

감정평가서

건명	이외철 소유물건(2025타경20484)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	장250116-1004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

장평감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 기 영

감정평가액	이천일백삼십칠만사천원정 (₩21,374,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이외철 (2025타경20484)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.22	2025.01.22	2025.02.05		
감 정 평 가 내 용	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	443	토지	443	48,000	21,264,000
	[제시외수 목]	(약9주)	제시외수목	약9주	일괄	110,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩21,374,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 하청면 연구리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적 감정평가 건임.

2. 기준가치, 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 '공시지가기준법'으로 평가액을 산정하되, 타 평가방식인 '거래사례비교법'에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.22.로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사 착수일 및 가격조사 완료일은 2025.01.22자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

6. 기타사항

본건 기호1)의 지상에 분묘 약2기가 소재하는 바, 분묘로 인하여 토지의 사용수익에 미치는 영향을 감안하여 평가하되, 분묘로 인한 제한가액은 별지 “토지감정평가명세표”의 비고란에 기재하였으니, 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

본건 기호 1,2)은 마을 후면의 완경사지의 경사지에 위치하는 토지임야로서, 인접 토지와 지적 경계가 불분명할 수 있는 바, 정확한 위치 및 경계 등은 전문적인 지적측량이 필요할 수 있으니, 입찰시 유념하시기 바람.

본건 기호1)의 하단부에는 제시외수목(기호㉠)【동백나무(R20~30, 약7주, 종려나무(R20내외, 약2주)】가 식재되어있으나, 수목의 식재위치, 식재범위, 식재 분포도 등을 종합 참작컨대, 분묘주변 묘지목로 추정되며, 해당 수목의 소재로 인한 사용·수익 제한은 분묘 소재로 인한 사용·수익의 제한에 포섭되어 별도의 수목으로 인한 제한받는 금액은 표기하지 않았으니 업무 진행시 참고바람.

본건 기호1) 상단부에 소재하는 자연생 입목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격에 포함하여 평가하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

공시지가기준법에 의한 시산가액

‘공시지가기준법’이란 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ 제3조1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1. 대상토지 개요

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	하청면 연구리 597-3	387.0	임	토지임야	생산관리	맹지	부정형 완경사	20,800
2	하청면 연구리 597-2	56.0	임	토지임야	생산관리	맹지	부정형 완경사	20,800

2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정함.

【 공시기준일 : 2025. 01. 01 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	하청면 연구리 117-1	1,187.0	전	전	생산관리	맹지	부정형 급경사	26,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동율로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구 자가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(거제시)

용도지역	자가변동률(%)	계산식
경상남도 거제시 (25.01.01~25.01.22) (생산관리)	0.050% (1.00050)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.070 (1 + 0.00070 * 22/31) ≒ 1.00050

※ 2025년 01월 이후의 자가변동율은 미고시되어 직전월 자가변동율을 연장하여 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

[임야지대 개별요인]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	비교표준지						
1	A	1.05	0.75	1.00	0.92	1.00	0.725
	결정의견 비교표준지에 비해 접근조건[교통의 편부 등]에서 우세하나, 자연조건[지세, 방위, 토양, 토질 등], 행정적조건[지목 등]에서 열세함.						

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	비교표준지						
2	A	1.05	0.75	1.00	0.92	1.00	0.725
	결정의견 비교표준지에 비해 접근조건[교통의 편부 등]에서 우세하나, 자연조건[지세, 방위, 토양, 토질 등], 행정적조건[지목 등]에서 열세함.						

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.

9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례(거래사례)로 비준한 기준시점 비교표준지 가격}}{\text{기준시점 비교표준지 가격}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 인근지역 내 평가전례

【 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	하청면 연구리 산***-***	453.00	임	생산관리	5,200	2021.11.19	경매
㉡	하청면 어은리 산***-***	1,953.00	임	생산관리	37,000	2024.12.26	담보
㉢	하청면 대곡리 산***-***	1,064.00	임	생산관리	8,600	2024.09.20	경매

(2) 인근지역 내 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
①	하청면 연구리 ***	873.00	답	생산관리	44,673	39,000,000	2022.05.31
②	하청면 대곡리 ***-***	267.00	임	생산관리	48,575	12,969,692	2023.04.26
③	하청면 대곡리 산***-***	2,327.00	임	생산관리 자연환경	30,081	70,000,000	2023.08.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 비교사례의 선정

비교 사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 상기 사례 중 비교적 최근의 평가사례이며, 인근사례인 **평가전례**⑤ **[표준지A]**선정함.

