

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	고준부 소유물건 ( 2024타경27778 )
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
평가서 번호	대화 12-2408-2-0095

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



**(주)대화감정평가법인 경남중앙지사**

경상남도 통영시 중앙로 323한진빌딩 2층  
대표전화 : (055)642-0123 FAX : (055)646-5906

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 조옥영 (인)

(주)대화감정평가법인

경남중앙지사 지사장 안민상 (인)

감정평가액	일십삼억칠천육백이십칠만삼천육십원정 (₩1,376,273,060.-)						
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		평가목적 (제출처)		법원경매 (제출처 : 경매8계)		
소유자 (대상업체명)	고준부 (2024타경27778)		기준가치		시장가치		
			감정평가 조건		-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점		조사기간		작성일
			2024. 08. 07		2024. 08. 06 ~ 2024. 08. 07		2024.08.13
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액		
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액	
	토지	3,307	토지	3,307	-	1,320,455,000	
	건물	128.08	건물	154.68	-	50,685,360	
	제시외 건물	(36.90)	제시외 건물	36.90	-	5,132,700	
합계					₩1,376,273,060.-		
용	이	하	여	백			
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 안민상 (인)						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 통영시 광도면 죽림리 소재 “통영향교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 창원지방법원 통영지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

경상남도 통영시 광도면 죽림리									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	912-1	253	창고용지	2종일주	상업나지	세로(가)	사다리 평 지	360,900
	2	912-7	20	대	2종일주	단독주택	세로(불)	부정형 완경사	85,400
	3	917	115	답	2종일주	전	세각(가)	사다리 평 지	128,200
	4	916	2,118	답	2종일주	전	세로(가)	부정형 평 지	128,200
	6	912-2	480	대	2종일주	단독주택	세로(불)	사다리 평 지	256,300
	7	915	321	대	2종일주	주거나지	맹지	부정형 평 지	202,900

[도로명주소] 경상남도 통영시 광도면 향교옆길 146-3						
건물	기호	용 도	구조/지붕	연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자
	5	단독주택	벽돌조 평슬래브지붕	99.96	단층	2000. 07. 18.
	8	주택	목조 함석, 시멘트기와지붕	54.72	단층	1945

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 8월 7일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 8월 6일 ~ 2024년 8월 7일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의사항

- 나. 기호(1, 3, 4) 토지는 토지이용계획확인서상 소하천에 저촉되며, 기호(1)는 이를 감안하여 감정평가하였으며, 기호(3, 4)는 소하천 저촉부분이 미미한바 저촉되지 않은 상태를 기준으로 감정평가하였음.
- 다. 기호(5) 건물은 공부상 경상남도 광도면 죽림리 912-8 위치상에 등기되어있으나, 토지대장상 경상남도 광도면 죽림리 912-2에 2022년 04월 22일 합병되었으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.
- 라. 본건 기호(6) 토지에는 별첨 “지적 및 건물개황도, 사진용지”와 같이 제시 외 건물이 3동 소재하고 있는 바, 건물의 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 실측에 의거하여 면적사정 하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작하여 감정평가 하되, 관찰감가법을 병용하였으며, 제시 외 건물로 영향받는 토지가액은 명세표에 별도로 표기하였으며, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재 조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가 방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 수리의 정도 등을 감안하여 관찰감가하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 토 지

#### (1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

##### (가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

##### (나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(경상남도 통영시)

(공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	광도면 죽림리 910-2	302	대	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 평 지	258,900	선정
B	광도면 죽림리 942	382	답	답	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	156,400	선정



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

### 대상토지 기호(1, 2, 6, 7) / 비교표준지 (A)와의 비교

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 대상토지 기호(3, 4) / 비교표준지 (B)와의 비교

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
	일조 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부
자연조건	관개, 배부	관개의 양부 배수의 양부
	면적, 경사 등	면적 경사도 경사의 방향
행정적 조건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.10	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	<b>1.040</b>
2, 6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
3	B	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	<b>1.100</b>
4	B	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	<b>0.950</b>
7	A	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>0.600</b>

