

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 F24110101호
건명	강기용 소유물건(2024타경 30897)

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)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)

TEL : (055)222-2100 FAX : (055)222-2205



[부동산]감정평가표

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

감정평가사 이경희


 (주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명 또는 인)



감정평가액	삼익팔천육백팔십구만오천구백원 (₩386,895,900.-)					
평가의뢰인	창원지방법원 통영지원6계 사법보좌관 한성일		감정평가 목적	경매(2024타경30897)		
			제 출 처	창원지방법원 통영지원6계		
소유자 (대상업체명)	강기용		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	의견란 참조		
목 록 표 시 근 거	의뢰 목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2024. 11. 12	2024. 11. 11, 2024. 11. 12	2024. 11. 13	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
		후	면	참	조	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		 			

[부동산]감정평가표

감정평가내용	공 부 (의 퇴)		사 정		평 가 가 격	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
		(통영시 정량동)				
	토지	152	토지	152	586,000	89,072,000
	건물	139.71	건물	139.71	540,000	75,443,400
	(제시외 건물)	(10.05)	제시외 건물	10.05	-	1,126,500
		(거제시 남부면 갈곶리)				
	토지	979	토지	979	226,000	221,254,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩386,895,900.-

경상남도 통영시 정량동

1342-1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경상남도 통영시 정량동 소재 '충무초등학교' 남서측 인근에 위치하는 토지·건물로서, 창원지방법원 통영지원6계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요(토지대장 기준-경상남도 통영시)

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로통교	형상지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	정량동 1342-1	대	152	2종일주	단독주택	세로(불)	부정형사완경사	321,500	-

나. 대상 건물 개요(건축물대장 기준-경상남도 통영시)

일련번호	소재지	구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
2	정량동 1342-1	벽돌조 스라브지붕	주택 및 근린생활시설 (현황: 창고 및 주택)	139.71	지하1층 /지상2층	1979.01.09	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상 물건 현황

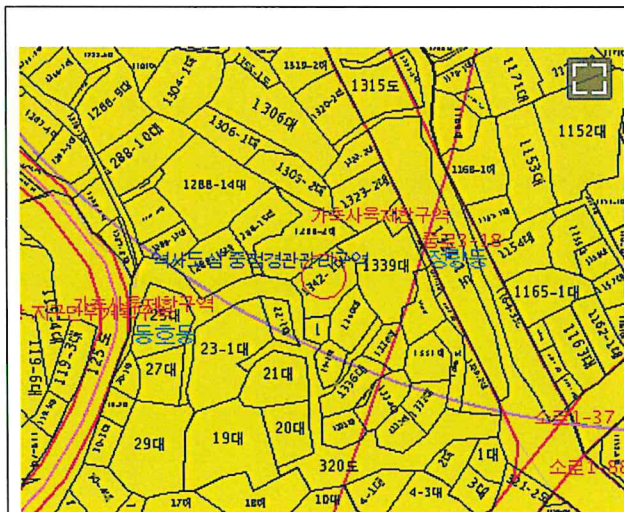


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

라. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2019-07-24)(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2024-07-02).

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 12일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 11월 11일 ~ 2024년 11월 12일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였습니다.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바 물적 동일성은 인정됩니다.
- ② 대상물건 일련번호2)는 현상 및 관리상태, 장래이용 가능년수 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.
- ③ 대상물건 일련번호2)는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 이용상황 및 관리상태 등에 관한 확인이 곤란하여 부득이 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- ④ 대상물건 일련번호2) 건물의 공부상 용도는 주택 및 근린생활시설이나, 현황 '창고 및 주택' 으로 이용 중인 바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- ⑤ 대상물건 지상에 소재하는 제시외건물(ㄱ,ㄴ)은 실측 사정을 통하여 개략적으로 면적사정한 후, 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가 하였으며, 구조·용도·면적 등으로 보아 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되는 바, 제시외건물로 인하여 제한받는 토지의 가액은 별도로 부기하지 않았으니, 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부 등은 필히 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 합니다.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하며 관찰감가법을 병용하였습니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정합니다.

[경상남도 통영시, 공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	정량동 1335	대	63	2종일주	단독주택	세각(불)	부정형 완경사	324,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상남도 통영시 (2024.01.01~2024.11.12)	주거	0.157% (1.00157)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.144 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.009 $(1 + 0.00144) \times (1 + 0.00009 \times 43/30) \approx 1.00157$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용합니다.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 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	상호 대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	접면도로 상태 등에서 열세합니다.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
	행정적 조건	행정상의 규제정도		
기타 규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정합니다.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$
---------------	---	--

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

(경상남도 통영시)(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	형상	거래시점	실거래가액	사례단가
			건물면적	이용상황	도로조건	사용승인일		개별지가
1	태평동 000	대	76	2종일주	자루형	2022.10.12	50,000,000	612,677
			45.82	단독주택	세로(불)	1938		374,900
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반목구조 ■ 토지 추정단가 : $[\{ 50,000,000 \text{원} - (600,000 \text{원} / \text{㎡} \times 5/40 (\text{관찰감가}) \times 45.82 \text{㎡}) \} / 76 \text{㎡}] \approx 612,677 \text{원} / \text{㎡}$							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 평가사례

(경상남도 통영시)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	정량동 000-00	대	137	2종일주 단독주택	세로(불)	법원경매	2023.05.30	534,000	402,200
2	정량동 000-0	대	278	2종일주 단독주택	세로(불)	법원경매	2023.02.24	630,000	318,900
3	동호동 000-0	대	175 중 75	2종일주 단독주택	세로(불)	법원경매	2023.02.08	590,000	279,800

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

다) 인근지역 유사토지 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
2종일주	대	세로변	550,000~600,000원/㎡	인근 부동산

라) 경매 통계자료

경남 통영시 2023년 11월 ~ 2024년 10월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	5,185,433,997	3,096,980,580	59.7	185	38	20.5
근린상가	5,778,984,180	3,268,287,000	56.6	82	12	14.6
점포	906,022,350	544,621,111	60.1	16	5	31.2
대지	1,481,579,387	743,608,367	50.2	96	25	26

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 3」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정합니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
3	동호동 000-0	대	175 중 75	2종일주 단독주택	세로(불)	법원경매	2023.02.08	590,000	A

나 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	3	590,000	0.99782	1.000	1.000	1.030	606,375
시점수정	경상남도 통영시 (2023.02.08~2024.11.12) 주거지역 지가변동을 적용합니다.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.						
개별요인	비교표준지(A)는 사례와 비교시 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

