

감정평가서

건명	이운학 외 2명 소유물건(2024타경32190)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	장241210-1003

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.

장평감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

장기영

감정평가액	삼억팔천삼백일만이천이백원정 (₩383,012,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이운학 외 2명 (2024타경32190)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 20	2024. 12. 20	2024. 12. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,039.1	토지	4,039.1	-	164,317,800
	건물	84.5	건물	84.5	1,130,000	95,485,000
	[제시외건 물]	(39.9)	제시외건물	(39.9)	-	12,677,400
	[제시외구 축물]	(2,406)	제시외구축 물	(2,406)	-	110,532,000
합계					₩383,012,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 고성군 영오면 연당리에 소재하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적 감정평가 건임.

2. 기준가치, 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 함.

2) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 '공시지가기준법'으로 평가액을 산정하되, 타 평가방식인 '거래사례비교법'에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.20.로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사 착수일 및 가격조사 완료일은 2024.12.20자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타사항

본건 기호3)의 일부분은 공용사도로 이용중인 바, 공용사도로 그 사용, 수익, 처분의 불리한 정도를 감안하여 평가하되, 그 격차률은 개별요인에서 보정하였음.

본건 기호 2, 4) 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 종물 및 부합물 성질의 제시외 건물[기호 ㉟, ㊱] 및 제시외구축물[기호 ㉠, ㉡, ㉢] 등이 소재하는 바, 이를 개략적으로 실측사정 후 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병행하여 평가하였으며, 이러한 제시외 건물 등이 경매대상에서 제외되어 토지에 영향을 미칠 경우 개별 토지가격은 ‘토지 건물 감정평가명세표’ 상 비교란에 부기하였으니 참고하시기 바람.

본건 기호 4) 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 제시외구축물[시설하우스(가설 건축물)]는 시설채소 재배를 위한 밀양식 하우스로서, 대상 시설하우스에 고착 또는 부가되어 시설채소 재배를 위한 관련 시설 일체(부직포이불, 개폐기, 양액시설, 온풍기 등등)는 시설 하우스에 포함 평가하였음.

본건 기호6) 지상에 제시외 수목(감나무, 배나무 등, 약5년생 내외)이 식재되어 있으나, 수종, 규격, 수량 등을 고려컨대, 어린 수목이고, 관리감독 등 제반 사항을 고려컨대, 대상 토지와 독립된 경제적 가치가 미미하다고 판단되고, 일반적인 토지 거래시 일체로 거래되는 관행에 따라 해당 토지가격에 포함 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

공시지가기준법에 의한 시산가액

‘공시지가기준법’이란 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ 제3조1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1. 대상토지 개요

기호	소재지 (고성군)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
2	고성읍 연당리 323-1	245.0	대	단독주택	계획관리	세로(불)	사다리 평지	39,800
3	고성읍 연당리 323-2	149.0	전	전기타	계획관리	세로(불)	사다리 평지	21,200
4	고성읍 연당리 620-3	2,316.1	답	답	농림지역	세로(가)	사다리 평지	24,500
5	고성읍 연당리 199-1	225.0	전	전	계획관리	세로(가)	정방형 평지	17,100
6	고성읍 연당리 207-2	1,104.0	답	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	6,820

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정함.

【 공시기준일 : 2024. 01. 01 】

기호	소재지 (고성군)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	고성읍 연당리 314	324.0 일단지	대	주거 기타	계획 관리	세로(불)	사다리 평지	39,800
B	고성읍 연당리 249	803.0	답	답	계획 관리	맹지	사다리 평지	15,300
C	고성읍 연당리 632-2	1,931.2	답	답	농림 지역	세로(가)	세장형 평지	24,500

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(고성군)

용도지역	지가변동률(%)	계산식
경상남도 고성군 (24.01.01~24.12.20) (계획관리)	1.164% (1.01164)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.995 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.104 $(1 + 0.00995) * (1 + 0.00104 * 50/31)$ ≒ 1.01164

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(고성군)

