감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA21082514호
건 명	경상남도 거제시 일운면 지세포리 1284-3 외 소재 부동산

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.

부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

JA21082514

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이 익 희 李 益 熙 (인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	오십억사천삼백구십칠만일백육십원(₩5,043,970,160.-)			
평가의뢰인	부산치과의사신용협동조합장	감정평가 목적	공매	
		제 출 처	부산치과의사신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2021. 08. 30	2021. 08. 30	2021. 09. 03

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,695㎡	토지	5,076㎡	499,000	2,532,924,000
				1,619㎡	166,000	268,754,000
	건물	1,395.13㎡	건물	1,395.13㎡	-	2,242,292,160
		이	하	여	백	
	합 계					₩5,043,970,160.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 영 수 (인)

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2021-08-30]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1284-3	대	자연녹지지역	489	489	499,000	244,011,000	
가	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-30	1284-3 주10동	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	85.11	134.89	1,632,000	220,140,480	1,700,000 x 48/50
				2층	49.78				
2	동소	1284-4	대	자연녹지지역	519	519	499,000	258,981,000	
나	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-29	1284-4 주9동	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	58.73	128.81	1,632,000	210,217,920	1,700,000 x 48/50
				2층	70.08				
3	동소	1284-5	대	자연녹지지역	627	627	499,000	312,873,000	
다	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-28	1284-5 주8동	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	87.36	135.82	1,632,000	221,658,240	1,700,000 x 48/50
				2층	48.46				

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2021-08-30]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
4	동소	1284-6	대	자연녹지지역	514	514	499,000	256,486,000	
라	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-27	1284-6 주7동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	87.36	135.82	1,632,000	221,658,240	1,700,000 x 48/50
				2층	48.46				
5	동소	1284-7	대	자연녹지지역	501	501	499,000	249,999,000	
마	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-25	1284-7 주5동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	87.36	135.82	1,632,000	221,658,240	1,700,000 x 48/50
				2층	48.46				
6	동소	1284-8	대	자연녹지지역	489	489	499,000	244,011,000	
바	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-24	1284-8 주4동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	87.36	135.82	1,632,000	221,658,240	1,700,000 x 48/50
				2층	48.46				

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2021-08-30]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
7	동소	1284-13	대	자연녹지지역	495	495	499,000	247,005,000	
사	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-35	1284-13 주15동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	87.36	146.55	1,632,000	239,169,600	1,700,000 x 48/50
				2층	59.19				
8	동소	1284-14	대	자연녹지지역	560	560	499,000	279,440,000	
아	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-34	1284-14 주14동	단독주택 및 지하차고	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	87.36	135.82	1,632,000	221,658,240	1,700,000 x 48/50
				2층	48.46				
				지하1층	36	36	672,000	24,192,000	700,000 x 48/50
9	동소	1284-16	대	자연녹지지역	450	450	499,000	224,550,000	
자	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-32	1284-16 주12동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	85.11	134.89	1,632,000	220,140,480	1,700,000 x 48/50
				2층	49.78				

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2021-08-30]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
10	동소	1284-17	대	자연녹지지역	432	432	499,000	215,568,000	
차	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 지세포3길 58-31	1284-17 주11동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	85.11	134.89	1,632,000	220,140,480	1,700,000 x 48/50
				2층	49.78				
11	동소	1284-18	대	자연녹지지역	2,484중 1,619	2,484중 1,619	166,000	268,754,000	현황도로
	합 계							₩5,043,970,160.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 08월 30일을 기준시점으로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2021년 08월 30일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

다. 토지의 개요

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	비 고
1	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1284-3	대	489	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	-
2		1284-4	대	519	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	-
3		1284-5	대	627	자연녹지	세로(가)	자루형 완경사	-
4		1284-6	대	514	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	-
5		1284-7	대	501	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	-
6		1284-8	대	489	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	-
7		1284-13	대	495	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	-
8		1284-14	대	560	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	-
9		1284-16	대	450	자연녹지	세로(가)	정방형 평지	-
10		1284-17	대	432	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	-
11		1284-18	대	2,484중 1,619	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	'현황도로'

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일자	비 고
가	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1284-3 주10동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	134.89	2018.11.14	-
나		1284-4 주9동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	128.81	2018.11.14	-
다		1284-5 주8동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	135.82	2018.11.14	-
라		1284-6 주7동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	135.82	2018.11.14	-
마		1284-7 주5동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	135.82	2018.11.14	-
바		1284-8 주4동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	135.82	2018.11.14	-
사		1284-13 주15동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	146.55	2018.11.14	-
아		1284-14 주14동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	171.82	2018.11.14	-
자		1284-16 주12동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	134.89	2018.11.14	-
차		1284-17 주11동	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 2층	단독주택	134.89	2018.11.14	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지감정평가요항

1) **위치 및 부근의 상황**

감정평가대상 물건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리 소재 '지세포중학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 펜션, 농경지(전,답) 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2) **교통상황**

공히 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

3) **형상 및 지세**

일련번호(1,2,4,7,8,10) : 사다리형에 유사한 토지로서, 남동하향의 완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성되어 있음.

일련번호(3) : 자루형의 토지로서, 남동하향의 완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성되어 있음.

일련번호(5,6,11) : 부정형에 유사한 토지로서, 남동하향의 완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성되어 있음.

일련번호(9) : 사다리형에 유사한 토지로서, 인접지와 대체로 등고평탄함.

4) **이용상태**

일련번호(1~10) : 단독주택 부지로 이용중임.

일련번호(11) : 현황 '도로' 로 이용중임.

5) **도로상태**

일련번호(1~6) : 남측으로 노폭 약 5미터의 포장도로와 접함.

일련번호(7~10) :북동측으로 노폭 약 5미터의 포장도로와 접함.

6) **토지이용계획관계 및 공법상 제한상태**

공히 자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) **제시목록외의 물건**

없　　음.

8) **공부와의 차이**

없　　음.

9) **임대관계**

바. 건물감정평가요항 6)항 임대관계란 참조.

10) **기타 참고사항**

없　　음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 건물감정평가요항

1) **구조 및 현상**

기호(가~사,자,차) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서, 2018년 11월 14일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통임.

· 외 벽 : 스톤코트 및 치장목재, 알루미늄판넬붙임 마감 등.
· 내 벽 : 벽지 및 타일마감 등.
· 창 호 : 샷시이중창 등.

기호(아) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상2층 건물로서, 2018년 11월 14일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통임.

· 외 벽 : 스톤코트 및 치장목재, 알루미늄판넬붙임 마감 등.
· 내 벽 : 벽지 및 타일마감 등.
· 창 호 : 샷시이중창 등.

2) **이용상태**

기호(가~바,자,차) : 단독주택(방3, 주방, 거실2, 욕실3, 다용도실, 드레스룸, 창고, 현관 등)으로 이용중임.

기호(사) : 단독주택(방3, 주방, 거실2, 욕실3, 다용도실, 드레스룸2, 창고, 현관 등)으로 이용중임.

기호(아) : 단독주택(방3, 주방, 거실2, 욕실3, 다용도실, 드레스룸, 창고, 현관 등) 및 지하차고로 이용중임.

3) **부대설비**

위생 및 급배수 설비, 냉난방설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

4) **부합물 및 종물관계**

없 음.

5) **공부와의 차이**

없 음.

6) **임대관계**

감정평가대상 물건의 임대관계 조사는 감정평가목적을 고려하여 생략함.

7) **기타 참고사항**

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 목적

감정평가대상 물건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리 소재 '지세포중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

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

라. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

마. 그 밖의 사항

1) 감정평가대상 물건은 내부 확인이 곤란하여 관련공부(집합건축물대장, 건축물현황도면) 및 외부관찰 등에 의거 건물이용상태를 표시하고 통상적인 상태를 상정하여 평가함.

2) 평가대상 일련번호(11) 토지는 현황 '도로' 인점을 감안하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 개관

1) **원가방식(원가법/Cost Approach)**

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) **비교방식(거래사례비교법/Market Approach)**

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 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 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) **수익방식(수익환원법/Income Approach)**

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가대상 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의해 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

2) 감정평가대상 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조,「감정평가실무기준」에 의거 원가법을 적용하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어「감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

다. 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법개요

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역· 이용상황· 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상남도 거제시 일운면) [공시기준일 : 2021. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용토지
A	지세포리 1346-8	대	317	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	@302,500	1~11

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	계산식
녹지지역	1.089	경상남도 거제시 (21.01.01~21.08.30) 2021.01.01 ~ 2021.07.31 : 0.911 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.182 (1 + 0.00911) * (1 + 0.00182 * 30/31) ≒ 1.01089

※ 2021년 08월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사 · 발표되지 아니하여, 2021년 07월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

감정평가대상 토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1~10)	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.03	비교표준지 대비 대상토지가 인근 교통시설과의 편의성 등에서 우등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원, 병원,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조,통풍 등	1.00	1.12	비교표준지 대비 대상토지가 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등에서 우등함.
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 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	1.00	1.00	상호 대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

"감정평가에 관한 규칙" 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 감정평가사례

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	평가액	기준시점 기준년도 개별공시지가	비고
1	경매	지세포리 ****-* (대, 466㎡)	2020.01.15	@434,000/㎡	@294,300/㎡	자연녹지
2	경매	지세포리 **** (대, 607㎡)	2019.10.24	@429,000/㎡	@263,000/㎡	자연녹지
3	담보	지세포리 ****-* (대, 770㎡)	2019.10.22	@481,000/㎡	@295,300/㎡	자연녹지
4	담보	지세포리 ****-* (대, 405㎡)	2020.08.20	@440,000/㎡	@264,700/㎡	자연녹지

(다) 인근지역 거래사례

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 감정평가정보체계)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가	비고
A	지세포리 ****-* (대: 405㎡, 건물: 79.44㎡)	2020.03.30	\265,000,000.- (약 @454,000/㎡)	@261,400/㎡	자연녹지
의 견	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 잔여법에 의한 토지단가를 추정함. 2) 건물가액추정: 2013.11.04 신축 일반목구조 기와지붕 1층 단독주택으로서, 79.44㎡ x 1,020,000[@1,200,000 x 34/40] = 81,028,000.- 3) 토지단가: (265,000,000 - 81,028,000) ÷ 405㎡ ≒ 454,000/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 평가대상 물건 거래사례

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 부동산매매계약서)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가	비고
-	-	-	-	-	-
의 견	해당사항 없음.				

(마) 감정평가대상 토지의 개별공시지가

공시기준일	2019. 01. 01	2020. 01. 01	2021. 01. 01	비고
일련번호(1)	@289,500/㎡	@288,500/㎡	@302,500/㎡	-
일련번호(2~10)	-	-	@302,500/㎡	-
일련번호(11)	-	-	@293,400/㎡	'현황도로'

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위:원/㎡)	조사처
감정평가대상 토지 및 인근 유사토지	일련번호(1~10) : @500,000/㎡ 내외	인근 부동산 중개업소

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분		금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인			산출금액 (원/㎡)
①감정평가사례(2) 기준 표준지(A)의 가액		429,000	주1) 1.01544	주2) 1.00	주3) 1.00			435,624
②표준지(A)의 기준시점 현재가액		302,500	1.01089	-	-			305,794
주1) 시점수정		경상남도 거제시 녹지지역 (2021.03.08 ~ 2021.08.30)						1.01544
주2) 지역요인		감정평가사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.						1.00
주3) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	비고	상호 대등함.						
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)								1.425

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 감정평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	1.42

(6) 적용단가 결정

일련번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~10	302,500	1.01089	1.00	1.15	1.42	499,362	499,000

※일련번호11(현황도로) : 499,000 * 1/3 = @166,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	489	499,000	244,011,000	-
2	519	499,000	258,981,000	-
3	627	499,000	312,873,000	-
4	514	499,000	256,486,000	-
5	501	499,000	249,999,000	-
6	489	499,000	244,011,000	-
7	495	499,000	247,005,000	-
8	560	499,000	279,440,000	-
9	450	499,000	224,550,000	-
10	432	499,000	215,568,000	-
11	2,484중 1,619	166,000	268,754,000	현황도로
합 계			2,801,678,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가	비고
A	지세포리 ****-*	자연녹지	대	405	@454,000	2020.03.30	@261,400/㎡	-

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 '기호A' 를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
녹지지역	1.672	경상남도 거제시 (20.03.30~21.08.30) 2020.03.01 ~ 2020.03.31 : -0.016 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : -0.036 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.020 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.097 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.112 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.064 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.042 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.078 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.024 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.176 2021.01.01 ~ 2021.07.31 : 0.911 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.182 (1 - 0.00016 * 2/31) * (1 - 0.00036) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00911) * (1 + 0.00182 * 30/31) ≒ 1.01672

※ 2021년 08월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2021년 07월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1~10)	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.03	비교표준지 대비 대상토지가 인근 교통시설과의 편의성 등에서 우등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원, 병원,관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조,통풍 등	1.00	1.12	비교표준지 대비 대상토지가 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등에서 우등함.
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 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	1.00	1.00	상호 대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~10	454,000	1.00	1.01672	1.00	1.15	530,830	530,000

※일련번호11(현황도로) : 530,000 * 1/3 = @176,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	489	530,000	259,170,000	-
2	519	530,000	275,070,000	-
3	627	530,000	332,310,000	-
4	514	530,000	272,420,000	-
5	501	530,000	265,530,000	-
6	489	530,000	259,170,000	-
7	495	530,000	262,350,000	-
8	560	530,000	296,800,000	-
9	450	530,000	238,500,000	-
10	432	530,000	228,960,000	-
11	2,484중 1,619	176,000	284,945,760	현황 '도로'
합 계			2,975,225,760	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가법에 의한 건물가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

나) 건물가액 산출근거

(1) 건물표준신축단가 [2019년 한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	2,036,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 적용 표준단가 결정

기호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
가	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
나	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
다	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
라	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
마	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
바	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
사	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
아	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
	지하1층	차고			700,000	50
자	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50
차	2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3급 이하	1,700,000	50

(3) 부대설비 보정요인

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비고
위생 및 급배수설비	건물내	표준단가에 포함	-	-
난방설비	건물내	표준단가에 포함	-	-
소 계	-		-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 재조달원가 결정

기호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
가	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
나	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
다	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
라	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
마	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
바	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
사	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
아	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
	지하1층		700,000	-	700,000	700,000	-
자	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-
차	2층	3급이하	1,700,000	-	1,700,000	1,700,000	-

(5) 건물단가의 결정

기호	구분	사용 승인일자	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
나	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
다	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
라	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
마	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
바	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
사	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
아	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
	지하1층	2018.11.14	700,000	48	50	672,000	672,000	
자	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
차	2층	2018.11.14	1,700,000	48	50	1,632,000	1,632,000	-
관찰감가 적용사유			-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
가	2층	134.89	1,632,000	220,140,480	-
나	2층	128.81	1,632,000	210,217,920	-
다	2층	135.82	1,632,000	221,658,240	-
라	2층	135.82	1,632,000	221,658,240	-
마	2층	135.82	1,632,000	221,658,240	-
바	2층	135.82	1,632,000	221,658,240	-
사	2층	146.55	1,632,000	239,169,600	-
아	2층	135.82	1,632,000	221,658,240	-
	지하1층	36.00	672,000	24,192,000	-
자	2층	134.89	1,632,000	220,140,480	-
차	2층	134.89	1,632,000	220,140,480	-
합 계				2,242,292,160	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액(원)	건물 시산가액(원)	비고
공시지가기준법	2,801,678,000	-	-
거래사례비교법	2,975,225,760	-	-
원가법	-	2,242,292,160	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

2) 감정평가대상 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.

