

# 감정평가서 Appraisal Report

평가의뢰인 창원지방법원 통영지원  
사법보좌관 한성일

건명 제정헌 소유물건

문서번호 2025타경21553

감정평가서번호 미래새한 2506-62-20006호



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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



미래새한감정평가법인 경남지사

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (055)221-9921 FAX : (055)242-8621



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이정기

이정기

(주)미래새한감정평가법인 경남지사  
대표자 김동완



감정평가액 일십억구천이백오십칠만삼천사백원정 (₩1,092,573,400.-)

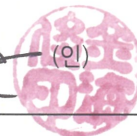
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목적	경매	
채무자	-	제출처	경매 6계	
소유자 (대상업체명)	제정헌 (2025타경21553)	기준가치	시장가치	
목록 표시 근거	귀제시목록	감정평가 조건	-	
		기준시점	조사기간	작성일
		2025-07-01	2025-06-30~ 2025-07-01	2025-07-03

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
토지	토지	384	토지	384	2,620,000	1,006,080,000
건물	건물	187.15	건물	187.15	-	77,193,400
제시외건물	제시외건물	(53)	제시외건물	53	-	9,300,000
합계			이하	여백		₩1,092,573,400.-

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심사자  
감정평가사

김해준



# 토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	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 고현동	239-5	대	제2종일반 주거지역	384	384	2,620,000	1,006,080,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 거제시 거제중앙로 1828	" 위 지상	제2종 근린생활 시설	경량철골조 샌드위치판넬 지붕 단층	102.55	102.55	260,000	26,663,000	700,000 x 13/35
3	"	"	단독주택	시멘트 벽돌조 단층	77.2	77.2	630,000	48,636,000	1,350,000 x 21/45
			창고	시멘트 블록조 단층	7.4	7.4	256,000	1,894,400	550,000 x 21/45
<b>소 계</b>								<b>₩1,083,273,400</b>	
	<제시목록	외의 물건							
㉠	경상남도 거제시 고현동	239-5 위 지상	(다용도실)	판넬 및 샷시조 판넬 및 썬라이트 지붕 단층	(33)	33	100,000	3,300,000	관찰감가
㉡	"	"	(다용도실)	경량철골조 판넬지붕 옥상 소재	(20)	20	300,000	6,000,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩9,300,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,092,573,400,-</b>	
					이	하	여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 거제시 고현동 소재 계룡초등학교 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 토 지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	고현동 239-5	384	384	대	2종 일주	주상용	중로 한면	세장형 평 지	1,419,000	-
합 계		384	384	-	-	-	-	-	-	-

#### 나. 건 물

[일반건축물대장 기준]

소재지 (도로명주소)	경상남도 거제시 고현동 239-5번지 (경상남도 거제시 거제중앙로 1828)					
주구조	경량철골조		지붕		샌드위치판넬지붕	
용도	제2종 근린생활시설		사용승인일자		2003-02-26	
			증축일자		-	
일련번호	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	규모 (지하/지상)	비고
2	102.55	-	-	-	-/1	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지 (도로명주소)	경상남도 거제시 고현동 239-5번지 (경상남도 거제시 거제중앙로 1828)					
주구조	시멘트 벽돌조 및 시멘트 블록조		지붕		슬라브지붕	
용도	단독주택 및 창고		사용승인일자		2001-01-09	
			증축일자		-	
일련번호	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	규모 (지하/지상)	비고
3	84.6	-	-	-	-/1	-

### 3. 기준가치

#### 가. 개요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

#### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 01일을 기준시점으로 정함.

### 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 06월 30일과 2025년 07월 01일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무 기준」 등에 의거하여 평가함.

### 2. 감정평가 관련 규정

#### 감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

#### 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### 감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

### 감정평가에 관한 규칙 제15조 [건물의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.
- 나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 다. 대상건물의 감정평가는 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하되, 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 거래사례비교법을 적용함이 적절하지 않고 건물만의 임대사례 등 자료수집이 곤란하여 수익환원법을 적용함이 적절하지 않은 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 따라, 합리성 검토는 생략하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지상에 식재되어 있는 소량의 수목(종려나무 등)은 감정 목적 등을 고려하여 토지가격에 포함시켜 평가하였음.
- 나. 본건 토지상에 소재하는 종물 및 부합물 성질의 제시외 건물 ㉠, ㉡은 감정 목적 등을 고려하여 실측사정하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

