

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 조인선 외 1명 소유물건
(2025타경21497)

의뢰인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일

감정평가서번호 : g250616-3-019

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

지구감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이 재 욱 (인)

감정평가액	구역오천삼백팔십칠만일천팔백이십원정(₩953,871,820.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조인선 외 1명 (2025타경21497)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.08	2025.06.30 ~ 2025.07.08	2025.07.14	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,349	토지	2,414.5	-	905,804,500
		1 131x- 2				
	건물	132.81	건물	132.81	-	41,138,020
제시외건물	(68)	제시외건물	68	-	6,929,300	
합 계					₩953,871,820	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지, 건물 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 거제시 연초면 송정리	434-1	답	제1종 일반주거지역	1,654	1,654	346,000	572,284,000	
2	동 소	434-4	답	제1종 일반주거지역	1 131x- 2	65.5	211,000	13,820,500	의뢰지분 진입도로부지
3	동 소	438	대	자연녹지지역, 제1종 일반주거지역	695	695	460,000	319,700,000	제시외건물 감안가액 ₩310,109,000
4-1	동 소 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 송정4길 23	438 위지상	주택	목조 함석지붕 단층	39.67	39.67	42,000	1,666,140	750,000 x 2/35 관찰감가
4-2	동 소	"	주택	목조 함석지붕 단층	23.14	23.14	42,000	971,880	750,000 x 2/35 관찰감가
4-3	동 소	"	부속건물 창고	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	70	70	550,000	38,500,000	1,100,000 x 25/50 현황'주택'
소 계								₩946,942,520	

토지, 건물 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	
ㄴ	[제시외건물] 경상남도 거제시 연초면 송정리	438 위지상	가추	철파이프조 판넬지붕 단층	(16.5)	16.5	75,000	1,237,500	150,000 x 10/20 관찰감가
ㄷ	동 소	"	창고, 보일러실	조적조 및 판넬조 슬래브지붕 단층	(14)	14	200,000	2,800,000	400,000 x 20/40 관찰감가
ㄹ	동 소	"	가추	목조 목지붕 단층	(14.2)	14.2	50,000	710,000	100,000 x 10/20 관찰감가
ㄺ	동 소	"	현관	조적조 판넬지붕 단층	(3.5)	3.5	562,000	1,967,000	900,000 x 25/40 관찰감가
ㄻ	동 소	"	가추	블록조 및 파이프조 목지붕 단층	(8.4)	8.4	12,000	100,800	250,000 x 2/40 관찰감가
ㄼ	동 소	"	계사	목조 목지붕 단층	(11.4)	11.4	10,000	114,000	200,000 x 1/20 관찰감가
소 계								₩6,929,300	

토지, 건물 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	
	합 계			이	하	여	백	₩953,871,820.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 연초면 송정리 소재 '송정초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 통영지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 30일 ~ 2025년 7월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 일련번호(2)는 공유지분 토지로서, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적은 소유지분비율에 의거 면적사정 하였으며, '진입도로'로 이용 중인 것으로 조사됩니다.
- ② 일련번호(2) 지상 및 인접지상(송정리 434-3번지)에 제시외 건물 1동이 걸쳐 소재하나 제시외 건물은 타인(거제시)소유인 것으로 조사되어 평가에서는 제외하였으며, 일련번호(3) 지상에 제시외 건물 6동이 소재하는 것으로 조사되는바 구조 및 관리상태 등을 감안하여 감정평가 하였으며, 제시외 건물로 인하여 토지에 제한이 있을 경우 영향 받는 가액은 '(토지,건물)감정평가 명세표' 비교란에 기재하였습니다.
- ③ 일련번호 (3)은 '자연녹지지역', '제1종일반주거지역' 2개의 용도지역에 걸쳐 있는 토지이나 대부분 '제1종일반주거지역'에 속하여 주된 용도지역을 기준으로 평가하였습니다.
- ④ 본건 건물 일련번호(4-3)은 공부상 '창고'이나 현황은 '주택'으로 이용 중인 것으로 조사됩니다.
- ⑤ 본건의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	연초면 송정리 434-1	1,654	답	전	1종일주	세로(불)	부정형 평지	210,100
2	연초면 송정리 434-4	131 X (1 / 2)	답	전기타	1종일주	세로(가)	부정형 평지	240,600
3	연초면 송정리 438	695	대	단독주택	1종일주 자연녹지	세로(가)	부정형 완경사지	269,900

