

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	신정헌 소유물건 (2024타경 5488)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정평가서번호	경일(경남울산)20-241218-301호

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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 

(주)경일감정평가법인 경남울산지사

경상남도 창원시 성산구 창원대로 754(한국산업단지공단2층)

☎ (055)289-7337 FAX.(055)289-7480

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

김진태





(주)경일감정평가법인

경남울산지사장

김진태

(서명 또는 인)



감정평가액	이십일억칠천오십육만칠천이백원정(₩2,170,567,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매8계		
소유자 (대상업체명)	신정헌 (2024타경5488)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.24	2024.12.23, 2024.12.24	2024.12.24	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	1447	토지	1447	-	788,337,000
	건물	1,281.59	건물	1,281.59	-	1,374,397,200
	(제외 건물)	(21)	제외 건물	21	373,000	7,833,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,170,567,200.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 					



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 하청면 석포리 소재 '석포방파제' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 24일로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 12월 23일, 2024년 12월 24일입니다.

## 5. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 주택부분은 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인한 폐문으로 건축물의 내부 확인이 곤란하여 관련 공부, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여는 재확인하시기 바랍니다
- 본건 기호(1),(3) 토지 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 종물 또는 부합물 격인 제시외 건물 (ㄱ),(ㄴ)이 소재하는 것으로 조사되는 바, 개략적인 실측으로 면적사정하였으며 구조·이용상태·시공의 정도 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으며, 제시외 건물의 구조·이용상태 등으로 보아 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됩니다.
- 본건 기호(6),(7) 건물은 착공일자, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### ■ 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	석포리 42	418	418	대	소로한면	부정형 평지	주거기타	계획관리	274,000	-
3	석포리 42-3	418	418	대	소로한면	사다리 평지	주거기타	계획관리	285,400	-
5	석포리 42-4	500	500	대	소로한면	부정형 평지	주거기타	계획관리	274,000	-
8	석포리 42-5	111	111	도로	소로한면	사다리 평지	도로등	계획관리	51,700	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	석포리 2-34	374	대	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사지	288,300

## 2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.12.24 (경상남도 거제시 계획관리지역)	0.759 (1.00759)	$(1 + 0.00738) \times$ $(1 + 0.00012 \times 54/31)$ $\approx 1.00759$

## 3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교치의 산정

### ■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.20	본건은 조망 및 경관 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.96	본건은 형상 및 경사지의 정도 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.210</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 주택지대

[본건 기호(3)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.07	본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.20	본건은 조망 및 경관 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.284</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 주택지대

[본건 기호(5)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.07	본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.20	본건은 조망 및 경관 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	본건은 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.258</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 주택지대

[본건 기호(8)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.07	본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.20	본건은 조망 및 경관 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 지목 및 이용상황이 '도로' 인바 열세합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.424</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부유권해석(건설교통부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

#### ▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	석포리 ○○	525	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2022.07.04	경매	445,000 (320,600)
2	석포리 ○○	436	대	계획관리 단독주택	사다리 소로한면	2023.08.01	담보	552,000 (324,600)
3	석포리 ○○	816	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2024.09.27	담보	590,000 (219,100)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	석포리 ○○외	330	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2024.09.10	675,000,000 (건물포함)	623,000 (214,700)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2023.07.27), 면적 : 245.57㎡ 건물단가 : 1,950,000원/㎡×49/50≈1,911,000원/㎡ 건물가격 : 1,911,000원/㎡×245.57㎡≈469,284,270원 토지가격 : 675,000,000원-469,284,270원≈205,715,730원 토지단가 : 205,715,730원/330㎡≈623,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
석포리 (본건 인근)	소로한면	550,000~600,000원/㎡	계획관리지역 (대지)

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 <sup>※1</sup>	시점수정 <sup>※2</sup>	지역요인 <sup>※3</sup>	개별요인 <sup>※4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	445,000	1.03415	1.000	1.000	460,197		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.584	1.58
	288,300	1.00759	-	-	290,488		

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(1)" 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.07.04 ~ 2024.12.24 (경상남도 거제시 계획관리지역)	3.415	1.03415	2024년 10월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 평가사례와 대체로 유사합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	288,300	1.00759	1.000	1.210	1.58	555,355	555,000	-
3	288,300	1.00759	1.000	1.284	1.58	589,319	589,000	-
5	288,300	1.00759	1.000	1.258	1.58	577,386	577,000	-
8	288,300	1.00759	1.000	0.424	1.58	194,604	195,000	-

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	418	555,000	231,990,000	-
3	418	589,000	246,202,000	-
5	500	577,000	288,500,000	-
8	111	195,000	21,645,000	-
<b>합 계</b>	<b>1,447</b>	-	<b>788,337,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

