구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 함안군 칠서면 계내리 [도로명주소] 경상남도 함안군 칠서면 계내2길 28	357-3 위 지상 (통칭) 낙동 힐링타운	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				지하1층	28.6			
				1층	249.34			
				2층	333.43			
				3층	329.698			
				4층	329.698			
				5층	276.074			
1	경상남도 함안군 칠서면 계내리	357-3	대	제2종 일반주거지역	1,187			
가				철근콘크리트조 제1층 제101호	83.812	83.812	87,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
				1.소유권대지권	71.834 1,187x------ 1,187	71.834		
나				철근콘크리트조 제1층 제102호	83.812	83.812	87,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
				1.소유권대지권	71.834 1,187x------ 1,187	71.834		

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
다				철근콘크리트조 제1층 제104호 1.소유권대지권	52.890 45.331 1,187x------ 1,187	52.89 45.331	55,000,000	비준가액 (공용부분포함 57.9811㎡)
라				철근콘크리트조 제2층 제201호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
마				철근콘크리트조 제2층 제202호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
바				철근콘크리트조 제2층 제203호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
사				철근콘크리트조 제2층 제204호 1.소유권대지권	52.890 45.331 1,187x------ 1,187	52.89 45.331	57,000,000	비준가액 (공용부분포함 57.9811㎡)

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

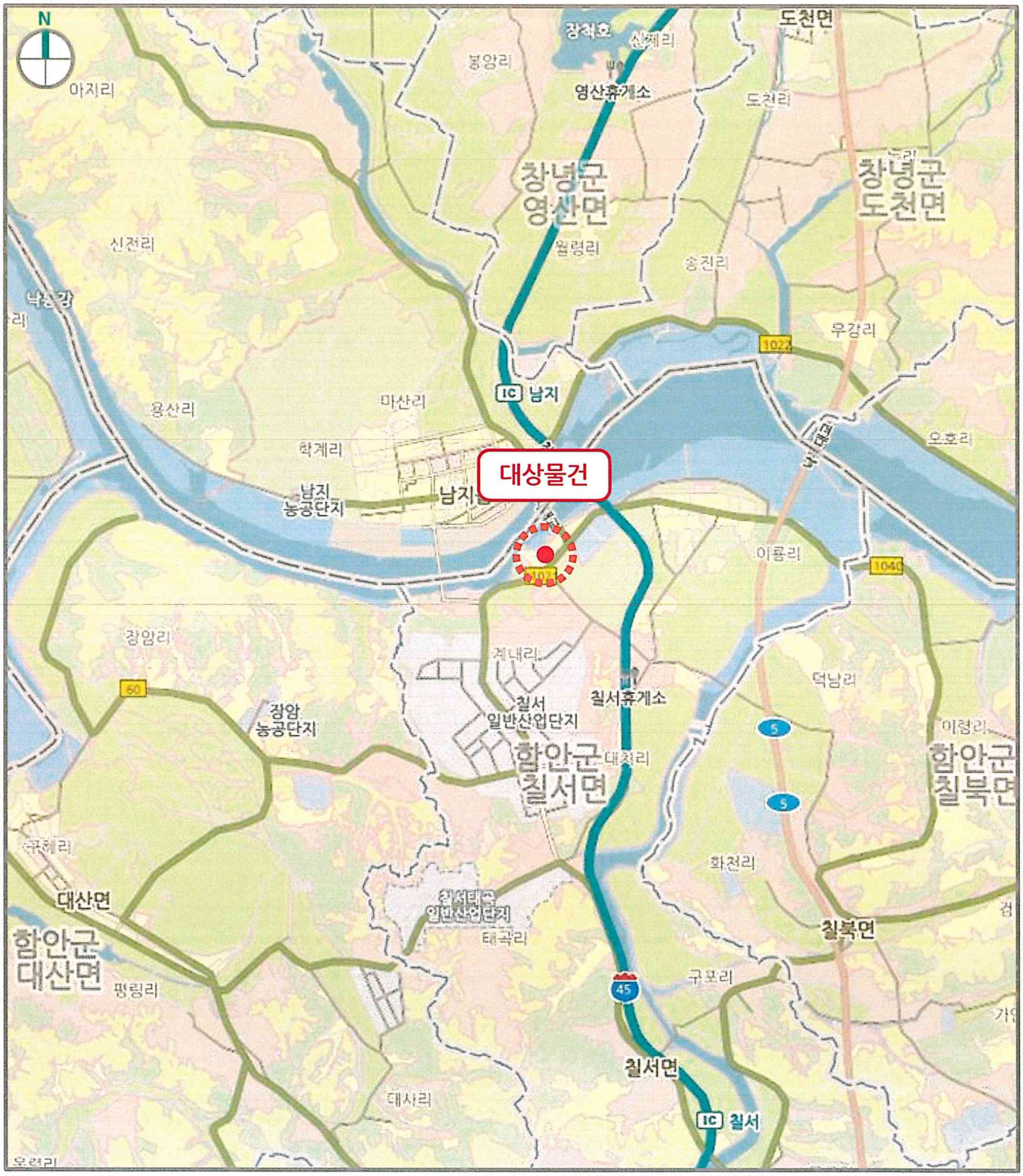
일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
아				철근콘크리트조 제3층 제302호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
자				철근콘크리트조 제3층 제304호 1.소유권대지권	52.890 45.331 1,187x----- 1,187	52.890 45.331	57,000,000	비준가액 (공용부분포함 57.9811㎡)
차				철근콘크리트조 제4층 제401호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
카				철근콘크리트조 제4층 제402호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
타				철근콘크리트조 제4층 제403호 1.소유권대지권	83.812 71.734 1,187x------ 1,187	83.812 71.734	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
파				철근콘크리트조 제4층 제404호 1.소유권대지권	52.890 45.331 1,187x------ 1,187	52.890 45.331	57,000,000	비준가액 (공용부분포함 57.9811㎡)
하				철근콘크리트조 제5층 제501호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
거				철근콘크리트조 제5층 제502호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
너				철근콘크리트조 제5층 제503호 1.소유권대지권	83.812 71.834 1,187x------ 1,187	83.812 71.834	90,000,000	비준가액 (공용부분포함 91.8797㎡)
합 계							₩1,300,000,000.-	
				이 하 여 백				