다 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	324,800	1.00157	325,310

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	3	606,375	325,310	1.864

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정합니다.	1.86

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	324,800	1.00157	1.000	0.970	1.86	586,924	586,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	586,000	152	89,072,000	-
합 계	-	152	89,072,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 「거래사례 1」을 비교사례로 선정합니다.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	형 상	거래시점	실거래가액	사례단가 개별지가
			건물면적	이용상황	도로조건	사용승인일		
1	태평동 000	대	76	2종일주	자루형	2022.10.12	50,000,000	612,677
			45.82	단독주택	세로(불)	1938		374,900
비교	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반목구조 ■ 토지 추정단가 : $[\{ 50,000,000\text{원} - (600,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/40(\text{관찰감가}) \times 45.82\text{㎡}) \} / 76\text{㎡}] \approx 612,677\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

의견	비교거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없습니다.
사정 보정치	1.000

2) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
1	2022.10.12~2024.11.12	-0.254	0.99746	경상남도 통영시 '주거지역'

3) 일반요인

의견	사례와 대상물건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.
일반요인 비교치	1.000

4) 지역요인 비교

의견	사례와 대상물건은 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 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	상호 대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
	행정적 조건	행정상의 규제정도		
기타 규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	612,677	1.000	0.99746	1.000	1.000	1.000	611,121	611,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	611,000	152	92,872,000	-
합 계	-	152	92,872,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	89,072,000	92,872,000
합 계	89,072,000	92,872,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 시멘트기와잇기	5	1,037,000	40 (35~45)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	5	893,000	45 (40~50)
4-1-2-5	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	4	1,140,000	45 (40~50)

※ 출처 : 한국부동산원 2023년 건물신축단가표

나. 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
2	○	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 : 한국부동산원 2023년 건물신축단가표

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 및 내용연수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정합니다.

일련 번호	층	용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
2	지하1	창고	벽돌조	50	900,000
	1	주택	벽돌조	50	900,000
	2	주택	벽돌조	50	900,000

2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	지하1	창고	900,000	50	45	20	30/50 (관찰감가)	540,000
	1	주택	900,000	50	45	20	30/50 (관찰감가)	540,000
	2	주택	900,000	50	45	20	30/50 (관찰감가)	540,000

※ 잔존가치율 : 잔존 내용연수/(총)내용연수

3. 건물 감정평가액

구 분	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
2	지하1	540,000	10.25	5,535,000	현황 창고
	1층	540,000	71.34	38,523,600	현황 주택
	2층	540,000	58.12	31,384,800	현황 주택
합 계	-	-	75,443,400	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액결정

구 분	감정평가액(원)	비고	
토 지	89,072,000	-	
건 물	75,443,400	-	
제시외 건물	(ㄱ)	262,500	관찰감가
	(ㄴ)	864,000	
합 계	165,641,900	-	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-11-12]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 통영시 정량동	1342-1	대	제2종 일반주거지역	152	152	586,000	89,072,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 통영시 덤바우길 18	1342-1 위지상	주택 및 근린생활 시설	벽돌조 스라브지붕 지하1층, 지상2층 지하1층 1층 2층	10.25	10.25	540,000	5,535,000	관찰감가 900,000 x 30/50 현황 참고
					71.34	71.34	540,000	38,523,600	관찰감가 900,000 x 30/50 현황 주택
					58.12	58.12	540,000	31,384,800	관찰감가 900,000 x 30/50 현황 주택
	소 계							₩164,515,400	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 통영시 정량동	1342-1 위지상	(창고)	조적조 단층	(5.25)	5.25	50,000	262,500	관찰감가 150,000 x 10/30
ㄴ	"	"	(화장실)	판넬조 판넬지붕 2층평	(4.8)	4.8	180,000	864,000	관찰감가 300,000 x 30/50
	소 계							₩1,126,500	
	합 계							₩165,641,900.-	
				이	하	여	백		

토 지 감 정 평 가 요 항 표

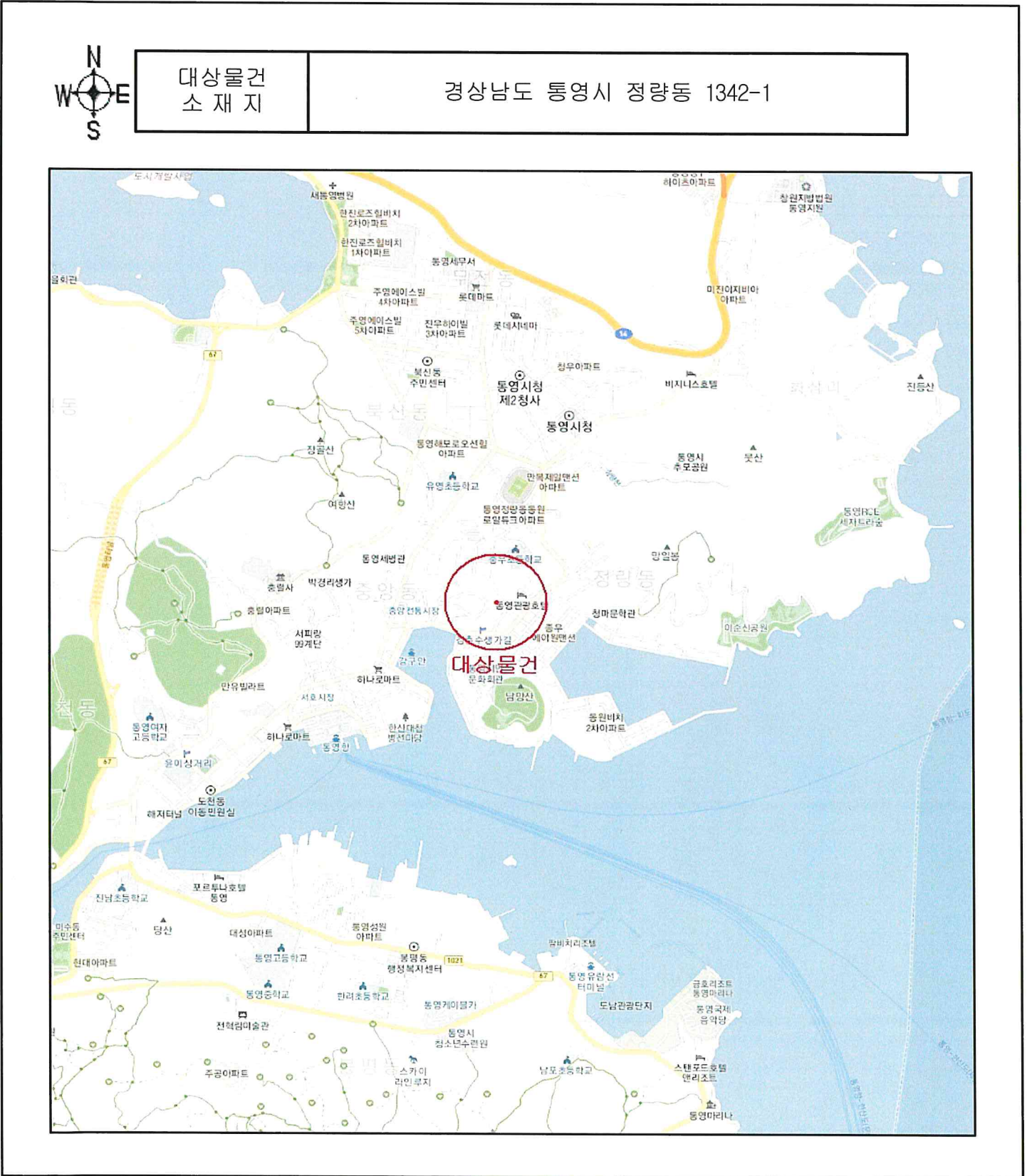
1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 형태 및 이용상태	4. 인접 도로상태 5. 토지이용계획 및 제한상태 6. 제시목록 외의 물건	7. 공부와의 차이 8. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 경상남도 통영시 정량동 소재 '충무초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.</p> <p>2. 교통상황 대상물건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통입니다.</p> <p>3. 형태 및 이용상태 완경사지대 내 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.</p> <p>4. 인접 도로상태 대상물건 남서측으로 노폭 약 1미터 내외의 도로와 접합니다.</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2019-07-24)(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2024-07-02).</p> <p>6. 제시목록 외의 물건 없습니다.</p> <p>7. 공부와의 차이 없습니다.</p> <p>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) ↳임대관계: 미상입니다. ↳기 타: ----</p>		