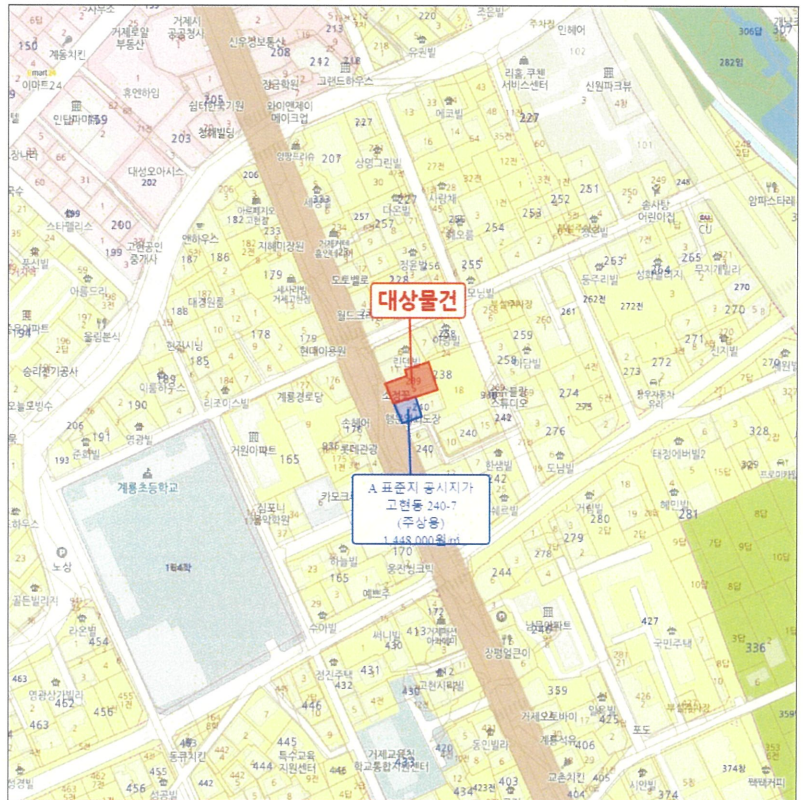
#### 가. 공시지가기준법에 의한 토지가액

##### 1) 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지 A를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025-01-01]

표준지	A
소재지	고현동 240-7
면적 (㎡)	146
지목	대
용도지역	2종일주
이용상황	주상용
도로교통	중로한면
형상, 지세	정방형 평지
공시지가 (원 / ㎡)	1,448,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	경상남도 거제시	주거	2025-01-01 ~ 2025-07-01	-0.924	0.99076	2025년 05월 연장적용

### 3) 지역요인 비교

<b>결 정 의 견</b>	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

#### ■ 일련번호 1 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			0.970	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고), "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 나) 인근지역의 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
2종일주	주상용	중로한면	2,400,000 ~ 2,800,000	-

#### 다) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
①	고현동 178-**	대	490	상업용	2종 일주	중로 한면	경매	2021-01-04	2,860,000	1,525,000
②	고현동 402-*	대	186	주상용	2종 일주	중로 한면	경매	2025-02-04	2,580,000	1,377,000
③ (본건)	고현동 239-5	대	384	주상용	2종 일주	중로 한면	경매	2024-01-12	2,640,000	1,400,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	고현동 991-**	대	주상 나지	2종 일주	324	770,000,000	2,380,000	2024-12-03
	· 토지 추정단가 : 770,000,000원 ÷ 324㎡ ≒ 2,380,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

마) 인근지역 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	경 남			거 제 시			고 현 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
토지 / 대지	50.40	54.33	144	30.58	36.86	14	0	0	0

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ①

② 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	
평가사례	①	2,860,000	0.94659	1.000	1.000	2,707,247	1.887	
표준지	A	1,448,000	0.99076	-	-	1,434,620		
산 내 출 역	시점수정	· 경상남도 거제시 주거(2021-01-04~2025-07-01): 0.94659						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
· 대등함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1	A	1.887	1.88

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A 1,448,000	0.99076	1.000	0.970	1.88	2,616,174	2,620,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 1) 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법으로서, 대상 토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1	㉠

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
	고현동 991-***	대	주상 나지	2중 일주	324	770,000,000	2,380,000	2024-12-03
㉠	· 토지 추정단가 : 770,000,000원 ÷ 324㎡ ≒ 2,380,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

[출처: 등기사항전부증명서]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 사정보정

“사정보정(事情補正)”이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 4) 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래 사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
㉠	경상남도 거제시	주거	2024-12-03 ~ 2025-07-01	-1.058	0.98942	2025년 05월 연장적용

### 5) 지역요인 비교

<b>결 정 의 견</b>	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 개별요인 비교

#### ■ 일련번호 1 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.15	가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			1.116	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	㉠ 2,380,000	1.00	0.98942	1.000	1.116	2,627,979	2,630,000	-

### 다. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,620,000	2,630,000	2,620,000

### 라. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

### 마. 토지 감정평가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경상남도 거제시 고현동 239-5	384	384	2,620,000	1,006,080,000	-
합        계		384	384	-	1,006,080,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 건물 감정평가액

