

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 이을용 외 4명 소유물건(2025타경489)

의뢰인: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관  
한성일

감정평가서번호: ED250609-1-1

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.

이든감정평가법인(주) 경남지사

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

장 형 성

이든감정평가법인(주) 경남지사

(서명또는인)

감정평가액	오천칠백육십육만오천이백원정 (₩57,665,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이을용 외 4명 (2025타경489)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.17	2025.06.16 ~ 2025.06.17	2025.06.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	261	토지	261	147,000	38,367,000
	건물	61.2	건물	(78.2)	-	19,298,200
		이	하	여	백	
합 계					₩57,665,200	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사				(인)	

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 고성군 상리면 척번정리 소재 “상리초등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로, 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가근거 및 기준가치

#### 가. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 근거하여 적정하게 감정평가하였음.

#### 나. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 06월 17일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 06월 16일 및 2025년 06월 17일, 2일간 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

## 5. 대상물건의 현황

### 가. 토 지

【출처 : 귀 제시목록, KAPA HUB PLUS 등】

일련 번호	소재지 (고성군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	상리면 척번정리 425-22	261	대	단독	계획관리	사다리 평지	세로(가)	80,400

### 나. 건 물

【출처 : 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등】

소재지/지번		경상남도 고성군 상리면 척번정리 425-22 위 지상 [도로명주소 : 경상남도 고성군 상리면 척번정6길 13]				
일련 번호	구조	용도	층	면적(㎡)	사용승인일	비고
2	블록조 세멘기와지붕	주택	단층	51.2	1978	-
	블록조 스레트지붕	창고	단층	10.0		실측면적 (27.0㎡)

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거 하였음.
- 일련번호 2 건물(주택)은 귀 제시목록 및 공부상 ‘척번정리 425-22번지’ 등재되어 있으나, 현황은 ‘척번정리 425-22 및 인접지 419-2번지’ 양 토지상에 소재하는 것으로 조사되는 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 일련번호 2 건물(창고)은 귀 제시목록 및 공부상 면적(10.0㎡)이 사정(실측)면적(27.0㎡)이 상이한바, 사정(실측)면적(27.0㎡)을 기준하여 감정평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 토지상에 소재하는 수목 및 기타 잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 본건 토지는 지적 경계가 불분명한 상태로서, 정확한 지적 경계는 전문적인 지적측량을 통해 재확인을 요하며, 현장 조사 시 판단한 점유 상황과 지적측량에 따른 점유 상황이 다소 상이할 수 있는바, 경매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바람.

## II 감정평가 방법

### 1. 감정평가 관련 규정 등

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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 감정평가 하여야 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.

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 (기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 토지는 토지평가의 주된 방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

## III 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 감정평가 (주된 감정평가방법에 따른 산출내역)

#### 가. 공시지가기준법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역·지구·구역 등의 공법상제한, 이용 상황, 주위환경 등 제반 가치형성요인이 같거나 유사하고, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 다음과 같이 선정하였음.

【출처 : KAPA HUB PLUS】

기호	소재지 (고성군)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	상리면 척번정리 428-5	569.0	대	계획관리	단독주택	소로각지	사다리 평지	97,700

## 다. 시점수정

구 분	지 역 (기 간)	계 산 식
표준지 A	경상남도 고성군 (25.01.01~25.06.17) (계획관리)	$( 1 + 0.00105 ) * ( 1 + 0.00005 * 48/30 )$ ≒ 1.00113

## 라. 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 본건 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

## 마. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 비교 표준지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경489

[주택지대]

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

연 번	표준 지	개별요인							비교
		가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
1	A	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920	가로의 폭 및 계통성 열세

## 바. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(98두6067(1998. 7. 10.), 92누 16300(1993. 9. 10.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 격차율 산정식

그 밖의 요인 보정치를 결정하기 위하여 기준시점에서의 [사례 기준 비교표준지 평가]와 [비교표준지 공시지가 시점수정]에 따른 산출액을 비교하여 격차율을 산정하여 참작함.

---

$$\begin{aligned} \text{격차율} &= \frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

---

### (3) 인근 사례 및 사례 선정기준

평가 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 것으로서 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 실제 이용 상황 등 및 주위 환경 등이 같거나 유사성의 요건을 갖춘 평가 사례 등이 있을 때는 평가 사례 등의 가격을 참작할 수 있음.