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	3. 설 비 내 역	5. 공부와의 차이
2. 이 용 상 태	4. 부합물 및 증물	6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)

<p>1. 건물의 구조 일련번호2) 벽돌조 스라브지붕 지하1층/지상2층 건으로서, 외벽: 조적 위 페인팅 등 마감, 내벽: 벽지 및 타일 등 마감, 창호: 샷시 창호입니다.</p> <p>2. 이용상태 일련번호2) 창고 및 주택으로 이용 중입니다.</p> <p>3. 설비내역 가스보일러에 의한 난방설비 등을 갖추고 있습니다.</p> <p>4. 부합물 및 증물 ㄱ) 조적조 단층(창고): 약 5.25㎡ ㄴ) 판넬조 판넬지붕 단층(화장실): 약 4.8㎡</p> <p>5. 공부와의 차이 일련번호2) 건물의 공부상 용도는 '주택 및 근린생활시설' 이나, 현황 '창고 및 주택'으로 이용 중입니다.</p> <p>6. 기타참고사항(임대관계 및 기타) ㄱ임대관계: 미상입니다. ㄴ기 타: ----</p>	
---	--

광역 위치도

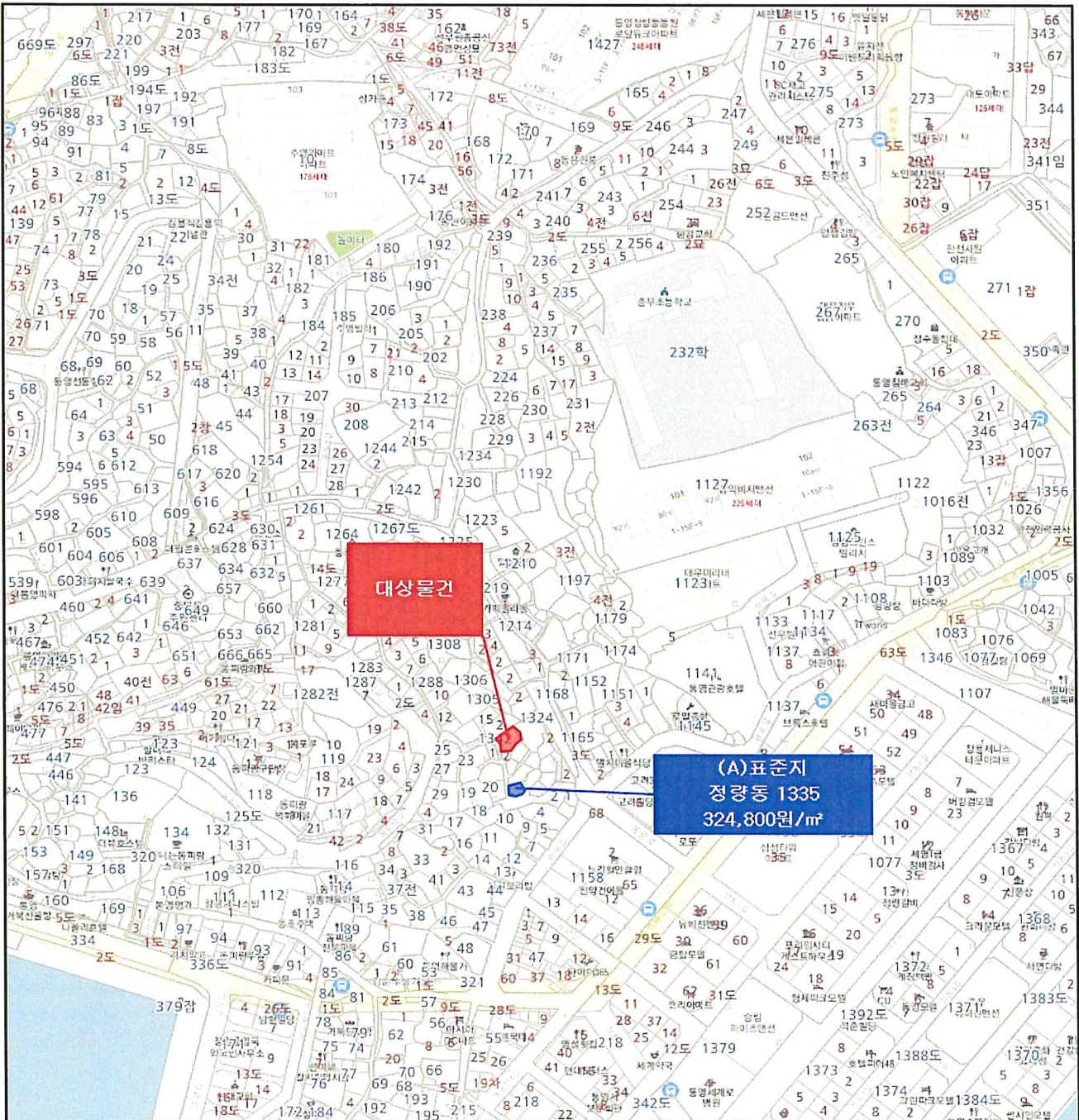


상세 위치도



대상물건
소재지

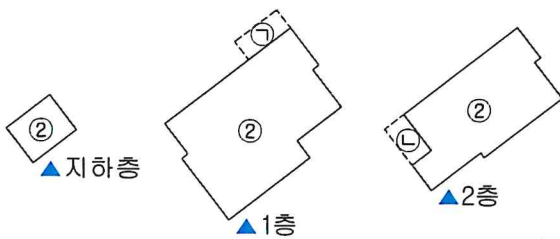
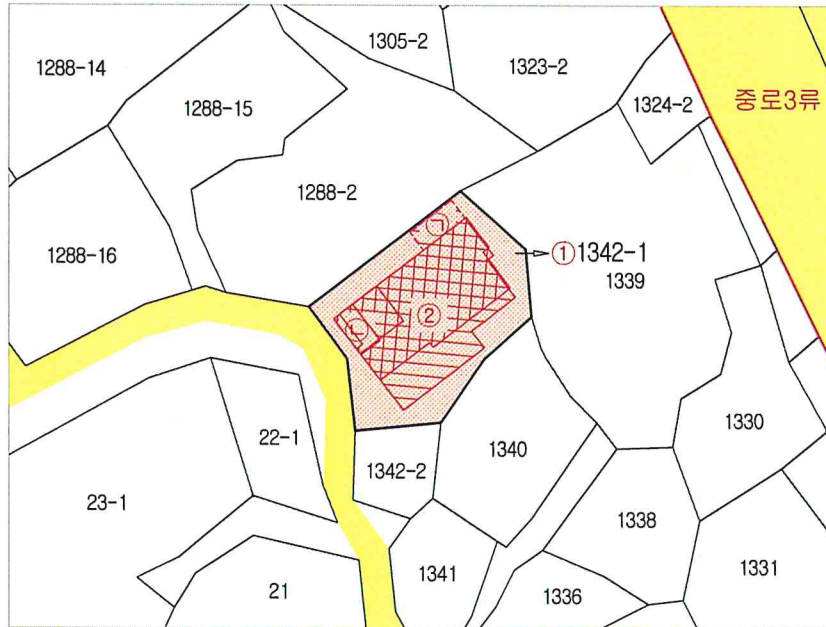
경상남도 통영시 정량동 1342-1



지적 및 건물개황도

기 호 ()

4 1/500



건물면적

- 2) ㄱ지하층: 10.25㎡
- └1층: 71.34㎡
- └2층: 58.12㎡

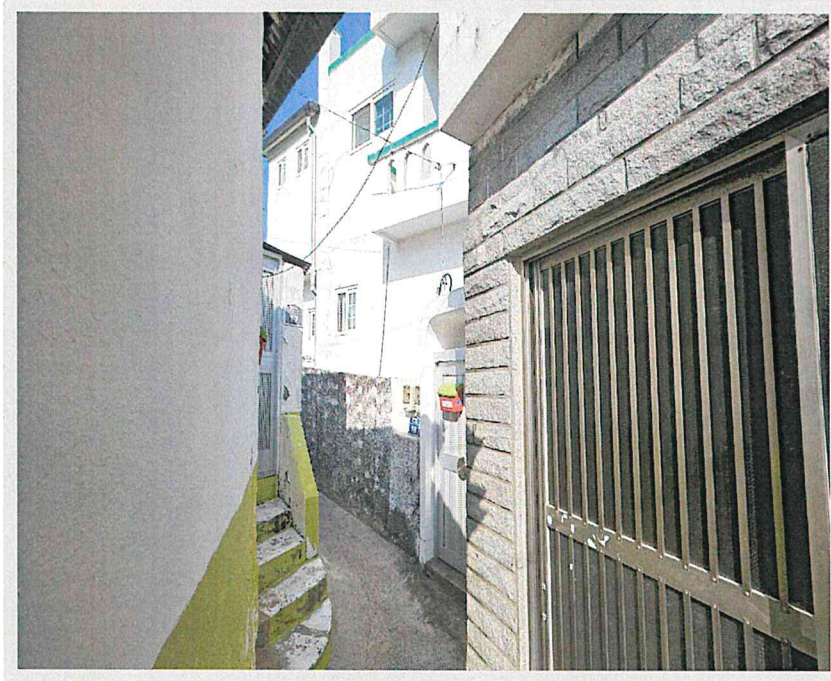
제시외건물

- (ㄱ) 조적조 단층(참고): 약 5.25㎡
- (ㄴ) 판넬조 판넬지붕 2층평(화장실): 약 4.8㎡

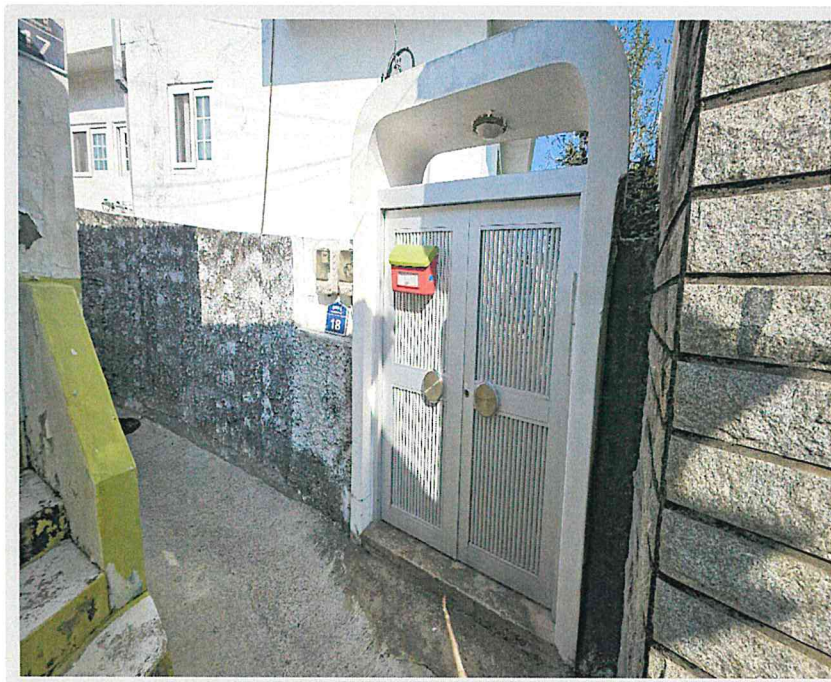
범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		제시외건물(감정평가 외)
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】

