

# 감정평가서

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
홍덕의

건명 : 박병구 외 6명 소유물건(2025타경30838)

번호 : 이산(경남)G3250514-001호

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

**(주)감정평가법인 이산 경남지사**

경상남도 진주시 진양호로293번길 16-20, 3층(신안동, 금산빌딩)  
TEL.(055)747-2120 FAX.(055)747-2128

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 이 정 호 (인)

(주)감정평가법인 이산 경남지사장 이 정 호 (서명또는인)

감정평가액	일십오억일천육백일십사만이천팔백육십원정(₩1,516,142,860.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	박병구 외 6명 (2025타경30838)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.27	2025.05.27	2025.05.30	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	883	토지	883	-	445,915,000
	건물	1,276.98	건물	1,276.98	-	1,062,249,360
	제시외 건물	(97.10)	제시외 건물	97.10	-	7,978,500
합계						₩1,516,142,860
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조보미				(인)	

# (토지·건물 등) 감정평가명세서

1쪽

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 산청군 시천면 중산리	479-9	유원지	계획관리지역	883.00	883.00	505,000	445,915,000	조경수 및 데크시설 등 포함평가
2	경상남도 산청군 시천면 중산리	479-9 위지상	제2종 근린생활 시설 및 단독주택	철골조 슬라브지붕 3층					
	[도로명주소] 경상남도 산청군 시천면 지리산대로 511번길 32			1층	418.32	418.32	733,000	306,628,560	1,000,000 *33/45 현황 근린생활시설 '관찰감가'
				2층	459.75	459.75	880,000	404,580,000	1,200,000 *33/45 현황 펜션 '관찰감가'
				3층	398.91	398.91	880,000	351,040,800	1,200,000 *33/45 현황 펜션 '관찰감가'
<b>소 계</b>								<b>₩1,508,164,360</b>	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 산청군 시천면 중산리	479-9 위지상	가추	철파이프조 판넬지붕 단층	(6)	6	60,000	360,000	120,000 *15/30 미등재 '관찰감가'
ㄴ	"	479-9 위지상	냉동창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(10.9)	10.9	200,000	2,180,000	400,000 *15/30 미등재 '관찰감가'
ㄷ	"	479-9 위지상	가추	철파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층	(12)	12	90,000	1,080,000	150,000 *18/30 미등재 '관찰감가'

# (토지·건물 등) 감정평가명세표

2쪽

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄷ	경상남도 산청군 시천면 중산리	479-9 위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 3층소재	(1.5)	1.5	125,000	187,500	250,000 *15/30 미동재 '관찰감가'
ㄹ	"	479-9 위지상	가추	경량철골조 판넬지붕 3층소재	(52.4)	52.4	60,000	3,144,000	120,000 *15/30 미동재 '관찰감가'
ㄴ	"	479-1 위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 3층소재	(2.6)	2.6	125,000	325,000	250,000 *15/30 미동재 '관찰감가'
ㄷ	"	479-9 위지상	가추	철파이프조 판넬지붕 3층소재	(11.7)	11.7	60,000	702,000	120,000 *15/30 미동재 '관찰감가'
제시의 건물 소 계								₩7,978,500	
합 계								₩1,516,142,860	
			이	하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 산청군 시천면 중산리 소재 「중산보건진료소」 동측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원 경매 목적의 감정평가 건입니다.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 27일을 기준시점으로 정하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 27일에 실시하였습니다.

### 4. 감정평가 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타

- 1) 본건 토지에 대한 표시는 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 2) 본건 평가에서 참고 또는 인용한 사례들의 상세주소는 개인정보보호 관계로 ‘\*\*’ 처리하였습니다.
- 3) 본건의 위치 및 경계 확인 등은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 요구되오니, 업무 진행 및 응찰시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건 건물 기호(2)의 일반건축물대장상 용도는 1층:일반음식점, 2층:노래연습장, 단란주점, 3층:일반음식점, 단독주택이나, 현황 1층:일반음식점, 2,3층:공히 펜션입니다.
- 5) 별지 ‘지적 및 건물개황도’에 도시한 바와 같이 종물 내지 부합물 성격으로 판단되는 소유자 미상의 미등재 제시 외 건물 기호(ㄱ~ㄴ)이 소재하며 이에 대한 평가는 개략적인 실측에 의하여 구조 및 용도 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.
- 6) 상기의 제시 외 건물 기호(ㄱ~ㄴ)은 규모 및 용도 등에 비추어 본건의 사용수익에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됩니다.
- 7) 본건 토지 기호(1) 지상의 조경수 및 테크시설 등은 토지에 포함되어 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였으며, 테크시설 중 일부는 인접토지(중산리 479-16)에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되나, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요합니다.
- 8) 건물 기호(2)의 물탱크 설비 등은 건물의 효용을 위한 부대 설비로서, 건물에 포함하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### 1) 토지의 평가

