

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호
건명 : 주식회사 보산 소유물(2025타경20912)
번호 : 삼창 제 S20252-10001 호

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



[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경상남도 창원시 의창구 용동로57번안길

9-5 협성루에나비즈 306호

TEL.055-289-9424 / FAX.055-289-9425



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 조복만




(주) 삼창 감정평가법인

경남지사장 김인로 (서명 또는 인)

감정평가액	구역육천구십삼만칠천육백일십원정 (₩960,937,610.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호		감정평가목적	경매		
제출처	(경매4계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 보산 (2025타경20912)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2025. 10. 13	2025. 10. 13	2025. 10. 14	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	토지	2,230	토지	2,230	334,000	744,820,000
	건물	1,064.22	건물	1,064.22	-	183,384,810
	기계기구	3식	기계기구	3식	-	27,160,000
	제시외물건	(392.2)	제시외물건	392.2	-	5,572,800
합계						₩960,937,610
	이		하		여 백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 함안군 산인면 내인리 소재 '산인초등학교' 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」제21조(동산의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
- ② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제20조(자동차 등의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 자동차를 감정평가할 때에 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 건설기계를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가법인등은 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艙裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 항공기를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
- ⑤ 감정평가법인등은 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 않음. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하되, 본건 일련번호 가),나) 건물은 일부 증축되었으나, 기존부분과 증축부분의 구분이 곤란한 바, 현상 및 관리상태, 장래 가능이용년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

라. 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제21조 제2항에 준하여 원가법으로 감정평가 하되, 그 구조, 규격, 형식, 현상, 용량 및 관리상태 등을 종합 고려하여 감가수정은 정률법을 적용하되, 현상 및 관리상태, 장래 가능이용년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 그 밖의 사항

- 본건 지상에 소재하는 건축물 등 중 독립적 경제가치를 갖는다고 보기 어려운 건축물 등(담장, 옹벽, 화단 등)은 주된 감정평가 대상에 그 가치가 화체되어 있다고 볼 수 있는바, 따로 독립하여 감정평가하지 않고 주된 감정평가 대상에 그 가치를 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건 토지의 명확한 경계확인인 지적측량이 요구되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건 토지 중 일부는 ‘접도구역’에 저촉되고 있는 바 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지는 인근 타인소유 토지(내인리 452-2번지, 454-1번지)와 외관상 일괄로 이용중이며 본건 토지만의 단독이용이 가능하고 동측으로 약 8미터 내외의 포장도로와 접하고 있으나 펜스 등으로 인접필지(내인리 452-2번지)를 통하여 진·출입하고 있으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 일련번호 가) 건물은 공부상 지붕이 ‘칼라시트,천막지붕’ 이나, 현황 ‘칼라시트지붕’ 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 일련번호 다) 건물 일부 증축건물의 내용년수는 기존건물의 잔존내용년수 범위에서 적용하여 감가수정 하였음.
- 본건 토지상에 이동식 컨테이너 2동 등이 적치되어 있으나, 이동 및 제거가 용이한 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건 기계기구의 명칭, 구조, 규격, 형식, 수량 등은 제시목록에 의하여 기재하였음.

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2025년)	비고
1)	산인면 내인리 454	2,230	2,230	공장 용지	계획 관리	공업용	소로 한면	부정형 평 지	189,700	-
합계	-	2,230	2,230	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	경상남도 함안군 산인면 내인리 454 (경상남도 함안군 산인면 송산로 206)							
	주구조	철골조			주용도	공장			
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일		
		522	46.1	522	47.72	-/1	2001.11.27	2003.07.07 2011.07.13	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	경상남도 함안군 산인면 내인리 454 (경상남도 함안군 산인면 송산로 206)					
	주구조	철골조			주용도	창고	
나)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	299.65	-	299.65	-	-/1	2001.11.27	2003.07.07

일련 번호	소재지	경상남도 함안군 산인면 내인리 454 (경상남도 함안군 산인면 송산로 206)					
	주구조	일반철골구조			주용도	공장(사위실 및 식당 등)	
다)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	210.57	-	210.57	-	-/3	2001.11.27	2006.08.04

일련 번호	소재지	경상남도 함안군 산인면 내인리 454 (경상남도 함안군 산인면 송산로 206)					
	주구조	일반철골구조			주용도	창고	
라)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	32	-	32	-	-/1	2011.07.13	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기계기구

일련번호	명 칭	수 량
1)	강괴단열판 성형설비	1식
2)	건조설비	1식
3)	수변전설비	1식

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 10월 13일로 함.

