

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 이윤희 소유물건(2025타경31189)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
장영규

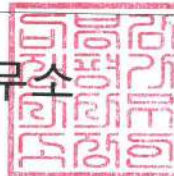
감정평가서번호: 비봉250903-1058

2025.12.23

비봉감정평가사사무소

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

비봉 감정평가사사무소



(토지건물)감정평가표

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

감정평가사
김태영

金 태 英



감정평가액	찰십구억이천사백육십육만일천오백원정 (₩7,924,661,500.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이윤희 (2025타경31189)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.12	2025.09.09 ~ 2025.09.11	2025.09.12

감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지		10,757.8	토지	10,757.8	-	6,193,936,000
건물		1,186.39	건물	1,186.39	-	1,632,976,500
제시외건물		225.5	제시외건물	225.5	-	25,009,000
제시외물건		3식	제시외물건	3식	-	72,740,000
합 계						₩7,924,661,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 진주시 금산면 용아리 및 장사리에 소재하는 부동산(토지 및 건물, 토지)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

(1) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 09월 12일로 합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 09월 09일 ~ 2025년 09월 11일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였으며, 실지조사 내용은 “토지 건물감정평가요항표 ” 란 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법 및 적용

(1) 감정평가의 방법

① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

1. 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

2. 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하였습니다. 또한 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 대상물건은 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량 등을 요하니, 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 대상물건 1),3),8) 토지상에 종물 및 부합물 성격의 제시외건물(㉠~㉡)이 소재하나, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였으며, 제시외건물은 평가목적에 고려하여 실측사정하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 대상물건 1), 3) 토지상에 제시외 물건(조경수, 조경시설 및 수경시설 등)(a ~ c)이 소재하나, 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였으며, 제시외물건은 평가목적에 고려하여 실측사정하여 감정평가하였고, 토지가격에 영향을 미칠 경우 토지가격은 별도로 표기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 대상물건 8) 토지는 진주시로부터 2022년 12월 13일자로 증축건축허가취소 된 토지로서, 이를 감안하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 허가취소의 여부 등을 재확인하시기 바랍니다.
- 대상물건 2) 토지는 현황 '도로' 로서, 이를 감안하여 감정평가하였습니다.
- 대상물건 7) 건물은 일반건축물대장상 위반건축물(건축과-22409(2025.06.26.)자 표시(컨테이너조 창고 18.00㎡ 무단증축)로 등재되어 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 대상물건 3) 토지상의 제시외 건물 ㉡)은 현재 증축 건축신고(2024.12.05)를 득하고 신축 중인 미준공상태의 건물로서 평가목적에 고려하여 진척도 등을 고려하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	금산면 용아리 533	대	4,183	상업용	자연녹지	중로한면	부정형 평지	281,700	-
2	금산면 용아리 533-1	도	905	도로	자연녹지	중로한면	부정형 평지	40,700	-
3	금산면 용아리 533-2	대	4,086	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	179,600	-
8	금산면 용아리 533-3	답	971	답	자연녹지	세로불	부정형 평지	74,700	일부허가 부지
9	금산면 장사리 2163-2	대	309.2	주상나지	2종일주	중로한면	세장형 평지	696,600	-
10	금산면 장사리 2163-4	대	303.6	주상나지	2종일주	중로한면	세장형 평지	696,600	-

2. 건물

일련 번호	소재지 (경상남도 진주시)	규모	면적 (㎡)	구조	주용도	사용승인일	비고
4	금산면 용아리 533	1층	397.5	일반철골구조 기타지붕	근린생활시설	2021.03.22	주1
5	금산면 용아리 533	1층	195	일반철골구조 기타지붕	근린생활시설	2021.03.22	주2
6	금산면 용아리 533	1층	165	경량철골구조 기타지붕	주택	2021.03.22	주3
7	금산면 용아리 533-2	1층	428.89	일반철골구조 기타지붕	근린생활시설	2021.07.20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025년 01월 01일 / 경상남도 사천시]