용 도 지 역	지가변동률(%)	계산식
경상남도 고성군 (24.01.01~24.12.20) (농림지역)	0.303% (1.00303)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.248 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.034 $(1 + 0.00248) * (1 + 0.00034 * 50/31)$ = 1.00303

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장하여 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

[주택지대 개별요인]

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 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
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선과의 거리	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
	방위, 고저 등	부정형지
		삼각지
		자루형획지
	접면도로상태	방위
		고저
		경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	각지
		2면획지
		3면획지
기타조건	기 타	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대 개별요인]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

구 기호	분 비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
결정의견								
비교표준지에 비해 획지조건(면적, 형상, 접면너비 등)에서 우세함.								

구 기호	분 비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
결정의견							
비교표준지에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등), 자연조건(일조, 토양, 토질, 관개배수 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							

구 기호	분 비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
결정의견							
비교표준지에 비해 획지조건(면적, 경사, 형상, 경작의 편부 등)에서 열세함.							

구 기호	분 비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
결정의견							
비교표준지에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(면적, 형상, 경작의 편부 등)에서 우세함.							

구 기호	분 비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
결정의견							
비교표준지에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(면적, 형상, 경작의 편부 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.

9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{평가전례(거래사례)로 비준한 기준시점 비교표준지 가격}}{\text{기준시점 비교표준지 가격}}$
-------------	---	---

(1) 인근지역 내 평가전례

【 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 】

기호	소재지 (고성군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	
㉠	영오면 연당리	***-*	245.0	대	계획관리	64,000	2022.12.06	경매
㉡	영오면 영산리	*****	27.0	대	계획관리	77,000	2023.09.01	공매
㉢	영오면 연당리	***-*	149.0	전	계획관리	44,000	2022.12.06	경매
㉣	영오면 연당리	***	1,116.0	답	계획관리	52,000	2023.11.23	경매
㉤	영오면 연당리	***-*	2,316.1	답	농림지역	34,000	2021.12.22	경매
㉥	영오면 연당리	***-*	1,987.0	답	농림지역	38,000	2020.06.19	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 내 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지 (고성군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
①	영오면 연당리 ***	102.0	대	계획관리	60,784	6,200,000	2022.02.08
②	영오면 연당리 ***-**	79.0	대	계획관리	63,291	5,000,000	2021.02.15
③	영오면 연당리 ***	891.0	답	계획관리	30,303	27,000,000	2020.08.10
④	영오면 연당리 ***	2,393.0	답	계획관리	42,000	100,506,000	2020.04.10
⑤	영오면 연당리 ***	1,191.0	답	농림지역	30,226	36,000,000	2022.07.18
⑥	영오면 연당리 ***-*	1,814.6	답	농림지역	31,301	56,800,000	2023.05.16

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 비교사례의 선정

비교 사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 상기 사례 중 비교적 최근의 평가사례이며, 인근사례인 기호⑥[표준지A], 기호④[표준지B], 기호①[표준지C]를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 그 밖의 요인 보정치

표준지 A **평가전례 ⑤**

구 분	평가전례(원)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	77,000	1.01175	1.00	0.903	70,348	1.747
표준지 가격	39,800	1.01164	-	-	40,263	

주1) 시점수정 (2023.09.01. ~ 2024.12.20.) : 고성군 계획관리지역 지가변동을 기준

주2) 지역요인의 비교 : 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

주3) 개별요인의 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
0.94	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.903

결정의견

사례 대비시 가로조건[가로의 폭 및 구조 등], 접근조건[교통시설과의 접근성 등], 획지조건[면적, 형상, 접면도로 상태 등]에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 B 평가전례 ㉔

구 분	평가전례(원)	시점수정	지역요인비	개별요인비	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	52,000	1.01186	1.00	0.918	48,302	3.121
표준지 가격	15,300	1.01164	-	-	15,478	

주1) 시점수정 (2023.11.23. ~ 2024.12.20.) : 고성군 계획관리지역 지가변동률 기준

주2) 지역요인의 비교 : 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

주3) 개별요인의 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
0.90	1.02	1.00	1.00	1.00	0.918

