

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강환석 소유물건(2024타경40402)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: gc01-2412-06

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.

감 정 평 가 사

(인)

김 덕 관

감정평가액	사억구천육백사십이만팔천일백팔십원정(₩496,428,180.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강환석 (2024타경40402)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025.01.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	71.70	토지	71.70	-	312,468,600
	건물	231.84	건물	231.84	-	183,959,580
		이	하	여	백	
합 계					₩496,428,180	
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 중안동	1-15	대	일반상업	71.7	71.7	4,358,000	312,468,600	
2	경상남도 진주시 중안동 1-15 [도로명주소] 경상남도 진주시 축석로 177번길 2 위지상			철근콘크리트조 시멘트벽돌 및 경량철골조 슬래브지붕 4층					
			근린생활 시설 및 주택	1층	58.87	58.87	792,000	46,625,040	1,200,000 *33/50 철근콘크리트조 근린생활시설 관찰감가.
				2층	58.87	58.87	792,000	46,625,040	" 근린생활시설 관찰감가.
				3층	57.05	57.05	933,000	53,227,650	1,400,000 *30/45 주택부분 관찰감가.
				4층	57.05	57.05	657,000	37,481,850	1,000,000 *23/35 23.25㎡ 주택 33.8㎡ 주택, 관찰감가.
							기존부분 증축부분	은 시멘트벽돌조 은 경량철골조 평균가격,	
	합 계							₩496,428,180.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 진주시 중안동, 장덕한방병원진주점에서 북동측으로 도로월편에 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 01월 02, 03일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 01월 03일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

1, 임대관계 등에 대한 의견

일부(1층, 2층, 3층)는 임대 중이고 일부는 공실로 탐문되나 임대사항 등 확인은 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

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.

3, 감가수정, 평균가격 등에 대한 평가의견

기호2 건물은 1992.1.30. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약33년 경과 경과된 건물이나, 담보평가전례`구조`시공상태 및 현상 등을 참작하여 감가수정은 관찰감가 하였으며,

4층 중 약 33.8 m²는 1997. 07. 09 증축된 부분으로, 전체부분을 일괄하여 평균가격으로 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

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 중안동 1-15	대	71.7	주상용	일반 상업	소로 한면	사다리 평지	1,738,000	-

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	2024 공시지가 (원/㎡)	비고
A	진주시 중안동 1-8	1524	대	업무용	일반 상업	중로 한면	사다리 평지	2,438,000	-

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 (24.01.01~25.01.03) (상업)	경상남도 진주시 (24.01.01~25.01.03) (상업) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.126 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.006 $(1 + 0.00126) * (1 + 0.00006 * \frac{34}{30})$ ≈ 1.00133	0.133 % 상승
※2024년 01월 01일부터 11월30일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미고시 되어 그 추이가 11월 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

1-1) 상업지대의 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비 깊이 부정형지, 삼각지 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적 제한 고도 제한 기타규제 (입체이용 제한 등)
기타조건	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	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
비교 내용	본건은 비교표준지와 비교 시 접면가로의 폭 등 가로조건에서 열세, 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 중안동 22*-*	대	일반상 업	2023-01-11	담보	2,440,000	-
②	" *-*			2023-06-01	법원 경매	4,395,000	비교 인근선례
③	" 4*-*	대	"	2023-11-27	"	3,330,000	-
④	" 1*-*	대	"	2024-10-15	법원 경매	8,070,000	-
⑤	" *	대	"	2022-12,31	자산 재평가	4,290,000	-
본건	진주시 중안동 1-15	대	"	2022-03-30	담보	4,260,000	본건전례

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	일반상업지역 내 유사한 주상복합용지의 경우 @3,500,000-4,500,000원/m ² 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ②을 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 ②와의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	4,395,000	1.00124	1.000	1.150	5,060,517	≈2.072		
기준시점 현재 표준지 가격	2,438,000	1.00133	-	-	2,441,242			
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 (23.06.01~25.01.03) (상업) ≈ 1.00124 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	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
		비교표준지는 비교선례와 비교 시 접면가로 등 획지조건에서 우세한 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	2.072	2.100