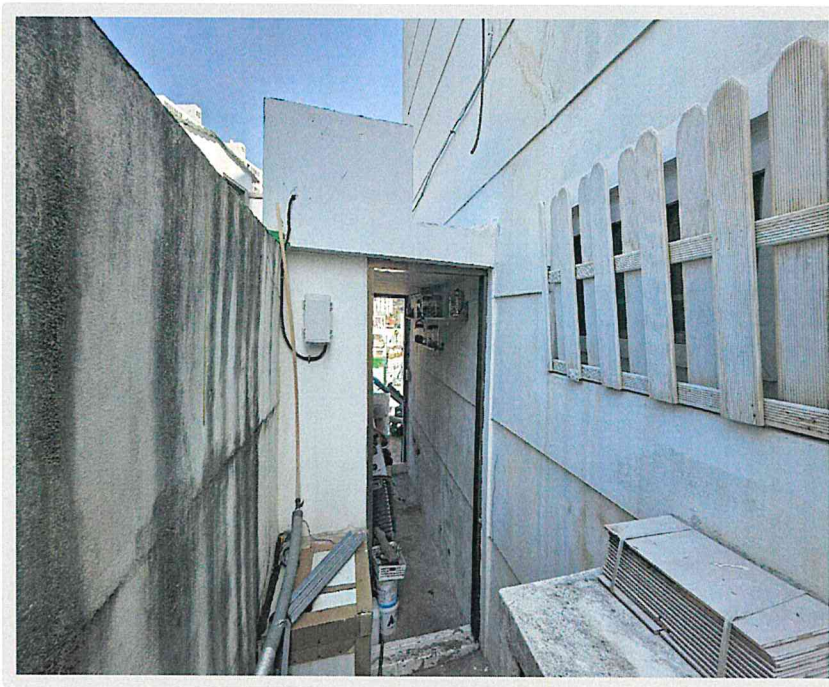


【 대상물건 전경 】

사 진 용 지

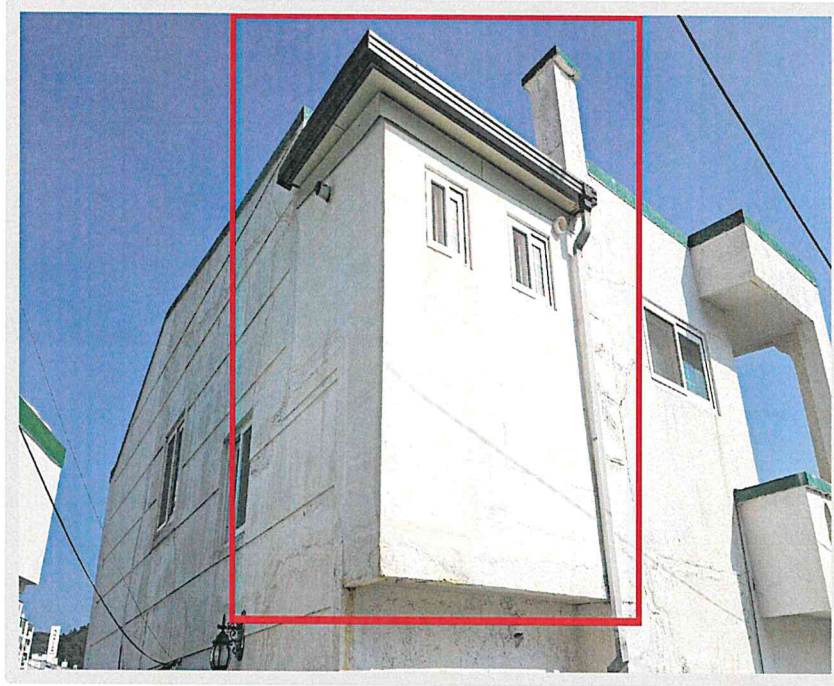


【 대상물건 전경 】

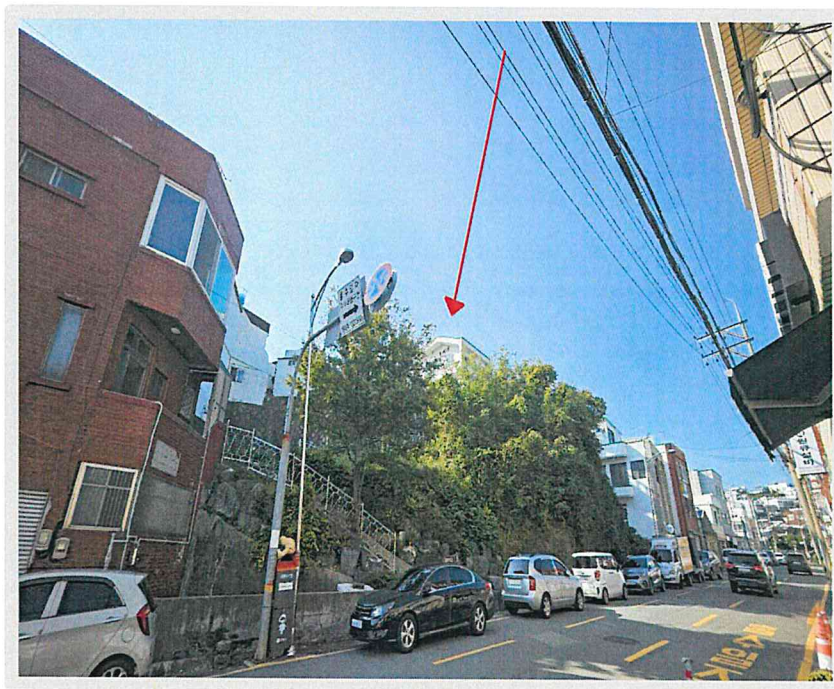


【 제시외건물 ↘) 】

사 진 용 지



【 제시외건물 ㄴ) 】



【 주위환경 】

경상남도 거제시 남부면 갈곶리

178-2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경상남도 거제시 남부면 갈곶리 소재 '해금강유람선선착장' 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 통영지원6계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

