

감정평가서

건명	김득임 소유물건(2025타경31037)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규
감정서번호	SH2507-10088

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.



산하감정평가사사무소

경상남도 함양군 마천면 천왕봉로 1167-1
TEL. 055-963-3370 FAX. 0505-182-3317

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일억일천구백삼십삼만칠천사백오십원정(₩119,337,450.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김득임 (2025타경31037)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.25	2025.07.18 ~ 2025.07.25	2025. 07. 25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	10 20,727 x -- 20	토지	10,363.5	1,500	15,545,250
	토지	370	토지	370	92,000	34,040,000
	건물	92.36	건물	98.36	520,000	51,147,200
	제시외	(85.3㎡ + 1식)	제시외	85.3㎡ + 1식	-	18,605,000
합 계					₩119,337,450	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 진주시 이반성면 발산리	산139	임야	농림지역	20,727				
				1. 매각지분 김득임 지분 전부	10 ---- 20	10,363.5	1,500	15,545,250	지분평가 분묘 소재 감안평가
2	경상남도 진주시 이반성면 발산리	409	대	계획관리지역	76	76	92,000	6,992,000	제외외(ㄴ) 으로 영향받는 토지가액 :6,598,700
3	경상남도 진주시 이반성면 발산리	411	대	계획관리지역	122	122	92,000	11,224,000	
4	경상남도 진주시 이반성면 발산리	412	대	계획관리지역	172	172	92,000	15,824,000	제외외(ㄱ), (ㄴ)으로 영향받는 토지가액 :11,615,000
5	경상남도 진주시 이반성면 발산리	411,412 위 지상	주택	시멘트 블록조 슬래브지붕 단층	92.36	98.36	520,000	51,147,200	1,300,000 ×18/45 현황 기준 면적사정
	[도로명주소] 경상남도 진주시 이반성면 발산길11번길 29-9								
	소 계							₩100,732,450	

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	(제외외) 경상남도 진주시 이반성면 발산리	412 위 지상	창고	조적조 함석지붕 단층	(55.2)	55.2	125,000	6,900,000	500,000 ×10/40 관찰감가
ㄴ	동소	412 위 지상	창고	조적조 함석지붕 단층	(11.5)	11.5	70,000	805,000	
ㄷ	동소	412 위 지상	다용도실	블록조 슬래브지붕	(16.0)	16.0	400,000	6,400,000	1,000,000 ×18/45 관찰감가
ㄹ	동소	412 위 지상	보일러실	블록조 슬래브지붕	(2.6)	2.6	-	1,500,000	
ㅁ	동소	413,415 위 지상	화장실 및 대문	블록조 슬래브지붕 단층	(1식)	1식	-	3,000,000	
소 계								₩18,605,000	
합 계								₩119,337,450.-	
이 하 여 백									

I | 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 진주시 이반성면 발산리 소재 "외동마을" 내 및 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 기준시점은 가격조사를 완료한 일자인 2025년 07월 25일을 기준하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의하여 실지조사는 2025.07.18.~2025.07.25.에 시행하여, 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

II | 감정평가기준 및 방법

1. 감정평가기준

본건은 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 제반 감정평가 관련 법규 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

2. 토지의 평가

가. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 기호(1)은 공유지분 토지로서, 면적은 지분비율 권리면적으로 사정하여 평가하되, 위치 확인이 곤란하여 전체 면적을 기준한 평균 단가를 적용하여 감정평가하였음.

다. 기호(1)지상 자연생 입목은 별도의 경제적 가치가 미미하며, 임지와 일체로 거래되는 일반적인 시장상황을 고려하여 임지에 포함 감정평가하였음.

라. 기호(1) 지상에 연고자 미상의 분묘 소재하는바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

마. 기호(2)토지는 일부 현황 도로인바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

바. 기호(2),(4)지상에 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ),(ㄴ)이 소재하는바, 구조·용도·현상·부대설비·관리상태 등을 종합고려하여 감정평가하였으며, 제시외건물로 인해 영향받는 토지가액을 감정평가명세표상 별도 부기하였으니 업무 진행시 참조하시기 바람.