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정된 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함이 원칙이나, 비교 가능한 적절한 거래사례가 없는 등 타 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당되어 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

#### 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, 감사수정시 사용승인을 알 수 없거나 기준시점 현재의 현상 및 관리 상태에 비추어 관찰감가가 필요하다고 인정되는 경우에는 관찰감가법을 병용하였습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외의 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 대상토지 및 건물의 현황

### 1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (산청군)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	시천면 중산리	479-9	유원지	883.00	계획 관리 지역	1층:일반음식점 2,3층:펜션	세로(가)	사다리 완경사	199,300

### 2. 대상 건물

일련 번호	소재지 (산청군)	지번	구조/층구분	면적 (㎡)	사용승인일
2	시천면 중산리	479-9 위지상	철골조 슬라브지붕 3층	1,276.98	2002.07.31

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지 평가액 산출 근거

$$\text{감정평가액} = \text{토지평가액 (공시지가기준법)} + \text{건물평가액 (원가법)}$$

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지 산정

#### 1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 (산청군)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	시천면 중산리	531-20	395.00	유원지	상업 나지	계획 관리 지역	소로 각지	부정형 완경사	285,200	

※ 상기 비교표준지의 공법상 제한 상태는 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.

#### 2) 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.05.27)

국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	계산식
산청군 계획관리지역	0.224	$2025.01.01 \sim 2025.04.30 : 0.182$ $2025.04.01 \sim 2025.04.30 : 0.047$ $(1 + 0.00182) * (1 + 0.00047 * 27/30)$ $\approx 1.00224$

#### 3) 지역요인비교치

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인비교

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

### ① 비교항목

<상업지대 개별요인 비교항목표>

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, 고지 등	방 위
		고 지 (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

## ② 개별요인 비교치 및 그 사유

일련 번호	소재지 (산청군)	지번	비교 표준지 기호	개별요인							개별요인 사유
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	
1	시천면 중산리	479-9	A	0.97	0.95	0.95	1.05	1.00	1.08	0.993	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)열세, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등)열세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)열세, 획지조건(규모 형상 등)우세, 기타조건(조정시설 등)우세합니다.

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98 두 6067(1998.07.10), 92 누 16300(1993.09.10), 2003 다 38207(2004.05.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정 하였습니다.

### ② 인근 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 (산청군)	지번	용도 지역	지목	단가 (원/㎡)	가격시점 (거래시점)	평가 목적	비고	적용 표준지
1	시천면 중산리	702-*	계획 관리	대	508,000	2024.01.11	담보	-	
2	시천면 중산리	519-*	계획 관리	유원지	600,000	2024.01.29	담보	-	

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ▣ 사례의 선정기준

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 사례를 선정하되, 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경이 동일 또는 유사한 사례 중 정상적인 것으로 판단되는 사례를 선정하였습니다.

### 【 산식 】

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가 단가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점일 현재 공시지가 단가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

### ※ 비교표준지( A )의 그 밖의 요인

구분	소재지 (산청군)	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례(1)기준 비교표준지 가격	시천면 중산리 702-*	508,000	-	1.00745	1.000	0.998	510,761	1.787
비교표준지 (A)가격	시천면 중산리 531-20	285,200	-	1.00224	-	-	285,839	
산정 내역	사정보정	-						-
	시점수정	경상남도 산청군계획관리지역(2024.01.11~2025.05.27)						1.00745
	지역요인	선정된 사례와 표준지는 인근 지역 내에 위치하여 제반 지역요인 상호 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
1.00		1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	0.998	
표준지는 사례대비 접근조건(인접 교통시설과의 접근성 등)우세, 행정 조건(지목 등)열세 합니다.								

