



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                        |
|------------|------------------------|
| 감정서번호      | GM4-260303-4401        |
| 평가금액       | 81,434,580 원           |
| 평가기관 / 평가자 | 굿모닝감정평가법인 경남부산지사 / 문익주 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 40 페이지               |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명                | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                  |
|-------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| 담당평가사 | 굿모닝감정평가법인 경남부산지사 / 문익주 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-03-19 10:20:00.0 |
| 대표    | 굿모닝감정평가법인 경남부산지사 / 문익주 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-03-19 10:21:00.0 |
| 심사자   | 굿모닝감정평가법인 경남부산지사 / 신명진 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-03-19 10:20:00.0 |

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

# (주) 굿모닝 감정평가법인

경상남도 창원시 성산구 완암로 50, 테크동 1103호(성산동, SK테크노파크)  
TEL.(055)715-1558 FAX.(055)262-1558 e-mail:gmapp04@kapaland.co.kr

문서번호: GM4-260303-4401  
시행일자: 2026. 03. 13  
수 신: 한국자산관리공사 경남지역본부장  
참 조:  
제 목: 감정평가회보

|     |          |  |       |  |  |
|-----|----------|--|-------|--|--|
| 선결  |          |  | 지     |  |  |
| 접   | 일자<br>시간 |  | 시     |  |  |
| 수   | 번호       |  | 결재·공람 |  |  |
| 처리과 |          |  |       |  |  |
| 담당자 |          |  |       |  |  |

- 우리 (주)굿모닝감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,  
귀공사의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2026. 03. 03.자 귀 제 『2025-17341-A01』 호로 의뢰하신 『경상남도  
함안군 대산면 평림리 686-1번지 외 소재 부동산(2025-17341-A01)』 건에 대하여 붙임과 같이  
감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사장



# 청 구 서

감정평가서번호 : GM4-260303-4401

한국자산관리공사 경남지역본부장 귀하

## —금사십일만오천팔백원整 (₩415,800.-)

2026. 03. 03자 귀 제 『 2025-17341-A01 』 호로 의뢰하신 『 경상남도 함안군 대산면 평림리 686-1번지 외 소재 부동산(2025-17341-A01) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 「국세징수법 시행규칙」 별표 「감정인의 재산평가에 따른 수수료 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

| 과 목                 |           | 금 액      | 비 고                                                                   |
|---------------------|-----------|----------|-----------------------------------------------------------------------|
| (가)                 | 평 가 수 수 료 | 234,578  | ※ 평가수수료<br>200,000 + (81,434,580 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩234,578 |
| (나)                 | 여 비       | 90,000   | .여비<br>왕복교통비+현지교통비+일비+식비<br>5,000+35,000+20,000+30,000                |
|                     | 토 지 조 사 비 | -        |                                                                       |
|                     | 물 건 조 사 비 | 40,000   |                                                                       |
|                     | 공 부 발 급 비 | 6,000    |                                                                       |
|                     | 기 타 실 비   | 8,000    |                                                                       |
| 실 비                 | 특 별 용 역 비 | -        | .물건조사비<br>건물1동당 10,000                                                |
|                     | 소 계       | 144,000  |                                                                       |
| 합 계 (가+나, 천원미만 절사함) |           | ₩378,000 | .공부발급비<br>등기1부당 1,000                                                 |
| 부 가 가 치 세           |           | ₩37,800  | 토지이용1부당 1,000                                                         |
| 총 계                 |           | ₩415,800 | 전입세대확인서1부당 500                                                        |
| 기 납 부 착 수 금         |           | —        | .기타실비<br>사진1컷당 1,000                                                  |
| 정 산 청 구 액           |           | ₩415,800 |                                                                       |

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(4-260303-4401)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 또는 현금영수증 발행을 원하시는 분은 입금 후 아래 연락처로 연락하시기 바랍니다  
연락이 없는 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증이 발급됩니다.

### ★ 계 좌 번 호 ★

◆ NH농협은행

301-6584-5434-91

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

2026년 03월 13일

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사장

경상남도 창원시 성산구 완암로 50, 테크동 1103호(성산동, SK테크노파크)

TEL. (055)715-1558

FAX. (055)262-1558

[ 공급자(사업자)등록번호 : 666-85-01301 ]



# 감정평가서

의뢰인 : 한국자산관리공사 경남지역본부장

건명 : 경상남도 함안군 대산면 평림리 686-1번지 외  
소재 부동산(2025-17341-A01)

평가서번호 : GM4-260303-4401

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 완암로 50, 테크동 1103호(성산동, SK테크노파크)