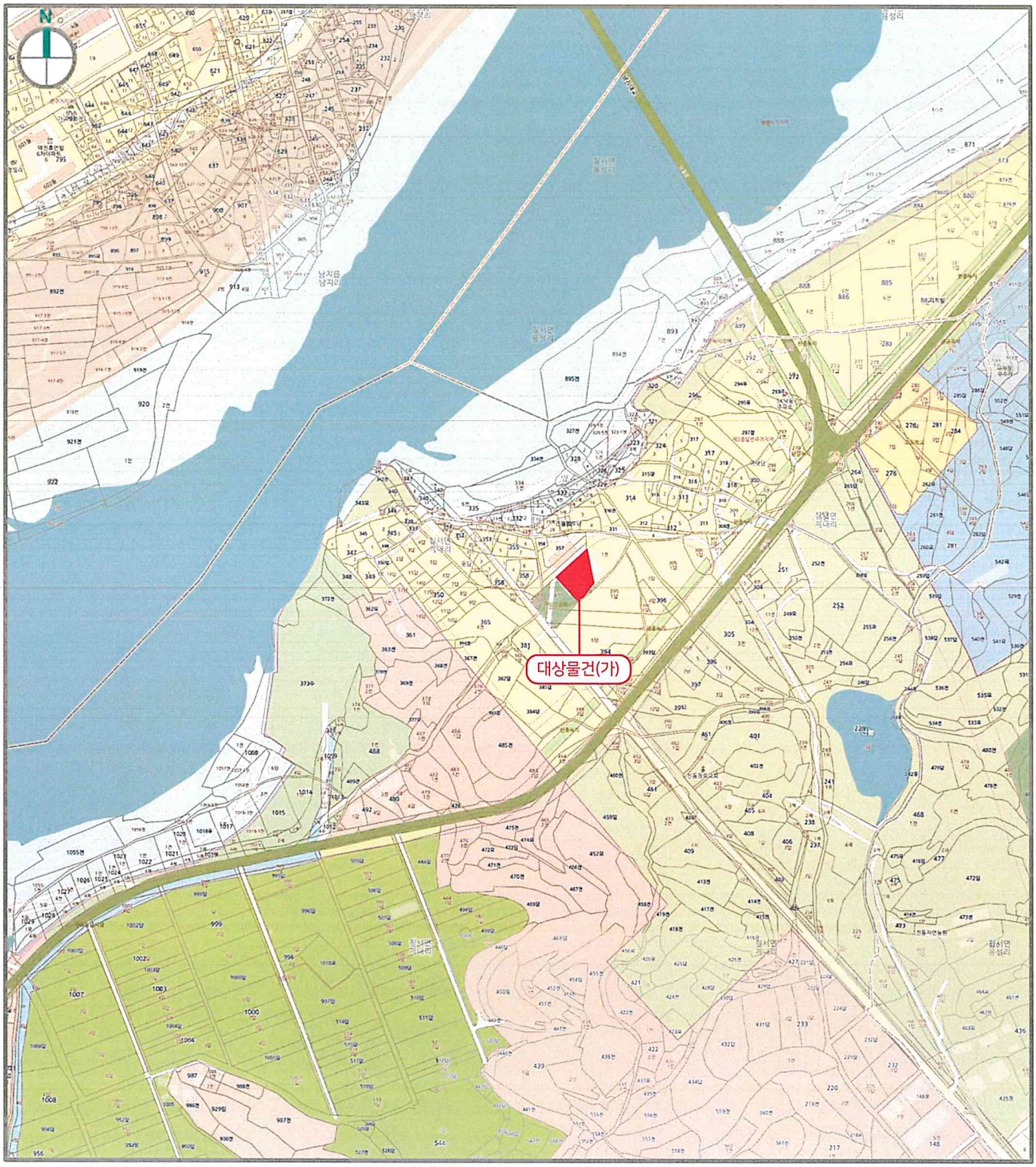
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 함안군 칠서면 계내리 357-3번지 낙동힐링타운 제1층 제101호 외



