

감정평가서

건명	심순연 소유물건 (2025타경653)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	진산2025-0210

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

진산감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 병 태

감정평가액	일십이억팔천구백오십만육천이백일십원정 (₩1,289,506,210.-)
-------	---

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매3계	
소유자 (대상업체명)	심순연 (2025타경653)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.05.07	2025.04.25 ~ 2025.05.07	2025.05.09

감정평가내용	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	286.6	토지	286.6	3,490,000	1,000,234,000
	건물	742.61	건물	742.61	-	287,734,410
제시외건물	(26.4)	제시외건물	26.4	-	1,537,800	
합 계					₩1,289,506,210	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

기호(1,2,ㄱ~ㄴ)

페이지: 1

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 계동	147	대	일반상업지역	286.6	286.6	3,490,000	1,000,234,000	
2	[도로명주소] 경상남도 진주시 진주대로 1119	147 위 지상	단독주택 (다가구) 제2종 및 근린 생활시설, 위락시설	철근 콘크리트조 슬래브지붕 3층					일반건축물 대장상 철근 콘크리트조 및 벽돌구조 4층
				1층 (내역 근린생활 시설)	185.05	185.05	411,000	76,055,550	1,370,000 x 15/50 관찰감가 현황 근린생활시설 및 단독주택
				2층 (내역 제2종 근린 생활시설 (사무실))	183.06	183.06	360,000	65,901,600	1,200,000 x 15/50 관찰감가
				3층 (내역 단독주택)	183.06	183.06	450,000	82,377,000	1,500,000 x 15/50 관찰감가
				4층 (내역 단독주택)	64.98	64.98	567,000	36,843,660	1,400,000 x 15/37 (증축부분)
				지1층 (내역 근린생활 시설 9.90㎡, 위락시설 116.56㎡)	126.46	126.46	210,000	26,556,600	700,000 x 15/50 관찰감가
	소 계							₩1,287,968,410	

토지건물 감정평가명세표

기호(1,2,ㄱ~ㄴ)

페이지: 2

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	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상남도 진주시 계동	147 위 지상	창고 등	경량철골조 판넬지붕 단층	(5.3)	5.3	73,000	386,900	
ㄴ	"	"	창고 등	조적조 슬래브지붕 단층	(3.8)	3.8	112,000	425,600	
ㄷ	"	"	가추	경량철골조 폴리카보네이트 지붕 단층	(4.2)	4.2	33,000	138,600	
ㄹ	"	"	계단실	철근콘크리트조 및 샷시조 슬래브지붕 단층	(2.3)	2.3	133,000	305,900	
ㅁ	"	"	통로 등	기존 벽체이용 및 샷시조 기존 지붕이용 및 판넬 및 샷시지붕 기호(2) 4층 소재	(10.8)	10.8	26,000	280,800	
	소 계							₩1,537,800	
	합 계							₩1,289,506,210.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 계동에 소재하는 부동산(토지,건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

(2) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법,수익분석법) 등이 있음.

(3) 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

2) 건물의 평가

본건 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 수선 및 보수 등으로 인해 실제경과년수와 차이가 나는 경우에는 관찰감가법을 병용하였고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 조사기간

(1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 05월 07일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 04월 25일 ~ 05월 07일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타 참고사항