TEL.(055)715-1558

FAX.(055)262-1558



( 토지.건물 )감정평가표

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

감정평가사  
문익주

문익주



(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

지사장 문익주



(서명 또는 인)

|                |  |                                                                               |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |
|----------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|--|-----------------|-------|--------------|--|-------------|--|
| 감정평가액          |  | 금팔천일백사십삼만사천오백팔십원정(₩81,434,580.-)                                              |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |
| 의뢰인            |  | 한국자산관리공사 경남지역본부장                                                              |    | 감정평가 목적      |  | 공매              |       |              |  |             |  |
| 채무자            |  | -                                                                             |    | 제출처          |  | 한국자산관리공사 경남지역본부 |       |              |  |             |  |
| 소유자<br>(대상업체명) |  | 김도수                                                                           |    | 기준가치         |  | 시장가치            |       |              |  |             |  |
|                |  |                                                                               |    | 감정평가조건       |  | -               |       |              |  |             |  |
| 목록표시근거         |  | 귀 제시목록                                                                        |    | 기준시점         |  | 조사기간            |       | 작성일          |  |             |  |
|                |  |                                                                               |    | 2026. 03. 12 |  | 2026. 03. 12    |       | 2026. 03. 13 |  |             |  |
| 감정평가내용         |  |                                                                               |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |
| 공부(公簿)(의뢰)     |  |                                                                               | 사정 |              |  |                 | 감정평가액 |              |  |             |  |
| 종류             |  | 면적(㎡) 또는 수량                                                                   |    | 종류           |  | 면적(㎡) 또는 수량     |       | 단가           |  | 금액          |  |
| 토지             |  | 344                                                                           |    | 토지           |  | 344             |       | 178,000      |  | 61,232,000  |  |
| 건물             |  | 86.04                                                                         |    | 건물           |  | 53.46           |       | 333,000      |  | 17,802,180  |  |
| 제시외건물          |  | (51.8)                                                                        |    | 제시외건물        |  | 51.8            |       | -            |  | 2,400,400   |  |
|                |  | 이                                                                             |    | 하            |  | 여               |       | 백            |  |             |  |
|                |  |                                                                               |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |
|                |  |                                                                               |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |
| 합계             |  |                                                                               |    |              |  |                 |       |              |  | ₩81,434,580 |  |
| 심사확인           |  | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |
|                |  | 심사자 : 감정평가사<br>신명진                                                            |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |
|                |  | 신명진                                                                           |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |
|                |  | <div>인명<br/>(인)</div>                                                         |    |              |  |                 |       |              |  |             |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 대산면 평림리 소재 '가등마을' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 한국자산관리공사 경남지역본부의 공매 목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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)인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 결정 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가 실무기준』 등 관계 규정과 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 12일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2026년 03월 12일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 토지의 감정평가방법

가) 본건 토지에 대한 감정평가는 다양한 감정평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이를 위한 감정평가방식으로

① 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 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 감정평가방법인 『공시지가기준법』,

② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법(비교방식)』,

③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

나) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』)

### 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

다) 본건 감정평가에 적용한 감정평가방법

① 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 "감정평가업자는 법(『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』) 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다."라고 규정하고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### ② 대상물건에 적용하는 주된 방법과 다른 감정평가 방법

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아닌바 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 『원가법(원가방식)』을 적용하지 않으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 추정하는 것은 감정평가 목적을 고려할 때 부적절하여 『수익환원법(수익방식)』을 적용하지 않음. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 다. 건물의 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용함을 원칙으로 하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호 "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12호)하여 본건 대상 건물의 가액을 산정하였음. 다만 감가수정은 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였는 바, 대상여부 및 면적 등을 재확인 하시기 바람.

나. 본건 건물 일련번호 3-2,3-3은 공부상 등재되어 있으나, 현황은 소재불명이니 공매 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 지상에 별첨 "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ~ㄷ)이 소재하는 바 개략적인 실측 사정하여 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건 지상에 별첨 "사진"과 같이 제시외수목이 식재되어 있으나 토지가 영향받는 정도는 미미할 것으로 판단되어 토지에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상부동산의 개요

### 1. 대상 토지

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(경상남도)              | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 도로<br>교통  | 형 상<br>지 세 | 2025년<br>개별지가<br>(원/㎡) | 비고      |
|----------|----------------------------|----|-----------|----------|----------|-----------|------------|------------------------|---------|
| 1        | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>686-1 | 답  | 113       | 계획<br>관리 | 단독<br>주택 | 세로<br>(가) | 사다리<br>평지  | 76,600                 | 현황<br>대 |
| 2        | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>684-4 | 대  | 231       | 계획<br>관리 | 단독<br>주택 | 세로<br>(가) | 사다리<br>평지  | 76,600                 | -       |