3) 감정평가대상 물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합계액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정

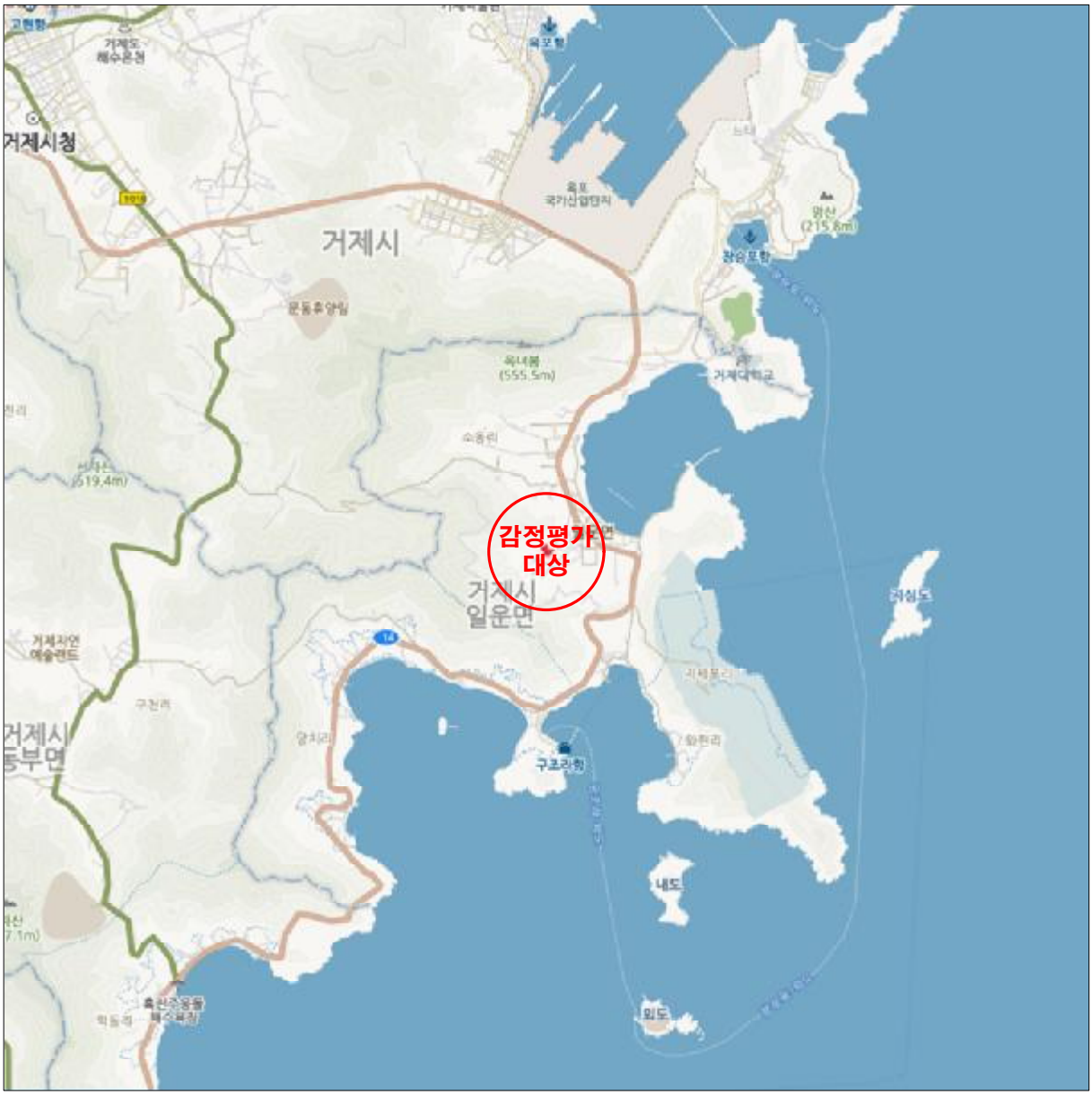
구분	감정평가액(원)
토지	2,801,678,000
건물	2,242,292,160
합 계	5,043,970,160