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	금산면 용아리 415-7	대	380	단독 주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	187,100	-
B	금산면 용아리 547	답	1,741	답	자연녹지	중로한면	부정형 평지	123,600	
C	금산면 장사리 2163-1	대	275.4	주상나지	2종일주	중로각지	정방형 평지	710,900	

(2) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

(3) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 <A,B,C>를 각각 선정하여 비준합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A,B)	녹지 지역	0.896	경상남도 진주시 (25.01.01~25.09.12) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.751 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.104 $(1 + 0.00751) * (1 + 0.00104 * 43/31)$ ≈ 1.00896
비교표준지(C)	주거 지역	0.287	경상남도 진주시 (25.01.01~25.09.12) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.261 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.019 $(1 + 0.00261) * (1 + 0.00019 * 43/31)$ ≈ 1.00287

※2025년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(07월)의 변동률을 연장 적용합니다.

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

[주택지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / A	1.20	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	1.197
대상물건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하고, 획지조건(형상, 면적등)에서 열세하나, 전반적으로 우세합니다.							

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
2 / A	1.20	1.05	1.00	0.33	1.00	1.00	0.416
대상물건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하나, 획지조건(현황 도로등)에서 매우 열세하여, 전반적으로 열세합니다.							

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
3 / A	1.00	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00	1.019
대상물건은 표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성등)에서 우세하고, 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세하나, 전반적으로 우세합니다.							

일련 번호 / 비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
9,10 / C	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
대상물건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 각지 등)에서 열세합니다							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[농경지대]

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

일련번호 / 비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
8 / B	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750
대상물건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

(2) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	금산면 용아리 415-**-	대	자연녹지	538,000	2025.03.20	경매	표준지<A>에 적용
#2	금산면 용아리 434-*	답	자연녹지	541,000	2025.05.30	담보	현황 '대'
#3	금산면 용아리 54*	답	자연녹지	376,000	2025.02.20	경매	표준지에 적용
#4	금산면 장사리 2158-**-	대	2종일주	1,240,000	2025.06.18	경매	표준지<C>에 적용
#5	금산면 장사리 2158-*	대	2종일주	1,170,000	2024.03.25	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	칠암동 529-*	대	122.6	2종일주	240,000,000	1,957,586	2025.02.13	배분법
	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : $267.2\text{㎡} \times 1,500,000 \times 40/50 \approx 320,688,000\text{원}$ (사용승인일: 2,013.1107.) · 토 지 단 가 : $(530,000,000 - 320,688,000)/149.7\text{㎡} \approx @1,398,210\text{원/㎡}$							
a	칠암동 529-*	대	122.6	2종일주	240,000,000	1,957,586	2025.02.13	-
b	칠암동 530-**	대	149.7	2종일주	209,312,000	1,398,210	2024.10.03	배분법
	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : $267.2\text{㎡} \times 1,500,000 \times 40/50 \approx 320,688,000\text{원}$ (사용승인일: 2,013.1107.) · 토 지 단 가 : $(530,000,000 - 320,688,000)/149.7\text{㎡} \approx @1,398,210\text{원/㎡}$							

※매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (사정보정치 = 1.000)

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

※ 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 사례를 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 A / 평가사례#1 비교 】

구분	소재지 (경상남도 진주시)	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례	금산면 용아리 415-**	538,000	1.00645	1.000	1.000	541,470	2.868
비교표준지	금산면 용아리 415-7	187,100	1.00896	-		188,776	
산정 내역	경상남도 진주시 (25.03.20~25.09.12) (녹지)						
	①시점수정	$(1 + 0.00113 * 12/31) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00104 * 43/31)$ ≈ 1.00645					
	②지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.					1.000
	③개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례대비 제요인에서 대등합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비교표준지 B / 평가사례#3 비교 】

구분	소재지	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례	금산면 용아리 54*	376,000	1.00743	1.000	1.000	378,794	3.037	
비교표준지	금산면 용아리 547	123,600	1.00896	-		124,707		
산정 내역	①시점수정	경상남도 진주시 (25.02.20~25.09.12) (녹지)					1.00743	
		$(1 + 0.00087 * 9/28) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00104 * 43/31)$ ≈ 1.00743						
		②지역요인						1.000
		③개별요인						격차율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
비교표준지는 사례대비 제요인에서 대등합니다.								