나. 실지조사(2025년 10월 13일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	산인면 부봉리 628-3	3,829	공장 용지	계획 관리	공업용	소로 한면	부정형 평 지	197,700

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상남도 함안군 '계획관리지역'	2025.01.01 ~ 2025.10.13	0.454	1.00454	2025년 8월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 공업지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.02	본건은 표준지와 비교시 가로의 폭 등에서 다소 우세함.
접 조	근 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.02	본건은 표준지와 비교시 교통시설과의 접근성 등에서 다소 우세함.
			철도전용인입선, 전용부두 등		
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	유사함.
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.02	본건은 표준지와 비교시 면적 등에서 다소 우세함.
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.99	본건은 표준지와 비교시 '접도구역' 저축 등에서 다소 열세함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.051	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	산인면 내인리 00-00	공장 용지	2,528	계획 관리	공업용	담보	2023.07.06	331,000	190,400	1.74
②	산인면 부봉리 00-00	공장 용지	1,670	계획 관리	공업용	자산 재평가	2023.08.31	334,000	190,400	1.75
③	산인면 운곡리 00-00	공장 용지	4,043	계획 관리	공업용	담보	2025.01.31	316,000	181,800	1.74

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	산인면 내인리 00-00	대	계획 관리	580	단독 주택	290,000,000 (건물포함)	약 332,000	2023.03.29	132,400
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2008.08.26), 면적 : 96.93㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[290,000,000\text{원} - (1,400,000\text{원}/\text{㎡} \times 36/50 \times 96.93\text{㎡})] / 580\text{㎡}\} \approx 332,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉡	산인면 송정리 00-00	잡종지	계획 관리	521	주거 기타	227,000,000 (토지만거래)	약 435,000	2022.03.16	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : $227,000,000\text{원} / 521\text{㎡} \approx 435,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉢	산인면 모곡리 00-00	대	계획 관리	1,091	주거 기타	423,000,000 (건물포함)	약 296,000	2021.09.24	150,200
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 조적조(사용승인일 : 미상임), 면적 : 492.56㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[423,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 13/45(\text{관찰감가}) \times 492.56\text{㎡})] / 1,091\text{㎡}\} \approx 296,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉣	산인면 신산리 00-00	공장 용지	계획 관리	1,571	공업용	940,000,000 (건물포함)	약 408,000	2024.01.17	182,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철골조(사용승인일 : 2002.01.28), 면적 : 897.54㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[940,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 19/40 \times 897.54\text{㎡})] / 1,571\text{㎡}\} \approx 408,000\text{원}/\text{㎡}$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획관리	공업용	소로한면	300,000원/㎡~330,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			함안군			산인면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
공장/공장	67.91	65.81	171	71.84	69.61	24	61.79	55.68	3

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ②
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ②	경상남도 함안군 '계획관리지역'	2023.08.31~2025.10.13	1.643	1.01643	2025년 8월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 공업지대 [표준지A/비교사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례②)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.98	표준지는 비교사례와 비교시 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
접 조	근 건	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.98	표준지는 비교사례와 비교시 교통시설과의 접근성 등에서 다소 열세함.
		교통시설과의 거리		
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	1.00	유사함.
		자연환경		
획 조	지 건	면적, 형상 등	0.98	표준지는 비교사례와 비교시 면적 등에서 다소 열세함.
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.941	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	②	334,000	1.01643	1.000	0.941	319,458

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례② 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{319,458}{197,700 \times 1.00454} \approx 1.608$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.60

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	197,700	1.00454	1.000	1.051	1.60	333,961	334,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉞
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉞	산인면 신산리 00-00	공장 용지	계획 관리	1,571	공업 용지	940,000,000 (건물포함)	약 408,000	2024.01.17	182,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철골조(사용승인일 : 2002.01.28), 면적 : 897.54 ■ 토지 추정단가 : $[\{940,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 19/40 \times 897.54)\} / 1,571\text{㎡}] \approx 408,000\text{원}/\text{㎡}$								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉔	경상남도 함안군 '계획관리지역'	2024.01.17~2025.10.13	1.508	1.01508	2025년 8월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 공업지대[일련번호1)/거래사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례②)	비 고	
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
점 조	근 건	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.90	본건은 거래사례와 비교시 인근 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.	
		교통시설과의 거리			철도전용인입선, 전용부두 등
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	0.95	본건은 거래사례와 비교시 인근환경 등에서 다소 열세함.
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.98	본건은 거래사례와 비교시 형상 등에서 다소 열세함.
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.99	본건은 거래사례와 비교시 '접도구역' 저축 등에서 다소 열세함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.830		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉔	408,000	1.000	1.01508	1.000	0.830	343,746	344,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	334,000	344,000	334,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상남도 함안군 산인면 내인리 454	2,230	2,230	334,000	744,820,000	-
합 계		2,230	2,230	-	744,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	공장	철골조	522	-/1
나)	창고	철골조	299.65	-/1
다)	공장 (샤워실 및 식당 등)	일반철골구조	210.57	-/3
라)	창고	일반철골구조	32	-/1

