

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	이정철 외 1명 소유물건 ( 2025타경20408 )
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
평가서 번호	대화 12-2501-2-0005

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.



DAEHWA  
대화감정평가법인

**(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	일십육억삼천사백일십만오천칠백원정 (₩1,634,105,700.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 경매6계)		
소유자 (대상업체명)	이정철 외 1명 (2025타경20408)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 01. 21	2025. 01. 20 ~ 2025. 01. 21	2025.02.03	
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	3,757.20	토지	3,757.20	-	1,268,200,900
	건물	279.20	건물	279.20	-	319,404,800
	(제시외 건물)	(1,254)	제시외 건물	1,254	-	46,500,000
합계					₩1,634,105,700.-	
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 거제시 거제면 오수리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 통영지원의 경매 목적의 감정평가건임.

### 2. 대상물건 현황

경상남도 거제시 거제면 오수리									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	659-1	553	대	자연환경 보전지역	주상용	소로한면	사다리 평 지	152,300
	2	659-2	670.6	답		답	소로한면	부정형 평 지	56,500
	3	659-6	361.5	답		답	소로각지	세장형 평 지	53,000
	4	659-12	27	도로		도로	-	사다리 평 지	13,400
	5	659-13	1,730.1	답		답	소로한면	사다리 평 지	56,500
	6	659-14	415	대		주상용	소로한면	사다리 평 지	152,300
건물	기호	용 도	구조/지붕		연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자		
	7	제1종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		279.2	2층	2018.05.30.		

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 1월 21일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 1월 20일 ~ 21일임.

# 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

- \*본건 1)토지는 토지이용계획확인서상 일부 계획도로 및 접도구역에 저촉되나, 그 정도가 미미한 바, 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음.
- \*본건 2),5)토지는 토지이용계획확인서상 일부 계획도로 및 접도구역에 저촉되는 바, 이를 감안하여 감정평가하였음.
- \*본건 3)토지는 토지이용계획확인서상 대부분 접도구역 및 하천구역에 저촉되는 바, 이를 감안하여 감정평가하였음.
- \*본건 토지상에 제시외건물 2동 및 컨테이너박스가 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.(자세한 사항은 ‘지적및건물개황도’ 참조)
- \*본건의 임대관계는 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 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 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였음.

### 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 거제시>

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	거제면 오수리 319	642	대	단독주택	자연환경	세로(불)	사다리 평 지	136,600	선정
B	거제면 오수리 656-2	2,385.4	답	답	자연환경	소로각지	사다리 평 지	91,700	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<경상남도 거제시>

적용기간 (2024.01.01 ~ 2025.01.21.)	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
자연환경보전지역	0.920 ( 1.00920 )	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.910 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.014  $( 1 + 0.00910 ) * ( 1 + 0.00014 * 21/31 )$ $\approx 1.00920$

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.  
(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (마) 개별요인 비교

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

### 대상토지(1,6) / 비교표준지 (A)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고		
조 건	항 목	세 항 목				
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.10	본건은 소로를 접하며, 표준지는 세로(불)로서, 본건이 표준지보다 가로조건에서 우세함.		
		계통 및 연속성				
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 전면부에 위치하여, 본건이 표준지보다 제반 접근조건에서 우세함.		
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황			1.00	대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등				
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			1.00	대등함.
특별고압선 등과의 거리						
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.		
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.		
		기타				
격차율 계			<b>1.155</b>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 대상토지(2) / 비교표준지 (B)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 부정형, 표준지는 각지, 사다리형으로서, 본건이 표준지보다 접면도로상태 및 형상 등 제 획지조건에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.97	본건이 표준지보다 계획도로 및 접도구역저축 면적에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			<b>0.922</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 대상토지(3) / 비교표준지 (B)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.72	본건은 대부분 접도구역 및 하천구역에 저촉되는 바, 본건이 표준지보다 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			<b>0.720</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 대상토지(4) / 비교표준지 (A)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.10	본건은 소로를 접하며, 표준지는 세로(불)로서, 본건이 표준지보다 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 전면부에 위치하여, 본건이 표준지보다 제반 접근조건에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	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	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로로서, 본건이 표준지보다 제 기타조건에서 열세함.
		기타		
격차율 계			<b>0.381</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지(5) / 비교표준지 (B)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.97	표준지는 각지로서, 본건이 표준지보다 접면도로상태 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			<b>0.970</b>	

