

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
건명	조총규 외 4명 소유물건(2024타경106583)
감정서번호	GY202412-3-03

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.

가야감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

강양중

감정평가액	사천칠백칠만팔천삼백원정 (₩47,078,300.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	조총규 외 4명 (2024타경106583)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02	2025. 05. 16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13 1,851x-- 65	토지	370.2	--	22,736,800
	건물	13 108.76x-- 65	건물	10.182	--	1,248,110
	(제시외 건물)	(288.67)	(제시외 건물)	13 57.85x-- 65 (288.67)	--	평가외 23,093,390
합계					₩47,078,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 군북면 장지리에 소재하는 부동산(토지.건물)으로서, 경매목적의 평가건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경상남도 함안군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상 지세	비고
토지	1	군북면 장지리 43-1	198 x13/65	전	계획관리	부정형 완경사	
	2	군북면 장지리 43-2	377 x13/65	전	계획관리	부정형 완경사	
	3	군북면 장지리 43-3	840 x13/65	전	계획관리	부정형 완경사	
	4	군북면 장지리 296	228 x13/65	전	계획관리	부정형 완경사	
	5	군북면 장지리 297-1	208 x13/65	전	계획관리	부정형 완경사	
구분	기호	소재지 (경상남도 함안군)	구조 및 층수		공부면적	공부상 용도	건축년도
건물	6	군북면 장지리 300-8	목조기와지붕단층		29.75 x 13/65	단독주택	1954
	6-1	군북면 장지리 300-8	목조스레이트지붕단층		49.59 x 13/65	물치	1954
	6-2	군북면 장지리 300-8	시멘트블록조 스레이트지붕단층		21.16 x 13/65	물치	1962
	6-3	군북면 장지리 300-8	목조기와지붕단층		8.26 x 13/65	물치	1954

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경
별첨 “토지 감정평가요항표” 참조.

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 05. 02일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025.05.01 ~ 2025.05.02일의 기간 동안 대상 현장확인하여 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건(기호6)토지상에 별첨 ‘사진 및 지적및건물개황도’ 에 개략적으로 도시한바와같이 제시외건물이 소재하는바 개략적인 실측면적에 의거 평가하였음.

(2) 본건(기호6~6-3)은 토지를 제외한 건물만의 평가인바, 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 제시외건물 중(기호표, ≡)은 일반건축물대장 등본상 등재되어있는 것으로 사료되는바 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 본건 토지 및 건물은 공유지분 토지.건물로서 각 공유자별 소유부분을 특정키 곤란하여 일필지 전체 1개동 건물 전체를 기준으로 평가하되 귀 제시지분 비율에 의거 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(5) 본건(기호6-6-3)은 토지를 제외한 건물만의 평가이나 평가 목적을 고려하여 지상의 제시외건물은 별도 평가하였으므로 소유권관계등 재확인하시기 바라며, 제시외건물의 지분(13/65) 만의 평가액은 별도부기 하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(6) 본건(기호2) 토지상에 별첨 '사진' 과 같이 분묘소재하나, 평가목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하되 분묘로 인한 영향을 고려한 토지가격은 별도부기하였음.

(7) 본건(기호3) 토지는 인접지와 경계상에 분묘소재하는바, 정확한 위치 등은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바라며, (기호2) 지상의 묘지목은 분묘의 부속물인바 평가에서 제외하였음.

(8) 본건(기호1,2,3) 토지는 수풀, 잡목 등으로 육안으로 식별치 못한 분묘소재할수 있으므로 참고하시기 바랍니다.

(9) 본건(기호6)건물 및 제시외건물(기호ㄱ)은 현황 연접된 1동 건물인바 참고하시기 바랍니다.

(10) 본건 건물(기호6-1, 6-3)은 현황 그 소재가 불명한바, 평가에서 제외하였음.

(11) 본건 제시외건물 중 일부 및 (기호6)건물일부는 타지상에 소재하는 것으로 사료되고, (기호6-2)건물은 일부 타지상소재 여부 불분명 하는등 본건 토지의 정확한 경계, 위치 등의 확인은 지적측량을 요하므로 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 지역요인과 개별요인, 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 평가하는 “공시지가기준법” 이 있음.

