400	근린생활 시설 900,000 x 17/45 주택 1,200,000 x 17/45
	<제시외건물>								
ㄱ	동 소	465-12 지상	작업장	경량철골조 판넬지붕 단층	(59.9)	59.9	110,000	6,589,000	550,000 x 7/35
ㄴ	동 소	465-12 지상	계단실 및창고	벽돌조및 경량철골조 슬래브및 채광판지붕 단층	(17.8)	17.8	60,000	1,068,000	300,000 x 7/35
ㄷ	동 소	465-12 지상	주택일부	벽돌조 슬래브지붕 2층평	(12.3)	12.3	453,000	5,571,900	1,200,000 x 17/45
ㄹ	동 소	465-12 지상	보일러실 등	경량철골조 판넬지붕 2층평	(6.0)	6.0	40,000	240,000	200,000 x 7/35
	<제시외물건>								
a	동 소	465-12 지상	태양광 발전설비	가정용	1 식	1 식		건물에 포함평가	기호(2)에 포함평가

토지건물감정평가명세표

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	경상남도 사천시 실안동	553	대	1종일주	240.6	240.6	261,000	62,796,600	일부 타인점유 일부 계획도로 저촉
4	경상남도 사천시 실안동 [도로명주소] 경상남도 사천시 실안길 51-1 <제시외건물>	553 지상	창고 및 단독주택	시멘트벽돌 조 슬래브 지붕 2층 1 층 2 층	83.92	83.92	373,000	31,302,160	창고 700,000 x 24/45 단독주택 1,100,000 x 24/45
ㄱ	동 소	553 지상	창고	블록조 판넬지붕 단층	(4.4)	4.4	80,000	352,000	200,000 x 14/35
ㄴ	동 소	553 지상	주택일부 및베란다	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층평	(10.5)	10.5	373,000	3,916,500	700,000 x 24/45
ㄷ	동 소	553 지상	베란다	경량철골조 판넬지붕 2층평	(17.4)	17.4	140,000	2,436,000	350,000 x 14/35
5	동 소	695	전	자연녹지	441	441	143,000	63,063,000	
6	동 소	18	전	자연녹지	724	724	52,000	37,648,000	
7	동 소	48-1	답	자연녹지	2,109	2,109	82,000	172,938,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-07-28)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 신안동 소재 배영초등학교 북동측 인근 및 사천시 실안동 소재 실안마을 내 및 북동측 원거리에 위치하는 주거용 및 농업용 부동산에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.07.28.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.07.25.~07.28.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-07-28)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물 및 제시의건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2023-07-28)

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지중 기호(3)은 일부를 타인(552-1번지 소유주)이 점유, 사용중인 바 이를 감안하여 평가하였으며, 일부가 계획도로에 저축되어 공법상 그 제한의 정도 및 저축의 정도 등을 고려하여 평가하였음.
2. 기호(1,3) 토지상에 증물, 부합물 성격의 제시외건물이 소재하여 평가목적을 고려하여 개략적인 실측에 의하여 면적사정하여 평가에 포함하였는 바 경매진행시 일괄경매여부를 재확인 하시기 바람.
3. 기호(6) 지상에 육안으로 확인하지 못한 분묘가 존재할 수 있으니 경매 입찰시 재확인 하시기 바람.
4. 기호(2) 건물 옥상에 설치되어 있는 태양광설비는 건물의 부대설비로 판단하여 기호(2)건물에 포함하여 평가하였는 바 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.
5. 본건 토지의 지적은 측량 성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으나 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 판단 등은 별도 경계측량 등을 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 진주시 신안동 465-12	194.9	대	제2종 일반주거지역	단독	소로 각지	가장형 평지	878,900
3	경상남도 사천시 실안동 553	240.6	대	제1종 일반주거지역	단독	세로 (가)	부정형 평지	208,800
5	경상남도 사천시 실안동 695	441	전	자연녹지지역	전	맹지	사다리 완경사	57,600
6	경상남도 사천시 실안동 18	724	전	자연녹지지역	전	맹지	사다리 완경사	25,400
7	경상남도 사천시 실안동 48-1	2,109	답	자연녹지지역	답	맹지	부정형 완경사	26,300

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경상남도 진주시 신안동 465-12	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건	근린생활시설 및 주택	191.41	2/-	1994-12-01
4	경상남도 사천시 실안동 553	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건	창고 및 단독주택	167.87	2/-	2002-08-29

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 진주시 신안동 468-5	200.4	대 단독	2종일반주거 소로한면	세장형 평지	신안주공1차아파트 북측인근	829,200
B	경상남도 사천시 실안동 646	375.3	대 단독	1종일반주거 소로한면	부정형 완경사	실안마을회관 동측인근	227,800
C	경상남도 사천시 실안동 692	1,025	전 전	자연녹지 맹지	사다리 완경사	실안마을 남측인근	57,600
D	경상남도 사천시 실안동 62	1,683	답 답	자연녹지 맹지	사다리 완경사	홍룡사 남측인근	27,700

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 각각의 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2023-01-01 ~ 2023-07-28	경상남도 진주시	주거
2023.01.01 ~ 2023.06.30 2023.07.01 ~ 2023.07.28 누 계(2023.01.01 ~ 2023.07.28)	0.133% 0.024% x 28/30 0.155%(≒ 1.00155)	6월까지 누계 6 월 지가변동률 : 0.024% (1 + 0.00133) * 1 + 0.00024 * 28/30)
대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2023-01-01 ~ 2023-07-28	경상남도 사천시	주거
2023.01.01 ~ 2023.06.30 2023.07.01 ~ 2023.07.28 누 계(2023.01.01 ~ 2023.07.28)	0.133% 0.024% x 28/30 0.155%(≒ 1.00155)	6월까지 누계 6 월 지가변동률 : 0.024% (1 + 0.00133) * (1 + 0.00024 * 28/30)
대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2023-01-01 ~ 2023-07-28	경상남도 사천시	녹지
2023.01.01 ~ 2023.06.30 2023.07.01 ~ 2023.07.28 누 계(2023.01.01 ~ 2023.07.28)	0.245% 0.037% x 28/30 0.280%(≒ 1.00280)	6월까지 누계 6 월 지가변동률 : 0.037% (1 + 0.00245) * (1 + 0.00037 * 28/30)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

라. 지역요인 비교

- 지역요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 지역요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

나. 지역요인 비교치

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
5	C	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
6	D	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
7	D	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