광 역 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 거제시 일운면 지세포리 1284-3 외

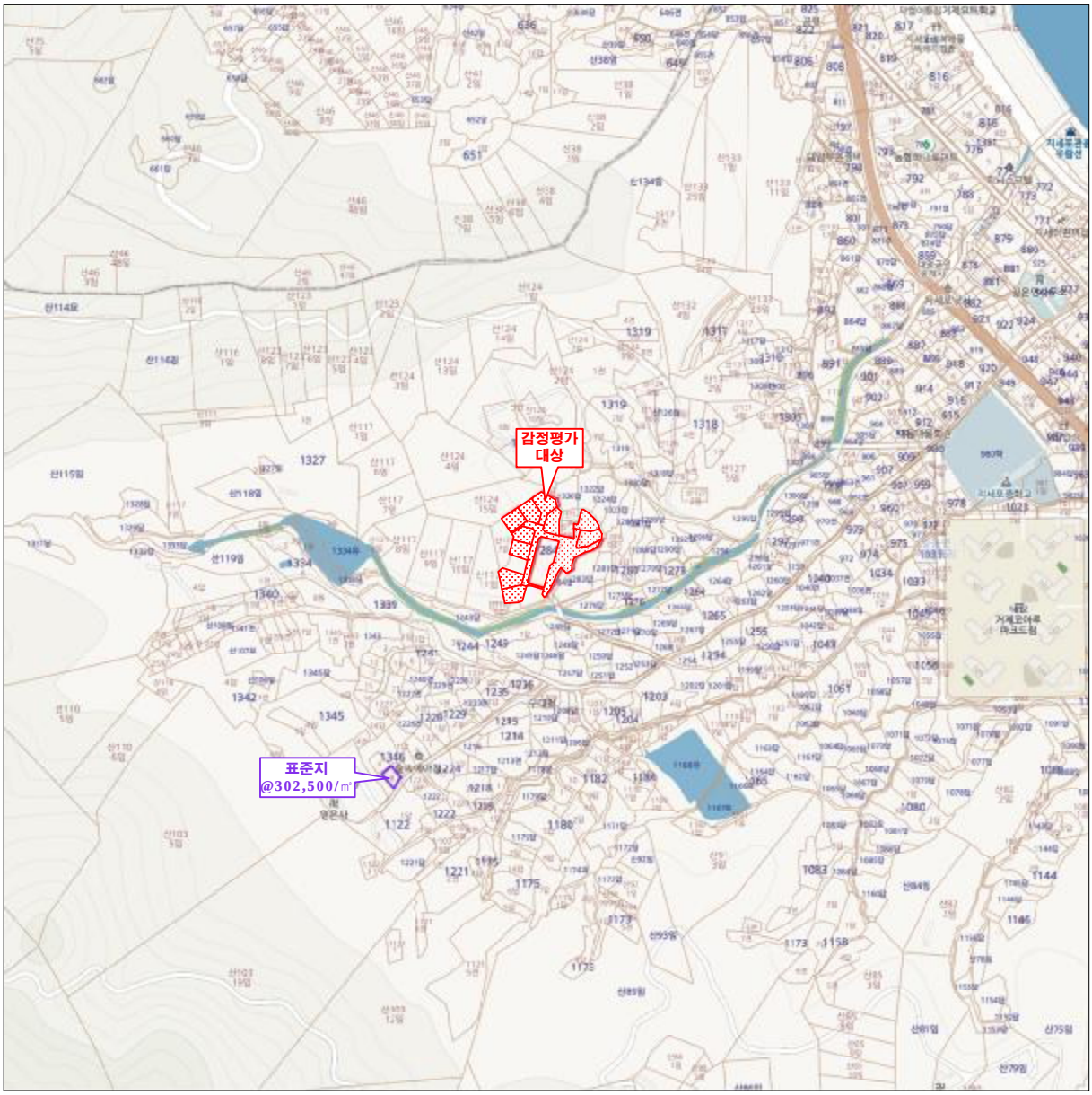


상 세 위 치 도

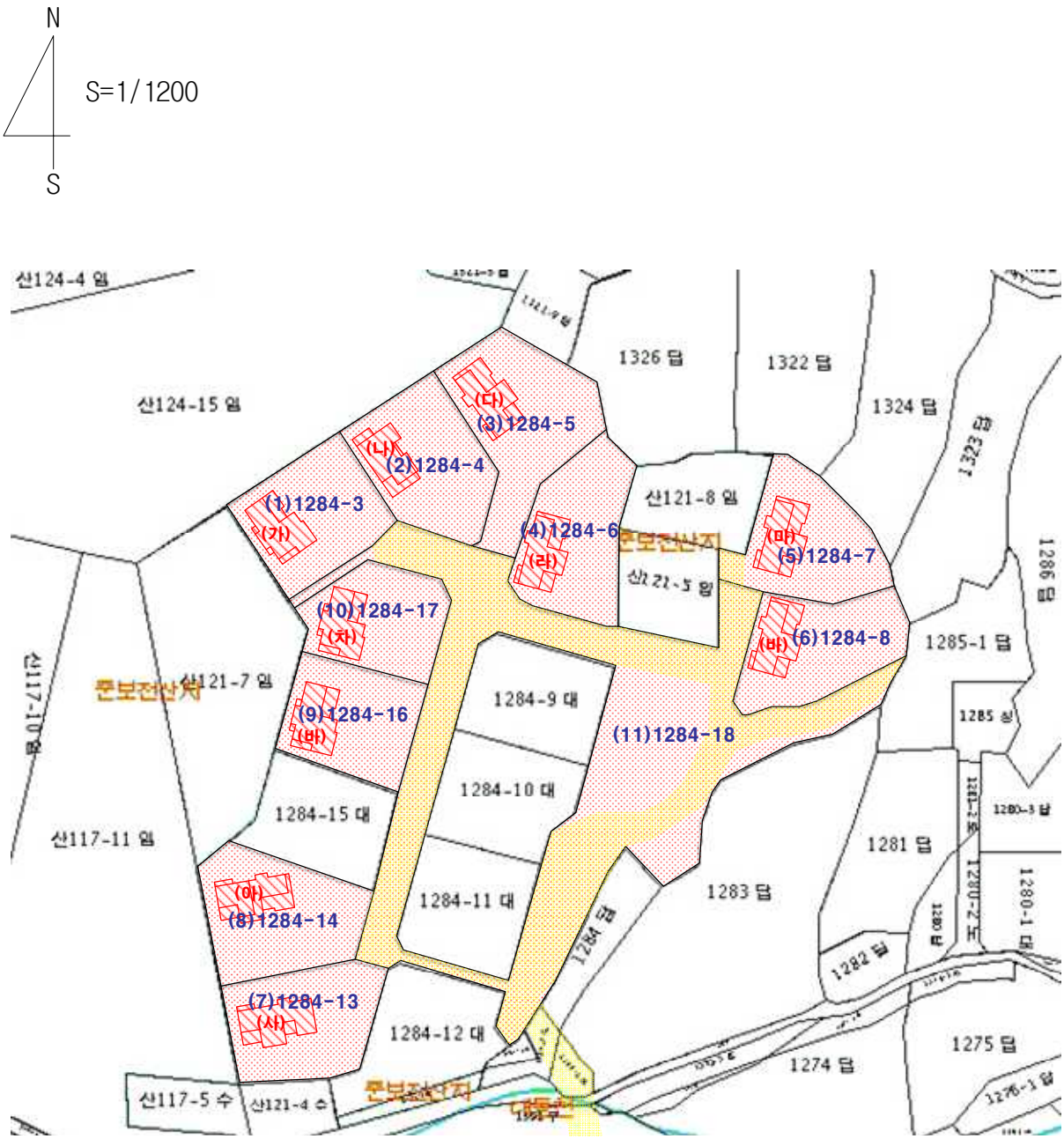
N

S

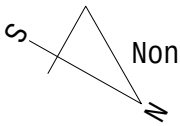
감정평가대상	경상남도 거제시 일운면 지세포리 1284-3 외

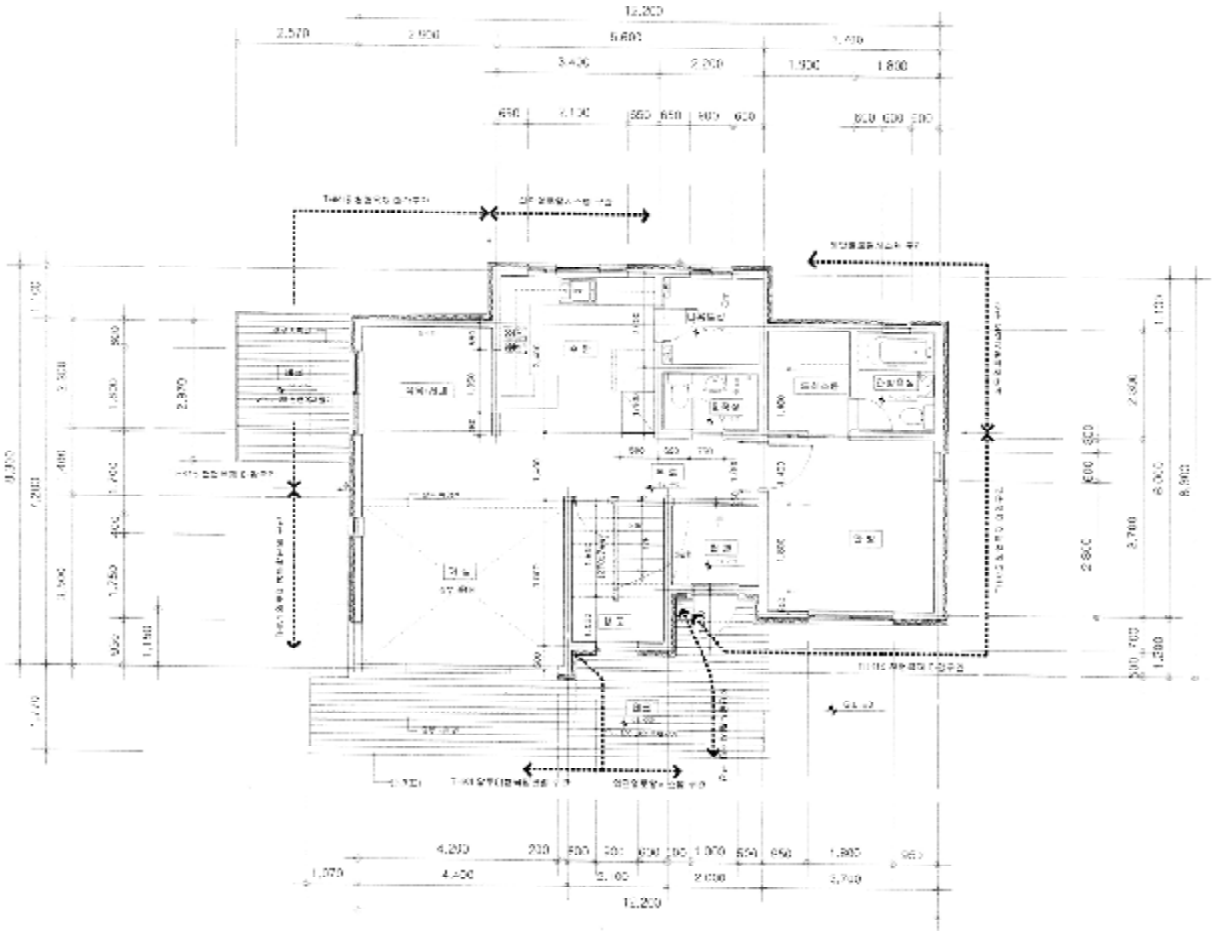


지 적 개 황 도


N
S=1/1200
S
산124-4 임
산124-15 임
1326 답
1322 답
1324 답
1323 답
1286 답
(다)
(3)1284-5
(나)
(2)1284-4
(1)1284-3
(가)
(4)1284-6
(라)
산121-8 임
(마)
(5)1284-7
준보전산지
산121-5 임
(10)1284-17
(차)
(6)1284-8
(바)
1285-1 답
산117-10 임
산121-7 임
준보전산지
(9)1284-16
(카)
1284-9 대
(11)1284-18
1285 실
1284-10 대
1284-15 대
산117-11 임
1281 답
(아)
(8)1284-14
1284-11 대
1283 답
1284 답
1282 답
1280-1 대
(7)1284-13
(사)
1284-12 대
1275 답
1274 답
산117-5 수
산121-4 수
준보전산지

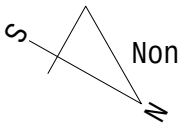
건물개황도 및 건물이용상태

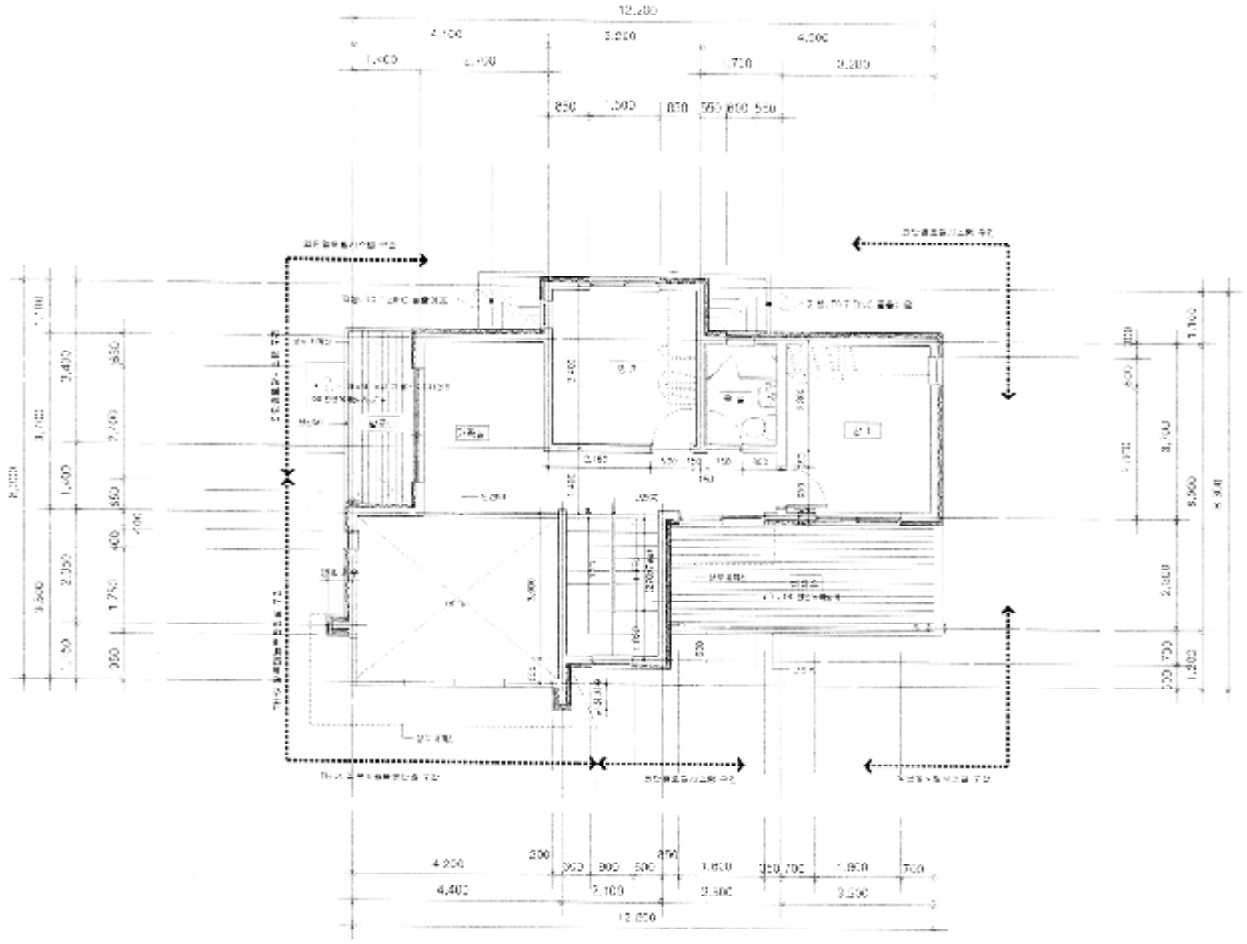




(가)1층 [공부면적 : 85.11㎡]

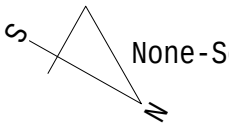
건물개황도 및 건물이용상태

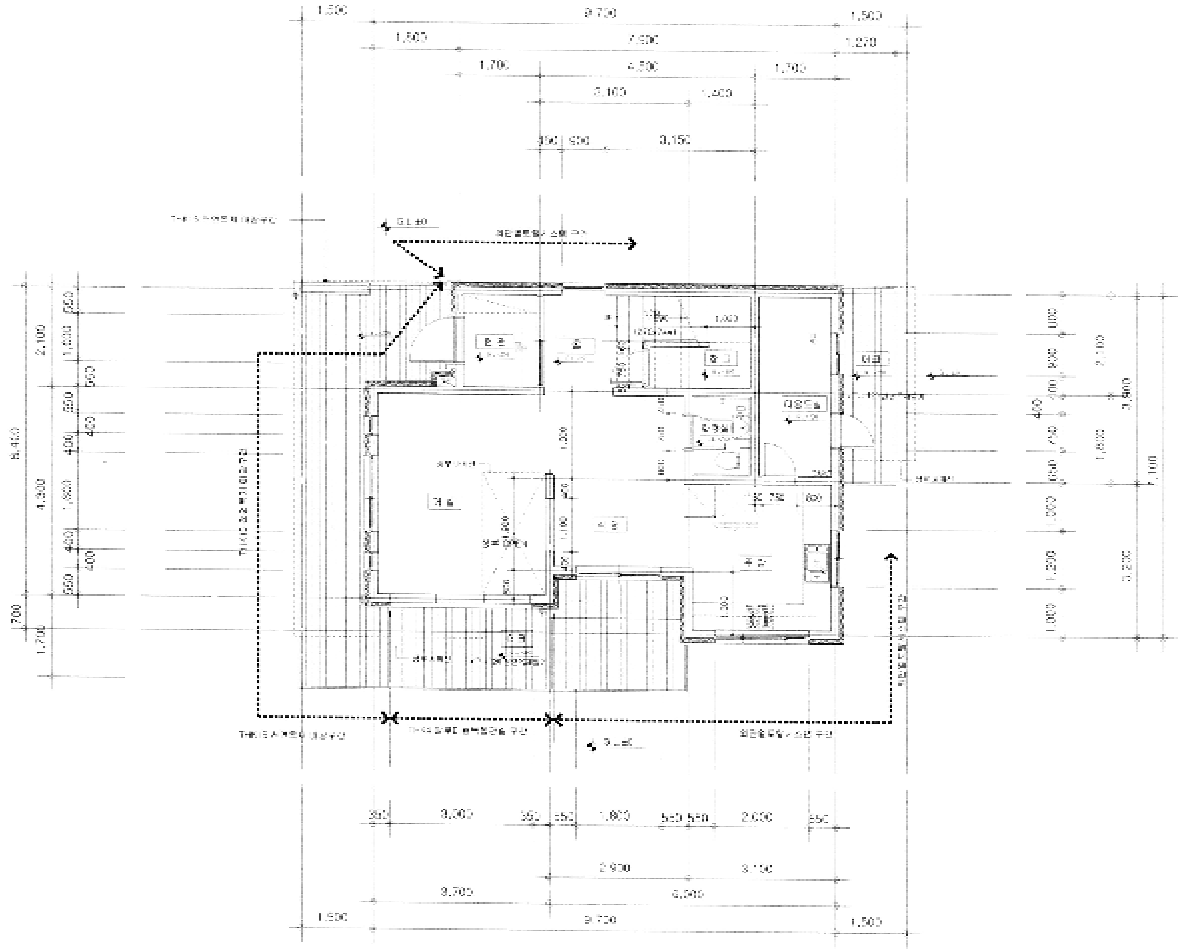




(가)2층 [공부면적 : 49.78㎡]

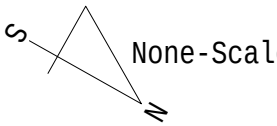
건물개황도 및 건물이용상태

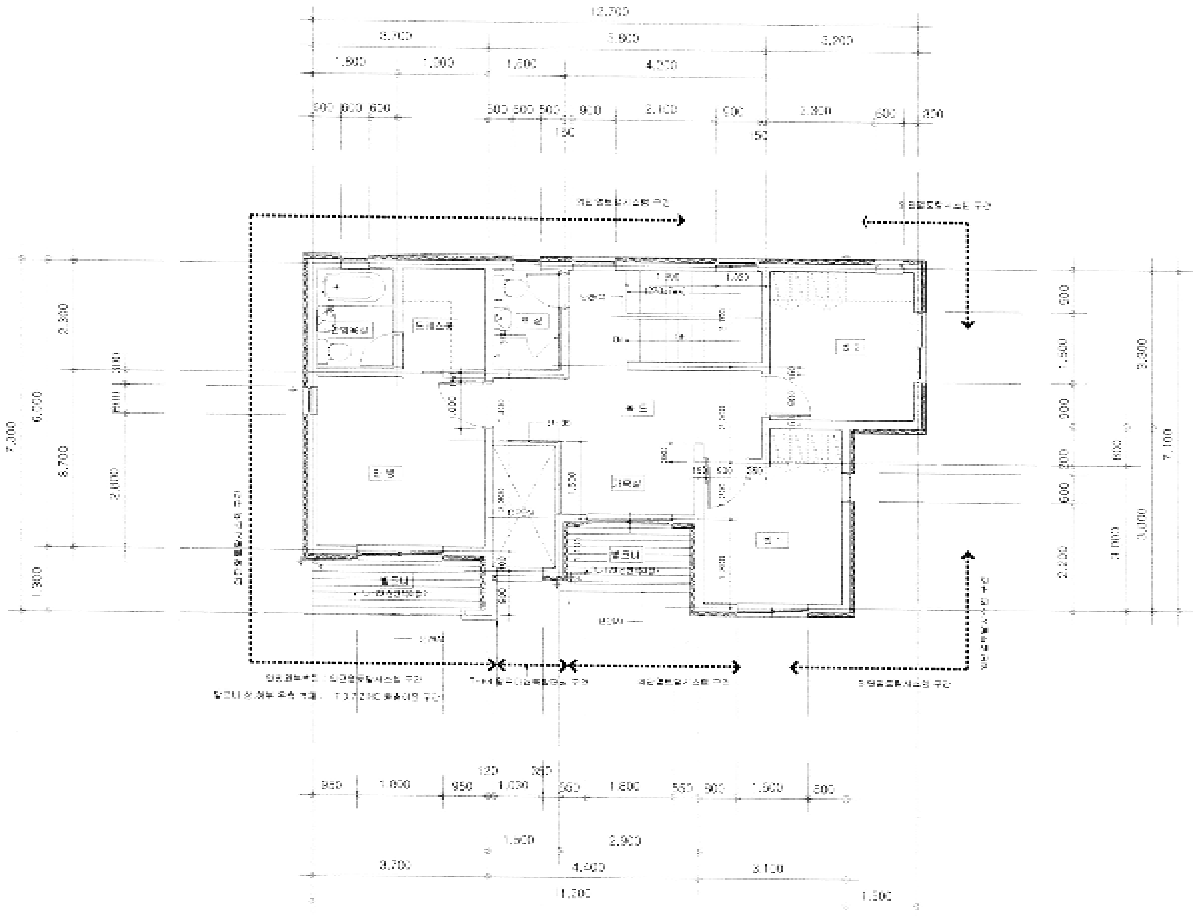




(나)1층 [공부면적 : 58.73㎡]

