

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오재정(개명 전:오상석) 소유물건
(2024타경106361)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 김수영

감정평가서번호: Y241023-01-01

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.

감정평가사사무소 영



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이상훈

이상훈



감정평가액	육억칠백일십칠만오천원정 (₩607,175,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오재정(개명 전:오상석) (2024타경106361)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.01	2024.10.31 ~ 2024.11.01	2024.11.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,405	토지	5,405	-	605,342,000
	건물	87.75	건물	183.3	10,000	1,833,000
		이	하	여	백	
합계					₩607,175,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 법수면 윤외리 소재 '윤산동회관' 복측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대하여 '창원지방법원 마산지원' 에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.

4. 감정평가 실시조사기간 및 기준시점

가. 실시조사기간

본건 실시조사기간은 2024년 10월 31일부터 2024년 11월 01일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 01일로 합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 감정평가방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는 가 라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는 가 라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가 라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 본건 감정평가액 결정방법

가. 토지의 감정평가액 결정방법

공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 본건 토지단가를 결정하였습니다.

나. 건물의 적용 감정평가방법

비교방식의 거래사례비교법은 유사한 사례의 선택, 토지와 건물의 일괄 거래 되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가격배분 문제 등으로 정확한 건물가격의 추정에 한계가 있고, 수익방식의 수익환원법은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치가 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 한계가 있습니다. 따라서 본건 건물의 감정평가는 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하여 적정성 검토를 생략하였으며, 본건 건물의 감정평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에서 감가수정하는 원가법으로 산출한 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

8. 그 밖의 사항

- 일련번호(2~5) 토지는 인접 토지와 의 경계가 다소 불분명한 상태로서 명확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량 등이 요구되는 바 참고하시기 바랍니다.
- 일련번호(1) 건물의 공부상 면적은 87.75㎡이나, 일반건축물대장상 현황도면 및 실측면적은 183.3㎡으로서 상이한 바, 평가목적 등을 고려하여 실측면적으로 사정하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 일련번호(1) 건물의 공부상 용도는 '측사 및 관리자' 이나, 현황 '창고' 입니다.
- 본건 지상에 관리상태 좋지않는 소나무 및 기타 활·잡목 등은 거래관행상 토지와 일괄 거래 되는 바, 당해 토지에 포함하여 평가하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 대상물건의 개요

1. 본건 토지 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 함안군 법수면)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
2	윤외리 929	답	3,210	답	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	27,800	-
3	윤외리 870	답	992	답	계획관리	맹지	부정형 완경사	28,400	-
4	윤외리 869	답	360	답	계획관리	맹지	부정형 완경사	28,400	-
5	윤외리 988	전	843	답	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	24,800	-

2. 본건 건물 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 함안군 법수면)	지번	연면적 (㎡)	주용도	층수	사용승인일	비고
1	윤외리	929	87.75 (실측면적 183.3㎡)	축사 및 관리사 (현황 참고)	단층	1996.02.10	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「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 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

- 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[경상남도 함안군]

[공시기준일: 2024.01.01]

비교표준지	소재지(법수면)	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	공시지가(원/m ²)	비고
A	윤외리 905	892	답	답	계획관리	세로(불)	사다리완경사	28,500	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 시점수정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군 또는 구의 평균지가변동률을 적용합니다.

2) 지가변동률

지역	용도지역	비고
경상남도 함안군	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.786 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.097

3) 시점수정치 산정

용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비고
계획관리	2024.01.01 ~ 2024.11.01	0.890 (1.00890)	$(1 + 0.00786) * (1 + 0.00097 * 32/30)$ ≒ 1.00890

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

라. 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

(후면참조)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교항목

- 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지조건	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
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 비교치

일련 번호	비교 표준지 기호	개별요인 비교					누계치
		접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 표준지와 비교시 상호 대등합니다.					
3,4	A	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다.					
5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 표준지와 비교시 상호 대등합니다.					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근지역 가격자료(평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지 (경상남도 함안군)	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	법수면 윤외리 ****	1,281	전	계획관리	법원경매	115,000	2023.09.25	선정
2	법수면 윤외리 ****	2,701	전	계획관리	법원경매	110,000	2023.02.16	-
3	법수면 윤외리 ****	3,474	전	계획관리	법원경매	91,000	2021.10.21	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정 방식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

나) 그 밖의 요인 보정 사례 선정

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정하였습니다.