(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	2,438,000	1.00133	1.000	0.850	2.100	4,357,617	4,358,000	-

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

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	진주시 중안동 1*_*	87.9	대	"	310,000,000 [3,526,734]	2023-12-20	토지+건물
본 사례는 1976-01-27 사용승인은 특한 철근콘크리트구조 건물이 포함된 사례로 건물은 철거할 것으로 가치가 전무하고 건부감가를 예상하고 토지만의 가치로 거래된 것으로 분석되어 분석됨.							
b	진주시 중안동 *_*	312.5	대	일반상 업	1,200,000,000 [3,500,000]	2022-05-20	토지+건물
본 사례는 1976-01-01 사용승인은 특한 철근콘크리트구조 1종근린생활시설 1,298.87 ㎡가 포함된 사례로 건물의 재조달원가를 @1,200,000원/㎡ 적용하고 내용연수를 50년으로 적용하여 토지의 거래단가를 분석하여 보면 약@3,400,000-4,000,000 원/㎡ 수준에 거래된 것으로 분석됨							
c	진주시 중안동 *_*	355	대	일반상 업	800000000 [2,253,521]	2021-08-03	토지만거래
d	진주시 대안동 1*_*	79.8	대	"	217,700,000 [2,728,070]	2023-05-26	비교 거래사례

* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

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

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	d	2,728,070	1.000	1.00122	1.000	1.656	4,523,195	4,523,000	-

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	4,358,000	4,523,000	-

(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	4,358,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	층별	면적(m ²)		사용승인일
					공부	사정	
2	진주시 중안동 1-15	철근콘크리 트조, 시멘트벽돌 및 경량철골조 슬래브지붕 4층	근린생활 시설	1층	58.87	좌동	1992.1.30.
			근린생활 시설	2층	58.87	"	
			주택	3층	57.05	"	
			주택	4층	57.05 [증축33.8]	"	
비고	<p>기호2 건물은 1992.1.30. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약33 년 경과된 건물임.</p> <p>1997.7.9 ; 지상4층 경량철골조(조립식) 단독주택 33.80㎡ 봉안동신 고제8호로 증축등재</p> <p>2011.10.7. ; 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건폐율:'82.1 ' -> '82.11',용적율:'276.2' -> '323.35')) 직권변경</p>						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 /평지붕	4	1,154,000	50 [45-55]
			3	1,299,000	
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 [40-50]
			3	1,408,000	

* 출처:한국감정평가사협회 2023년 건물신축단가

1-1) 건설공사비지수 [한국건설기술연구원 제공]

주거용 건물 ;

2024-11월 128.95

2023-01월 125.98

$128.95 / 125.98 = 1.0235$ [약2.35 % 상승]

비주거용 건물 ;

2024-11월 129.62

2023-01월 126.83

$129.62 / 126.83 = 1.0219$ [약2.19 % 상승]

* 2024년 11월 지수는 잠정치수로 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재 및 시공상태 등을 기준으로

한국감정평가사협회 발간 23년도 건물신축단가표상의 표준단가, 건설공사비 상승률 등을 종합 참작하여 비교하여보면,

1, 2층 근린생활시설부분은 `분류기호 03-01-05-09' 점포 및 상가 4급보다 우세한 건물로 급배수설비, 위생설비 등 부대설비 보정하여 @1,200,000원/m²으로,

3, 4층 주택부분은 @1,400,000원/m²으로,

4층 주택부분 중 경량철골조 부분은 @1,000,000원/m²으로,

재조달원가를 결정하고 감가수정하여 평가하였음.

