

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 진주지원  
사법보좌관 홍 덕 의

건명:

빈 학 열 소유물  
(2023타경4546)

평가서번호:

중 앙 102023-0829-001

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

### (주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)  
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663  
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr  
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

## (기타)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 한 정 훈

한 정 훈 (인)

(주)중앙감정평가법인

경남지사장

박 경 종

|                            |   |                           |                           |                           |       |       |
|----------------------------|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|-------|
| 감정평가액                      | 이십일억육천칠백사십칠만칠천삼백팔십원정 (₩2,167,477,380.-) |                           |                           |                           |       |       |
| 의뢰인                        | 창원지방법원 진주지원<br>사법보좌관 홍덕의                | 감정평가목적                    | 경매                        |                           |       |       |
| 제출처                        | 경매3계                                    | 기준가치                      | 시장가치                      |                           |       |       |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 빈학열<br>(2023타경4546)                     | 감정평가조건                    | --                        |                           |       |       |
| 목 록<br>표시근거                | 귀 제시목록                                  | 기준시점                      | 조사기간                      | 작성일                       |       |       |
|                            |   | 2023.10.04                | 2023.08.31<br>~2023.10.04 | 2023.10.13                |       |       |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                              |                           | 사 정                       |                           | 감정평가액 |       |
|                            | 종류                                      | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 종류                        | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 단가    | 금액(원) |
|                            |   |                           | 별                         | 지                         | 참     | 조     |

심  
사  
확  
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 박 경 종

박

경

종 (인)



# (토지·건물)감정평가명세표

| 기<br>호 | 소재지  | 지번            | 지 목<br>용 도                 | 용도지역<br>구 조                         | 면 적 (㎡)     |              | 감 정 평 가 액              |               | 비 고                            |
|--------|--|---------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------|------------------------|---------------|--------------------------------|
|        |  |               |                            |                                     | 공 부         | 사 정          | 단가(원/㎡)                | 금 액 (원)       |                                |
| 1      | 경상남도<br>진주시<br>문산읍<br>소문리                        | 516-1         | 주유소<br>용지                  | 자연녹지지역                              | 1,446       | 1,446        | 1,060,000              | 1,532,760,000 |                                |
| ※      | 본건   | 지상의<br>소유권    | 제외의<br>행사를                 | 건물이 경매<br>제한 받을                     | 대상에서<br>경우의 | 제외 되어<br>가액: | 그 토지가<br>1,502,104,800 |               |                                |
| 2      | "<br>[도로명]<br>경상남도<br>진주시<br>문산읍<br>월아산로<br>1162 | 516-1<br>위 지상 | 위험물<br>저장및<br>처리시설<br>단독주택 | 철근콘크리트구조<br>및 일반철골구조<br>슬래브지붕<br>2층 |             |              |                        |               |                                |
|        |  |               |                            | 1층                                  | 175.41      | 92.91        | 682,000                | 63,364,620    | 1,100,000<br>x 31/50<br>현황:사무실 |
|        |  |               |                            |                                     |             | 82.5         | 210,000                | 17,325,000    | 400,000<br>x 21/40<br>현황:캐노피   |
|        |  |               |                            | 2층                                  | 94.26       | 94.26        | 806,000                | 75,973,560    | 1,300,000<br>x 31/50<br>현황:주택  |

# (토지 · 건물)감정평가명세표

| 기<br>호 | 소재지                       | 지번            | 지 목<br>용 도        | 용도지역<br>구 조  | 면 적 (㎡) |      | 감 정 평 가 액 |                                      | 비 고   |
|--------|---------------------------|---------------|-------------------|--|---------|------|-----------|--------------------------------------|---|
|        |                           |               |                   |  | 공 부     | 사 정  | 단가(원/㎡)   | 금 액 (원)                              |   |
| 3      | "                         | 516-1<br>위 지상 | 제2종<br>근린생활<br>시설 | 일반철골구조 및<br>경량철골구조<br>판넬지붕<br>2층<br><br>1층<br><br>2층 | 67.5    | 67.5 | 398,000   | 26,865,000                           | 550,000<br>x 29/40<br>현황:사무실<br>및 세차장<br>600,000<br>x 29/40<br>현황:사무실 |
|        | (제시외<br>건물)               |               |                   |  |         |      |           |                                      |   |
| ㉠      | 경상남도<br>진주시<br>문산읍<br>소문리 | 516-1<br>위 지상 | (가추)              | 경량철골조<br>판넬지붕 단층                                     | (12.4)  | 12.4 | 25,000    | 310,000                              | 50,000<br>x 10/20<br>미등기  |
| ㉡      | "                         | 516-1<br>위 지상 | (창고)              | 경량철골조<br>판넬지붕 단층                                     | (4.5)   | 4.5  | 50,000    | 225,000                              | 150,000<br>x 10/30<br>미등기   |
| ㉢      | "                         | 516-1<br>위 지상 | (계사)              | 철파이프조<br>강판지붕 단층                                     | (4.5)   | 4.5  | 50,000    | 225,000                              | 100,000<br>x 10/20  |
| ㉣      | "                         | 516-1<br>위 지상 | (세차장)             | 경량철골조<br>차광막지붕 단층                                    | (71.2)  | 71.2 | 25,000    | 1,780,000                            | 50,000<br>x 10/20   |
|        | <b>합 계</b>                |               |                   |  |         |      |           | <b>₩1,748,547,380</b><br>- 이 하 여 백 - |   |

# 기계기구(공작물)감정평가명세서

| 기<br>호 | 명 칭 (종 류)<br>구조·규격 형식·용량   | 제 작 자<br>제작일자            | 수 량 | 감 정 평 가 액 |           | 비 고                                 |
|--------|--|--------------------------|-----|-----------|-----------|-------------------------------------|
|        |  |                          |     | 단 가       | 금 액 (원)   |                                     |
| 1      | 주유기(복식)<br><br>-형식 : PRIME 5019<br>-사용최대유량 : 40L/min<br>80L/min<br>-유량계축구경 : 25mm<br>-기물번호 : EL0407090<br>EH0407112                  | 동화프라임<br>주식회사<br>2004.07 | 1식  | -         | 1,100,000 | 7,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가  |
| 2      | 주유기(복식)<br><br>-형식 : PRIME 5019<br>-사용최대유량 : 40L/min<br>80L/min<br>-유량계축구경 : 25mm<br>-기물번호 : EL0407089<br>EH0407111                  | 동화프라임<br>주식회사<br>2004.07 | 1식  | -         | 1,100,000 | 7,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가  |
| 3      | 셀프주유기(복식)<br><br>-형식 : SELF8040<br>-사용최대유량 : 5~50L/min<br>-유량계축구경 : 25mm<br>-기물번호 : EL1503184<br>EL1503185<br>EL1503186<br>EL1503187 | 동화프라임<br>주식회사<br>2015.03 | 1식  | -         | 2,370,000 | 15,000,000<br>x 0.158(2/10)         |
| 4      | 주유기(4복식)<br><br>-형식 : PRIME8045<br>-사용최대유량 : 5~50L/min<br>8~80L/min<br>-유량계축구경 : 25mm  | 동화프라임<br>주식회사<br>2014.04 | 1식  | -         | 3,160,000 | 20,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가 |

# 기계기구(공작물)감정평가명세표

| 기<br>호 | 명 칭 (종 류)<br>구조·규격·형식·용량   | 제 작 자<br>제작일자            | 수 량 | 감 정 평 가 액 |           | 비 고                                 |
|--------|--|--------------------------|-----|-----------|-----------|-------------------------------------|
|        |  |                          |     | 단 가       | 금 액 (원)   |                                     |
| 5      | -기물번호 : EL1404343<br>EH1404129<br>EL1404344<br>EH1404130<br><br>셀프주유기(복식)<br><br>-형식 : SELF8040<br>-사용최대유량 : 5~50L/min<br>-유량계축구경 : 25mm<br>-기물번호 : EL1403169<br>EL1403170<br>EL1403171<br>EL1403172 | 동화프라임<br>주식회사<br>2014.03 | 1식  | -         | 2,370,000 | 15,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가 |
| 6      | 주유기(4복식)<br><br>-형식 : PRIME8045<br>-사용최대유량 : 5~50L/min<br>8~80L/min<br>-유량계축구경 : 25mm<br>-기물번호 : EL1404035<br>EL1404036<br>EL1404036<br>EH1404037  | 동화프라임<br>주식회사<br>2014.04 | 1식  | -         | 3,160,000 | 20,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가 |
| 7      | 복식주유기(고속)<br><br>-형식 : PRIME 5105<br>-사용최대유량 : 20L/min(실내등유)<br>-유량계축구경 : 25mm<br>-기물번호 : EH0407053(실내등유)  | 동화프라임<br>주식회사<br>2004.07 | 1식  | -         | 790,000   | 5,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가  |