비교표준지 기호	사례선정
A	#1

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 1	115,000	1.00997	1.000	1.017	118,063	4.106		
표준지 A	28,500	1.00890	-	-	28,754			
산정 내역	시점수정	경상남도 함안군 계획관리지역 2023.09.25.~ 2024.11.01					1.00997	
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.000	
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		-	0.95	1.00	1.07	1.00	1.00	1.017
비교표준지는 사례와 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세하나 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	4.10	-

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
2	A	28,500	1.00890	1.000	1.000	4.10	117,890	118,000
3,4	A	28,500	1.00890	1.000	0.800	4.10	94,312	94,000
5	A	28,500	1.00890	1.000	1.000	4.10	117,890	118,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
2	3,210	118,000	378,780,000	-
3	992	94,000	93,248,000	-
4	360	94,000	33,840,000	-
5	843	118,000	99,474,000	-
합 계			605,342,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

2) 사례 선정

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (경상남도 함안군)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	총거래금액(원)		거래시점	비고
						토지거래가액(원)			
a	법수면 윤외리 ***-*	계획관리 /전	324	-	169,753	55,000,000		2022.06.24	선정
						55,000,000			
b	법수면 윤외리 ***	계획관리 /전	2,083	-	115,218	240,000,000		2022.03.03	-
						240,000,000			
c	법수면 윤외리 ****	계획관리 /전	1,145	-	151,091	173,000,000		2020.12.24	-
						173,000,000			

나. 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요치 않습니다.(1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정(지가변동률)

지 역	용도지역	기 간	변동률(%)	시점수정치
경상남도 함안군	계획관리	2022.06.24.~ 2024.11.01	2.259	1.02259

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인의 비교

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교					누계치
		접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
2	a	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.					
3,4	a	0.60	1.00	0.90	1.00	1.00	0.540
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.					
5	a	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	169,753	1.000	1.02259	1.000	0.720	124,983	125,000
3,4	169,753	1.000	1.02259	1.000	0.540	93,737	94,000
5	169,753	1.000	1.02259	1.000	0.720	124,983	125,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
2	3,210	125,000	401,250,000	-
3	992	94,000	93,248,000	-
4	360	94,000	33,840,000	-
5	843	125,000	105,375,000	-
합 계			633,713,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
2~5	605,342,000	633,713,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

다. 토지가액의 결정

일련번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
2	3,210	118,000	378,780,000	-
3	992	94,000	93,248,000	-
4	360	94,000	33,840,000	-
5	843	118,000	99,474,000	-
합 계			605,342,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원 발간 건물신축단가표와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 건물재조달원가자료집

[한국부동산원, 2023]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
19-1-6-1	축사(육우사)	철골조(pipe), 철골지붕틀 칼라강판잇기	3	553,000	25 (20 ~ 30)
19-2-6-1	축사(비육돈사)	철골조(pipe), 철골지붕틀 칼라강판잇기	3	553,000	25 (20 ~ 30)

나. 표준단가 및 경제적 내용연수의 결정

일련번호	구 조	층	용 도	표준단가 (원/㎡)	경제적 내용연수	비 고
1	경량철골조	단층	축사 및 관리사 (현황:참고)	150,000	30	-

※ 상기의 건축물 재조달원가 자료를 참고하되, 실제 투하된 공사비용, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 본건 건물에 설치된 전기설비 및 위생설비 등은 기본적인 부대설비로서 부대설비 보정단가는 일괄 표준단가에 포함하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

