

# 감정평가서

건명	이준암 소유물건(2024타경3970)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	DK-240823-A084

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.

대광감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
권준희

(인)

감정평가액	일억오천구백삼만이천육백사십원정(₩159,032,640.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이준암 (2024타경3970)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.28	2024.08.27 ~ 2024.08.28	2024.08.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	230.5	토지	230.5	547,000	126,083,500
	건물	163.16	건물	200.02	-	32,566,240
	제시외건물	(약10.15)	제시외건물	(약10.15)	-	382,900
합계					₩159,032,640	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 통영시 북신동에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도 통영시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	비고
1	북신동 4-12	230.5	대	2종일주	-

#### 나. 건물

일련 번호	구조	층	면적 (㎡)	용도	사용 승인일	비고	
2	2-1	블록조 스라브지붕	1	79.28	주택	1983.10.05.	-
	2-2	철근콘크리트조 스라브지붕	1	42.50	주택	1983.10.05.	실측면적: 60.37㎡
			2	41.38	주택	1991.04.29. (증축)	실측면적: 60.37㎡

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 8월 28일을 기준시점으로 정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건은 현장조사 및 가격조사를 2024년 8월 27일 ~ 28일에 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 의하여 공시지가기준법으로 평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

다. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조 등에 의하여 원가법으로 평가하였으며, 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 건물의 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

## IV. 그 밖의 사항

1. 본건의 면적 등은 귀 제시목록과 토지대장, 일반건축물대장 등의 공부를 기준하되 일련번호 2-2 건물은 귀제시목록의 면적과 실측면적이 상이하어 실측면적을 기준으로 평가하였으며, 본건은 목측에 의하였는바 정확한 토지, 건물의 위치, 인접필지와 의 경계 등은 전문적인 지적측량이 요구되니 경매 진행시 참고하시기 바람.
2. 후첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ)~(ㄴ)이 소재하는바 개략적인 실측 사정하여 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였으니 참고바라며, 제시외건물의 소유관계 및 일괄경매 여부 등은 경매 진행시 재확인하시기 바람. 제시외건물의 위치, 면적, 구조 등을 고려할 때 제시외건물이 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 별도로 고려하지 않았는바 업무진행시 참고하시기 바람.
3. 본건 일련번호 2 건물은 전반적으로 누수 및 곰팡이 흔적이 있는 것으로 확인되고 장기간 공실 상태로 추정되는바 부대설비의 정상적 작동 여부 등은 재확인하시기 바람, 일련번호 2-2에 소재하는 다락 등은 건물에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 토지 일련번호 1은 대문 앞 골목길 노면보다 저지 상태이고, 일련번호 2-2 건물은 고저차로 인하여 동측에서 볼 때 2층이 현황 1층인바 업무진행시 참고하시기 바람.

## V. 대상토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2024. 1. 1.)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지 (통영시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북신동 2-22	183.4	대	2층일주	단독주택	세로(불)	가장형 완경사	445,100	-

#### 나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대상지역 / 용도지역	기 간	보정치(배)	비고
경상남도 통영시 / 주거	2024.1.1.~ 2024.08.28.	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.126 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.014 ( 1 + 0.00126 ) * ( 1 + 0.00014 * 28/31 ) ≒ 1.00139	-

#### 다. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 (일련번호 1/비교표준지 A)

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	가로의 폭 등에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
하수도				
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.95	고저 등에서 열세함
		방위, 고저 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
개별요인 비교치			0.903	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 감정평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보화시스템, 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 (통영시)	지목	용도지역 (이용상황)	기준시점 거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	북신동 ○-○○	대	2종일주 (단독주택)	2024.01.16.	524,000	경매
2	북신동 ○-○○	대	2종일주 (단독주택)	2023.10.04.	523,000	경매
3	북신동 ○○-○○	대	2종일주 (단독주택)	2021.04.27	595,000	경매
4	북신동 ○○-○○	대	2종일주 (단독주택)	2023.08.07.	604,123	실거래사례
<매매시점 대비 토지건물 배분단가 결정> - 거래가격: 120,000,000원 - 건물: 블록조 주택 39.54㎡ (사용승인일: 1972.10.01.) <관찰감가> - 건물가격산정: 900,000원 x 15/45 x 39.54㎡ = 11,862,000원 - 토지가격 배분: (120,000,000원 - 11,862,000원) / 179㎡ ≒ 604,123원/㎡						