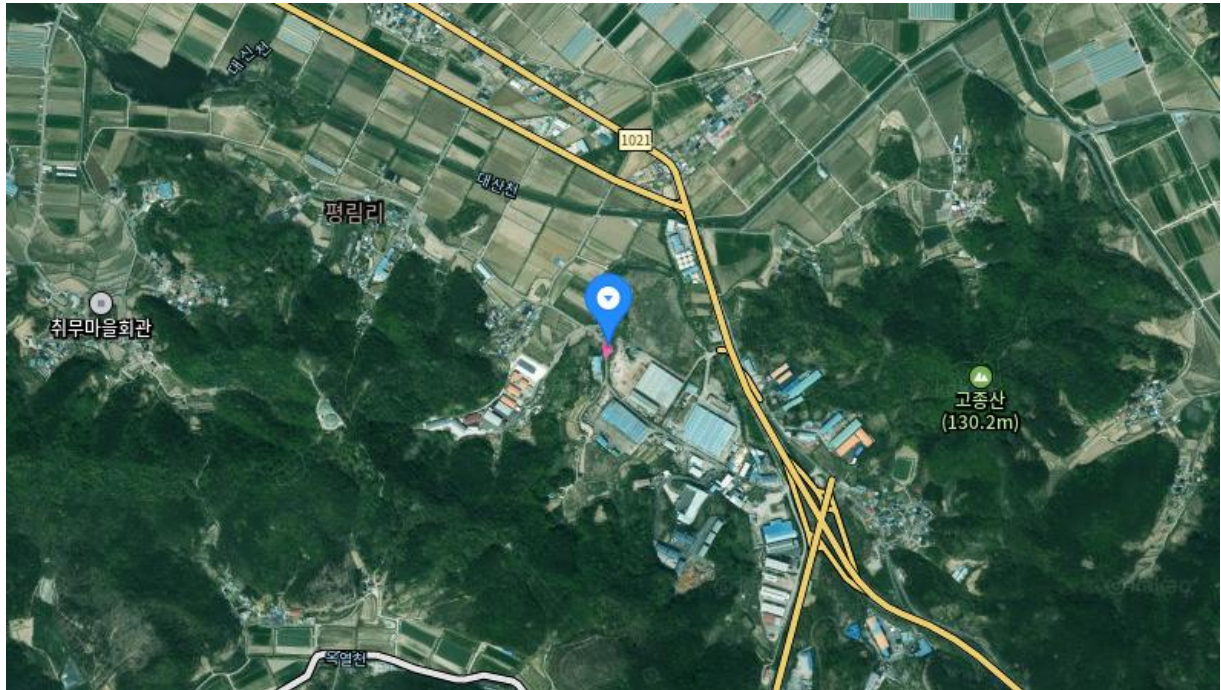
### 2. 대상 건물

| 일련<br>번호 | 소재지<br>(경상남도)                        | 층수 | 구 조                                 | 연면적<br>(㎡) | 용도       | 사용승인<br>일자 | 비 고  |
|----------|--------------------------------------|----|-------------------------------------|------------|----------|------------|------|
| 3-1      | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>684-4,<br>686-1 | 단층 | 조적조<br>스레이트지붕<br>(현황 스테이트위<br>강판지붕) | 53.46      | 단독<br>주택 | 1995.07.25 | -    |
| 3-2      | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>684-4,<br>686-1 | 단층 | 조적조<br>스라브지붕                        | 2.88       | 화장실      | 1995.07.25 | 소재불명 |
| 3-3      | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>684-4,<br>686-1 | 단층 | 조적조<br>스레이트지붕                       | 29.70      | 창고       | 1995.07.25 | 소재불명 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상 토지의 위치

[출처 : kakao map]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출방법

"공시지가기준법"이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제9호)으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

#### 나. 비교표준지 선정

[ 공시기준일 : 2026. 01. 01 ]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도)              | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 도로<br>교통  | 형상<br>지세  | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|----------------------------|----|-----------|----------|----------|-----------|-----------|---------------|----|
| A  | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>680-2 | 대  | 539       | 계획<br>관리 | 단독<br>주택 | 세각<br>(가) | 사다리<br>평지 | 79,200        | -  |

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하며, 지리적으로 가까운 표준지 중 가격형성상 제 요인이 비교가능한 상기 비교표준지 A를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점 수정

### 1) 지가변동률

[ 경상남도 함안군, 계획관리 ]

| 기 간                     | 지가변동률(%)             | 비 고                                                  |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------------------------|
| 2026.01.01 ~ 2026.01.31 | 0.024                | 2026년 01월 변동률                                        |
| 2026.01.01 ~ 2026.03.12 | 0.055<br>( 1.00055 ) | $(1 + 0.00024) * (1 + 0.00024 * 40/31)$<br>≈ 1.00055 |

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

### 2) 시점수정치의 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사.발표하는 비교표준지가 있는 시.군.구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

## 라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

(지역요인 비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[ 주택지대 ]