# 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 거제시>

구분	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	기준시점	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	개별 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	용도 지역	비 고
평가 선례1	거제면 오수리 ***_*	999	대	2024.03.26	523,000	142,500	담보	자연환경 보전지역	세로(가), 자루형 평 지
평가 선례2	거제면 옥산리 ***_*	496	대	2024.03.21	491,000	231,300	경매	자연환경 보전지역	대로한면, 부정형 완경사
평가 선례3	거제면 오수리 ***_*	726 중 618	답	2022.06.13	241,000	101,200	담보	자연환경 보전지역	소로각지, 사다리 평 지
평가 선례4	거제면 서정리 ***_*	807	답	2022.12.28	268,500 (평균가)	86,400	공매	자연환경 보전지역	소로한면, 삼각형 평 지

### ㉞ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가선례1,4>를 비교선례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(1) 기준 대상토지(1,6) 단가	523,000	1.00677	1.000	1.051	553,394	<b>3.476</b>
비교표준지(A) 기준 대상토지(1,6) 단가	136,600	1.00920	1.000	1.155	159,224	

### 산 정 내 역

시점수정	경상남도 거제시 자연환경보전지역 (2024.03.26 ~ 2025.01.21) : 1.00677						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.08	1.05	1.00	1.03	0.90	1.00	<b>1.051</b>
본건은 소로한면, 사다리형, 농업진흥지구, 평가선례는 세로(가), 자루형으로, 본건이 평가선례보다 가로조건(가로의 폭) 및 제반 접근조건, 획지조건(형상)에서 우세하며, 행정적조건(본건은 농업진흥지구)에서 열세하며, 제 개별요인 우세함.							

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(4) 기준 대상토지(5) 단가	268,500	1.03258	1.00	0.998	276,693	<b>3.082</b>
비교표준지(B) 기준 대상토지(5) 단가	91,700	1.00920	1.00	0.970	89,767	

### 산 정 내 역

시점수정	경상남도 거제시 자연환경보전지역 (2022.12.28. ~ 2025.01.21.) : 1.03258					
지역요인 비교	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)					
개별요인 비교	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	0.95	1.00	1.02	1.03	1.00	<b>0.998</b>
본건이 평가선례보다 제반 접근조건(농로의 상태)에서 열세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(계획도로 및 접근구역저축 면적)에서 우세하며, 제 개별요인 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉗ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
자연환경보전지역	대	500,000 ~ 600,000원/m <sup>2</sup> 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
	전,답	240,000 ~ 300,000원/m <sup>2</sup> 내외	

㉘ 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소 재 지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
대지	경상남도 거제시	42.26	18.02 (31/172)	31
답		45.21	10.51 (87/828)	87

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 타당함.	<b>A-3.47</b> <b>B-3.08</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1,6	136,600	1.00920	1.000	1.155	3.47	552,509	<b>553,000</b>
2	91,700	1.00920	1.000	0.922	3.08	262,801	<b>263,000</b>
3	91,700	1.00920	1.000	0.720	3.08	205,224	<b>205,000</b>
4	136,600	1.00920	1.000	0.381	3.47	182,256	<b>182,000</b>
5	91,700	1.00920	1.000	0.970	3.08	276,483	<b>276,000</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

거래 사례 1	소재지		경상남도 거제시 거제면 옥산리 ***-*			
	거래시점		2023. 07. 20.	거래가액(원)		257,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			자연환경보전지역	339	대	153,100
	특성: 주거용, 세로(가), 사다리 완경사					
	구분	건물	용도	연면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
			단독주택	79.62	2015. 02. 17.	
특성: 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 단층						
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )				
		{257,000,000 - (1,400,000 × 37 / 45) × 79.62} / 339 = @487,754				

거래 사례 2	소재지		경상남도 거제시 거제면 오수리 ***			
	거래시점		2021. 10. 19.	거래가액(원)		381,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			자연환경보전지역	600	대	123,500
특성 : 나지, 세로(가), 사다리 완경사						
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		381,000,000 / 600 = @635,000				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 3	소재지		경상남도 거제시 거제면 오수리 ***-*			
	거래시점		2022. 05. 26.	거래가액(원)		58,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			자연환경보전지역	207	답	101,200
		특성 : 답, 소로한면, 세장형 평지				
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		$58,000,000 / 207 \approx @280,193$				

거래 사례 4	소재지		경상남도 거제시 거제면 서정리 ***-*			
	거래시점		2023. 01. 06.	거래가액(원)		216,680,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			자연환경보전지역	807	답	78,400
		특성 : 답, 소로한면, 삼각형 평지				
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		$216,680,000 / 807 \approx @268,500$				

### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용  
상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1,3>을 선정하였음.