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-11	일반공장	철골조/철골지붕틀 칼라피복철판잇기(층고 9m이하)	5	860,000	35 (30~40)
6-1-6-15	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 6m기준)	3	741,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생,급배수,난방 등	다) -/3

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1층	공장	350,000	중	-
나)	1층	창고	350,000	중	-
다)	1층	공장(샤워실)	500,000	중	기존 및 증축부분
	2층	공장(식당)	500,000	중	증축부분
	3층	공장(숙소)			
라)	1층	창고	150,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하되, 본건 일련번호 가),나) 건물은 일부 증축되었으나, 기존부분과 증축부분의 구분이 곤란한 바, 현상 및 관리상태, 장래 가능 이용년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	(유효)잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)
가)	1층	350,000	(19)	40	166,250	166,000	2001.11.27 (2003.07.07 2011.07.13)
나)	1층	350,000	(17)	40	148,750	148,000	2001.11.27 (2003.07.07)
다)	1층	500,000	17	40	212,500	212,000	2001.11.27
	2층	500,000	18	37	243,243	243,000	(2006.08.04)
	3층						
라)	1층	150,000	26	40	97,500	97,000	2011.07.13

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층	522	522	166,000	86,652,000	-
나	1층	299.65	299.65	148,000	44,348,200	-
다	1~3층	210.57	60.9	212,000	12,910,800	1층 기존부분
			149.67	243,000	36,369,810	1~3층 증축부분
라	1층	32	32	97,000	3,104,000	-
합 계		1,064.22	1,064.22	-	183,384,810	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 기계기구의 감정평가

일련번호	명 칭·구 조· 규격·형식· 용량 등	제작자/제작년도	수 량	감정평가액 (원)
1)	강괴단열판 성형설비	국산 미상	1식	8,840,000
2)	건조설비	국산 미상	1식	8,840,000
3)	수변전설비	국산 미상	1식	9,480,000
합 계			3식	27,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	744,820,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	183,384,810	
제시외건물	5,572,800	
기계기구	27,160,000	
합 계	960,937,610	-

끝.

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)		
1	경상남도 함안군 산인면 내인리	454	공장용지	계획관리지역	2,230	2,230	334,000	744,820,000	'접도구역' 저축감안	
가	동소 [도로명주소] 경상남도 함안군 산인면 송산로 206	454 위지상 제가동호	공장	철골조 칼라시트, 천막지붕 단층					현황 '칼라강판지붕'	
				단층	522	522	166,000	86,652,000	관찰감가 350,000 x19/40	
나	동소	454 위지상	부속건물 창고	철골조 칼라시트지붕 단층					관찰감가 350,000 x17/40	
다	동소	454 위지상	부속건물 공장	일반철골구조 판넬지붕 3층						
				1층	70.19	60.9	212,000	12,910,800	500,000 x17/40 기존부분 샤워실 등	
				2층	70.19					
				3층	70.19	149.67	243,000	36,369,810	500,000 x 18/37 증축부분 식당,숙소 등	

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)		
라	동소	454 위지상	부속건물 창고	일반철골구조 칼라시트지붕 단층 단층	32	32	97,000	3,104,000	150,000 x26/40	
소 계								₩928,204,810		
〈제시외물건〉										
㉠	동소	454 위지상	작업장 등	철재구조 칼라강판지붕 단층	(150.7㎡)	150.7㎡	12,000	1,808,400		
㉡	동소	454 위지상	가추 등	벽체이용 칼라시트지붕 단층	(205.4㎡)	205.4㎡	12,000	2,464,800		
㉢	동소	454 위지상	작업장 등	철재구조 강판지붕 단층	(36.1㎡)	36.1㎡	36,000	1,299,600		
소 계								₩5,572,800		
합 계								₩933,777,610.-		
					이	하	여	백		