| 조건    | 항목            | 세항목                                 |
|-------|---------------|-------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 구조 및 상태   | 폭, 보도                               |
|       |               | 포장                                  |
|       |               | 계통 및 연속성                            |
| 접근조건  | 인근 상가와의 접근성   | 인근 상가와의 거리 및 편의성                    |
|       | 교통의 접근성       | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성                  |
|       | 대중교통의 접근성     | 대중교통의 유형과 노선                        |
| 환경조건  | 자연환경          | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
|       | 인근환경          | 일조, 통풍 등                            |
|       |               | 조망, 경관 등                            |
|       | 인근토지의 이용상황    | 지반, 지질 등                            |
|       |               | 인근토지의 이용상황                          |
|       | 공급 및 처리시설의 상태 | 인근토지의 이용상황과의 적합성                    |
|       | 위험 및 혐오시설 등   | 기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)   |
| 획지조건  | 규모, 형상 등      | 변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무              |
|       |               | 특별고압선 등과의 거리                        |
|       |               | 면적                                  |
|       | 방위, 고저 등      | 접면 너비 및 깊이                          |
|       |               | 형상                                  |
|       |               | 방위                                  |
|       | 접면도로 상태       | 고저 (경사지 등)                          |
| 행정적조건 | 토지이용상황        | 각지, 2면획지, 3면획지 등                    |
|       | 토양오염          | 토지이용상황 등                            |
|       | 행정상의 규제정도     | 토양오염 상태 및 정화비용 등                    |
| 기타조건  | 기타            | 용도지역, 지구, 구역                        |
|       | 기타            | 기타규제 (입체이용제한 등)                     |
| 기타조건  | 기타            | 장래의 동향                              |
|       |               | 기타                                  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치 결정

| 일련<br>번호 | 비교<br>표준지 | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 격차율   |
|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1,2      | A         | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 0.98     | 1.00      | 1.00     | 0.980 |

본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

### 바. 그 밖의 요인

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 감정평가사례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 감정평가의 적정성, 객관성 및 형평성을 기하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제2항 제5호에 그 근거를 두고 있음.

#### 2) 인근 유사토지의 지가수준

|          |                                               |
|----------|-----------------------------------------------|
| 인근 유사 토지 | 본건과 유사한 토지는 170,000원/㎡ ~ 188,000원/㎡ 수준으로 조사됨. |
|----------|-----------------------------------------------|

#### 3) 경매 통계자료

[출처 : 부동산태인]

| 용 도  | 통계기간   | 경상남도 함안군 |            |      | 대산면     |            |      |
|------|--------|----------|------------|------|---------|------------|------|
|      |        | 낙찰가율(%)  | 평균 낙찰가율(%) | 낙찰건수 | 낙찰가율(%) | 평균 낙찰가율(%) | 낙찰건수 |
| 단독주택 | 1년간 평균 | 59.60    | 58.63      | 17   | 54.65   | 69.70      | 2    |
|      | 6개월 평균 | 54.57    | 51.23      | 11   | 54.65   | 69.70      | 2    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 감정평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 ]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도)               | 지목 | 면 적<br>(㎡) | 용 도<br>지 역 | 이용<br>상황 | 기준시점       | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 비 고 |
|----|-----------------------------|----|------------|------------|----------|------------|---------------|----------|-----|
| #1 | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>471-1* | 대  | 218        | 계획<br>관리   | 단독<br>주택 | 2025.02.25 | 174,000       | 법원<br>경매 | -   |
| #2 | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>349-*  | 대  | 650        | 계획<br>관리   | 단독<br>주택 | 2021.05.20 | 158,000       | 법원<br>경매 | -   |

나) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 한국부동산원(KAIS) ]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도)              | 지목 | 면 적<br>(㎡) | 용 도<br>지 역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비 고           |
|----|----------------------------|----|------------|------------|---------------|------------|---------------|
| #a | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>653-* | 대  | 313        | 계획<br>관리   | 약 188,821     | 2025.08.24 | 토지+건물<br>일괄거래 |

실거래가: 78,500,000

건물 배분금액: 일반목구조 및 블록구조 강판지붕 단독주택 67.15㎡

(사용승인일: 1993. 1993.07.08)

$(1,000,000 \times 13 / 45 \times 67.15) = 19,398,880$

토지 배분금액:  $78,500,000 - 19,398,880 = 59,101,120$

토지단가:  $59,101,120 / 313 \approx 188,821 \text{원/㎡}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 격차율 산정식

기준시점에서의 [비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례단가(원/㎡)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/비교사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

### 나) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호 #1을 비교사례로 선정함.

### 다) 격차율의 산정

| 기호                          |      | 사례단가(원/㎡)                                                                                             | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율   |       |
|-----------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|---------------|-------|-------|
|                             |      | 공시지가                                                                                                  |          |          |          |               |       |       |
| 사례 #1 기준<br>비교표준지 A 가격      |      | 174,000                                                                                               | 1.00476  | 1.000    | 1.039    | 181,647       | 2.292 |       |
| 지가변동률을 보정한<br>비교표준지 A 가격    |      | 79,200                                                                                                | 1.00055  | 1.000    | 1.000    | 79,244        |       |       |
| 비교사례<br>기준<br>표준지가액<br>산출근거 | 시점수정 | 경상남도 함안군 계획관리 (2025.02.25 ~ 2026.03.12) 지가변동률 적용함.                                                    |          |          |          |               |       |       |
|                             | 지역요인 | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.                                                                                  |          |          |          |               |       |       |
|                             | 개별요인 | 가로조건                                                                                                  | 접근조건     | 환경조건     | 획지조건     | 행정적<br>조건     | 기타조건  | 누계    |
|                             |      | 1.05                                                                                                  | 0.97     | 1.00     | 1.02     | 1.00          | 1.00  | 1.039 |
|                             |      | 비표준지는 사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편으성 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인에서 우세함. |          |          |          |               |       |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 A의 공시지가를 상향 보정함.