### (다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사  
자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가  
액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의  
시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정

- ① 거래사례가 소재하는 경상남도 거제시 자연환경보전지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.
  
- ② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월(2024년 12월 분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023.07.20 ~ 2025.01.21 거래사례1 (자연환경보전지역)	1.796 ( 1.01796 )	$( 1 + 0.00081 * 12/31 ) * ( 1 + 0.00324 ) * ( 1 + 0.00242 ) * ( 1 + 0.00077 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00129 ) * ( 1 + 0.00910 ) * ( 1 + 0.00014 * 21/31 )$ $\approx 1.01796$
2022.05.26 ~ 2025.01.21 거래사례3 (자연환경보전지역)	5.380 ( 1.05380 )	$( 1 + 0.00135 * 6/31 ) * ( 1 + 0.00163 ) * ( 1 + 0.00181 ) * ( 1 + 0.00480 ) * ( 1 + 0.00498 ) * ( 1 + 0.00285 ) * ( 1 + 0.00233 ) * ( 1 + 0.00197 ) * ( 1 + 0.002291 ) * ( 1 + 0.00910 ) * ( 1 + 0.00014 * 21/31 )$ $\approx 1.05380$

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (바) 개별요인 비교

#### ① 대상토지(1,6) / 거래사례 기호(1)와의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	1.12	본건은 소로를 접하며, 거래사례는 세로를 접하여, 본건이 거래사례보다 가로조건에서 우세함.
접근조건	1.12	본건이 거래사례보다 제반 접근조건에서 우세함.
환경조건	1.00	대등함.
획지조건	1.00	대등함.
행정적조건	0.90	본건은 농업진흥지구로서, 본건이 거래사례보다 행정적조건에서 열세함.
기타조건	1.00	대등함.
격차율 계	<b>1.129</b>	

#### ② 대상토지(2) / 거래사례 기호(3)와의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.00	대등함.
자연조건	1.00	대등함.
획지조건	0.98	본건은 부정형, 거래사례는 세장형으로서, 본건이 거래사례보다 형상 등에서 열세함.
행정적조건	0.92	본건은 계획도로 및 접도구역저축, 농업진흥구역으로서, 본건이 거래사례보다 제반 행정적조건에서 열세함.
기타조건	1.00	대등함.
격차율 계	<b>0.902</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 대상토지(3) / 거래사례 기호(3)와의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.00	대등함.
자연조건	1.00	대등함.
획지조건	1.00	대등함.
행정적조건	0.70	본건은 대부분 접도구역 및 하천구역에 저촉, 농업진흥구역으로서, 본건이 거래사례보다 제반 행정적조건에서 열세함.
기타조건	1.00	대등함.
격차율 계	<b>0.700</b>	

### ④ 대상토지(4) / 거래사례 기호(1)와의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	1.12	본건은 소로를 접하며, 거래사례는 세로를 접하여, 본건이 거래사례보다 가로조건에서 우세함.
접근조건	1.12	본건이 거래사례보다 제반 접근조건에서 우세함.
환경조건	1.00	대등함.
획지조건	1.00	대등함.
행정적조건	0.90	본건은 농업진흥지구로서, 본건이 거래사례보다 행정적조건에서 열세함.
기타조건	0.33	본건은 도로로서, 본건이 표준지보다 제 기타조건에서 열세함.
격차율 계	<b>0.373</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 대상토지(5) / 거래사례 기호(3)와의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
접근조건	1.00	대등함.
자연조건	1.00	대등함.
획지조건	1.00	대등함.
행정적조건	0.94	본건은 계획도로 및 접도구역저촉, 농업진흥구역으로서, 본건이 거래사례보다 제반 행정적조건에서 열세함.
기타조건	1.00	대등함.
격차율 계	<b>0.940</b>	

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1,6	487,754	1.000	1.01796	1.000	1.129	560,564	<b>561,000</b>
2	280,193	1.000	1.05380	1.000	0.902	266,331	<b>266,000</b>
3	280,193	1.000	1.05380	1.000	0.700	206,687	<b>207,000</b>
4	487,754	1.000	1.01796	1.000	0.373	185,199	<b>185,000</b>
5	280,193	1.000	1.05380	1.000	0.940	277,551	<b>278,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(아) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지 일련번호	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1,6	968	561,000	543,048,000
2	670.6	266,000	178,379,600
3	361.5	207,000	74,830,500
4	27	185,000	4,995,000
5	1,730.1	278,000	480,967,800
합 계			1,282,220,900