1	비교표준지(A) 대비 대상토지는 행정적(지목, 소하천 저축 등)조건에서 열세하나, 가로(가로의 폭 등)조건, 획지(접면도로의 상태 등)조건에서 우세하며 대체적으로 우세함.
2, 6	비교표준지(A) 대비 대상토지는 대등함.
3	비교표준지(B) 대비 대상토지는 획지(경사도 및 접면도로의 상태 등)조건에서 우세함.
4	비교표준지(B) 대비 대상토지는 획지(경사도에서 우세하나 형상 및 면적에서 열세함)조건에서 열세함.
7	비교표준지(A) 대비 대상토지는 가로(가로의 폭 등)조건에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 대상토지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

③ 인근 평가선례

(경상남도 통영시)

(출처:KAPA HUB PLUS)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 1	광도면 죽림리 ***_*	466	대	2024. 03. 12.	560,000	243,300	경매	주거 나지	2종 일주	세로(가) 사다리 완경사
평가 선례 2	광도면 죽림리 ***_**	288	대	2024. 07. 03.	572,000	260,700	경매	단독 주택	2종 일주	-
평가 선례 3	광도면 죽림리 ***_**	582	전	2022. 06. 07.	442,000	233,400	경매	전	2종 일주	세로(가) 가장형 평 지
평가 선례 3	광도면 죽림리 ***_**	215	답	2021. 10. 25.	496,000	202,000	담보	답	2종 일주	-

㉗ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가선례1,3>을 비교선례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 보정치의 산정

대상 토지	구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가 (원/㎡)					
6	평가선례(1) 기준 대상토지 단가	560,000	1.00119	1.000	0.900	504,600	<b>1.947</b>
	비교표준지(A) 기준 대상토지 단가	258,900	1.00127	1.000	1.000	259,229	

### 산 정 내 역

평가선례 시점수정	1	경상남도 통영시 주거지역 (2024. 03. 12. ~ 2024. 08. 07.) : 1.00119
지역요인 비교	1	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)

개별요인 비교	대상토지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	6	6	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
6	- 평가선례(1) 대비 대상토지는 가로(가로의 폭 등)조건에서 열세함.							

대상 토지	구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가 (원/㎡)					
3	평가선례(3) 기준 대상토지 단가	442,000	1.00175	1.000	0.979	433,475	<b>2.516</b>
	비교표준지(B) 기준 대상토지 단가	156,400	1.00127	1.000	1.100	172,258	

### 산 정 내 역

평가선례 시점수정	3	경상남도 통영시 주거지역 (2022. 06. 07. ~ 2024. 08. 07.) : 1.00175
지역요인 비교	3	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)

개별요인 비교	대상토지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	3	3	-	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00
3	- 평가선례(3) 대비 대상토지는 획지(형상 등)조건에서 우세하나, 접근(교통의 편부 등)조건에서 열세하며 대체적으로 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉗ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
2종일주	답	550,000원/㎡ 내·외	인근지역 내 유사토지
	대	450,000원/㎡ 내·외	인근지역 내 유사토지

㉘ 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처:지지옥션>

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균(%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	진행 건수/ 낙찰 건수
답	경상남도 통영시	54.19	13.33	30
대지		48.52	24.73	23

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당시 됨.	A	1.94
	B	2.51

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	258,900	1.00127	1.000	1.040	1.94	523,020	<b>523,000</b>
2, 6	258,900	1.00127	1.000	1.000	1.94	502,904	<b>503,000</b>
3	156,400	1.00127	1.000	1.100	2.51	432,369	<b>432,000</b>
4	156,400	1.00127	1.000	0.950	2.51	373,409	<b>373,000</b>
7	258,900	1.00127	1.000	0.600	1.94	301,742	<b>302,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

### (가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

### (나) 비교 거래사례 선정

#### ① 인근 거래사례 현황

(경상남도 통영시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액(원) (거래단가)	개별 공시 지가 (원/㎡)	이용 상황	용도 지역	비 고
거래 사례 1	광도면 죽림리 ***_*	253 중 151.8	대	2022. 10. 25.	120,000,000 (@790,514원/㎡)	287,500	공업용	2종 일주	소로각지 부정형 완경사
거래 사례 2	광도면 죽림리 ***_** 외	674	답	2021. 11. 01.	305,000,000 (@452,522원/㎡)	208,500	답	2종 일주	세로(가) 사다리 평 지

#### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1,2>을 선정하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

① 대상토지 / 거래사례와의 비교

대상 토지	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건, 자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	1	0.80	0.95	1.00	1.05	0.90	1.00	0.718
2, 6	1	0.70	0.95	1.00	0.99	1.00	1.00	0.658
3	2	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
4	2	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
7	1	0.40	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.399
1	- 거래사례(1) 대비 대상토지는 획지(형상 등)조건에서 우세하나, 가로(가로의 폭 등)조건, 접근(공공 및 편익시설 등)조건, 행정적(지목 및 소하천 저축 등)조건에서 열세함.							
2, 6	- 거래사례(1) 대비 대상토지는 가로(가로의 폭 등)조건, 접근(공공 및 편익시설 등)조건, 획지(접면도로의 상태에서 열세하나 형상에서 우세함)조건에서 열세함.							
3	- 거래사례(2) 대비 대상토지는 획지(접면도로의 상태 등)조건에서 우세함.							
4	- 거래사례(2) 대비 대상토지는 획지(면적 및 형상 등)조건에서 열세함.							
7	- 거래사례(1) 대비 대상토지는 획지(형상 등)조건에서 우세하나, 가로(가로의 폭 등)조건, 접근(공공 및 편익시설 등)조건에서 열세하며 대체적으로 열세함.							

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가(원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	790,514	1.000	0.99717	1.000	0.718	565,983	<b>566,000</b>
2, 6	790,514	1.000	0.99717	1.000	0.658	518,686	<b>519,000</b>
3	452,522	1.000	1.01051	1.000	1.050	480,142	<b>480,000</b>
4	452,522	1.000	1.01051	1.000	0.900	411,550	<b>411,000</b>
7	790,514	1.000	0.99717	1.000	0.399	314,522	<b>315,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 시산가액 조정 관련 사항

#### (가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
공시지가기준법	3,307	-	1,320,455,000
거래사례비교법	3,307	-	1,429,511,000

#### (나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

#### (다) 토지 감정평가액 결정

구 분		사정면적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지	1 소하천 저축 감안	253	523,000	132,319,000
	2	20	503,000	10,060,000
	3	115	432,000	49,680,000
	4	2,118	373,000	790,014,000
	6	480	503,000	241,440,000
	7	321	302,000	96,942,000
합 계		-	-	1,320,455,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 건 물

### (1) 원가법에 의한 산출내역

#### (가) 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### (나) 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준 단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

#### ① 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2023년)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
일반주택	벽돌조 / 평지붕	3	1,341,000	-
일반주택	목조 / 목조지붕틀 / 시멘트기와	5	872,000	-
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하 되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결 정함.	기호(5)	1,000,000	-
		기호(8)	600,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 건물 부대설비 보정단가

건물의 부대시설 보정단가는 표준단가에 포함하여 감정평가 하였음.

### ③ 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
5	단층	단독주택	벽돌조 평슬래브지붕	1,000,000	1,000,000
8	단층	주택	목조 함석, 세멘트기와지붕	600,000	600,000

### (다) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법 및 현상 및 수리 정도를 감안한 관찰감가법으로 감가수정하였음.

기호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수	유효 잔존연수	내용연수	비고
				정액법	관찰감가법		
5	2000. 07. 18.	2024. 08. 07.	24	21	-	45	-
8	1945	2024. 08. 07.	79	-	5	40	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (라) 감찰감가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/m <sup>2</sup> ) = 재조달원가 (원/m <sup>2</sup> ) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
5	단층	단독주택	1,000,000	21	45	466,666	<b>466,000</b>
8	단층	주택	600,000	5	40	75,000	<b>75,000</b>

### (2) 그 밖의 사항

없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	1 소하천 저축 감안	253	523,000	132,319,000
	2	20	503,000	10,060,000
	3	115	432,000	49,680,000
	4	2,118	373,000	790,014,000
	6	480	503,000	241,440,000
	7	321	302,000	96,942,000
건물	5	99.96	466,000	46,581,360
	8	54.72	75,000	4,104,000
제시외 건물	㉠~㉡	(36.9)	-	5,132,700
합 계		-	-	1,376,273,060