### 1) 비교 거래사례의 선정

#### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1),(3),(5),(8)"의 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	석포리 ○○외	330	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2024.09.10	675,000,000 (건물포함)	623,000 (214,700)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2023.07.27), 면적 : 245.57㎡ 건물단가 : 1,950,000원/㎡×49/50≈1,911,000원/㎡ 건물가격 : 1,911,000원/㎡×245.57㎡≈469,284,270원 토지가격 : 675,000,000원-469,284,270원≈205,715,730원 토지단가 : 205,715,730원/330㎡≈623,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

### 3) 시점수정치의 산정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.09.10 ~ 2024.12.24 (경상남도 거제시 계획관리지역)	0.047	1.00047	2024년 10월 연장적용

### 4) 가치형성요인 비교

#### ① 지역요인 비교치의 산정

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교치의 산정

### ■ 주택지대

[본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건은 일조 등 자연환경 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.96	본건은 형상 및 경사지의 정도 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.907</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 주택지대

[본건 기호(3)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.07	본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건은 일조 등 자연환경 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.963</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 주택지대

[본건 기호(5)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.07	본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건은 일조 등 자연환경 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	본건은 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.944</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 주택지대

[본건 기호(8)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.07	본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건은 일조 등 자연환경 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 지목 및 이용상황이 '도로' 인바 열세합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.318</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	623,000	1.000	1.00047	1.000	0.907	565,327	565,000	-
3	623,000	1.000	1.00047	1.000	0.963	600,231	600,000	-
5	623,000	1.000	1.00047	1.000	0.944	588,388	588,000	-
8	623,000	1.000	1.00047	1.000	0.318	198,207	198,000	-

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	418	565,000	236,170,000	-
3	418	600,000	250,800,000	-
5	500	588,000	294,000,000	-
8	111	198,000	21,978,000	-
<b>합 계</b>	<b>1,447</b>	-	<b>802,948,000</b>	-

### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	788,337,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	802,948,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	788,337,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물의 감정평가액 산출

### ■ 대상 건물

#### - 기호(2)

소재지	경상남도 거제시 하청면 석포리 42 (경상남도 거제시 하청면 연하해안로 1089)				
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕				
용도	공부	단독주택			
	현황	단독주택			
연면적(m <sup>2</sup> )	412.26	층 수 (지하/지상)	-/4층	사 용 승인일	2010.07.16
기타 참고사항	-				

#### - 기호(4)

소재지	경상남도 거제시 하청면 석포리 42-3 (경상남도 거제시 하청면 연하해안로 1091)				
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕				
용도	공부	단독주택			
	현황	단독주택			
연면적(m <sup>2</sup> )	412.26	층 수 (지하/지상)	-/4층	사 용 승인일	2010.08.27
기타 참고사항	-				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 기호(6)

소재지		경상남도 거제시 하청면 석포리 42-4 (경상남도 거제시 하청면 연하해안로 1093)			
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
용도	공부	단독주택			
	현황	단독주택			
연면적(㎡)	423.32	층 수 (지하/지상)	-/4층	사 용 승인일	2010.12.28
기타 참고사항		-			

### - 기호(7)

소재지		경상남도 거제시 하청면 석포리 42-4 (경상남도 거제시 하청면 연하해안로 1093)			
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
용도	공부	제2종근린생활시설			
	현황	제2종근린생활시설			
연면적(㎡)	33.75	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	2010.12.28
기타 참고사항		-			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (1) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

### 1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2023년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45 ~ 55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45 ~ 55)
04-01-05-09	사무실(저층용)	철근콘크리트조/저층용 /평지붕	4	1,358,000	55 (50 ~ 60)

### 2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
2	1층~4층	1,500,000	-	1,500,000	50	-
4	1층~4층	1,500,000	-	1,500,000	50	-
6	1층~4층	1,500,000	-	1,500,000	50	관찰감가
7	1층	1,100,000	-	1,100,000	50	관찰감가
<b>특이사항</b>		표준단가에 기본적인 위생 및 급·배수설비 등을 포함하였습니다.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1층~4층	1,500,000	2010.07.16	50	36	1,080,000	-
4	1층~4층	1,500,000	2010.08.27	50	36	1,080,000	-
6	1층~4층	1,500,000	2010.12.28	50	36	1,080,000	관찰감가
7	1층	1,100,000		50	36	792,000	관찰감가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
2	1층~4층	412.26	1,080,000	445,240,800	-
4	1층~4층	412.26	1,080,000	445,240,800	-
6	1층~4층	423.32	1,080,000	457,185,600	관찰감가
7	1층	33.75	792,000	26,730,000	관찰감가
<b>합 계</b>				<b>1,374,397,200</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	788,337,000	상세내역은 '토지와 건물 감정평가명세표' 참조 바랍니다.
건 물	1,374,397,200	
제시외 건물	7,833,000	
<b>합 계</b>	<b>2,170,567,200</b>	-