3. 건물의 평가

가. 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

나. 기호(5)건물의 공부상 면적은 “92.36㎡”이나 현황 약“98.36㎡”인바, 현황 기준 면적 사정하여 감정평가하였음.

다. 소유자 미상의 제시외(ㄷ)~(ㄹ)은 개략적인 면적을 산정하여, 구조·용도·현상·부대설비·관리상태 등을 종합 고려하여 별도 감정평가하였음.

4. 기타 참고사항

가. 기호(1)지상에 후첨 “사진용지”와 같이 연고자 미상의 분묘 소재하는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

나. 기호(2)~(4)토지는 지적경계 불분명하여 명확한 경계 등의 확인은 지적 경계측량을 요하는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

다. 기호(5)건물은 후첨 “지적개황도”와 같이 인접지(415번지)에 일부 걸쳐있는바, 경매참여시 참고하시기 바람.

III 토지가액 산출

<1> 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	진주시 이반성면 발산리 산139	임야	20,727.0	농림지역	965	지분 10/20
2	진주시 이반성면 발산리 409	대	76.0	계획관리	35,700	-
3	진주시 이반성면 발산리 411	대	122.0	계획관리	35,700	-
4	진주시 이반성면 발산리 412	대	172.0	계획관리	35,900	-

<2> 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

1. 공시지가 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정기준

(ㄱ) 용도지역·지역·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것

(ㄴ) 이용상황이 같거나 비슷할 것

(ㄷ) 주변환경 등이 같거나 비슷할 것

(ㄹ) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

※ 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 표준지를 비교표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	이반성면 발산리 산144	15,372.0	임야	자연림	농림지역	세로(불)	사다리 급경사	1,070
나	이반성면 발산리 490	374.0	대	단독 주택	계획관리	세각(가)	부정형 평지	38,900

2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 진주시[2025.01.01. ~ 2025.07.25.]

용도지역	지가변동률(%)	계산식
농림지역	0.439 (1.00439)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.357 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.098 $(1 + 0.00357) * (1 + 0.00098 * 25/30)$ ≒ 1.00439
계획관리지역	0.612 (1.00612)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.584 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.034 $(1 + 0.00584) * (1 + 0.00034 * 25/30)$ ≒ 1.00612

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는데, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(가)	대상(1)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	0.90	대상은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세하나, 교통의 편부, 분묘 소재하는 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	1.10	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.990		0.90 x 1.10 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	표준지(나)	대상(2)~(4)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	0.95	대상은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성, 형상 등에서 열세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등의 유무 및 거리	1.00	1.00	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	0.98	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		0.931		0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00 x 1.00

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 『감정평가 실무기준』, 대법원판례(2003다 38207 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25.)), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,(1991.12.28.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역의 정상거래사례 또는 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례 및 평가사례

〈실거래 출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	이반성면 길성리 산19* 외	임야/전	농림지역 보전관리	1,569	2025.04.24	실거래
B	이반성면 장안리 산1*	임야	농림지역 생산관리	1,680	2024.04.09	실거래
C	이반성면 장안리 산18*	임야	농림지역	1,400	2023.08.02	법원경매
D	이반성면 길성리 852-* 외	대/답	계획관리	90,767	2025.02.18	실거래
E	이반성면 발산리 559-* 외	대/전	계획관리	86,393	2024.12.13	실거래
F	이반성면 가산리 1184-*	대	계획관리	97,000	2023.12.18	시가참고
G	이반성면 발산리 9* 외	대	계획관리	88,149	2021.12.13	실거래