### 3) 인근지역 지가수준

■ 지가수준		
용도지역	지목	유사토지 지가수준
2종일주	대	세로(불) 500,000원/㎡ ~ 600,000원/㎡ 내외 수준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (1) 비교사례의 선정

감정평가전례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 사례 1을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교 사례로 선정하였음.

#### (2) 격차율산정

##### ■ 표준지A / 사례1

구분	기준가격 (원/㎡)	시점수정치 *	지역요인 **	개별요인 ***	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례기준 표준지가격	524,000	1.00136	1.000	1.158	607,617	1.36
기준시점 표준지가격	445,100	1.00139	-	-	445,719	

\* : 시점수정치 : 2024.01.16. ~ 2024.08.28. (주거)

\*\* : 지역요인 : 평가전례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

\*\*\* : 개별요인비교치 (주택지대[표준지/사례])

비교 표준지	평가전례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.05	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.158
▶ 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등), 획지조건(고저 등)에서 우세함								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	표준지(A) : 1.36

## 바. 토지단가의 결정

일련번호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	445,100	1.00139	1.000	0.903	1.36	547,378	547,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

### 가. 거래사례 선정

#### 1) 선정기준

인근지역 내의 실거래가 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 사례 4를 비교사례로 선정하였음.

#### 2) 거래사례 내역

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

일련번호	사례 기호	소재지 (통영시)	지목	용도지역 (이용상황)	기준시점 거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	4	북신동 ○○-○○	대	2종일주 (단독주택)	2023.08.07.	604,123	실거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

## 다. 시점수정

일련번호	대상지역 / 용도지역	기 간	보정치(배)	비고
1	경상남도 통영시 / 주거	2023.08.07. ~ 2024.08.28.	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.011 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.031 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.010 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.014 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.008 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.126 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.014 $(1 - 0.00011 * 25/31) * (1 - 0.00031) * (1 - 0.00010) * (1 - 0.00014) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00014 * 28/31)$ ≒ 1.00067	최종 발표월의 지가 변동률을 연장 적용하였음.

## 라. 지역요인 비교

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### ■ 주택지대 (일련번호 1/사례 4)

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.92	가로의 폭 등에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.95	고저 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
개별요인 비교치			0.874	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4	604,123	1.000	1.00067	1.000	0.874	528,357	528,000

## 3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### 가. 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	230.5	547,000	126,083,500	528,000	121,704,000

### 나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

#### 1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 시산가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	면적 (㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	230.5	547,000	126,083,500
합 계	-	-	126,083,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 대상건물의 감정평가액 산출근거

### 1. 재조달원가 결정

#### 가. 한국부동산연구원 건물신축단가표(2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-9	일반주택	블록조/평지붕	5	933,000	40 (35~45)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50 (45~55)

#### 나. 평가대상 건물 적용단가

일련번호	구조	이용상황	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	내용년수	비고	
2	2-1	블록조 슬라브지붕	주택	79.28	850,000	45	-
	2-2	철근콘크리트조 스라브지붕	주택	60.37	950,000	50	1층 실측면적
				60.37	950,000	50	2층 실측면적

#### 다. 부대설비 내역

설비 내역	보정 단가(원/㎡)
위생 및 급·배수설비, 난방시설 등	표준단가에 포함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 재조달원가 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도 등을 기준으로 한국부동산연구원 건물신축단가표상의 표준단가 및 최근 신축단가 등을 종합참작하고, 관리상태와 장래효용성 등을 종합적으로 고려하여 결정하였으며, 부대설비는 표준단가에 포함하였음.

