

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 전태규 외 1명 소유물건(2025타경30894)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

감정서번호 : HAF2025-02-095-LB

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

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704

# (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천

(인)

감정평가액	오십사억구천일백일십사만이천이백구십원정 (₩5,491,142,290.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전태규 외 1명 (2025타경30894)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.23	2025.06.20 ~2025.06.23	2025.07.02	
감정평가 내용	공부(公簿)(의리)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
		별	지	참	조	
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 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 진주시 강남동	53	대	일반상업	111.2	1,039.2	2,941,000	3,056,287,200	일단지
2	동 소	60-20	대	일반상업	212				
3	동 소	60-23	대	일반상업	356				
4	동 소	60-28	대	일반상업	23				
5	동 소	60-30	대	일반상업	337				
6	동 소	60-30 60-23 60-20 53	사무실 유흥음식점 자동차 관련시설	철근콘크리트조 및경량철골구조 슬래브및패널 지붕 3층 지하1층	117.25	606.33	330,000	200,088,900	관찰감가 1,100,000 x 15/50 철근콘크리트 슬래브 등
6-1	[도로명주소] 경상남도 진주시 강남로 283	60-28	제2종 근린생활 시설 주택	1층	308.02	42.18	110,000	4,639,800	550,000 x 7/35 경량철골 패널, 별도
			창고 점포 주택 창고	2층	258.24				- 별실
				3층	74.64	74.64	450,000	33,588,000	관찰감가 750,000 x 15/25 경량철골 패널

# 토지건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
ㄱ	(제시외건물) 경상남도 진주시 강남동	60-30 60-23 60-20 53 60-28 지상	작업장등	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층	(139.2)	139.2	270,000	37,584,000	900,000 x 15/50 관찰감가
ㄴ	동 소	상동	작업장 일부	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층	(18.2)	18.2	330,000	6,006,000	관찰감가 1,100,000 x 15/50
ㄷ	동 소	상동	점포 일부	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층	(18.2)	18.2	330,000	6,006,000	관찰감가 1,100,000 x 15/50
ㄹ	동 소	상동	사무실등	경량철골조 패널지붕 3층평	(65.3)	65.3	450,000	29,385,000	관찰감가 700,000 x 15/25
<b>소 계</b>								<b>₩3,373,584,900</b>	
7	경상남도 진주시 상대동	309-22	대	2종일주	302.9	606.8	3,154,000	1,913,847,200	일단지
8	동 소	309-116	대	2종일주	303.9				
9	경상남도 진주시 상대동  [도로명주소] 경상남도 진주시 대신로 227	309-22 309-2 309-116 지상	근린생활 시설	일반철골구조 판넬지붕 2층 1층  1층	1 511.68x- 2  483.78x- 2	497.73	403,000	200,585,190	최귀희지분 850,000 x 19/40  현황:2층

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
a	(제시외물건) 경상남도 진주시 상대동	309-22 309-2 309-116 지상	배전반등	배전반및 기타부대설비 일체	1식	1식	-	3,125,000	최귀희지분 만의 평가 (1/2)
<b>소 계</b>								<b>₩2,117,557,390</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩5,491,142,290.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 강남동 소재 '진주교차로' 남측 인근 및 상대동 소재 '경남서부세관' 서측 인근에 위치하는 상업용부동산에 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 2025.06.23.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.20.~23.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

- ① 대상물건의 재조달원가에 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 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 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 : 2025-06-23 )

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

- 본건 토지중 기호(1~5)은 5필지 일단으로, 기호(7,8)은 2필지 일단으로 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당한 것으로 판단되어 용도상의 불가분 관계에 있는 일 단지로 보고 평가하였는바 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1~5) 토지상에 소재한 종물 및 부합물 성격의 제시외건물(기호ㄱ~ㄴ), 기호(7,8) 지상에 소재한 제시외기계 (기호a)는 평가목적에 고려하여 개략적인 실측 및 목측에 의하여 사정, 평가에 포함하였는바 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바라며, 옥상 소재 옥탑은 계단실 등으로서 본 건물에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호(6)건물 중 일부는 구조를 달리하는 별도의 건물(기호6-1)로서 구분하여 평가하였으며, 기호(9)건 물은 2인 공유지분 건물로서 평가대상(최귀희지분)의 위치, 경계 확인이 불가능하여 전체가격을 기준한 평균가 격으로 가격 결정하되 지분비율에 의하여 평가하였으며, 제시목록상 1층 483.78㎡은 현황 2층임.
- 본건 건물중 기호(6)의 일부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 당 해 건물의 건축물대장 등을 종합적으로 참작하여 통상적인 내부 상태 등을 기준하여 평가하였는바 응찰 시 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바라며, 일부 자동차관련시설 건물 35㎡는 멸실임.
- 본건 건물에 임차자가 직접 설치한 인테리어부분은 평가에서 제외하였는바 경매진행 및 경매 응찰시 참고하 시기 바람.
- 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였는바 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측 량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 진주시 강남동 53	111.2	대	일반상업지역	주상용	중로각지	사다리 평지	1,291,000
2	경상남도 진주시 강남동 60-20	212	대	일반상업지역	주상용	중로각지	사다리 평지	1,291,000
3	경상남도 진주시 강남동 60-23	356	대	일반상업지역	주상용	중로각지	사다리 평지	1,291,000
4	경상남도 진주시 강남동 60-28	23	대	일반상업지역	주상용	중로각지	사다리 평지	1,291,000
5	경상남도 진주시 강남동 60-30	337	대	일반상업지역	주상용	중로각지	사다리 평지	1,291,000
7	경상남도 진주시 상대동 309-22	302.9	대	제2종일반주거지역	상업용	광대한면	세장형 평지	1,710,000
8	경상남도 진주시 상대동 309-116	303.9	대	제2종일반주거지역	상업용	광대한면	세장형 평지	1,710,000

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

### 2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
6	경상남도 진주시 강남동 60-30 외	철근콘크리트조 및 경량철골조 슬래브 및 패널지붕	제2종근린생활시설등	758.15	3/1	1981-04-12 등
9	경상남도 진주시 상대동 309-22 외	일반철골구조 판넬지붕	제1종근린생활시설	995.46*1/2	2/-	2004-06-25

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## 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 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 진주시 강남동 51-3	147	대 상업용	일반상업 광대소각	가장형 평지	진주교남단 남측 인근	2,140,000
B	경상남도 진주시 상대동 309-66	274	대 상업용	2종일주 광대한면	세장형 평지	진주소방서 서측 인근	1,710,000