다. 격차율의 산정

상기 사례는 본건 토지가 소재한 인근지역의 유사토지에 대한 자료로서 본건 토지의 가격수준, 기타 평가사례 등과 유사성을 보이는 바, 용도지역과 이용상황이 유사하고 비교가능성이 높은 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정 산출자료로 선정함

1) 산 식

$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 표준지가액}}$
<p>* 사례 기준 기준시점 당시의 표준지가액 = 사례× 시점수정× 지역요인× 개별요인</p> <p>* 기준시점 당시의 표준지가액 = 표준지공시지가× 시점수정</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 격차율 산정

표준지 기 호	사례 표준지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	비고
가	C	1,400	1.01051	1.000	※)1.100	1,556	1.447	사례 대비 표준지는 교통의 편부 등에서 우세함.
	가	1,070	1.00439	-	-	1,075		
나	F	97,000	1.02080	1.000	※)1.000	99,018	2.530	사례 대비 표준지는 제조조건에서 대등함.
	나	38,900	1.00612	-	-	39,138		

※ (가)개별요인 : 1.10 (접근) × 1.00 (자연) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 1.100

※ (나)개별요인 : 1.00 (가로) × 1.00 (접근) × 1.00 (환경) × 1.00 (획지) × 1.00 (행정적) × 1.00 (기타) ≒ 1.000

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 인근지의 지가수준·표준지공시지가의 시가반영정도·평가사례와의 균형 및 평가사례를 기준으로 한 격차율 등을 종합 고려하여, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지기호	산정보정치	적용보정치
가	1.447	1.440
나	2.530	2.530

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

가. 산식

비교표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정(지가변동률) × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정 = 산출단가(원/㎡) ≒ 적용단가(원/㎡)

나. 토지단가 산출

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,070	1.00439	1.000	0.990	1.440	1,532	1,500
2~4	38,900	1.00612	1.000	0.931	2.530	92,187	92,000

<3> 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

1. 거래사례 선정

가. 거래사례 선택기준

- (ㄱ) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- (ㄴ) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- (ㄷ) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치 형성요인의 비교가 가능한 사례

※ 상기 선정기준에 따라 가장 적절한 아래 거래사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례

〈출처 : KAIS감정평가정보체계〉

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
B	이반성면 장안리 산1*	임야	농림지역 생산관리	1,680	2024.04.09	-
D	이반성면 길성리 852-* 외	대/답	계획관리	90,767	2025.02.18	-

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지므로 별도의 사정보정 없음(1.000)

3. 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

■ 진주시

기호	용도지역	기간	지가변동률(%)
B	농림지역	2024.04.09. ~ 2025.07.25	0.807(1.00807)
D	계획관리지역	2025.02.18. ~ 2025.07.25	0.423(1.00423)

※ 고시되지 아니한 지가변동률은 최종월의 지가변동률을 추정 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 동일 인근지역내에 소재하고 있어 지역요인은 대등시되는바, 토지가치형성요인 중 지역요인에 대한 보정요인은 없는 것으로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였음.

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(B)	대상(1)	
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 교통의 편부	1.00	0.85	대상은 거래사례 대비 지세 등에서 우세하나, 교통의 편부, 분묘 소재하는 점 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부, 입목의 수종·본수·규격 등	1.00	1.10	
행정적조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 등 행정상의 조장 및 규제의 정도 등	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타 등	1.00	1.00	
		0.935		0.85 x 1.10 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조 건	항 목	사례(D)	대상 (2)~(4)	
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	0.95	대상은 거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세하나. 이용상황 등에서 우세함.
접근조건	인근대중교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등의 유무 및 거리	1.00	1.00	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.10	
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타규제 등 행정상의 규제정도	1.00	1.00	
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	
		1.045		0.95 x 1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00 x 1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(적용단가 : 원/㎡)

가. 산식

거래사례(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정(지가변동률) × 지역요인비교 ×

개별요인비교 = 산출단가(원/㎡) ≙ 적용단가(원/㎡)

나. 토지단가산출

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,680	1.000	1.00807	1.000	0.935	1,583	1,600
2~4	90,767	1.000	1.00423	1.000	1.045	95,253	95,000

<4> 토지 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 비교

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	1,500(원/㎡)	1,600(원/㎡)	-
2~4	92,000(원/㎡)	95,000(원/㎡)	-

2. 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정함.