【 비교표준지 C / 평가사례#4비교 】

구분	소재지 (경상남도 진주시)	단가 (원/㎡)	① 시점수정	② 지역요인	③ 개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례	금산면 장사리 2158-***	1,240,000	1.00064	1.000	1.030	1,278,017	1.793	
비교표준지	금산면 용아리 2163-1	710,900	1.00287	-		712,940		
산정 내역	①시점수정	경상남도 진주시 (25.03.20~25.09.12) (녹지)					1.000645	
		$(1 + 0.00113 * 12/31) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00104 * 43/31)$ ≈ 1.00645						
		②지역요인						1.000
		③개별요인						격차율
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	1.030
		1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭 및 구조등)에서 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 인근 유사 토지의 지가수준

일련 번호	인근 유사 토지 지가수준	표준적 이용	용도지역
1,3	@500,000원/㎡ ~ 700,000원/㎡ 수준	대	자연녹지
2	@200,000원/㎡ ~ 250,000원/㎡ 수준	도로	자연녹지
8	@200,000원/㎡ ~ 350,000원/㎡ 수준	담	자연녹지
9, 10	@1,150,000원/㎡ ~ 1,400,000원/㎡ 수준	대	주거지역

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동 추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.86
B	3.03
C	1.79

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	187,100	1.00896	1.000	1.197	2.86	646,261	646,000
2	187,100	1.00896	1.000	0.416	2.86	224,599	225,000
3	187,100	1.00896	1.000	1.019	2.86	550,159	550,000
8	123,600	1.00896	1.000	0.750	3.03	283,398	283,000
9	710,900	1.00287	1.000	0.980	1.79	1,250,640	1,250,000
10	710,900	1.00287	1.000	0.980	1.79	1,250,640	1,250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 (경상남도 진주시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	칠암동 529-*	대	122.6	2종일주	240,000,000	1,957,586	2025.02.13	배분법
	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : $267.2\text{㎡} \times 1,500,000 \times 40/50 \approx 320,688,000\text{원}$ (사용승인일: 2,013.1107.) · 토 지 단 가 : $(530,000,000 - 320,688,000)/149.7\text{㎡} \approx @1,398,210\text{원/㎡}$							
a	칠암동 529-*	대	122.6	2종일주	240,000,000	1,957,586	2025.02.13	-
b	칠암동 530-**	대	149.7	2종일주	209,312,000	1,398,210	2024.10.03	배분법
	< 토지·건물 배분내역 > · 건물거래가격 : $267.2\text{㎡} \times 1,500,000 \times 40/50 \approx 320,688,000\text{원}$ (사용승인일: 2,013.1107.) · 토 지 단 가 : $(530,000,000 - 320,688,000)/149.7\text{㎡} \approx @1,398,210\text{원/㎡}$							

※매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

(2) 선정이유

대상물건과 위치 및 물적 유사성이 있으며, 거래당사자의 특수한 사정 또는 특이사항이 개재되어 있지 아니하며, 시점수정 등이 가능한 상기 거래사례[기호a, ,b,c]를 비교사례로 각각 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1,000)

4. 시점수정

구분	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례 기호 (a)	녹지 지역	0.619	경상남도 진주시 (25.03.27~25.09.12) (녹지) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.113 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.090 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.128 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.133 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.104 $(1 + 0.00113 * 5/31) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00104 * 43/31) \approx 1.00619$
거래사례 기호 (b)	녹지 지역	0.619	경상남도 진주시 (25.03.27~25.09.12) (녹지) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.113 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.090 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.128 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.133 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.104 $(1 + 0.00113 * 5/31) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00104 * 43/31) \approx 1.00619$
거래사례 기호 (c)	주거 지역	0.057	경상남도 진주시 (25.06.23~25.09.12) (주거) 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.043 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.019 $(1 + 0.00043 * 8/30) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00019 * 43/31) \approx 1.00057$

※2025년 08월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(07월)의 변동률을 연장 적용합니다.