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	1-2층	근린생활시설	1,200,000	50	33	33	33/50 [관찰감가]	792,000
	3-4층	주택	1,400,000	45	33	30	30/45 [관찰감가]	933,000
	4층	주택 [경량철골조부분]	1,000,000	35	27	23	23/35 [관찰감가]	657,000
비고	<p>1) 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수</p> <p>2) 기호2 건물은 1992.1.30. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약33년 경과 경과된 건물이나, 현상` 담보평가전례 등을 참작하여 감가수정은 관찰감가하여 평가하였음.</p> <p>3) 4층 주택 중 약 33.8 m²는 1997. 07. 09 증축된 것으로, 공부를 기준으로 하면 약 27년 경과된 것으로 조회되나 구조` 증축연도 경과연수 등을 참작하여 관찰감가하여 평가하였음.</p>							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

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

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	312,468,600	-
건물	183,959,580	-
종물 및 부합물	-	-
합 계	₩496,428,180.-	-

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 중앙동, 장덕한방병원진주점에서 북동측으로 도로월편에 위치하고 있으며, 부근은 로변과 남측으로는 이마트24중앙지점 등 근린생활시설로 형성되어 있는 상업지대의로서 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정도 대체로 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서 인접지와 등고하고 주상복합건부지로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

서측으로 폭 약8 미터의 내외의 소로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 역사문화환경보존지역<문화 유산의 보존 및 활용에 관한 법률>에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정요항표 참조 요망.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2 건물은 1992.1.30. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약33년 경과된 철근콘크리트조, 시멘트벽돌 및 경량철골조 슬래브지붕 4층 건물로서,

외벽은 석재타일, 몰탈위 페인팅 등
내벽은 벽지, 타일, 인테리어 등
창호는 샷시창호에 유리끼우기 등으로 현상은 보통인 편임.

(2) 이용상태

1-2층은 근린생활시설로,
3-4층은 주택 등 용도로 공부상에 등재되어 있음.

(3) 설비내역

급배수설비, 도시가스설비, 위생설비, 주택부분은 난방설비 등 갖추고 있음

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

1) 1-3층은 임대중이고 4층은 현재 공실인 것으로 탐문되나 구체적인 임대사항과 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

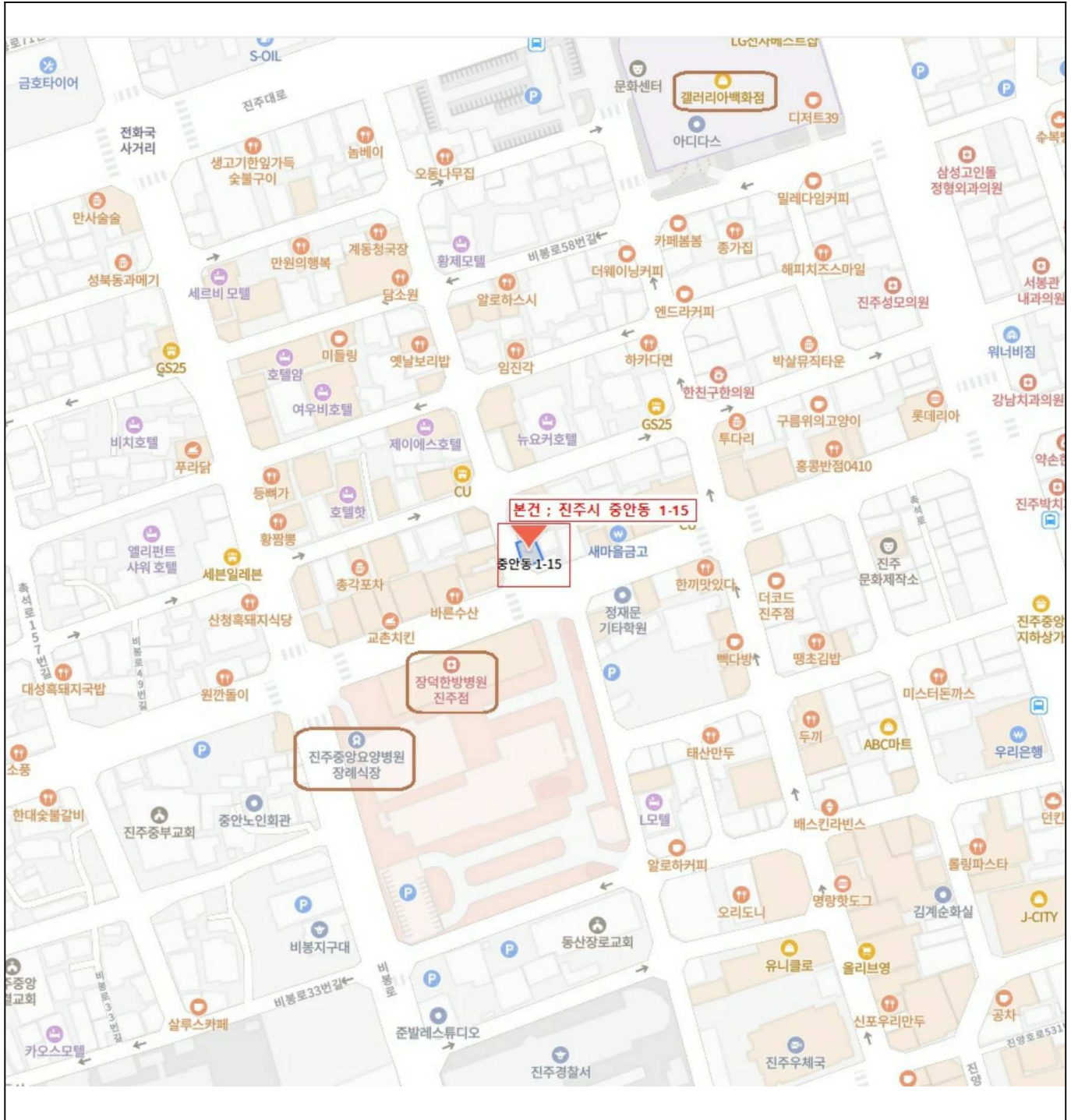
2) 기호2 건물은 1992.1.30. 사용승인을 득하여 공부를 기준으로 하면 약33년 경과 경과된 건물이나, 현상` 담보평가전례 등을 참작하여 감가수정은 관찰감가하여 평가하였으며,