IV 건물가액 산출

1. 대상건물의 개요

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	공부면적 (㎡)	사용승인일	비고
5	진주시 이반성면 발산리 411,412	시멘트 블록조 슬래브지붕 단층	주택	92.36	1997.08.21	현황 면적 약“98.36㎡”

2. 재조달원가 결정

가. 건물표준단가(한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	4	1,381,000	45 (40~50)

나. 재조달원가 결정

건물신축단가표 건물표준단가를 근거로 하여 평가대상건물의 구조 및 용도와 현상, 부대설비 등을 감안하여 아래 “적용단가 결정”과 같이 결정하였음.

3. 감가수정

감가수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 경제적 내용연수를 기준을 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하였음.

4. 적용단가 결정

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존년수/내용년수					
일련번호	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
5	1,300,000	18	45	520,000	520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V | 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (A, 원/㎡)	면적 (B, ㎡)	감정평가액 (C=A×B, 원)	비고
1	1,500	10,363.5	15,545,250	토지
2	92,000	76.0	6,992,000	토지
3	92,000	122.0	11,224,000	토지
4	92,000	172.0	15,824,000	토지
5	520,000	98.36	51,147,200	건물
제시외 건물	-	85.3㎡ + 1식	18,605,000	(㉿)~(㊱)
(합 계)			119,337,450	

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

경상남도 진주시 이반성면 발산리 소재 "외동마을" 내 및 북측 인근에 위치하며, 부근은 임야, 농가주택, 농경지 등이 소재하는 순수산림지대 및 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 불가능(기호 1) 또는 가능(기호 2~4)하며, 관내교통편 및 도로사정 등을 고려할때 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 남동하향 경사의 유사사다리형 토지로 현황 "임야 및 일부 묘지"임.
기호(2)~(4) : 3필 일단의 부정형 토지로 현황 "주택부지"임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 "맹지"임.
기호(2)~(4) : 남측 소재 현황 폭 약2m 내외 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 농림지역(2015-12-10), 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.
기호(2)~(4) : 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-05-30)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2),(4)지상에 후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외(ㄱ),(ㄴ) 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 기호(1)지상에 후첨 "사진용지"와 같이 연고자 미상의 분묘 소재하고 있음.

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(5) 시멘트 블록조 슬래브지붕 단층 건물로서,
외 벽 : 치장벽돌쌓기 등.
내 벽 : 벽지붙임 등.
창 호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(5) : 주택

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외(ㄷ)~(ㄴ) 소재하고 있음.

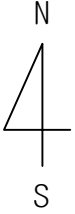
(5) 공부와의 차이

기호(5)건물의 공부상 면적은 92.36㎡이나, 현황 면적은 약98.36㎡임.
기호(5)건물의 공부상 소재지번은 411,412번지이나, 현황 415번지에 일부 걸쳐 있음.