5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

[주택지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호 / 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 / a	1.15	1.05	0.95	0.95	0.92	1.00	1.003
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하고, 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상, 면적등), 행정적조건(사례: 자연취락지구등)에서 열세하나, 전반적으로 우세합니다.							

일련번호 / 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
2 / a	1.15	1.05	0.95	0.33	0.92	1.00	0.348
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하나, 환경조건(인근토지의 이용상황 등). 획지조건(형상, 현황 도로등), 행정적조건(사례: 자연취락지구등)에서 매우 열세하여, 전반적으로 열세합니다.							

일련번호 / 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
3 / a	1.00	1.00	0.95	0.95	0.92	1.00	0.830
대상물건은 사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상, 면적등), 행정적조건(사례: 자연취락지구등)에서 열세합니다.							

일련번호 / 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
9,10 / c	1.20	1.20	1.15	1.15	1.00	1.00	1.904
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상, 면적등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[농경지대]

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

일련번호 / 거래 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
8 / b	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998
대상물건은 사례대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 전반적으로 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	690,638	1.000	1.00619	1.000	1.003	696,998	697,000
2	690,638	1.000	1.00619	1.000	0.348	241,830	242,000
3	690,638	1.000	1.00619	1.000	0.830	576,778	577,000
8	291,971	1.000	1.00619	1.000	0.998	293,191	293,000
9	668,354	1.000	1.00057	1.000	1.904	1,273,271	1,273,000
10	668,354	1.000	1.00057	1.000	1.904	1,273,271	1,273,000

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

일련번호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	646,000	697,000	646,000
2	225,000	242,000	225,000
3	550,000	577,000	550,000
8	283,000	293,000	283,000
9	1,250,000	1,273,000	1,250,000
10	1,250,000	1,273,000	1,250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출근거 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용합니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 2024년도 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	3	1,860,000	40 (35 ~ 45)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	2	1,639,000	40 (35 ~ 45)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	2	1,639,000	40 (35 ~ 45)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비 고
전기설비	-	표준단가 포함
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 결정

일련 번호	층	구 조	면적(㎡)	주용도	재조달원가(원/㎡)
4 (주1동)	1층	일반철골구조 기타지붕	397.5	근린생활시설	1,500,000
5 (주2동)	1층	일반철골구조 기타지붕	195	근린생활시설	1,500,000
6 (주3동)	1층	경량철골구조 기타지붕	165	주택	1,700,000
7	1층	일반철골구조 기타지붕	428.89	근린생활시설	1,500,000

3. 건물가액

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	※유효				
4	1층	1,500,000	40	4	4	36 / 40	1,350,000	1,350,000	주1동
5	1층	1,500,000	40	4	4	36 / 40	1,350,000	1,350,000	주2동
6	1층	1,700,000	45	4	4	41 / 45	1,548,889	1,540,000	주3동
7	1층	1,500,000	40	4	4	36 / 40	1,350,000	1,350,000	-

4. 건물 감정평가액의 결정

일련번호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
4	1층	1,350,000	397.5	536,625,000
5	1층	1,350,000	195	263,250,000
6	1층	1,540,000	165	254,100,000
7	1층	1,350,000	428.89	579,001,500
계				1,632,976,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,2,3, 8,9,10	-	10,757.8	6,193,936,000	-
건물	4,5,6, 7	-	1,186.39	1,632,976,500	-
제시외 건물	㉠ ~ ㉢	-	225.5	25,009,000	관찰감가
제시외 물건	a ~ c	-	3식	72,740,000	관찰감가
감정평가액 합계				 7,924,661,500	-