2. 감정평가의 적용

(1) 토지

본건 토지는 상기 평가방법중 “공시지가 기준법” 으로 평가하되 『감정평가에 관한규칙』 제12조 제2항의 규정에 따라 다른방법(거래사례비교법)으로 그 합리성을 검토하였음.

(2) 건물

본건 건물 및 제시외건물은 구조, 마감재, 현상 및 관리상태, 부대설비 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

III. 토지평가

가. 공시지가 기준법에 의한평가

1. 비교표준지 선정

(1) 선정표준지

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

기호	소재지 (함안군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 필지
A	군북면 장지리 61	전	2,258	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	22,900	1,2,3 4,5

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

인근지역 내 공시지가표준지 중 “감정평가에 관한규칙” 제14조 및 감정평가 실무기준 등 관련규정이 정하는 바에 따라 용도지역, 이용상황등을 고려하여 상기의 비교표준지를 선정함.

2. 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하되, 2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 함안군 계획관리

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.03.31	0.159%	2025년 03월까지 누계
2025.03.01.~2025.03.31	0.058%	2025년 03월 변동율
누 계 (2025.01.01.~2025.05.02.)	0.219% (1.00219)	$1.00159 \times (1+0.00058 \times 32/31)$

3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 상호대체 경쟁관계에 있는 인근지역에 위치하고 있는바, 지역요인은 대등함. (1.00)

4. 개별요인 비교

후첨 “개별요인 비교표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지A, 기호1,2,3】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.90	인근과의 접근성 본건 열세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	1.00	대등함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 0.900				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【표준지A, 기호4,5】

조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.10	인근과의 접근성 본건 우세함.
		농로의 상태			
자연조건	일조	일조, 통풍등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사등	면적	1.00	1.15	경사등 본건 우세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격차율	1.10 × 1.00 × 1.15 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.265				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 비교표준지와 시가와의 괴리가 있는 경우 이를 수정하여 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이있음.

(2) 인근 평가선례(경상남도 함안군)

【자료출처:한국감정평가협회】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	비고
a	군북면 장지리 275-0	전	237	2024.11.27	99,000	시가 참고	계획관리	

(3) 격차율 산정

1) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 선례의 선정

비교표준지의 용도지역, 지리적위치, 이용상황 등을 고려하여 “평가선례 a”를 선정함.

3) 평가선례의 시점수정

a: 함안군 계획관리 지가변동율(2024.11.27.~2025.05.02.): 0.337%(1.00337)

4) 지역요인 비교

표준지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

① 표준지A, 선례a

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비 고
접근조건	0.70	농로의상태등 표준지 열세함.	
자연조건	1.00	대등함.	
획지조건	0.90	경사등 표준지 열세함.	
행정적조건	1.00	대등함.	
기타조건	1.00	대등함.	
격차율계	0.630	$0.70 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.630$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 격차율 산정

① 표준지A, 선례a

평가선례 기준 기준시점의 표준지 가액					
구분	선례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례a	99,000	1.00337	1.00	0.630	62,580

시점 수정후 기준시점의 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	22,900	1.00219	—	—	22,950

평가선례 기준가액과 시점수정후 표준지 가액의 격차율		
선례기준 표준지 가액(A)	시점 수정 후 표준지 가액(B)	격차율(A/B)
62,580	22,950	2.72680

(4) 그밖의 요인

상기의 격차율, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합참작하여 그밖의요인 표준지A: 2.72로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가 결정

상기 재요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그밖의요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	22,900	1.00219	1.00	0.900	2.72	56,182	56,000	
2	22,900	1.00219	1.00	0.900	2.72	56,182	56,000	
3	22,900	1.00219	1.00	0.900	2.72	56,182	56,000	
4	22,900	1.00219	1.00	1.265	2.72	78,967	79,000	
5	22,900	1.00219	1.00	1.265	2.72	78,967	79,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가에 관한규칙 제2조 제12의 2가 규정하는 바에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 거래시점등을 고려하여 “거래사례 b” 를 선정하였음.