# 토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 통영시 광도면 죽림리	912-1	창고용지	제2종 일반주거지역	253	253	523,000	132,319,000	소하천구역 저축 감안
2	"	912-7	대	제2종 일반주거지역	20	20	503,000	10,060,000	
3	"	917	답	제2종 일반주거지역	115	115	432,000	49,680,000	
4	"	916	답	제2종 일반주거지역	2,118	2,118	373,000	790,014,000	
5	" [도로명주소] 경상남도 통영시 광도면 죽림리 향교앞길 163	912-8 위지상	단독주택	벽돌조 평슬래브지붕 단층	99.96	99.96	466,000	46,581,360	1,000,000 x 21/45 912-2에 합병됨 (2022.04.22)
6	"	912-2	대	제2종 일반주거지역	480	480	503,000	241,440,000	제시외건물 로 영향받는 토지가액 :234,196,800 원
7	"	915	대	제2종 일반주거지역	321	321	302,000	96,942,000	

# 토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
8	경상남도 통영시 광도면 죽림리 [도로명주소] 경상남도 통영시 광도면 죽림리 향교옆길1463	912-2 위지상	주택	목조 함석지붕 단층	28.12	54.72	75,000	4,104,000	관찰감가 600,000 x 5/40
					26.6				
소 계								₩1,371,140,360	
☐ (제시외건물)									
㉠	"	912-2 위지상	보일러실	블록조 슬래브지붕 단층	(5.4)	5.4	303,000	1,636,200	관찰감가 650,000 x 21/45
㉡	"	912-2 위지상	창고	블록조 스레트지붕 단층	(27.5)	27.5	111,000	3,052,500	관찰감가 500,000 x 10/45
㉢	"	912-2 위지상	창고	블록조 스레트지붕 단층	(4)	4	111,000	444,000	관찰감가 500,000 x 10/45
소 계								₩5,132,700	
합 계								₩1,376,273,060.-	
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 통영시 광도면 죽림리 소재 “통영향교” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

기호(1~4, 6)는 차량접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.  
기호(7)는 차량접근이 불가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)는 사다리형 평지로서, "상업나지" 상태임.  
기호(2, 6)는 부정형 평지로서, "단독주택" 건부지로 이용중임.  
기호(3)는 사다리형 평지로서, "전"으로 이용중임.  
기호(4)는 부정형 평지로서, "전"으로 이용중임.  
기호(7)는 부정형 평지로서, "주거나지" 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1)는 동측으로 약 3m 폭, 남측 및 서측에 약 4m 폭의 도로가 소재함.  
기호(2, 6)는 동측으로 약 3m 폭의 도로가 소재함.  
기호(3)는 남동측 및 남서측으로 약 4m 폭의 도로가 소재함.  
기호(4)는 남측으로 약 4m 폭의 도로가 소재함.  
기호(7)는 맹지임.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1, 3, 4) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소하천(저축) 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경상남도 문화재보호 조례>, 소하천구역<소하천정비법>임.

기호(2, 6, 7) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경상남도 문화재보호 조례>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

# 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

기호(5)는 벽돌조 평슬래브지붕 단층 건물로서,  
외 벽 : 치장벽돌 및 몰탈위 페인트 등 마감  
내 벽 : 벽지 및 타일붙임 등 마감  
창 호 : 샷시창호 등 마감임.  
기호(8)는 목조 함석 및 시멘트기와 지붕 단층  
외 벽 : 몰탈위 페인트 등 마감  
내 벽 : 벽지 등 마감  
창 호 : 목재 및 샷시창호 등 마감임.

## (2) 이용상태

기호(5) : 단독주택으로 이용중임.  
기호(8) : 일부 반파된 주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(5)는 제반 급배수 및 위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 기호(1) 건물에는 별첨 “지적 및 건물개황도, 사진용지” 와 같이 제시 외 건물이 3동 소재함.

