

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 창원지방법원 통영지원  
사법보좌관 마 정 재

건 명 : 김 동 욱 소유물건

문 서 번 호 : 2024타경4232

감정 평가서 번호 : 미래새한 2409-62-06005호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)미래새한감정평가법인 경남지사

TEL : (055)221-9921 FAX : (055)242-8621



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이정기

이정기  
(주)미래새한감정평가법인 경남지사  
대표자 김동완



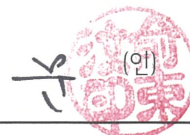
감정평가액	팔천사백구십만팔천칠백육십원정 (₩84,908,760.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재	감정평가목적	경매			
채무자	--	제출처	경매 8 계			
소유자 (대상업체명)	김동욱 (2024타경4232)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024. 09. 10	2024. 09. 09 ~ 2024. 09. 10	2024. 09. 13		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	172.0	토지	172	383,000	65,876,000
	건물	67.32	건물	67.32	243,000	16,358,760
	(제시외건물)	(36.8)	제시외건물	36.8	-	2,674,000
			이하	여백		
합계					₩84,908,760.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고  
인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

유

승



# 토지와 건물 감정평가 명세표

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 평림동	745	대	자연녹지지역	172	172	383,000	65,876,000	제시외 건물로 인해 영향받는 토지가격 ₩63,240,000
2	경상남도 통영시 평림동  [도로명주소] 경상남도 통영시 우포2길 52	745 위 지상	주택	조적조 스레이트지붕 단층	67.32	67.32	243,000	16,358,760	750,000 x 13/40 관찰감가  현황: 강판지붕
소 계								₩82,234,760	
㉠	(제시외 건물) 경상남도 통영시 평림동	745 위 지상	(주택일부)	조적 위 경량 철골구조 판넬 위 강판 지붕 단층	(6.0)	6.0	106,000	636,000	400,000 x 8/30
㉡	경상남도 통영시 평림동	745 위 지상	(화장실)	조적조 슬래브지붕 단층	(2.0)	2.0	70,000	140,000	350,000 x 8/40 현: 창고
㉢	경상남도 통영시 평림동	745 위 지상	(창고)	판넬조 판넬 위 강판 지붕 단층	(9.8)	9.8	80,000	784,000	300,000 x 8/30
㉣	경상남도 통영시 평림동	745 위 지상	(창고)	판넬조 판넬 위 강판 지붕 단층	(12.0)	12.0	80,000	960,000	300,000 x 8/30

## 토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (m <sup>2</sup> )		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가	금액		
㊸	경상남도 통영시 평림동	745 위지상	(가추)	조적조 (벽체이용) 강판지붕 단층	(7.0)	7.0	22,000	154,000	150,000 x 3/20	
								₩2,674,000		
								₩84,908,760.-		
이					하		여		백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 통영시 평림동 소재 '평림어민 복지회관' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### 1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	평림동 745	172	172	대	자연 녹지	단독 주택	세로 (가)	부정형 평 지	136,400	-
합계	-	172	172	-	-	-	-	-	-	-

##### 2) 건물

[일반건축물대장 기준]

일련 번호	소재지	경상남도 통영시 평림동 745 (경상남도 통영시 우포2길 52)					
	주구조	조적조		주용도		단독주택	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		67.32	-	67.32	-	-/1	1992.02.10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2019-07-24)(취락지구)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### 다. 주위 환경

주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 10일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 09월 09일부터 2024년 09월 10일까지 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

- 가. 일련번호 1) 토지 북동측 일부는 도로, 남서측 일부는 타인점유로 이용중인 것으로 조사되나, 그 정도가 전체 면적 대비 극히 미미하며, 이에 구매됨 없이 평가하였습니다.
- 나. 본건 토지는 인접필지와 지적경계확인이 불분명하므로 정확한 지적 및 경계확인은 측량을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 일련번호 2) 건물은 의뢰목록상 구조 및 지붕은 '조적조 슬레이트지붕'이나 현황 '조적조 강판지붕'이며, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 하였습니다.
- 라. 본건은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 같이 제시외 건물 5동이 소재하여 감정목적에 고려하여 실측사정 평가하였는 바, 경매 진행시 소유권 여부를 재확인하시어 일괄경매 진행 여부를 결정하시기 바라며, 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 영향받는 토지가격을 별도 비교란에 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 마. 제시외 건물 ㉔, ㉕의 일부는 일련번호 1) 토지와 인접필지(평림동 749) 양지상에 소재하는 것으로 조사되는 바, 정확한 지적 및 경계는 측량을 요합니다.
- 바. 일련번호 2) 건물은 시건장치로 인하여 내부 출입이 곤란한 바, 외부관찰에 의하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 토지 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