| 비교표준지 | 용도지역   | 그 밖의 요인 산정치 | 결정                  |
|-------|--------|-------------|---------------------|
| A     | 계획관리지역 | 2.292       | <b><u>2.290</u></b> |

### 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

| 일련<br>번호 | 표준지<br>공시지가 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원/㎡)  |
|----------|-------------|----------|----------|----------|-----------|---------------|----------------|
| 1,2      | 79,200      | 1.00055  | 1.000    | 0.980    | 2.290     | 177,838       | <b>178,000</b> |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 #a를 비교사례로 선정하였음.

[ 출처 : 한국부동산원(KAIS) ]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도)              | 지목 | 면 적<br>(㎡) | 용 도<br>지 역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비 고           |
|----|----------------------------|----|------------|------------|---------------|------------|---------------|
| #a | 함안군<br>대산면<br>평림리<br>653-* | 대  | 313        | 계획<br>관리   | 약 188,821     | 2025.08.24 | 토지+건물<br>일괄거래 |

실거래가: 78,500,000

건물 배분금액: 일반목구조 및 블록구조 강판지붕 단독주택 67.15㎡

(사용승인일: 1993. 1993.07.08)

$(1,000,000 \times 13/45 \times 67.15) = 19,398,880$

토지 배분금액:  $78,500,000 - 19,398,880 = 59,101,120$

토지단가:  $59,101,120 / 313 \approx 188,821 \text{ 원/㎡}$

### 나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점 수정치를 결정함.

| 적용 사례 | 시점수정 기간                 | 시점수정치                | 비 고              |
|-------|-------------------------|----------------------|------------------|
| #a    | 2025.08.24 ~ 2026.03.12 | 0.167<br>( 1.00167 ) | 경상남도 함안군<br>계획관리 |

### 라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인 비교치 = 1.000)

### 마. 개별요인 비교

| 일련<br>번호 | 사례<br>기호 | 기로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 격차율   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1,2      | #a       | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.02     | 1.00      | 1.00     | 1.020 |

본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련<br>번호 | 사례<br>기호 | 사례토지단가<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산출단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원/㎡) |
|----------|----------|-----------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 1,2      | #a       | 188,821         | 1.000 | 1.00167 | 1.000 | 1.020 | 192,919       | 193,000       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 조정 및 의견

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

| 일련<br>번호 | 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 거래사례비교법에 의한 시산가액 |
|----------|------------------|------------------|
| 1,2      | 178,000          | 193,000          |

#### 나. 토지평가액의 결정

감정평가목적, 감정평가 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례 및 감정평가사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

| 일련<br>번호 | 면 적(m <sup>2</sup> ) |     | 토지단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)   | 비 고 |
|----------|----------------------|-----|-----------------------------|------------|-----|
|          | 공부                   | 사정  |                             |            |     |
| 1        | 113                  | 113 | 178,000                     | 20,114,000 | -   |
| 2        | 231                  | 231 | 178,000                     | 41,118,000 | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물평가액의 산출근거

### 1. 재조달원가

본건 건물에 대한 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합 참작하여 결정하였음.

#### 가. 건물신축단가표(건축물 표준단가 참고자료)

[ 출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 2024년, 원/㎡ ]

| 분류번호        | 용도   | 구조            | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용연수          |
|-------------|------|---------------|----|---------------|---------------|
| 01-01-04-05 | 일반주택 | 블록조/목조지붕/금속기와 | 5  | 1,018,000     | 40<br>(35~45) |

#### 나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 건축물 표준단가 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감재 수준, 기본설비 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정함.

| 일련<br>번호 | 구조                | 용도   | 표준단가(원/㎡) | 비 고 |
|----------|-------------------|------|-----------|-----|
| 3-1      | 조적조<br>스레이트위 강판지붕 | 단독주택 | 1,000,000 | -   |

#### 다. 보정단가 산정 및 검토

| 일련<br>번호 | 층수 | 설비명          | 보정단가<br>(원/㎡)               | 비 고 |
|----------|----|--------------|-----------------------------|-----|
| 3-1      | 단층 | 위생 및 급배수설비 등 | 재조달원가 산정시 보정단가<br>포함하여 결정함. | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

| 일련<br>번호 | 층수 | 구 조               | 용도   | 재조달원가<br>(원/㎡) | 비 고 |
|----------|----|-------------------|------|----------------|-----|
| 3-1      | 단층 | 조적조<br>스레이트위 강판지붕 | 단독주택 | 1,000,000      | -   |

### 2. 감가수정 및 적용단가 산출

| 일련<br>번호 | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용<br>연수 | 유효경과<br>연수 | 적용잔존<br>연수 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|----------------|----------|------------|------------|---------------|---------------|----|
| 3-1      | 1,000,000      | 45       | 30         | 15         | 333,333       | 333,000       | -  |