【출처 : KAPA HUB PLUS, KAIS】

기호	소재지 (고성군)	지목	기준시점	용도지역	토지단가 (원/㎡)	비고	적용 표준지
1	상리면 척번정리 425-3*	대	2020-07-07	계획관리 (단독)	139,000	법원경매	A
2	상리면 척번정리 425-2*	대	2020-11-18	계획관리 (단독)	145,000	법원경매	
3	상리면 척번정리 33*	대	2024-05-31	계획관리 (주거나지)	118,000	가사소송	
4	상리면 척번정리 83*	대	2023-11-23	계획관리 (단독)	225,000	법원경매	
5	상리면 척번정리 425-2*	대	2021-03-25	계획관리 (단독)	138,000	담보	

### (4) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상 및 표준지의 인근에 위치하여 위치적 유사성이 높으며, 이용 상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 “기호 1” 을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경489

## (5) 격차율 산정

- 표준지(A) / 사례 1 -

소재지	기호	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
상리면 척번정리 425-3*	1	139,000	1.06579	1.000	1.080	159,996	1.636
상리면 척번정리 428-5	A	97,700	1.00113	—	—	97,810	
시점수정	경상남도 고성군 (20.07.07~25.06.17) (계획관리) $(1 + 0.00106 * 25/31) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.02350) * (1 + 0.02021) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.01118) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00005 * 48/30)$ ≒ 1.06579						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.						
개별 요인	구 분	평점		비 고			
		표준지	사 례				
	가로조건	1.08	1.00	가로의 폭 및 계통성 등에서 우세함.			
	접근조건	1.00	1.00	대등함.			
	환경조건	1.00	1.00	대등함.			
	획지조건	1.00	1.00	대등함.			
	행정적조건	1.00	1.00	대등함.			
	기타조건	1.00	1.00	대등함.			
누 계	1.080	1.000					

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 과정을 거쳐 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정 되었으며, 본건 평가에서는 안정적으로 아래와 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단하였음.

구 분	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
표준지 A	1.636	1.63

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

산 식		공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가					
일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	97,700	1.00113	1.000	0.920	1.63	146,676	147,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가 [다른 감정평가방법에 따른 산출내역]

### 가. 거래사례비교법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 하여 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 토지의 위치·형상·환경·이용상황 및 기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 나. 거래사례의 선정

아래의 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하며, 이용 상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 “기호 6” 선정하였음.

【출처 : KAIS, 등기사항전부증명서】

기호	소재지 (고성군)	지목	거래 시점	용도지역	토지단가 (원/㎡)	본건 (기호)
6	상리면 척번정리 82*	대	2025-04-01	계관 (단독)	161,500	일련번호 1
7	상리면 척번정리 80*	대	2020-05-21	계관 (주거나지)	197,396	
8	상리면 척번정리 425-*	대	2022-04-19	계관 (단독)	108,676	

## 다. 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 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.000
-------	-------

## 라. 시점수정

거래사례	지역 (기간)	지가변동률
기호 6	경상남도 고성군 (25.04.01~25.06.17) (계획관리)	$(1 + 0.00005) * (1 + 0.00005 * 48/30)$ ≒ 1.00013

## 마. 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 본건 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

## 바. 개별요인 비교

[주택지대]

조건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장애의 동향
		기타

연 번	사례	개별요인							비교
		가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
1	6	0.95	1.02	1.00	0.99	1.05	1.00	1.007	가로의 폭 및 계통성 열세 공공 및 편의시설과의 접근성 우세 형상 열세 행정상의 규제 우세

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

산 식		사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가					
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	161,500	1.000	1.00013	1.000	1.007	162,652	163,000

## 3. 토지가액 결정

### 가. 시산가액의 검토 및 토지가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액(단가)의 검토 결과, 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액(단가)과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)을 기준으로, 토지가액을 결정하였음.

일련 번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결 정	비 고
1	147,000	163,000	147,000	-

## 나. 토지가액 결정

일련 번호	소재지 (고성군)	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	토지가액	비고
		공부	사정			
1	상리면 척번정리 425-22	261	261	147,000	38,367,000	-

## IV 건물가액의 산출근거

### 1. 대상 건물의 평가방법

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가액을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

### 2. 재조달원가

#### 가. 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

#### 나. 산정근거

본건 건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산원, 2024년)을 기준으로 대상건물의 제상황과 구조, 시공의 질과 상태 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정함.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	3	1,341,000	40 (35~45)

## 다. 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하되, 기준시점 즈음의 부대설비 등을 고려하여 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	용도	재조달원가(원/㎡)	내용연수(년)	비고
2	주택	1,400,000	45	단층
	창고	500,000	40	단층

## 3. 감가수정

### 가. 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

### 나. 감가수정의 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며, 대상물건은 건물의 현상 및 관리상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 정액법을 적용하였음.