- (1) 본건은 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 본건 토지 및 건물, 제시외건물의 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 유의하시기 바람.
- (2) 본건 토지 기호(1) 지상에 별지 '사진용지'와 같이 종물 및 부합물 성격의 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)(창고 등, 가차, 계단실, 통로 등)이 소재하며, 실측사정하여 평가하였으니, 경매 진행시 관련 사항, 소유관계 및 일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- (3) 본건 건물 기호(2)는 귀 제시목록상 '철근콘크리트조, 3층' 건물이나, 일반건축물대장상 '철근콘크리트조 및 벽돌구조, 4층' 건물임.
- (4) 본건 건물 기호(2) 1층의 귀 제시목록상 용도는 '근린생활시설'이나, 현황 '근린생활시설 및 단독주택'으로 이용중이며, 기호(2) 1층은 부분별 가치를 달리하나, 일괄 평균가격으로 사정평가하였음.
- (5) 본건 건물 기호(2)의 지하1층, 1층~3층은 일반건축물대장상 1985.06.29일이 사용승인일인 건물로서, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- (6) 본건 건물 기호(2)의 1층 주택부분에 출입하기 위한 출입문, 2층 소재 발코니, 4층 소재 물탱크 등의 부합물 및 부대설비 등은 해당 건물가격에 포함하여 평가하였음.
- (7) 본건 건물 기호(2) 지하1층의 내부 인테리어 등은 임차인 소유로 탐문조사되어, 평가대상에서 제외하였음.
- (8) 본건 건물 기호(2) 일부의 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 건축물현황도상 내부구조와 인근 주민의 탐문조사, 평가전례, 외부관찰 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	계동 147	대	286.6	주상용	일반 상업	사다리 평지	1,578,000	-

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지 (진주시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	계동 143	220.5	대	상업용	일반 상업	광대 한면	사다리 평지	1,578,000	-

* 공시기준일:2025.01.01.

(2) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 진주시 (25.01.01~25.05.07) (상업)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.028 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.005 (1 + 0.00028) * (1 + 0.00005 * 37/31) ≒ 1.00034	0.034%

(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

1) 상업지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	방위, 고저 등	맹지
		방 위
		고 저
		경사지
접면도로 상태	각지	
	2면획지	
	3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교표준지와 대비시 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 사례

기호	소재지 (진주시)	지목	용도 지역	기준(거래) 시점	구분	토지단가 (원/㎡)	2025년 개별지가 (원/㎡)
①	계동 14*	대	일반 상업	2023.07.26	담보	3,550,000	1,593,000

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 인근 지가수준

구분	용도지역	지가수준
본건 유사 토지	일반상업	3,500,000원/㎡ 내외

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역·주위환경 등이 유사한 사례(①)을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가액 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(A)와 사례(①)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율			
사례 기준 표준지 가격	3,550,000	1.00165	1.00	0.980	3,484,740	≙ 2.208			
기준시점 현재 표준지 가격	1,578,000	1.00034	-	-	1,578,537				
비교요인	시점수정	경상남도 진주시 상업 (2023.07.26 ~ 2025.05.07): 0.165%(1.00165)							
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	
		1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	
비교표준지는 사례와 대비시 획지조건(획지의 상황 등)에서 열세함.									

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가사례, 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.21

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,578,000	1.00034	1.00	1.000	2.21	3,488,566	3,490,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지 (진주시)	토지 면적 (㎡)	용도지역	지목	토지 단가 (원/㎡)	거래시점	2025년 개별지가 (원/㎡)
a	계동 3*	147.6	일반상업	대	2,574,526	2021.10.13	1,204,000

* 출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정 보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 진주시 (21.10.13~25.05.07) (상업)	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.156 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.185 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.255 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.828 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.077 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.133 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.028 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.005 $(1 + 0.00156 * 19/31) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.01828) * (1 - 0.00077) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00005 * 37/31)$ ≈ 1.02466	2.466%

(4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 상업지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부경형지
		삼각지
		자루형 획지
	방위, 고저 등	맹지
		방 위
		고 저
	접면도로 상태	경사지
		각지
		2면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1	a	1.12	1.00	1.30	0.95	1.00	1.00	1.383	본건은 거래사례와 대비시 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하고, 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	단가 (원/㎡)							
1	a	2,574,526	1.00	1.02466	1.00	1.383	3,648,373	3,650,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/㎡)	비고
1	3,490,000	3,650,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

(3) 토지 단가의 결정

기호	토지 단가(원/㎡)	비고
1	3,490,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물의 개요

기호	소재지 (진주시)	구조	용도	공부면적(㎡)	사용승인일 (증축일)
2	계동 147 위 지상	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	단독주택(다가구), 제2종근린생활 시설, 위락시설	지하1층 126.46	1985.06.29
				1층 185.05	
				2층 183.06	
				3층 183.06	
				4층 64.98	(2002.08.08)