## ④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.36

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

· 산식 : 비교표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 ×  
 그 밖의 요인 보정치 = 산정단가(원/㎡) ≒ 결정단가(원/㎡)

일련번호	소재지 (산청군)	지번	지목	용도 지역	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정 단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)	비 고
					기 호	공시 지가							
1	시천면 중산리	479-9	유원지	계획 관리	A	285,200	1.00224	1.000	0.993	1.78	505,232	505,000	

## 2. 시산가액 조정 및 토지 단가의 결정

### 1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	505,000	-	

### 2) 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

상기와 같이 비교 가능한 적절한 거래사례가 없는 등 타 감정평가 방법의 적용이 곤란한 경우에 해당되어 공시지가기준법에 의한 토지평가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 건물 평가액 산출 근거

### 1. 건축물 표준단가 참고자료

(2024년 건축물 제조달원가 자료집, 한국감정평가사협회)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀 /아스팔트싱글	4	1,860,000	40 (35~45)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)

### 2. 제조달원가 결정

일련 번호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수
2	1층	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000	45
	2층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	45
	3층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	45

※ 상기 기준단가는 ‘건물신축단가표’를 참조하되 본 건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 제조달원가를 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	구분	제조달원가 (원/㎡)	경과 년수	내용 년수	잔존 년수	관찰 감가	적용 잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1층	1,000,000	22	45	23	10	33	733,000	현황 근린생활시설 '관찰감가'
	2층	1,200,000	22	45	23	10	33	880,000	현황 펜션 '관찰감가'
	3층	1,200,000	22	45	23	10	33	880,000	현황 펜션 '관찰감가'

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련번호	사정면적(m <sup>2</sup> )		단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지	1	883.00		505,000	445,915,000
건물	2	1층	418.32	733,000	306,628,560
		2층	459.75	880,000	404,580,000
		3층	398.91	880,000	351,040,800
제시 외 건물	(ㄱ)	6		60,000	360,000
	(ㄴ)	10.9		200,000	2,180,000
	(ㄷ)	12		90,000	1,080,000
	(ㄹ)	1.5		125,000	187,500
	(ㄺ)	52.4		60,000	3,144,000
	(ㄻ)	2.6		125,000	325,000
	(ㄼ)	11.7		60,000	702,000
<b>합계</b>					<b>₩ 1,516,142,860</b>

### 2. 결정 의견

참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액 및 원가법에 의한 건물평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