(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)	
공시지가 기준법	1,6	968	553,000	535,304,000
	2	670.6	263,000	176,367,800
	3	361.5	205,000	74,107,500
	4	27	182,000	4,914,000
	5	1,730.1	276,000	477,507,600
거래사례 비교법	1,6	968	561,000	543,048,000
	2	670.6	266,000	178,379,600
	3	361.5	207,000	74,830,500
	4	27	185,000	4,995,000
	5	1,730.1	278,000	480,967,800

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (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

대상토지 일련번호	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1,6	968	553,000	535,304,000
2	670.6	263,000	176,367,800
3	361.5	205,000	74,107,500
4	27	182,000	4,914,000
5	1,730.1	276,000	477,507,600
합 계			1,268,200,900

# 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

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

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수	
점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)	
일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000		
<b>표준단가 결정 (원/㎡)</b>	<b>상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.</b>		<b>가)건물</b>	1,300,000	50

#### ② 재조달원가의 결정

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

기호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
7	1,2층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (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 정액법으로 감가수정하였음.

기호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수	유효 잔존연수	내용연수	비고
				정액법	관찰감가법		
7	2018.05.30	2025.01.21	6	44	-	50	-

### (라) 원가법에 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> )	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
7	1,2층	근린생활시설	1,300,000	44	50	1,144,000	<b>1,144,000</b>

## 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	1,6	968	553,000	535,304,000
	2	670.6	263,000	176,367,800
	3	361.5	205,000	74,107,500
	4	27	182,000	4,914,000
	5	1,730.1	276,000	477,507,600
건물	7	279.2	1,144,000	319,404,800
합 계		-	-	<b>1,587,605,700</b>

# 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 거제시 거제면 오수리	659-1	대	자연환경 보전지역	553	553	553,000	305,809,000	6)토지와 일단지임.
2	"	659-2	답	"	670.6	670.6	263,000	176,367,800	제시외건물 소재 감안가격(원) :167,549,410
3	"	659-6	답	"	361.5	361.5	205,000	74,107,500	제시외건물 소재 감안가격(원) :66,696,750
4	"	659-12	도로	"	27	27	182,000	4,914,000	
5	"	659-13	답	"	1,730.1	1,730.1	276,000	477,507,600	제시외건물 소재 감안가격(원) :429,756,840
6	"	659-14	대	"	415	415	553,000	229,495,000	1)토지와 일단지임.
7	"	659-1, 659-14	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층  1층  2층	192.7  86.5	279.2	1,144,000	319,404,800	1,300,000 x 44/50
소 계								₩1,587,605,700	

# 토지, 건물 감정평가명세서

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	
㉠	(제외건물) 거제시 거제면 오수리	659-2	비닐 하우스	파이프조	(180)	180	15,000	2,700,000	30,000 x 5/10
㉡	"	659-2	컨테이너 박스		(24)	24	75,000	1,800,000	150,000 x 10/20
㉢	"	659-6, 659-13	비닐 하우스	파이프조	(1,050)	1,050	40,000	42,000,000	60,000 x 10/15
	소 계							₩46,500,000	
	합 계							₩1,634,105,700.-	
				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 거제시 거제면 오수리 소재 오수마을 동측 인근에 위치하며, 주위는 노변을 따라 주유소 및 근린시설, 주택, 농경지 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 1), 6)토지는 사다리형 평지, 일단의 주상용으로 이용중이며,  
2)토지는 부정형, 3)토지는 세장형, 5)토지는 사다리형으로 답기타 상태이며,  
4)토지는 사다리 평지, 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 서측으로 폭 2차선 및 남동측으로 소폭의 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 1)토지 : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2024-06-07)  
(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>.
- 2), 5)토지 : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2024-06-07)  
(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>.

# 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) |                |

- 3)토지 : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)  
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>, 하천구역<하천법>.
- 4)토지 : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2024-06-07), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>.
- 6)토지 : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)  
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 제시외건물 2동 및 컨테이너박스가 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.(자세한 사항은 '지적및건물개황도' 참조)

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표 임대관계란 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

7. 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층건으로,  
외벽 : 화강석타일 및 스프레이뿔칠 마감.  
내벽 : 몰탈위페인트 및 타일 등 마감.  
창호 : 알루미늄샷시창 및 하이샷시창 마감.