## 기계기구(공작물)감정평가명세서

| 기<br>호 | 명 칭 (종 류)<br>구조·규격·형식·용량  | 제 작 자<br>제작일자                       | 수 량 | 감 정 평 가 액 |            | 비 고                                  |
|--------|---|-------------------------------------|-----|-----------|------------|--------------------------------------|
|        |   |                                     |     | 단 가       | 금 액 (원)    |                                      |
| 8      | 복식주유기(고속)<br><br>-형식 : PRIME 5016<br>-사용최대유량 : 120L/min(경유)<br>-유량계측구경 : 50mm<br>-기물번호 : HH0407014(경유)<br>HH0407013(경유) | 동화프라임<br>주식회사<br>2004.07            | 1식  | -         | 790,000    | 5,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가   |
| 9      | 복식주유기(고속)<br><br>-형식 : PRIME 5100<br>-사용최대유량 : 120L/min(경유)<br>-유량계측구경 : 50mm<br>-기물번호 : HH0507007(경유)<br>HH0604007(경유) | 동화프라임<br>주식회사<br>2005.07<br>2006.04 | 1식  | -         | 790,000    | 5,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가   |
| 10     | 지하유류저장탱크<br><br>-실내등유 : 50,000ℓ X 1<br>-경유 : 50,000ℓ X 5<br>-휘발유 : 50,000ℓ X 1<br>-기타부대설비 및 배관포함                        | 국산<br>미상                            | 1식  | -         | 27,600,000 | 175,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가 |
| 11     | 세차기(준터널식)<br><br>-Model : CASPA D9<br>-Size : 2,440(차폭)X2,320(차고)<br>-레일길이 : 3,200(W)X12,310(L)<br>-기타부대설비 포함           | DY디와이<br>주식회사<br>2021.05            | 1식  | -         | 51,500,000 | 70,000,000<br>x 0.736(13/15)<br>관찰감가 |
| 12     | 대형세차기<br><br>-Model : Premier<br>-Size:5,000(W)X2,600(L)X5,250(H)   | 동양기전<br>주식회사<br>미상                  | 1식  | -         | 10,200,000 | 65,000,000<br>x 0.158(2/10)<br>관찰감가  |

## 기계기구(공작물)감정평가명세표

| 기<br>호 | 명 칭 (종 류)<br>구조·규격·형식·용량                            | 제 작 자<br>제작일자 | 수 량 | 감 정 평 가 액 |                                 | 비 고 |
|--------|---|---------------|-----|-----------|---------------------------------|-----|
|        |   |               |     | 단 가       | 금 액 (원)                         |     |
|        | -레일길이 : 4,200(W)X19,500(L)<br>-기타부대설비 포함<br><br>합 계 |               |     |           | <b>₩104,930,000</b><br>- 이하여백 - |     |

## (구분건물)감정평가명세서

| 기<br>호 | 소재지   | 지번                            | 지 목<br>용 도        | 용도지역<br>구 조                     | 면 적 (㎡) |          | 감정평가액 (원) | 비 고 |
|--------|---|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------|----------|-----------|-----|
|        |   |                               |                   |                                 | 공 부     | 사 정      |           |     |
|        | 경상남도<br>진주시<br>충무공동<br>[도로명]<br>경상남도<br>진주시<br>에나로<br>146 | 287-6<br><br>라운<br>프라이빗<br>시티 | 업무시설<br>및<br>판매시설 | 철근콘크리트구조<br>철근콘크리트지붕<br><br>16층 |         |          |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 지하1층    | 1,323.32 |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 지하2층    | 1,323.32 |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 지하3층    | 1,323.32 |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 지하4층    | 1,323.32 |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 지하5층    | 1,107.41 |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 1층      | 935.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 2층      | 1,105.18 |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 3층      | 593.28   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 4층      | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 5층      | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 6층      | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 7층      | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 8층      | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 9층      | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 10층     | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 11층     | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 12층     | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 13층     | 581.76   |           |     |
|        |   |                               |                   |                                 | 14층     | 581.76   |           |     |
| 15층    | 581.76  |                               |                   |                                 |         |          |           |     |
| 16층    | 581.76  |                               |                   |                                 |         |          |           |     |
| 4~6    | "   | 287-6                         | 대                 | 일반상업지역                          |         | 1,686    |           |     |

## (구분건물)감정평가명세표

| 기<br>호 | 소재지  | 지번 | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>구 조 | 면 적 (㎡)              |       | 감 정 평 가 액 (원) | 비 고             |  |
|--------|------|----|------------|-------------|----------------------|-------|---------------|-----------------|--|
|        |      |    |            |             | 공 부                  | 사 정   |               |                 |  |
| 4      | 업무시설 |    |            | (내)         |                      |       | 102,000,000   | 공용면적<br>:33.25㎡ |  |
|        |      |    |            | 철근콘크리트구조    |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    |            | 14층 1409호   | 22.89                | 22.89 |               |                 |  |
|        |      |    |            |             | 5.66                 |       |               |                 |  |
|        |      |    |            | 1 소유권대지권    | 1,686x-----<br>1,686 | 5.66  |               |                 |  |
|        |      |    | [배분내역]     |             |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    | 토지가격 :     | 20,400,000  |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    | 건물가격 :     | 81,600,000  |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    | -----      | -----       |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    | 합 계        | 102,000,000 |                      |       |               |                 |  |
| 5      | 업무시설 |    |            | (내)         |                      |       | 102,000,000   | 공용면적<br>:33.25㎡ |  |
|        |      |    |            | 철근콘크리트구조    |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    |            | 14층 1410호   | 22.89                | 22.89 |               |                 |  |
|        |      |    |            |             | 5.66                 |       |               |                 |  |
|        |      |    |            | 1 소유권대지권    | 1,686x-----<br>1,686 | 5.66  |               |                 |  |
|        |      |    | [배분내역]     |             |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    | 토지가격 :     | 20,400,000  |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    | 건물가격 :     | 81,600,000  |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    | -----      | -----       |                      |       |               |                 |  |
|        |      |    | 합 계        | 102,000,000 |                      |       |               |                 |  |

## (구분건물)감정평가명세표

| 기<br>호 | 소재지  | 지번 | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>구 조                                | 면 적 (㎡)  |       | 감 정 평 가 액 (원)               | 비 고             |
|--------|------|----|------------|--|--|-------|-----------------------------|-----------------|
|        |      |    |            |  | 공 부  | 사 정   |                             |                 |
| 6      | 업무시설 |    |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>14층 1411호               | 24.64  | 24.64 | 110,000,000                 | 공용면적<br>:35.87㎡ |
|        |      |    |            | 1 소유권대지권                                   | 6.09<br>1,686x-----<br>1,686                     | 6.09  |                             |                 |
|        |      |    |            | [배분내역]<br>토지가격 :<br>건물가격 :<br>-----<br>합 계 | 22,000,000<br>88,000,000<br>-----<br>110,000,000 |       |                             |                 |
|        | 합 계  |    |            |  |  |       | ₩314,000,000<br>- 이 하 여 백 - |                 |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>일련번호</b>  | <b>기호 ①토지, 기호 ②, ③건물 및 기계기구</b>                 |
| <b>물건소재지</b> | <b>경상남도 진주시 문산읍 소문리 516-1번지<br/>(월아산로 1162)</b> |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 문산읍 소문리 소재 '진주문산.C' 북측 인근에 위치하는 토지 및 건물로서, 창원지방 법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 10월 04일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 08월 31 ~ 2023년 10월 04일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 감정평가방법

###### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

###### 나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

###### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 건물

#### 1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 원가법

대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 기계기구

#### 1) 기계기구의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항을 근거하여 기계기구는 구조, 규격, 형식, 년식, 용량, 성능, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법을 주된 방법으로 평가하되, 일부는 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

#### 2) 적용 평가방법

가) 원가법 : 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

나) 시산가액 조정 : 기계기구는 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 기계기구만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성의 검토는 생략하였음.

### 마. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 기타 감정평가 관련 사항

없음.