【자료출처 : 한국부동산원실거래자료】

구분	소재지	경상남도 함안군 군북면				
	지번	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원/㎡)	거래시점
거래사례 b	장지리 000	전	계획관리	473	80,761	2023.12.15

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 판단됨.(1.00)

3. 시 점 수 정(지가변동율)

b: 함안군 계획관리 지가변동율(2023.12.15.~2025.05.02.): 1.298%(1.01298)

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계	비 고
1	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723	
2	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723	
3	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723	
4	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998	
5	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998	

6. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	80,761	1.00	1.01298	1.00	0.723	59,148	59,000	
2	80,761	1.00	1.01298	1.00	0.723	59,148	59,000	
3	80,761	1.00	1.01298	1.00	0.723	59,148	59,000	
4	80,761	1.00	1.01298	1.00	0.998	81,646	82,000	
5	80,761	1.00	1.01298	1.00	0.998	81,646	82,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가격의 검토 및 가격결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	56,000	59,000	
2	56,000	59,000	
3	56,000	59,000	
4	79,000	82,000	
5	79,000	82,000	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 위 같은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지된다고 판단되므로 위 관련 규정에 의거 기준성이 있는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가

1. 재조달원가 산정

재조달원가는 한국부동산연구원발행 건축물 재조달원가 자료집을 참고하되, 건물의 구조 및 규모, 지역적 특성, 자재의 품질 및 시공방법, 재료비, 노무비 등에 따라 차이가 있으므로, 본건과 유사한 구조 및 용도로 이용되고 있는 건물의 경매평가 및 담보평가지 적용하는 가격등을 종합 참작하여 간접법에 의하여 아래와 같이 결정합니다.

기호	용도	층수	기본단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
6	단독주택	단층	700,000	--	700,000	45
6-2	물치	단층	350,000	--	350,000	45

※ 보정단가는 부대설비인 전기설비, 위생설비 등의 설치비용으로서 건물의 효용을 위한 것으로 독립하여 운영하는 것이 아니므로 상기 기본단가에 포함하였음.

2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상 물건의 재조달원가에서 물리적, 기능적, 경제적 요인에 의한 감가액을 공제하는 것으로 감가수정은 내용년수 또는 관찰감가 등에 의하여 구할 수 있는 바, 본 평가에서는 내용년수법(정액법)에 의하여 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

3. 건물평가

기호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	감가수정		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				잔존	내용			
6	단층	단독주택	700,000	10	45	155,556	155,000	
6-2	단층	물치	350,000	10	45	77,778	77,000	

※ 단가:천원미만 절사

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 함안군 군북면 장지리	43-1	전	계획관리	13 198x-- 65	39.6	56,000	2,217,600	지분평가
2	"	43-2	전	계획관리	13 377x-- 65	75.4	56,000	4,222,400	지분평가 분묘로인한 영향을고려한 토지가격 3,483,200
3	"	43-3	전	계획관리	13 840x-- 65	168	56,000	9,408,000	지분평가
4	"	296	전	계획관리	13 228x-- 65	45.6	79,000	3,602,400	지분평가
5	"	297-1	전	계획관리	13 208x-- 65	41.6	79,000	3,286,400	지분평가
6	" (경상남도 함안군 군북면 장지1길79)	300-8 위 지상	단독주택	목조기와 지붕단층	13 29.75x-- 65	5.95	155,000	922,250	지분평가 700,000 x10/45
6-1	"	"	부속건물 물치	목조스레이트 지붕단층	13 49.59x-- 65	--	--	평가외	소재불명

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	
6-2	"	"	물치	시멘트블록조 스레이트지붕 단층	13 21.16x-- 65	4.232	77,000	325,860	현:개량지붕 지분평가 350,000 x10/45 10원미만절사
6-3	"	"	물치	목조기와 지붕단층	13 8.26x-- 65	--	--	평가외	소재불명
합 계								₩23,984,910.-	
				이	하	여	백		