##### 가. 비교표준지의 선정

###### ■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	평림동 743	393	대	자연 녹지	단독 주택	세로 (가)	부정형 평 지	136,400

- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

##### 나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
경상남도 통영시 '녹지지역'	2024.01.01~2024.09.10	1.610	1.01610	2024년 07월 연장적용

##### 다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
자연 녹지	단독주택	세로 (가)	370,000~400,000원/㎡	-

#### 3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	평림동 7xx-x	대	단독 주택	자연 녹지	세로(불)	경매	2024.01.18	363,000	128,200	2.83
②	평림동 8xx	대	단독 주택	자연 녹지	세로(가)	담보	2021.05.14	330,000	141,000	2.34
③	평림동 9xx-x	대	주상용	자연 녹지	세로(가)	담보	2024.04.15	491,000	146,000	3.36

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	평림동 6xx-x	대	단독주택	자연녹지	159	80,000,000 (건물포함)	391,000	2023.01.12
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : (사용승인일 : 1987.04.14), 면적 : 64.45㎡ ■ 토지 추정단가 : $[\{80,000,000\text{원} - (830,000\text{원}/\text{㎡} \times 15/45(\text{관찰감가}) \times 64.45\text{㎡})\} / 159\text{㎡}] \approx 391,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

### 5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	경남			통영시			평림동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
주택/단독주택	55.34	58.62	219	57.75	59.47	20	0	0	0
토지/대지	51.23	65.83	122	53.33	78.10	14	0	0	0

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 그 밖의 요인 보정률 결정

#### ① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

#### ② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

#### ③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	363,000	1.01569	1.000	1.040	383,443	2.767
	표준지A)	136,400	1.01610	-	-	138,596	
비고	※시점수정: 경상남도 통영시 녹지지역(2024.01.18~2024.09.10): 1.01569 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.03	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.01	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치				1.040

### ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.76

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	136,400	1.01610	1.000	1.000	2.76	382,525	383,000	표준지 A

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### 나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ①을 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
①	평림동 6xx-x	대	자연녹지	159	80,000,000 (건물포함)	391,000	2023.01.12
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : (사용승인일 : 1987.04.14), 면적 : 64.45㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[80,000,000\text{원} - (830,000\text{원}/\text{㎡} \times 15/45(\text{관찰감가}) \times 64.45\text{㎡})] / 159\text{㎡}\} \approx 391,000\text{원}/\text{㎡}$						

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

#### 라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ①	경상남도 통영시, 녹지지역	2023.01.12~2024.09.10	1.02056

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

### 바. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.96	접면도로 상태 등에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 제반 획지조건 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 입체이용 제한 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.960	

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	391,000	1.000	1.02056	1.000	0.960	383,077	383,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	383,000	383,000	383,000

### 4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상남도 통영시 평림동 745	172	172	383,000	65,876,000	-
합 계		172	172	-	65,876,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 건물 산출근거

#### 1. 재조달원가 산정

##### 가. 표준단가

###### ■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	854,000	40 (35~45)

(한국부동산원 2023년도 건물신축단가표)

###### ■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
2)	1층	주택	750,000	중	-

##### 나. 부대설비 보정단가

구분	난방 설비	위생/급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	소화전 설비	기타 설비	합 계 (원/㎡)
일련번호 2)	-	-	-	-	-	-	-

부대설비 보정단가는 표준단가에 포함하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 재조달원가 산정

일련번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
2)	1층	주택	750,000	표준단가에 포함	750,000

### 2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2)	1층	750,000	13	40	243,750	243,000	1992.02.10

### 3. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2)	1층	67.32	67.32	243,000	16,358,760	관찰감가
합 계		67.32	67.32	-	16,358,760	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

#### 2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법(관찰감가)으로 평가하였음.

#### 3. 종합의견

대상물건은 경상남도 통영시 평림동 소재 '평림어민 복지회관' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법(관찰감가)으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	65,876,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	16,358,760	
(제시외 건물)	2,674,000	
합 계	84,908,760	-

끝.