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액(원)		비 고
				단 가	금 액	
1	<p>강괴단열판 성형설비</p> <p>1)Hopper 1차 : Ø1,200xH1,000mm 2차 : Ø1,900xH1,500mm</p> <p>2)Scale</p> <p>3)Steel Structure</p> <p>4)Mixer Cap' : 1,000kg/1회 Size : Ø1,500xH1,500mm Motor</p> <p>5)Mixer Cap' : 700kg/hr Ø800xH1,200mm</p> <p>6)교반기x2ea</p> <p>7)Sludge Pumpx2ea</p> <p>8)성형기 O-Type Ø1,500mmx1ea Ø1,600mmx1ea N-Type 1,300x2,200mm Crane Rail : 약 10mx1ea 약 12mx1ea</p>	<p>국산 미상</p>	1식	-	8,840,000	65,000,000 x 0.136(2/15) 관찰감가

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액(원)		비 고
				단 가	금 액	
2	Lifter 1,200x2,000mm 유압탱크 9)진공수분리기 진공 Pump, 진공탱크, 수분리탱크 10)W/Std. Acc's	국산 미상	1식	-	8,840,000	65,000,000 x 0.136(2/15) 관찰감가
	건조설비 1)Boiler 목재Boiler : 1,000kcal/hr 전기Heating : 380kw With Acc's 2)건조로 10Tonx1Set 5Tonx1Set Temp' : 약 200℃ 3)Rail 및 대차 대차 : O-Type, N-Type 4)W/Std. Acc's					
3	수변전설비 Cap' : 600kw T.R : 600KVA x 1ea M.O.F C.O.S 전주 및 기타부대설비 일체	국산 미상	1식	-	9,480,000	60,000,000 x 0.158(3/15) 관찰감가

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액(원)		비 고
				단 가	금 액	
	합 계	이 하	여 백		₩27,160,000.-	

공장 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
4. 기계/기구의 현상

2. 토지의 상황
5. 공작물의 현상

3. 건물의 구조 및 현상
6. 기타참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 함안군 산인면 내인리 소재 '산인초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장 및 전, 담 등으로 형성되어 있음.

2. 토지의 상황

1) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

2) 형태 및 이용상황

인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

3) 인접도로상태

서측으로 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

4) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역,가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200mm)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률〉,가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700mm)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률〉,접도구역〈도로법〉,배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉.

5) 제시목록외의 물건

별지 '지적 및 건물개황도'와 같이 기호(ㄱ~ㄷ)이 소재함.

6) 공부와의 차이

없 음.

공장 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
4. 기계/기구의 현상

2. 토지의 상황
5. 공작물의 현상

3. 건물의 구조 및 현상
6. 기타참고사항

3. 건물의 구조 및 현상

가) 철골조 칼라시트 및 천막지붕(현황 '칼라시트지붕') 단층건으로서,
벽체 : 칼라시트 마감 등.
천장 : 철골조 칼라시트 마감 등.
바닥 : 콘크리트노출 마감 등.
창호 : 새시창 구조임.
이용상황 : 공장 등으로 이용중임.

나) 철골조 칼라시트지붕 단층건으로서,
벽체 : 칼라시트 마감 등.
천장 : 철골조 칼라시트 마감 등.
바닥 : 콘크리트노출 마감 등.
창호 : 새시창 구조임.
이용상황 : 창고 등으로 이용중임.

다) 일반철골구조 판넬지붕 3층건으로서,
외벽 : 사이딩판넬 마감 등.
내벽 : 벽지 및 타일붙임, 판넬 마감 등.
창호 : 새시창 구조임.
이용상황 : 1층-샤워실, 탈의실 등, 2층-식당, 창고 등, 3층-숙소 등으로 이용중임.

라) 일반철골구조 칼라시트지붕 단층건으로서,
벽체 : 칼라시트 마감 등.
천장 : 칼라시트 마감 등.
바닥 : 콘크리트노출 마감 등.
이용상황 : 창고 등으로 이용중임.

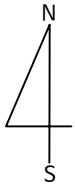
4. 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 강괴단열판 성형설비, 건조설비, 수변전설비 등으로서, 현상 및 관리상태는 보통임.