## 토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 거제시 하청면 석포리	42	대	계획관리지역	418	418	555,000	231,990,000	
2	" [도로명] 경상남도 거제시 하청면 연하해안로 1089	42 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층  1층  2층  3층  4층	418	418	555,000	231,990,000	사용승인일 :2010.07.16
					12.48	412.26	1,080,000	445,240,800	1,500,000 x 36/50
					133.26				
					133.26				
					133.26				
3	"	42-3	대	계획관리지역	418	418	589,000	246,202,000	
4	" [도로명] 경상남도 거제시 하청면 연하해안로 1091	42-3 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층  1층  2층  3층  4층	418	418	589,000	246,202,000	사용승인일 :2010.08.27
					12.48	412.26	1,080,000	445,240,800	1,500,000 x 36/50
					133.26				
					133.26				
					133.26				

# 토지와 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
5	"	42-4	대	계획관리지역	500	500	577,000	288,500,000	
6	" [도로명] 경상남도 거제시 하청면 연하해안로 1093	42-4 위지상 1동호	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층  1층  2층  3층  4층	13.52	423.32	1,080,000	457,185,600	사용승인일 :2010.12.28  관찰감가 1,500,000 x 36/50
7	"	42-4 위지상 2동호	제2종 그린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 1층	33.75	33.75	792,000	26,730,000	사용승인일 :2010.12.28 관찰감가 1,100,000 x 36/50
8	" 소 계	42-5	도로	계획관리지역	111	111	195,000	21,645,000	
ㄱ	경상남도 거제시 하청면 석포리	42	(육각 정자)	목조 아스팔트 싱글지붕 단층	(10.5)	10.5	373,000	3,916,500	관찰감가
ㄴ	"	42-3	(육각 정자)	목조 아스팔트 싱글지붕 단층	(10.5)	10.5	373,000	3,916,500	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩2,170,567,200.-</b>	
					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 하청면 석포리 소재 '석포방파제' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 펜션, 풀빌라, 근린생활시설, 농가주택, 농경지 등으로 형성된 해안 취락지대로서 제반 주위환경은 보통시됩니다.

### 2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.

### 3. 형태 및 이용상태

■ 기호(1),(3): 본건은 평지의 부정형 및 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중입니다.

■ 기호(5): 본건은 평지의 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중입니다.

■ 기호(8): 본건은 평지의 사다리형 토지로서 도로로 이용중입니다.

### 4. 인접 도로상태

■ 기호(1),(3),(5): 본건은 남동측 또는 남측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접합니다.

■ 기호(8): 본건이 도로입니다.

## 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) |               |

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 기호(1),(3),(5),(8): 본건은 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

### 6. 제시목록 외의 물건

본건 기호(1),(3) 토지 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 와 같이 종물 또는 부합물 격인 제시외 건물 (ㄱ),(ㄴ)이 소재하는 것으로 조사되는 바, 개략적인 실측으로 면적사정하였으며 구조·이용상태·시공의 정도 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으며, 제시외 건물의 구조·이용상태 등으로 보아 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됩니다.

### 7. 공부와의 차이

없습니다.

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

■ 임대관계: 미상입니다.

■ 기 타: 없습니다.

## 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

■ 기호(2),(4),(6): 본건은 공히 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물로서

- 외 벽: 화강석붙임, 몰탈 위 페인팅 마감 등
- 내 벽: 벽지 및 타일 마감 등
- 창 호: 샷시 이중창호 등입니다.

■ 기호(7): 본건은 철근콘크리트구조, 철근콘크리트지붕 단층 건물로서,

- 외 벽: 인조석붙임, 몰탈 위 페인팅 마감 등
- 내 벽: 벽지 및 타일 마감 등
- 창 호: 샷시 이중창호 등입니다.

### 2. 이용상태

■ 기호(2),(4),(6): 다가구주택으로 이용중입니다.

■ 기호(7): 사무실로 이용중입니다.

### 3. 설비내역

■ 기호(2),(4),(6): 기본적인 위생 및 급·배수설비, 가스보일러에 의한 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

■ 기호(7): 기본적인 위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있습니다.

## 건물 감정평가요항표

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

### 4. 부합물 및 종물

없습니다.

### 5. 공부와의 차이

없습니다.

### 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

■ 임대관계: 미상입니다.