잔존가치율	$\frac{(1-\text{경과년수})}{\text{경제적 내용연수}}$ $= \frac{\text{잔존내용연수}}{\text{경제적 내용연수}}$
-------	---

## 4. 적용단가의 산정

일련 번호	재조달 원가 [A]	경제적 내용년수 [B]	잔존년수 [C]		잔존 가치율 [D=C/B]	적산가격 [A×D]	비고
			실제	유효			
2	1,400,000	45	10	10	10/45	311,000	관찰감가
	500,000	40	10	10	10/40	63,000	관찰감가

## 5. 건물가액 결정

일련 번호	구조	용도	층	면적 (㎡)	단가	건물가액	비고
2	블록조 세멘기와지붕	주택	단층	51.2	311,000	15,923,200	-
	블록조 스레트지붕	축사	단층	27.0	125,000	3,375,000	사정면적 (실측)

## V 감정평가액의 결정

상기 평가전례, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	38,367,000
건물	19,298,200
합 계	57,665,200

# 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 고성군 상리면 척번정리	425-22	대	계획관리지역	261	261	147,000	38,367,000	
2	동 소 [도로명주소] 경상남도 고성군 상리면 척번정6길 13	425-22 위 지상	주택	블록조 세멘기와지붕 단층	51.2	51.2	311,000	15,923,200	1,400,000 x10/45 인접지 419-2번지 양지상 소재 관찰감가
			창고	블록조 스레트지붕 단층	10.0	(27.0)	125,000	3,375,000	500,000 x10/40 사정(실측) 면적 적용 관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩57,665,200.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 고성군 상리면 척번정리 소재 "상리초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 학교, 농경지 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 건부지 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

동측 및 남측으로 도로가 개설되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2025-05-19)(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-12-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-12-21)<교육환경 보호에 관한 법률>.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 없 음.

기 타 : 없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

블록조 세멘기와지붕 단층(주택)건으로서,  
외벽 : 세멘블록조 마감 등.  
창호 : 샷시창호임.

블록조 스텔트지붕 단층(창고)건으로서,  
외벽 : 세멘블록조 마감 등.

## (2) 이용상태

주택 및 창고로 이용중임.

## (3) 설비내역

제반 급배수 및 위생설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

없 음.

## (5) 공부와의 차이

일련번호 2 건물(창고)은 귀 제시목록 및 공부상 면적(10.0㎡)이 사정(실측)면적(27.0㎡)이 상이함.

일련번호 2 건물(주택)은 귀 제시목록 및 공부상 '척번정리 425-22번지' 등재되어 있으나, 현황은 '척번정리 425-22 및 인접지 419-2번지' 양 토지상에 소재함.