##### (2) 선정사유

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 용도지역	지가변동률 누계(시점수정치)	비고
2025-01-01 ~ 2025-06-23	진주시 상업지역	$0.048\%$ $(1 + 0.00044) * (1 + 0.00005 * 23/31)$ $\approx 1.00048$	5월까지 누계 : 0.044% 5월 지가변동률 : 0.005%
2025-01-01 ~ 2025-06-23	진주시 주거지역	$0.266\%$ $(1 + 0.00199) * (1 + 0.00036 * 23/31)$ $\approx 1.00266$	5월까지 누계 : 0.199% 5월 지가변동률 : 0.036%

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

라. 지역요인 비교 ( 상업지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 가구(block)의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성 가구의 정연성 가구시설의 상태	
접근 조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 이용 승객수 주차시설의 정비 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 변화성 정도 자연환경	백화점, 대형상가의 수와 연면적 전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 관람집회시설의 상태 부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등) 기타 고객유인시설 등 배후지의 인구 배후지의 범위 고객의 구매력 등 상가의 전문화와 집단지화 고층화 이용정도 고객의 통행량 상가의 연립성 영업시간의 장단 범죄의 발생정도 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1~5	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
7,8	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 ( 상업지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1~5	A	0.95	1.00	1.10	0.90	1.00	1.00	0.941	본건과 비교표준지 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세, 남강의 조망 등 환경조건에서 우세, 형상, 규모 등의 획지조건에서 다소 열세함.
7,8	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건과 비교표준지 대비시 제 개별요인 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

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, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 강남동 ***-	927	대	일반상업지역 상업용	협동조합,새마을 금고 담보 2023-08-03	3,140,000	
선2	경상남도 진주시 철암동 ****-	2,405.9	대	일반상업지역 상업용	제1금융권 담보 2024-03-22	2,840,000	
선3	경상남도 진주시 강남동 ***-	1,039.2	대	일반상업지역 주상용	제1금융권 담보 2023-03-03	2,890,000	
선4	경상남도 진주시 상대동 ****-	1,081	대	제2종일반주거지역 업무용	협동조합,새마을 금고 담보 2024-12-04	2,950,000	
선5	경상남도 진주시 상대동 ****-	276.1	대	제2종일반주거지역 상업용	제1금융권 담보 2024-06-12	3,150,000	
선6	경상남도 진주시 상대동 ****-	303.9	대	제2종일반주거지역 상업용	법원경매 2023-05-11	3,170,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 강남동 ***-**	329	대	일반상업지역 상업나지	2020-01-07	2,705,167	
거2	경상남도 진주시 강남동 *-*	412	대	일반상업지역 상업용	2021-07-01	2,764,831	
거3	경상남도 진주시 상대동 ***-**	213.9	대	제2종일반주거지역 상업용	2025-06-09	2,368,462	
거4	경상남도 진주시 상대동 ***-**	203.4	대	제2종일반주거지역 상업용	2025-05-13	2,330,560	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	890,000,000	-	-	-	-	-	890,000,000
거2	1,996,151,270	1,000,000	44	50	973.91	857,040,800	1,139,110,470
거3	532,000,000	900,000	10	45	126.93	25,386,000	506,614,000
거4	510,000,000	900,000	15	45	119.88	35,964,000	474,036,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$\text{사례기준 공시지가 표준지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$ <hr/> $\text{기준시점 공시지가 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$
--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제반 가격형성요인 가정 유사한 선1, 선4를 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 공시지가 표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	3,140,000	-	1.0018	1.00	0.998	3,139,361
B	선4	2,950,000	-	1.00274	1.00	1.067	3,156,275

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	
선4	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-08-03 ~ 2025-06-23	경상남도 진주시 상업	1.0018
선4	2024-12-04 ~ 2025-06-23	경상남도 진주시 주거	1.00274

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

㉔ 지역요인 ( 상업지대 )

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

㉕ 개별요인 ( 상업지대 )

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	0.998	비교사례와 비교표준지 대비시 고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세, 형상 및 접면도로상태 등 획지조건에서 다소 우세함.
B	선4	1.00	1.00	0.97	1.10	1.00	1.00	1.067	비교사례와 비교표준지 대비시 고객의 유동성과의 적합성 등 접근조건 열세, 형상 등의 획지조건 우세함.

(라) 기준시점 현재 공시지가 표준지가액

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	2,140,000	1.00048	-	-	2,141,027
B	1,710,000	1.00226	-	-	1,713,865

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	3,139,361	2,141,027	1.466
B	3,156,275	1,713,865	1.842

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 표준지 공시지가 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	3,139,361	A	2,141,027	1.46	
선4	3,156,275	B	1,713,865	1.84	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요 인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~5	A	2,140,000	1.00048	1.00	0.941	1.46	2,941,472	2,941,000
7,8	B	1,710,000	1.00226	1.00	1.00	1.84	3,153,511	3,154,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 강남동 53	111.20	2,941,000	327,039,200
2	경상남도 진주시 강남동 60-20	212.00	2,941,000	623,492,000
3	경상남도 진주시 강남동 60-23	356.00	2,941,000	1,046,996,000
4	경상남도 진주시 강남동 60-28	23.00	2,941,000	67,643,000
5	경상남도 진주시 강남동 60-30	337.00	2,941,000	991,117,000
7	경상남도 진주시 상대동 309-22	302.90	3,154,000	955,346,600
8	경상남도 진주시 상대동 309-116	303.90	3,154,000	958,500,600
	합 계	1,646		4,970,134,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 강남동 **-**	329	대	일반상업지역 상업나지	2020-01-07	2,705,167	
거2	경상남도 진주시 상대동 ***-**	203.4	대	제2종일반주거지역 상업용	2025-05-13	2,330,560	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	890,000,000	-	-	-	-	-	890,000,000
거2	510,000,000	900,000	15	45	119.88	35,964,000	474,036,000

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례 거1, 거2를 비교 사례자료로 채택함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## 다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1~5	거1	2,705,167	1.00	1.05199	1.00	1.047	2,979,562
7,8	거2	2,330,560	1.00	1.00049	1.00	1.354	3,157,124

### ㉠ 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

### ㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2020-01-07 ~ 2025-06-23	경상남도 진주시 상업	1.05199
거2	2025-05-13 ~ 2025-06-23	경상남도 진주시 주거	1.00049

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

㉔ 지역요인 ( 상업지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 가구(block)의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성 가구의 정연성 가구시설의 상태	
접근 조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 이용 승객수 주차시설의 정비 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 변화성 정도 자연환경	백화점, 대형상가의 수와 연면적 전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 관람집회시설의 상태 부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등) 기타 고객유인시설 등 배후지의 인구 배후지의 범위 고객의 구매력 등 상가의 전문화와 집단화 고층화 이용정도 고객의 통행량 상가의 연립성 영업시간의 장단 범죄의 발생정도 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1~5	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
7,8	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