제시외건물 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	경상남도 함안군 군북면 장지리	300-8	주택일부	조적조 슬래브지붕 단층	(30)	(30)	155,000	4,650,000	700,000 x10/45 지분만의 평가액 930,000
ㄴ	"	"	주택 및 창고	철파이프조 판넬지붕 단층	(70.8)	(70.8)	71,000	5,026,800	250,000 x10/35 지분만의 평가액 1,005,360
ㄷ	"	"	창고 및 화장실	조적조 슬래브지붕 단층	(4.4)	(4.4)	66,000	290,400	300,000 x10/45 지분만의 평가액 58,080
ㄹ	"	"	찜질방 및 창고	조적조 슬래브지붕 단층	(19.5)	(19.5)	133,000	2,593,500	600,000 x10/45 지분만의 평가액 518,700
ㅁ	"	"	가추	철파이프조 판넬지붕 단층	(19.5)	(19.5)	32,000	624,000	80,000 x10/25 지분만의 평가액 124,800
ㅂ	"	"	방	블록조 슬래브지붕 단층	(8.3)	(8.3)	100,000	830,000	450,000 x10/45 지분만의 평가액

제시외건물 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	
ㄸ	"	"	가추	철파이프조 판넬지붕 단층	(5.9)	(5.9)	32,000	188,800	166,000 80,000 x10/25 지분만의 평가액 37,760
ㅇ	"	"	가추	철파이프조 썬라이트 지붕단층	(5.9)	(5.9)	30,000	177,000	60,000 x10/20 지분만의 평가액 35,400
ㅈ	"	"	현관	샤시조 단층	(2.0)	(2.0)	100,000	200,000	200,000 x10/20 지분만의 평가액 40,000
ㅊ	"	"	기계실	판넬조 판넬지붕 2층평	(6.8)	(6.8)	40,000	272,000	120,000 x10/30 지분만의 평가액 54,400
ㅋ	"	"	가추	목조개량 지붕단층	(10)	(10)	40,000	400,000	120,000 x10/30 지분만의 평가액 80,000

제시외건물 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	
ㄲ	"	"	물치	시멘트블록 스레이트 1층	(51.24)	(51.24)	77,000	3,945,480	현: 개량지붕 건축물대장 등본등재 350,000 x10/45 지분만의 평가액 789,090
ㄴ	"	"	물치	시멘트블록 스레이트 1층	(47.93)	(47.93)	77,000	3,690,610	현: 개량지붕 일반건축물 대장등본등재 350,000 x10/45 지분만의 평가액 738,120
ㄷ	"	"	창고	목조개량 지붕단층	(6.4)	(6.4)	32,000	204,800	80,000 x10/25 지분만의 평가액 40,960
합 계								₩23,093,390.-	
				이	하	여	백		

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 함안군 군북면 장지리소재 남산동회관 경로당 남서측 및 북동측 인근에 산재하며 부근은 취락, 농경지, 임야, 중.소규모의공장 등이 혼재함.

(2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,2,3: 남동측 하향 경사지세내 부정형의 토지로서, (기호1)토지는 휴경지, (기호2) 토지는 분묘 소재하며, (기호3)토지는 휴경지임.

기호4,5: 남측하향 경사지세내 자체지반 등고평탄한 부정형의 토지로서 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2,3: 지적도상 맹지임.

기호4,5: 지적도상 맹지이며, 남서측 인접필지(300-8, 기호6)를 통하여 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3: 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

기호2: 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한 700M)<가축분뇨의 관리 및

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) | |

이용에 관한법률>

기호4,5: 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형),
가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "사진 및 지적및건물개황도" 에 개략적으로 도시한 바와 같이 소재하는바,
소유권관계등 재확인 하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

6: 목조기와지붕 단층건으로서

외벽: 적벽돌치장, 몰탈위 페인팅등 마감.

내벽: 벽지 등 마감.

천정: 벽지 등 마감.

창호: 샷시창호임.

6-2: 시멘트블록조 슬레이트지붕(개량지붕) 단층건으로서

외벽: 몰탈마감.

내벽: 몰탈마감.