2) 그 밖의 요인 보정치

표준지 A	평가전례 ⑤
-------	--------

구 분	평가전례(원)	시점수정	지역요인비	개별요인비	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	37,000	1.00063	1.00	1.799	66,605	2.531
표준지 가격	26,300	1.00050	-	-	26,313	

주1) 시점수정 (2024.12.26. ~ 2025.01.22.) : 거제시 생산관리지역 지가변동률 기준

주2) 지역요인의 비교 : 평가전례는 표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

주3) 개별요인의 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.10	1.25	1.20	1.09	1.00	1.799

결정의견

사례 대비시 접근조건(주요 교통시설과의 접근성 등), 자연조건(지세, 방위, 일조, 토양, 토질 등), 획지조건(면적, 경사, 장애의 정도 등), 행정적조건(지목 등)에서 우세함.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치는 '7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액'과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인 비 교	그 밖의 요인 보 정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	26,300	1.00050	1.00	0.725	2.53	48,265	48,000
2	26,300	1.00050	1.00	0.725	2.53	48,265	48,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액

‘거래사례비교법’이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.(「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

1. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 내 유사 물건 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
①	하청면 연구리 ***	873.00	답	생산관리	44,673	39,000,000	2022.05.31
②	하청면 대곡리 ***-*	267.00	임	생산관리	48,575	12,969,692	2023.04.26
③	하청면 대곡리 산***-*	2,327.00	임	생산관리 자연환경	30,081	70,000,000	2023.08.02

2) 비교 거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 중 인근거래사례인 기호②[본건 1,2]을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동율로서 거래사례가 소재하는 시·군·구 자가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
②	2023.04.26 ~ 2025.01.22	1.02613	거제시 생산관리지역

※ 2025년 01월 이후의 자가변동율은 미고시되어 직전월 자가변동율을 연장하여 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

[임야지대 개별요인]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례						
1	②	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030
	결정의견						
	비교표준지에 비해 자연조건[지세,방위, 일조, 토양, 토질 등]에서 다소 우세함.						

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례						
2	②	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030
	결정의견						
	비교표준지에 비해 자연조건[지세,방위, 일조, 토양, 토질 등]에서 다소 우세함.						

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	48,575	1.000	1.02613	1.00	1.030	51,340	51,000
2	48,575	1.000	1.02613	1.00	1.030	51,340	51,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준가액			비준가액		
	단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액 (원)	단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
1	48,000	387	18,576,000	51,000	387	19,737,000
2	48,000	56	2,688,000	51,000	56	2,856,000
합계		443	21,264,000			22,593,000

2. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었으며 '공시지가기준법에 의한 시산가액'은 '거래사례비교법에 의한 시산가액'으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되는 바 '공시지가기준법에 의한 시산가액'을 기준으로 토지가액을 결정함.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 금액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 : '토지감정평가명세표'참조.

【 이 하 여 백 】

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 거제시 하청면 연구리	597-3	임야	생산관리지역	387	387	48,000	18,576,000	분묘소재로 인한 제한 가액 14,560,000원
2	상동	597-2	임야	생산관리지역	56	56	48,000	2,688,000	
소 계								₩21,264,000	
㉠	[제시외수목] 경상남도 거제시 하청면 연구리	597-3 위지상	수목	동백나무 외	(약9주)	약9주	일괄	110,000	
합 계								₩21,374,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 거제시 하청면 연구리 소재 "곡촌마을" 북측 인근에 위치하며, 부근은 농촌마을 주변의 농경지 및 임야 등이 혼재된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

관내 일반적 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1,2) : 공히 부정형의 토지로서, 지면은 남측 하향의 완경사지로서, 토지임야임.