결정의견

사례 비해서 접근조건(주요 교통시설과의 접근성)에서 열세하나, 자연조건(일조, 토양, 토질, 관개배수 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 C 평가전례 ①

구 분	평가전례(원)	시점수정	지역요인비	개별요인비	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	38,000	1.05133	1.00	0.990	39,551	1.609
표준지 가격	24,500	1.00303	-	-	24,574	

주1) 시점수정 (2020.06.19. ~ 2024.12.20.) : 고성군 농림지역 지가변동률 기준

주2) 지역요인의 비교 : 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

주3) 개별요인의 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990

결정의견

사례 비해서 접근조건(주요 교통시설과의 접근성)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치는 '7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액'과 같이 결정함.

7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인 비 교	그 밖의 요인 보 정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	39,800	1.01164	1.00	1.050	1.74	73,561	74,000
3	15,300	1.01164	1.00	1.236	3.12	59,688	60,000
4	24,500	1.00303	1.00	0.970	1.60	38,139	38,000
5	15,300	1.01164	1.00	1.082	3.12	52,252	52,000
6	15,300	1.01164	1.00	0.704	3.12	33,997	34,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액

‘거래사례비교법’이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

1. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 내 유사 물건 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지 (고성군)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
①	영오면 연당리 ***	102.0	대	계획관리	60,784	6,200,000	2022.02.08
②	영오면 연당리 ***-***	79.0	대	계획관리	63,291	5,000,000	2021.02.15
③	영오면 연당리 ***	891.0	답	계획관리	30,303	27,000,000	2020.08.10
④	영오면 연당리 ***	2,393.0	답	계획관리	42,000	100,506,000	2020.04.10
⑤	영오면 연당리 ***	1,191.0	답	농림지역	30,226	36,000,000	2022.07.18
⑥	영오면 연당리 ***-**	1,814.6	답	농림지역	31,301	56,800,000	2023.05.16

2) 비교 거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 중 인근거래사례인 기호②[본건2], 기호④[본건3,5,6], 기호⑥[본건4]을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 거래사례가 소재하는 시·군·구 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
㉔	2021.02.15 ~ 2024.12.20	1.05523	고성군 계획관리지역

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장하여 적용함.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
㉕	2020.04.10 ~ 2024.12.20	1.06710	고성군 계획관리지역

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장하여 적용함.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
㉖	2023.05.16 ~ 2024.12.20	1.00353	고성군 농림지역

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장하여 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

[주택지대 개별요인]

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 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
	공급 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성
		상수도
위험 및 혐오시설 등	하수도	
	도시가스 등	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선과의 거리
		면적
		접면너비
		깊이
	방위, 고저 등	부정형지
		삼각지
		자루형획지
	접면도로상태	방위
		고저
경사지		
행정적조건	행정상의 규제정도	각지
		2면획지
		3면획지
기타조건	기 타	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(임채이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대 개별요인]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

구 분		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례							
2	②	1.10	1.00	1.06	0.98	1.00	1.00	1.143
	결정의견 사례에 비해 가로조건[가로의 폭 및 구조 등], 자연조건[일조, 토양, 토질, 관개배수 등]에서 우세하나, 획지조건[면적, 형상, 접면도로 상태 등]에서 열세함.							

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례						
3	④	0.97	1.15	1.25	1.00	1.00	1.394
	결정의견 사례에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 자연조건(일조, 토양, 토질, 관개배수 등), 획지조건(면적, 형상, 경사도, 경작의 편부 등)에서 우세함.						

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례						
4	⑥	1.10	1.08	1.05	1.00	1.00	1.247
	결정의견 사례에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등), 자연조건(일조, 토양, 토질, 관개배수 등), 획지조건(면적, 형상, 경사도, 경작의 편부 등)에서 우세함.						

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례						
5	④	0.96	1.05	1.15	1.00	1.00	1.159
	결정의견 사례에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 자연조건(일조, 토양, 토질, 관개배수 등), 획지조건(면적, 형상, 경사도, 경작의 편부 등)에서 우세함.						