4층 중 약 33.8㎡는 1997. 07. 09 증축된 것으로, 공부를 기준으로 하면 약 27년 경과된 것으로 조회되나, 구조` 증축연도 경과연수 등을 참작하여 관찰감가하여 평가하였음.

광역위치도



소재지	경상남도 진주시 중안동 1-15
-----	-------------------



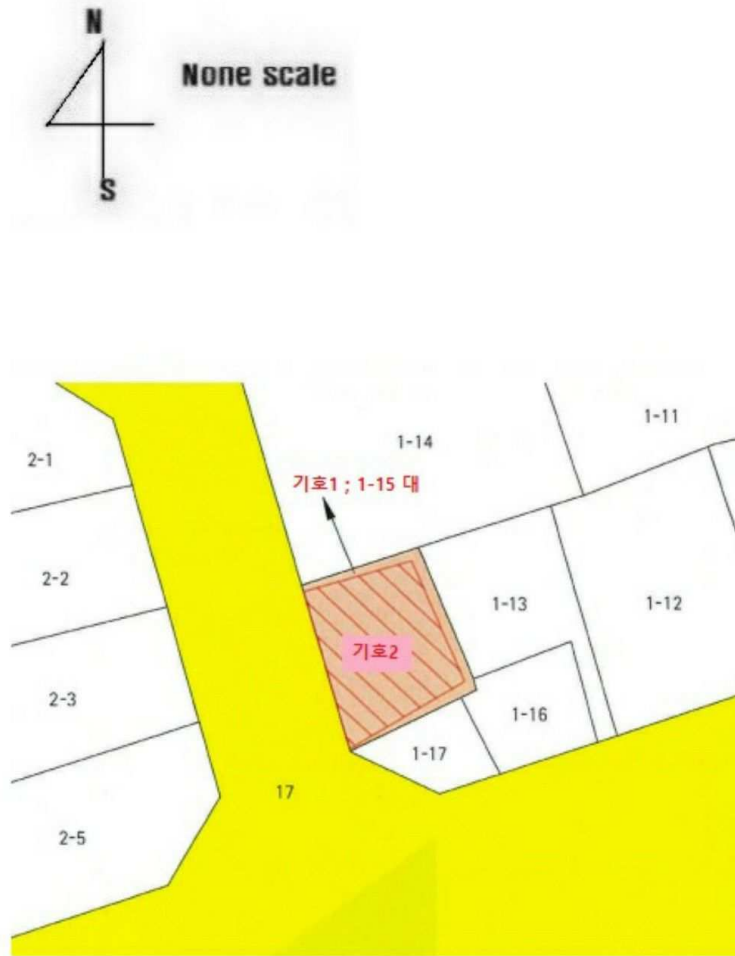
위치도



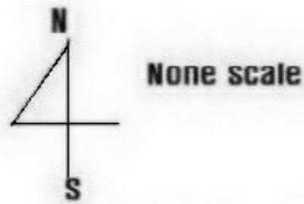
소재지	경상남도 진주시 중안동 1-15
-----	-------------------



지 적 도



건물개황도



건물 면적 산출

기호2 : 철근콘크리트조, 시멘트벽돌 및 경량철골조 슬래브지붕
4층 근린생활시설 및 주택

1층, 2층 약 58.87 m² (동일)

3층, 4층 약 57.05 m² (동일)

4층 중 약 23.25m²는 기존부분이며, 33.8m²는 경량철골조 증축부분임.