이 건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

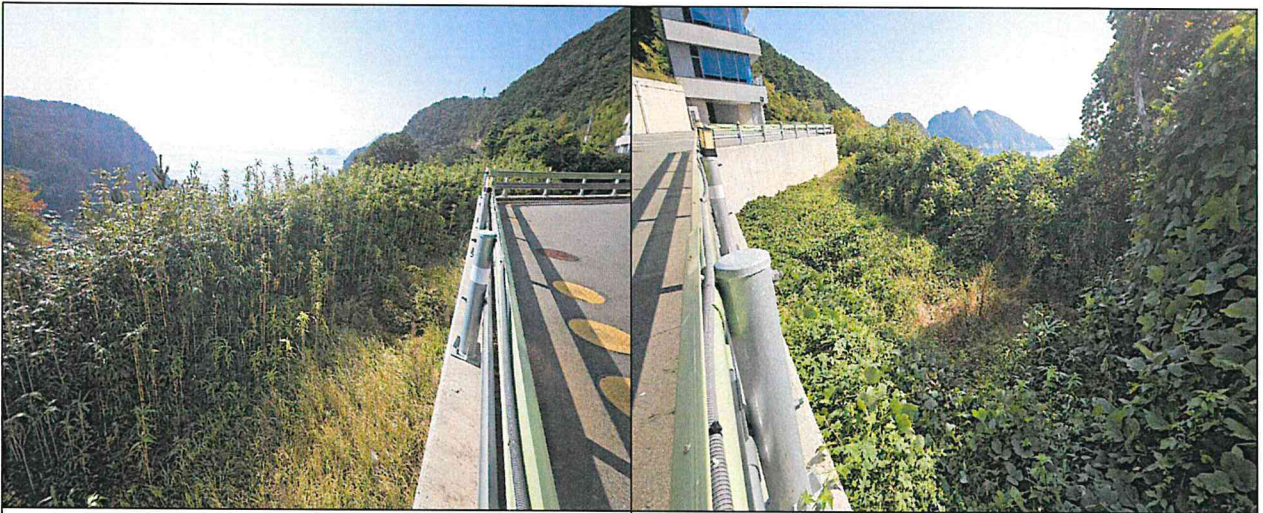
3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요(토지대장 기준-경상남도 거제시 남부면)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
3	갈곶리 178-2	전	979	보전관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	63,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

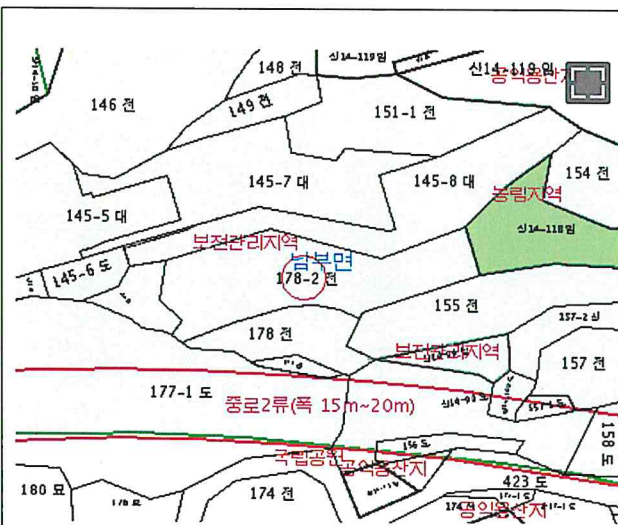
나. 대상 물건 현황



【 대상물건 전경 】

【 대상물건 전경 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 일련번호(3): 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(말 양 염소 산양 사슴 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2019-08-22)(남부 해안마을지구), 영농여건불리농지.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 12일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 11월 11일, 2024년 11월 12일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였습니다.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됩니다.
- ② 대상물건 일련번호3)은 지적도상 '소로한면'에 접하나, 현황 '폐도' 상태로서, 이를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- ③ 대상물건 일련번호3) 지상에 자생하는 입목 등은 거래관행상 토지에 포함하여 거래되는 바, 지상입목을 토지에 포함하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 합니다.

- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정합니다.

[경상남도 거제시 남부면, 공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
B	갈곶리 119	전	631	보전관리	전	맹지	사다리 완경사	70,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
B	경상남도 거제시 (2024.01.01~2024.11.12)	보전관리	2.063% (1.02063)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.620 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.304 $(1 + 0.01620) \times (1 + 0.00304 \times 43/30) \approx 1.02063$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용합니다.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	상호 대등합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정합니다.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$
---------------	---	--

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

(경상남도 거제시)(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	형상	거래시점	실거래가액	사례단가
			건물면적	이용상황	도로조건	사용승인일		개별지가
1	동부면 울포리 00	전	215	보전관리	부정형	2021.05.13	49,440,000	229,953
			-	전	맹지	-		34,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 49,440,000원/215㎡ ≒ 229,953원/㎡							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 평가사례

(경상남도 거제시 남부면)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	갈곶리 000	전	96	보전관리 전	맹지	법원경매	2023.05.03	217,000	37,700
2	갈곶리 000-0	전	542	보전관리 전	맹지	법원경매	2023.04.20	193,000	53,200
3	갈곶리 000	전	187	보전관리 전	맹지	법원경매	2023.02.03	218,000	67,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

다) 인근지역 유사토지 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
보전관리	전,답	맹지	200,000~230,000원/㎡	인근 부동산

라) 경매 통계자료

경남 거제시 2023년 11월 ~ 2024년 10월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	82,150,740,859	41,877,919,610	51	2,144	207	9.7
답	30,229,173,468	16,115,806,287	53.3	801	81	10.1
전	14,392,469,900	7,165,086,916	49.8	616	40	6.5

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 3」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정합니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
3	갈곶리 000	전	187	보전관리 전	맹지	법원경매	2023.02.03	218,000	A

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	3	218,000	1.04014	1.000	1.000	1.000	226,751
시점수정	경상남도 거제시 (2023.02.03~2024.11.12) 보전관리지역 지가변동을 적용합니다.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.						
개별요인	비교표준지(B)는 사례와 비교시 상호 대등합니다.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
B	70,700	1.02063	72,159

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
B	3	226,751	72,159	3.142

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
B	산정된 표준지공시지가가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정합니다.	3.14

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	70,700	1.02063	1.000	1.000	3.14	226,578	226,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
3	226,000	979	221,254,000	-
합 계	-	979	221,254,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 「거래사례 1」을 비교사례로 선정합니다.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
1	동부면 울포리 00	전	215 -	보전관리 전	부정형 맹지	2021.05.13 -	49,440,000	229,953 34,000
비교	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 49,440,000원/215㎡ ≒ 229,953원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

의견	비교거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없습니다.
사정 보정치	1.000

2) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
1	2021.05.13~2024.11.12	7.742	1.07742	경상남도 거제시 '보전관리지역'

3) 일반요인

의견	사례와 대상물건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.
일반요인 비교치	1.000

4) 지역요인 비교

의견	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	1	229,953	1.000	1.07742	1.000	1.000	0.950	235,368	235,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
3	235,000	979	230,065,000	-
합 계	-	979	230,065,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
3	221,254,000	230,065,000
합 계	221,254,000	230,065,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	221,254,000	-
합 계	221,254,000	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-11-12]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
3	경상남도 거제시 남부면 갈곶리 합 계	178-2	전	보전관리지역	979	979	226,000	221,254,000	
				이	하	여	백	₩221,254,000.-	



토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|--------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 기타참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상태 | 6. 제시목록 외의 물건 | (임대관계 및 기타) |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 거제시 남부면 갈곶리 소재 '해금강유람선선착장' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 농경지 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

대상물건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상태

완경사지대 내 부정형 토지로서, 현황 '휴경지' 상태입니다.