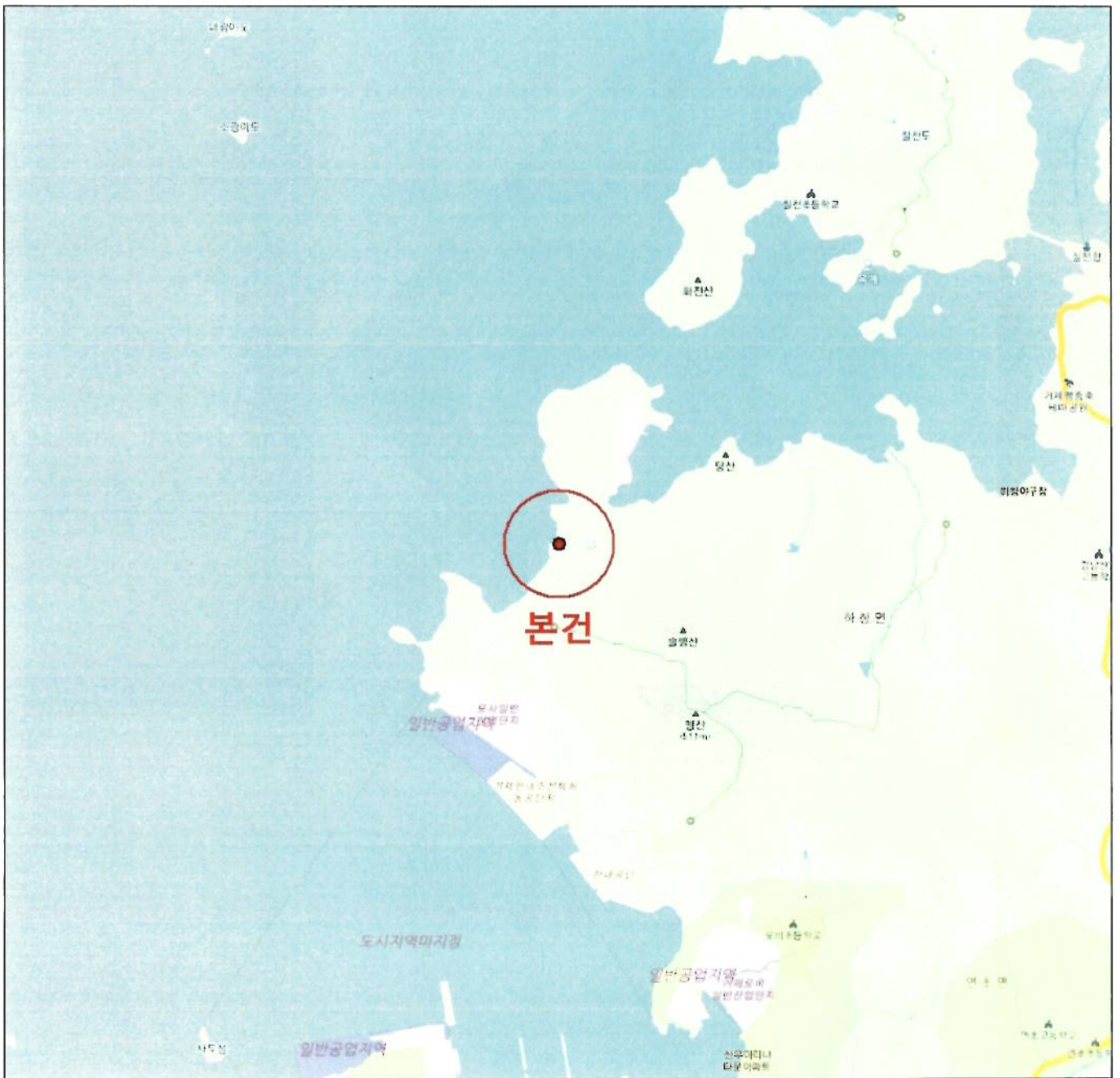
■ 기 타: 없습니다.