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례						
6	④	0.90	0.95	0.95	1.00	1.00	0.812
	결정의견 사례에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등), 자연조건(일조, 토양, 토질, 관개배수 등), 획지조건(면적, 형상, 경사도, 경작의 편부 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	63,291	1.00	1.05523	1.00	1.143	76,337	76,000
3	42,000	1.00	1.06710	1.00	1.394	62,477	62,000
4	31,301	1.00	1.00353	1.00	1.247	39,170	39,000
5	42,000	1.00	1.06710	1.00	1.159	51,944	52,000
6	42,000	1.00	1.06710	1.00	0.812	36,392	36,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준 가액			거래사례비교법 가액		
	단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액 (원)	단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
2	74,000	245.0	18,130,000	76,000	245.0	18,620,000
3	60,000	149.0	8,940,000	62,000	149.0	9,238,000
4	38,000	2,316.1	88,011,800	39,000	2,316.1	90,327,900
5	52,000	225.0	11,700,000	52,000	225.0	11,700,000
6	34,000	1,104.0	37,536,000	36,000	1,104.0	39,744,000
합계			164,317,800			169,629,900

2. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었으며 '공시지가기준법에 의한 시산가액'은 '거래사례비교법에 의한 시산가액'으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되는 바 '공시지가기준법에 의한 시산가액'을 기준으로 토지가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1. 재조달원가의 산정

1) 표준단가의 결정

【 출처 : 한국부동산원 발행 건축물재조달원가 자료집 】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,357,000	35 (30~40)
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,241,000	35 (30~40)
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	5	1,039,000	35 (30~40)

2) 부대설비 보정단가의 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상 건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비	

3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 ‘2. 감가수정 및 적용 단가의 결정’ 과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

기 호	용도	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	경과년수	잔존년수	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	주택	1,250,000	45	4	41	1,130,000	적용단가 = 제조달원가 × (잔존년수 / (총)내용년수) 사용승인 : 2020.02.24

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 금액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 : '토지.건물 감정평가명세표'참조.

【 이 하 여 백 】

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 영오면 연당리 [도로명주소] 경상남도 고성군 영오면 연당2길 35-6	323-1 위지상	단독주택	일반목구조 합판위징크지붕 단층	84.5	84.5	1,130,000	95,485,000	1,250,000 x 41/45
2	경상남도 고성군 영오면 연당리	323-1	대	계획관리지역	245	245	74,000	18,130,000	
					제시외	건물	㉠,㉡으로	인해영향받는금액	₩15,410,500
소 계								₩113,615,000	
㉠	[제시외 건물] 경상남도 고성군 영오면 연당리	323-1 지상	다용도실	컨테이너 하우스 단층	(18)	18	478,000	8,604,000	540,000 x 31/35 관찰감가 실측사정
㉡	상동	323-1 지상	다용도실	철골조 합판위 징크 지붕 단층	(21.9)	21.9	186,000	4,073,400	210,000 x 31/35 관찰감가 실측사정
㉢	[제시외구축물] 상동	323-1 지상	데크시설	방부목재	(26)	26	132,000	3,432,000	150,000 x 31/35 관찰감가 실측사정
소 계								₩16,109,400	

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	
3	경상남도 고성군 영오면 연당리	323-2	전	계획관리지역	149	149	60,000	8,940,000	일부도로 감안평가
소 계								₩8,940,000	
4	상동	620-3	답	농림지역	2,316.1	2,316.1	38,000	88,011,800	
					제시외	구축물	㉠, ㉡으로	인해영향받는금액	₩61,608,260
소 계								₩88,011,800	
[제시외구축물]									
㉠	경상남도 고성군 영오면 연당리	620-3 지상	시설 하우스	철파이프조 비닐하우스 (밀양식)	(1260)	1260	45,000	56,700,000	75,000 x 12/20 관찰감가 실측사정
㉡	상동	620-3 620-4 양지상	시설 하우스	철파이프조 비닐하우스 (밀양식)	(1120)	1120	45,000	50,400,000	75,000 x 12/20 관찰감가 실측사정
소 계								₩107,100,000	
5	경상남도 고성군 영오면 연당리	199-1	전	계획관리지역	225	225	52,000	11,700,000	
6	상동	207-2	답	계획관리지역	1,104	1,104	34,000	37,536,000	지상 수목 포함평가
합 계								₩383,012,200.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 영오면 연당리 소재 "본양마을 경로회관" 내 및 사방으로 산개되어 위치하며, 부근은 자연취락마을 주변의 농경지, 단독주택, 임야 등이 혼재된 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