마. 개별요인 비교

나. 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 차투형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.03	1.00	-	1.00	1.07	-	1.00	1.00	1.102	본건과 표준지 대비시 본건이 도로의 계통도 등 가로조건에서 도로접면 및 형태 등의 획지조건에서 우세함.
3	B	0.93	1.00	-	1.00	0.95	-	0.99	0.85	0.744	본건과 표준지 대비시 본건이 가로의 폭 등 가로조건, 형태 및 도로접면 등의 획지조건, 일부 계획도로 저축으로 행정조건에서 열세하며, 일부 타인 점용부분은 기타조건에서 반영함.
5	C	-	1.05	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	1.05	본건과 표준지 대비시 본건이 도로접면 등 접근조건에서 다소 우세하며 여타 조건은 대등함.
6	D	-	0.90	0.90	-	0.85	-	1.00	1.00	0.689	본건과 표준지 대비시 본건이 산간농경지대에 위치하여 접근조건 및 자연조건, 지세 등의 획지조건에서 열세함.
7	D	-	1.10	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	1.10	본건 입구까지 경운기 출입가능한 농로 개설되어 있어 접근성에서 본건이 다소 우세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 신안동 ***-*	200.6	대	제2종일반주거지역 단독	시가참고 2022-09-25	1,190,000	
선2	경상남도 사천시 실안동 ***	122	대	제1종일반주거지역 단독	협동조합, 새마을금고 담보 2023-04-24	326,000	
선3	경상남도 사천시 실안동 ***	2,274	답	자연녹지지역 전	협동조합, 새마을금고 담보 2021-12-14	133,000	
선4	경상남도 사천시 실안동 **-*	1,732	답	자연녹지지역 답	협동조합, 새마을금고 담보 2021-02-05	72,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 신안동 ***-*	247.91	대	제2종일반주거지역 주거용	2022-09-01	865,901	
거2	경상남도 사천시 실안동 ***	52.2	대	제1종일반주거지역 주거나지	2021-11-18	321,073	
거3	경상남도 사천시 실안동 ***	479	전	자연녹지지역 전	2022-01-06	93,946	
거4	경상남도 사천시 실안동 **-*	922	답	자연녹지지역 답	2023-07-12	86,768	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	255,000,000	900,000	18	45	112.04	40,334,400	214,665,600
거2	16,760,000	-	-	-	-	-	16,760,000
거3	45,000,000	-	-	-	-	-	45,000,000
거4	80,000,000	-	-	-	-	-	80,000,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 표준지 공시지가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지 가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	1,190,000	-	1.00442	1.00	1.00	1,195,260
B	선2	326,000	-	1.00073	1.00	1.08	352,337
C	선3	133,000	-	1.02506	1.00	1.00	136,333
D	선4	72,000	-	1.04113	1.00	1.00	74,961

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선2	-	
선3	-	
선4	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

㉞ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2022-09-25 ~ 2023-07-28	경상남도 진주시 주거	1.00442
선2	2023-04-24 ~ 2023-07-28	경상남도 사천시 주거	1.00073
선3	2021-12-14 ~ 2023-07-28	경상남도 사천시 녹지	1.02506
선4	2021-02-05 ~ 2023-07-28	경상남도 사천시 녹지	1.04113

㉟ 지역요인 (주택지대)

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
C	선3	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
D	선4	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㊱ 개별요인 (주택지대 및 농경지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.
B	선2	1.08	1.00	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.08	표준지와 비교사례 대비시 표준지가 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
C	선3	-	1.00	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.
D	선4	-	1.00	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

(라) 기준시점 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	829,200	1.00155	-	-	830,485
B	227,800	1.00155	-	-	228,153
C	57,600	1.0028	-	-	57,761
D	27,700	1.0028	-	-	27,778

(마) 평가사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	기준시점 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	1,195,260	830,485	1.439
B	352,337	228,153	1.544
C	136,333	57,761	2.36
D	74,961	27,778	2.699

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	1,195,260	A	830,485	1.43	
선2	352,337	B	228,153	1.54	
선3	136,333	C	57,761	2.36	
선4	74,961	D	27,778	2.69	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	829,200	1.00155	1.00	1.102	1.43	1,308,728	1,309,000
3	B	227,800	1.00155	1.00	0.744	1.54	261,408	261,000
5	C	57,600	1.0028	1.00	1.05	2.36	143,133	143,000
6	D	27,700	1.0028	1.00	0.689	2.69	51,483	51,000
7	D	27,700	1.0028	1.00	1.10	2.69	82,194	82,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 신안동 465-12	194.90	1,309,000	255,124,100
3	경상남도 사천시 실안동 553	240.60	261,000	62,796,600
5	경상남도 사천시 실안동 695	441.00	143,000	63,063,000
6	경상남도 사천시 실안동 18	724.00	52,000	37,648,000
7	경상남도 사천시 실안동 48-1	2,109.00	82,000	172,938,000
	합 계			591,569,700

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 신안동 ***-*	203.0	대	제2종일반주거지역 단독	2022-09-01	1,057,466	
거2	경상남도 사천시 실안동 ***	52.2	대	제1종일반주거지역 단독	2021-11-18	321,073	
거3	경상남도 사천시 실안동 ***	555	전	자연녹지지역 전	2022-01-07	117,117	
거4	경상남도 사천시 실안동 **	1,934	답	자연녹지지역 답	2021-04-11	90,486	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	255,000,000	900,000	18	45	112.04	40,334,400	214,665,600
거2	16,760,000	-	-	-	-	-	16,760,000
거3	65,000,000	-	-	-	-	-	65,000,000
거4	175,000,000	-	-	-	-	-	175,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	1,057,466	1.00	1.00491	1.00	1.332	1,415,460
3	거2	321,073	1.00	1.02084	1.00	0.729	238,940
5	거3	117,117	1.00	1.02377	1.00	1.10	131,890
6	거4	90,486	1.00	1.03716	1.00	0.65	61,001
7	거4	90,486	1.00	1.03716	1.00	0.95	89,156

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
거4	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
거4	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2022-09-01 ~ 2023-07-28	경상남도 진주시 주거	1.00491
거2	2021-11-18 ~ 2023-07-28	경상남도 사천시 주거	1.02084
거3	2022-01-07 ~ 2023-07-28	경상남도 사천시 녹지	1.02377
거4	2021-04-11 ~ 2023-07-28	경상남도 사천시 녹지	1.03716

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

㉡ 지역요인 (주택지대 및 농경지대)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	거2	1.00	본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
5	거3	1.00	본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
6	거4	1.00	본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
7	거4	1.00	본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

㉞ 개별요인

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 차루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