### 3. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

| 일련<br>번호 | 층수 | 용도   | 면적(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 건물가액(원)    | 비 고 |
|----------|----|------|-------|---------------|------------|-----|
| 3-1      | 단층 | 단독주택 | 53.46 | 333,000       | 17,802,180 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정 및 결정의견

상기 감정평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

| 구분    | 면적(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)          |
|-------|---------------------|-------------------|
| 토지    | 344                 | 61,232,000        |
| 건물    | 53.46               | 17,802,180        |
| 제시외건물 | 51.8                | 2,400,400         |
| 합 계   |                     | <b>81,434,580</b> |

# 토지 · 건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소 재 지                                                    | 지 번                     | 지 목<br>또는<br>용 도 | 용도지역<br>또는<br>구 조   | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |            | 비 고                                        |
|----------|----------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------|---------|-------|-----------|------------|--------------------------------------------|
|          |                                                          |                         |                  |                     | 공 부     | 사 정   | 단가(원/㎡)   | 금 액(원)     |                                            |
| 1        | 경상남도<br>함안군<br>대산면<br>평림리                                | 686-1                   | 답                | 계획관리지역              | 113     | 113   | 178,000   | 20,114,000 | 현황 대,<br>일련번호 2<br>와 일단지                   |
| 2        | 동소                                                       | 684-4                   | 대                | 계획관리지역              | 231     | 231   | 178,000   | 41,118,000 | 일련번호 1<br>과 일단지                            |
| 3-1      | 동소<br><br>[도로명주소]<br>경상남도<br>함안군<br>대산면<br>평림2길<br>75-43 | 684-4,<br>686-1         | 단독주택             | 조적조<br>스레이트지붕<br>단층 | 53.46   | 53.46 | 333,000   | 17,802,180 | 1,000,000<br>x15/45<br>현황<br>스레이트위<br>강판지붕 |
| 3-2      | 동소<br><br>[도로명주소]<br>경상남도<br>함안군<br>대산면<br>평림2길<br>75-43 | 684-4,<br>686-1<br>부속건물 | 화장실              | 조적조<br>스라브지붕<br>단층  | 2.88    | -     | -         | -          | -소재불명                                      |
| 3-3      | 동소<br><br>[도로명주소]<br>경상남도<br>함안군<br>대산면<br>평림2길<br>75-43 | 684-4,<br>686-1         | 창고               | 조적조<br>스레이트지붕<br>단층 | 29.70   | -     | -         | -          | -소재불명                                      |
| 소 계      |                                                          |                         |                  |                     |         |       |           | 79,034,180 |                                            |
| ㄱ        | (제시외건물)<br><br>경상남도<br>함안군<br>대산면<br>평림리                 | 684-4,<br>686-1         | 욕실 및<br>화장실      | 판넬조<br>판넬지붕<br>단층   | (4.8)   | 4.8   | 71,000    | 340,800    | 관찰감가<br>250,000<br>x10/35                  |

## 토지·건물 감정평가명세표

Page. 2

| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번             | 지 목<br>또는<br>용 도 | 용도지역<br>또는<br>구 조           | 면 적 (㎡) |      | 감 정 평 가 액 |               | 비 고                       |
|----------|-------|-----------------|------------------|-----------------------------|---------|------|-----------|---------------|---------------------------|
|          |       |                 |                  |                             | 공 부     | 사 정  | 단가(원/㎡)   | 금 액(원)        |                           |
| ㄴ        | 동소    | 684-4,<br>686-1 | 가추               | 파이프조<br>강판 및<br>천막지붕<br>단층  | (29.7)  | 29.7 | 21,000    | 623,700       | 관찰감가<br>80,000<br>x8/30   |
| ㄷ        | 동소    | 684-4,<br>686-1 | 창고               | 벽체 및<br>블록조<br>스레이트지붕<br>단층 | (17.3)  | 17.3 | 83,000    | 1,435,900     | 관찰감가<br>250,000<br>x15/45 |
|          | 소 계   |                 |                  |                             |         |      |           | 2,400,400     |                           |
|          | 합 계   |                 |                  |                             |         |      |           | ₩81,434,580.- |                           |
|          |       |                 |                  | < 이 하 여 백 >                 |         |      |           |               |                           |

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교 통 상 황     | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 함안군 대산면 평림리 소재 '가등마을' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 단독 주택, 전·답, 중소규모의 공장 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수등을 고려할 때 일반적인 교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

일련번호 1,2: 2필 일단의 사다리형에 유사한 평지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1,2: 본건 서측으로 약 6미터 내외 폭의 도로에 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일련번호 1,2: 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(수도 법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

6. 제시목록외의 물건

-

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교 통 상 황     | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

- 1) 임대관계: 미 상.
- 2) 기 타: 없 음.

# 건 물 감 정 평 가 요 항 표

- |               |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조     | 4. 기 타 설 비    | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태    | 5. 부합물 및 종물관계 |              |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이    |              |

1. 건물의 구조

일련번호 3-1: 조적조 스테이트워 강판지붕 단층 건물로서,  
외 벽: 몰탈위 페인팅 마감,  
내 벽: 벽지 마감 등,  
창 호: 샷시창 구조임.