## (2) 이용상태

7. 근린생활시설 및 주거용으로 이용중임.

## (3) 설비내역

제반 위생설비 되어 있으며, 1층은 천정형 시스템 냉,난방설비, 2층은 가스보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

없 음.

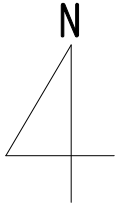
## (5) 공부와의 차이

없 음.

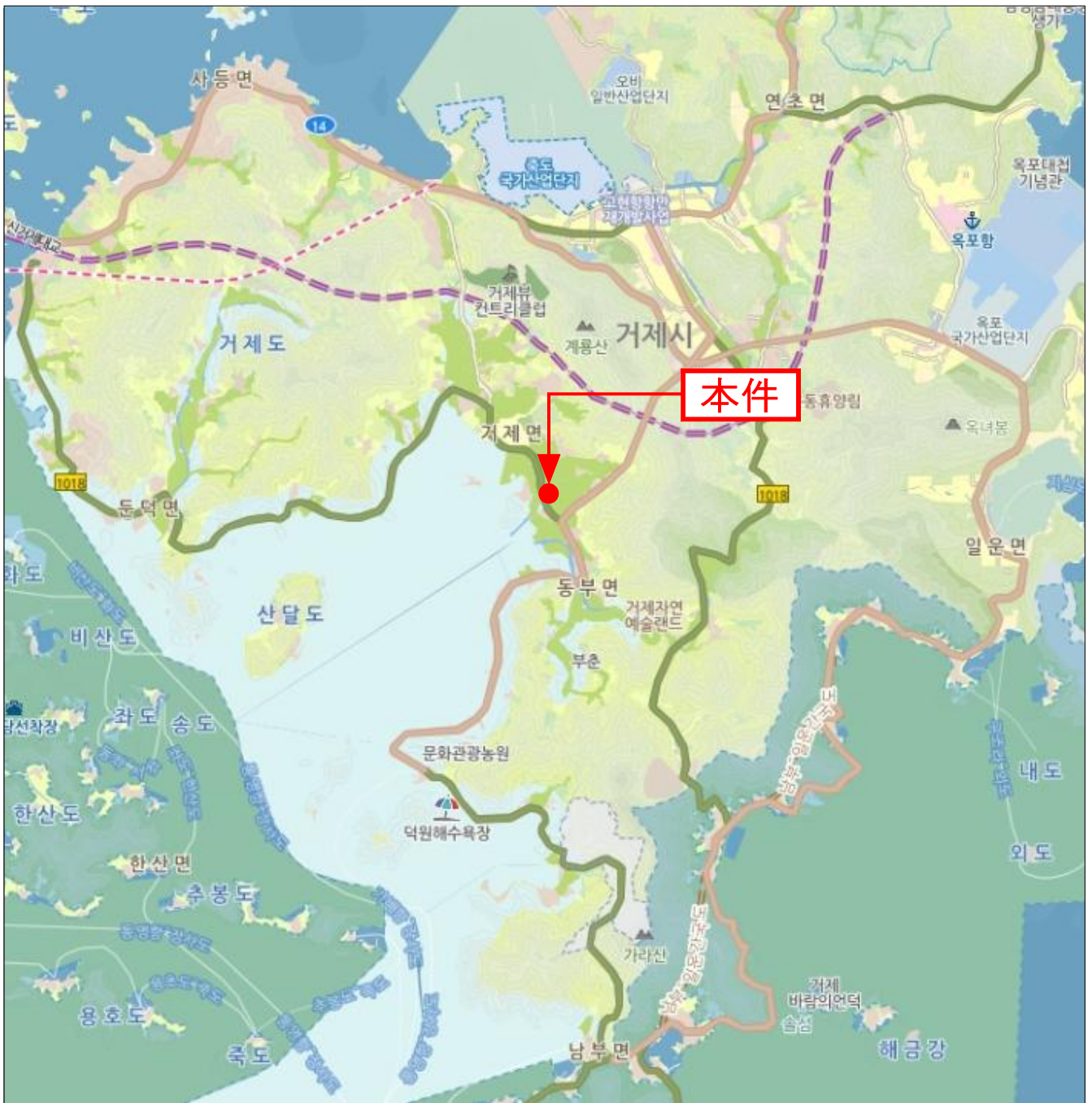
## (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경상남도 거제시 거제면 오수리 659-1번지 외 5필지
-----	--------------------------------