상 세 위 치 도

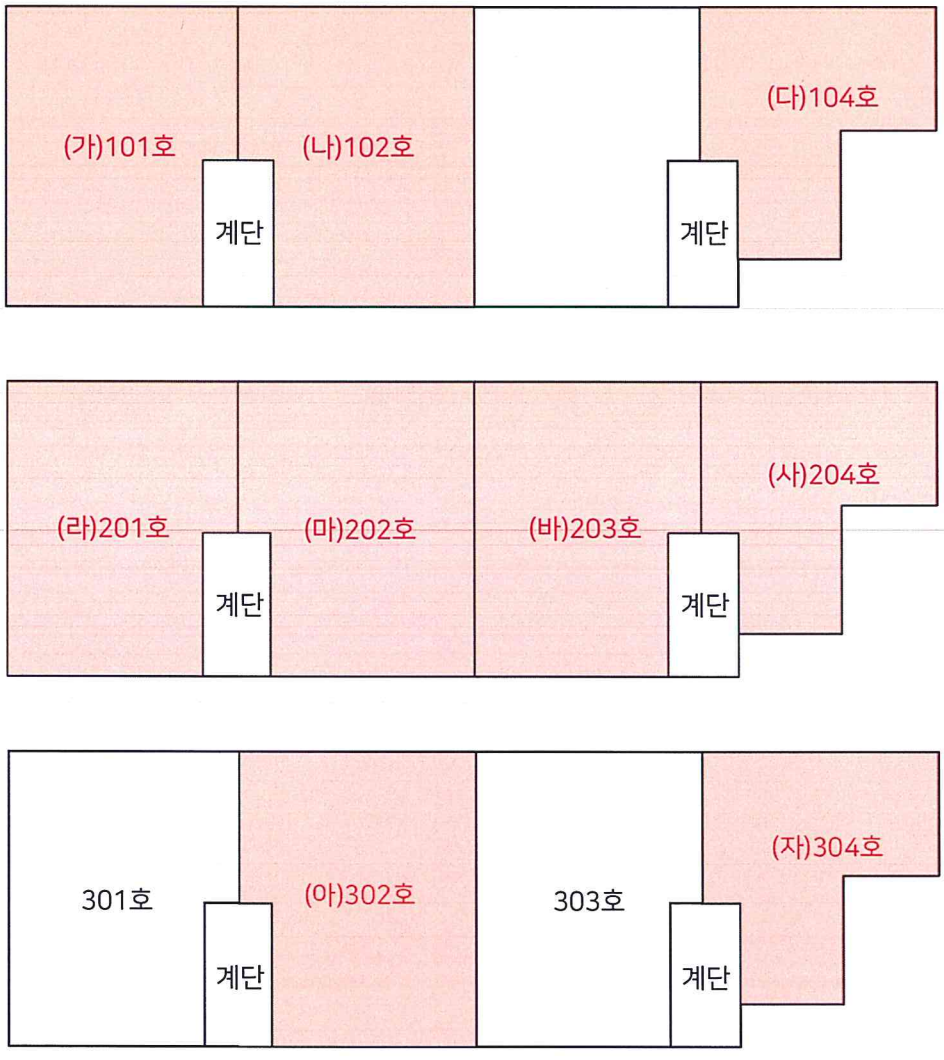
소 재 지	경상남도 함안군 칠서면 계내리 357-3번지 낙동힐링타운 제1층 제101호 외