5. 공작물의 현상

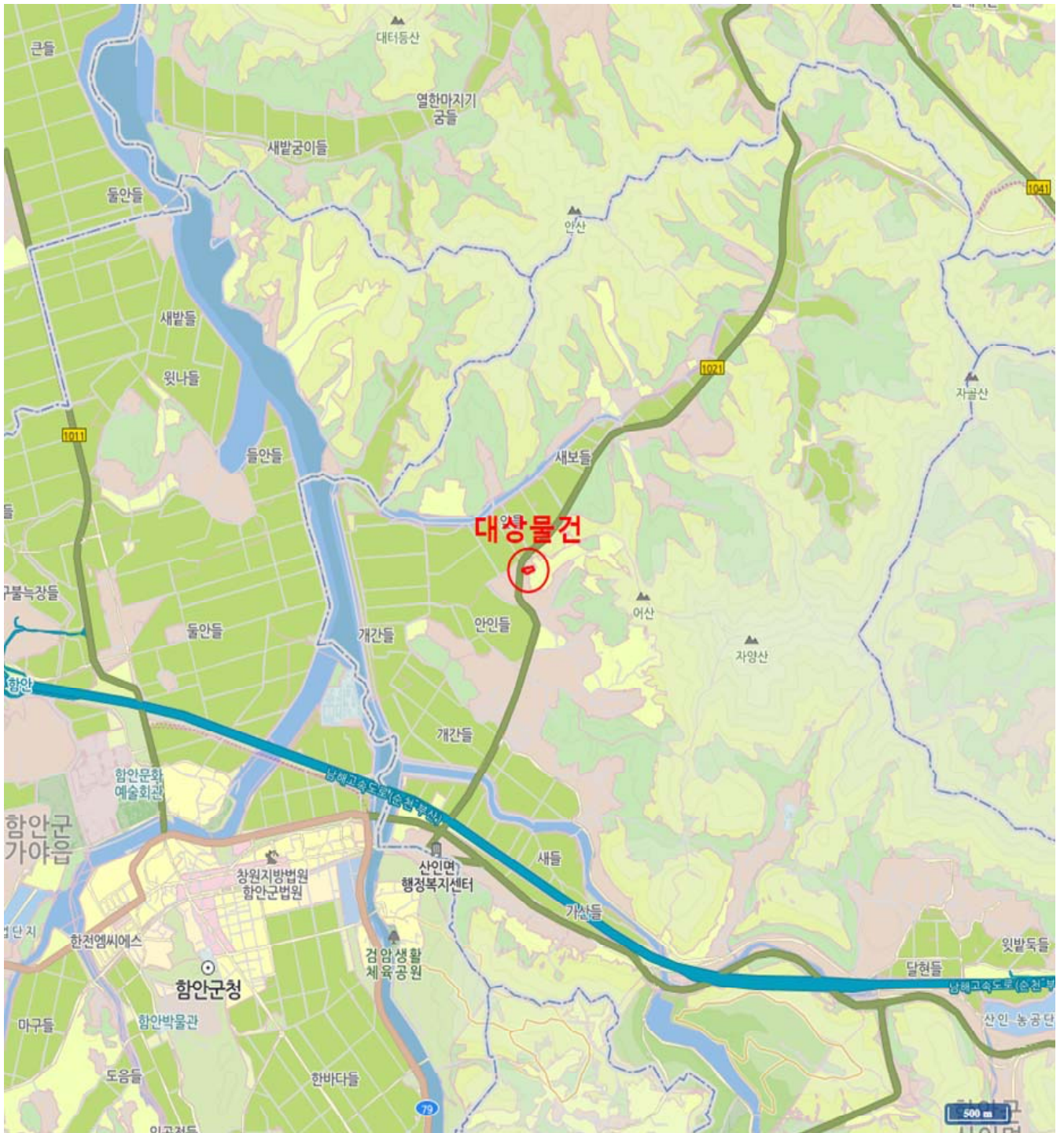
없 음.