- 개별요인 비교항목 (주택지대 및 농경지대)

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.12	1.03	-	1.10	1.05	-	1.00	1.00	1.332	본건과 거래사례 대비 본건이 도로조건(접면도로의 폭 등), 접근조건(간선도로 및 편익시설과의 접근성 등), 부근환경조건, 형태 등의 획지조건에서 우세함.
3	거2	0.95	0.95	-	1.00	0.96	-	0.99	0.85	0.729	본건과 거래사례 대비시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(간선도로, 편익시설과의 접근성 등), 형태 등의 획지조건, 본건 일부 계획도로에 저촉되어 행정적조건 열세, 일부 타인 점유부분 기타요인에 반영함.
5	거3	-	1.10	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	1.10	본건이 북측으로 고저차가 있는 개설된 도로에 접하여 접근성에서 사례대비 우세함.
6	거4	-	0.85	0.90	-	0.85	-	1.00	1.00	0.65	본건이 사례대비 산간지대에 위치하여 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 토양, 토질, 관개배수의 양부 등 자연조건에서 열세, 경사, 형태 등의 획지조건에서 열세함.
7	거4	-	0.95	1.00	-	1.00	-	1.00	1.00	0.95	본건이 사례대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 접근조건에서 다소 열세임.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 신안동 465-12	194.90	1,415,000	275,783,500
3	경상남도 사천시 실안동 553	240.60	239,000	57,503,400
5	경상남도 사천시 실안동 695	441.00	131,000	57,771,000
6	경상남도 사천시 실안동 18	724.00	61,000	44,164,000
7	경상남도 사천시 실안동 48-1	2,109.00	89,000	187,701,000
	합 계			622,922,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	제2종 일반주거지역	주거용	소로각지	1,200,000	1,500,000	진주시 신안동
본건 인근	제1종 일반주거지역	주거용	세로(가)	240,000	300,000	사천시 실안동
본건 인근	자연녹지지역	답	세로(불)	90,000	150,000	“

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신안동 465-12	194.9	대	878,900	171,297,610
3	실안동 553	240.6	대	208,800	50,237,280
5	실안동 695	441	전	57,600	25,401,600
6	실안동 18	724	전	25,400	18,389,600
7	실안동 48-1	2,109	답	26,300	55,466,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	591,569,700	
거래사례비교법	622,922,900	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매목적물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	591,569,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	4	1,245,000	45(40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,428,000	45(40~50)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,412,000	45(40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/슬래브지붕	3	1,542,000	45(40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(m ²)	구조	용도	표준단가(원)
2	465-12	1층	76.61	철근콘크리트구조	소매점	900,000
2	465-12	1층	31.9	철근콘크리트구조	단독주택	1,200,000
2	465-12	2층	82.9	벽돌구조	단독주택	1,200,000
4	553	1층	83.92	벽돌구조	마을공동시설	700,000
4	553	2층	83.95	벽돌구조	단독주택	1,100,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

본건 건물에 설치된 난방설비, 위생설비, 태양광설비 등 부대설비는 신축년도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적(m ²)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	재조달원가(원)
2	1층	76.61	철근콘크리트구조	소매점	900,000	0	900,000
2	1층	31.9	철근콘크리트구조	단독주택	1,200,000	0	1,200,000
2	2층	82.9	벽돌구조	단독주택	1,200,000	0	1,200,000
4	1층	83.92	벽돌구조	마을공동시설	700,000	0	700,000
4	2층	83.95	벽돌구조	단독주택	1,100,000	0	1,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용년수	경과년수	잔가율	비고
2	1층	76.61	철근콘크리트구조	소매점	45	28	17/45	
2	1층	31.9	철근콘크리트구조	단독주택	45	28	17/45	
2	2층	82.9	벽돌구조	단독주택	45	28	17/45	
4	1층	83.92	벽돌구조	마을공동시설	45	21	24/45	
4	2층	83.95	벽돌구조	단독주택	45	21	24/45	

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	제조달원가 (원)	내용년수	경과년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1층	76.61	900,000	45	28	17/45	340,000	26,047,400
2	1층	31.9	1,200,000	45	28	17/45	453,000	14,450,700
2	2층	82.9	1,200,000	45	28	17/45	453,000	37,553,700
4	1층	83.92	700,000	45	21	24/45	373,000	31,302,160
4	2층	83.95	1,100,000	45	21	24/45	587,000	49,278,650
		합 계						158,632,610

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2023-07-28)

IV. 감정평가액의 결정

본건은 경매목적물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	591,569,700	
건물	158,632,610	
채시의물건	20,173,400	
합 계	770,375,710	

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

기호(1) 본건은 진주시 신안동 소재 배영초등학교 북동측 인근에 위치하고 부근은 상가 및 주택 등으로 형성된 주상복합지대임.

기호(3) 본건은 사천시 실안동 소재 실안동마을 내에 위치하고 부근은 농촌마을, 농경지 등으로 형성된 지역임.

기호(5~7) 본건은 사천시 실안동 소재 실안동 마을 남동측 인근 및 북동측 원거리에 위치하며 부근은 농경지, 순수임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1) 본건까지 중소형차량 출입이 가능하며, 인근에 시내노선 버스정류소가 있어 일반대중 교통사정은 비교적 양호함.

기호(3) 본건까지 소형차량 출입이 가능하나, 외곽지대에 위치하여 일반대중교통 사정은 보통정도임.

기호(5) 본건 북측으로 2차선 아스팔트 포장도로가 개설되어 있으나 고저차로 인하여 출입 불가능함.

기호(6) 맹지이며 관내 대중교통 사정은 불편함.

기호(7) 본건 남서측까지 농로가 개설되어 경운기 등의 농기구 출입은 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 각각 정리된 장방형의 토지로서 현재 주상복합건부지로 이용중임.

기호(3) 사다리형에 유사한 부정형의 토지로서 현재 주택부지로 이용중임.

기호(5) 북서하향 완경사지내의 부정형의 토지로서 현재 전으로 이용중임.

기호(6) 남서하향 완경사지내의 부정형의 토지로서 현재 전으로 이용중임.

기호(7) 북서하향 완경사지내의 부정형의 토지로서 현재 답으로 이용중임.