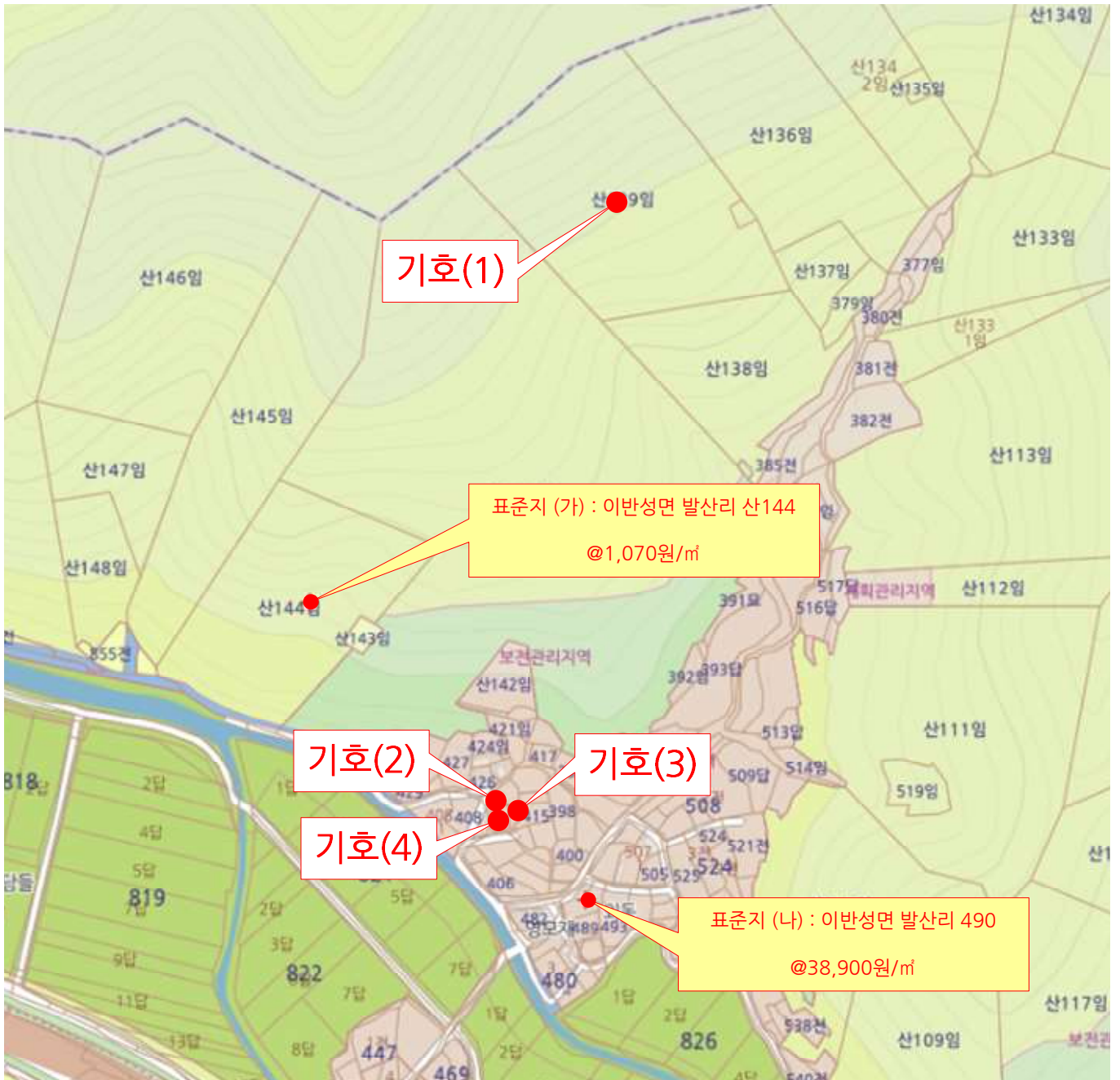
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 제시외(ㄴ)은 인접지(413번지)상에 소재하고 있음.