공히 관련 차량 진입 및 접근 가능하며, 관내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 2) : 대체로 사다리형의 토지로서, 지면은 인접노면과 등고 평탄하고 지반은 보통시되며, 건부지임.

기호 3) : 대체로 사다리형의 토지로서, 지면은 인접노면과 등고 평탄한 전기타 임.

기호 4) : 사다리형의 토지로서, 지면은 평탄하고, 토질은 보통시되며, 경지정리된 답 임.

기호 5) : 대체로 정방형에 유사한 토지로서, 지면은 인접노면과 등고 평탄한 전 임.

기호 6) : 부정형의 토지로서, 지면은 북측하향의 완경사지이고, 토질은 보통시되는 전 임.

(4) 인접 도로상태

기호 2) : 서측으로 폭 약3~4m 내외의 골목도로에 접함.

기호 3) : 서측으로 폭 약3~4m 내외의 골목도로 중 일부임.

기호 4) : 남서측으로 폭 약3~4m 내외의 포장농로 접함.

기호 5) : 북서측으로 폭 약3m 내외의 포장농로 접함.

기호 6) : 지적도상 맹지로서, 인접지를 통하여 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지감정평가요항표

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

기호 2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호 3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호 4) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 가축사육제한구역(젓소 닭 메추리 개 돼지 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 농업진흥구역<농지법>.

기호 5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호 6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(젓소 닭 메추리 개 돼지 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호 ㉗~㉙) : 별지"지적 및 건물 개황도, 사진용지, 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 별지" 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 1) : 일반목구조 합판위 징크지붕 단층으로서,
(사용승인일자 : 2020.02.24)

외 벽 : 사이딩 패널 위 드라이비트 등 외장재 마감.
내 벽 : 내장 벽지, 타일 등 내장재 마감.
창 호 : 샷시창호 등.

(2) 이용상태

기호 1) : 단독주택

기호 ㉠ : 다용도실

기호 ㉡ : 다용도실

기호 ㉢ : 데크(테라스)

기호 ㉣ : 시설하우스

기호 ㉤ : 시설하우스

(3) 설비내역

단독주택으로서 급.배수시설, 난방시설 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

*제시외 건물 및 제시외구축물

㉠ : 컨테이너 하우스

㉡ : 철골조 합판위 징크지붕 단층

건물감정평가요항표

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

- ㉔ : 방부목 데크
- ㉕ : 시설하우스
- ㉖ : 시설하우스

별지" 지적 및 건물 개황도, 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참조.

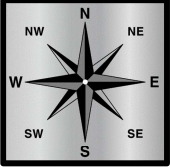
(5) 공부와의 차이

없 음.