# 광역 위치도

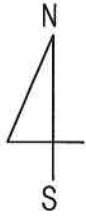


소재지

경상남도 거제시 하청면 석포리 일대

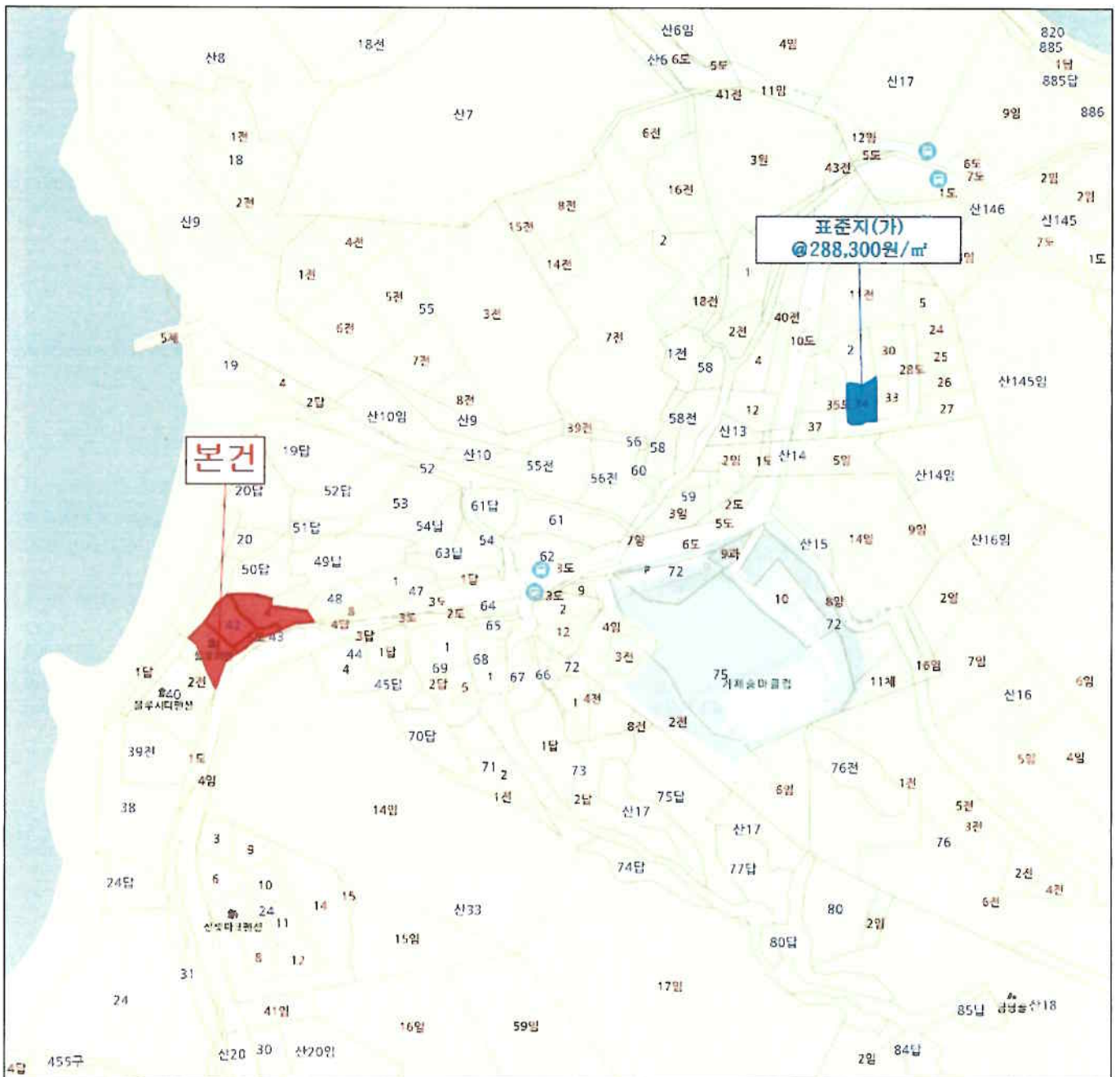


# 상 세 위 치 도

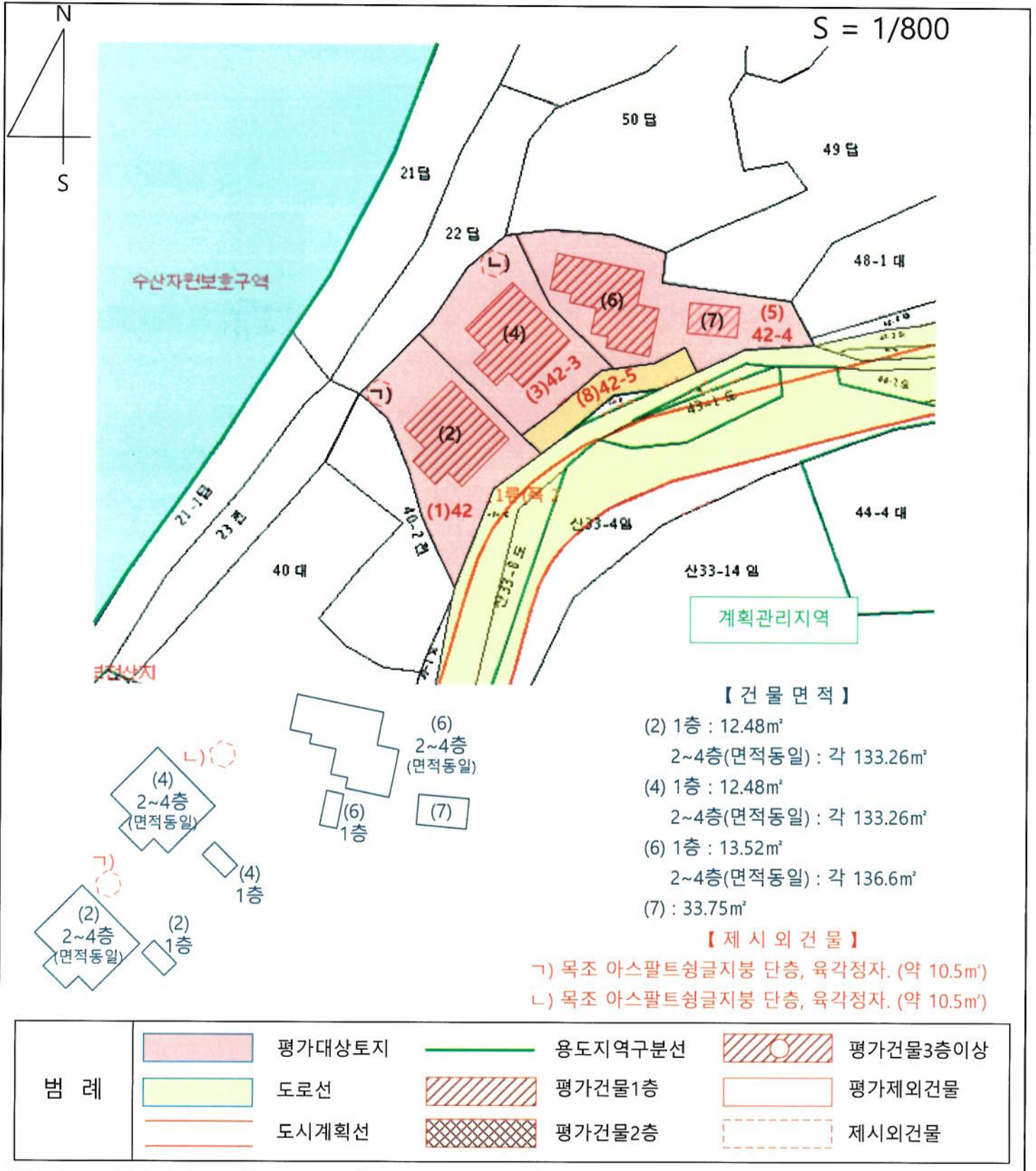


소재지

경상남도 거제시 하청면 석포리 42 외



# 지적 및 건물개황도



# 사 진 용 지



【1. 주위 전경】



【2. 본건 전경】