# 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

대상물건은 경상남도 통영시 평림동 소재 '평림어민 복지회관' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

## 2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시됨.

## 3. 형태 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

북동측으로 3m 정도의 도로, 북서측으로 노폭 약 1m 정도의 진입로와 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2019-07-24)(취락지구)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## 6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

## 7. 공부와의 차이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 내 'Ⅳ. 그 밖의 사항' 참조.

# 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) |               |

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

┌ 임대관계 : 미 상 임.

└ 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 내 'Ⅳ. 그 밖의 사항' 참조.

# 건물 감정평가요항표

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

## 1. 건물의 구조

- 일련번호 2 : 조적조 강판지붕 단층건으로서,  
┌ 외 벽 : 적타일 붙임 및 몰탈위 페인트 마감 등.  
| 내 벽 : 벽지 마감 등.  
└ 창 호 : 샷시 창호 등.

## 2. 이용상태

주택으로 이용중임.

## 3. 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비 등이 되어있음.

## 4. 부합물 및 증물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

## 5. 공부와의 차이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 내 'Ⅳ. 그 밖의 사항' 참조.

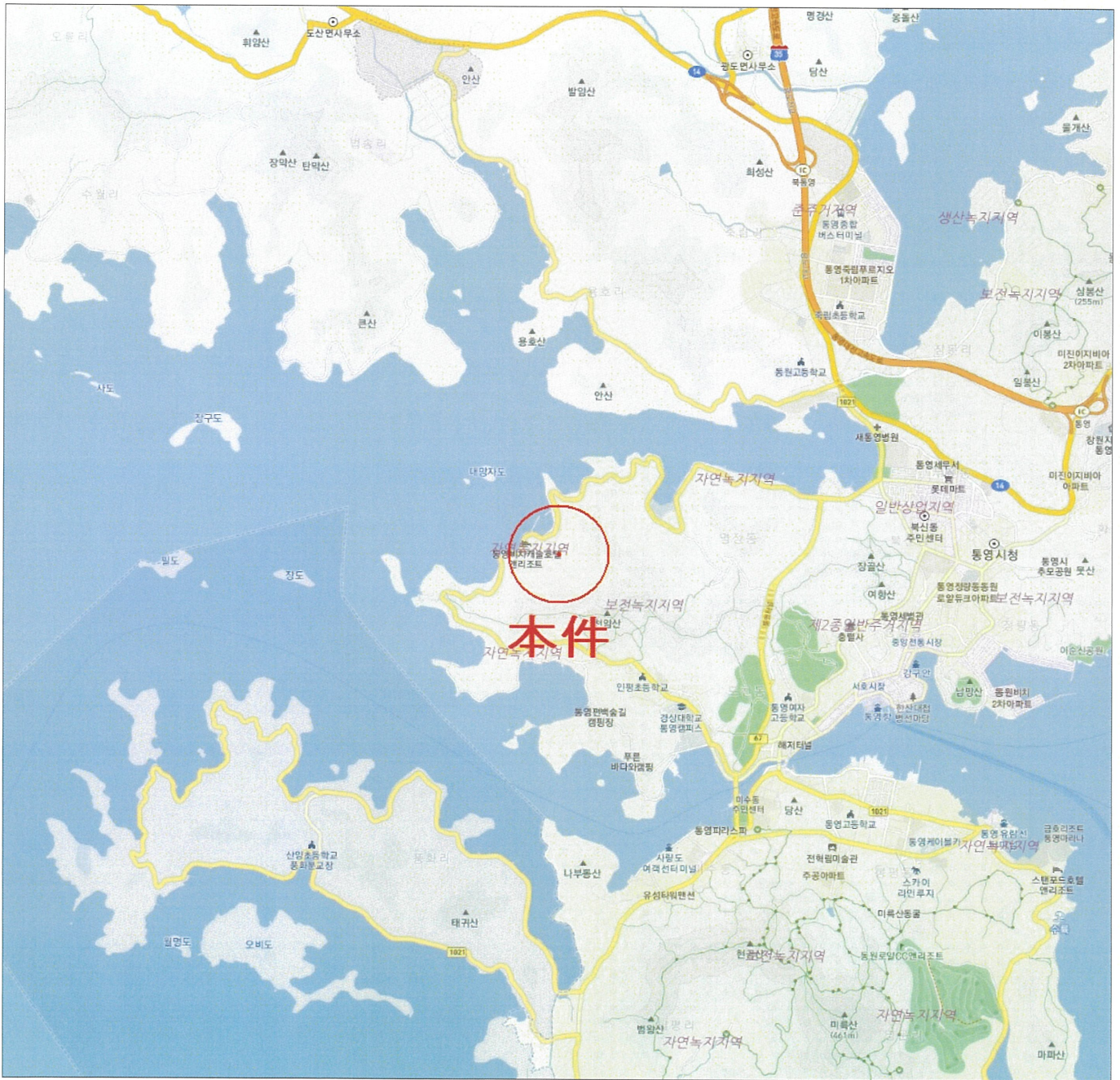
## 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ┌ 임대관계 : 미 상 임.  
└ 기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 내 'Ⅳ. 그 밖의 사항' 참조.