(2) 이용상태

6: 단독주택

6-2: 창고

(3) 설비내역

6: 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

--

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

본건(기호6-2)는 귀 제시목록상 스테이트지붕이나, 현황 개량(기와)지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

위치도



소재지 경상남도 함안군 군북면 장지리 43-1외

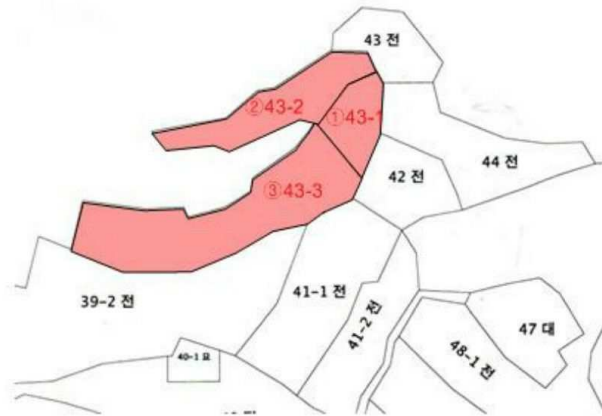


지 적 도

지적및건물개황도

4

S : 1 / 1200



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

면적

- : 평가대상토지
- : 도로부분
- : 구거및하천

- : 평가건물 1층
- : 평가건물 2층
- : 평가건물 3층이상

- : 제외외건물
- : 도시계획선

지 적 도

지적및건물개황도

4

S : 1 / 1200



※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

비 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 제시외건물
	 : 도로부분	 : 평가건물 2층	 : 도시계획선
	 : 구거및하천	 : 평가건물 3층이상	

지 적 도

지적및건물개황도

4

S : 1 / 1200

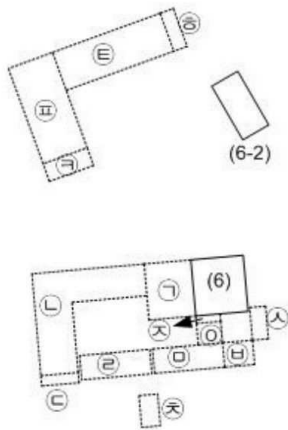


본건건물

- 6. 1층 : 29.75㎡
- 6-1. 1층 : 49.59㎡ (소재불명)
- 6-2. 1층 : 21.16㎡
- 6-3. 1층 : 8.26㎡ (소재불명)

제시외건물

- ㄱ. 조적조슬래브지붕단층(주택일부): 약 30㎡
- ㄴ. 철파이프조판넬지붕단층(주택및창고): 약 70.8㎡
- ㄷ. 조적조슬래브지붕단층(창고및화장실): 약 4.4㎡
- ㄹ. 조적조슬래브지붕단층(찜질방및창고): 약 19.5㎡
- ㅁ. 철파이프조판넬지붕단층(가추): 약 19.5㎡
- ㅂ. 블록조슬래브지붕단층(방): 약 8.3㎡
- ㅅ. 철파이프조판넬지붕단층(가추): 약 5.9㎡
- ㅇ. 철파이프조썬라이트지붕단층(가추): 약 5.9㎡
- ㅈ. 사시조단층(현관): 약 2.0㎡
- ㅊ. 판넬조판넬지붕2층평(기계실): 약 6.8㎡
- ㅋ. 목조개량지붕단층(가추): 약 10㎡
- ㅋ. 시멘트블록스레이트1층(물치): 약 51.24㎡
- ㅌ. 시멘트블록스레이트1층(물치): 약 47.93㎡
- ㅎ. 목조개량지붕단층(창고): 약 6.4㎡



* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

평면

- | | | |
|-------------------|--------------------------|--------------------|
| □ (Red) : 평가대상토지 | ▨ (Diagonal) : 평가건물 1층 | □ (Dotted) : 제시외건물 |
| □ (Yellow) : 도로부분 | ▨ (Diagonal) : 평가건물 2층 | — (Red) : 도시계획선 |
| □ (Blue) : 구거및하천 | ▨ (Diagonal) : 평가건물 3층이상 | |



1, 3



2



2



2

()



3



3



4, 5



6 ()



6



6-2