### 7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 기호1) 지상에 제시외건물 4동이 소재하며, 구조·규모 및 이용상태 등으로 보아 감정 물건에 미치는 영향이 있을 것으로 사료 되는 바, 평가 목적을 고려 실측 사정하여 평가하오니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바람.
- 나. 본건 기호1) 지상에 소재하는 제시외건물 기호㉔은 일부 타지상에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되는 바, 정확한 위치 및 지적경계확인은 지적 측량을 요함.
- 다. 본건 기호2) 건물 1층은 현황 '사무실 및 캐노피'로 이용중임.
- 라. 본건 기호3) 건물 1층은 현황 '사무실 및 세차장'으로 이용중임.
- 마. 본건 기계기구(공장 및 광업재단법 제6조 목록, 근저당권자겸 채권자 에이치현대오일뱅크주식회사 대표이사 주영민)는 기계기구 기호①,②,⑦~⑨,⑫와 동일 기계기구로 사료되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 기계기구(공장 및 광업재단법 제6조 목록, 근저당권자겸 채권자 차신희) 중 일부는 기계기구 기호①, ②,⑧,⑨,⑩과 동일 기계기구로 사료되며, 잔여 기계기구는 현황 소재불명인 것으로 조사되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 사. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 \*\* 처리 하였으니 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 물건의 개요

##### 가. 토지

| 기호 | 소재지<br>(진주시)        | 면적<br>(㎡) | 지목        | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 개별공시지가*<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|---------------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|------------|------------------|----|
| 1  | 문산읍<br>소문리<br>516-1 | 1,446     | 주유소<br>용지 | 상업용      | 자연녹지     | 광대세각     | 부정형<br>평 지 | 422,100          | -  |
| 합계 | -                   | 1,446     | -         | -        | -        | -        | -          | -                | -  |

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2023년 1월 1일임.

##### 나. 건물

| 기호 | 소재지<br>(진주시)        | 구조                            | 층수   | 주용도                      | 연면적(㎡) | 사용승인일      | 비고 |
|----|---------------------|-------------------------------|------|--------------------------|--------|------------|----|
| 2  | 문산읍<br>소문리<br>516-1 | 철근콘크리트구조<br>및 일반철골구조<br>슬래브지붕 | -/2층 | 위험물저장 및<br>처리시설,<br>단독주택 | 269.67 | 2004.09.10 | -  |
| 3  | 문산읍<br>소문리<br>516-1 | 일반철골구조 및<br>경량철골구조<br>판넬지붕    | -/2층 | 제2종<br>근린생활시설            | 135.82 | 2011.10.28 | -  |
| 합계 | -                   | -                             | -    | -                        | 405.49 | -          | -  |

#### 2. 토지의 개황

##### 가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 문산읍 소문리 소재 '진주문산1.C' 북측 인근에 위치하며, 주위는 지방도변 상가지대 임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

### 다. 형상 및 이용상황

부정형의 토지로서 지면은 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '상업용 건부지'로 이용중임.

### 라. 접면도로 상태

본건 남동측으로 왕복 4차선 아스콘 포장도로에 접함.

### 마. 토지이용계획사항

자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

### 바. 제시목록 외의 물건

없음.

### 사. 공부와의 차이

없음.

### 아. 기타사항

없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 건물의 개황

#### 가. 건물의 구조

| 기호 | 내 용  |
|----|--|
| 2  | 철근콘크리트구조 및 일반철골구조 슬래브지붕 지상2층 건물로서<br>외벽 : 외장 석재 마감 등<br>내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등<br>바닥 : 콘크리트, 장판지갈기, 일부 타일 붙임 등<br>창호 : 샷시 창호 등임. |
| 3  | 일반철골구조 및 경량철골구조 판넬지붕 지상2층 건물로서<br>벽체 : 판넬 마감 등<br>바닥 : 콘크리트, 일부 타일 붙임 등<br>창호 : 샷시 창호 등임.  |

#### 나. 이용상황

| 기호 | 층  | 이용상황      |
|----|----|-----------|
| 2  | 1층 | 사무실 및 캐노피 |
|    | 2층 | 주택        |
| 3  | 1층 | 사무실 및 세차장 |
|    | 2층 | 사무실       |

#### 다. 냉난방설비

기호2) 건물 2층 주택부분 난방설비가 되어 있음.

#### 라. 기타 부대설비

기호2) 건물 내에 위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 부합물 및 종물관계

본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉢)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.

### 바. 공부와의 차이

없음.

### 사. 기타사항

없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

| 기호 | 소재지<br>(진주시)        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 지목    | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------------|---------------------|-------|------|------|------|------------|-----------------------------|
| A  | 문산읍<br>소문리<br>516-1 | 1,446               | 주유소용지 | 상업용  | 자연녹지 | 광대세각 | 부정형<br>평 지 | 422,100                     |

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

| 비교표준지 | 시·군·구 및 용도지역<br>(산정기간)                     | 변동률<br>(시점수정치)      | 비 고   |
|-------|--|---------------------|---|
| A     | 경상남도 진주시 녹지지역<br>(2023.01.01 ~ 2023.10.04) | 1.042%<br>(1.01042) | $(1 + 0.00884) \times (1 + 0.00143 \times 34/31) \approx 1.01042$ |

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/표준지(A)(본건이 비교표준지임)

| 조건       | 항 목                 | 세 항 목                          | 격차율   | 비 고      |
|----------|---------------------|--------------------------------|-------|----------|
| 가로조건     | 가로의 폭, 구조 등의 상태     | 폭, 포장, 보도                      | 1.00  | 대체로 유사함. |
|          |                     | 계통 및 연속성                       |       |          |
| 접근조건     | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성                   | 1.00  | 대체로 유사함. |
|          |                     | 인근교통시설과의 거리 및 편의성              |       |          |
| 환경조건     | 고객의 유동성과의 적합성       | 고객의 유동성과의 적합성                  | 1.00  | 대체로 유사함. |
|          | 인근환경                | 인근토지의 이용상황                     |       |          |
|          |                     | 인근토지의 이용상황과의 적합성               |       |          |
| 자연환경     | 지반, 지질 등            |                                |       |          |
| 획지조건     | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등  | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | 1.00  | 대체로 유사함. |
|          | 방위, 고저 등            | 방위, 고저, 경사지                    |       |          |
|          | 접면도로상태              | 각지, 2면획지, 3면획지                 |       |          |
| 행정적조건    | 행정상의 규제정도           | 용도지역, 지구, 구역 등                 | 1.00  | 대체로 유사함. |
|          |                     | 용적제한                           |       |          |
|          |                     | 고도제한                           |       |          |
|          |                     | 기타규제(입체이용제한등)                  |       |          |
| 기타조건     | 기타                  | 장래의 동향                         | 1.00  | 대체로 유사함. |
|          |                     | 기타                             |       |          |
| 개별요인 비교치 |                     |                                | 1.000 | -        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

| 기호 | 구분 | 기준시점       | 소재지<br>(진주시)        | 면적<br>(㎡) | 지목        | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 토지<br>특성     | 토지단가<br>(원/㎡) | 개별지가<br>(원/㎡) |
|----|----|------------|---------------------|-----------|-----------|----------|----------|--------------|---------------|---------------|
| ①  | 담보 | 2022.09.19 | 문산읍<br>삼곡리<br>116*  | 2,693     | 잡종지       | 상업기타     | 생산<br>녹지 | 중료한면<br>부정형  | 827,000       | 753,200       |
| ②  | 보상 | 2020.11.11 | 문산읍<br>소문리<br>414-* | 372       | 대         | 주거기타     | 자연<br>녹지 | 소료한면<br>부정형  | 1,130,000     | 227,300       |
| ③  | 담보 | 2023.05.11 | 문산읍<br>소문리<br>516-* | 1,446     | 주유소<br>용지 | 상업용      | 자연<br>녹지 | 광대세각<br>부정형  | 1,020,000     | 422,100       |
| ④  | 경매 | 2022.08.10 | 금산면<br>갈전리<br>110*  | 639       | 대         | 주거기타     | 자연<br>녹지 | 세로(가)<br>부정형 | 735,000       | 228,900       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 거래시점   | 소재지<br>(진주시)        | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 토지<br>특성     | 토지단가<br>(원/㎡) | 개별지가<br>(원/㎡) |
|----|--|---------------------|-----------|----|----------|----------|--------------|---------------|---------------|
| ①  | 2023.08.30   | 문산읍<br>소문리<br>128-* | 122       | 대  | 단독주택     | 자연<br>녹지 | 세로(가)<br>사다리 | 532,786       | 203,500       |
| 비고 | 거래금액 : 65,000,000원(토지만의 거래사례임)<br>토지단가 : 65,000,000원 ÷ 122㎡ ≃ 532,786원/㎡   |                     |           |    |          |          |              |               |               |
| ②  | 2020.01.06   | 금산면<br>송백리<br>594-* | 210       | 임야 | 단독주택     | 자연<br>녹지 | 세로(가)<br>사다리 | 880,952       | 179,200       |
| 비고 | 거래금액 : 185,000,000원(토지만의 거래사례임)<br>토지단가 : 185,000,000원 ÷ 210㎡ ≃ 880,952원/㎡ |                     |           |    |          |          |              |               |               |

### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

| 구 분                          | 지가수준                   | 비 고 |
|------------------------------|------------------------|-----|
| 자연녹지지역 내 주요소용지 -<br>본건 유사 토지 | 1,000,000~1,100,000원/㎡ | -   |

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

| 지역 및 기간 | 경남 진주시 2022년 10월 ~ 2023년 09월 |               |       |     |      |      |
|---------|------------------------------|---------------|-------|-----|------|------|
| 구분      | 낙찰가                          |               |       | 낙찰건 |      |      |
|         | 총감정가                         | 총낙찰가          | 율(%)  | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 주택      | 12,952,246,350               | 8,122,457,378 | 62.7  | 200 | 39   | 19.5 |
| 특수부동산   | 12,894,696,030               | 8,586,950,983 | 66.6  | 50  | 13   | 26   |
| 기타토지    | 11,820,000                   | 14,590,000    | 123.4 | 12  | 2    | 16.7 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times (\text{시점수정}) \times (\text{지역요인}) \times (\text{개별요인})}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times (\text{시점수정})}$$

#### (2) 격차율 산정

##### ■ 비교표준지 (A)

| 구분                       | 기호        | 단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정*2) | 시점<br>수정*3) | 지역<br>요인*4) | 개별<br>요인*5) | 산출단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|--------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------|
| 비교사례 기준*1)<br>비교표준지 공시지가 | 평가<br>사례① | 827,000     | -           | 1.01413     | 1.00        | 1.271       | 1,065,969     | 2.499 |
| 비교표준지 공시지가               | A         | 422,100     | -           | 1.01042     | -           | -           | 426,498       |       |

|         |   |          |          |          |           |          |             |
|---------|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| *1)선정사유 | 비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.       |          |          |          |           |          |             |
| *2)사정보정 | 해당 없음.  |          |          |          |           |          |             |
| *3)시점수정 | 경상남도 진주시 녹지지역 (2022.09.19~2023.10.04)   |          |          |          |           |          | 1.01413     |
| *4)지역요인 | 비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.  |          |          |          |           |          | 1.00        |
| *5)개별요인 | 가로<br>조건  | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 개별요인<br>비교치 |
|         | 1.00  | 1.10     | 1.05     | 1.00     | 1.10      | 1.00     | 1.271       |
| 비고      | 비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(상업지역중심 및 인근 교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(용도지역 등) 등에서 우세함. |          |          |          |           |          |             |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

| 비교표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|----------|----------------|
| A        | 2.49           |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

| 기 호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비 고 |
|-----|---------------|----------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|-----|
| 1   | 422,100       | 1.01042  | 1.00     | 1.000    | 2.49      | 1,061,980     | 1,060,000     | -   |

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 시산가액(원)       | 비 고 |
|-----|-----------|---------|---------------|-----|
| 1   | 1,060,000 | 1,446   | 1,532,760,000 | -   |
| 합 계 | -         | 1,446   | 1,532,760,000 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 거래시점   | 소재지<br>(진주시)        | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 토지<br>특성     | 토지단가<br>(원/㎡) | 개별지가<br>(원/㎡) |
|----|--|---------------------|-----------|----|----------|----------|--------------|---------------|---------------|
| ①  | 2023.08.30   | 문산읍<br>소문리<br>128-* | 122       | 대  | 단독주택     | 자연<br>녹지 | 세로(가)<br>사다리 | 532,786       | 203,500       |
| 비고 | 거래금액 : 65,000,000원(토지만의 거래사례임)<br>토지단가 : 65,000,000원 ÷ 122㎡ ≃ 532,786원/㎡ |                     |           |    |          |          |              |               |               |

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

| 거래사례 | 시·군·구 및 용도지역<br>(산정기간)                     | 변동률<br>(시점수정치)      | 비 고   |
|------|--|---------------------|---|
| ①    | 경상남도 진주시 녹지지역<br>(2023.08.30 ~ 2023.10.04) | 0.166%<br>(1.00166) | $(1 + 0.00143 \times 2/31) \times (1 + 0.00143 \times 34/31) \approx 1.00166$ |

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/거래사례(①)

| 조건          | 항 목                    | 세 항 목                               | 격차율   | 비 고   |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|-------|---|
| 가로조건        | 가로의 폭, 구조 등의 상태        | 폭, 포장, 보도                           | 1.20  | 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.                                |
|             |                        | 계통 및 연속성                            |       |   |
| 접근조건        | 교통시설과의 접근성             | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                 | 1.20  | 본건은 거래사례 대비 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세함. |
|             | 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                            | 1.20  | 본건은 거래사례 대비 인근환 경등 에서 우세함.                                |
|             | 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      | 1.20  | 본건은 거래사례 대비 고저 및 경사지 등에서 우세함.                             |
|             | 방위, 고저 등               | 방위, 고저, 경사지                         |       |   |
|             | 접면도로상태                 | 각지, 2면획지, 3면획지                      |       |   |
| 행정적조건       | 행정상의 규제정도              | 용도지역, 지구, 구역 등                      | 1.00  | 대체로 유사함.  |
|             |                        | 기타규제(입체이용제한등)                       |       |   |
| 기타조건        | 기타                     | 장래의 동향                              | 1.00  | 대체로 유사함.  |
|             |                        | 기타                                  |       |   |
| 개별요인 비교치    |                        |                                     | 2.074 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

| 기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
| 1  | 532,786       | 1.00     | 1.00166  | 1.00     | 2.074    | 1,106,832     | 1,110,000     | -  |

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 시산가액(원)       | 비 고 |
|-----|-----------|---------|---------------|-----|
| 1   | 1,110,000 | 1,446   | 1,605,060,000 | -   |
| 합 계 | -         | 1,446   | 1,605,060,000 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

| 구 분              | 시산가액(원)       | 비 고 |
|------------------|---------------|-----|
| 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 1,532,760,000 | -   |
| 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 1,605,060,000 | -   |

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 평가금액(원)       | 비 고 |
|-----|-----------|---------|---------------|-----|
| 1   | 1,060,000 | 1,446   | 1,532,760,000 | -   |
| 합 계 | -         | 1,446   | 1,532,760,000 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 건물가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

#### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

#### 가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2022년]

| 분류번호        | 용도       | 구조               | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수            |
|-------------|----------|------------------|----|-----------|-----------------|
| 01-01-05-09 | 일반주택     | 철근콘크리트조/평지붕      | 4  | 1,366,000 | 50<br>(45 ~ 55) |
| 04-01-05-09 | 사무실(저층용) | 철근콘크리트조/저층용/평지붕  | 4  | 1,294,000 | 55<br>(50 ~ 60) |
| 14-01-05-09 | 주유소      | 철근콘크리트조/평지붕      | 3  | 1,183,000 | 45<br>(40 ~ 50) |
| 14-02-06-12 | 주유소 캐노피  | 철골조/칼라강판지붕       | 5  | 542,000   | 35<br>(30 ~ 40) |
| 05-04-06-10 | 일반창고     | 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널 | 3  | 719,000   | 35<br>(30 ~ 40) |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

| 기호 | 구분 | 사정면적(㎡) | 이용상황           | 구조       | 적용 표준단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|----|---------|----------------|----------|------------------|----|
| 2  | 1층 | 92.91   | 사무실            | 철근콘크리트구조 | 1,070,000        | -  |
|    | 1층 | 82.5    | 캐노피            | 일반철골구조   | 400,000          | -  |
|    | 2층 | 94.26   | 주택             | 철근콘크리트구조 | 1,200,000        | -  |
| 3  | 1층 | 67.5    | 사무실 및 세차장      | 일반철골구조   | 550,000          | -  |
|    | 2층 | 68.32   | 제2종근린생활시설(사무실) | 경량철골구조   | 600,000          | -  |

### 다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 부대설비 내역            | 부대설비<br>보정단가(원/㎡) | 비고 |
|----|----|--------------------|-------------------|----|
| 2  | 1층 | 위생설비 및 급배수설비       | 30,000            | -  |
|    | 2층 | 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 | 100,000           | -  |