- ㉠ : 블록조 슬래브지붕 단층 (보일러실) 약 5.4㎡
- ㉡ : 블록조 스투트지붕 단층 (창고) 약 27.5㎡
- ㉢ : 블록조 스투트지붕 단층 (창고) 약 4㎡

# 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) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

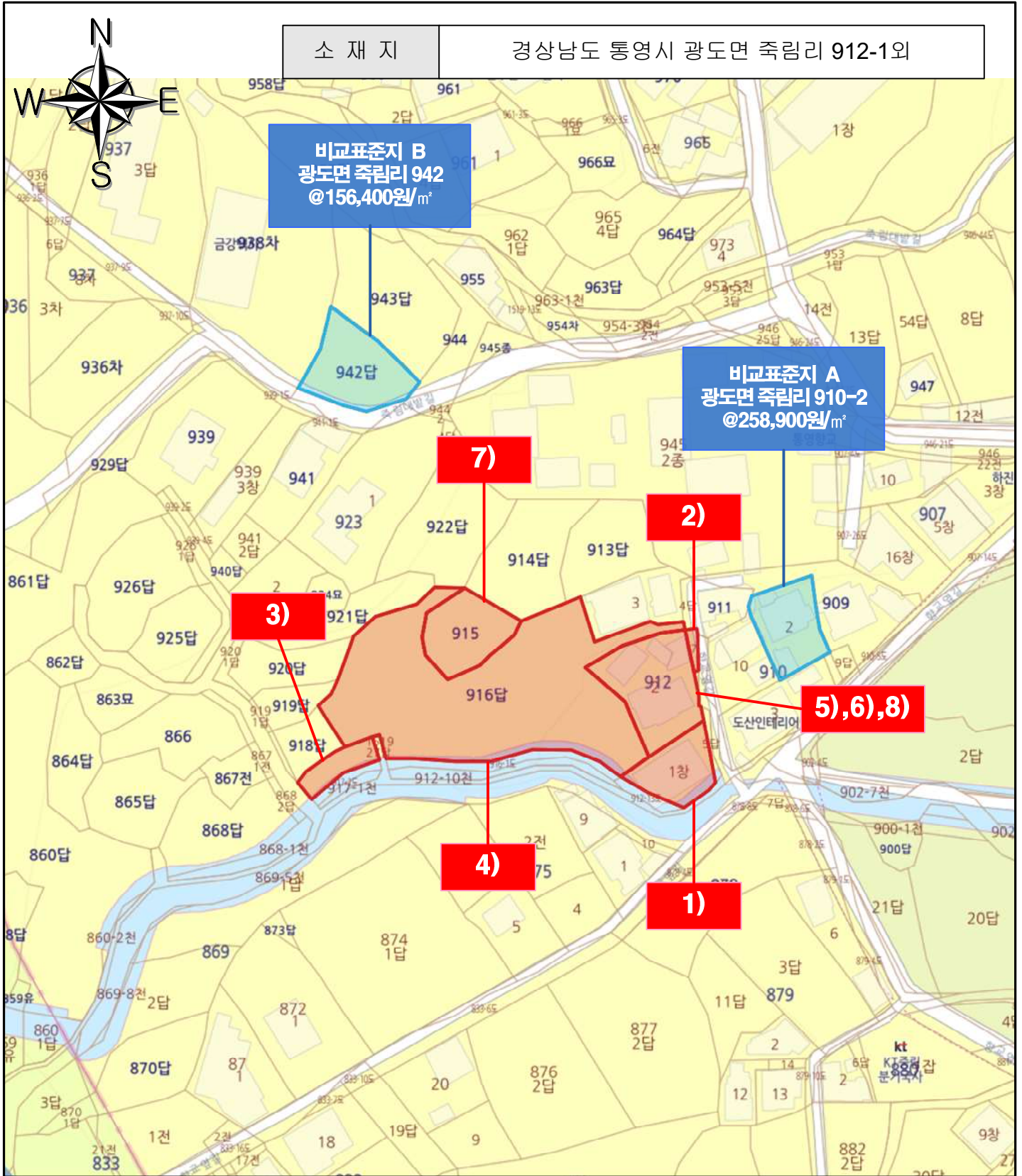
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