# 건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

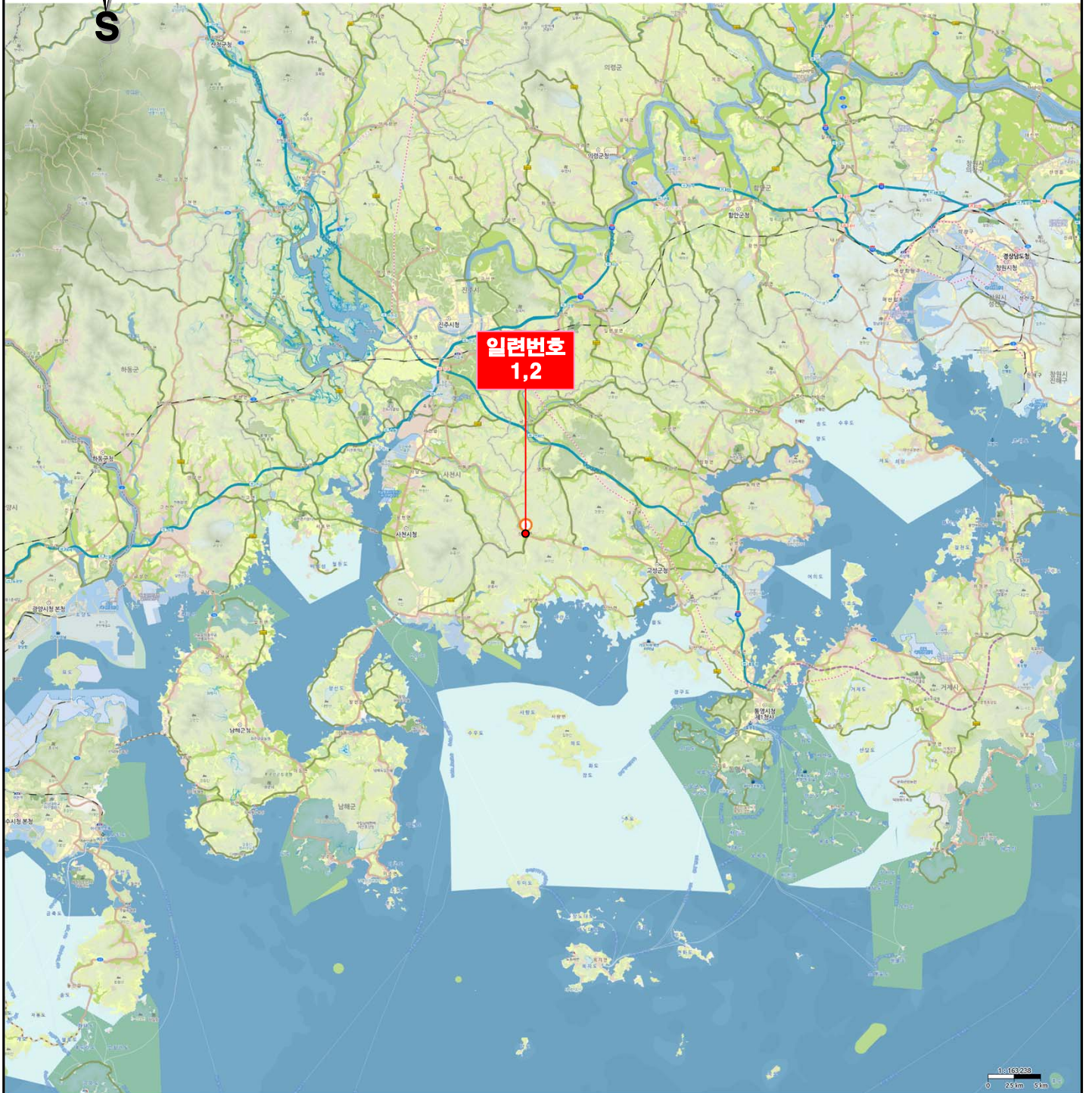
# 위 치 도



소재지

경상남도 고성군 상리면 척번정리 425-22

일련번호  
1,2

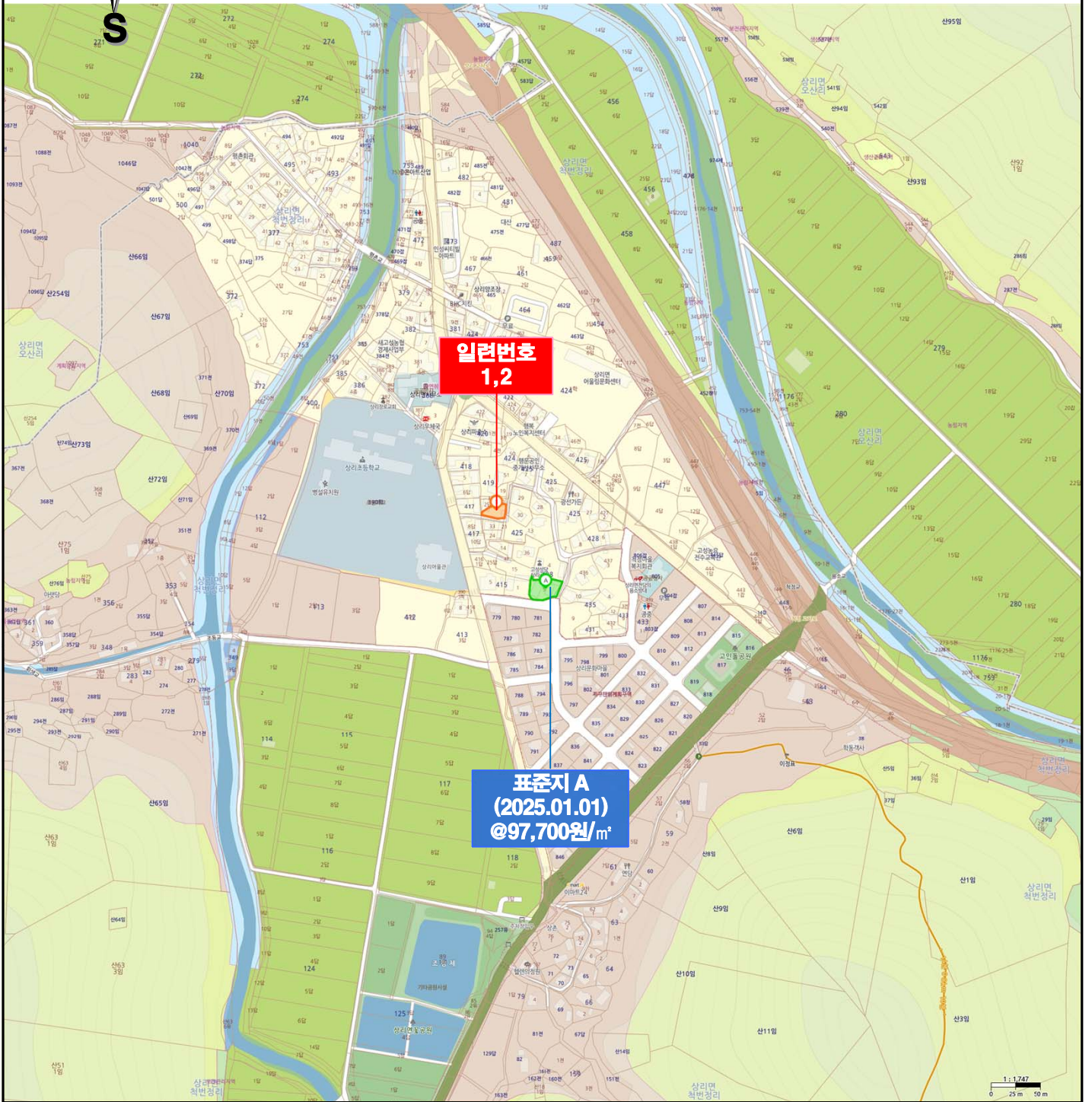


# 위 치 도

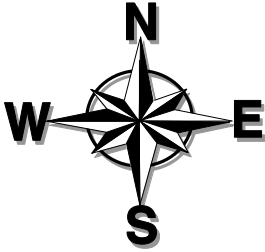


소재지