#### 가. 대상 건물의 개요

##### 1) 동별·층별 개요

일련 번호	명칭	층별구조	세부용도	층별	공부면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2	-	경량철골구조	제2종 근린생활시설	1층	102.55	2003-02-26	-
3	-	시멘트 벽돌조	단독주택	1층	77.2	2001-01-09	-
	-	시멘트 블록조	창고	1층	7.4	2001-01-09	-
합	계	-	-	-	187.15	-	-

#### 나. 재조달원가 결정

##### 1) 산 식

표준단가(원/㎡)	+	부대설비(보정)단가(원/㎡)	=	재조달원가 (원/㎡)
구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등		전기설비, 위생설비, 냉·난방설비 등		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 표준단가

#### ■ 건물 표준단가 예시

“건물표준단가”는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계·감리비 및 전기 기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 평가대상 건물의 재조달원가 결정에 참고 할 건물표준단가는 아래와 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 예시 (원/㎡)	내용연수
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4	645,000	35 (30~40)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

[출처: 한국부동산원 2024년도 건물신축단가표]

#### ■ 표준단가 결정

대상건물의 표준단가는 “건물표준단가” 예시를 참고하되 건물의 구조, 용도, 시공의 정도 및 관리상태, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 표준단가를 결정하였음.

일련 번호	구조	용도	층별	표준단가 결정 (원/㎡)	시공정도 및 관리상태		
					상	중	하
2	경량철골구조	제2종 근린생활시설	1층	700,000		중	
3	시멘트 벽돌조	단독주택	1층	1,350,000		중	
	시멘트 블록조	창고	1층	550,000		중	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 부대설비(보정)단가

대상건물의 부대설비(보정) 단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비(보정) 단가를 결정하였음.

일련 번호	층별	난방설비	냉난방설 비	위생/급배 수설비	소화설비	화재탐지 설비	승강기설 비	주차설비	기타설비	부대설비단가 (원/㎡)
2, 3	1층	표준단가에 포함								

### 4) 재조달원가 결정

대상건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하고 이에 부대설비(보정) 단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
2	1층	제2종 근린생활시설	700,000	표준단가에 포함	700,000
3	1층	단독주택	1,350,000	표준단가에 포함	1,350,000
	1층	창고	550,000	표준단가에 포함	550,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 감가수정 및 적용단가 결정

“감가수정(減價修正)”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 대상건물은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되, 감가수정 방법은 건물의 특성 등을 종합 참작하여 “정액법”으로 건물단가를 산정하였음.

일련 번호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용연수		내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	사용승인일자
				실제	유효				
2	1층	제2종 근린생활시설	700,000	13	13	35	260,000	260,000	2003-02-26
3	1층	단독주택	1,350,000	21	21	45	630,000	630,000	2001-01-09
	1층	창고	550,000	21	21	45	256,667	256,000	2001-01-09

### 라. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2	1층	102.55	102.55	260,000	26,663,000	-
3	1층	77.2	77.2	630,000	48,636,000	-
	1층	7.4	7.4	256,000	1,894,400	-
합 계		187.15	187.15	-	77,193,400	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 제시외 건물의 감정평가액

제시외 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하였으며, 감가수정은 내용연수와 경과연수를 고려한 정액법을 기준으로 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법에 의하였음.

기호	층별	용도	실측면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
㉠	1층	다용도실	33	33	100,000	3,300,000	관찰감가
㉡	옥상	다용도실	20	20	300,000	6,000,000	관찰감가
합	계		53	53	-	9,300,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

#### 가. 토 지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 나. 건 물

대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법(거래사례비교법이나 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란한 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,006,080,000	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
건 물	77,193,400	
제 시 외 건 물	9,300,000	
합 계	1,092,573,400	-

- 끝 -

## 토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이	2. 교통상황 5. 토지이용계획 및 제한상태 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	3. 형태 및 이용상태 6. 제시목록 외의 물건
1. 위치 및 주위환경	본건은 경상남도 거제시 고현동 소재 '계룡초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주상용 부동산 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.	
2. 교통상황	본건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시됨.	
3. 형태 및 이용상태	인근지와 등고평탄한 세장형에 가까운 토지로서, '주상용 건부지'로 이용중임.	
4. 인접 도로상태	서측으로 중로1류의 도로와 접함.	
5. 토지이용계획 및 제한상태	제2종일반주거지역 , 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(계룡초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-08-09)(계룡초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.	
6. 제시목록 외의 물건	후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.	
7. 공부와의 차이	없 음.	
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	임대관계 : 미상임. 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 중 'II의 4. 그 밖의 사항' 참조.	