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지 (연초면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	송정리 432-2	1,086	답	답	1종일주	세로(가)	부정형 평지	285,600
B	송정리 444	722	대	단독주택	1종일주	세로(가)	부정형 완경사지	272,900

※ 표준지 기호(A)는 소하천구역에 저촉되나 저촉면적이 미미하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A,B 주거	-0.942	경상남도 거제시 (25.01.01~25.07.08) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : -0.848 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.077 (1 - 0.00848) * (1 - 0.00077 * 38/31) ≒ 0.99058

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건은 비교표준지 대비 형상, 지세에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.810	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지 대비 토양, 토질의 양부 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.55	본건은 비교표준지 대비 형상, 이용상황 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.495	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
농경지	마을주변 농경지대	세로변	350,000 ~ 400,000 선 내외	1종일주
단독주택	마을주변 농경지대	세로변	400,000 ~ 500,000 선 내외	1종일주

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	연초면 송정리 000-0	458	1종일주	대 다세대	2025.03.12	법원경매	638,000	-
(2)	연초면 송정리 000-00	437	1종일주	답 답기타	2024.10.22	담보	442,000	-
(3)	연초면 송정리 000-0	758	1종일주	대 단독주택	2024.08.27	법원경매	379,000	-
(4)	연초면 송정리 000-0	381	1종일주 자연녹지	답 전	2024.05.02	담보	556,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(5)	연초면 송정리 000-0	891	1종일주	대 단독주택	2025.03.06	담보	934,000	-
(6)	연초면 송정리 000-0	1,245	1종일주 자연녹지	전 전	2024.08.13	법원경매	343,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	연초면 송정리 000-0	1종일주 창고용지/주거기타	179,500,000원 (@ 669,000원/m ²)	2025.02.26 -	268m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 179,500,000원 / 268m ² ≒ 669,000원/m ²				
#2	연초면 송정리 000-0	1종일주 답/전	550,000,000원 (@ 286,000원/m ²)	2024.12.05 -	1,921m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 550,000,000원 / 1,921m ² ≒ 286,000원/m ²				

(출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	경남 거제시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	47,529,310,307	22,042,072,842	46.4	591	94	15.9
답	37,175,385,628	16,186,101,219	43.5	1,047	114	10.9
대지	10,286,747,340	4,072,592,870	39.6	207	25	12.1
전	19,087,396,367	9,553,541,857	50.1	904	57	6.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	343,000	0.98443	1.000	1.271	429,165		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.516	1.51
	285,600	0.99058	-	-	282,910		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(6)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.08.13 ~ 2025.07.08, 거제시 주거지역) : -1.557% (0.98443)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(6) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(6) 대비 농로의 상태 등, 일조 등, 형상, 지세 등에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.05	1.10	1.00	1.00	1.271

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	638,000	0.99412	1.000	0.727	461,098		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.705	1.70
	272,900	0.99058	-	-	270,329		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.03.12 ~ 2025.07.08, 거제시 주거지역) : -0.588% (0.99412)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(1) 대비 가로의 계통 등, 인근 교통시설과의 접근성, 인근환경 등에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	0.727