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

- 기호(1) 남서측 및 북서측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 각각 접함.
 기호(3) 남측으로 폭 약 4-6M 정도의 포장도로와 접함.
 기호(5) 북측으로 폭 약 15 내외의 포장도로와 접함.
 기호(6) 맹지임.
 기호(7) 남서측으로 경운기 출입가능한 농로와 일부 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함),
 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
 기호(3) 제1종일반주거지역(2011-08-04), 소로3류(8m 미만)(소로3-101호선)(저축),
 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
 기호(5) 자연녹지지역(2011-08-04)(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m 이하),
 중로2류(폭 15m~20m)(2016-03-17)(중로2-23호선)(접함),
 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, 농지법 제8조의 규정이 적용되는 농지임.
 기호(6,7) 자연녹지지역(2011-08-04)(자연녹지지역), 농지법 제 8조의 규정이 적용되는
 농지임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서

사용승인일: 1994.12.01

외벽: 화강석붙임 및 적벽돌치장쌓기

내벽: 1층 모르타르위 페인트 및 타일마감

2층 벽지마감 및 타일마감 등

바닥: 1층 콘크리트위 페인트마감 등

2층 장판마감 및 타일마감 등

창호: 알루미늄새시창 등

기호(4) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서

사용승인일: 2002.08.29

외벽: 인조석붙이기 및 모르타르위 페인트마감,

내벽: 1층 모르타르위 페인트마감 등

2층 벽지마감 및 타일마감 등

바닥: 1층 모르타르위 페인트마감 및 장판마감 등

2층 장판마감 및 타일마감 등

창호: 하이새시창 등임.

(2) 이용상태

기호(2) 1층 근린생활시설(작업장 및 사무실)

2층 주택

기호(4) 1층 주택기타

2층 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(2,4) 위생설비 및 난방설비 되어 있으며 기호(2)는 태양열전기설비 되어 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

별지 지적 및 건물개황도, 사진용지와 같이 기호(ㄱ ~ ㅅ)이 소재하나 구조, 규모, 용도 등으로 보아 토지사용 수익에 영향 없을 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경상남도 진주시 신안동 465-12번지
-----	-----------------------