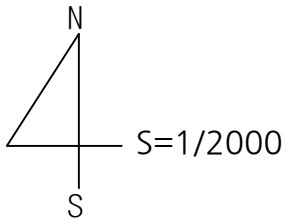
상세 위치도



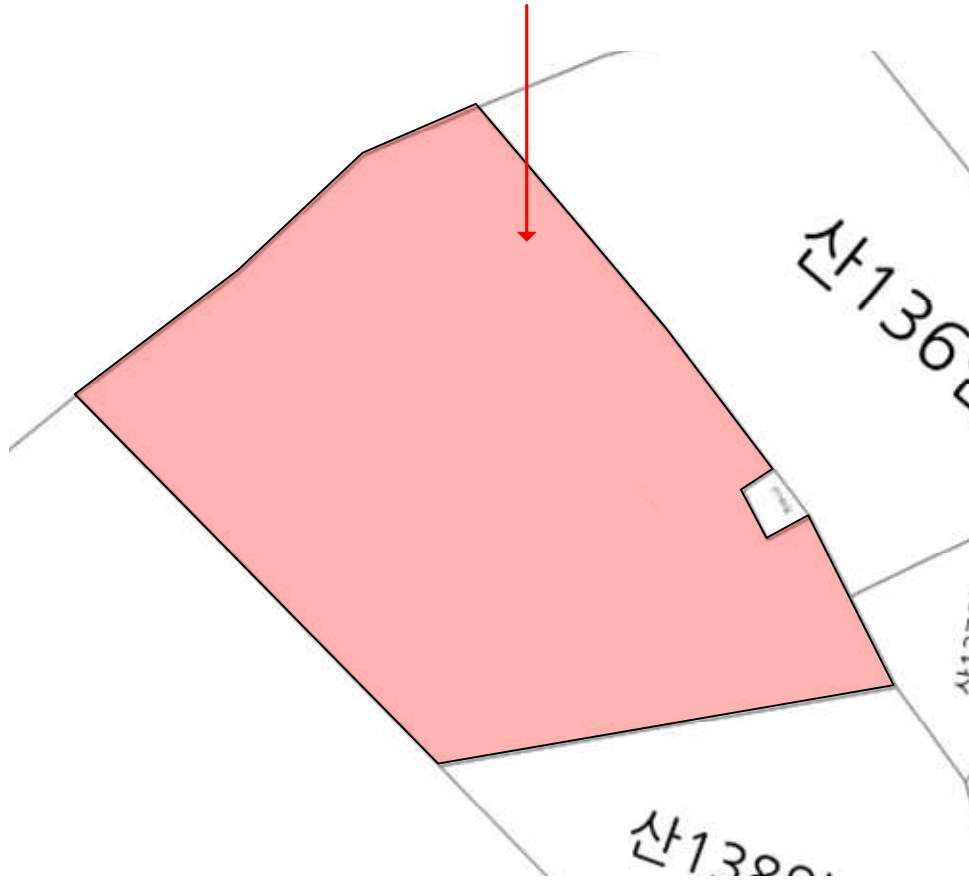
소재지	경상남도 진주시 이반성면 발산리 산139 외
-----	--------------------------