호 별 배 치 도



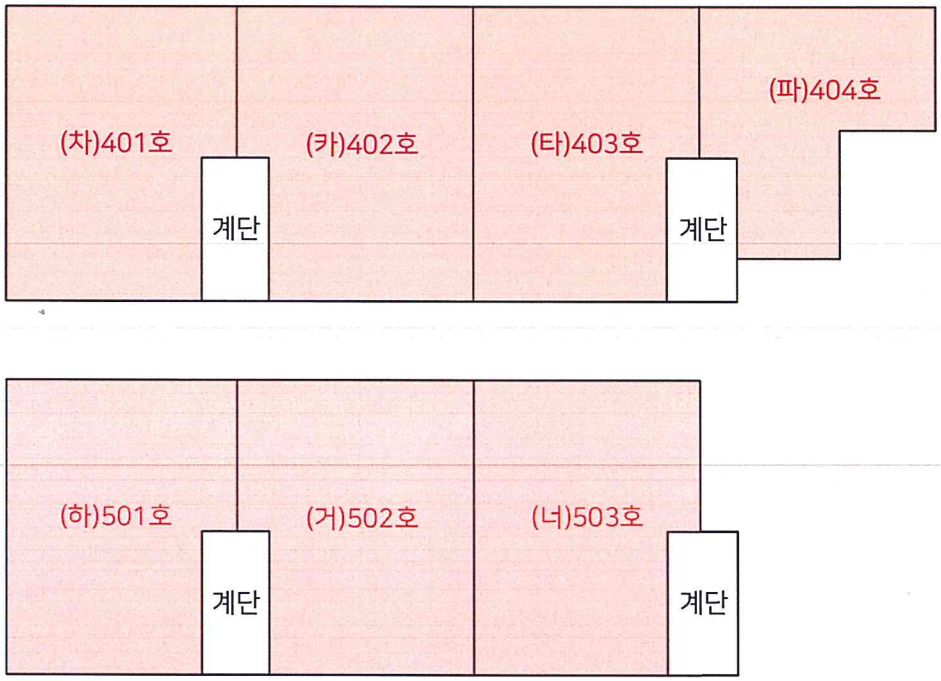
< 소재지: 경상남도 함안군 칠서면 계내리 357-3번지 낙동힐링타운 제1층 제101호 외 >



호 별 배 치 도



< 소재지: 경상남도 함안군 칠서면 계내리 357-3번지 낙동힐링타운 제4층 제401호 외 >



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 칠서면 용성리 소재 "칠성중학교" 남서측 인근에 위치하는 통칭 낙동힐링타운 101호 외 15개호에 대한 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관계법규와 감정평가이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. "시장가치"란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가 방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▌「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.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

> 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 상업용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 7월 18일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2019년 7월 18일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부한 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 본건의 위치는 집합건축물대장에 첨부된 건축물현황도로 확인하였습니다.

3) 본 건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

4) 본건은 현장조사 시 공사대금청구채권에 관한 유치권 행사 중인 것으로 탐문조사 되었는바, 업무진행 시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

소 재 지	경상남도 함안군 칠서면 계내리 357-3			건 물 명	낙동힐링타운(통칭)	
주 용 도	공동주택			사용승인일	2014.02.04	
구 조	철근콘크리트구조/(철근콘크리트)지붕			층 수	지하1층/지상5층	
일련번호	층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제1층 제101호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
나	제1층 제102호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
다	제1층 제104호	아파트	52.89	5.0911	57.9811	91.2	45.331
라	제2층 제201호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
마	제2층 제202호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
바	제2층 제203호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
사	제2층 제204호	아파트	52.89	5.0911	57.9811	91.2	45.331
아	제3층 제302호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
자	제3층 제304호	아파트	52.89	5.0911	57.9811	91.2	45.331
차	제4층 제401호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
카	제4층 제402호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
타	제4층 제403호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
파	제4층 제404호	아파트	52.89	5.0911	57.9811	91.2	45.331
하	제5층 제501호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
거	제5층 제502호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834
너	제5층 제503호	아파트	83.812	8.0677	91.8797	91.2	71.834

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가 : 원 미만 반올림]

기호	소재지 (함안군)	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	칠서면 계내리 357	진명리버빌 제3층 제304호	아파트	65.7075	2011.02.17	2019.02.08	65,000,000	989,233
2	칠서면 계내리 357	진명리버빌 제2층 제202호	아파트	65.7075	2011.02.17	2018.09.18	64,000,000	974,014