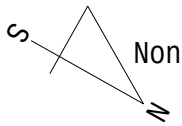
건물개황도 및 건물이용상태

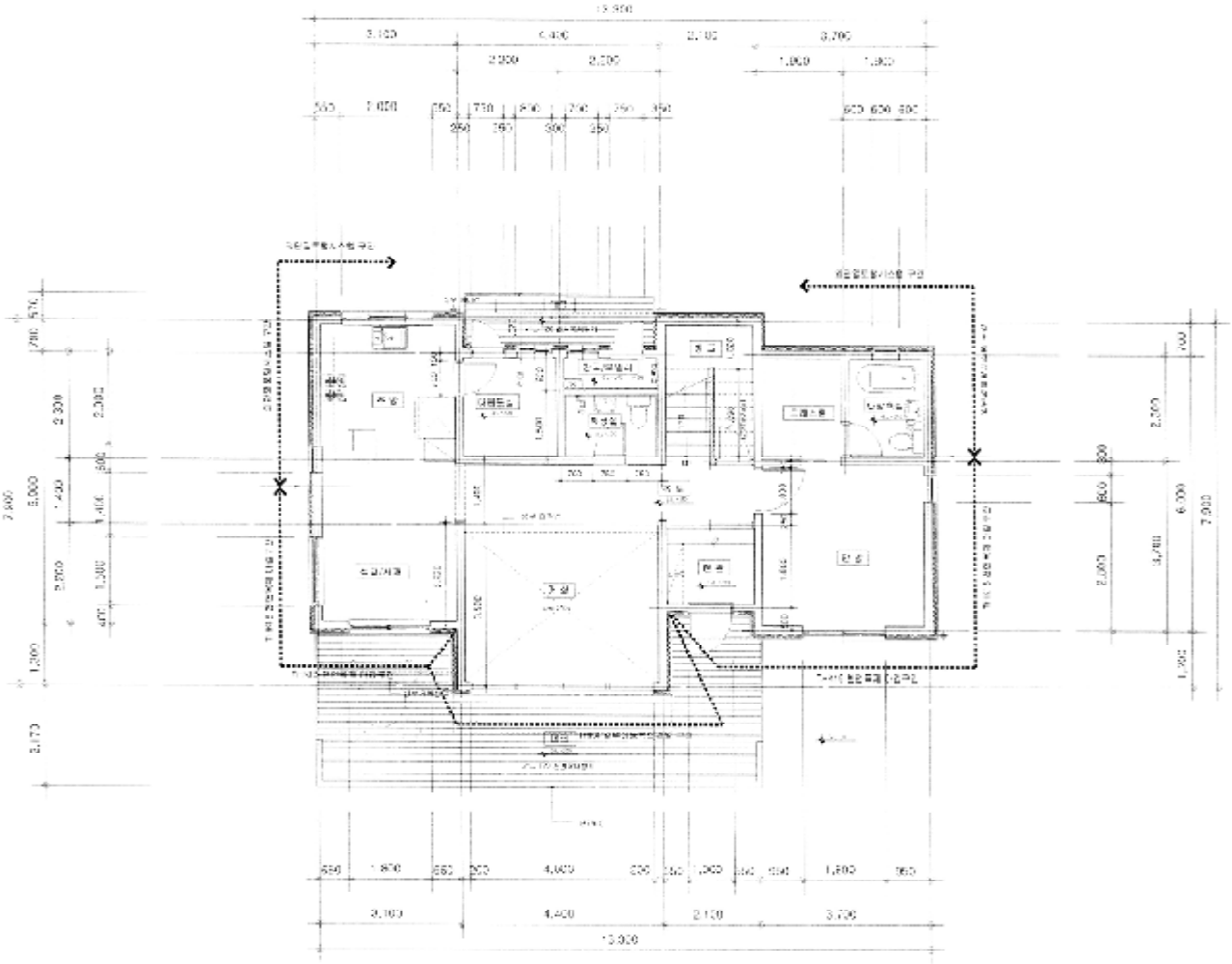




(나)2층 [공부면적 : 70.08㎡]

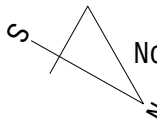
건물개황도 및 건물이용상태

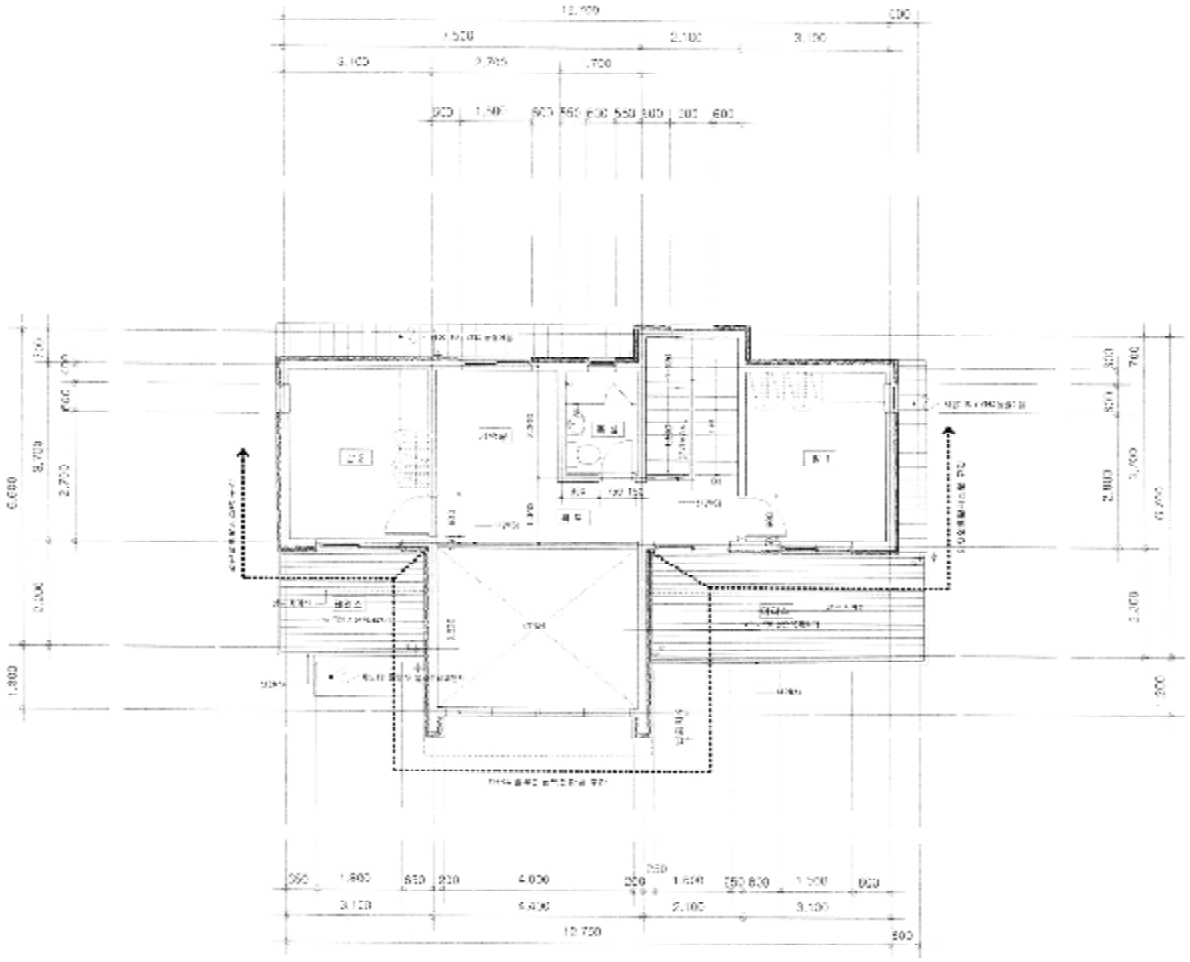




(다)1층 [공부면적 : 87.36㎡]

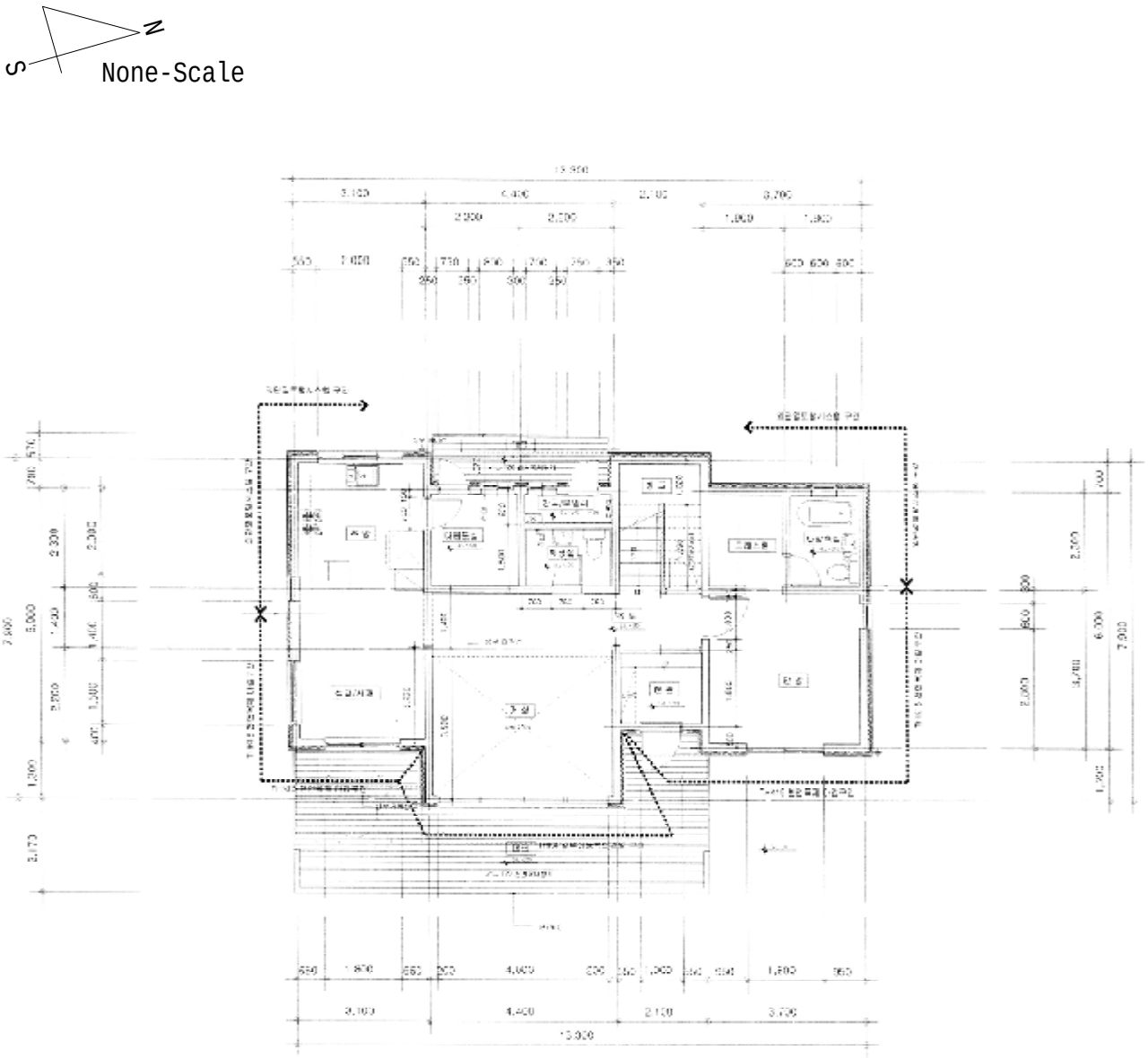
건물개황도 및 건물이용상태





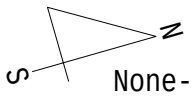
(다)2층 [공부면적 : 48.46㎡]

건물개황도 및 건물이용상태

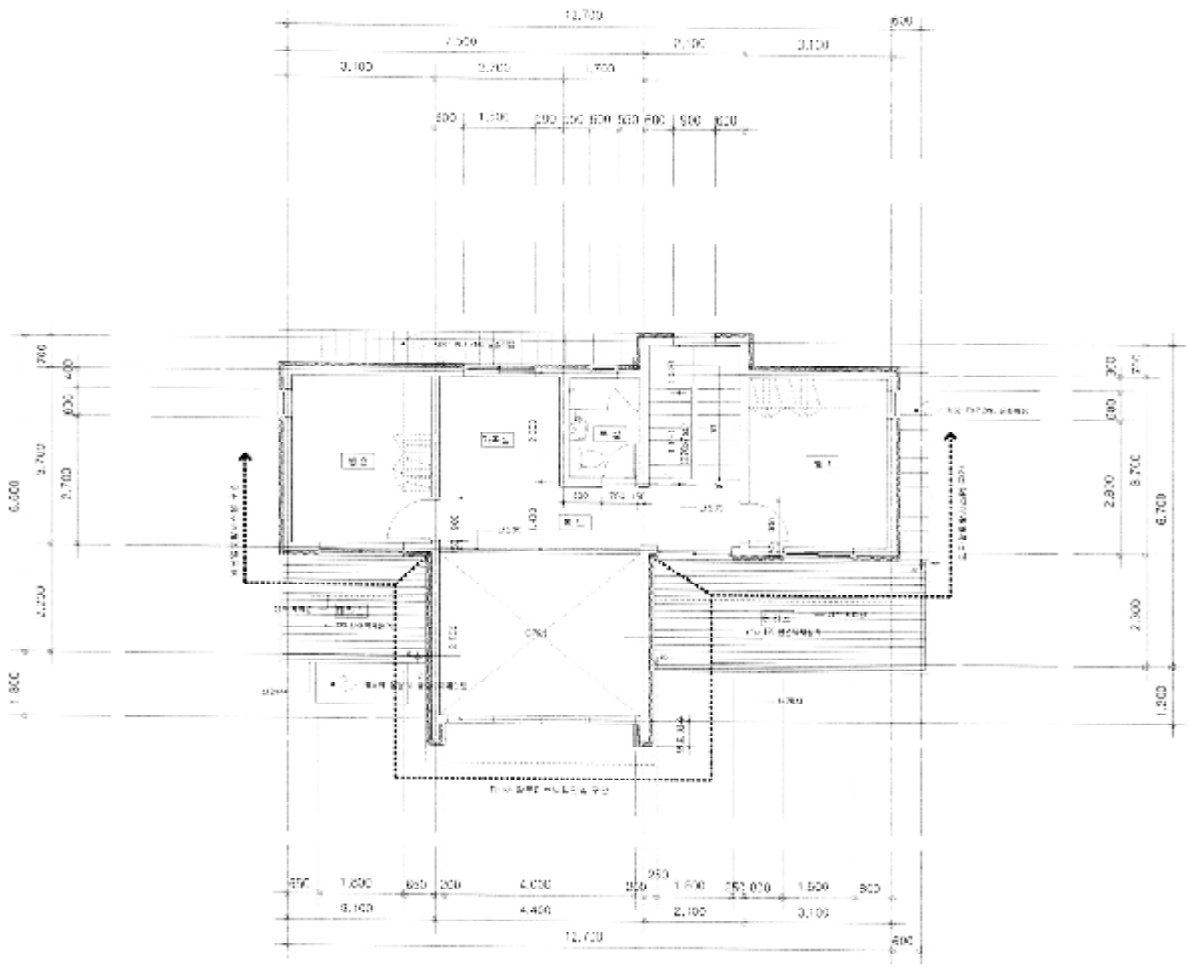


(라~바)1층 [공부면적 : 각 87.36㎡]