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	285,600	0.99058	1.000	0.810	1.51	346,026	346,000	-
2	A	285,600	0.99058	1.000	0.495	1.51	211,461	211,000	-
3	B	272,900	0.99058	1.000	1.000	1.70	459,559	460,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	연초면 송정리 000-0	1종일주 답/전	550,000,000원 (@ 286,000원/m ²)	2024.12.05 -	1,921m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 550,000,000원 / 1,921m ² ≒ 286,000원/m ²				
#1	연초면 송정리 000-0	1종일주 창/주거기타	179,500,000원 (@ 669,000원/m ²)	2025.02.26 -	268m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 179,500,000원 / 268m ² ≒ 669,000원/m ²				

(출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 주거	-1.066	경상남도 거제시 (24.12.05~25.07.08) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.144 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : -0.848 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.077 $(1 - 0.00144 * 27/31) * (1 - 0.00848) * (1 - 0.00077 * 38/31) \approx 0.98934$
#1 주거	-0.677	경상남도 거제시 (25.02.26~25.07.08) 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.134 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : -0.213 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.280 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.077 $(1 - 0.00134 * 3/28) * (1 - 0.00213) * (1 - 0.00280) * (1 - 0.00077) * (1 - 0.00077 * 38/31) \approx 0.99323$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	본건이 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 일조 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.10	본건이 사례 대비 경사 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.247	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	본건이 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 일조 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.70	본건이 사례 대비 면적에서는 우세하나 형상, 이용상황 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.794	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.88	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건이 사례 대비 인근환경에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.707	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	286,000	1.000	0.98934	1.000	1.247	352,840	353,000
2	#2	286,000	1.000	0.98934	1.000	0.794	224,663	225,000
3	#1	669,000	1.000	0.99323	1.000	0.707	469,780	470,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	346,000	353,000	-
2	211,000	225,000	-
3	460,000	470,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
4	1층	목조 함석지붕	단독주택	132.81	1927.05.09	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
4	○	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

없음.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
4-1	목조 함석지붕	750,000	-	750,000	35	1층 (주택)
4-2		750,000	-	750,000	35	1층 (주택)
4-3	철근콘크리트조/슬라브 함석지붕	1,100,000	-	1,100,000	50	1층 (창고)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트잇기	5	869,000	30 (25~35)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)
5-1-5-8	일반창고	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	921,000	45 (40~50)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
4-1	1층 (주택)	750,000	35	98	33	2	2/35	42,000	관찰 감가
4-2	1층 (주택)	750,000	35	98	33	2	2/35	42,000	관찰 감가
4-3	1층 (창고)	1,100,000	50	25	25	25	25/50	550,000	-

* 관찰감가를 병용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	905,804,500
	건 물	41,138,020
	제외의 건물	6,929,300
	합 계	953,871,820

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

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 거제시 연초면 송정리 소재 '송정초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 부근으로는 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

일련번호(2,3)은 차량의 접근은 용이하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

공히 부정형 평지의 토지로서, 일련번호(1)은 '전', 일련번호(2)는 '전기타 진입로', 일련번호(3)은 '주거용 건부지'로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1)은 동측으로 비포장도로(약 2m내,외)와 접합니다.
일련번호(2)는 서측으로 포장도로와 접하며, 일련번호(1)의 '진입로'로 이용 중입니다.
일련번호(3)은 동측으로 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,2) : 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
일련번호(3) : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(2) 지상 및 인접지상(송정리 434-3번지)에 제시외 건물 1동이 걸쳐 소재하며, 일련번호(3) 지상에 제시외 건물 6동이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

- 본건 토지의 위치 및 경계 확인은 지적도면을 기준으로 목적에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되오니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

건물 일련번호(4-1, 4-2)는 목조 함석지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1927.05.09.)
외 벽 : 세멘물탈 등 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 목재창호입니다.

건물 일련번호(4-3)은 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 2000.04.10.)
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 새시창호입니다.