[출처 : 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가 : 원 미만 반올림]

기호	소재지 (함안군)	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	기준시점 ---------- 감정평가목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	칠서면 계내리 357	진명리버빌 제3층 제303호	아파트	65.7075	2011.02.17	2019.02.20 ---------- 공동주택 가격자문	61,000,000	928,357

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용 도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비 고
주택지대	아파트	1층~5층	1,000,000 ~ 1,100,00 내외	

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰건수(건)	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
경상남도 함안군 칠서면	최근 1년	아파트	22	71.81	71.00

[출처 : 태인경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

대상 물건	거래 사례	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가~너	1	칠서면 계내리 357	진명리버빌 제3층 제304호	아파트	65.7075	2011.02.17	2019.02.08	65,000,000	989,233

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

"사정보정"이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

3.1. 주택가격지수

"시점수정"이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

[단위 : %]

경상남도 함안군 칠서면	아파트	본 건	88.1	2019년 06월
		사 례	90.4	2019년 01월

[출처 : 국토교통부 통계정보시스템 R-one]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치 : 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 물건	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
가~너	1	2019.02.08.~2019.07.18.	88.1/90.4≒0.97456	0.97456

4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교항목[주거용]

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경(조망 풍치 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치 : 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 물건	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가~다	1	1.12	1.00	0.96	1.00	1.075
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인, 기타요인에서 대등하며, 단지외부요인(조망 등)에서 우세하나, 호별요인(층별효용)에서 열세합니다.				
라~너	1	1.12	1.00	1.00	1.00	1.120
		대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인, 호별요인, 기타요인에서 대등하며, 단지외부요인(조망 등)에서 우세합니다.				

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

[적용단가 : 원 미만 반올림]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제1층 제101호	989,233	1.000	0.97456	1.075	1,036,372
나	제1층 제102호	989,233	1.000	0.97456	1.075	1,036,372
다	제1층 제104호	989,233	1.000	0.97456	1.075	1,036,372
라	제2층 제201호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
마	제2층 제202호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
바	제2층 제203호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
사	제2층 제204호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
아	제3층 제302호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
자	제3층 제304호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
차	제4층 제401호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
카	제4층 제402호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
타	제4층 제403호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
파	제4층 제404호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
하	제5층 제501호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
거	제5층 제502호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755
너	제5층 제503호	989,233	1.000	0.97456	1.120	1,079,755

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액 : 십만 원 단위에서 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
가	제1층 제101호	1,036,372	83.812	86,860,410	87,000,000
나	제1층 제102호	1,036,372	83.812	86,860,410	87,000,000
다	제1층 제104호	1,036,372	52.890	54,813,715	55,000,000
라	제2층 제201호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
마	제2층 제202호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
바	제2층 제203호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
사	제2층 제204호	1,079,755	52.890	57,108,242	57,000,000
아	제3층 제302호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
자	제3층 제304호	1,079,755	52.890	57,108,242	57,000,000
차	제4층 제401호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
카	제4층 제402호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
타	제4층 제403호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
파	제4층 제404호	1,079,755	52.890	57,108,242	57,000,000
하	제5층 제501호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
거	제5층 제502호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000
너	제5층 제503호	1,079,755	83.812	90,496,426	90,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가~너	1,300,000,000
합 계	**1,300,000,000**

【 이 하 여 백 】

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경상남도 함안군 칠서면 용성리 소재 "칠성중학교" 남서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량통행이 용이하며, 제반 교통사정은 대체로 무난합니다.
접 면 도 로	본건 건물이 속하는 토지를 기준으로 서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접합니다.
지 세 및 형 상	인근지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	제2종일반주거지역, 고도지구, 중로3류(폭 12M~15M)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>입니다.
건 물 구조 및 마감재	일련번호(가~너) 철근콘크리트조 (철근콘크리트)지붕 지상5층 건물 내 제1층 제101호, 제102호, 제104호, 제2층 제201호, 제202호, 제203호, 제204호, 제3층 제302호, 제304호, 제4층 제401호, 제402호, 제403호, 제404호, 제5층 제501호, 제502호, 제503호로서, (사용승인일자 : 2014년 2월 4일) 외벽 : 몰탈 위 페인트 등 마감, 창호 : 샤시 창호 등입니다.
이 용 상 태	아파트로 이용 중입니다.
부 대 설 비 및 관 리 상 태	건물 내 위생설비, 급배수설비 등 제반설비를 갖추고 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	--
공 부 와 의 차 이	--
그 밖 의 사 항	--