2. 이용상태

일련번호 3-1: 단독주택으로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비

일련번호 3-1 : 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

4. 기 타 설 비

-

5. 부합물 및 종물관계

별첨 "지적 및 건물개황도" 기호(ㄴ~ㄷ)과 같이 제시외건물이 소재하나, 용도 등으로 보아 건물에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

6. 공부와의 차이

- 1) 본건 건물 일련번호 3-1의 지붕은 공부상 스테이트지붕이나, 현황은 스테이트워 강판지붕임.
- 2) 본건 건물 일련번호 3-2,3-3은 공부상 등재되어 있으나, 현황은 소재불명임.

# 건 물 감 정 평 가 요 항 표

- |               |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조     | 4. 기 타 설 비    | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태    | 5. 부합물 및 종물관계 |              |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이    |              |

7. 임대관계 및 기타

- 1) 임대관계: 미 상.
- 2) 기 타: 없 음.

# 광역위치도

소재지 : 경상남도 함안군 대산면 평림리 686-1번지 외



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

한정밀

# 항공 위치도

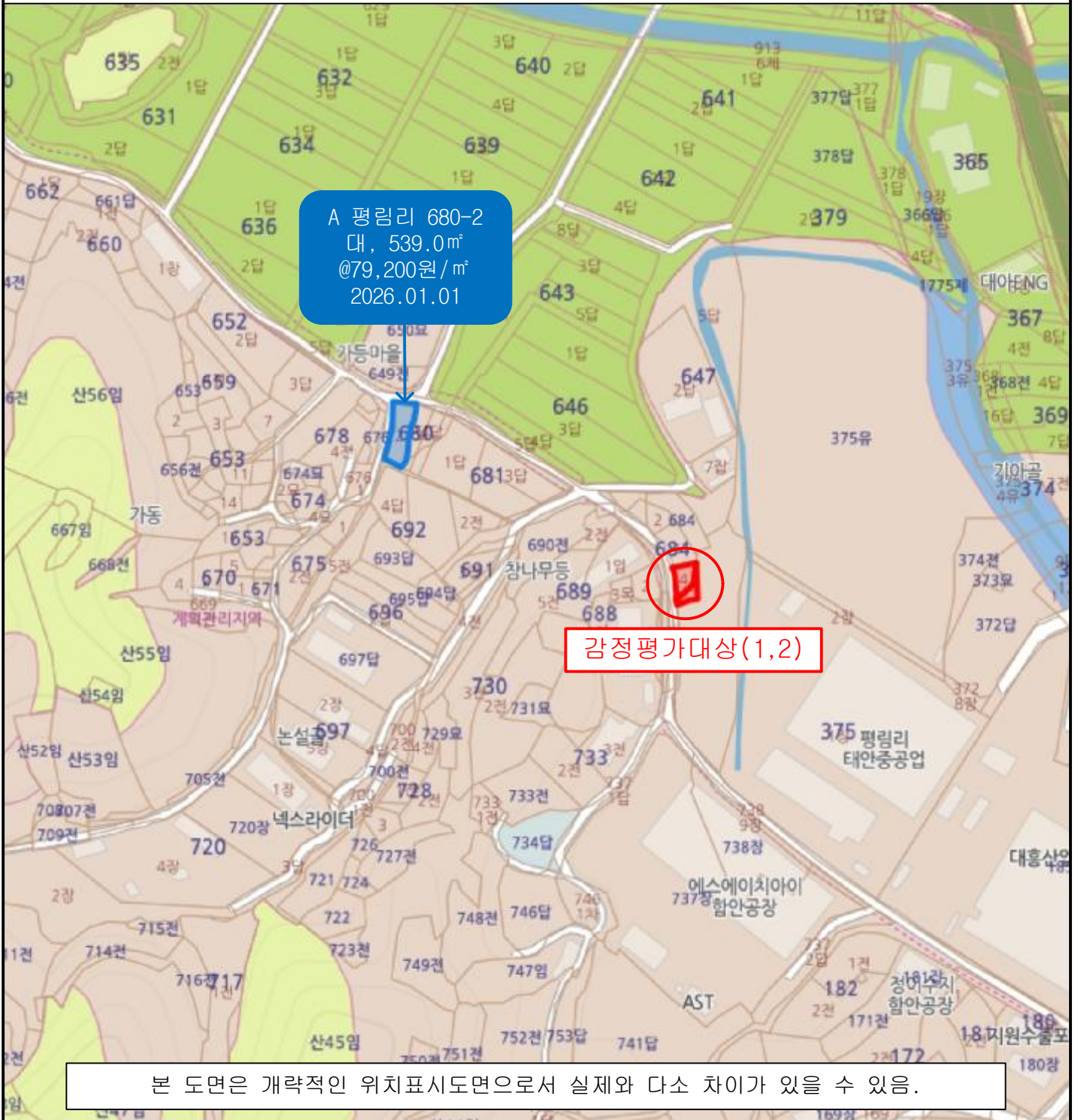
소재지 : 경상남도 함안군 대산면 평림리 686-1번지 외



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