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

| 기호 | 구분 | 표준단가(원/㎡) | 보정단가(원/㎡) | 적용 재조달원가(원/㎡) | 비고        |
|----|----|-----------|-----------|---------------|-----------|
| 2  | 1층 | 1,070,000 | 30,000    | 1,100,000     | 사무실       |
|    | 1층 | 400,000   | -         | 400,000       | 캐노피       |
|    | 2층 | 1,200,000 | 100,000   | 1,300,000     | 주택        |
| 3  | 1층 | 550,000   | -         | 550,000       | 사무실 및 세차장 |
|    | 2층 | 600,000   | -         | 600,000       | 사무실       |

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

| 기호 | 구분 | 사용승인일      | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용<br>연수 | 경과연수 |    | 잔존<br>가치율 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|----|------------|----------------|----------|------|----|-----------|---------------|---------------|
|    |    |            |                |          | 실제   | 유효 |           |               |               |
| 2  | 1층 | 2004.09.10 | 1,100,000      | 50       | 19   | 19 | 31/50     | 682,000       | 682,000       |
|    | 1층 |            | 400,000        | 40       | 19   | 19 | 21/40     | 210,000       | 210,000       |
|    | 2층 |            | 1,300,000      | 50       | 19   | 19 | 31/50     | 806,000       | 806,000       |
| 3  | 1층 | 2011.10.28 | 550,000        | 40       | 11   | 11 | 29/40     | 398,750       | 398,000       |
|    | 2층 |            | 600,000        | 40       | 11   | 11 | 29/40     | 435,000       | 435,000       |

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 건물가액의 결정

| 기 호 | 구 분 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 평가금액(원)     | 비 고 |
|-----|-----|-----------|---------|-------------|-----|
| 2   | 1층  | 682,000   | 92.91   | 63,364,620  | 사무실 |
|     | 1층  | 210,000   | 82.5    | 17,325,000  | 캐노피 |
|     | 2층  | 806,000   | 94.26   | 75,973,560  | 주택  |
| 3   | 1층  | 398,000   | 67.5    | 26,865,000  | -   |
|     | 2층  | 435,000   | 68.32   | 29,719,200  | -   |
| 합계  |     | -         | 405.49  | 213,247,380 | -   |

※ 본건 제시외 건물 가액의 결정은 '토지·건물 감정평가명세표' 를 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 기계기구가격산출

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제20조 제2항에 따라 구조, 규격, 형식, 년식, 용량, 성능, 현상 및 관리 상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리 상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

#### 2. 기계기구 제조달원가 산정

본건 기계기구의 제조달원가 산정은 최초 취득가액, 동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는데 드는 비용 등을 고려하여 산정하되, 유사기계기구의 판매사를 통한 가격조사 및 감정평가사협회 평가자료 등을 종합 참작하여 별지 “기계기구 감정평가명세표”와 같이 제조달원가를 결정하였음.

#### 3. 감가수정

본건 기계기구의 감가수정은 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 “정률법”을 적용하였음.

#### 4. 기계기구의 평가액 결정

| 기 호 | 명 칭       | 적용단가 | 가 격<br>(원) |
|-----|-----------|------|------------|
| 1   | 주유기(복식)   | -    | 1,100,000  |
| 2   | 주유기(복식)   | -    | 1,100,000  |
| 3   | 셀프주유기(복식) | -    | 2,370,000  |
| 4   | 주유기(4복식)  | -    | 3,160,000  |
| 5   | 셀프주유기(복식) | -    | 2,370,000  |
| 6   | 주유기(4복식)  | -    | 3,160,000  |
| 7   | 복식주유기(고속) | -    | 790,000    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기 호 | 명 칭       | 적용단가 | 가 격<br>(원)  |
|-----|-----------|------|-------------|
| 8   | 복식주유기(고속) | -    | 790,000     |
| 9   | 복식주유기(고속) | -    | 790,000     |
| 10  | 지하유류저장탱크  | -    | 27,600,000  |
| 11  | 세차기(준터널식) | -    | 51,500,000  |
| 12  | 대형세차기     | -    | 10,200,000  |
| 합 계 |           |      | 104,930,000 |

※ 상세 평가액은 '기계기구 감정평가명세표' 참조

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

| 구 분     | 기 호  | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 감정평가액(원)      | 비 고         |     |
|---------|------|-----------|---------|---------------|-------------|-----|
| 토지      | 1    | 1,060,000 | 1,446   | 1,532,760,000 | -           |     |
| 토지소계    |      | -         | 1,446   | 1,532,760,000 | -           |     |
| 건물      | 2    | 1층        | 682,000 | 92.91         | 63,364,620  | 사무실 |
|         |      | 1층        | 210,000 | 82.5          | 17,325,000  | 캐노피 |
|         |      | 2층        | 806,000 | 94.26         | 75,973,560  | 주택  |
|         | 3    | 1층        | 398,000 | 67.5          | 26,865,000  | -   |
|         |      | 2층        | 435,000 | 68.32         | 29,719,200  | -   |
|         | 건물소계 |           | -       | 405.49        | 213,247,380 | -   |
| 제시외건물   | ㉠~㉡  | -         | 92.6    | 2,540,000     | -           |     |
| 제시외건물소계 |      | -         | -       | 2,540,000     | -           |     |
| 기계기구    | ㉠~㉡  | -         | 12식     | 104,930,000   | -           |     |
| 기계기구소계  |      | -         | -       | 104,930,000   | -           |     |
| 합 계     |      | -         | -       | 1,853,477,380 | -           |     |

#### 2. 결정의견

본건은 자연녹지지역 내에 소재하는 상업용 부동산으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물 및 기계기구는 원가법에 의한 평가액을 당해 물건의 감정평가액으로 결정하되, 기계기구 일부는 현상, 관리상태 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 일련번호  | 기호 ④, ⑤, ⑥구분건물                     |
| 물건소재지 | 경상남도 진주시 충무공동 287-6번지<br>(에나로 146) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 '한국토지주택공사' 남서측 인근에 위치하는 라온프라이빗시티 14층 1409호 외 2개호(주거용 오피스텔)로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 10월 04일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023.08.31 ~ 2023년 10월 04일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

##### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 업무시설(주거용 오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

없음.

### 7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 \*\* 처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 업무시설(주거용 오피스텔)에 수차례 방문하였으나 거주자의 폐문 부재로 인하여 발코니확장 및 리모델링 여부 등의 내부 확인이 불가하여 당해 단지내 동류형 업무시설(주거용 오피스텔)의 통상적인 가격수준을 기준으로 평가하였는바, 향후 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 감정평가 대상 개요

#### 가. 전체 단지 개요

|        |   |           |             |
|--------|---|-----------|-------------|
| 소재지    | 경상남도 진주시 충무공동 287-6<br>[도로명주소] 경상남도 진주시 에나로 146 |           |             |
| 건물명    | 라온 프라이빗 시티                                      |           |             |
| 구조     | 철근콘크리트구조<br>철근콘크리트지붕                            | 층수(지하/지상) | -5/16       |
| 주용도    | 업무시설 및 판매시설                                     | 단지규모      | 1개동 191세대/호 |
| 사용승인일  | 2016.08.31                                      | 대지면적(㎡)   | 1,686       |
| 연면적(㎡) | 16,597.79                                       | 비고        | -           |

#### 나. 대상 구분건물 개요

| 기호 | 동/층/호수  | 용도                 | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) |
|----|---------|--------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| 4  | 14/1409 | 업무시설<br>(주거용 오피스텔) | 22.89       | 33.25       | 56.14       | 5.66         | 40.8       |
| 5  | 14/1410 | 업무시설<br>(주거용 오피스텔) | 22.89       | 33.25       | 56.14       | 5.66         | 40.8       |
| 6  | 14/1411 | 업무시설<br>(주거용 오피스텔) | 24.64       | 35.87       | 60.51       | 6.09         | 40.7       |
| 합계 | -       | -                  | 70.42       | 102.37      | 172.79      | 17.41        | -          |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상부동산 개황

| 항 목              |                | 내 용   |
|------------------|----------------|---|
| 입<br>지<br>조<br>건 | 위 치            | 본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 '한국토지주택공사' 남서측 인근에 위치함.  |
|                  | 교통상황           | 본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.  |
|                  | 주위환경           | 본건 주위는 진주혁신도시내 근린생활시설, 업무시설 및 공동주택 등이 소재하는 상업지대임.   |
| 토<br>지<br>상<br>황 | 형상, 지세         | 인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.  |
|                  | 접면도로 상태        | 본건 소재 부지 남서측 및 북서측으로 포장도로에 접함.  |
|                  | 토지이용계획<br>사항 등 | 일반상업지역(2015-12-14), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대-보-3-20)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>. |
| 건<br>물<br>상<br>황 | 구 조            | 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하5층/지상16층 건물로서<br>외벽 : 외장 석재 마감 등<br>내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등<br>바닥 : 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등<br>창호 : 샷시 창호 등임.             |
|                  | 이용상황           | 업무시설(주거용 오피스텔)  |
|                  | 냉난방설비          | 도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.  |
|                  | 기타설비           | 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.   |
| 기<br>타           | 공부와의 차이        | 없음.   |
|                  | 기 타            | 없음.   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

#### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

##### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명,<br>동/층/호수<br>(진주시)                    | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>면적(㎡) | 거래금액(원)     | 전유단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----|----|--|-------------|--------------|-------------|---------------|------------|
|    |    |  |             |              |             |               | 사용승인       |
| ①  | 매매 | 충무공동 287-6<br>라운 프라이빗 시티<br>라운프라이빗시티/1<br>3/131* | 24.64       | 6.09         | 114,000,000 | 4,627,000     | 2022.03.23 |
|    |    |  |             |              |             |               | 2016.08.31 |
| ②  | 매매 | 충무공동 287-7<br>라운 프라이빗<br>시티S<br>-/5/50*          | 27.63       | 6.47         | 128,000,000 | 4,633,000     | 2023.02.14 |
|    |    |  |             |              |             |               | 2018.08.30 |
| ③  | 매매 | 충무공동 287-7<br>라운 프라이빗<br>시티S<br>-/9/91*          | 22.46       | 5.26         | 102,500,000 | 4,564,000     | 2022.09.07 |
|    |    |  |             |              |             |               | 2018.08.30 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명,<br>동/층/호수<br>(진주시)              | 전유면적<br>(㎡) | 평가금액(원)     | 전유단가<br>(원/㎡) | 기준시점       |
|----|----|--|-------------|-------------|---------------|------------|
|    |    |  |             |             |               | 사용승인       |
| ①  | 공매 | 충무공동 287-6<br>라운 프라이빗 시티<br>라운프라이빗시티/8/80* | 39.28       | 183,000,000 | 4,659,000     | 2020.05.13 |
|    |    |  |             |             |               | 2016.08.31 |

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

#### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

| 구분    | 가격수준                                    | 비고 |
|-------|---|----|
| 4)~6) | 전유면적 기준 단가:<br>4,000,000 ~ 4,500,000원/㎡ | -  |

#### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

| 지역 및 기간  | 경남 진주시 2022년 10월 ~ 2023년 09월 |             |      |     |      |      |
|----------|------------------------------|-------------|------|-----|------|------|
| 구분       | 낙찰가                          |             |      | 낙찰건 |      |      |
|          | 총감정가                         | 총낙찰가        | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 오피스텔(주거) | 945,000,000                  | 580,005,400 | 61.4 | 192 | 20   | 10.4 |

### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(경남 진주시 (아파트))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| 본건의 기준시점 매매가격지수(2023.8) | 99.7                         |
| 사례의 매매시점 매매가격지수(2022.2) | 103.1                        |
| 시점수정치 (본건지수/사례지수)       | $99.7/103.1 \approx 0.96702$ |

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

■ 기호(4~6)/거래사례①

| 요인             | 세부항목  | 격차율   | 비 고      |
|----------------|---|-------|----------|
| 단지<br>외부<br>요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성                            | 1.00  | 대체로 유사함. |
|                | 교육시설 등의 배치,<br>공공시설 및 편익시설과의 배치                 |       |          |
|                | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성                            |       |          |
|                | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등                            |       |          |
| 단지<br>내부<br>요인 | 건물의 구조 및 마감상태,<br>경과연수에 따른 노후도                  | 1.00  | 대체로 유사함. |
|                | 단지내 총세대수 및 최고층수                                 |       |          |
|                | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형),<br>단지내 통로구조(복도식/계단식)      |       |          |
|                | 시공업체의 브랜드 등                                     |       |          |
| 호별<br>요인       | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용<br>(동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이) | 1.00  | 대체로 유사함. |
|                | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기                            |       |          |
|                | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등                            |       |          |
| 기타<br>요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                               | 1.00  | 대체로 유사함. |
| 가치형성요인 비교치     |   | 1.000 | -        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

| 기<br>호 | 비교사례<br>단가(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 산정단가<br>(원/㎡) | 전유<br>면적(㎡) | 산정가액(원)     | 적용가액(원)     |
|--------|-----------------|----------|----------|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 4      | 4,627,000       | 1.00     | 0.96702  | 1.000        | 4,474,402     | 22.89       | 102,419,061 | 102,000,000 |
| 5      | 4,627,000       | 1.00     | 0.96702  | 1.000        | 4,474,402     | 22.89       | 102,419,061 | 102,000,000 |
| 6      | 4,627,000       | 1.00     | 0.96702  | 1.000        | 4,474,402     | 24.64       | 110,249,265 | 110,000,000 |
| 합계     |                 | -        | -        | -            | -             | -           | 315,087,387 | 314,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

| 기호  | 동/층/호수    | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원)    | 전유면적당 단가<br>(원/㎡) |
|-----|-----------|---------|-------------|-------------------|
| 4   | 14층 1409호 | 22.89   | 102,000,000 | 4,456,000         |
| 5   | 14층 1410호 | 22.89   | 102,000,000 | 4,456,000         |
| 6   | 14층 1411호 | 24.64   | 110,000,000 | 4,464,000         |
| 합 계 |           |         | 314,000,000 | -                 |

#### 2. 결정의견

본건은 업무시설(주거용 오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
4. 인접 도로상태  
7. 공부와의 차이

2. 교통상황  
5. 토지이용계획 및 제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 문산읍 소문리 소재 '진주문산.C' 북측 인근에 위치하며, 주위는 지방도변 상가지대임.

## 2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 지면은 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '상업용 건부지'로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

본건 남동측으로 왕복 4차선 아스콘 포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## 6. 제시목록 외의 물건

--

## 7. 공부와의 차이

없음.

# 토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
4. 인접 도로상태  
7. 공부와의 차이

2. 교통상황  
5. 토지이용계획 및 제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 건물평가요항표

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

## 1. 건물의 구조

기호2) 철근콘크리트구조 및 일반철골구조 슬래브지붕 지상2층 건물로서

- 외벽 : 외장 석재 마감 등
- 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등
- 바닥 : 콘크리트, 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등
- 창호 : 샷시 창호 등임.

기호3) 일반철골구조 및 경량철골구조 판넬지붕 지상2층 건물로서

- 벽체 : 판넬 마감 등
- 바닥 : 콘크리트, 일부 타일 붙임 등
- 창호 : 샷시 창호 등임.

## 2. 이용상태

- 기호2) 1층 : 사무실 및 캐노피 / 2층 : 주택
- 기호3) 1층 : 사무실 및 세차장 / 2층 : 사무실

## 3. 설비내역

기호2) 건물 내에 위생설비, 급배수설비 및 난방설비가 되어 있음.

## 4. 부합물 및 종물

본건 건물에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있을 것으로 판단됨.

## 5. 공부와의 차이

없음.

# 건물평가요항표

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

## 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 구분건물평가요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조             | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역          | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등          |         |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이       | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |         |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 '한국토지주택공사' 남서측 인근에 위치함.

## 2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하5층/지상16층 건물로서  
 외벽 : 외장 석재 마감 등  
 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등  
 바닥 : 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등  
 창호 : 샷시 창호 등임.

## 4. 이용상태

업무시설(주거용 오피스텔)

## 5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비 및  
위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 남서측 및 북서측으로 포장도로에 접함.

# 구분건물평가요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조             | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역          | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등          |         |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이       | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |         |

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2015-12-14), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대-보-3-20)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>.