㉔ 개별요인 ( 상업지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1~5	거1	1.00	1.05	1.05	0.95	1.00	1.00	1.047	본건과 거래사례 대비시 본건이 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 다소 우세, 부근의 성숙도 등에서 우세, 형상 등의 획지조건에서 다소 열세함.
7,8	거2	1.07	1.10	1.15	1.00	1.00	1.00	1.354	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 계통도 및 연속성 등 가로조건에서 우세, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세, 부근 환경의 성숙도 등 환경조건에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 강남동 53	111.20	2,980,000	331,376,000
2	경상남도 진주시 강남동 60-20	212.00	2,980,000	631,760,000
3	경상남도 진주시 강남동 60-23	356.00	2,980,000	1,060,880,000
4	경상남도 진주시 강남동 60-28	23.00	2,980,000	68,540,000
5	경상남도 진주시 강남동 60-30	337.00	2,980,000	1,004,260,000
7	경상남도 진주시 상대동 309-22	302.90	3,157,000	956,255,300
8	경상남도 진주시 상대동 309-116	303.90	3,157,000	959,412,300
	합 계	1,646		5,012,483,600

### 3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	일반상업지역	상업용	중로각지	2,700,000	3,300,000	
본건 인근	제2종일반주거지역	상업용	광대한면	3,000,000	3,300,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	강남동 53	111.2	대	1,291,000	143,559,200
2	강남동 60-20	212	대	1,291,000	273,692,000
3	강남동 60-23	356	대	1,291,000	459,596,000
4	강남동 60-28	23	대	1,291,000	29,693,000
5	강남동 60-30	337	대	1,291,000	435,067,000
7	상대동 309-22	302.9	대	1,710,000	517,959,000
8	상대동 309-116	303.9	대	1,710,000	519,669,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	단독주택	2025-05-31	25	52.1	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2025-05-31	14	47.2	최근1년
경상남도 진주시	대지	2025-05-31	13	59.7	최근1년
경상남도 진주시	임야	2025-05-31	19	54.7	최근1년
경상남도 진주시	전답	2025-05-31	55	45	최근1년
경상남도 진주시	오피스텔	2025-05-31	26	58.1	최근1년
경상남도 진주시	근린시설	2025-05-31	28	50.1	최근1년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	4,970,134,400	
거래사례비교법	5,012,483,600	

### 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 간선도로변에 위치한 상업용 토지로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	4,970,134,400	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## III. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하되, 기호(6)은 최근 대수선한 점을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2024년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	2	1,639,000	40 (35~45)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## 나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2024년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,262,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,059,000	50(45~55)
4-1-6-10	점포및상가	철골조/슬래브지붕	3	1,214,000	40(35~45)
4-1-6-10	점포및상가	철골조/슬래브지붕	2	1,504,000	40(35~45)

## 다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
6	강남동 60-30외	지하~2층	606.33	일반철골구조	사무실 등	1,100,000
	강남동 60-30외	3층	74.64	경량철골구조	사무실 등	750,000
6-1	강남동 60-30외	2층	42.18	경량철골구조	제2종근린생활시설	550,000
9	상대동 309-22외	2층	995.46*1/2	일반철골구조	기타제1종근린생활시설	850,000

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

## 라. 보정단가

본건 건물에 설치된 위생설비, 급배수설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.(임차자가 설치한 것으로 탐문되는 냉난방설비 제외함)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## 마. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
6	지하~2층	606.33	일반철골구조	사무실 등	1,100,000	0	1,100,000
	3층	74.64	경량철골구조	사무실 등	750,000	0	750,000
6-1	2층	42.18	경량철골구조	제2종근린생활시설	550,000	0	550,000
9	2층	995.46*1/2	일반철골구조	기타제1종근린생활 시설	850,000	0	850,000

## 3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	경과 년수	잔가율	비고
6	지하~2층	606.33	일반철골구조	사무실 등	50	35	15/50	관찰감가
	3층	74.64	경량철골구조	사무실 등	25	15	15/25	관찰감가
6-1	2층	42.18	경량철골구조	제2종근린생활시설	35	28	7/35	
9	2층	995.46*1/2	일반철골구조	기타제1종근린생활 시설	40	21	19/40	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

( 기준시점 : 2025-06-23 )

## 4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
6	지하~2층	606.33	1,100,000	50	35	15/50	330,000	200,088,900
	3층	74.64	750,000	25	10	15/25	450,000	33,588,000
6-1	2층	42.18	550,000	35	28	7/35	110,000	4,639,800
9	2층	497.73	850,000	45	21	19/40	403,000	200,585,190
	합 계	1,220.88						438,901,890

## IV. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	4,970,134,400	
건물	438,901,890	
제시외건물	78,981,000	
제시외물건	3,125,000	
합 계	5,491,142,290	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	
<p><b>(1) 위치 및 주위환경</b>                      기호(1~5) 경상남도 진주시 강남동 소재 '진주교교차로' 남측 인근에 위치하며, 부근은 각종 근린생활시설, 업무시설, 숙박시설, 아파트, 단독주택 등으로 형성되어 있는 노성상가지대임.                      기호(7,8) 경상남도 진주시 상대동 소재 '경남서부세관' 서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 업무시설, 주택 등이 혼재하는 노선상가지대임.</p> <p><b>(2) 교통상황</b>                      기호(1~5) 본건까지 제반차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류소가 소재하여 일반 대중교통 사정은 양호함.                      기호(7,8) 본건까지 제반차량 출이 용이하며, 인근에 시내버스 정류소가 소재하여 일반 대중교통 사정은 양호함.</p> <p><b>(3) 형태 및 이용상태</b>                      기호(1~5) 대체로 등고평탄한 토지로서 일단의 사다리형에 유사한 부정형의 토지로서 상업용건부지로 이용중임.                      기호(7,8) 인접필지와 일단의 가로장방형의 토지로서 자체지반 평탄하며 현재 상업용건부지로 이용중임.</p> <p><b>(4) 인접 도로상태</b>                      기호(1~5) 본건 북동측으로 폭 약 20m 내외, 남동측으로 폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.                      기호(7,8) 본건 동측으로 폭 약 30m 내외의 포장도로와 접함.</p> <p><b>(5) 토지이용계획 및 제한상태</b>                      기호(1~5) 일반상업지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉, 기호(2,5)는 소로2류(폭 8m~10m)(남강2-2)(접함)임.                      기호(7,8) 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-6)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉임.</p> <p><b>(6) 제시목록 외의 물건</b>                      없 음.</p> <p><b>(7) 공부와의 차이</b>                      없 음.</p>		

## 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

**(1) 건물의 구조**

기호(6) 철근콘크리트조 슬래브 및 패널지붕 3층건물로서,  
 기존(지하1층, 1층, 2층)부분으로 철근콘크리트조 슬래브지붕으로서  
 사용승인일: 1981.04.12  
 외벽: 일부 화강석붙임, 타일붙임 및 모르타르위 페인트마감 등  
 내벽: 모르타르마감, 일부 벽지마감, 일부 타일마감 등  
 창호: 새시창 및 강화유리 구조 및 일부 폴딩창 등  
 바닥: 모르타르마가 및 인조석물갈기 등임.