## 건물 감정평가 요항표

1. 건물의 구조 4. 부합물 및 중물	2. 이용상태 5. 공부와의 차이	3. 설비내역 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
1. 건물의 구조	<p>일련번호 2 : 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서, 외벽 : 판넬 잇기 마감 등. 내벽 : 판넬 잇기 마감 등. 창호 : 샷시 창호 등.</p> <p>일련번호 3 : 시멘트 벽돌조 및 시멘트 블록조 슬라브지붕 단층건으로서, 외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등. 내벽 : 벽지 도배 등. 창호 : 샷시 창호 등.</p>	
2. 이용상태	<p>일련번호 2 : 근린생활시설(상호명 : 소정꽃)로 이용중임. 일련번호 3 : 단독주택 및 창고로 이용중임.</p>	
3. 설비내역	<p>일련번호 2 : 위생 및 급배수 설비 등이 되어 있음. 일련번호 3 : 위생 및 급배수 설비, 난방 설비 등이 되어 있음.</p>	
4. 부합물 및 중물	<p>후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.</p>	
5. 공부와의 차이	<p>없 음.</p>	
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	<p>임대관계 : 미상임. 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 중 'II의 4. 그 밖의 사항' 참조.</p>	



# 상세위치도

소재지

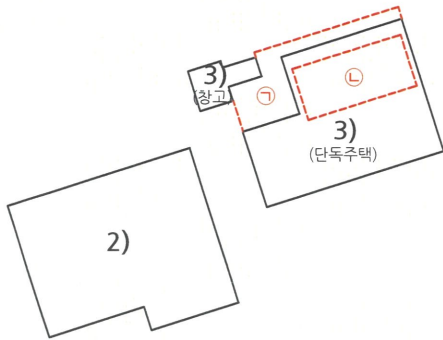
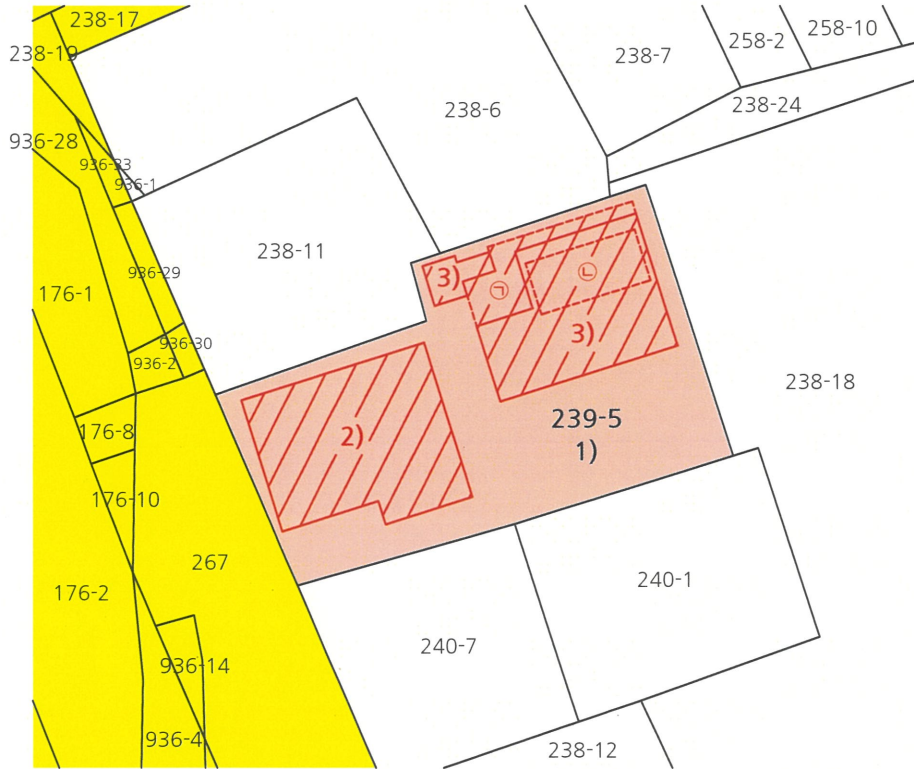
경상남도 거제시 고현동 239-5번지



# 지적 및 건물 개황도



S = None Scale



### 건물 면적

- 2): 약 102.55㎡
- 3): 약 77.20㎡(단독주택)  
약 7.40㎡(참고)

### 제시 외 건물

- ㉠ 패널 및 샷시조 패널 및 썬라이트지붕 단층(다용도실): 약 33㎡
- ㉡ 경량철골조 패널지붕 옥상 소재(다용도실): 약 20㎡

### 범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

# 사 진 용 지



본 건 및 주위전경



일련번호 1 토지

## 사 진 용 지



일련번호 1 토지



일련번호 1 토지 지상 조경수

## 사 진 용 지



일련번호 1 토지 지상 조경수



일련번호 2 건물

## 사 진 용 지



일련번호 3 건물(단독주택)



일련번호 3 건물(창고)

## 사 진 용 지



제시외 건물 ㉠



제시외 건물 ㉡