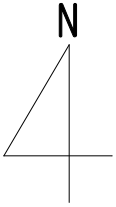
# 상 세 위 치 도

소재지

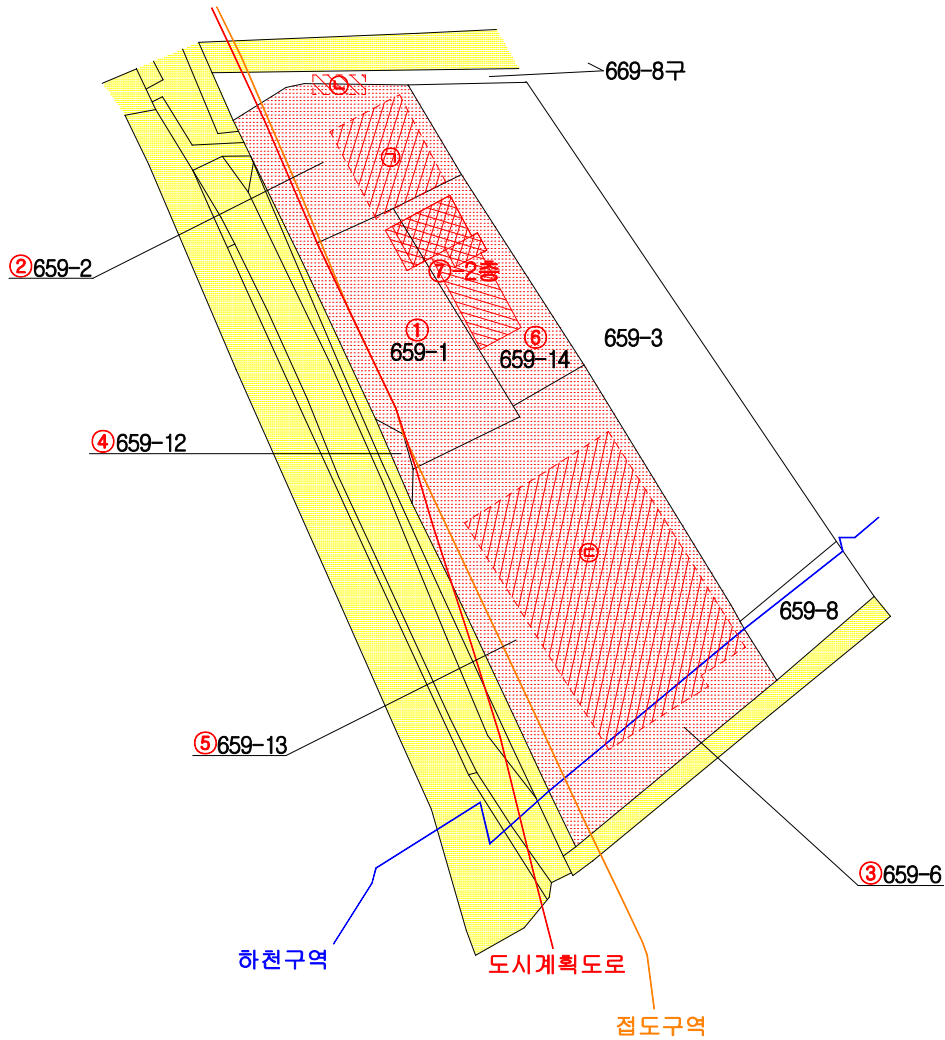
경상남도 거제시 거제면 오수리 659-1번지 외 5필지



# 지 적 및 건물 개 황 도



SCALE: 1/1200



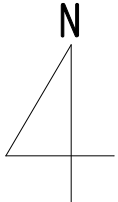
범 례

적 색 : 평가대상토지  
 양 색 : 도 로

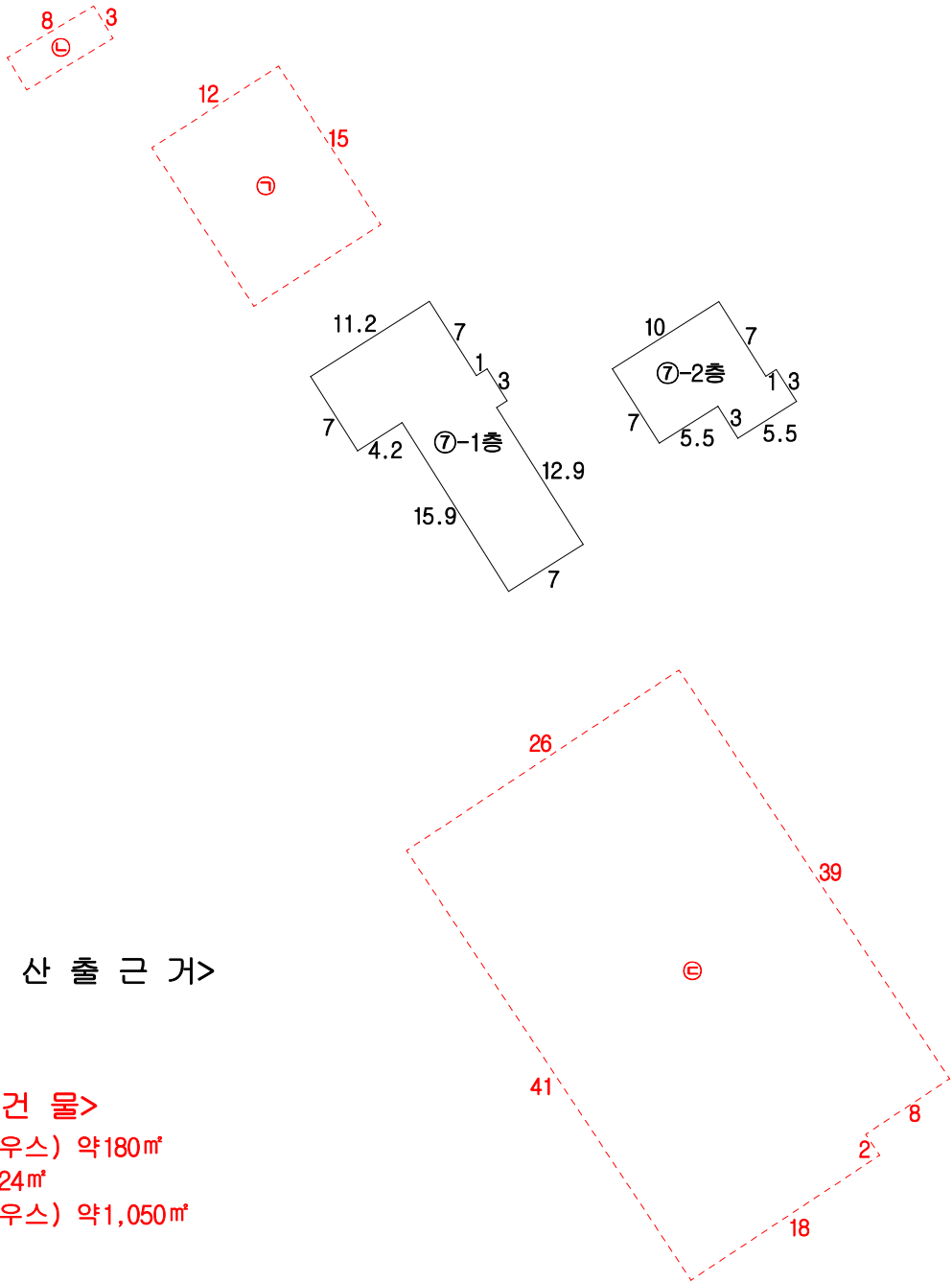
적색실선 : 도시계획도로선  
 : 평가건물

: 제시외평가건물  
 : 평가제외건물(미등기)

# 지 적 및 건 물 개 황 도



SCALE: 1/600



**<건 물 면 적 산 출 근 거>**

③-1층: 192.7㎡  
2층: 86.5㎡

**<제 시 외 건 물>**

- ⑤ 파이프조 (비닐하우스) 약 180㎡
- ⑥ 컨테이너 박스 약 24㎡
- ⑦ 파이프조 (비닐하우스) 약 1,050㎡

범 례

적 색 : 평가대상토지  
황 색 : 도 로

적색실선 : 도시계획도로선  
// : 평가건물

// : 제시외평가건물  
--- : 평가제외건물(미등기)