# (토지) 감정평가요항표

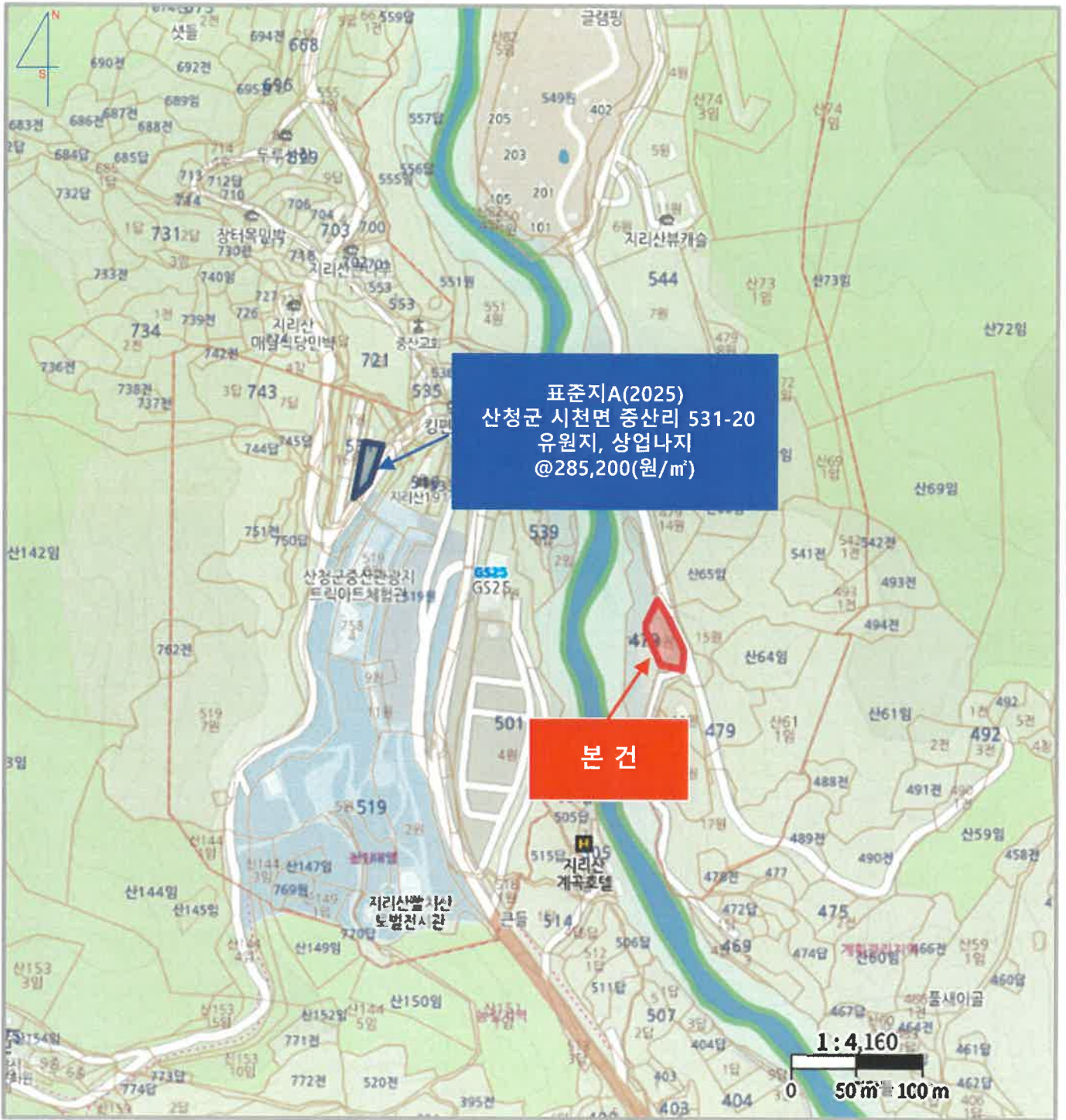
1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 산청군 시천면 중산리 소재 「중산보건진료소」 동측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 근린생활시설, 펜션 등으로 형성되어 있습니다.
2. 교통상황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됩니다.
3. 형태 및 이용상태	원경사지대내 자체 평탄한 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중입니다.
4. 인접 도로상태	북동측으로 약6m 내외의 포장도로, 남동측으로 약 3m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
5. 토지이용계획 및 제한상태	계획관리지역 , 관광·휴양개발진흥지구(2020-02-20), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(2020-02-20)<관광진흥법>
6. 제시목록 외의 물건	본건 토지 기호(1) 지상의 조경수 및 테크시설 등은 토지에 포함되어 거래되는 거래 관행 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였으며, 테크시설중 일부는 인접토지(중산리 479-16)에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되나, 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요합니다
7. 공부와의 차이	없습니다.
8. 기타 참고 사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

# (건물) 감정평가요항표

1. 건물의 구조	<p>기호(2) : 철골조 슬라브지붕 3층 건물로서,          (사용승인일 : 2002.07.31)          외벽 : 석재붙임, 스톤코트 마감 등입니다.          내벽 : 페인팅, 벽지, 목재 마감 등입니다.          창호 : 샷시창호 등입니다.</p>
2. 이용상태	<p>기호(2) : 1층 일반음식점으로 이용 중입니다          2층, 3층 공히 펜션으로 운영 중입니다.</p>
3. 설비내역	<p>기본적인 위생설비, 배수설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.</p>
4. 부합물 및 종물	<p>지적 및 건물개황도에 도시한 바와 같이 종물 내지 부합물의 성격으로 판단되는 소유자 미상의 미등재 제시 외 건물 기호(ㄱ~ㄴ)이 소재하며, 규모 및 용도 등에 비추어 본건의 사용수익에 큰 영향은 없을 것으로 판단됩니다.</p>
5. 공부와의 차이	<p>본건 기호(2)건물은 일반건축물대장상 용도는,          1층:일반음식점, 2층:노래연습장, 단란주점, 3층:일반음식점 단독주택이나,          현황 1층:일반음식점, 2층:펜션, 3층:펜션으로 이용 중입니다.</p>
6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	<p>없습니다.</p>