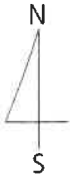
## 9. 공부와의 차이

없음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

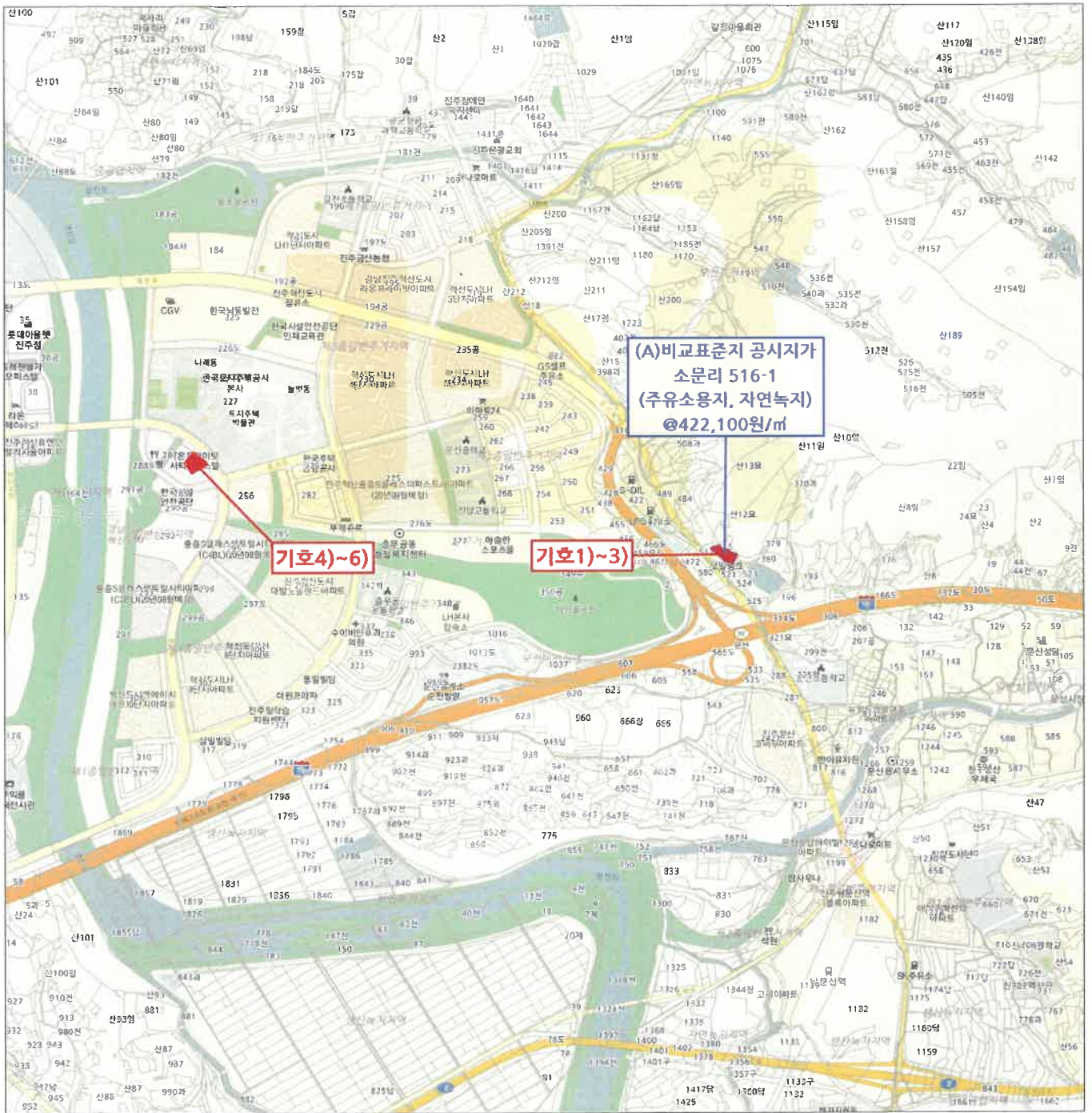
미상임.

# 상세위치도

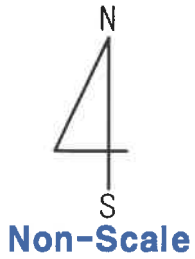


소재지

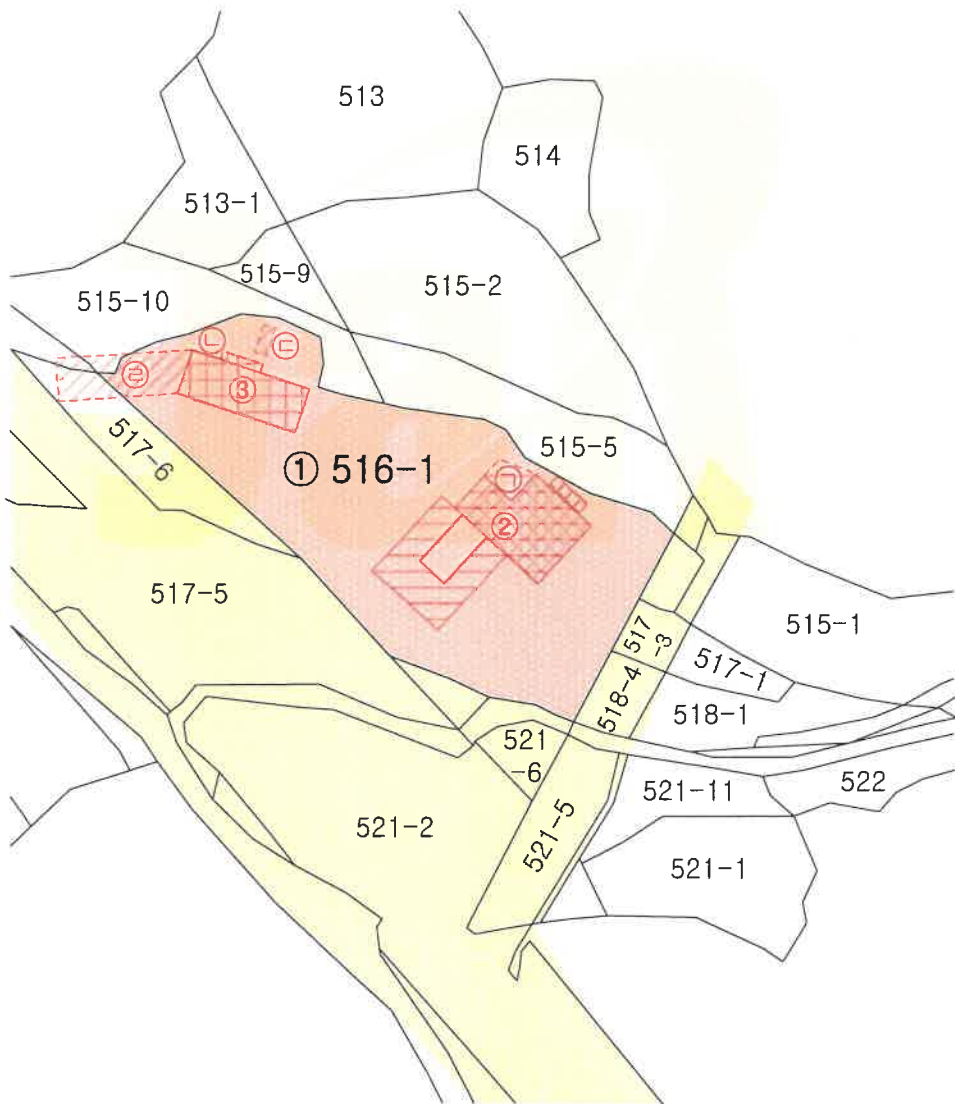
경상남도 진주시 문산읍 소문리 516-1 외



# 지 적 개 황 도



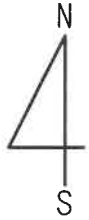
소재지      진주시 문산읍 소문리 516-1번지  
(월아산로 1162)