광역위치도

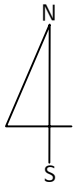


소재지

경상남도 함안군 산인면 내인리 454
[도로명주소] 경상남도 함안군 산인면 송산로 206

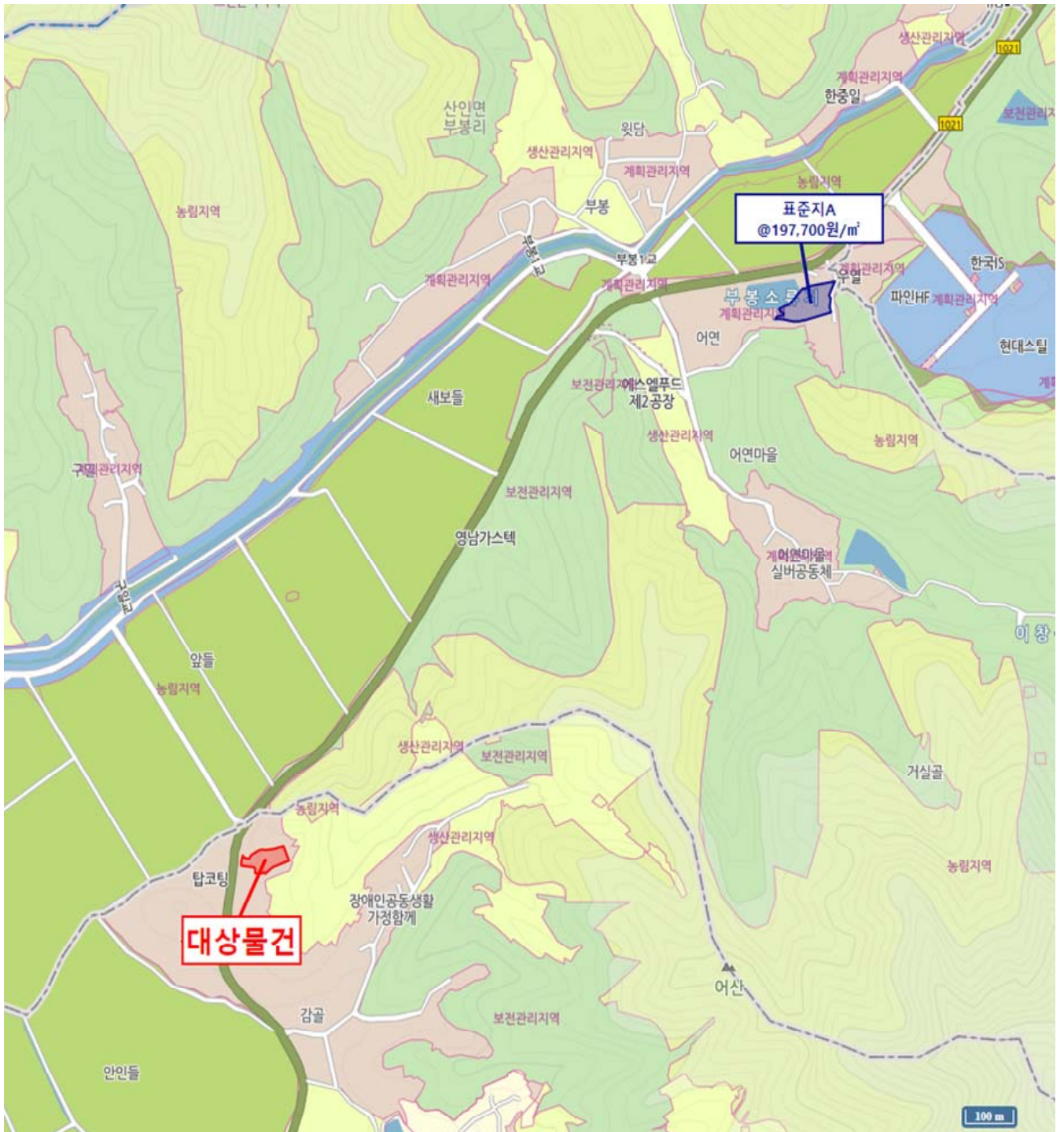


상세 위치도

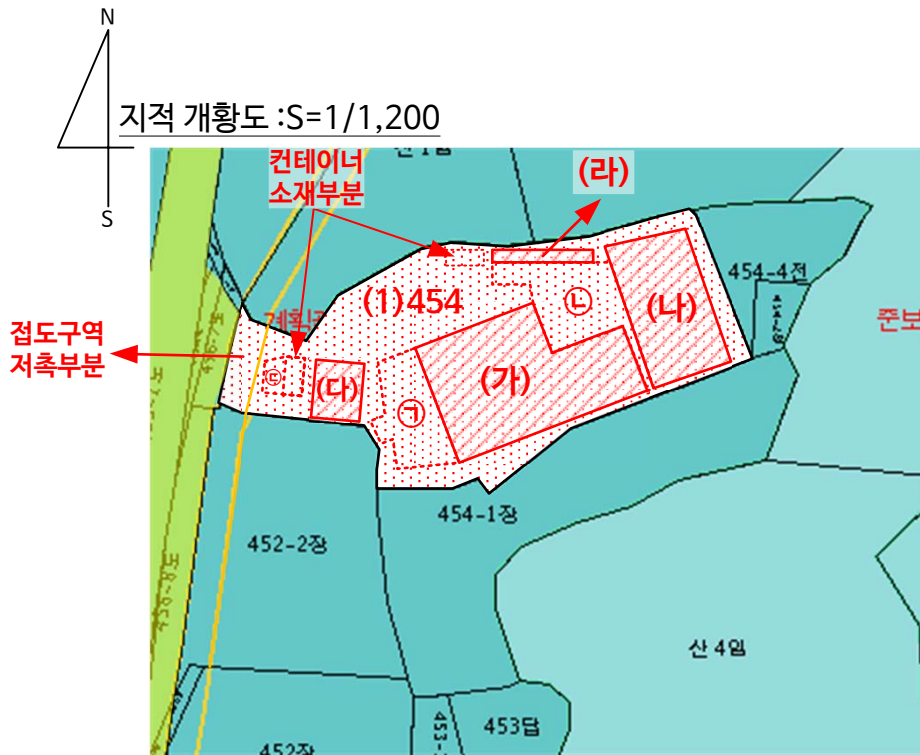


소재지

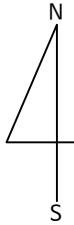
경상남도 함안군 산인면 내인리 454
[도로명주소] 경상남도 함안군 산인면 송산로 206