2. 결정의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 진주시 금산면 용아리	533	대	자연녹지지역	4,183	4,183	646,000	2,702,218,000	제시외수목 및 물건으로 인한 감안가격: ₩2,567,107, 100
2	"	533-1	도로	자연녹지지역	905	905	225,000	203,625,000	
3	"	533-2	대	자연녹지지역	4,086	4,086	550,000	2,247,300,000	제시외수목 및 물건으로 인한 감안가격: ₩2,134,935, 000
4	" [도로명주소] 경상남도 진주시 금산면 월아산로 1539	533 위 지상 주1동	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 단층	397.5	397.5	1,350,000	536,625,000	1,500,000 x 36/40
5	" [도로명주소] 경상남도 진주시 금산면 월아산로 1539	533 지상 주1동	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 단층	195	195	1,350,000	263,250,000	1,500,000 x 36/40

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
6	" [도로명주소] 경상남도 진주시 금산면 월아산로 1539	533 위지상 주1동	단독주택	경량철골구조 기타지붕 단층	165	165	1,540,000	254,100,000	1,700,000 x 41/45
7	경상남도 진주시 금산면 용아리 [도로명주소] 경상남도 진주시 금산면 월아산로 1539-1	533-2 위지상	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 강판지붕 단층	428.89	428.89	1,350,000	579,001,500	1,500,000 x 36/40
8	"	533-3	답	자연녹지지역	971	971	283,000	274,793,000	
9	경상남도 진주시 금산면 장사리	2163-2	대	제2종 일반주거지역	309.2	309.2	1,250,000	386,500,000	
10	"	2163-4	대	제2종 일반주거지역	303.6	303.6	1,250,000	379,500,000	
	소 계							₩7,826,912,500	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 진주시 금산면 용아리	533 위지상	물탱크실	블럭조 판넬지붕 단층	10.5	10.5	346,000	3,633,000	이하 관찰감가 400,000 x 26/30 물탱크시설 포함
ㄴ	"	533 위지상	창고 및 냉동실	파이프조 천막지붕 단층	30	30	216,000	6,480,000	250,000 x 26/30 냉동고포함
ㄷ	경상남도 진주시 금산면 용아리	533 위지상	창고	벽체이용 판넬지붕 단층	10	10	130,000	1,300,000	150,000 x 26/30
ㄹ	"	533 위지상	가추	벽체이용 비널지붕	50	50	43,000	2,150,000	50,000 x 26/30
ㅁ	"	533 위지상	차고	파이프조 선라이트지붕 단층	25	25	86,000	2,150,000	100,000 x 26/30
ㅂ	"	533 위지상	창고	블럭조 판넬지붕 단층	4	4	260,000	1,040,000	300,000 x 26/30
ㅅ	"	533-2 위지상	창고	컨테이너구조	18	18	86,000	1,548,000	100,000 x 26/30
ㅇ	"	533-2 위지상	문화 및 집회시설	경량철골조	78	78	86,000	6,708,000	100,000 x 26/30 골조상태
	소 계							₩25,009,000	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
a	[제시외물건] 경상남도 진주시 금산면 용아리	533, 533-2 위치상	관정	깊이 100m	2식	2식	8,000,000	16,000,000	관찰감가
b	"	533, 533-2 위치상	조경시설	조경수, 조경석 등 조경설비	1식	1식	22,900,000	22,900,000	
c	"	533, 533-2 위치상	수경시설	콘크리트조 펌프 및 배관 설비 일체	1식	1식	33,840,000	33,840,000	
소 계								₩72,740,000	
합 계								₩7,924,661,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 진주시 금산면 용아리 소재 '금호지' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등으로서, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건 및 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1) : 부정형의 평지로서, 주상용 건부지로 이용 중입니다.
- 기호 2) : 부정형의 평지로서, 도로로 이용 중입니다.
- 기호 3) : 부정형의 평지로서, 상업용 건부지로 이용 중입니다.
- 기호 8) : 부정형의 평지로서, 현황 '휴경지' 입니다.
- 기호 9), 10) : 세장형의 평지로서, 주상나지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1) : 북측으로 종로한면의 포장도로와 접합니다.
- 기호 2) : 도로입니다.
- 기호 3) : 동측으로 세로(가)의 도로와 접합니다.
- 기호 8) : 남측으로 세로(불)의 농로와 접합니다.
- 기호 9), 10) : 공히 북동측으로 종로한면의 포장도로와 접합니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) ~ 3), 8) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호 9), 10) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2015-11-05), 종로3류(폭12m~15m)(2015-11-02)(종로 3-96)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