일련번호	용도	적용단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비고	
2	2-1	주택	850,000	표준단가에 포함	850,000	45	-
	2-2	주택	950,000	표준단가에 포함	950,000	50	1층
			950,000	표준단가에 포함	950,000	50	2층(증축)

## 2. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 따라 상기 재조달원가를 기준으로 대상 건물의 경제적 내용연수 등을 고려하여 감가수정하되, 건물의 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하여 결정하였음.

일련번호	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고	
2	2-1	주택	850,000	5/45	94,444	<b>94,000</b>	-
	2-2	주택	950,000	10/50	190,000	<b>190,000</b>	1층
			950,000	10/42	226,190	<b>226,000</b>	2층(증축)

## 3. 대상건물의 감정평가액

일련번호	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
2	2-1	주택	79.28	79.28	94,000	7,452,320	-
	2-2	주택	42.50	60.37	190,000	11,470,300	1층
			41.38	60.37	226,000	13,643,620	2층(증축)
합계		163.16	200.02	-	<b>32,566,240</b>	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅶ. 대상물건의 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액((원)	비고
토지	126,083,500	상세내역은 명세표 참조
건물	32,566,240	
제시외건물	382,900	
합 계	159,032,640	-

# 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 통영시 북신동	4-12	대	제2종일반 주거지역	230.5	230.5	547,000	126,083,500	
2	“ [도로명주소] 경상남도 통영시 해미당4길 20-8	4-12	주택	블록조 스라브지붕 단층	79.28	79.28	94,000	7,452,320	기호 2-1 850,000 x5/45
			주택	철근콘크리트조 스라브지붕 2층					
				1층	42.50	60.37	190,000	11,470,300	950,000 x10/50 기호 2-2
				2층	41.38	60.37	226,000	13,643,620	950,000 x10/42 기호 2-2 증축부분
<b>소 계</b>								<b>₩158,649,740</b>	
(제시외건물)									
ㄱ	경상남도 통영시 북신동	4-12 위지상	보일러실	조적조 슬래브지붕 단층	(약2.0)	약2.0	31,000	62,000	관찰감가 250,000 x5/40
ㄴ	“	4-12 위지상	창고	조적조 슬래브지붕 단층	(약5.25)	약5.25	44,000	231,000	관찰감가 350,000 x5/40
ㄷ	“	4-12 위지상	현관	조적조 스레이트지붕 단층	(약1.7)	약1.7	31,000	52,700	관찰감가 250,000 x5/40
ㄹ	“	4-12 위지상	보일러실	조적조 슬래브지붕 단층	(약1.2)	약1.2	31,000	37,200	관찰감가 250,000 x5/40
<b>소 계</b>								<b>₩382,900</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩159,032,640.-</b>	

# 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

경상남도 통영시 무전동 소재 '통영시청 제2청사' 남서측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 불가하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

완경사지대 내 대체로 사다리형의 토지이며 골목길 노면 대비 저지상태로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 1~2m 내외의 막다른 도로가 소재함

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조바람.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타: '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 상 'IV. 그 밖의 사항'란 참조

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

### 일련번호(2)

2-1 블록조 슬라브지붕 단층 건물로서,  
 외벽: 타일 및 페인팅 마감 등,  
 내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,  
 창호: 목재 및 알루미늄 창호임.

2-2 철근콘크리트조 슬라브지붕 단층 건물로서,  
 외벽: 페인팅 마감 등,  
 내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,  
 창호: 목재 및 알루미늄 창호임.

## (2) 이용상태

일련번호 2: 주택(공가 상태)으로 이용중임.

## (3) 설비내역

제반 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있으나 정상작동 여부 등은 재확인 필요함.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물 개황도' 참조 바람.