# 현 황 사 진



【 본건 】

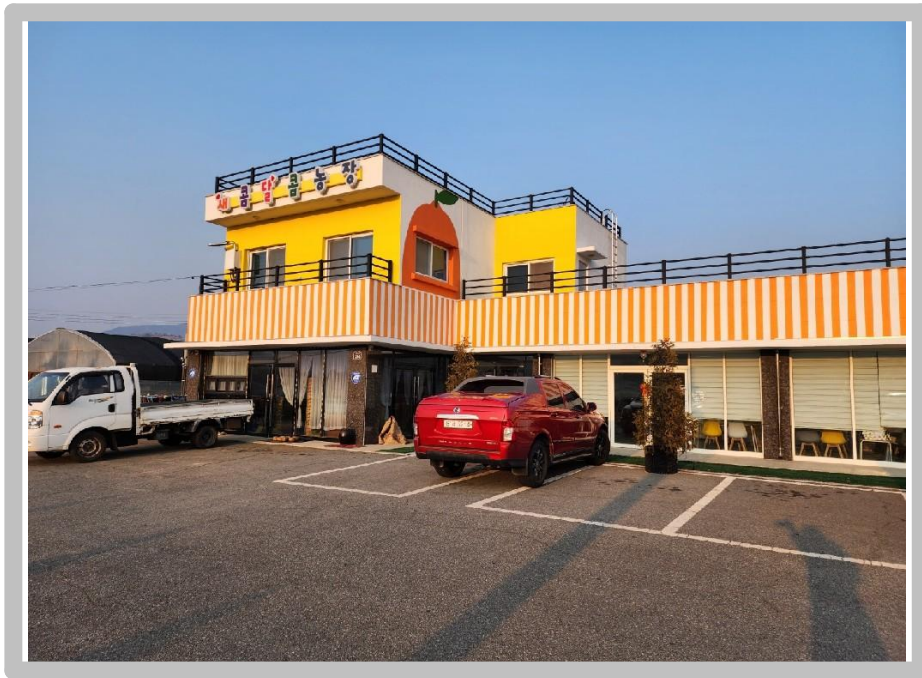


【 본건 】

# 현 황 사 진



【 본건 1),4),6)토지 및 7)건물 】



【 본건 7)건물 】

# 현 황 사 진

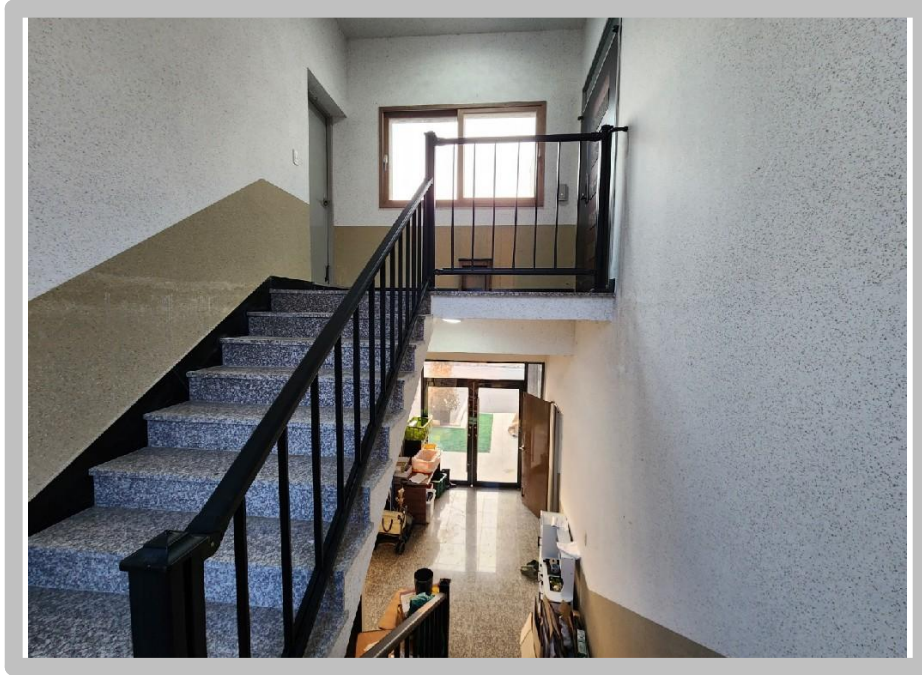


【 본건 7)건물 1층 내부 】



【 본건 7)건물 1층 내부 】

# 현 황 사 진



【 본건 7)건물 2층 】



【 본건 2)토지 및 제시외건물㉠ 】

# 현 황 사 진



【 본건 2)토지 및 제시외건물㉠ 】



【 본건 3),5)토지 및 제시외건물㉠ 】

# 현 황 사 진



【 본건 3,5)토지 및 제시외건물㉮ 】