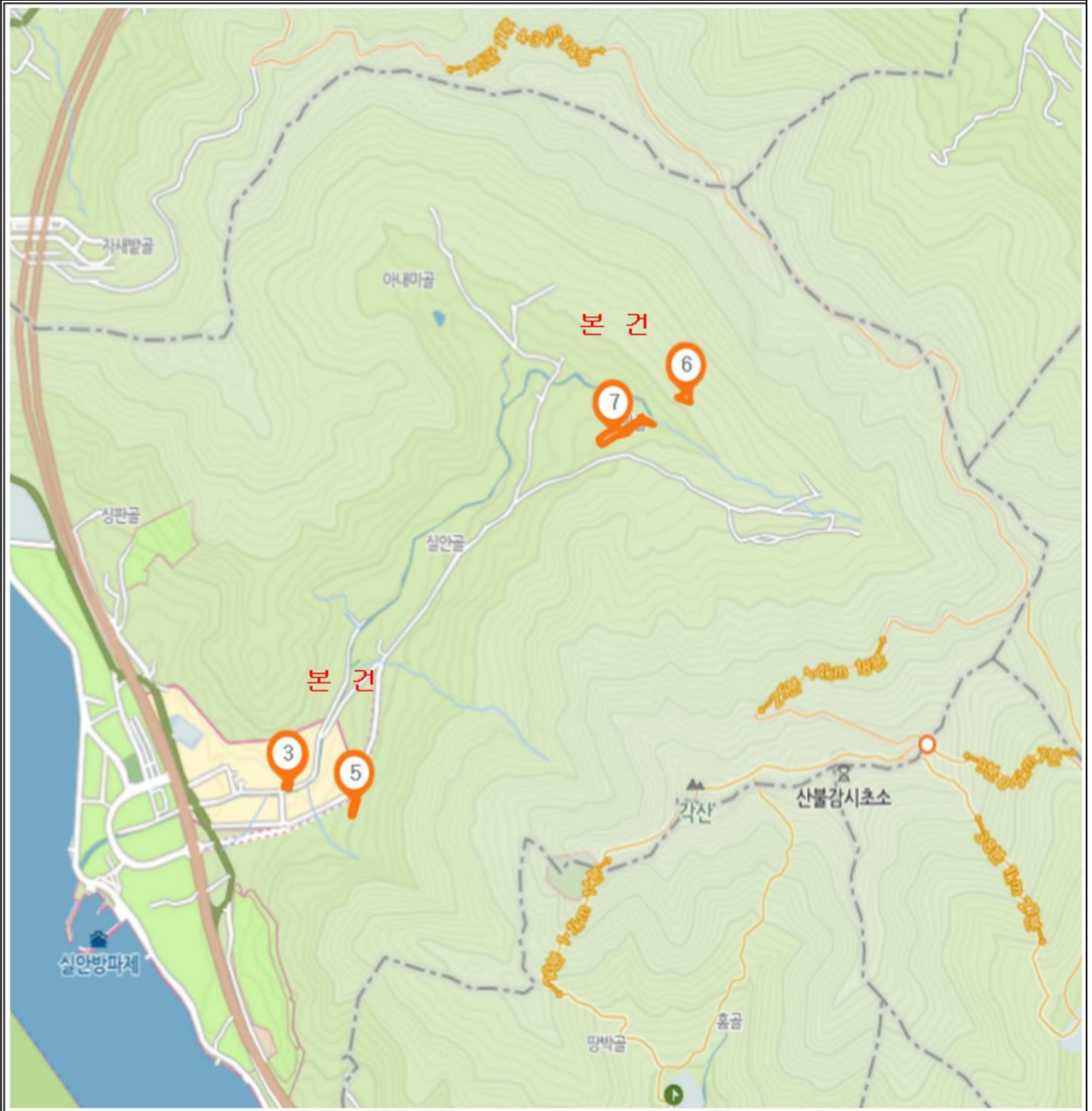


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

광역위치도



소재지 경상남도 사천시 실안동 553번지 외



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도



소재지 경상남도 진주시 신안동 465-12번지



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상세위치도



소재지 경상남도 진주시 사천시 실안동 553번지 외

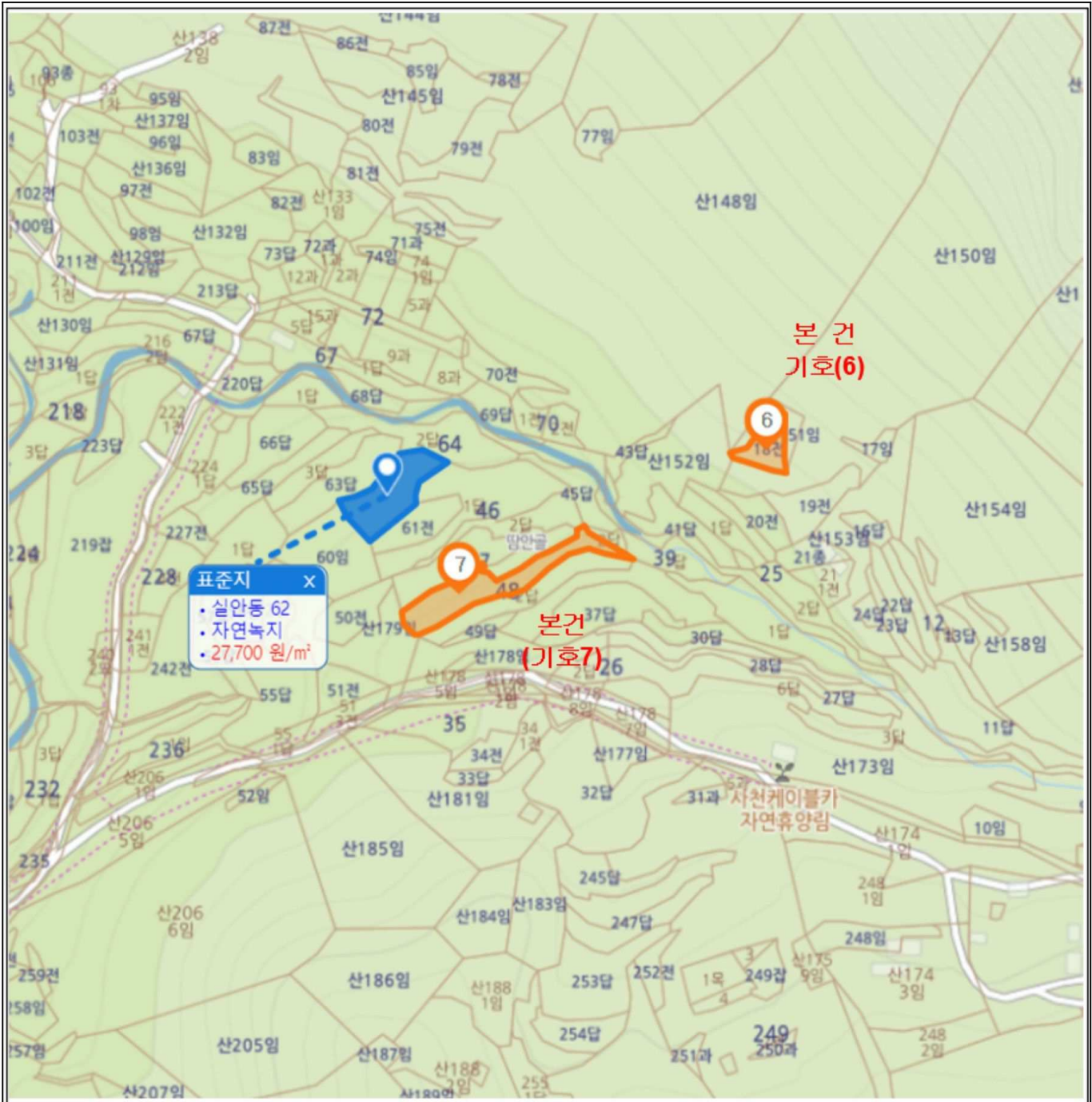


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상세위치도

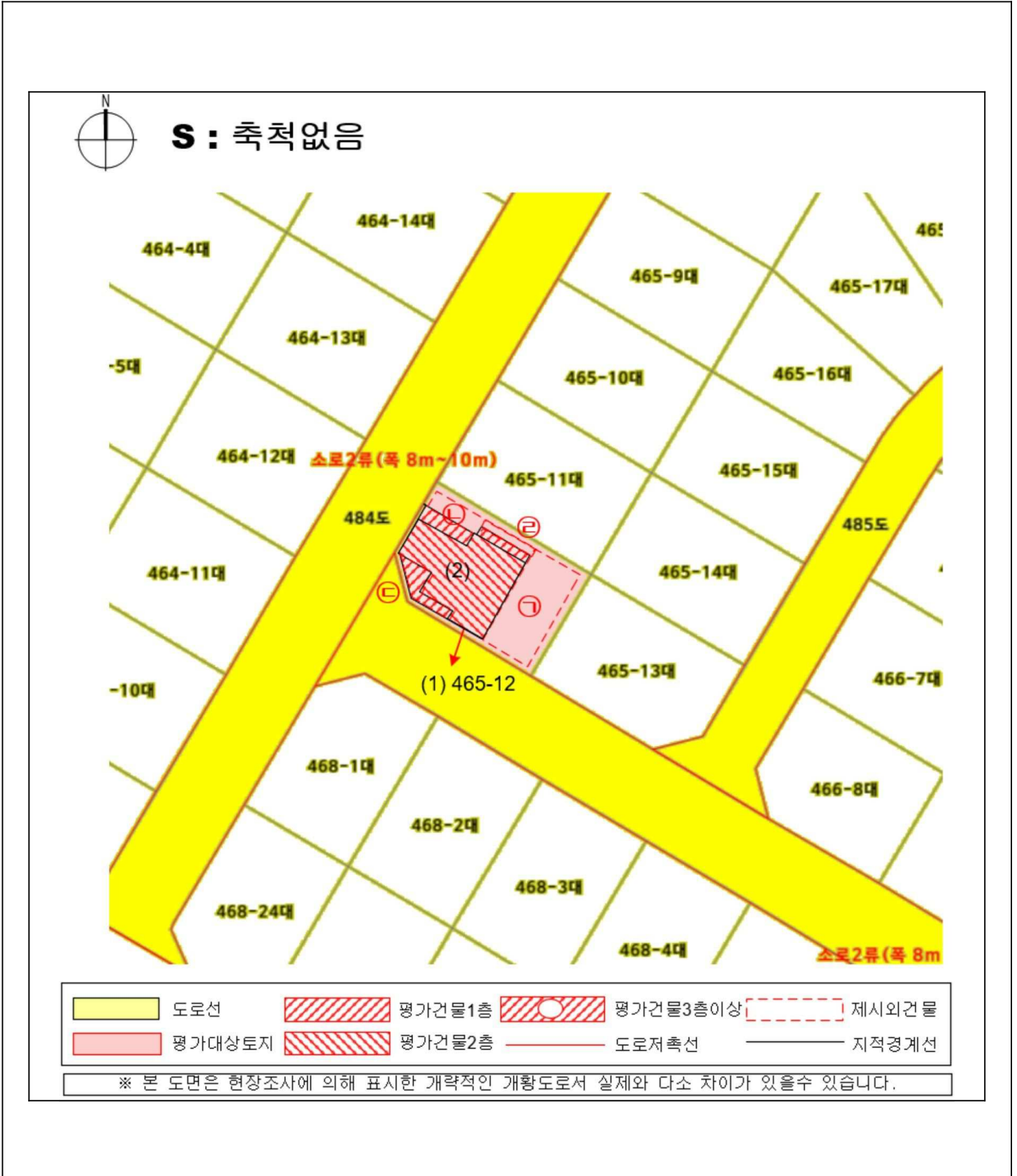


소재지 경상남도 사천시 실안동 18번지 외



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도



지 적 도



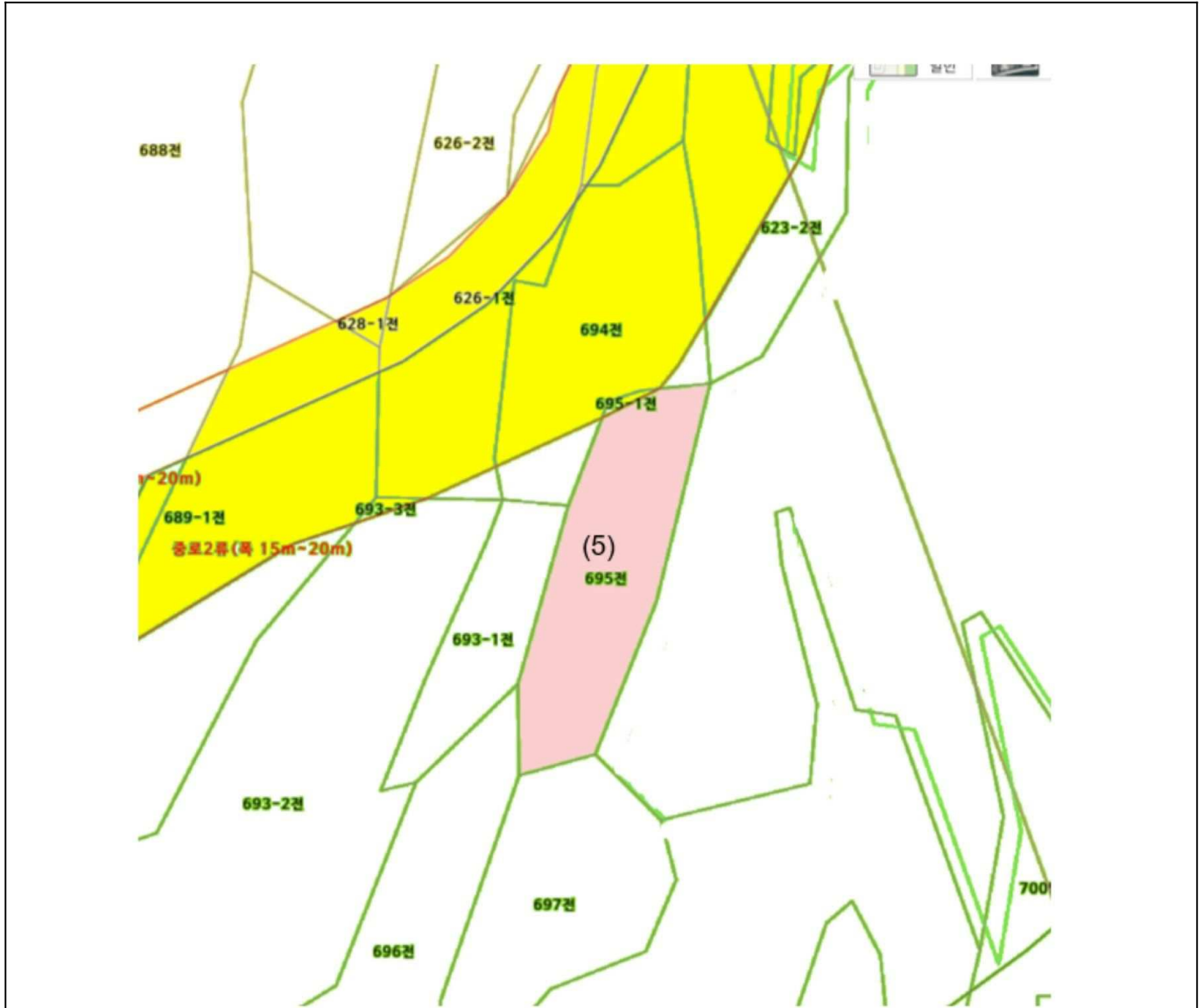