4. 인접 도로상태

현황 '맹지'입니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(말 양 염소 산양 사슴 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2019-08-22)(남부해안마을지구), 영농여건불리농지.

6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

┌임대관계: 미상입니다.

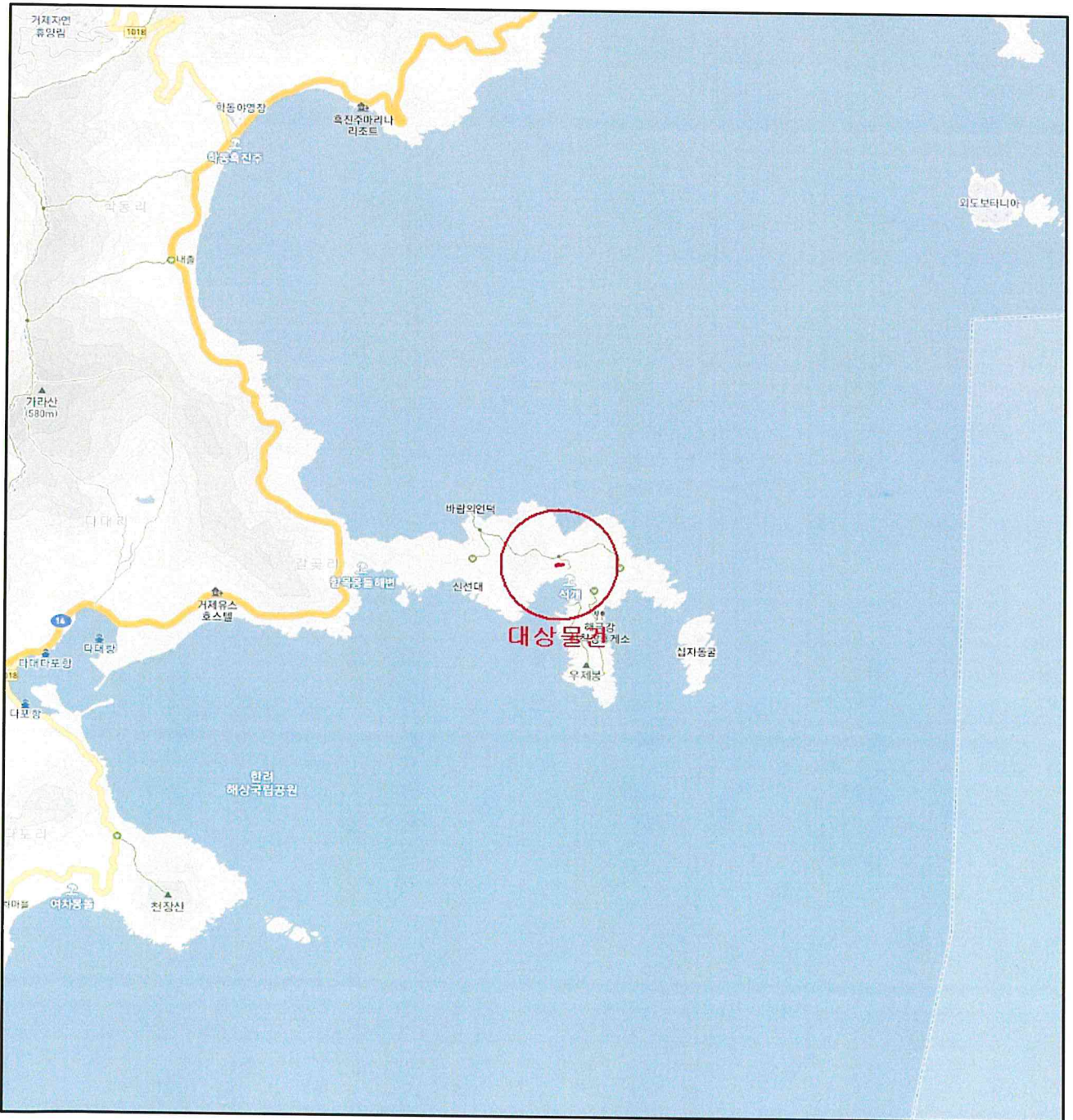
└기 타: ----

광역 위치도



대상물건
소재지

경상남도 거제시 남부면 갈곶리 178-2

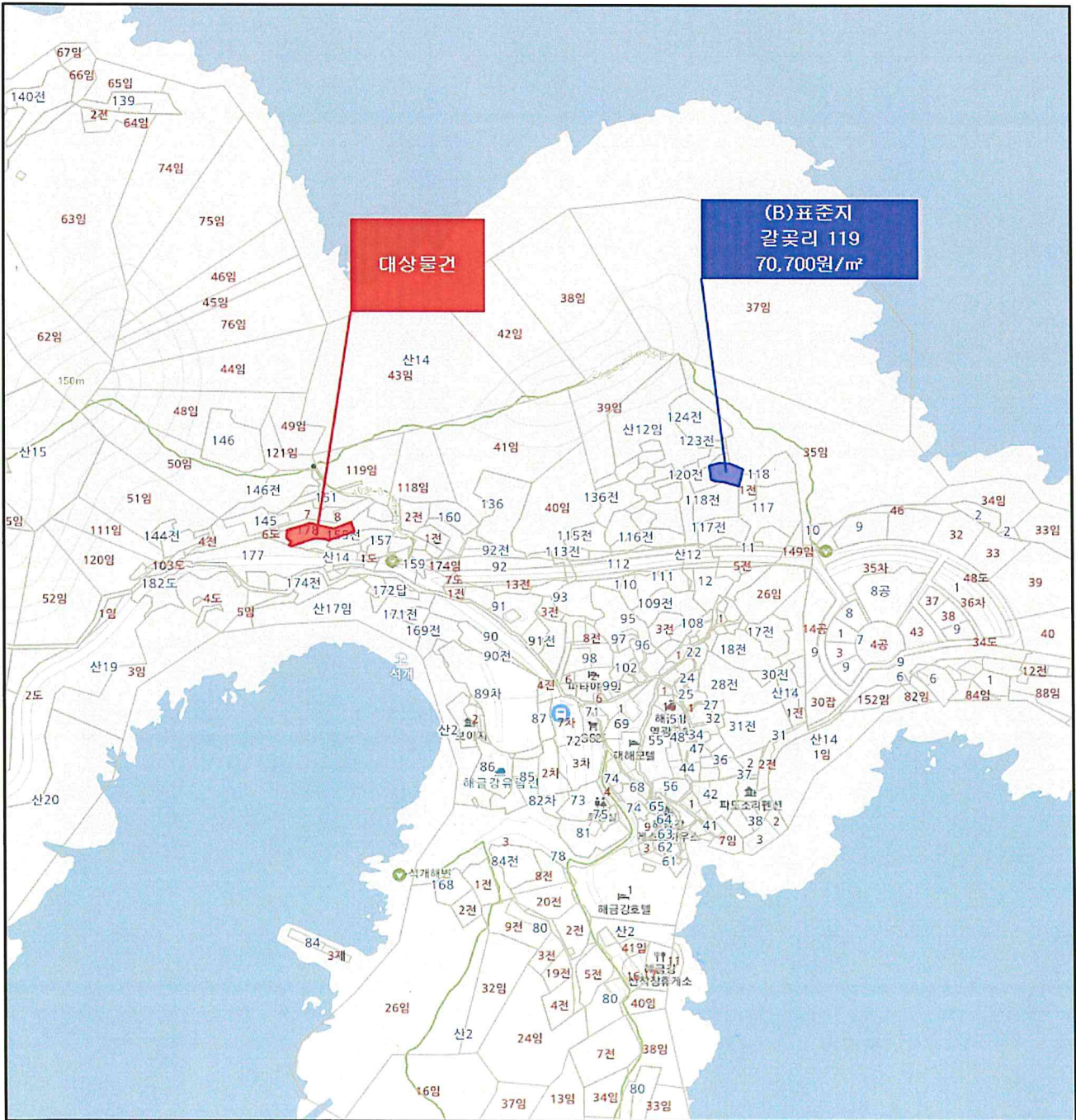


상세 위치도



대상물건
소재지