4. 원가법에 의한 건물단가 산출 및 결정

가. 건물단가의 산출 및 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
1	150,000	30	28	2	2/30	10,000	-

나. 건물가액의 결정

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
1	183.3	10,000	1,833,000	실측사정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	2	3,210	118,000	378,780,000	-
	3	992	94,000	93,248,000	-
	4	360	94,000	33,840,000	-
	5	843	118,000	99,474,000	-
건물	1	183.3	10,000	1,833,000	실측사정
합계			607,175,000	-	

2. 감정평가액 결정의견

거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액과 재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 건물의 시산가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 법수면 윤외리 [도로명주소] 경상남도 함안군 법수면 윤산2길 85	929 위지상	축사 및 관리사	경량철골조 스레이트지붕 단층	87.75	183.3	10,000	1,833,000	150,000 x 2/30 현황 참고 실측사정
2	경상남도 함안군 법수면 윤외리	929	답	계획관리지역	3,210	3,210	118,000	378,780,000	
3	"	870	답	계획관리지역	992	992	94,000	93,248,000	
4	"	869	답	계획관리지역	360	360	94,000	33,840,000	
5	"	988	전	계획관리지역	843	843	118,000	99,474,000	
합 계				이	하	여	백	₩607,175,000.-	

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 법수면 윤외리 소재 '윤산동회관' 북측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 및 본건 부근까지 소형차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(2) : 완경사지대내 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 축사용 건부지 및 농경지(휴경지)로 이용 중입니다.

일련번호(3-5) : 완경사지대내 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 농경지(휴경지)로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(2,5) : 본건 동측으로 노폭 약 2미터 내외의 포장도로와 접합니다.

일련번호(3) : 지적도상 맹지이나 일련번호(4,5)를 통하여 접근가능합니다.

일련번호(4) : 지적도상 맹지이나 일련번호(5)를 통하여 접근가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호(3-5) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

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

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

· 일련번호(2~5) 지상에 관리상태 좋지않는 소나무 및 기타 활·잡목 등은 거래관행상 토지와 일괄 거래되는 바, 당해 토지에 포함하여 평가하였습니다.

· 일련번호(2~5) 토지는 인접 토지와의 경계가 다소 불분명한 상태로서 명확한 위치, 경계 등의 확인은 지적측량 등이 요구되는 바 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

경량철골조 슬레이트지붕 단층 건물로서,
 (사용승인일 : 1996.02.10)
 벽 체 : 하단부 블록쌓기 및 상단부 노출
 바 닥 : 콘크리트미장 마감 입니다.

(2) 이용상태

기준시점 현재 창고(공실상태) 입니다.

(3) 설비내역

없습니다.

(4) 부합물 및 종물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

- 일련번호(1) 건물의 공부상 면적은 87.75㎡이나, 일반건축물대장상 현황도면 및 실측면적이 183.3㎡으로서 각각 상이하나, 평가목적 등을 고려하여 실측면적으로 사정하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 일련번호(1) 건물의 공부상 용도는 '축사 및 관리사' 이나, 현황 '창고' 입니다.