비고

- * 기호(2)는 귀 제시목록상 ‘철근콘크리트조, 3층’ 건물이나, 일반건축물대장상 ‘철근콘크리트조 및 벽돌구조, 4층’ 건물임.
- * 기호(2) 1층의 귀 제시목록상 용도는 ‘근린생활시설’이나, 현황 ‘근린생활시설 및 단독주택’으로 이용중이며, 기호(2) 1층은 부분별 가치를 달리하나, 일괄 평균가격으로 사정평가하였음.
- * 기호(2)의 지하1층, 1층~3층은 일반건축물대장상 1985.06.29일이 사용승인일인 건물로서, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- * 기호(2)의 1층 주택부분에 출입하기 위한 출입문, 2층 소재 발코니, 4층 소재 물탱크 등의 부합물 및 부대설비 등은 해당 건물가격에 포함하여 평가하였음.
- * 기호(2) 지하1층의 내부 인테리어 등은 임차인 소유로 탐문조사되어, 평가대상에서 제외하였음.
- * 기호(2) 일부의 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부조사가 불가하여 건축물현황도상 내부구조와 인근 주민의 탐문조사, 평가전례, 외부관찰 등을 종합 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,561,000	50 (45~55)
1-3-3-1	다가구주택	조적조(연와) 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,499,000	45 (40~50)

*출처:한국부동산원2024년건물신축단가표

(2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도 등을 기준으로 한국부동산원 건물신축단가표상의 표준단가 및 최근 신축단가 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

기호	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비고
2	지하 1층	위락시설 등	700,000	50	-
	1층	근린생활시설 및 단독주택	1,370,000	50	-
	2층	근린생활시설	1,200,000	50	-
	3층	단독주택(다가구)	1,500,000	50	-
	4층	단독주택(다가구)	1,400,000	37	-

* 부대설비(위생 및 급·배수설비 등)는 재조달원가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율 ¹⁾	결정단가 (원/㎡)
2	지하 1층	위락시설 등	700,000	50	35 ²⁾	15	15 / 50	210,000
	1층	근린생활시설 및 단독주택	1,370,000	50	35 ²⁾	15	15 / 50	411,000
	2층	근린생활시설	1,200,000	50	35 ²⁾	15	15 / 50	360,000
	3층	단독주택 (다가구)	1,500,000	50	35 ²⁾	15	15 / 50	450,000
	4층	단독주택 (다가구)	1,400,000	37	22	15	15 / 37	567,000
비고	1) 잔존가치율 = 잔존내용년수 / 전체내용년수 2) 관찰감가							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

상기의 평가사례, 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,000,234,000	감정평가 명세표 참조
건물	287,734,410	
제시외건물	1,537,800	
합 계	1,289,506,210	

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 진주시 평안동 소재 '갤러리아백화점(진주점)' 서측 인근에 위치하고, 주위는 각종 근린생활시설 등으로 형성된 노선 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

지역 내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 사다리형에 가까운 토지로서, 주상용 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 왕복 6차선의 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(진주중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

토지감정평가요항표

기호(1)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 구체적 임대관계는 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 벽돌구조 슬래브지붕 4층건으로서,

- 외벽 : 페인팅, 드라이비트, 외장석재 마감 등
- 내벽 : 페인팅, 벽지, 타일, 인테리어 마감 등
- 창호 : 샷시창호 등.

(2) 이용상태

- 1층 : 점포(한일자동펌프), 단독주택
- 2층 : 사무실(대영포장 진주출장소)
- 3층, 4층 : 공히 단독주택(다가구)
- 지하1층 : 위락시설(기적노래방).

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비 등 되어 있으며, 단독주택 부분에 난방설비 등 되어 있는 것으로 탐문조사됨.