(2) 이용상태

일련번호(4-1,4-2)는 공가, 일련번호(4-3)은 주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

일련번호(4-3)은 제반 위생설비, 급,배수설비, 난방설비 등이 시설되어져 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 건물 일련번호(4-3)은 공부상 '창고'이나 현황은 '단독주택'으로 이용 중인 것으로 조사됩니다.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.
기 타 : 없습니다.

광역위치도



소재지

경남 거제시 연초면 송정리 434-1외 2필지



상 세 위 치 도



소재지

경남 거제시 연초면 송정리 434-1외 2필지

일련번호(3)

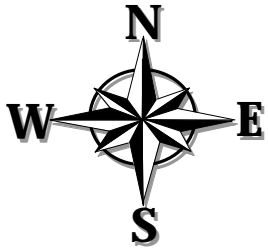
표준지 B(2025.01.01)
송정리 444, 대
@272,900원/m²

표준지 A(2025.01.01)
송정리 432-2, 답
@285,600원/m²

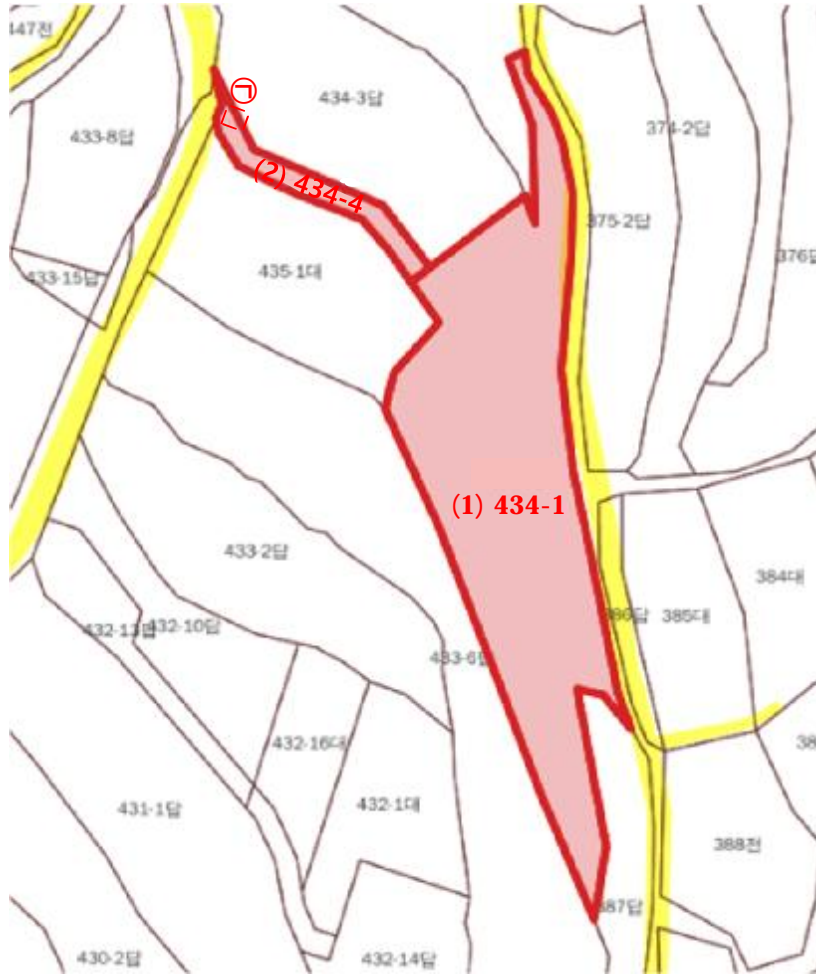
일련번호(1,2)