건물개황도 및 건물이용상태

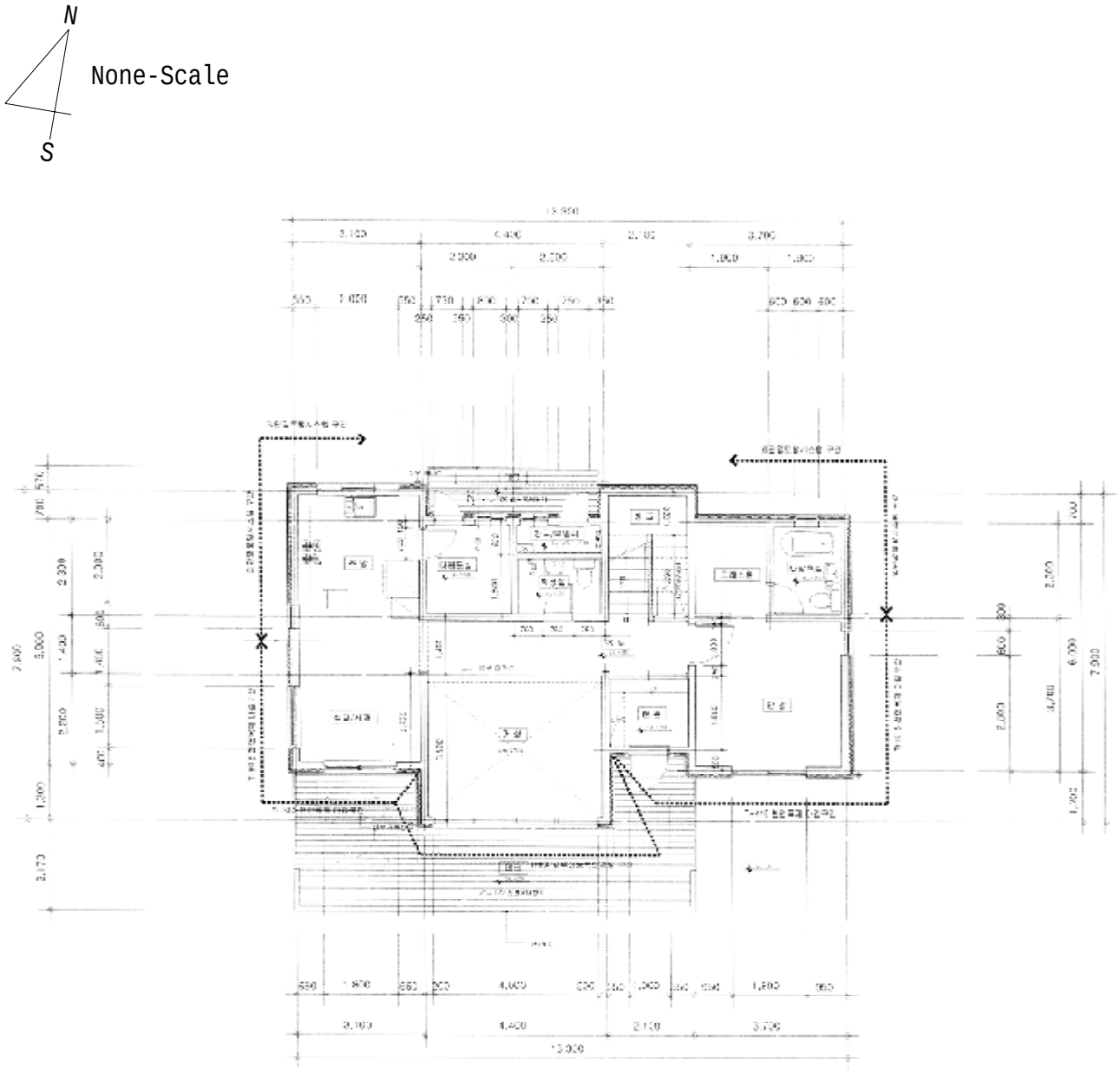


None-Scale



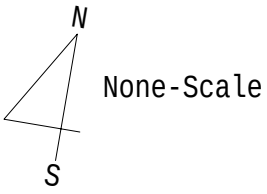
(라~바)2층 [공부면적 : 각 48.46㎡]

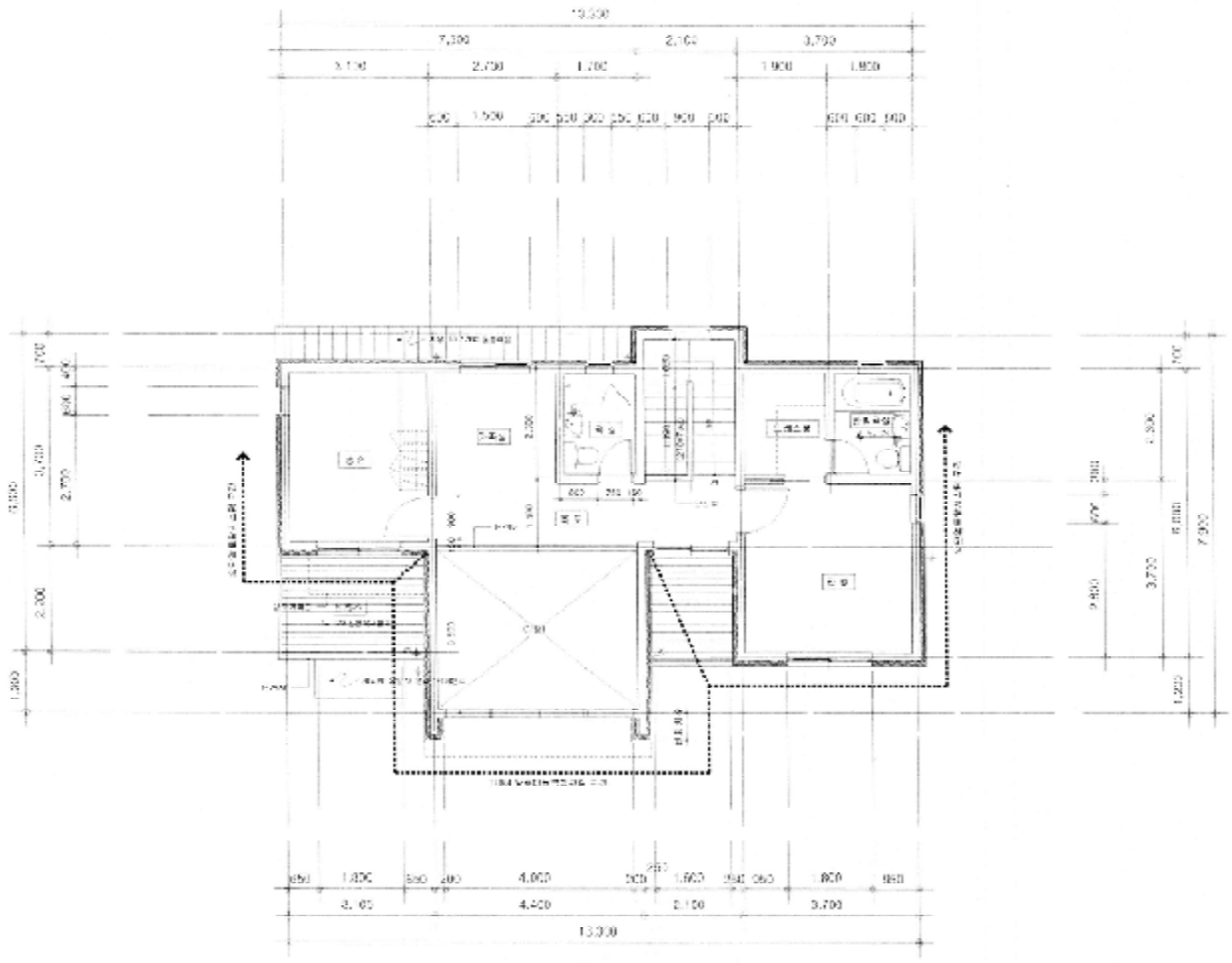
건물개황도 및 건물이용상태



(사)1층 [공부면적 : 87.36㎡]

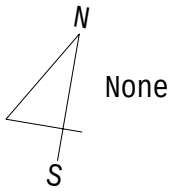
건물개황도 및 건물이용상태

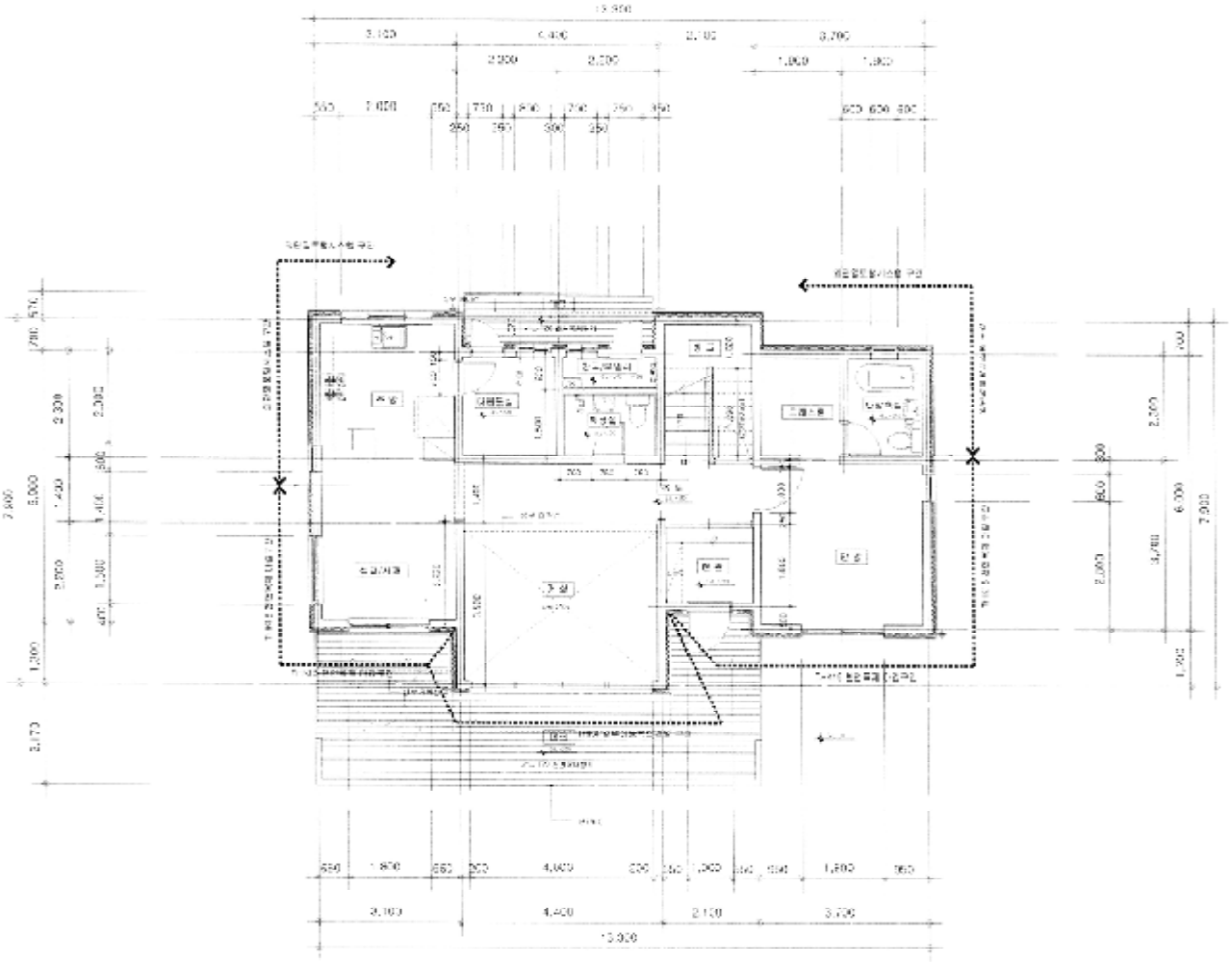




(사)2층 [공부면적 : 59.19㎡]

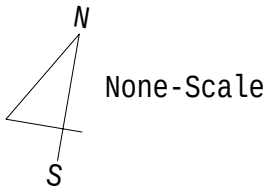
건물개황도 및 건물이용상태

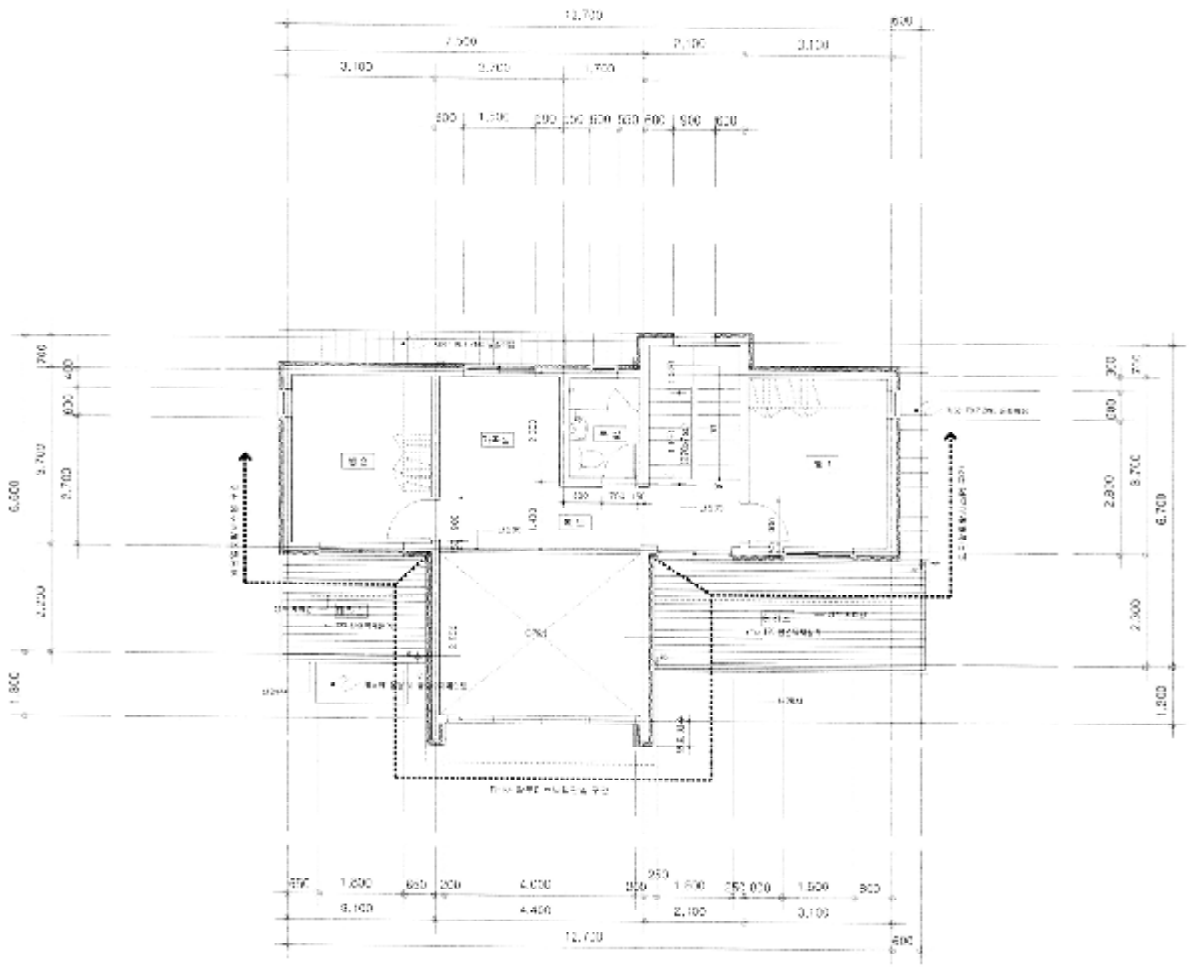




(아)1층 [공부면적 : 87.36㎡]