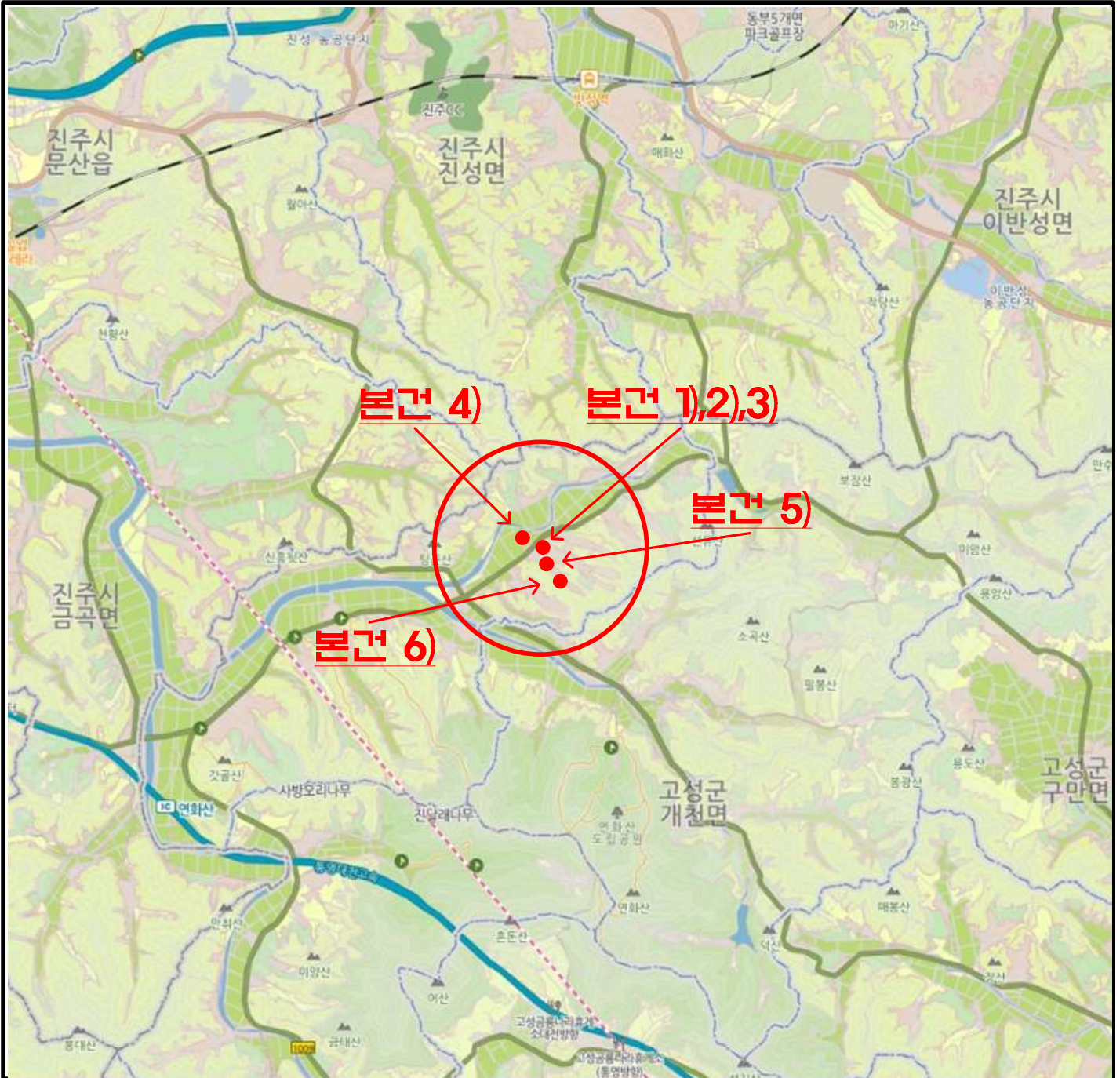
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 별지" 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참조.