지 적 개 황 도



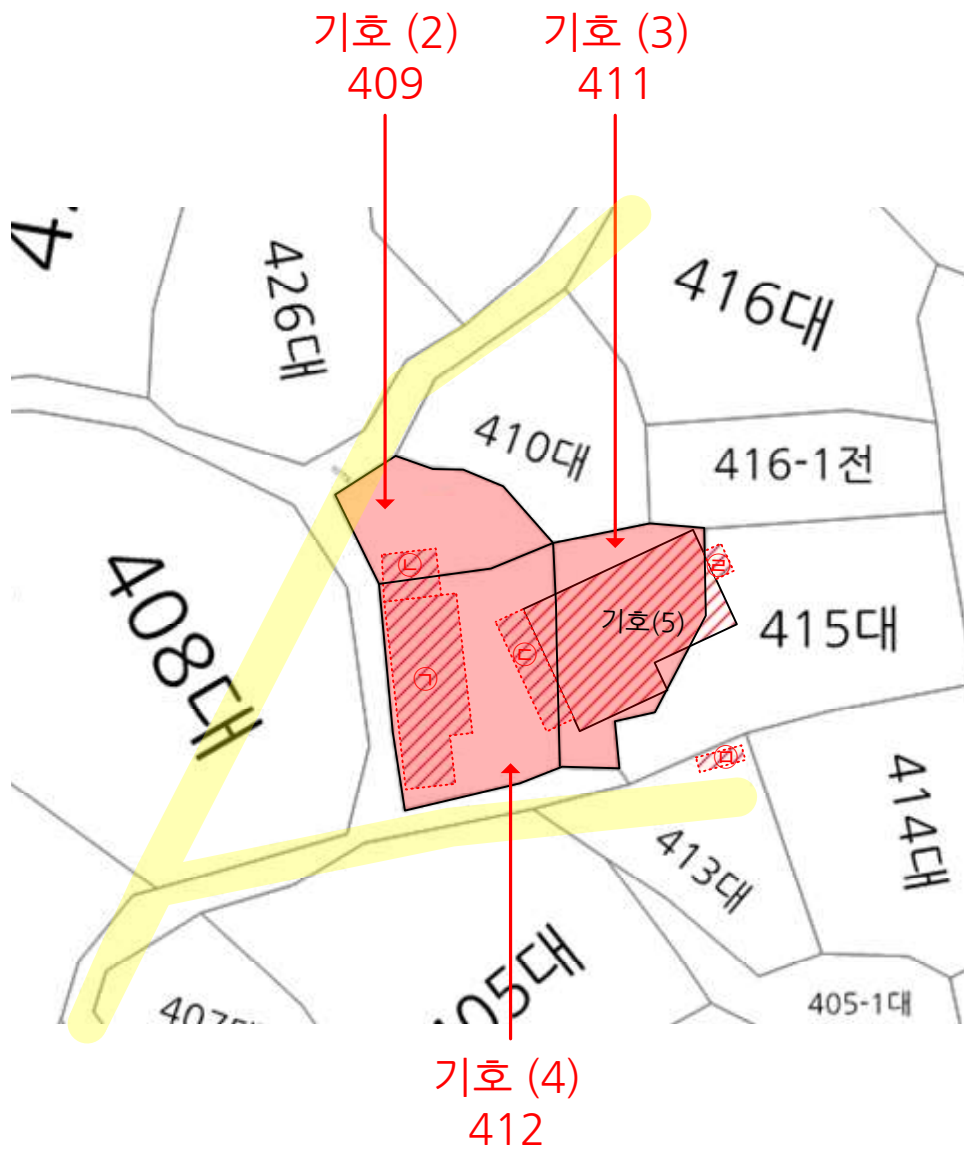
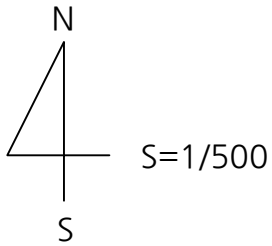
기호 (1)
산139
지분 20분의 10



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

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

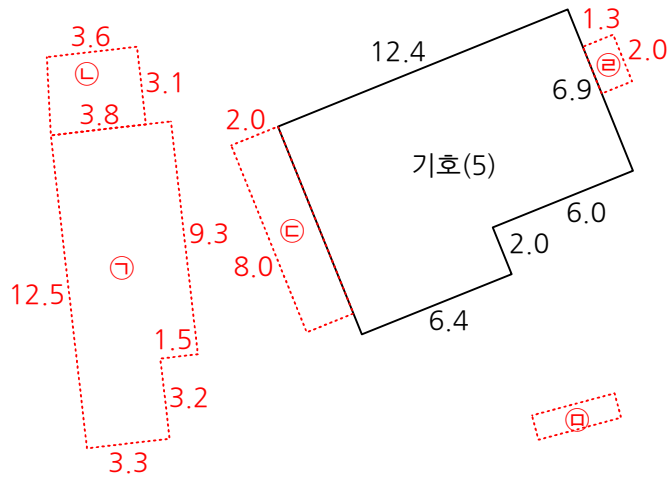
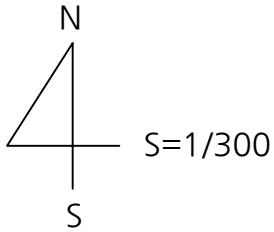
지 적 개 황 도