기호 1), 3) 토지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 건물(8동) 및 제시외물건(3식)이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 별지 '감정평가의 산출근거 및 결정의견'의 '그밖의 사항'란을 참고하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 3) 일반철골구조 기타지붕 단층건으로서,
(사용승인일 : 2021.03.22)
외 벽 : 징크판넬, 강화유리 등 마감,
내 벽 : 판넬 및 실내 인테리어 등 마감,
바 닷 : 타일 등 마감,
창 호 : 샷시창, 강화복층 유리창 구조입니다.

기호 4) 일반철골구조 기타지붕 단층건으로서,
(사용승인일 : 2021.03.22)
외 벽 : 징크판넬, 강화유리 등 마감,
내 벽 : 판넬붙임, 미장목재, 실내 인테리어 등 마감,
바 닷 : 타일 등 마감,
창 호 : 샷시창, 강화복층 유리창 구조입니다.

기호 5) 경량철골구조 기타지붕 단층건으로서,
(사용승인일 : 2021.03.22)
외 벽 : 징크판넬 등 마감,
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
바 닷 : 타일 , 강화마루 등 마감,
창 호 : 샷시창 구조입니다.

기호 6) 일반철골구조 기타지붕 단층건으로서,
(사용승인일 : 2021.07.20)
외 벽 : 징크판넬, 강화유리 등 마감,
내 벽 : 판넬붙임, 타일붙임, 실내 인테리어 등 마감,
바 닷 : 타일 등 마감,
창 호 : 샷시창, 강화복층 유리창 구조입니다.

건물감정평가요항표

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

(2) 이용상태

- 기호 4),5) : 근린생활시설(상호 : 월아식당)로 이용 중입니다.
기호 6) : 단독주택으로 이용 중입니다.
기호 7) : 근린생활시설(상호 : 라브리애)로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

제반 위생 및 급배수 설비, 난방설비, 시스템에어콘, 화재탐지 및 경보설비 등이 갖추어져 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '사진용지 , 지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 8동이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'의 '그밖의 사항란'을 참조 바랍니다.