증축부분으로 경량철골구조 패널지붕 3층건으로  
 사용승인일: 1995.06.29. 1995.07.21  
 외벽: 판넬마감 등  
 내벽: 벽지마감 등  
 창호: 새시창 구조임.

기호(6-1) 별도의 건물로서 경량철골구조 패널지붕 2층건으로서  
 사용승인일: 1996.09.10.  
 벽체: 판넬마감 등  
 바닥: 타일마감 등  
 창호: 새시창 구조임.

기호(9) 일반철골구조 판넬지붕 2층건으로서,  
 사용승인일: 2004.06.25  
 외벽: 범랑판넬마감, 페어그라스 등  
 내벽: 모르타르위 페인트, 타일 마감 등  
 바닥: 타일마감 등  
 창호: 새시창임.

**(2) 이용상태**

기호(6) 기존부분: 지하 목공작업공방,  
 1,2층 근린생활시설(카페 등)로 이용  
 증축부분: 사무실, 창고 등으로 이용중임.

# 건물감정평가요항표

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

기호(6-1) 근린생활시설로 이용중임.

기호(9) 근린생활시설로 이용중임.

**(3) 설비내역**

기호(6, 6-1) 위생 및 급배수설비 되어 있음.

기호(9) 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

**(4) 부합물 및 중물**

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

**(5) 공부와의 차이**

기호(6) 1층 경량철골구조 패널지붕 자동차관련시설부분은 현재 멸실된 상태이며, 기호(6-1)부분은 구조 및 이용을 완전히 달리하는 별도의 건물임.

기호(9) 귀 제시목록상 1층 483.78㎡은 현황 2층임.

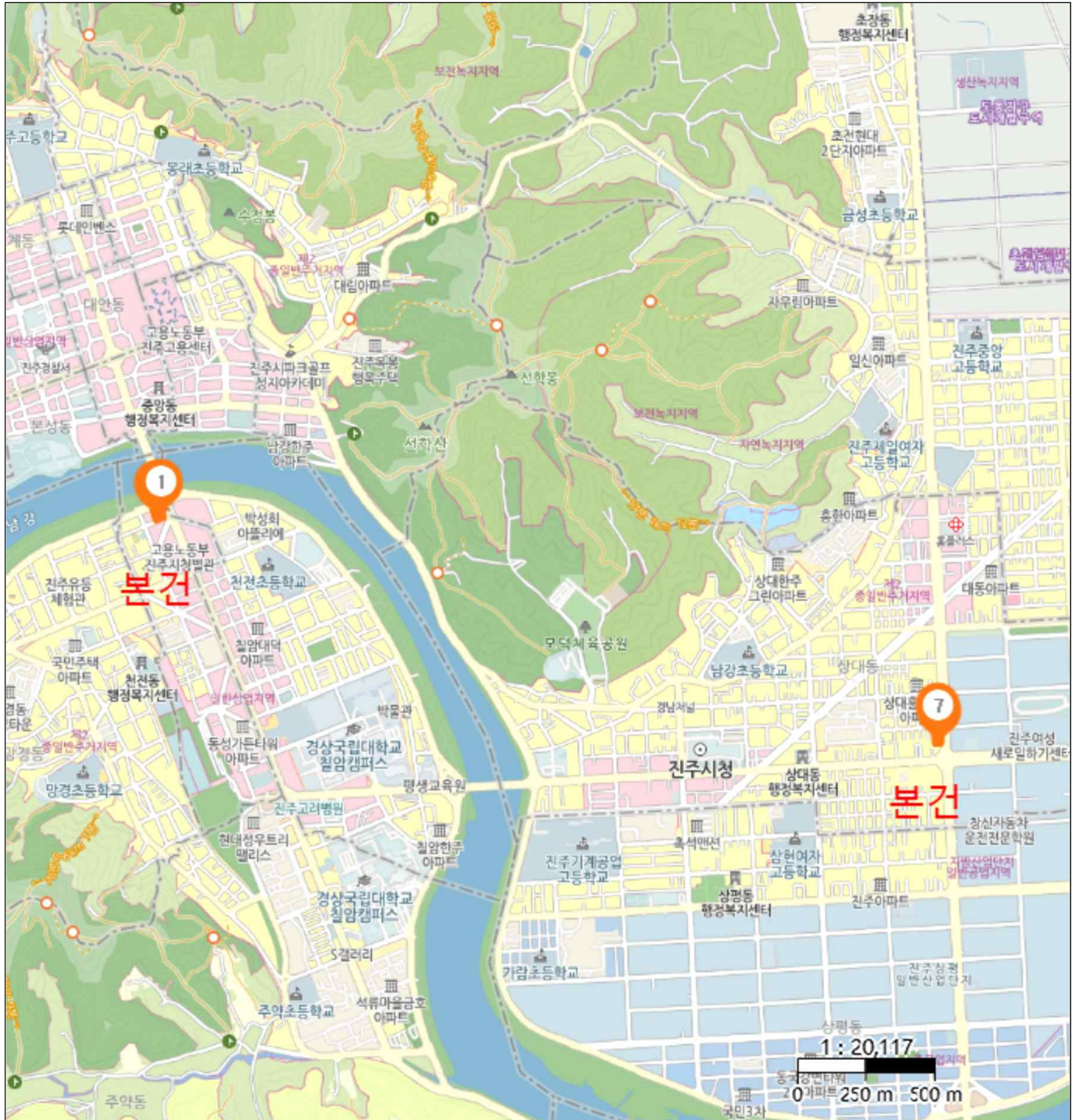
**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