광역위치도

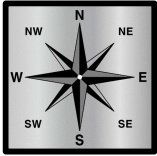


소재지	경상남도 고성군 영오면 연당리 323-1 외
-----	--------------------------

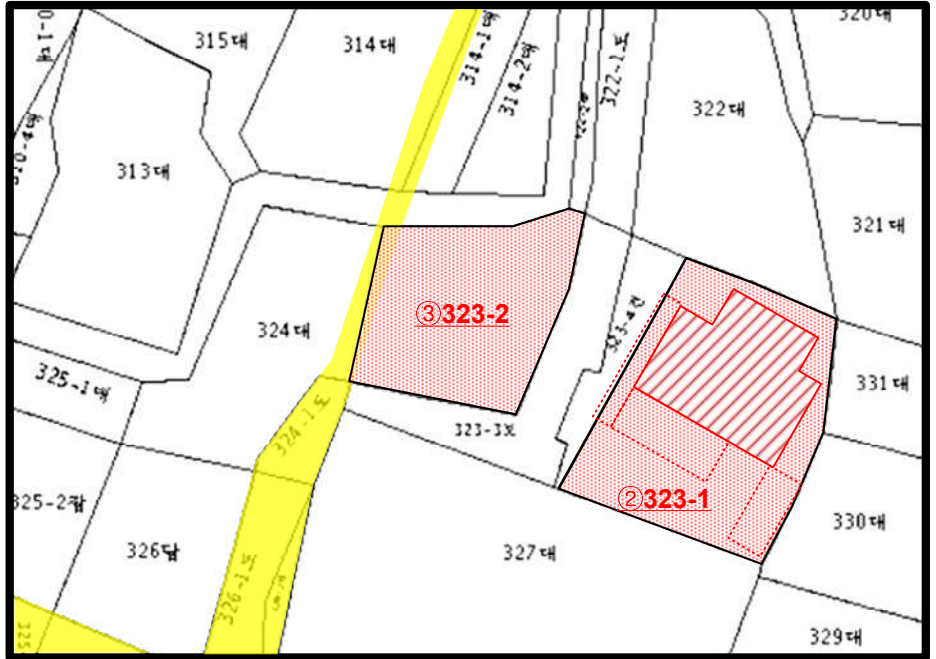


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도



S : 1 / 500



본 건 건물

기호1) : 단독주택 84.5㎡

제 시 외 건물

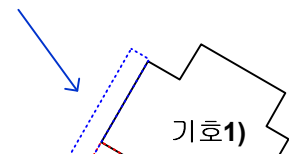
기호㉠: 컨테이너하우스 단층(다용도실)약18.0㎡

기호㉡: 철골조 합판위징크지붕 단층(다용도실)약21.9㎡

제 시 외 구 축 물

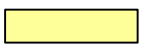






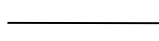
기호㉢: 방부목재(데크시설)약26㎡

제시외구축물 ㉢



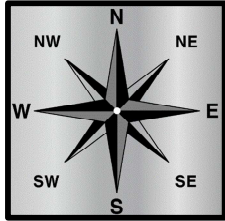
제시외건물 ㉠

제시외건물 ㉡

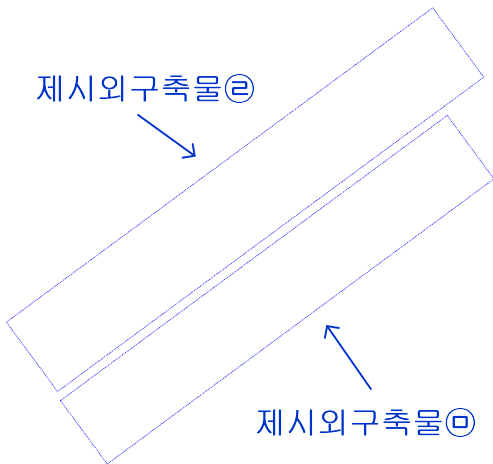
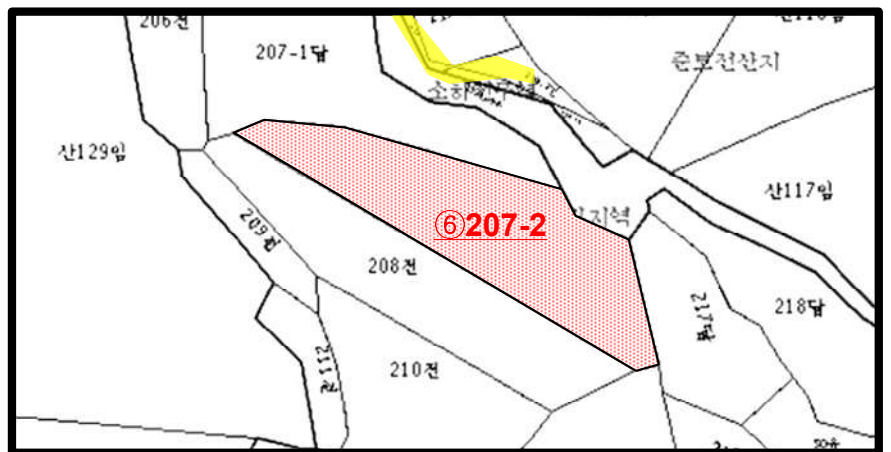
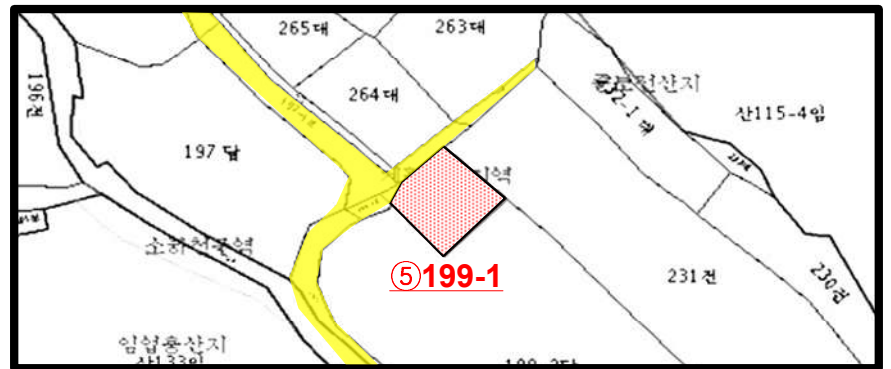