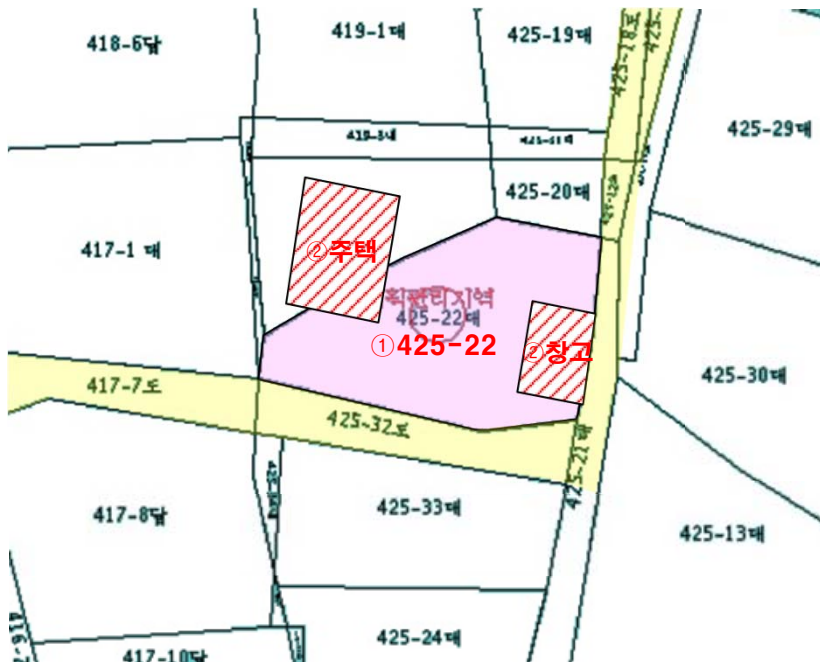
경상남도 고성군 상리면 척번정리 425-22



# 지적 및 건물 개황도



지적 개황도 S: 1/500



< 면적 >  
 2(주택):51.2㎡  
 2(창고):27.0㎡ (공부면적 10.0㎡)

범례		평가대상토지		평가건물 지하층		평가건물3층이상
		현황도로		평가건물 1층		제시외 평가건물
		계획도로선		평가건물 2층		평가제외건물



1



2( )



2( )



2( )



2( )