# 광역 위치도

소재지

경상남도 통영시 평림동 745번지

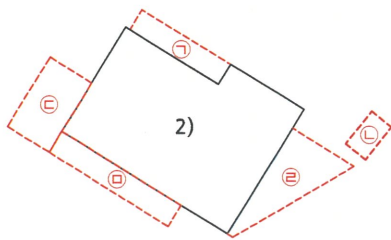
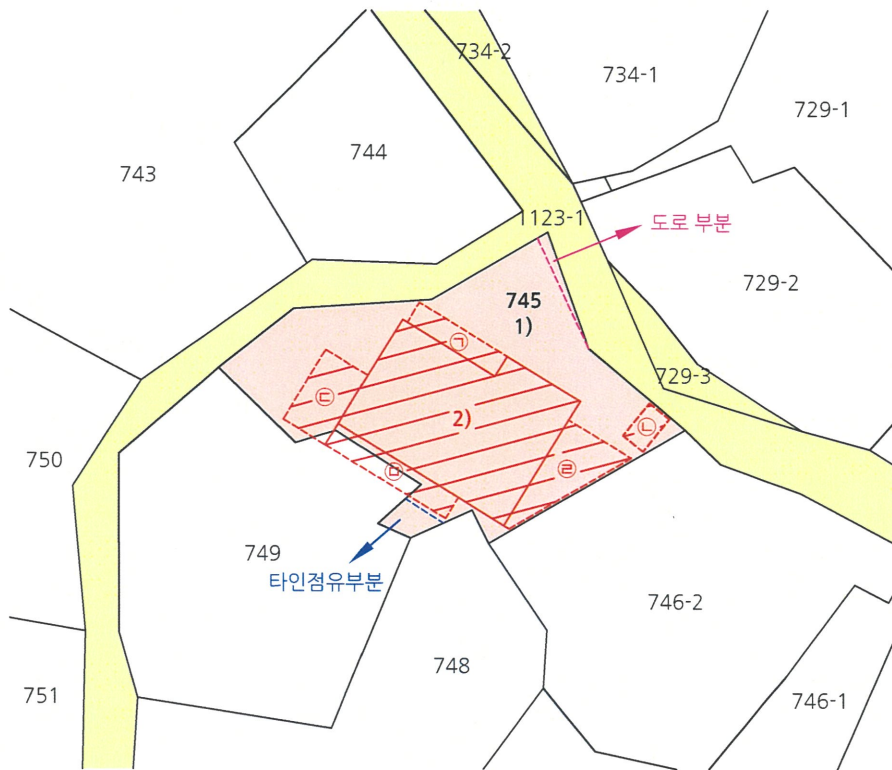
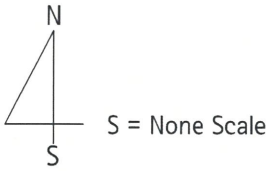


# 상세 위치도

소재지	경상남도 통영시 평림동 745번지
-----	--------------------



# 지적 및 건물 개황도



### 건물 면적

2) 67.32㎡

### 제시 외 건물

- ㉠ 조적 위 경량철골구조 판넬 위 강판지붕 단층(주택 일부): 약 6㎡
- ㉡ 조적조 슬래브지붕 단층(화장실(현:창고)): 약 2㎡
- ㉢ 판넬조 판넬 위 강판지붕 단층(창고): 약 9.8㎡
- ㉣ 판넬조 판넬 위 강판지붕 단층(창고): 약 12㎡
- ㉤ 조적조(벽체이용) 강판지붕 단층(가추): 약 7㎡

<b>범례</b>	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

# 사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 1) 토지 】



【 일련번호 2) 건물 】

# 사 진 용 지



【 제시외 건물 ㉠ 】



【 제시외 건물 ㉡, ㉢ 】

# 사 진 용 지



【 제시외 건물 ㉠ 】



【 제시외 건물 ㉡, 타인 점유 부분 】