지적 및 건물 개황도



S: None Scale



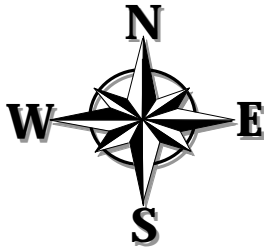
< 제시 외 건물 >



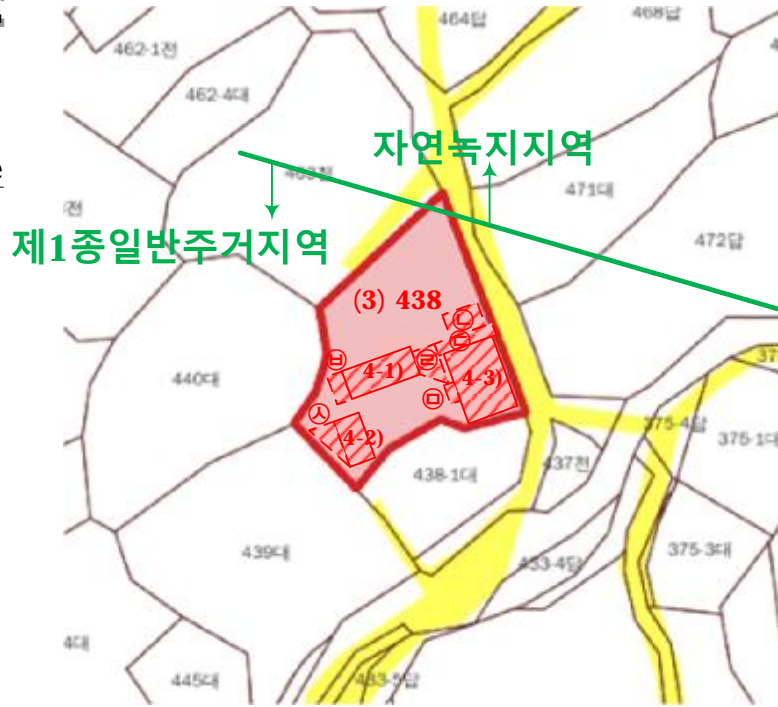
㉠ 콘크리트조 슬래브지붕 단층(취수원), 약 2㎡
감정평가 외(타인소유)

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물 1층	제시외건물
	계획도로선	평가건물 2층	평가제외건물

지적 및 건물 개황도



S: None Scale

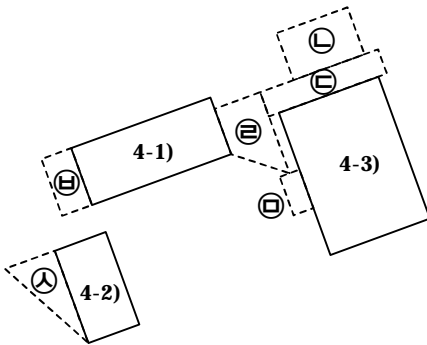


< 건물 면적 >

- 4-1) 약 39.2㎡
- 4-2) 약 23.4㎡
- 4-3) 약 70㎡

< 제시 외 건물 >

- ㉠ 철파이프조 판넬지붕 단층(가추), 약 16.5㎡
- ㉡ 조적조 및 판넬조 슬래브지붕 단층(창고, 보일러실), 약 14㎡
- ㉢ 목조 목지붕 단층(가추), 약 14.2㎡
- ㉣ 조적조 판넬지붕 단층(현관), 약 3.5㎡
- ㉤ 블록조 및 철파이프조 목지붕 단층(가추), 약 8.4㎡
- ㉥ 목조 목지붕 단층(계사), 약 11.4㎡



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		현황도로		평가건물 1층		제시외건물
		계획도로선		평가건물 2층		평가제외건물

사 진 용 지



일련번호(1)



일련번호(1)

사 진 용 지



일련번호(2)



일련번호(2)

사 진 용 지



일련번호(3)



일련번호(4-1)

사 진 용 지



일련번호(4-2)



일련번호(4-3)

사 진 용 지



제시외건물㉠(감정평가외(타인소유))



제시외건물㉡

사 진 용 지



제시외건물㉾



제시외건물㉿

사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉠

사 진 용 지



제시외건물㉠



주위전경