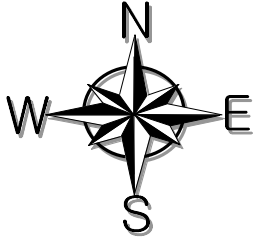
# 광역위치도



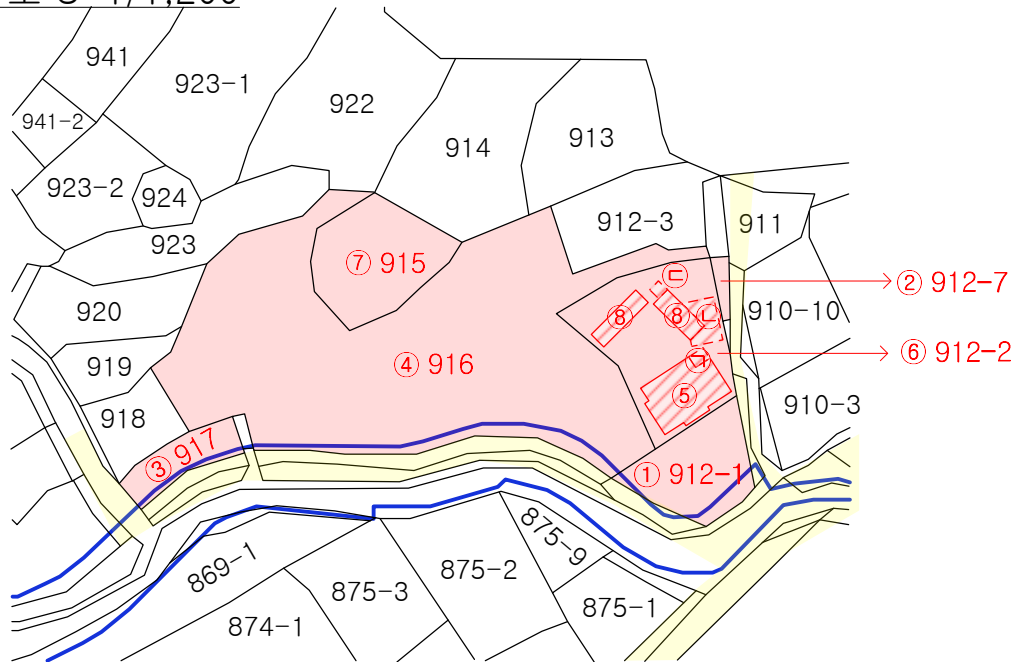
# 상세위치도



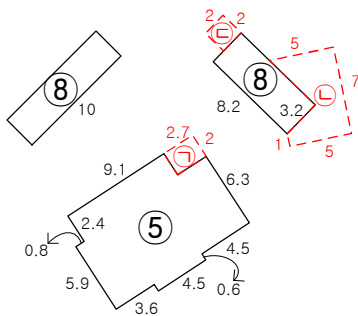
# 지적 및 건물개황도



지적개황도 S: 1/1,200



건물개황도 S: 1/600



<건물 면적>

- ⑤ 99.96㎡
- ⑧ 28.12㎡
- 26.6㎡

<제시외 건물>

- ㉠ 블록조 슬래브지붕 단층(보일러실) 약 5.4㎡
- ㉡ 블록조 스텝지붕 단층(창고) 약 27.5㎡
- ㉢ 블록조 스텝지붕 단층(창고) 약 4㎡

범례	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black;"></span> 평가대상토지	<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom: 1px dashed black;"></span> 용도지역구분선	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border: 1px solid red; border-style: dashed;"></span> 평가건물3층이상
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> 현황도로	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border: 1px solid red; border-style: dashed;"></span> 평가건물 1층	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border: 1px solid red; border-style: dashed;"></span> 제시외건물
	<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom: 1px solid red;"></span> 계획도로선	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border: 1px solid red; border-style: dashed; background-color: #FFC0CB;"></span> 평가건물 2층	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border: 1px solid red;"></span> 평가제외건물

# 현 황 사 진



【 기호(1) 서측에서 바라본 전경 】



【 기호(2) 남측에서 바라본 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(3) 남측에서 바라본 전경 】



【 기호(4) 동측에서 바라본 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(5) 남서측에서 바라본 전경 】



【 기호(6) 남동측에서 바라본 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(7) 남동측에서 바라본 전경 】



【 기호(8) 남측에서 바라본 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(8) 남서측에서 바라본 전경 】



【 제시외건물 ㉠ 】

# 현 황 사 진



【 제시외건물 ㉞ 】



【 제시외건물 ㉞ 】