건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

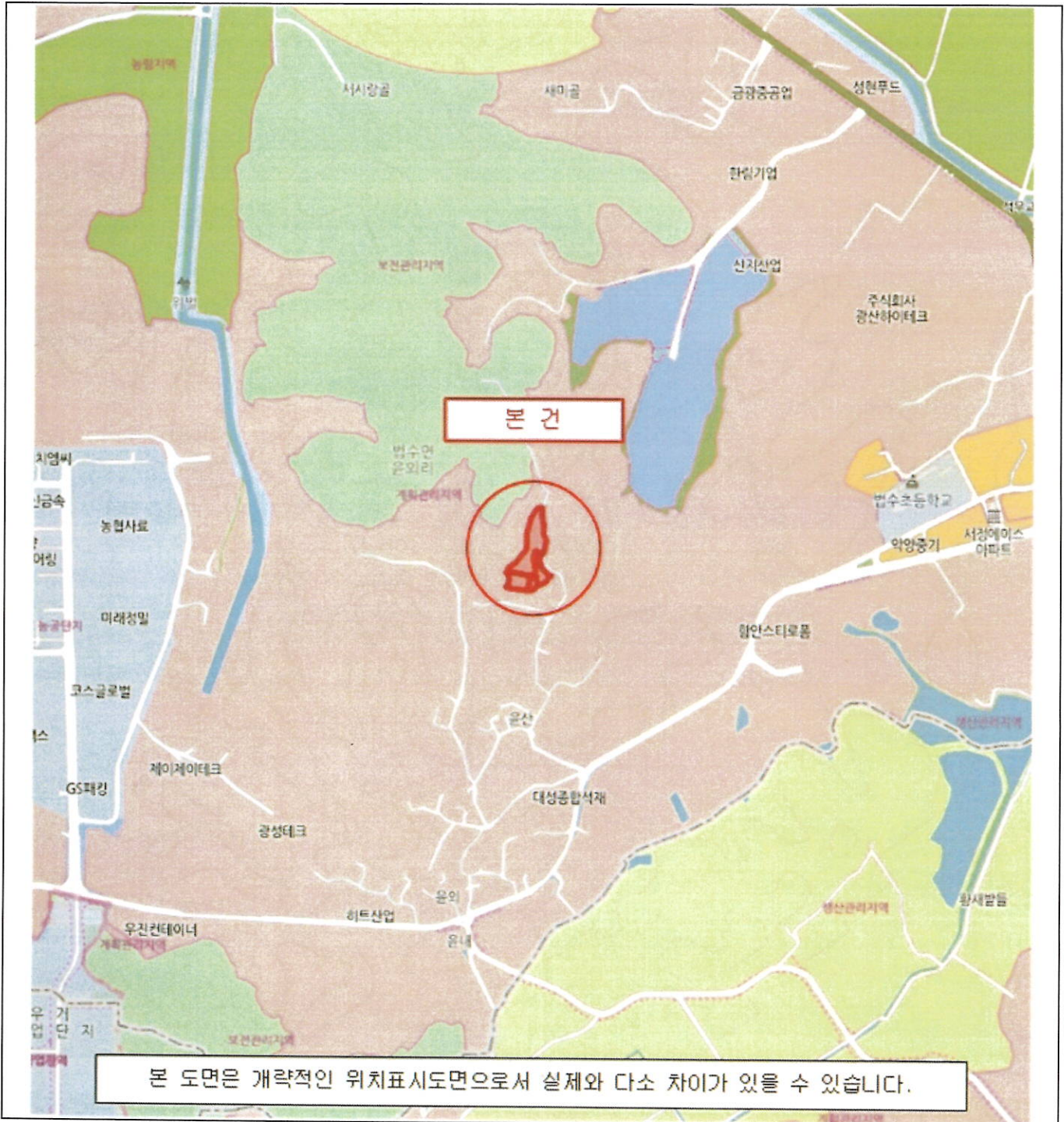
기 타 : 없습니다.