S : 축척없음



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

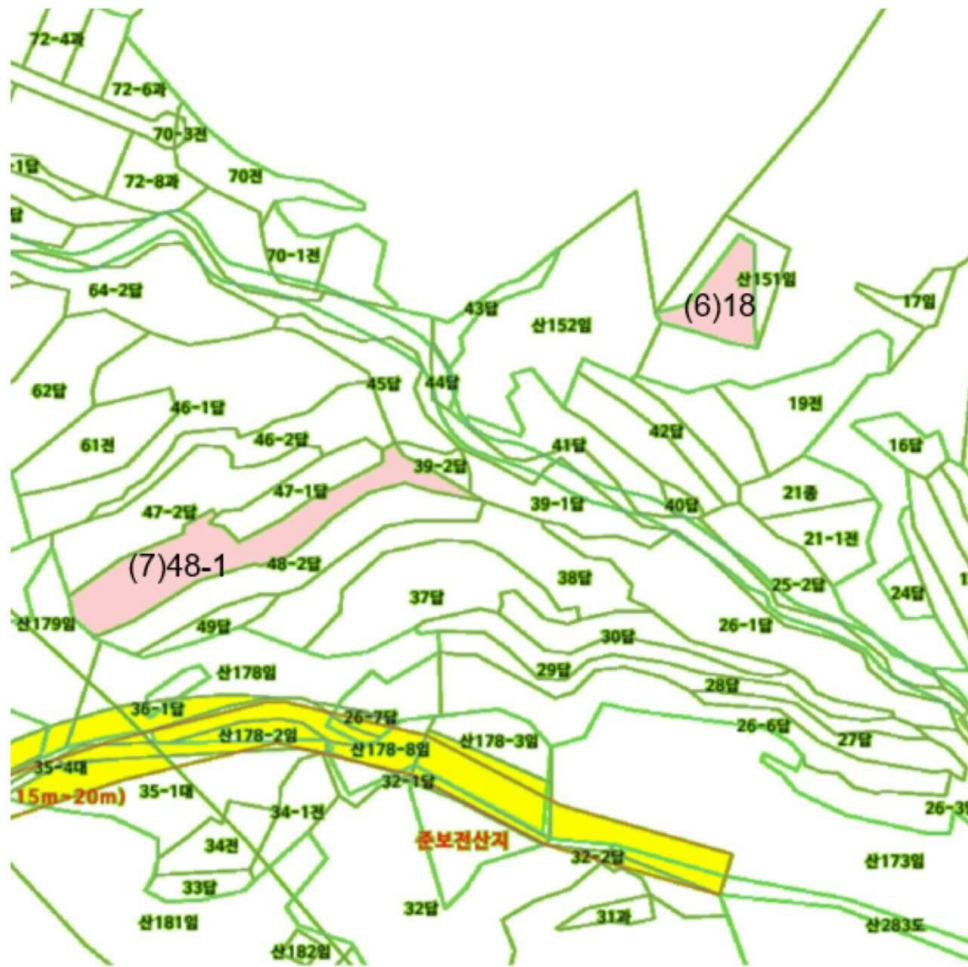
지 적 도

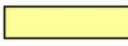









	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저속선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로써 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지 적 도



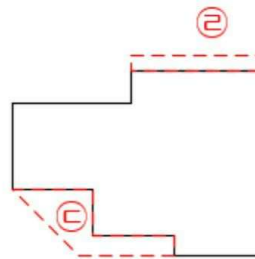
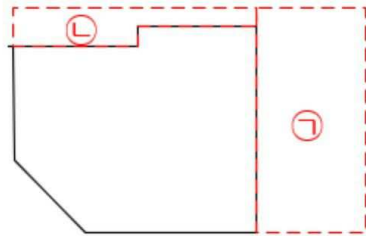
	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

건물개황도



S : 축척없음



제시건물

(2) 일반철골구조 슬래브지붕 2층건 단독주택
 1층 108.51㎡
 2층 82.90㎡

제시외건물