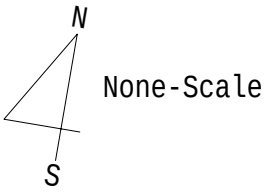
건물개황도 및 건물이용상태

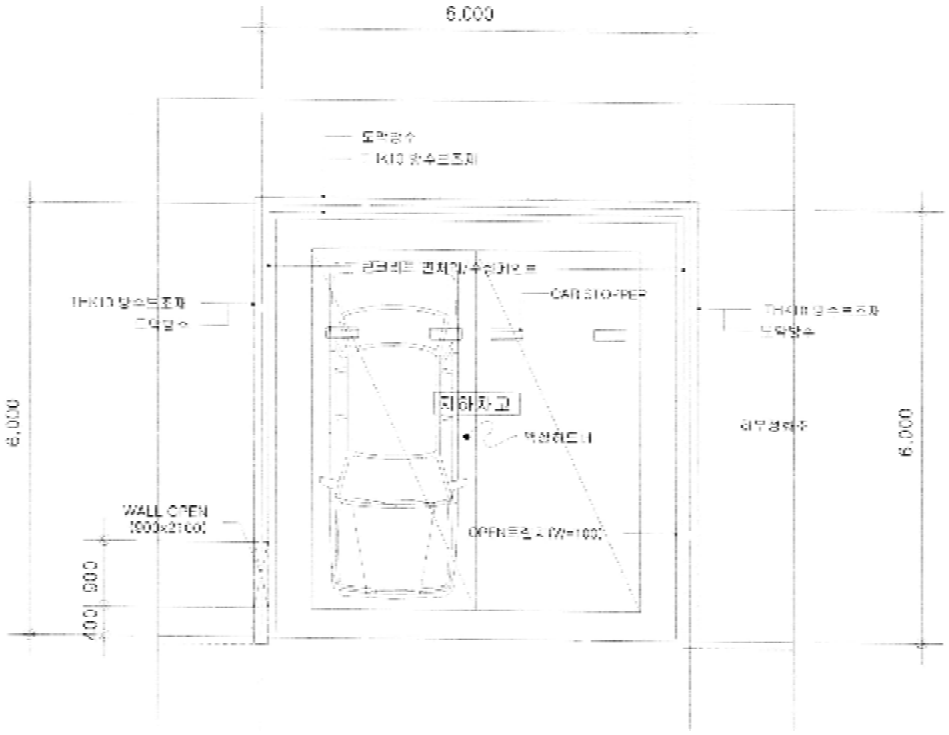




(아)2층 [공부면적 : 48.46㎡]

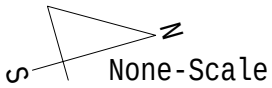
건물개황도 및 건물이용상태

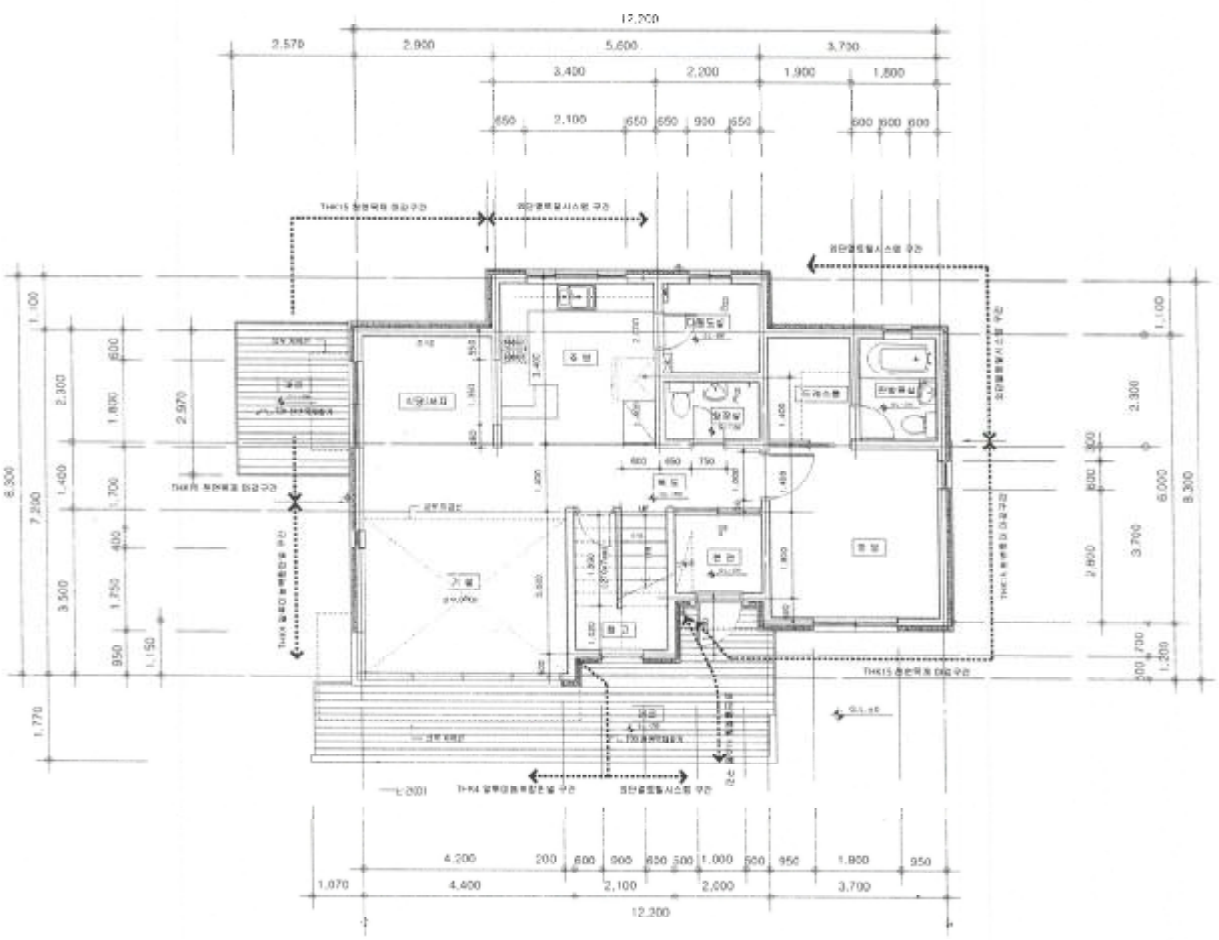




(아)지1층 [공부면적 : 36㎡]

건물개황도 및 건물이용상태





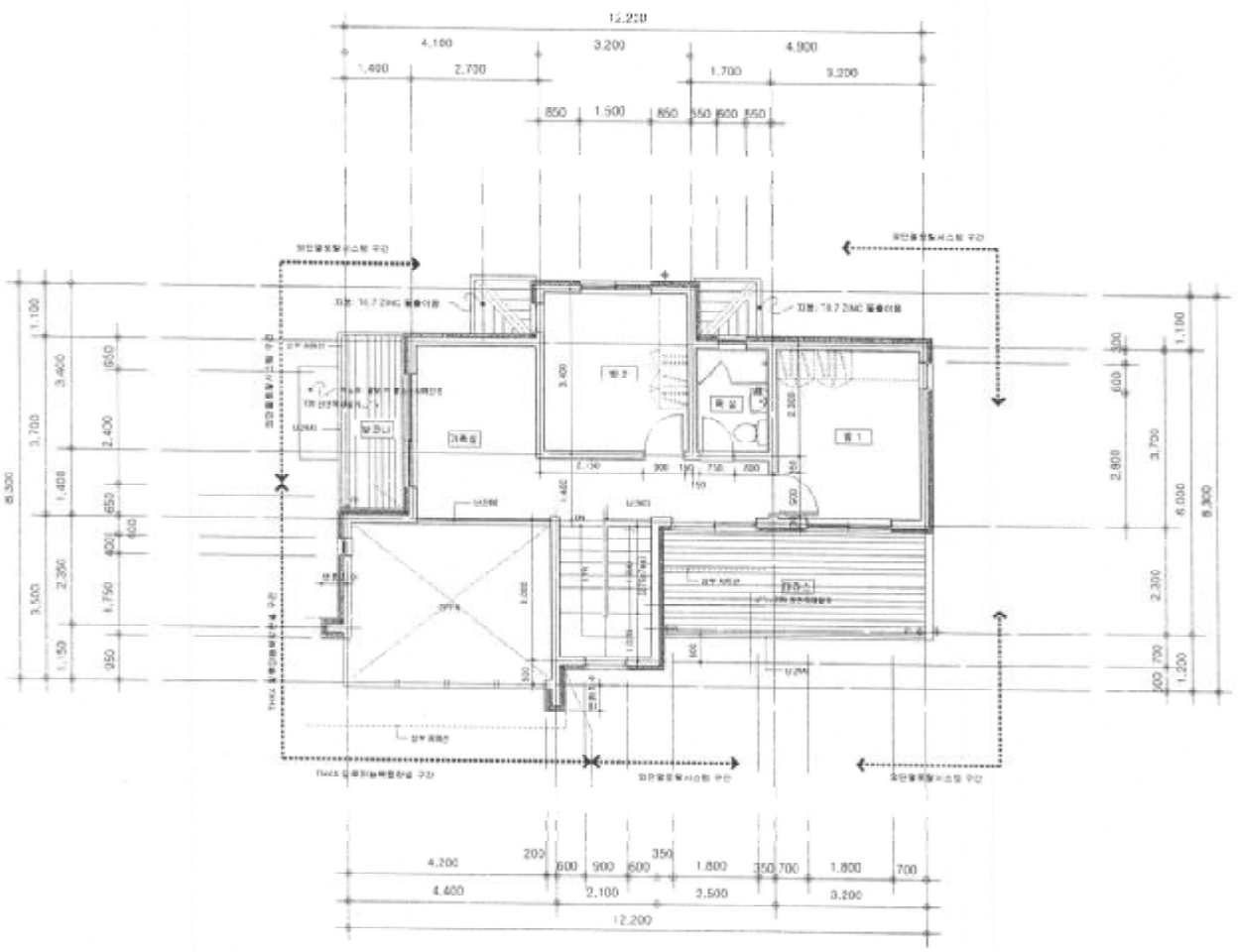
(자,차)1층 [공부면적 : 각 85.11㎡]

건물개황도 및 건물이용상태

N

None-Scale

S



(자,차)2층 [공부면적 : 각 49.78㎡]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(1) 토지 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(2) 토지 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(3) 토지 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(4) 토지 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(5) 토지 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(6) 토지 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(7) 토지 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(8) 토지 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(9) 토지 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(10) 토지 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 건물 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(나) 건물 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(다) 건물 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(라) 건물 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(마) 건물 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(바) 건물 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(사) 건물 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(아) 건물 전경	-	2021. 08. 30

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(자) 건물 전경	-	2021. 08. 30



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(차) 건물 전경	-	2021. 08. 30

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA21082514호

부산치과의사신용협동조합장 귀하

一金사백구만구백원整 (₩4,090,900.-)

1. 2021.08.25자로 의뢰하신 『경상남도 거제시 일운면 지세포리 1284-3 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	3,540,623	3,516,000 + (43,970,160 x (7/10,000 x 0.8))≒3,540,623
나. 여 비	94,400	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	30,000	* 1부 발송.
공 부 발 급 비	32,000	
기 타 실 비	22,000	* 사업자등록번호 : 607-85-24120
특 별 용 역 비	-	
소 계	178,400	
합 계	3,719,000	
부 가 가 치 세	371,900	
총 계	4,090,900	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩4,090,900.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA21082514) 로 해주시기 바랍니다.
※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이 승 준
(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA21111504호
건 명	경상남도 거제시 일운면 지세포리 산121-7 소재 토지

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.

부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

JA21111504

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이 익 희 李 益 熙 (인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	사천사십이만육천원(₩40,426,000.-)			
평가의뢰인	부산치과의사신용협동조합장	감정평가 목적	공매	
		제 출 처	부산치과의사신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사 외 5인	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2021. 11. 17	2021. 11. 17	2021. 11. 17

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,189㎡	토지	1,189㎡	34,000	40,426,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩40,426,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 朴 柱 秉 (인)

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2021-11-17]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 거제시 일운면 지세포리	산121-7	임야	자연녹지지역	1,189	1,189	34,000	40,426,000	
	합 계							₩40,426,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 11월 17일을 기준시점으로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2021년 11월 17일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

다. 토지의 개요

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	비 고
1	경상남도 거제시 일운면 지세포리	산121-7	임야	1,189	자연녹지	맹지	부정형 완경사	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 토지감정평가요항

1) **위치 및 부근의 상황**

감정평가대상 물건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리 소재 '지세포중학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 펜션, 농경지(전,답) 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2) **교통상황**

인근까지 접근 가능하나, 대상토지까지는 차량접근 불가능하고, 제반 교통사정은 보통이하임.

3) **형상 및 지세**

부정형의 토지로서, 남동하향의 경사지임.

4) **이용상태**

자연림 상태임.

5) **도로상태**

맹지임.

6) **토지이용계획관계 및 공법상 제한상태**

자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

7) **제시목록외의 물건**

없 음.

8) **공부와의 차이**

없 음.