광역 위치도



소재지	경상남도 함안군 범수면 윤외리 929번지 외
-----	--------------------------



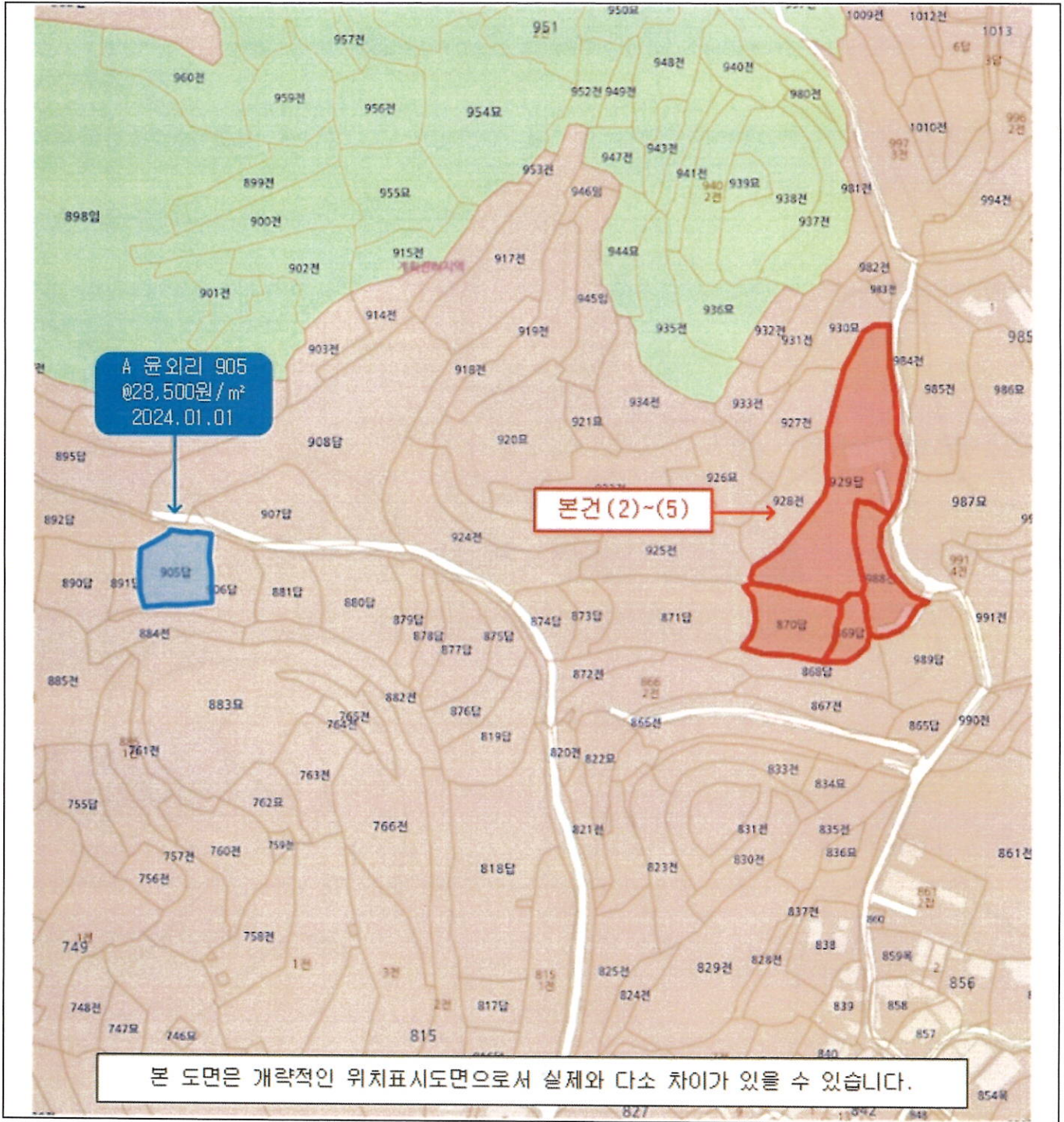
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