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층 작업장 약 59.9㎡
- ㉡ 벽돌조 및 경량철골조 슬래브 및 채광판지붕 단층 계단실 및 창고 등 약 17.8㎡
- ㉢ 벽돌조 슬래브지붕 2층평 주택일부 약 12.3㎡
- ㉣ 경량철골조 판넬지붕 2층평 보일러실 등 약 6.0㎡

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

건물개황도



S : 축척없음



제시건물

(4) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건 창고 및 단독주택
 1층 83.92㎡
 2층 83.95㎡

제시외건물

- ⊖ 블록조 판넬지붕 단층 창고 약 4.4㎡
- ⊕ 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층평 주택일부 및 베란다 약 10.5㎡
- ⊕ 경량철골조 판넬지붕 2층평 베란다 약 17.4㎡

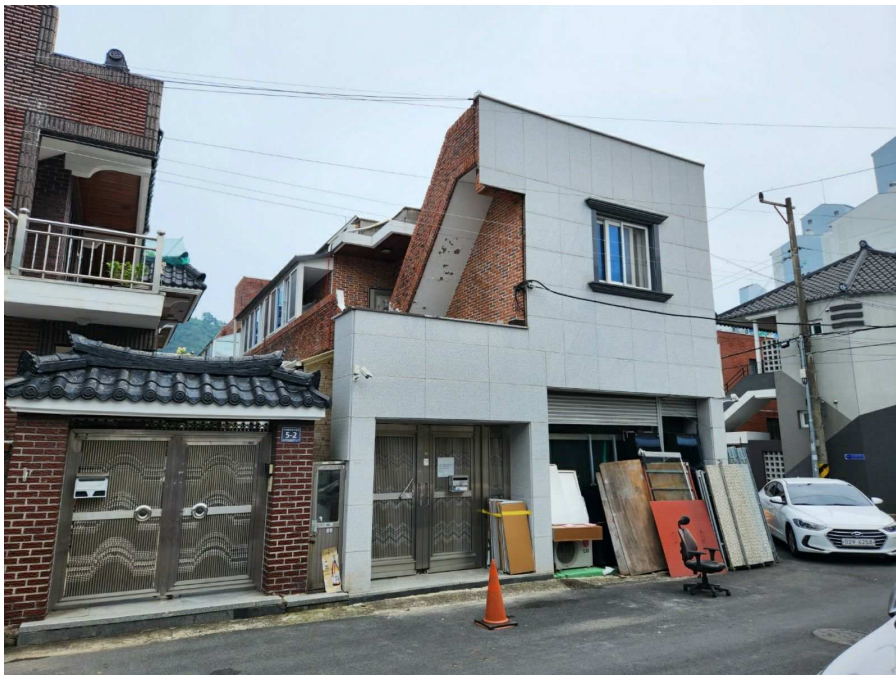
	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