(4) 부합물 및 종물

종물 및 부합물 성격의 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

- 기호(2)는 귀 제시목록상 ‘철근콘크리트조, 3층’ 건물이나, 일반건축물대장상 ‘철근콘크리트조 및 벽돌구조, 4층’ 건물임.
- 기호(2) 1층의 귀 제시목록상 용도는 ‘근린생활시설’ 이나, 현황 ‘근린생활시설 및 단독주택’ 으로 이용중임.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

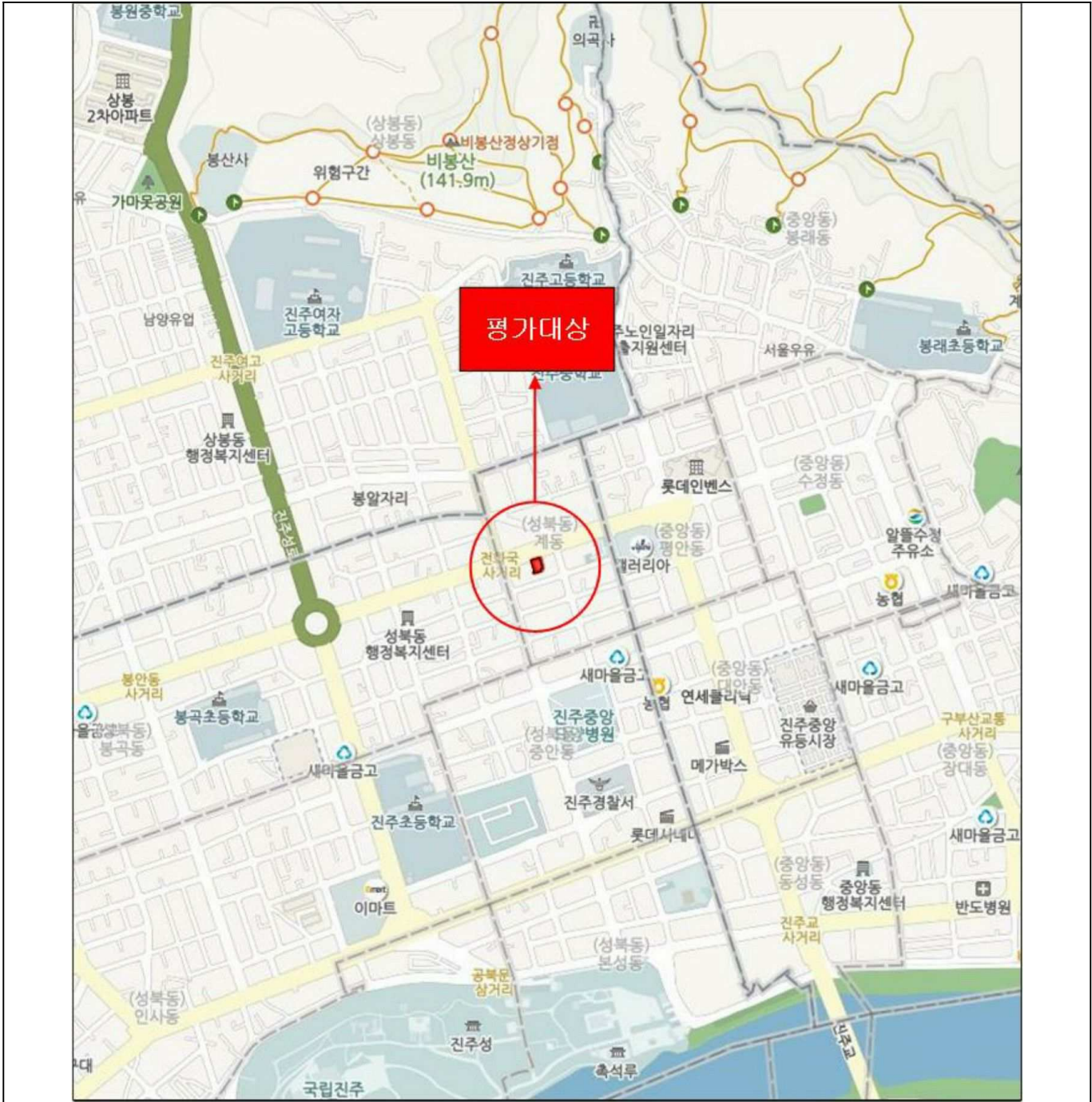
1) 임대관계 : 구체적 임대관계는 미상임.