위 치 도



소재지	경상남도 진주시 금산면 용아리 533번지 외 5필지
-----	------------------------------



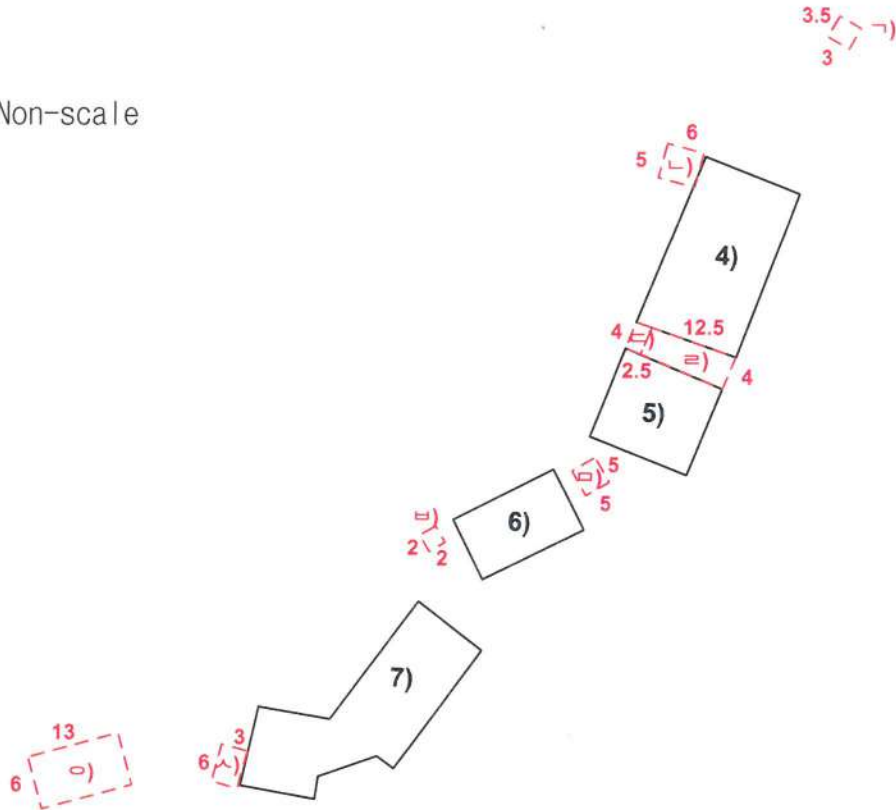
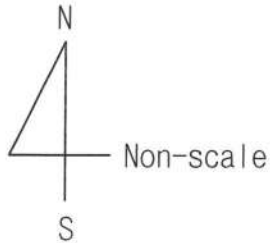
상세위치도



소재지 경상남도 진주시 금산면 용아리 533번지 외 5필지



건 물 개 황 도

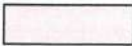










< 평가 건물 >

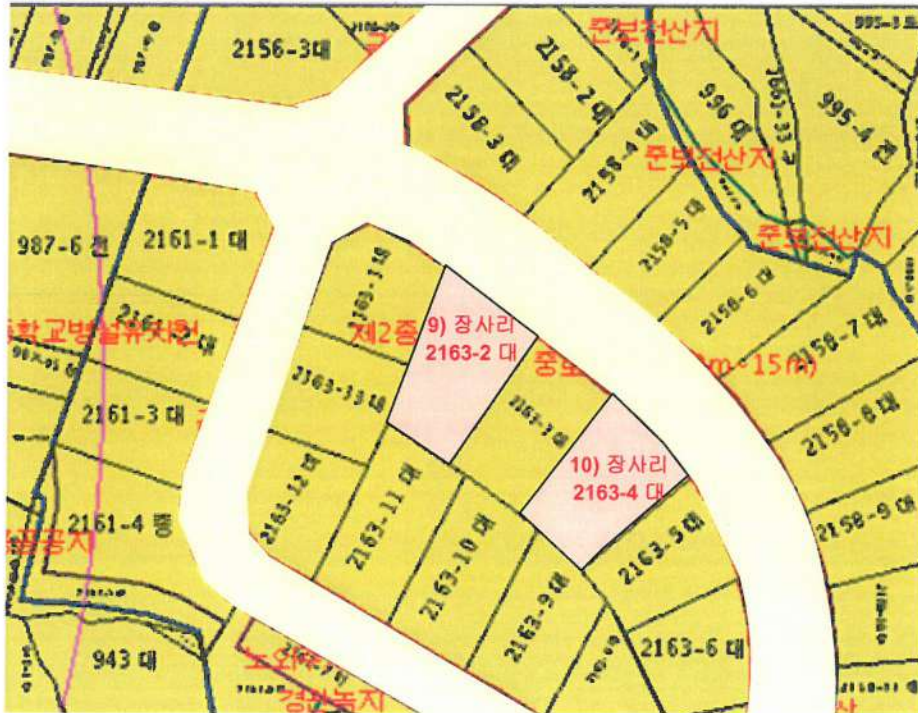
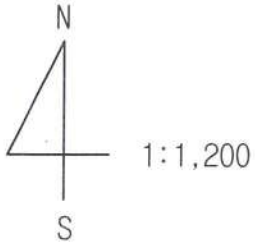
- 4) 근린생활시설 단층 : 397.5㎡
- 5) 근린생활시설 단층 : 195㎡
- 6) 주택 단층 : 165㎡
- 7) 근린생활시설 단층 : 428.89㎡