면    례

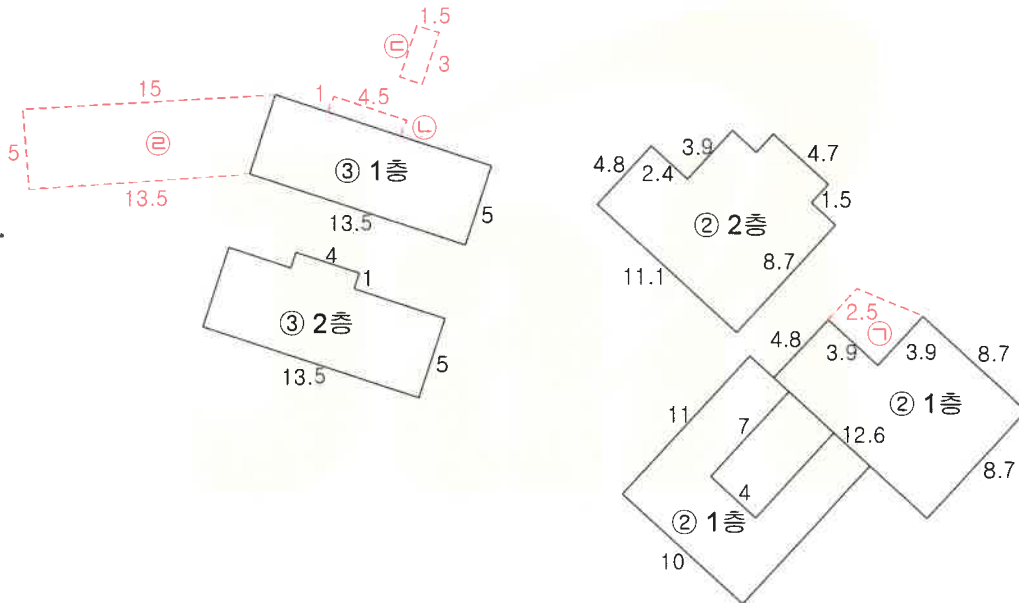
- |   |        |   |           |   |       |
|---|--------|---|-----------|---|-------|
|  | 평가대상토지 |  | 평가건물1층    |  | 제시외건물 |
|  | 도    로 |  | 평가건물2층    |   |       |
|  | 도시계획선  |  | 평가건물3층 이상 |   |       |

# 건물개황도



Non-Scale

|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 진주시 문산읍 소문리 516-1번지<br>(월아산로 1162) |
|-----|------------------------------------|



## 건물면적 산출근거

- ㉑ 1층(사무실부분) :  $(8.7 \times 12.6) - (3.9 \times 3.9) \approx 94.4\text{m}^2$
- ㉑ 1층(캐노피부분) :  $(10 \times 11) - (4 \times 7) \approx 82\text{m}^2$
- ㉑ 2층(주택부분) :  $(8.7 \times 11.1) + (4.7 \times 1.5) - (2.4 \times 3.9) \approx 94.2\text{m}^2$
- ㉓ 1층 :  $13.5 \times 5 \approx 67.5\text{m}^2$
- ㉓ 2층 :  $(13.5 \times 5) + (1 \times 4) \approx 71.5\text{m}^2$

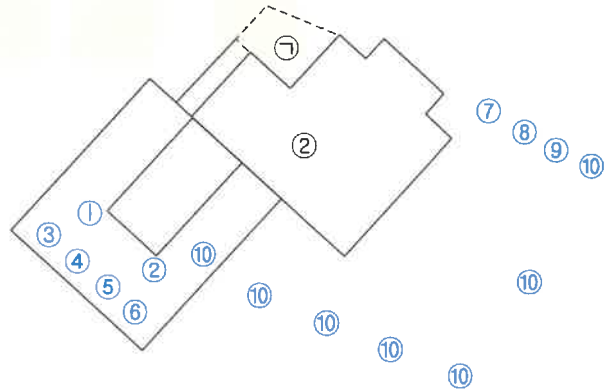
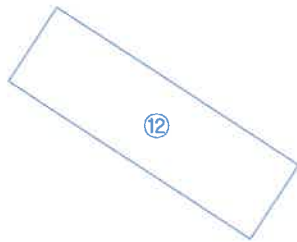
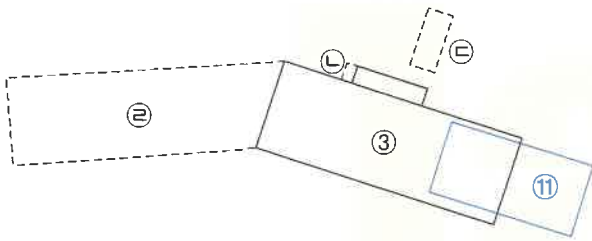
## 제시외 건물

- ㉒ 경량철골조 판넬지붕 단층(가추) :  $(3.9 + 2.5) \times 3.9 \div 2 \approx 12.4\text{m}^2$
- ㉒ 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) :  $1 \times 4.5 \approx 4.5\text{m}^2$
- ㉒ 철파이프조 강판지붕 단층(계사) :  $3 \times 1.5 \approx 4.5\text{m}^2$
- ㉒ 경량철골조 차광막지붕 단층(세차장) :  $(15 + 13.5) \times 5 \div 2 \approx 71.2\text{m}^2$

# 기계기구 배치도



|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 진주시 문산읍 소문리 516-1번지<br>(월아산로 1162) |
|-----|------------------------------------|

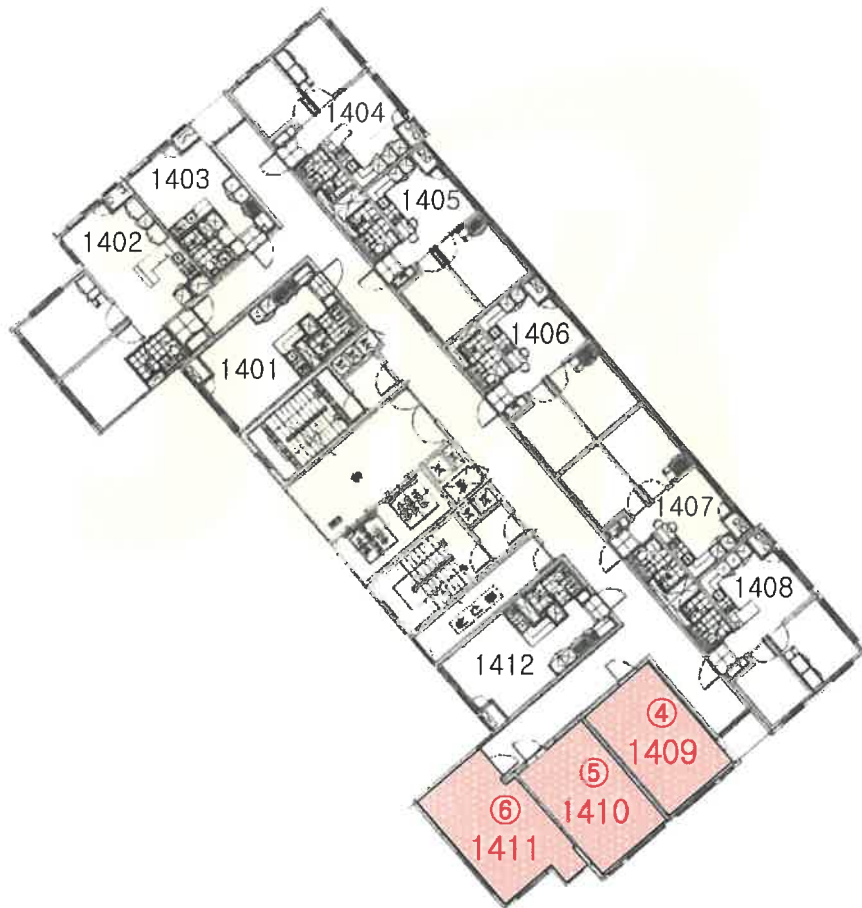


# 호 별 배 치 도



Non-Scale

|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 진주시 충무공동 287-6번지(에나로 146)<br>라운 프라이빗 시티 제14층 제1409호 외 |
|-----|---|



본 건  
라운 프라이빗 시티  
제14층 제1409호 외

# 사진용지

2023.10.04

Page : 1



본 건 전 경 기호1)  
남측에서 북측으로



본 건 전 경 기호1)  
북서측에서 남동측으로

# 사진용지

2023.10.04

Page : 2



본건 건물 기호2)



본건 건물 기호3)

# 사진용지

2023.10.04

Page : 3



제시외건물 기호㉠



제시외건물 기호㉡

# 사진용지

2023.10.04

Page : 4



제시외건물 기호㉔



제시외건물 기호㉕

# 사진용지

2023.10.04

Page : 5



기계기구 기호①



기계기구 기호②

# 사진용지

2023.10.04

Page : 6



기계기구 기호③



기계기구 기호④

# 사진용지

2023.10.04

Page : 7



기계기구 기호⑤



기계기구 기호⑥

# 사진용지

2023.10.04

Page : 8



기계기구 기호⑦~⑨



기계기구 기호⑩

# 사진용지

2023.10.04

Page : 9



기계기구 기호⑩



기계기구 기호⑪

# 사진용지

2023.10.04

Page : 10



기계기구 기호⑩



기계기구 기호⑫

# 사진용지

2023.10.04

Page : 11



본 건 전 경 기호4)~6)  
동측에서 서측으로



본 건 기호4)

# 사진용지

2023.10.04

Page : 12



본 건 기호5)



본 건 기호6)