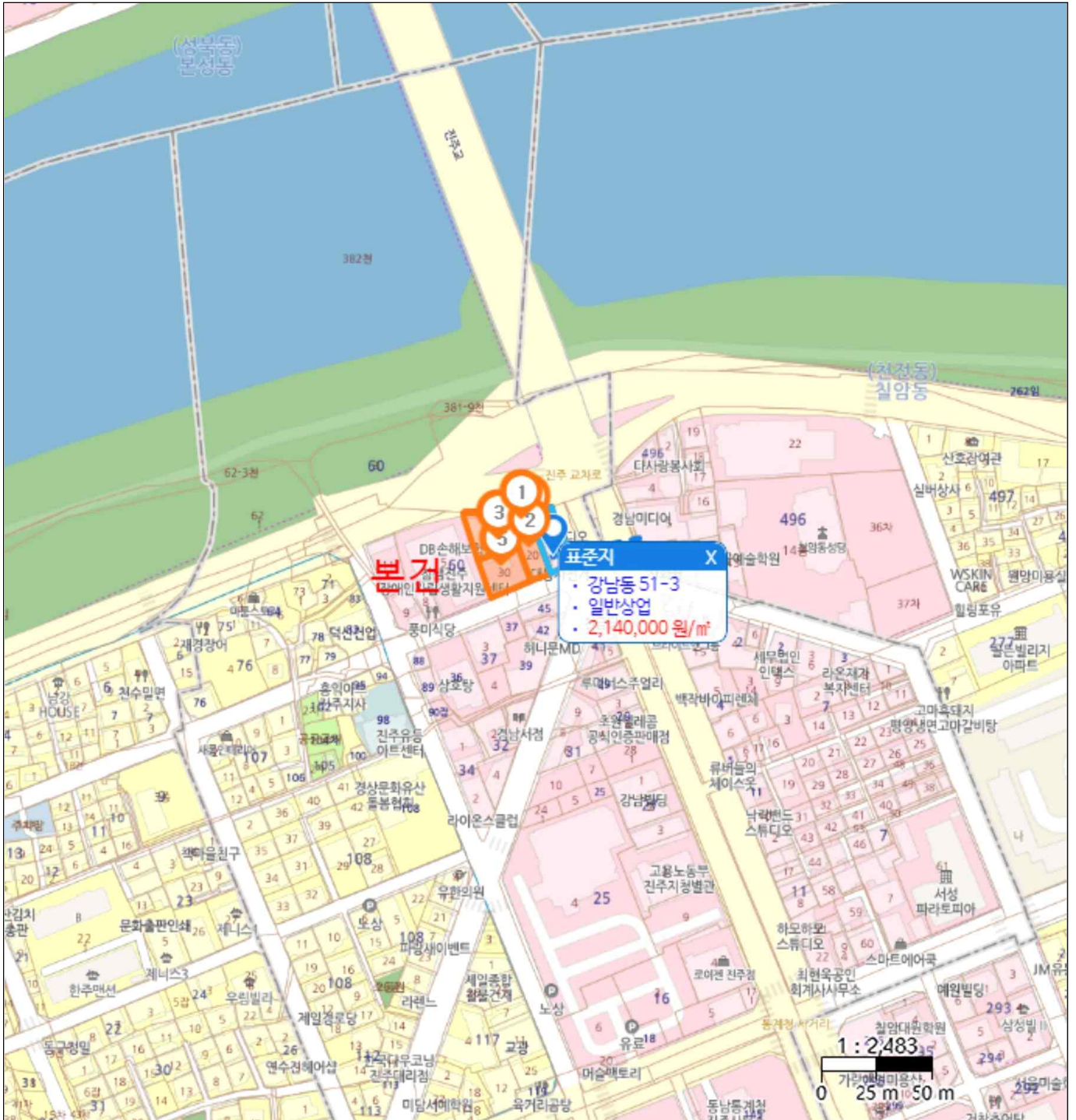
소재지	경상남도 진주시 강남동 53번지 외
-----	---------------------