9) **임대관계**

--

10) **기타 참고사항**

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리 소재 '지세포중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

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

라. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

마. 그 밖의 사항

감정평가 대상 토지의 등기사항전부증명서상 소유자는 우리자산신탁주식회사(118900분의81437), 김병곤(118900분의7412), 김영대(118900분의7204), 리전제레미스펜서(118900분의8070), 윤수아(118900분의7252),홍진화(118900분의7525)이며, [부동산]감정평가표 상에는 우리자산신탁주식회사 외 5인으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 개관

1) **원가방식(원가법/Cost Approach)**

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) **비교방식(거래사례비교법/Market Approach)**

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 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 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) **수익방식(수익환원법/Income Approach)**

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의해 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

다. 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 감정평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 대상 지상에 식재되어 있는 입목은 거래관행상 임지에 포함하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상남도 거제시 일운면) [공시기준일 : 2021. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용토지
A	지세포리 산124-4	임야	9,124	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	@3,200	1

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	계산식
녹지지역	1.458	경상남도 거제시 (21.01.01~21.11.17) 2021.01.01 ~ 2021.09.30 : 1.223 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.145 (1 + 0.01223) * (1 + 0.00145 * 48/30) ≒ 1.01458

※ 2021년 10월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사 · 발표되지 아니하여, 2021년 09월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

대상 토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	1.30	대상토지가 인근취락과의 접근성 등에서 우등함.
		인근 취락과의 접근성			
		임도의 배치,폭,구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양,토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.30	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

"감정평가에 관한 규칙" 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 감정평가사례

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	감정평가액 (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경매	지세포리 산***-* (임야, 893㎡)	2020.06.30	@40,000	3,020	자연녹지
2	경매	지세포리 산***-* (임야, 694㎡)	2018.12.31	@40,000	2,920	자연녹지
3	경매	와현리 산**-** (임야, 14,450㎡)	2020.10.21	@37,000	3,600	자연녹지

(다) 인근지역 거래사례

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 감정평가정보체계 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	지세포리 산**-* (임, 24,298㎡)	2020.10.21	\878,000,000.- (약 @36,000/㎡)	2,650	자연녹지
의 견	1) 상기 거래금액은 토지만의 거래임. 2) 토지단가: \878,000,000 ÷ 24,298㎡ ≒ @36,000/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 감정평가대상 토지의 개별공시지가

공시기준일	2019. 01. 01	2020. 01. 01	2021. 01. 01	비고
일련번호(1)	@3,020	@3,020	@3,220	-

(마) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위:원/㎡)	조사처
감정평가대상 토지 및 인근 유사 토지	@35,000 내외	인근 부동산 중개업소

(바) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분		금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액 (원/㎡)
①감정평가사례 (1)기준 표준지의 가액		40,000	주1) 1.01965	주2) 1.00	주3) 0.65	26,511
②표준지의 기준시점 현재가액		3,200	1.01458	-	-	3,247
주1) 시점수정		경상남도 거제시 녹지지역 (2020.06.30 ~ 2021.11.17)				1.01965
주2) 지역요인		사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.				1.00
주3) 개별요인	조건	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	0.65	1.00	1.00	1.00	0.65
	비고	접근조건: 표준지는 사례대비 취락과의 접근성 및 임도의 배치 등에서 열등함.				
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)						8.165

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 감정평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	8.15

(6) 적용단가 결정

일련번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,200	1.01458	1.00	1.30	8.15	34,398	34,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,189	34,000	40,426,000	-
합 계			40,426,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래단가(원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가(원/㎡)	비고
A	지세포리 산**-*	자연녹지	임야	24,298	@36,000	2020.10.21	2,650	-

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 '기호A'를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
녹지지역	1.689	경상남도 거제시 (20.10.21~21.11.17) 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.078 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.024 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.176 2021.01.01 ~ 2021.09.30 : 1.223 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.145 (1 + 0.00078 * 11/31) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.01223) * (1 + 0.00145 * 48/30) ≒ 1.01689

※ 2021년 10월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2021년 09월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

대상 토지는 거래사례와 동일수급권에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	1.00	상호 대등함.
		인근 취락과의 접근성			
		임도의 배치,폭,구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양,토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	36,000	1.00	1.01689	1.00	1.00	36,608	36,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,189	36,000	42,804,000	-
합 계			42,804,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액(원)	비고
공시지가기준법	40,426,000	-
거래사례비교법	42,804,000	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	40,426,000	-

광 역 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 거제시 일운면 지세포리 산121-7

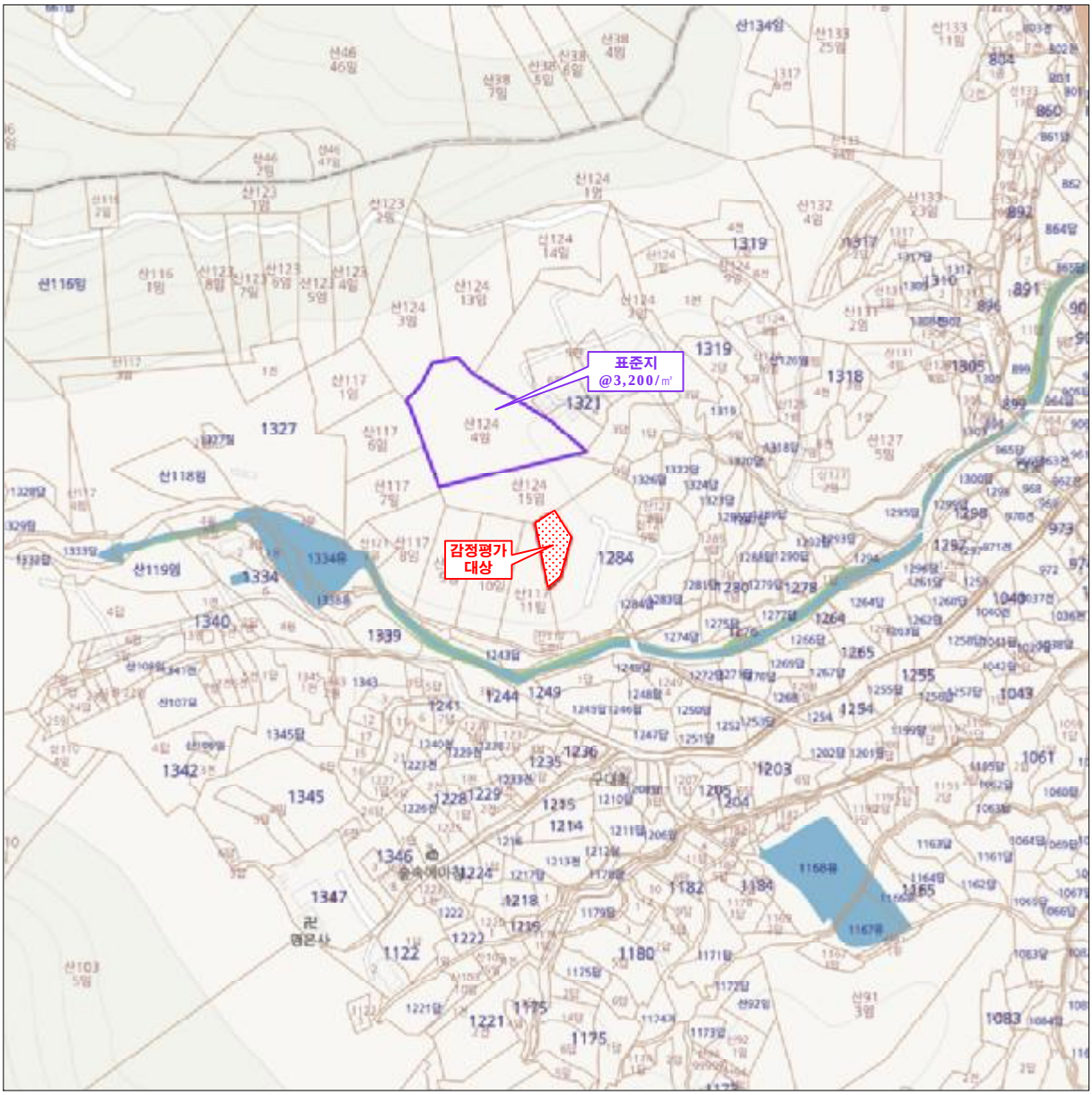


상 세 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 거제시 일운면 지세포리 산121-7

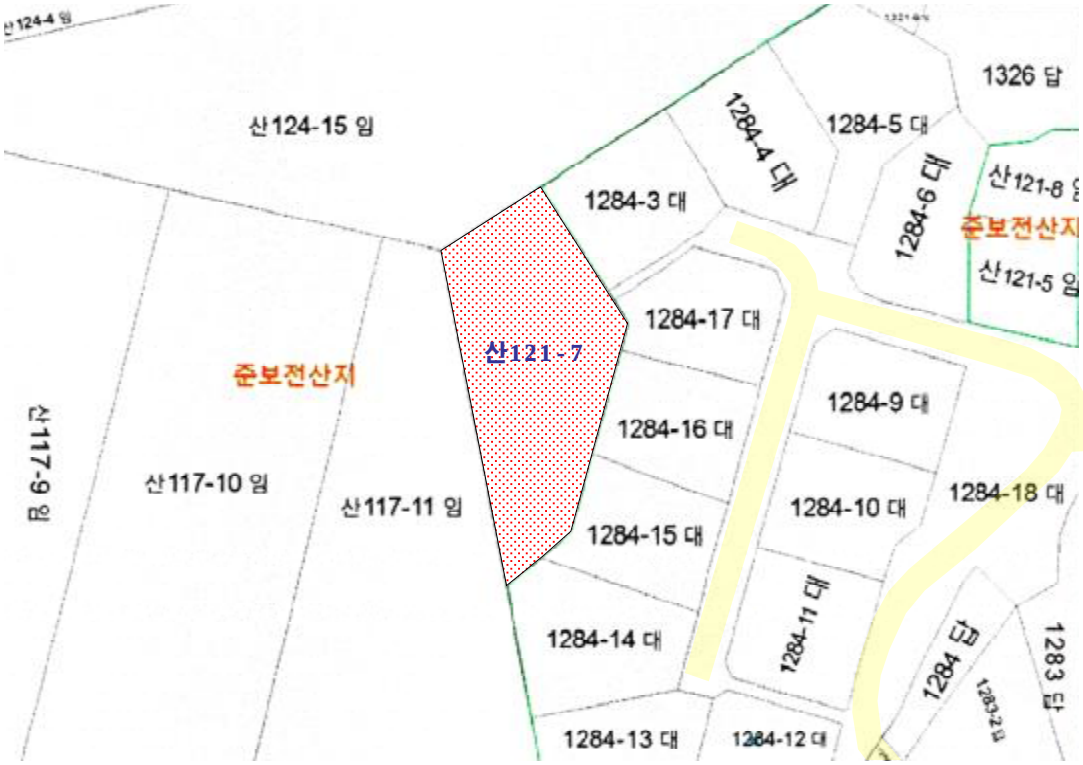


지 적 개 황 도

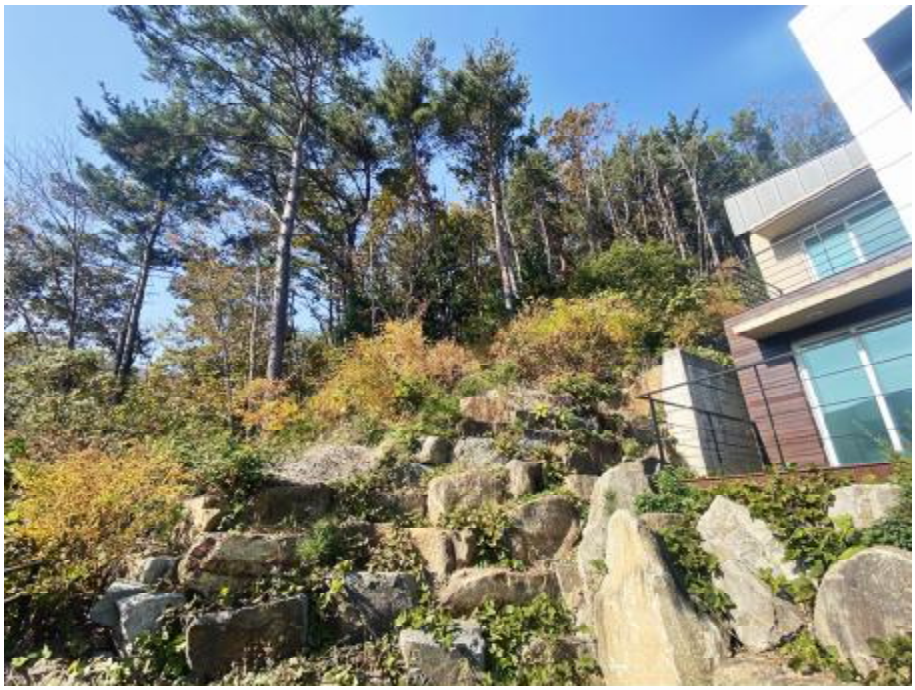
N

S=1/1200

S



사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2021. 11. 17



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2021. 11. 17

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2021. 11. 17



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2021. 11. 17

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA21111504호

부산치과의사신용협동조합장 귀하

一金사십사만사천사백원整 (₩444,400.-)

1. 2021.11.15자로 의뢰하신 『경상남도 거제시 일운면 지세포리 산121-7 소재 토지』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	300,000	* 임야 1.5배 적용
나. 여 비	94,400	
토 지 조 사 비	-	* 2부 발송.
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	2,000	
기 타 실 비	8,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	104,400	
합 계	404,000	
부 가 가 치 세	40,400	
총 계	444,400	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩444,400.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA21111504) 로 해주시기 바랍니다.
※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이 승 준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA22012403호
건 명	경상남도 거제시 일운면 지세포리 산121-6 소재 토지

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.

부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

JA22012403

(토지)감정평가표

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

감정평가사 이 익 희 李益熙 (인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	구십육만육천원(₩966,000.-)			
평가의뢰인	부산치과의사신용협동조합장	감정평가 목적	공매	
		제 출 처	부산치과의사신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2022. 01. 27	2022. 01. 27	2022. 02. 11

감정평가내용

공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지	69㎡	토지	69㎡	14,000	966,000
	이	하	여	백	
합 계					₩966,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 영 수 (인)

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2022-01-27]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 거제시 일운면 지세포리	산121-6	임야	자연녹지지역	69	69	14,000	966,000	현황도로
	합 계							₩966,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 01월 27일을 기준시점으로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2022년 01월 27일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

다. 토지의 개요

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	비 고
1	경상남도 거제시 일운면 지세포리	산121-6	임야	69	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	현황도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 토지감정평가요항

1) **위치 및 부근의 상황**

감정평가대상 물건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리 소재 '지세포중학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 펜션, 농경지(전,답) 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2) **교통상황**

감정평가대상 물건까지 차량접근 가능하며, 교통사정은 시 외곽지역으로 보통이하임.

3) **형상 및 지세**

사다리형에 유사한 토지로서, 남동하향의 경사지 내 자체지반 평탄하게 조성되어 있음.

4) **이용상태**

현황 '도로' 임.

5) **도로상태**

--

6) **토지이용계획관계 및 공법상 제한상태**

자연녹지지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

7) **제시목록외의 물건**

없 음.

8) **공부와의 차이**

없 음.