사 진 용 지

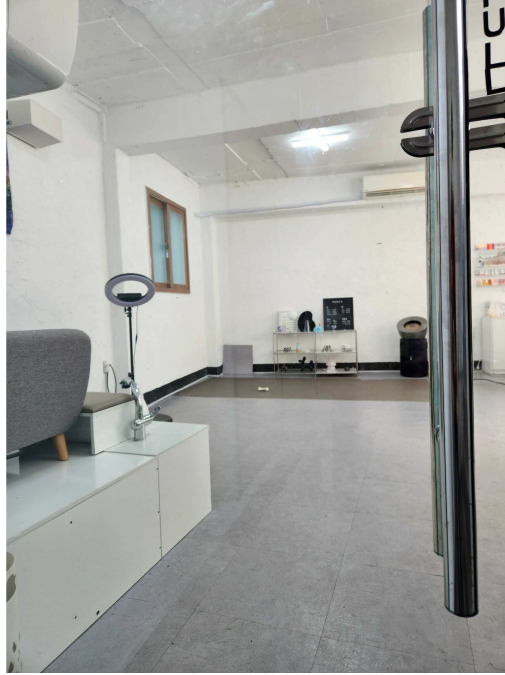


본건의 전경
남서측에서 북동측을 향하여 촬영

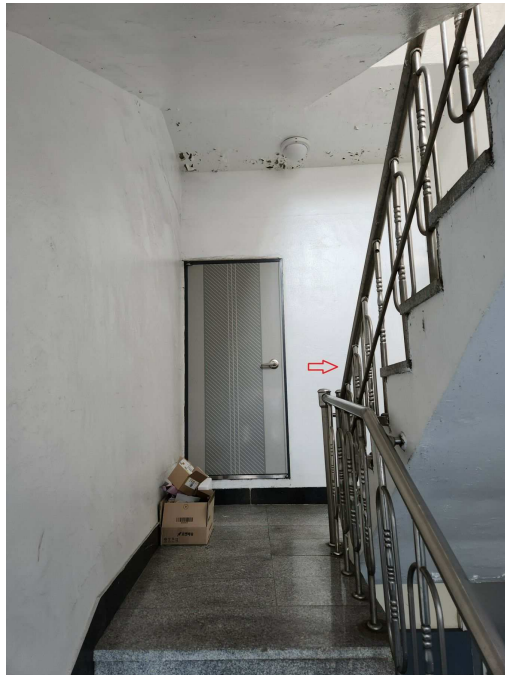


1층 전경
(`그리너리 hair salon' 으로 임대)

사 진 용 지



2층 전경
(`Nailed it'로 임대)



2층 출입구, 복도 등

사 진 용 지



3층 주택 전경



4층 주택
현재 공사

사 진 용 지



4층 주택
내부 전경



4층 주택
내부 전경

사 진 용 지



서측으로 접면한 도로상태 및
부근의 상황 등



본건 건물의 동측 외벽부분 등

사 진 용 지



본건 건물 출입계단의 전경

현황사진의 본건 등에 대한 위치 표기는 개략적으로 표기한 것이며

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