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

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

건 물 개 황 도



평가건물

기호(5) : 약 98.36(공부상 92.36㎡)

제시외

- ㉠ 조적조 함석지붕 단층 창고 : 약 55.2㎡
- ㉡ 조적조 함석지붕 창고 : 약 11.5㎡
- ㉢ 블록조 슬래브지붕 다용도실 : 약 16.0㎡
- ㉣ 블록조 슬래브지붕 보일러실 : 약 2.6㎡
- ㉤ 블록조 슬래브지붕 단층 화장실 및 대문 1식

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

사진용지



기호(1) 토지전경



기호(1) 토지전경

사진용지



기호(1)지상 소재 분묘



기호(2)~(4) 토지전경

사진용지



기호(2),(4) 토지전경



기호(2) 토지전경

사진용지



기호(3) 토지전경



기호(4)토지, 기호(5)건물전경

사진용지



기호(5)건물, 제시외(ㄷ)



기호(5)건물, 제시외(ㄷ)

사진용지



제시외(ㄱ),(ㄴ)



제시외(ㄱ)

사진용지



제시외(ㄱ)

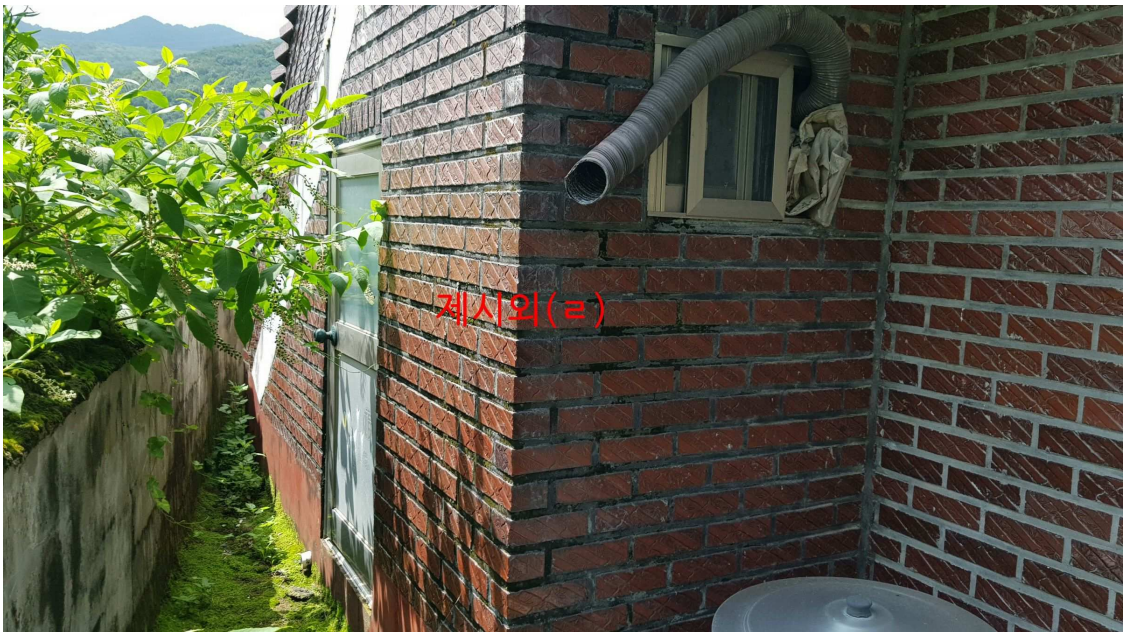


제시외(ㄴ)

사진용지



제시외(ㄷ)



제시외(ㄹ)

사진용지



제시외(ㄹ)



기호(2)~(4) 인근전경