# 상 세 위 치 도

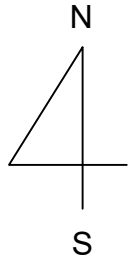
소 재 지 : 경상남도 함안군 대산면 평림리 686-1번지 외



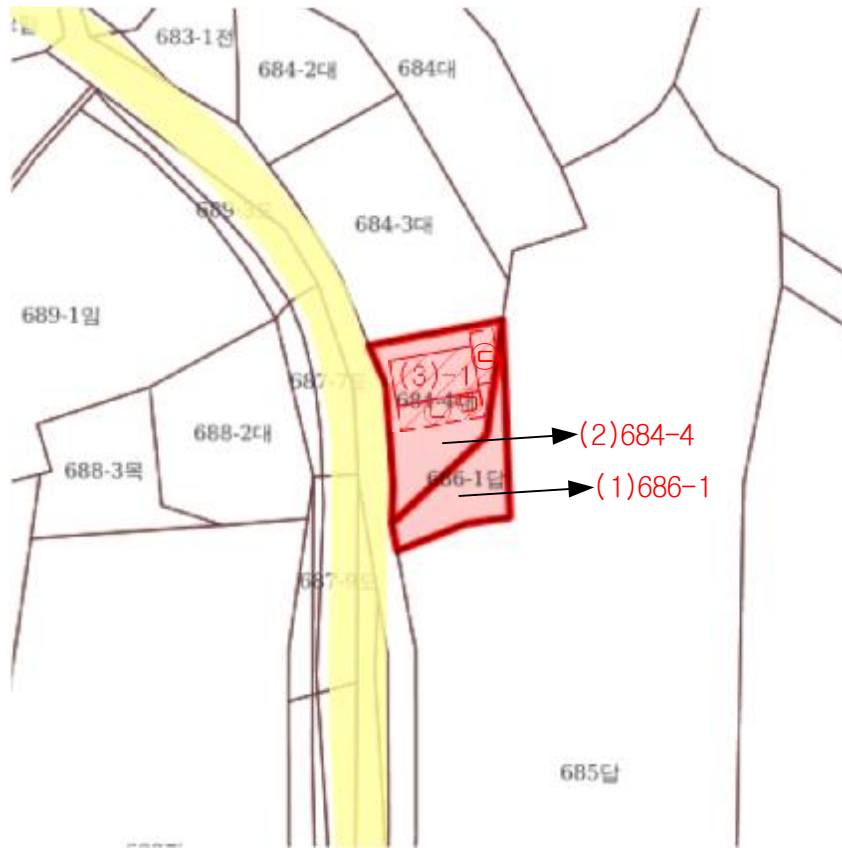
범 례

■ 감정평가대상 
 ■ 공시지가 
 ■ 감정평가선례 
 ■ 매매사례 
 ■ 방매사례

# 지 적 개 황 도



S=1/900

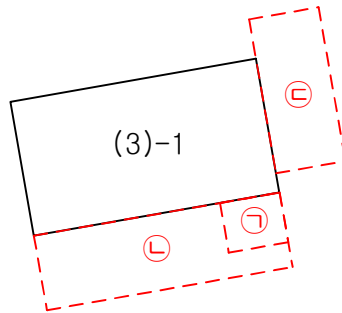
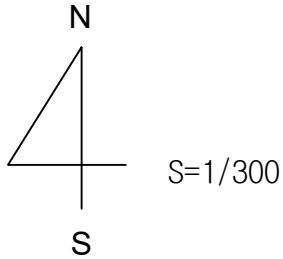


본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례

|  |          |  |          |  |               |
|--|----------|--|----------|--|---------------|
|  | 감정평가대상토지 |  | 하천 및 소하천 |  | 감정평가건물 3층이상   |
|  | 도로선      |  | 감정평가건물1층 |  | 감정평가제외건물(등기)  |
|  | 계획도로선    |  | 감정평가건물2층 |  | 감정평가제외건물(미등기) |

# 지 적 개 황 도



## <제시건물>

- (3)-1 : 53.46㎡
- (3)-2 : 2.88㎡ (소재불명)
- (3)-3 : 29.70㎡ (소재불명)

## <제시외건물>

- ㉒ 판넬조 판넬지붕 단층(욕실 및 화장실) 약 4.8㎡
- ㉓ 파이프조 강판 및 천막지붕 단층(가추) 약 29.7㎡
- ㉔ 벽체 및 블록조 슬레이트지붕 단층(창고) 약 17.3㎡

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

# 사 진 용 지



[본건 사진]



[본건 사진]

## 사 진 용 지



[본건 사진]



[본건 사진(일련번호 3-1)]

## 사 진 용 지



[제시외건물 ㄱ]



[제시외건물 ㄴ]

## 사 진 용 지



[제시외건물 ㄷ]



[제시외수목]