# 위 치 도

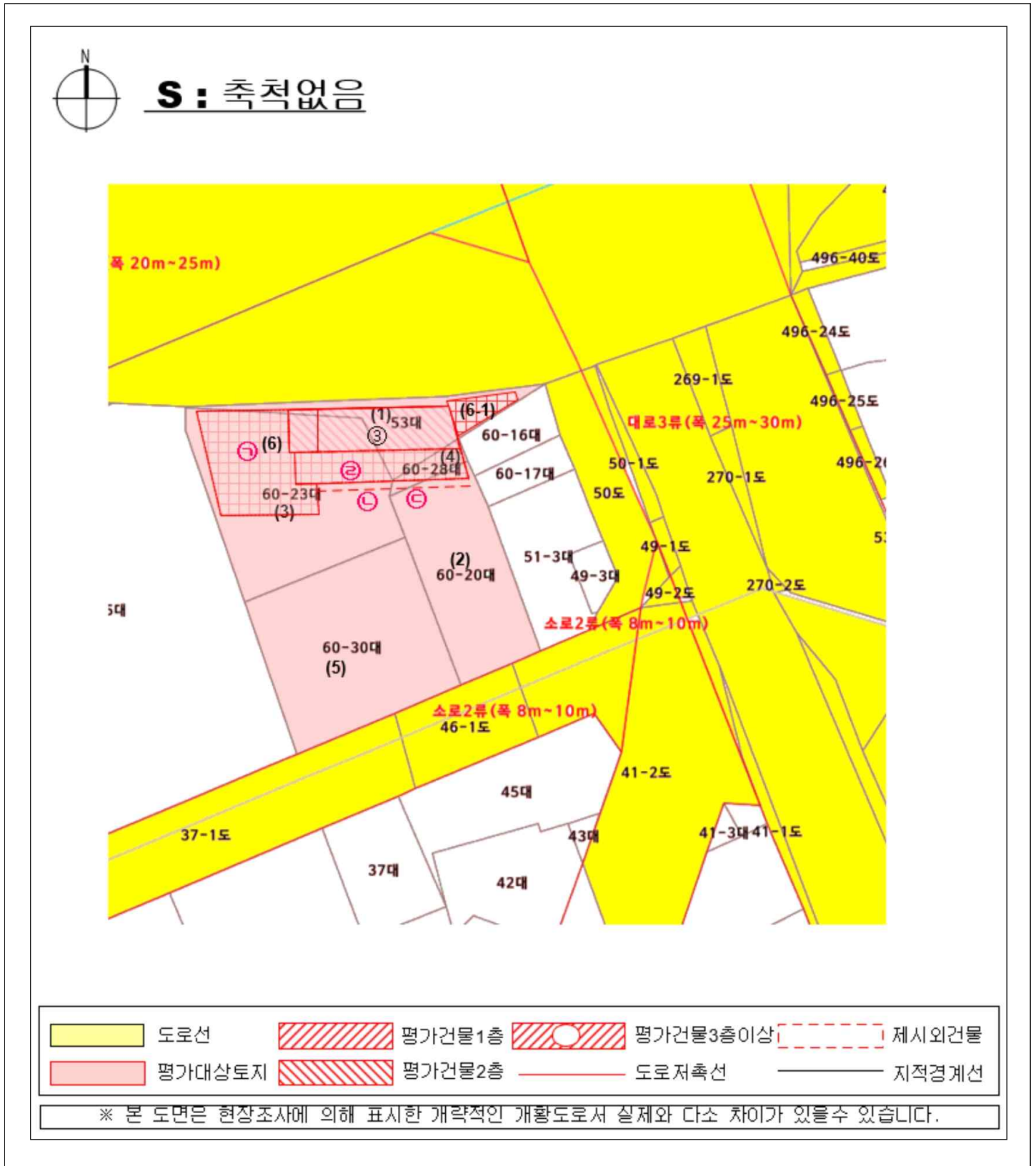


소재지 경상남도 진주시 강남동 53번지의외

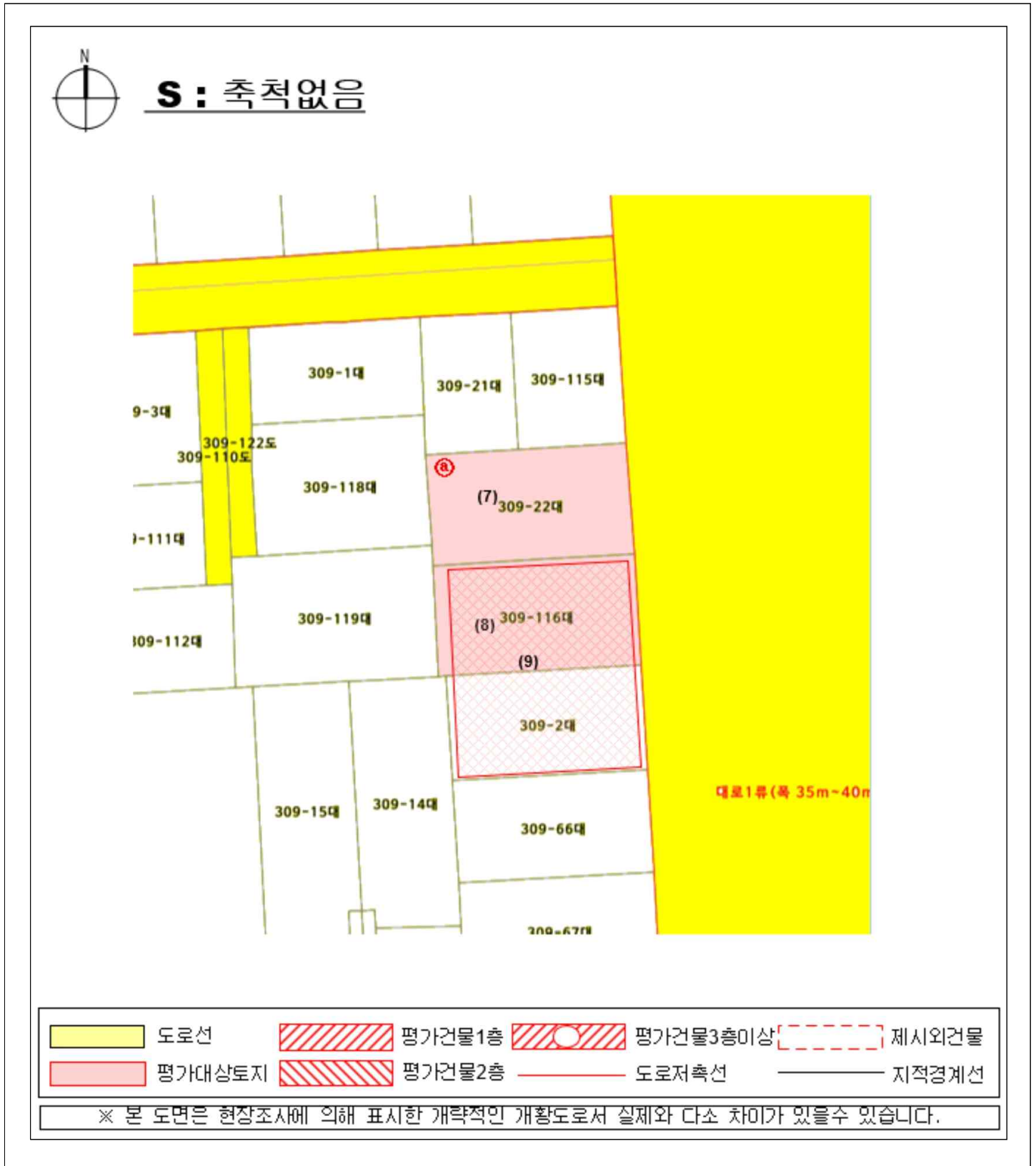




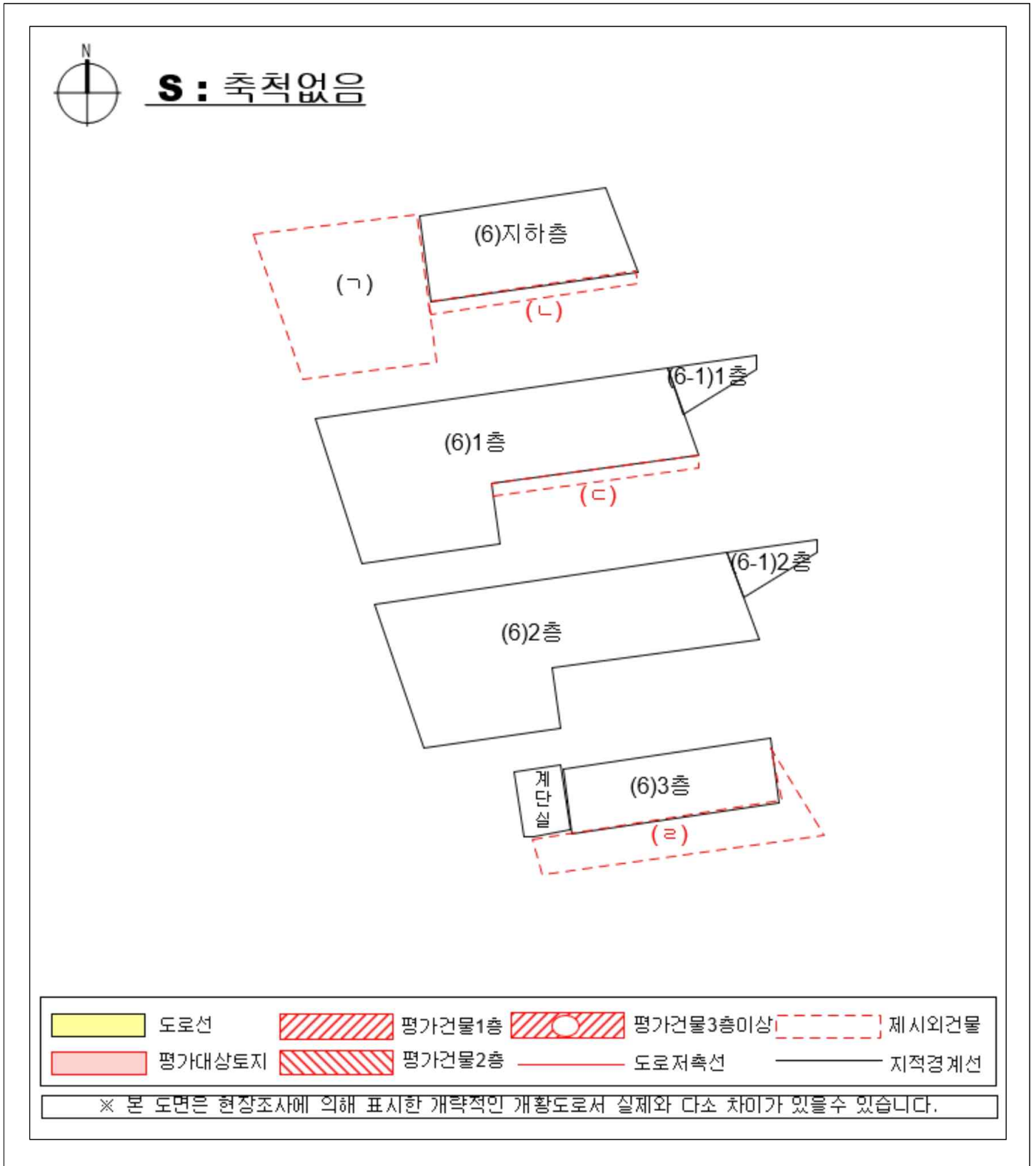
# 지 적 도



# 지 적 도



# 건물개황도



# 건물개황도



**S : 축척없음**

**평가건물(제시목록)**

기호(6) 철근콘크리트조 슬래브 및 패널지붕 3층건 사무실, 유흥음식점, 자동차관련시설, 점포, 주택, 창고

지하1층 117.25m<sup>2</sup>

1층 251.93m<sup>2</sup>(일부 멸실)

2층 237.15m<sup>2</sup>

3층 74.64

기호(6-1) 경량철골구조 패널지붕 2층건 제2종근린생활시설

1층 21.09m<sup>2</sup>

2층 21.09m<sup>2</sup>





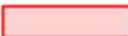



**제시외건물**

(ㄱ)철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층 작업장 등 약 139.2m<sup>2</sup>

(ㄴ)철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층 작업장일부 약 18.2m<sup>2</sup>