## 사 진 용 지

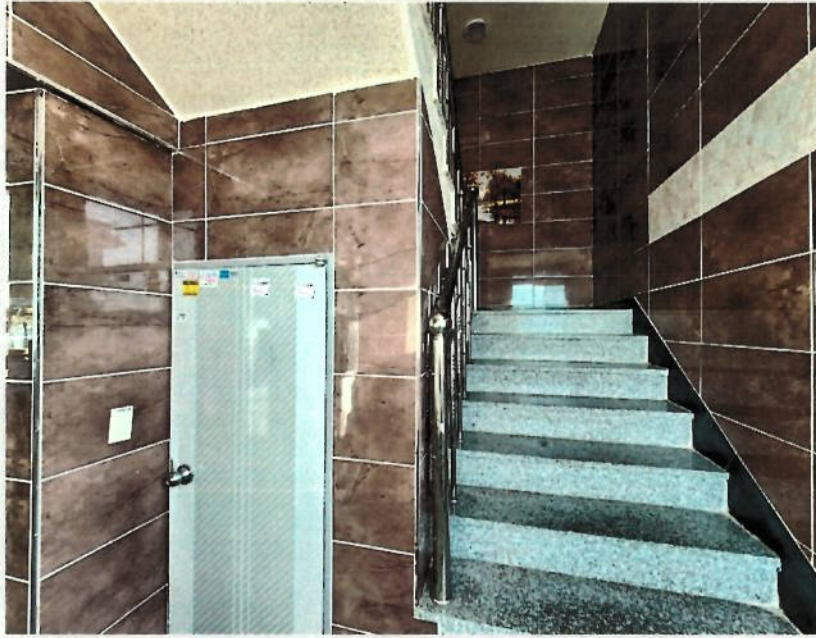


【3.기호(1) 토지, 기호(2) 건물】

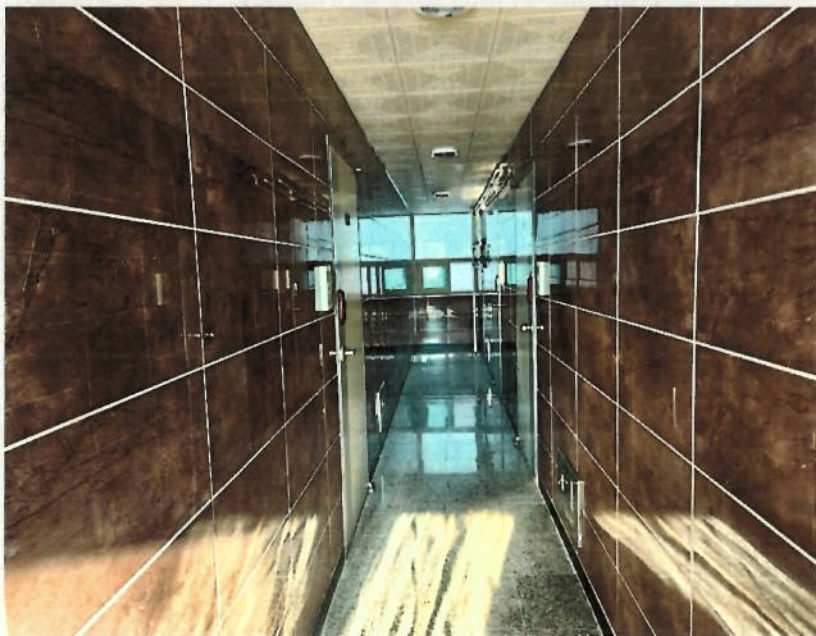


【4.기호(2)\_입구】

## 사 진 용 지



【5.기호(2)\_1층】

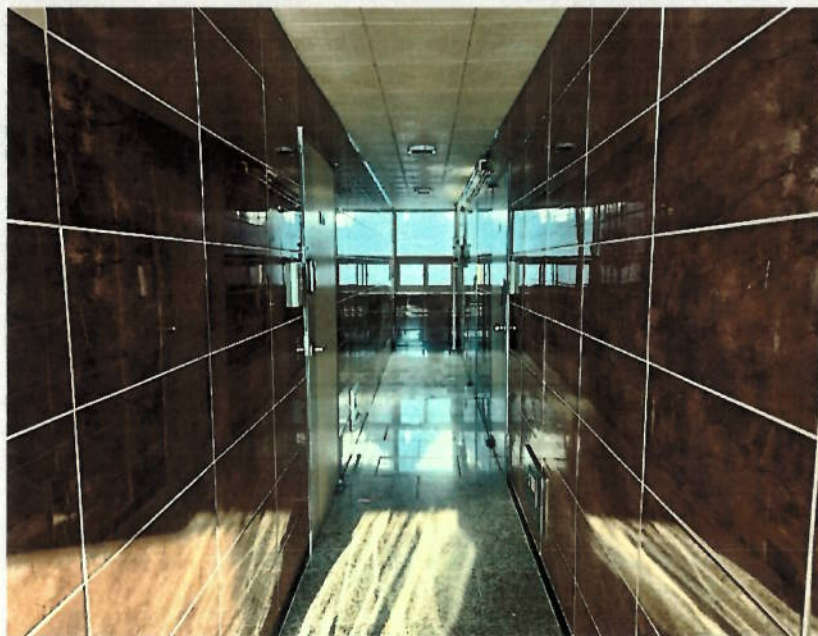


【6.기호(2)\_2층】

## 사 진 용 지



【7.기호(2)\_3층】



【8.기호(2)\_4층】

## 사 진 용 지



【9.기호(3) 토지, 기호(4) 건물】