사 진 용 지



기호(1,2) 전경



기호(1,2) 전경

사 진 용 지

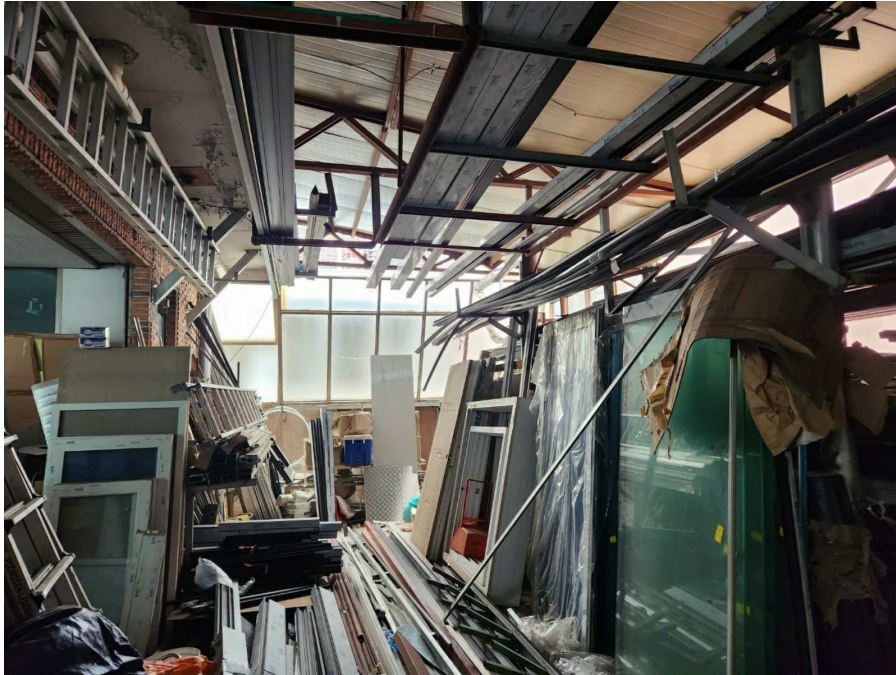


기호(1,2) 전경

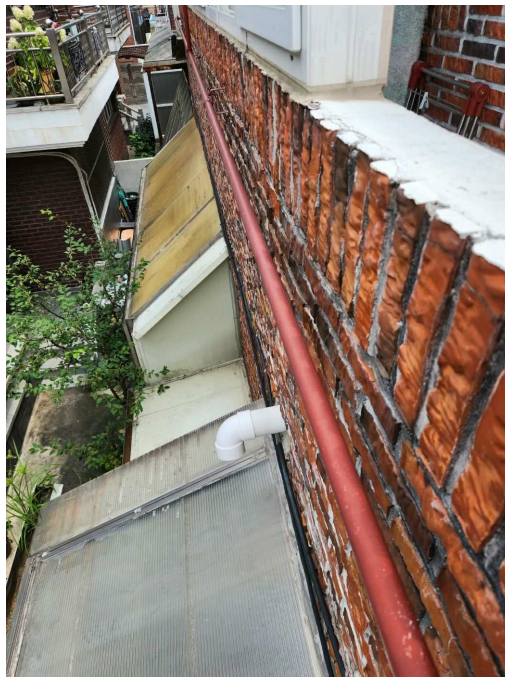


제시외건물 기호(ㄱ) 외부

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄱ) 내부

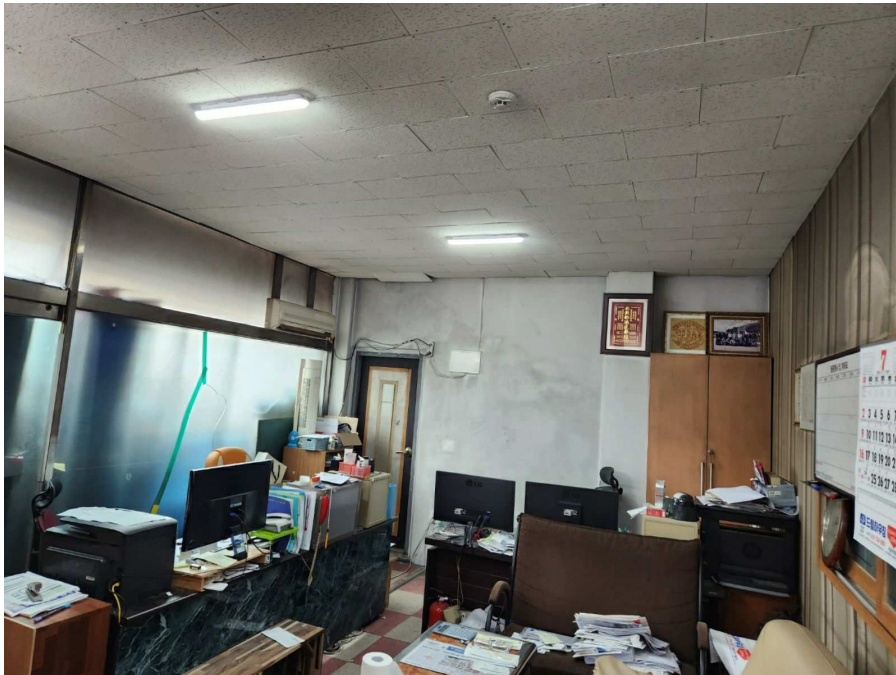


기호(ㄴ) 외부

사 진 용 지



기호(2) 1층 작업장부분



기호(2) 1층 주택(사무실)부분

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄴ) 내부



제시외건물 기호 (ㄷ)

사 진 용 지



기호(2) 2층 내부



기호(2) 태양광설비

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄹ)



제시외건물 기호(ㄹ)

사 진 용 지



기호(3,4) 전경



기호(3,4) 전경

사 진 용 지



기호(4) 1층 내부



기호(4) 2층 내부

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄹ)



제시외건물 기호(ㅂ)

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄸ)



제시외건물 기호(ㄸ)

사 진 용 지



기호(5) 전경

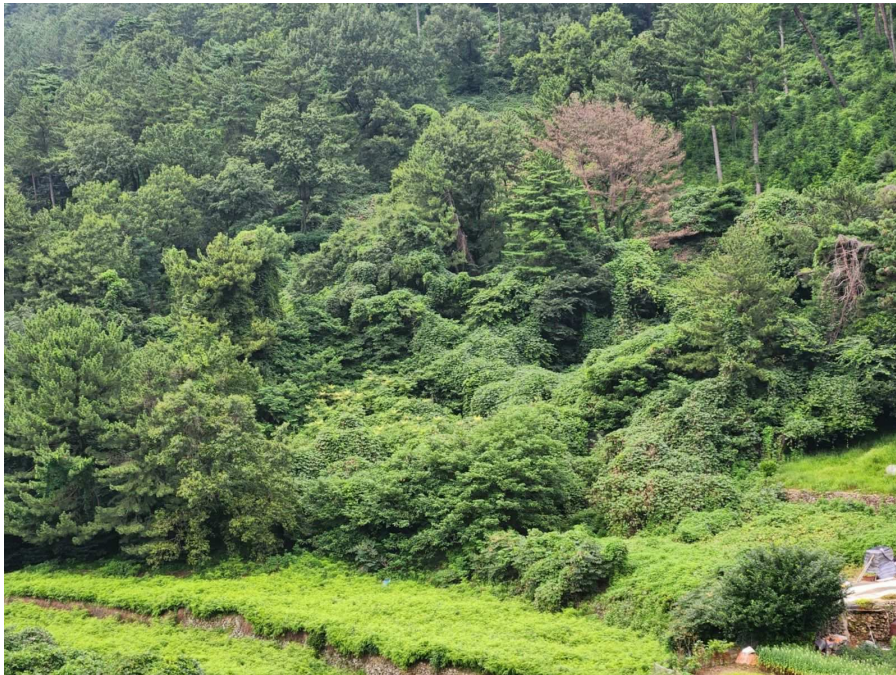


기호(5) 인접하여 촬영

사 진 용 지



기호(6) 전경



기호(6) 근접 촬영

사 진 용 지



기호(7) 원거리 촬영



기호(7) 근접 촬영