## (5) 공부와의 차이

-

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타: '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 상 'IV. 그 밖의 사항'란 참조

# 광역위치도



소재지 경상남도 통영시 북신동 4-12



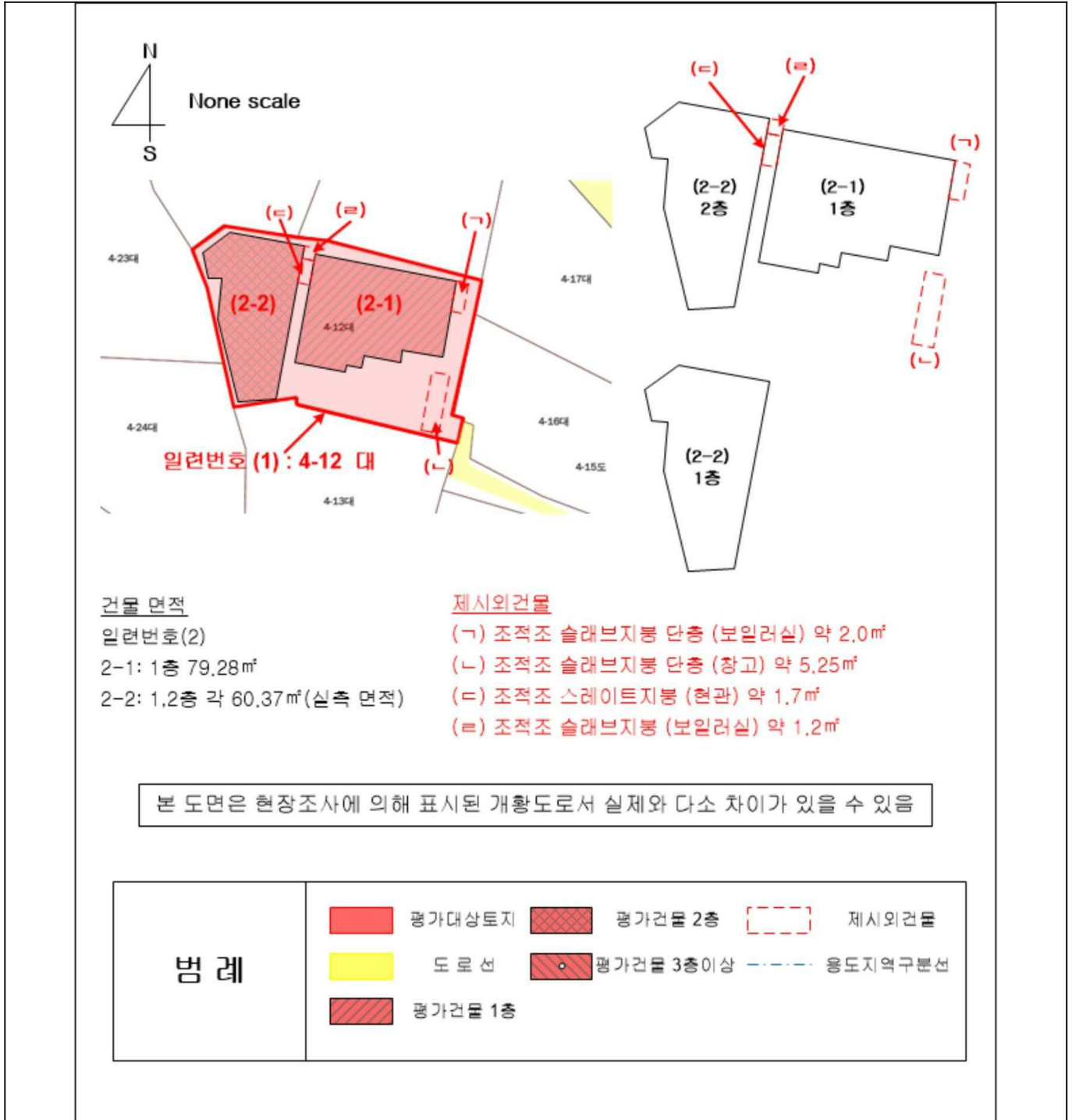
# 세 부 위 치 도



소재지 경상남도 통영시 북신동 4-12



# 지 적 및 건물 개 황 도





2-1



2-1



2-1



2-1



2-2



2-2



2-2 1



2-2 2



2-2 2