9) **임대관계**

--

10) **기타 참고사항**

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리 소재 '지세포중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

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

라. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

마. 그 밖의 사항

1) 감정평가대상 토지는 현황 '도로' 인점을 감안하여 감정평가함.

2) 감정평가대상 토지는 등기사항전부증명서상 '우리자산신탁주식회사'로 신탁 등재되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 개관

1) **원가방식(원가법/Cost Approach)**

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) **비교방식(거래사례비교법/Market Approach)**

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 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 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) **수익방식(수익환원법/Income Approach)**

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의해 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

다. 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 감정평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상남도 거제시 일운면) [공시기준일 : 2022. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	지세포리 산124-4	임야	9,124	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	@3,350	1

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
녹지지역	0.036	경상남도 거제시 (22.01.01~22.01.27) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.041 (1 + 0.00041 * 27/31) ≒ 1.00036

※ 2022년 01월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사 · 발표되지 아니하여, 2021년 12월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

대상 토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	1.35	대상토지는 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우등함.
		인근 취락과의 접근성			
		임도의 배치,폭,구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.15	대상토지는 비교표준지 대비 지세 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양,토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	대상토지는 현황 '도로'로서 기타조건에서 열등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.51	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

"감정평가에 관한 규칙" 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 감정평가사례

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	감정평가액 (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경매	지세포리 산***-* (임야, 893㎡)	2020.06.30	@40,000	3,020	자연녹지
2	경매	지세포리 산***-* (임야, 694㎡)	2018.12.31	@40,000	2,920	자연녹지
3	경매	와현리 산**-** (임야, 14,450㎡)	2020.10.21	@37,000	3,600	자연녹지

(다) 인근지역 거래사례

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 감정평가정보체계 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	지세포리 산**-* (임, 24,298㎡)	2020.10.21	\878,000,000.- (약 @36,000/㎡)	2,650	자연녹지
의 견	1) 상기 거래금액은 토지만의 거래임. 2) 토지단가: \878,000,000 ÷ 24,298㎡ ≒ @36,000/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 감정평가대상 토지의 개별공시지가

공시기준일	2019. 01. 01	2020. 01. 01	2021. 01. 01	비고
일련번호(1)	@3,020	@3,020	@3,220	-

(마) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위:원/㎡)	조사처
감정평가대상 토지 및 인근 유사 토지	@15,000 내외	인근 부동산 중개업소

(바) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분		금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액 (원/㎡)
①감정평가사례 (1)기준 표준지의 가액		40,000	주1) 1.01981	주2) 1.00	주3) 0.65	26,515
②표준지의 기준시점 현재가액		3,350	1.00036	-	-	3,351
주1) 시점수정		경상남도 거제시 녹지지역 (2020.06.30 ~ 2022.01.27)				1.01981
주2) 지역요인		사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.				1.00
주3) 개별요인	조건	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	0.65	1.00	1.00	1.00	0.65
	비고	접근조건: 표준지는 사례대비 취락과의 접근성 및 임도의 배치 등에서 열등함.				
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)						7.913

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 감정평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	7.90

(6) 적용단가 결정

일련번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,350	1.00036	1.00	0.51	7.90	13,502	14,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	69	14,000	966,000	-
합 계			966,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(경상남도 거제시 일운면) (자료출처: 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래단가(원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가(원/㎡)	비고
A	지세포리 산**-*	자연녹지	임야	24,298	@36,000	2020.10.21	2,650	-

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 '기호A'를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
녹지지역	1.704	경상남도 거제시 (20.10.21~22.01.27) 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.078 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.024 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.176 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.437 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.041 (1 + 0.00078 * 11/31) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.01437) * (1 + 0.00041 * 27/31) ≒ 1.01704

※ 2022년 01월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2021년 12월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	1.05	대상토지는 거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우등함.
		인근 취락과의 접근성			
		임도의 배치,폭,구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.15	대상토지는 거래사례 대비 지세 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양,토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	대상토지는 현황 '도로'로서 기타조건에서 열등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.40	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	36,000	1.00	1.01704	1.00	0.40	14,645	15,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	69	15,000	1,035,000	-
합 계			1,035,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액(원)	비고
공시지가기준법	966,000	-
거래사례비교법	1,035,000	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다. 감정평가액 결정

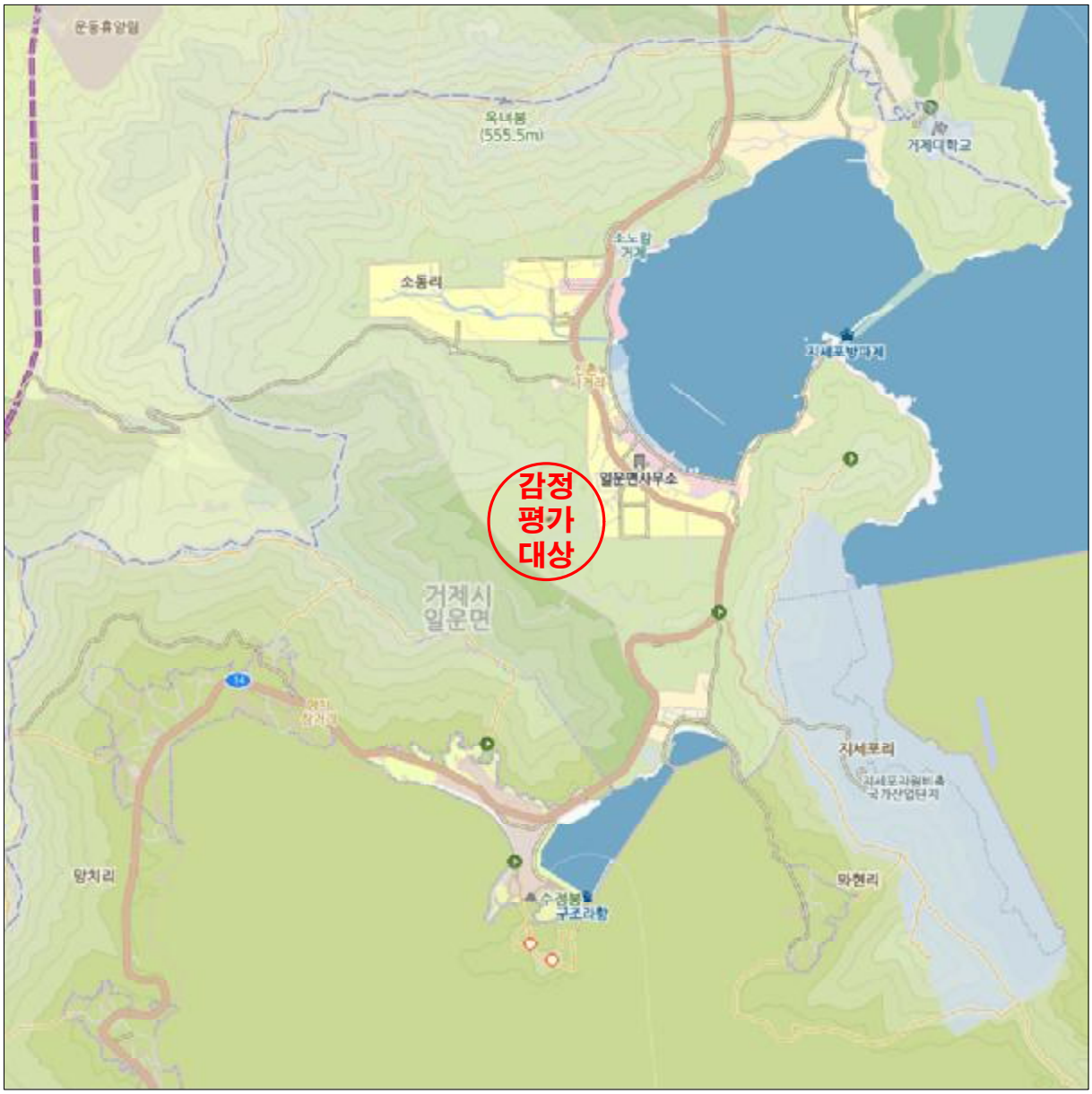
구분	감정평가액(원)	비고
토지	966,000	-

광 역 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 거제시 일운면 지세포리 산121-6번지

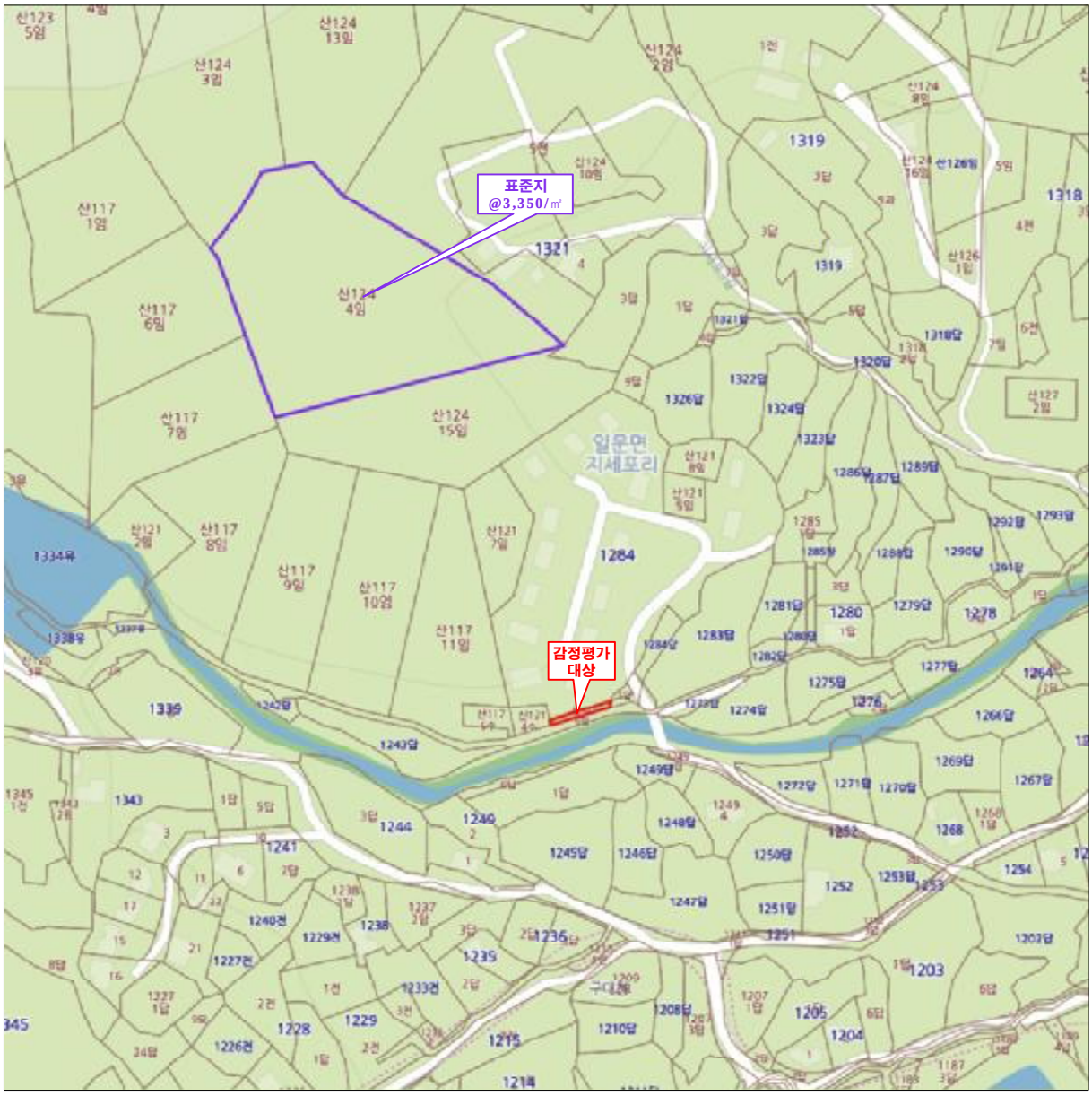


상 세 위 치 도

N

S

감정평가대상	경상남도 거제시 일운면 지세포리 산121-6번지

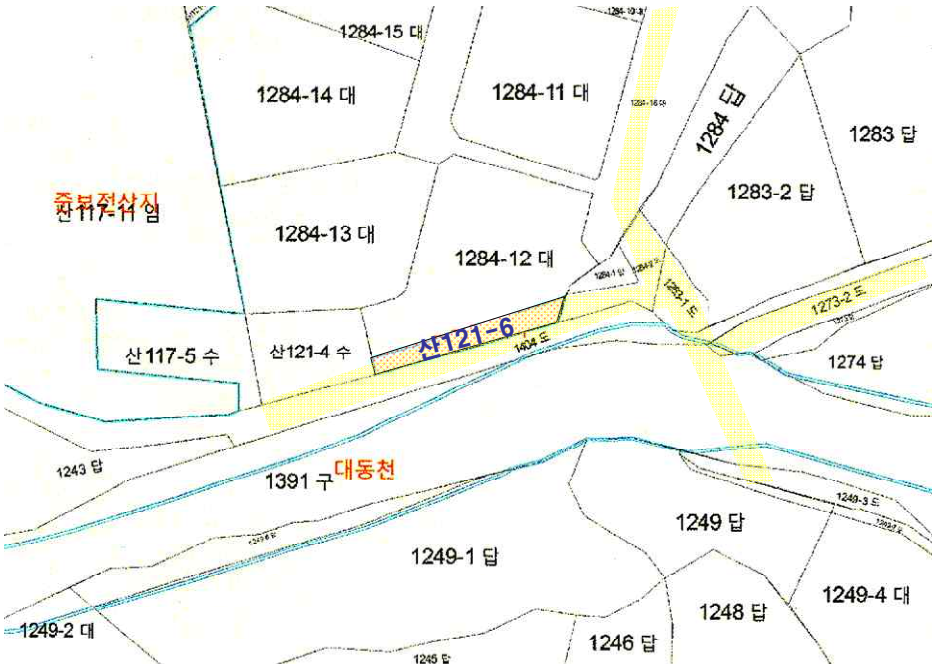


지 적 개 황 도

N

S=1/1000

S



사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2022. 01. 27



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2022. 01. 27

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2022. 01. 27



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2022. 01. 27

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA22012403호

부산치과의사신용협동조합장 귀하

一金사십사만사천사백원整 (₩444,400.-)

1. 2022.01.24자로 의뢰하신 『경상남도 거제시 일운면 지세포리 산121-6 소재 토지』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	300,000	*기본수수료 200,000원에 1.5배 (현황 '도로' 1.5배 적용)
나. 여 비	94,400	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	2,000	
기 타 실 비	8,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	104,400	
합 계	404,000	
부 가 가 치 세	40,400	
총 계	444,400	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩444,400.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA22012403) 로 해주시기 바랍니다.
※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인
[사업자등록번호 : 607-85-24120]

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이 승 준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)