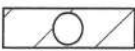
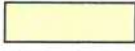

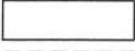



< 제시외 건물 >

- ㄱ) 블록조 판넬지붕 단층(물탱크실) : 약 10.5㎡
- ㄴ) 파이프조 천막지붕 단층(창고 및 냉동실) : 약 30㎡
- ㄷ) 벽체이용 판넬지붕 단층(창고) : 약 10㎡
- ㄹ) 벽체이용 비닐지붕 단층(가추) : 약 50㎡
- ㅁ) 파이프조 선라이트지붕 단층(창고) : 약 25㎡
- ㅂ) 블록조 판넬지붕 단층(창고) : 약 4㎡
- ㅅ) 컨테이너조 단층(창고) : 약 18㎡
- ㅇ) 경량철골조 단층(문화 및 집회시설) : 약 78㎡

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

지 적 도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



기호 1) ~ 8) 주변 국도 전경



기호 1) 토지 및 기호 4) 건물 전경

사 진 용 지



기호 2) 도로 전경



기호 3) 토지 및 기호 7) 건물 전경

사 진 용 지



기호 5) 건물 전경



기호 6) 주택 전경

사 진 용 지



기호 8) 토지 전경



기호 4) 건물 내부 전경

사 진 용 지



기호 7) 건물 내부 전경



제시외 건물 ㄱ) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ) 전경



제시외 건물 ㄷ) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㄹ) 전경



제시외 건물 ㄴ) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ) 전경



제시외 건물 ㄷ) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㄱ) 전경

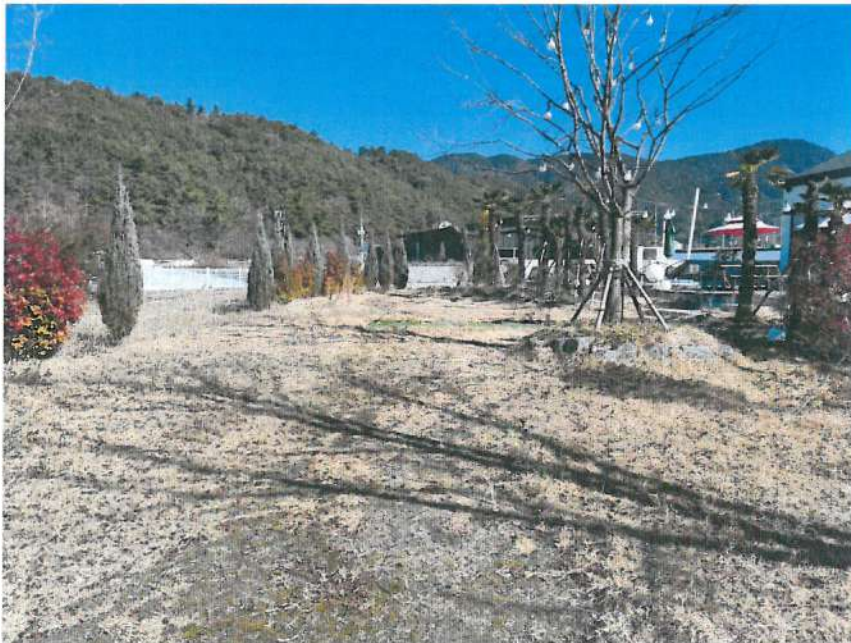


제시외 관정 a) 전경

사 진 용 지



제시외 관정 a) 전경



제시외 물건 b(조경수 및 조경시설등) 전경

사 진 용 지



제시외 물건 b(조경수 및 조경시설등) 전경



제시외 물건 b(조경수 및 조경시설등) 전경

사 진 용 지



제시외 물건 c(수경시설 등) 전경



기호 9), 10) 토지 주변환경

사 진 용 지



기호 9) 토지 전경



기호 10) 토지 전경