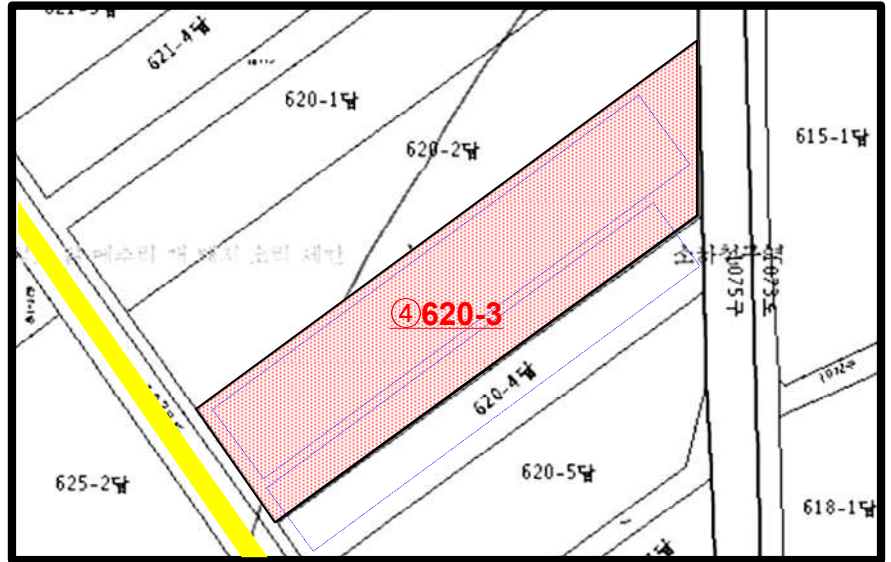
 도로선	 평가건물1층	 평가건물3층이상	 제시외건물
 평가대상토지	 평가건물2층	 도로저축선	 지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도

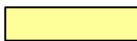






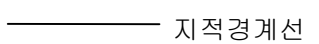


S : 1 / 1200



제 시 외 구 축 물

기호㉔: 철파이프조(시설하우스)약1,260㎡
 기호㉕: 철파이프조(시설하우스)약1,120㎡

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  도로선 |  평가건물1층 |  평가건물3층이상 |  제시외건물 |
|  평가대상토지 |  평가건물2층 |  도로저촉선 |  지적경계선 |

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.



1. 1,2 ()



2. 1,2 ()



3 1 ()



4 3 ()



5. 3 ()



6. 4 ()



7. 4 ()



8. 5 ()



9. 5 ()



10. 6 ()



11. 6 ()



12



13.



14.



15.



16.

()