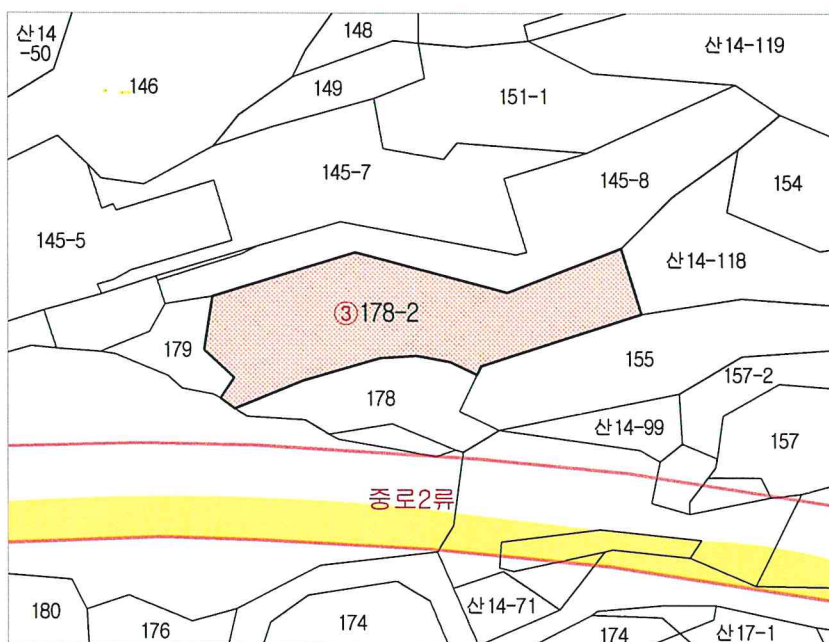
경상남도 거제시 남부면 갈곶리 178-2





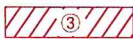


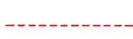



지 적 개 황 도

기 호 ()

4 1/1200



범 례

- | | | |
|--|---|---|
|  평가대상토지 |  용도지역구분선 |  평가건물 3층이상 |
|  도로선 |  평가건물 1층 |  제시외건물(감정평가 외) |
|  계획도로선 |  평가건물 2층 |  제시외건물 |

사 진 용 지

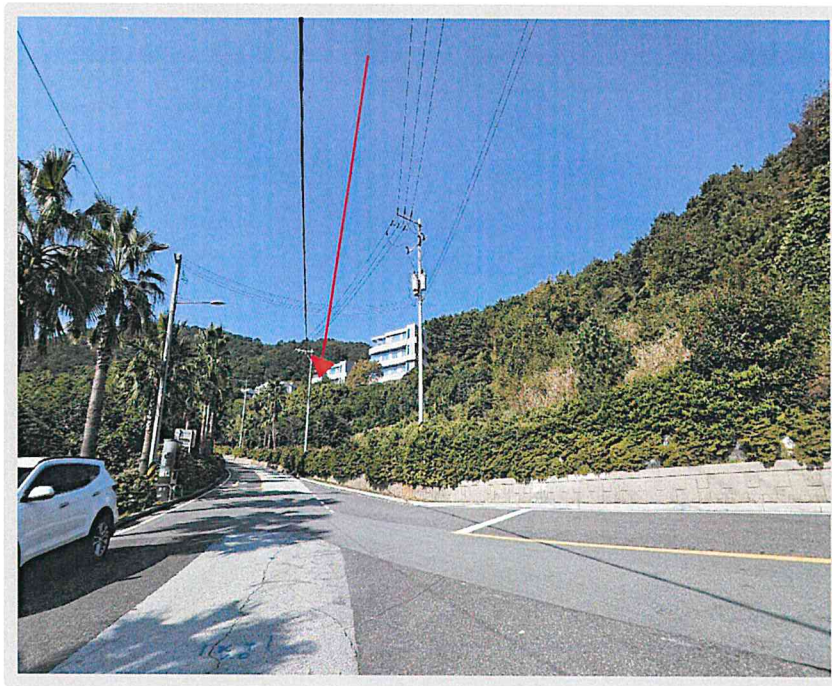


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 주위환경 】