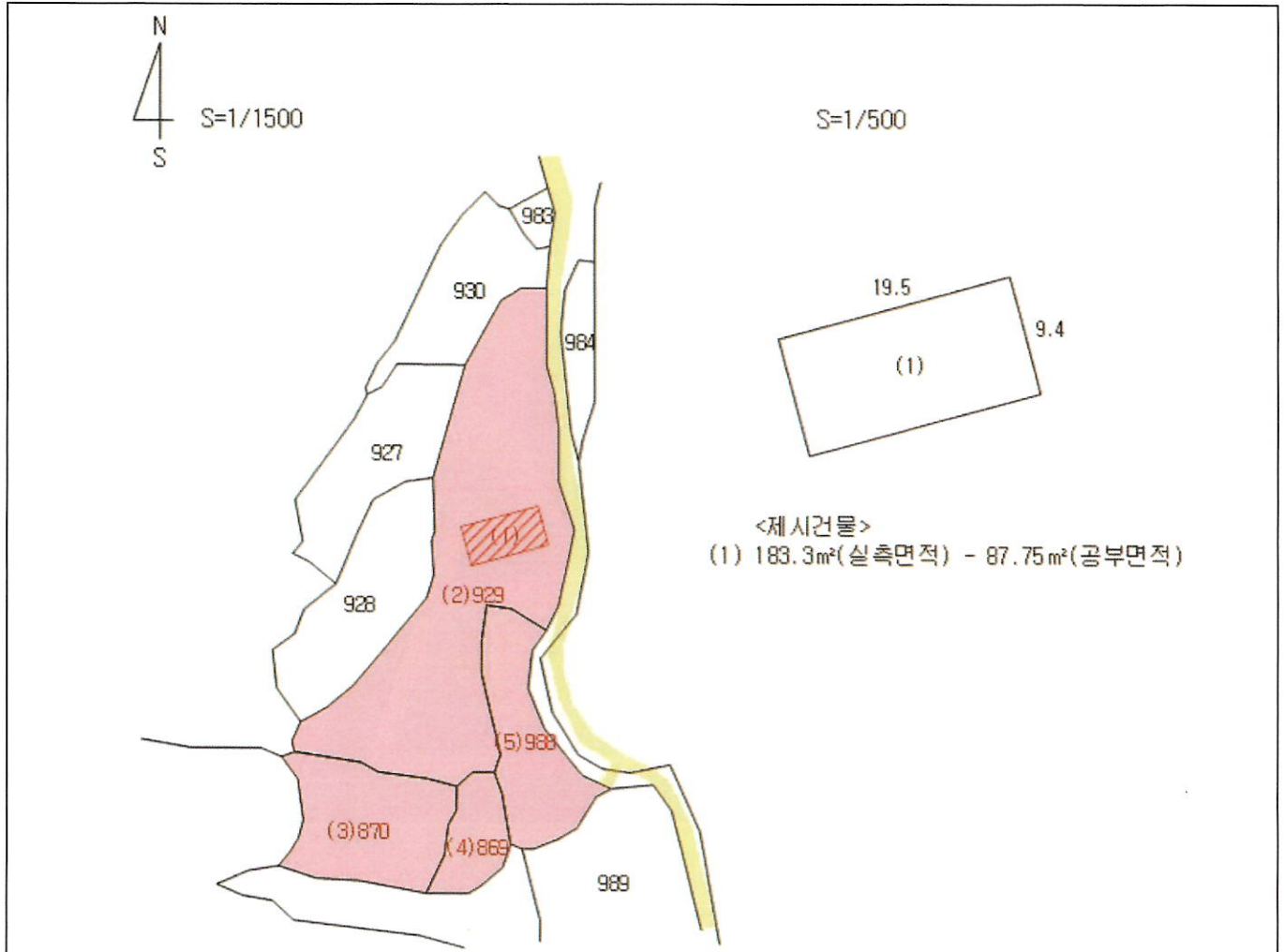
상세 위치도



소재지 경상남도 함안군 법수면 윤외리 929번지 외



지 적 개 황 도



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

범례	본건토지	하천 및 소하천	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물(등기)
	계획도로선	감정평가건물 2층	감정평가제외건물(미등기)

사 진 용 지



일련번호(1)



일련번호(1) 내부

사 진 용 지



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 전경

사 진 용 지



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 전경

사 진 용 지



일련번호(3,4) 전경



일련번호(5) 전경

사 진 용 지



본건 및 주변환경