(ㄷ)철근콘크리트조 슬래브지붕 1층 점포 일부 약 18.2m<sup>2</sup>

(ㄹ)경량철골조 패널지붕 3층평 사무실 등 약 65.3m<sup>2</sup>

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저속선		지적경계선

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

# 건물개황도



**S**: 축척없음









평가건물

기호(9) 일반철골구조 판넬지붕 2층건 근린생활시설

1층 511.68㎡(제1종근린생활시설)

2층 483.78㎡(제1종근린생활시설)

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

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

# 사 진 용 지

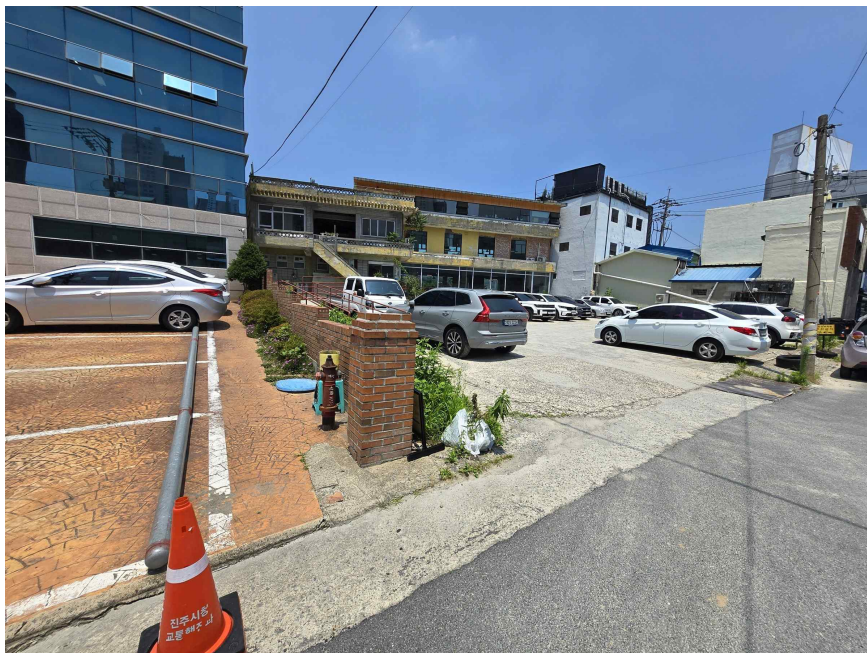


본건 기호(1~6) 북측 인근에서 촬영

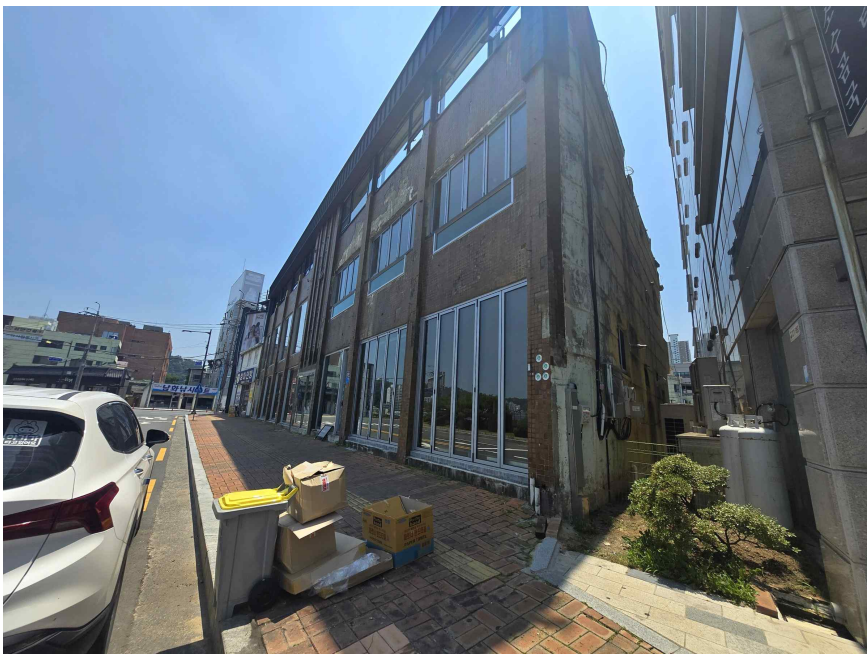


본건 기호(1~6) 남측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 기호(1~6) 본건 남서측 인근에서 촬영