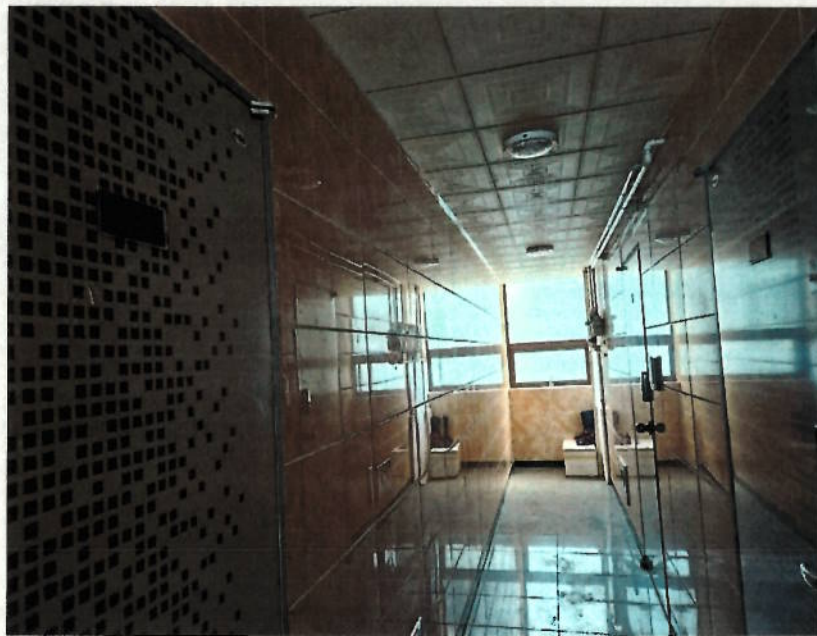


【10.기호(4)\_입구】

## 사 진 용 지

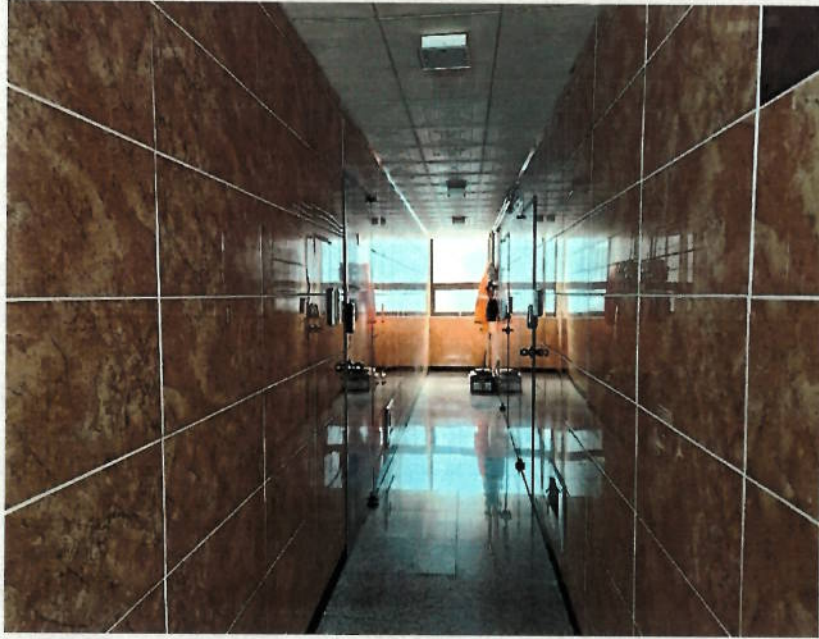


【11.기호(4)\_1층】

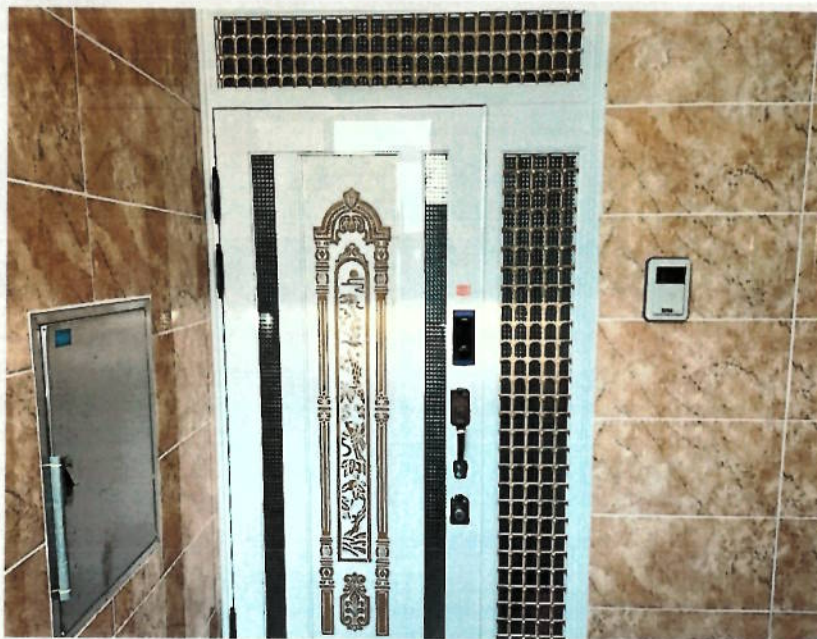


【12.기호(4)\_2층】

## 사 진 용 지



【13.기호(4)\_3층】



【14.기호(4)\_4층】

## 사 진 용 지



【15.기호(4)\_옥상】



【16.기호(5) 토지, 기호(6) 건물】

## 사 진 용 지



【17.기호(6)\_입구】



【18.기호(6)\_1층】

## 사 진 용 지



【19.기호(6)\_2층】



【20.기호(6)\_3층】

## 사 진 용 지



【21.기호(6)\_4층】



【22.기호(7) 건물】

## 사 진 용 지



【23.기호(7)\_내부】



【24.기호(7)\_내부】

# 사 진 용 지



【25.기호(8) 토지】



【26.제시외 건물(ㄱ)】

## 사 진 용 지



【27.제시외 건물(ㄴ)】