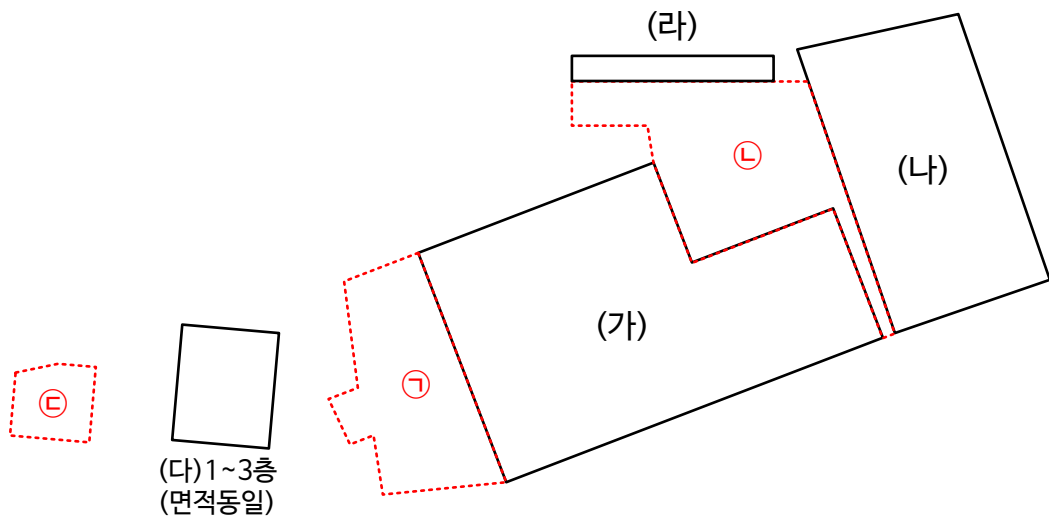
지적 및 건물개황도



건물개황도



건물 개황도 : S=1/600



[공부상 면적]

(가) 단층 : 522.0㎡
(나) 단층 : 299.6㎡
(다) 1~3층(면적동일) : 70.19㎡
(라) 단층 : 32.0㎡

[제시외건물]

- ㉠ 철재구조 칼라강판지붕 단층 (작업장 등) 약 150.7㎡
- ㉡ 벽체이용 칼라시트지붕 단층 (가추 등) 약 205.4㎡
- ㉢ 철재구조 강판지붕 단층 (작업장 등) 약 36.1㎡