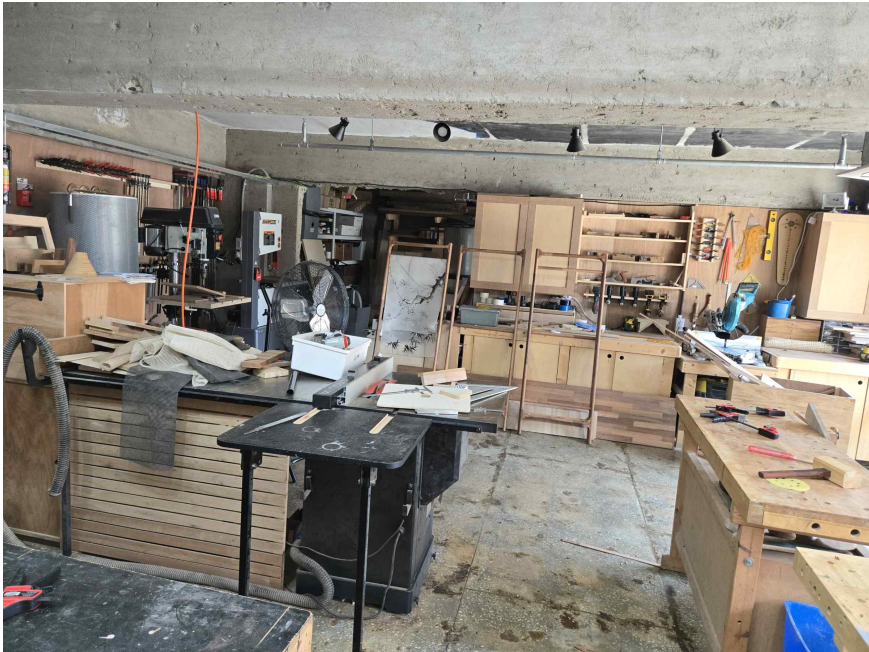


본건 기호(6) 전경사진

# 사 진 용 지



본건 기호(6) 지하, 1층 외부



본건 기호(6) 지하 내부

# 사 진 용 지



기호(6) 1층 내부



기호(6) 2층 내부

# 사 진 용 지



기호(6) 2층부분 내부



기호(6) 3층부분

# 사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄱ) 외부

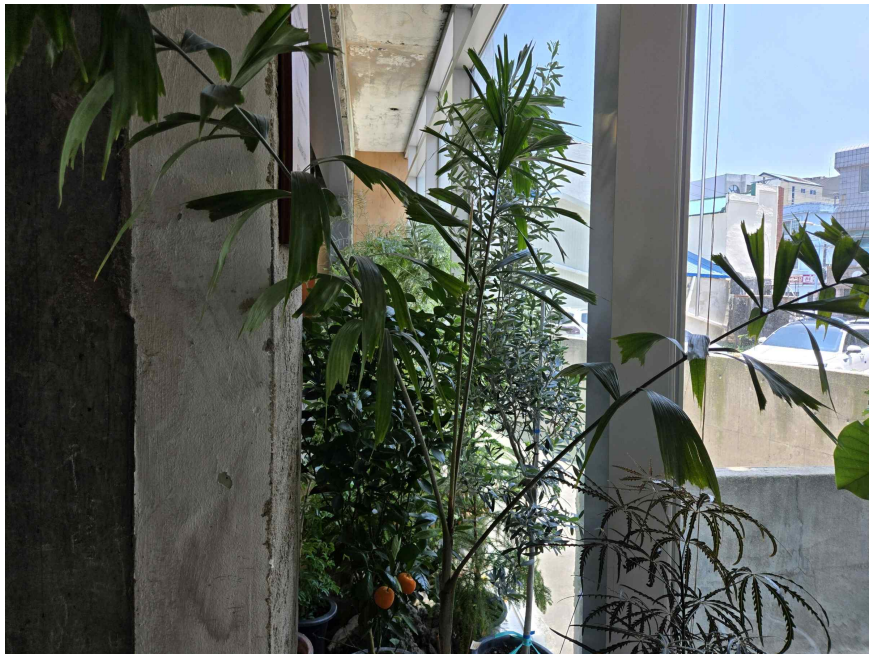


제시외건물 기호(ㄱ) 내부

# 사 진 용 지



제시외건물 기호(L, C)



제시외건물 기호(L, C)

# 사 진 용 지



본건 기호(6-1)



본건 기호(6-1)

# 사 진 용 지



본건 기호(7)



본건 기호(7~9) 전경

# 사 진 용 지



본건 기호(9) 외부



본건 기호(9) 외부

# 사 진 용 지

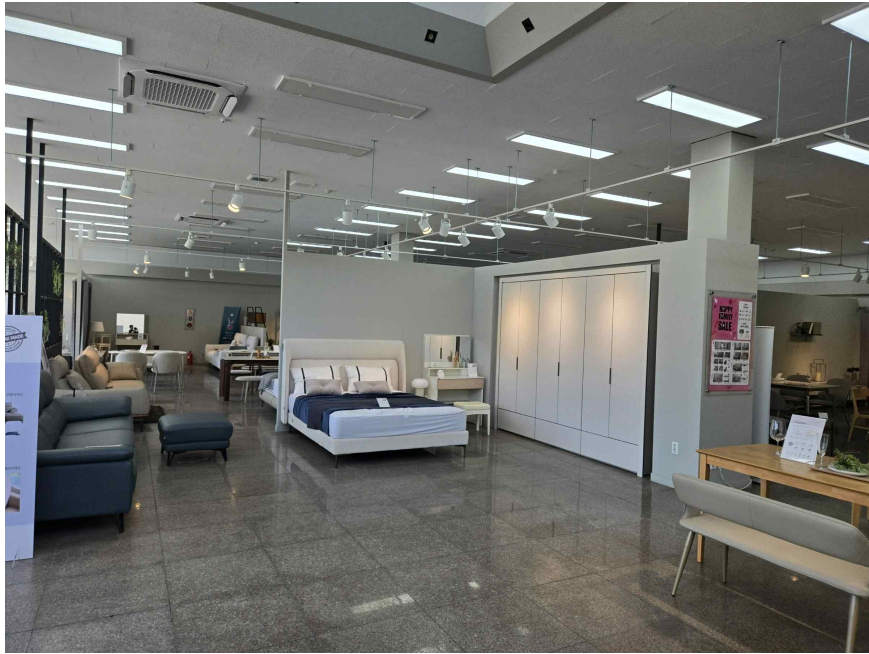


본건 기호(9) 내부



본건 기호(9) 내부

# 사 진 용 지



본건 기호(9) 내부



제시외물건 기호(a)