# 광역 위치도

## 경상남도 산청군 시천면 중산리 479-9



# 상세 위치도

경상남도 산청군 시천면 중산리 479-9

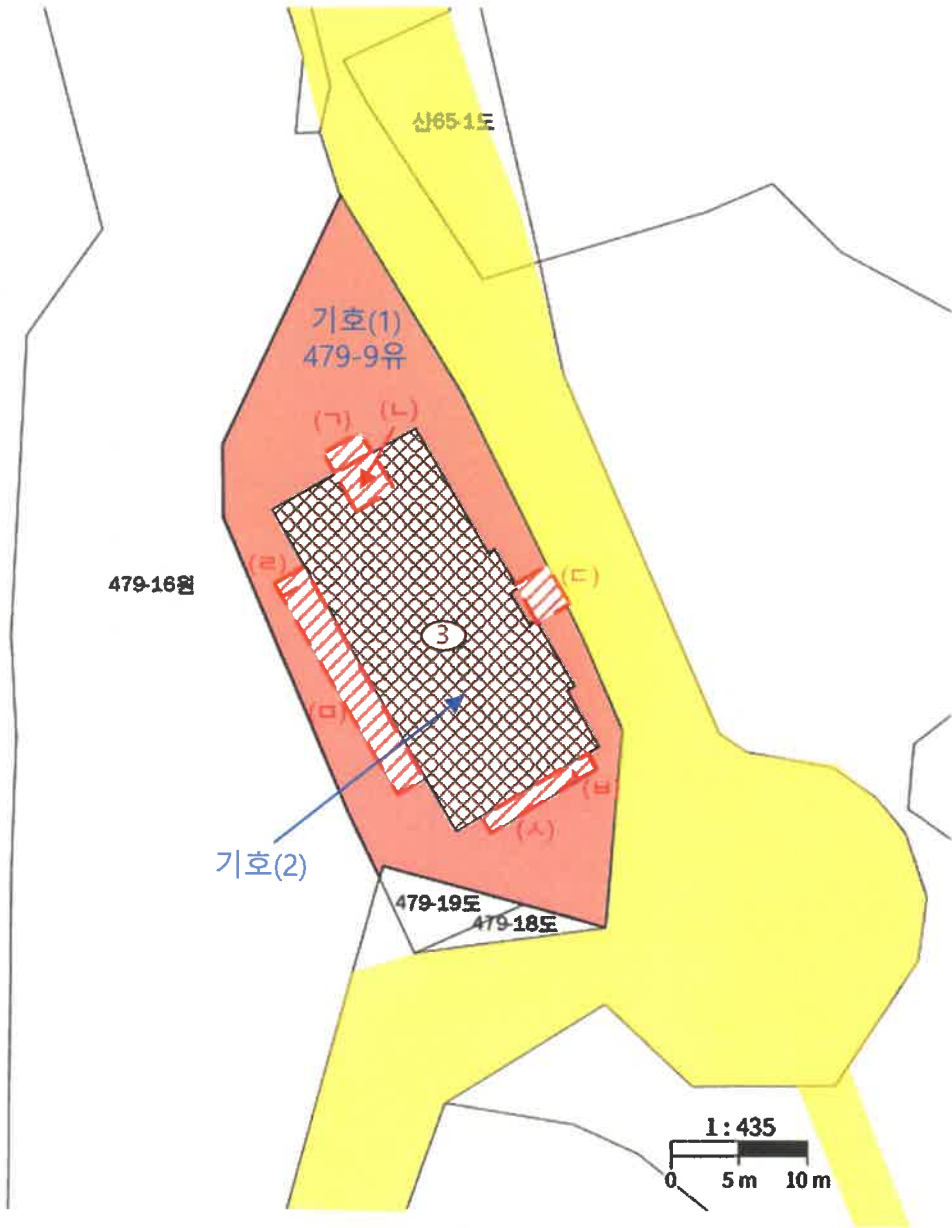


# 지 적 및 건물 개 황 도



S: Non-Scale

경상남도 산청군 시천면 증산리 479-9



\*본 개황도는 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 '참고용'으로 한국국토정보공사에 의한 지적측량과 차이가 있을 수 있습니다.

<b>범 례</b>		평가대상토지		용도지역구분		평가건물 지하층, 3층이상
		도로		평가건물 1층		제시외건물(평가제외)
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(평가대상)