사 진 용 지



【주위전경】

【본건전경 1)】





【본건전경 2)】

【일련번호 가) 전경】





【일련번호 나) 전경】



【일련번호 다) 전경】

사 진 용 지



【일련번호 라) 전경,
제시의 건물㉔】



【제시의 건물㉕】

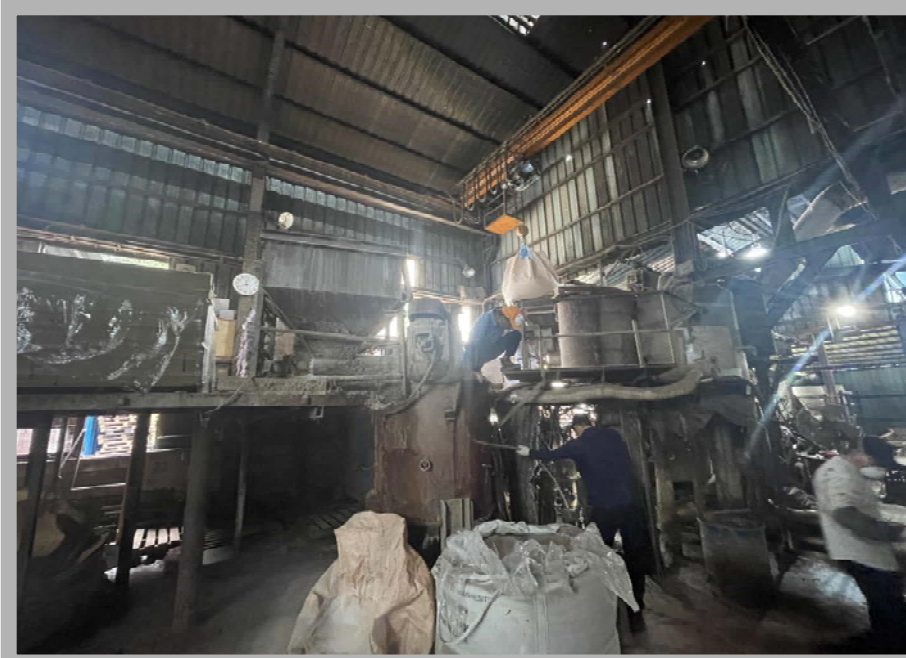
사 진 용 지



【제시외 건물㉔,
컨테이너소재부분】

【컨테이너소재부분】





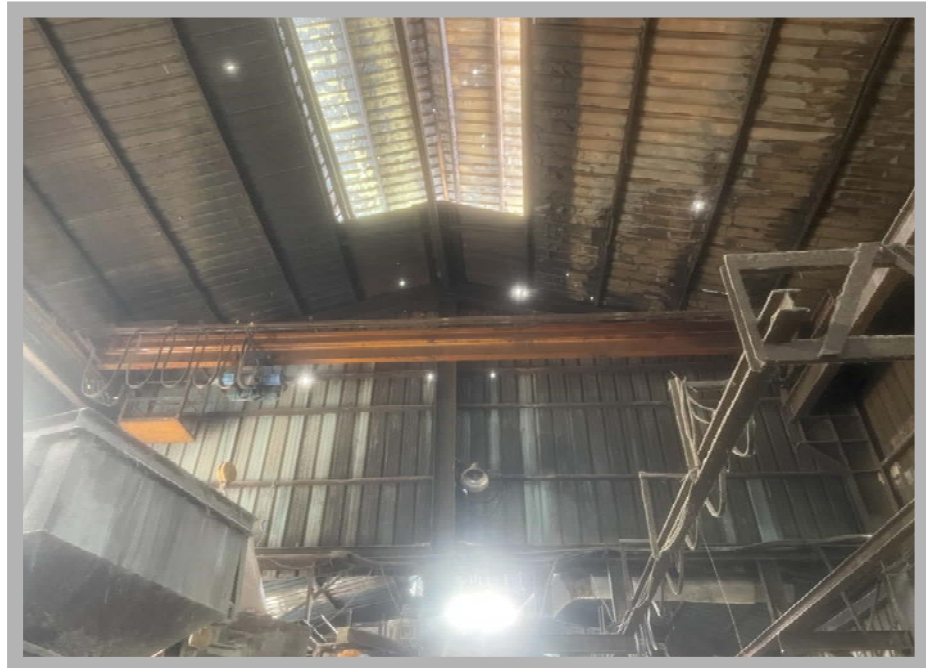
【기계기구 1)】



【기계기구 1)】



【기계기구 1)】



【기계기구 1)】



【기계기구 1)】

【기계기구 1)】





【기계기구 1)】

【기계기구 1)】





【기계기구 2】

【기계기구 2】





【기계기구 2)】



【기계기구 3)】

공장 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
4. 기계/기구의 현상

2. 토지의 상황
5. 공작물의 현상

3. 건물의 구조 및 현상
6. 기타참고사항

6. 기타참고사항

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.