2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

광역위치도

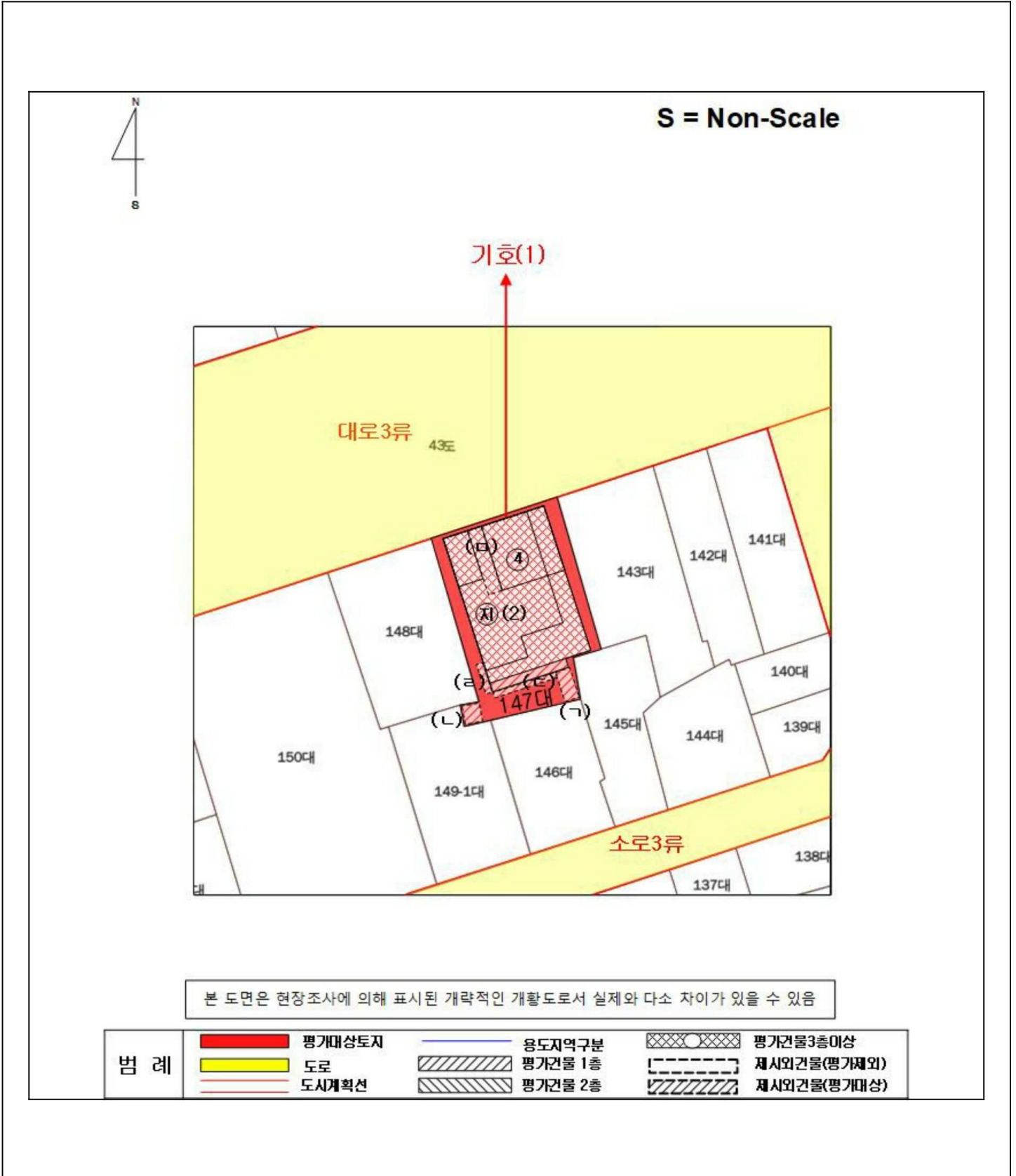


소재지 경상남도 진주시 계동 147

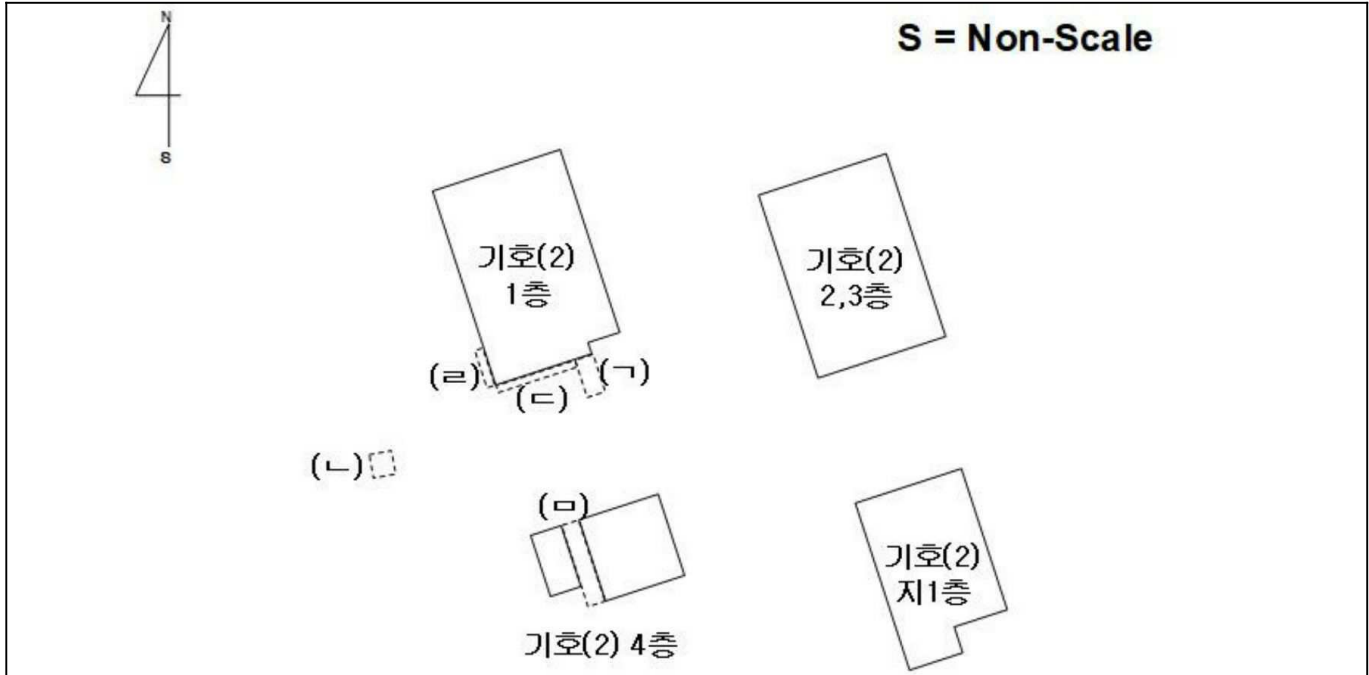


S = Non-Scale

지 적 및 건물 개 황 도



건 물 개 황 도



건물 면적

기호(2) 1층	185.05 m ²
2층	183.06 m ²
3층	183.06 m ²
4층	64.98 m ²
지1층	126.46 m ²

- 제시외건물**
- (ㄱ) 경량철골조 판넬지붕 단층 창고 등 약5.3m²
 - (ㄴ) 조적조 슬래브지붕 단층 창고 등 약3.8m²
 - (ㄷ) 경량철골조 폴리카보네이트지붕 단층 가추 약4.2m²
 - (ㄹ) 철근콘크리트조 및 샷시조 슬래브지붕 단층 계단실 약2.3m²
 - (ㅁ) 기존 벽체이용 및 샷시조 기존 지붕이용 및 판넬 및 샷시지붕 기호(2) 4층 소재 통로 등 약10.8m²

본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분	 평가건물3층이상
	 도로	 평가건물 1층	 제시외건물(평가제외)
	 도시계획선	 평가건물 2층	 제시외건물(평가대상)







(2) 1



(2) 1



(2) 1



(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2) 4



()



()



()



()



()