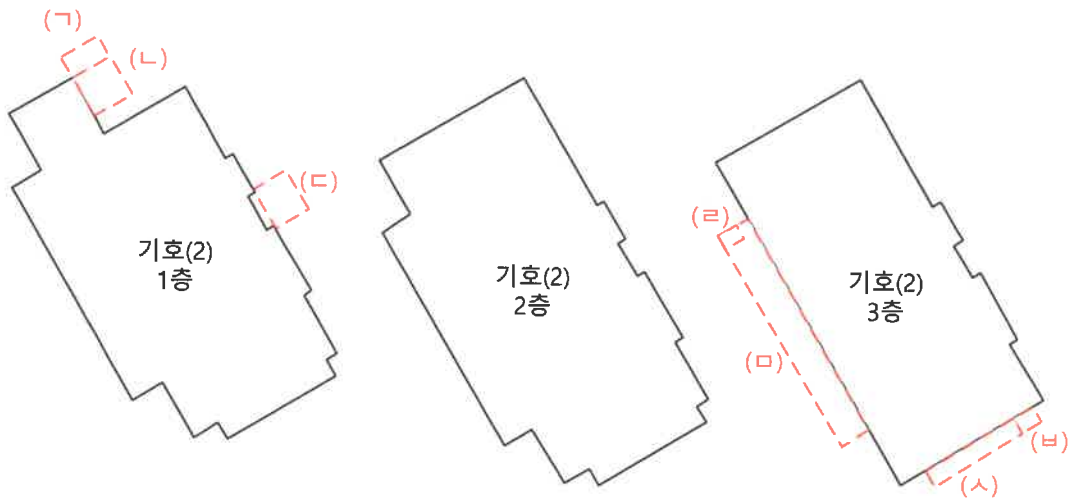
(주)감정평가법인 이산

# 건물개황도



S: Non-Scale

경상남도 산청군 시천면 중산리 479-9



<제시건물>

- 기호(2): 철골조 슬라브 지붕, 제2종 근린생활 시설 및 단독주택
- 1층 418.32㎡(제시면적)
- 2층 459.75㎡(제시면적)
- 3층 398.91㎡(제시면적)

<제시외건물>

- (ㄱ): 철파이프조 판넬지붕 단층, 가추 약 6㎡(실측면적)
- (ㄴ): 경량철골조 판넬지붕 단층, 냉동창고 약 10.9㎡(실측면적)
- (ㄷ): 철파이프조 폴리카보네이트지붕 단층, 가추 약 12㎡(실측면적)
- (ㄹ): 판넬조 판넬지붕 3층소재, 보일러실 약 1.5㎡(실측면적)
- (ㅁ): 경량철골조 판넬지붕 3층소재, 가추 약 52.4㎡(실측면적)
- (ㅂ): 판넬조 판넬지붕 3층소재, 보일러실 약 2.6㎡(실측면적)
- (ㅅ): 철파이프조 판넬지붕 3층소재, 가추 약 11.7㎡(실측면적)

# 사 진 용 지



본건 토지, 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지



기호(2) 1층 출입구



기호(2) 1층 식당 내부

# 사 진 용 지



기호(2) 2층 내부



기호(2) 3층 내부

# 사 진 용 지



기호 (ㄱ)



기호 (ㄴ)

# 사 진 용 지



기호 (ㄷ)



기호 (ㄹ)

# 사 진 용 지



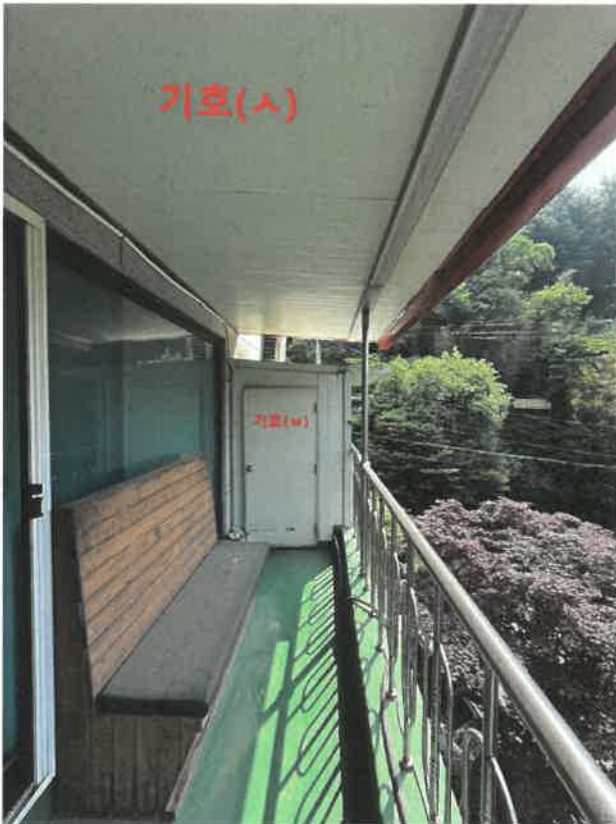
기호 (㉠)

기호 (㉠)



기호 (㉡)

# 사 진 용 지



기호(사),(바)



건물 기호(2) 물탱크 시설