(4) 인접 도로상태

기호 1,2) : 공히 지적도상 맹지로서, 인접지를 통하여 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

기호 2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

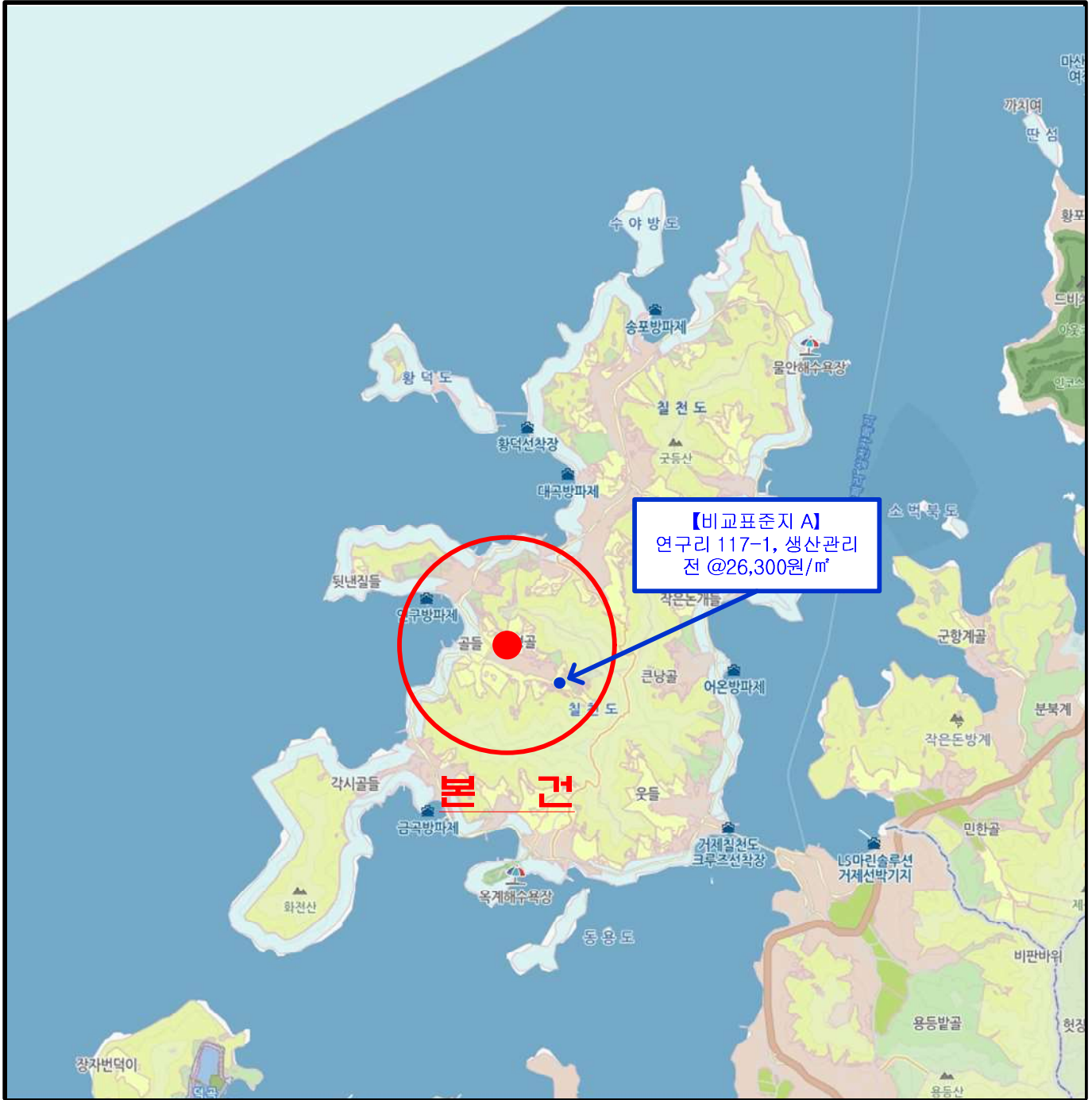
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 별지 "감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참조.

광역위치도



소재지	경상남도 거제시 하청면 연구리 597-3 외
-----	--------------------------

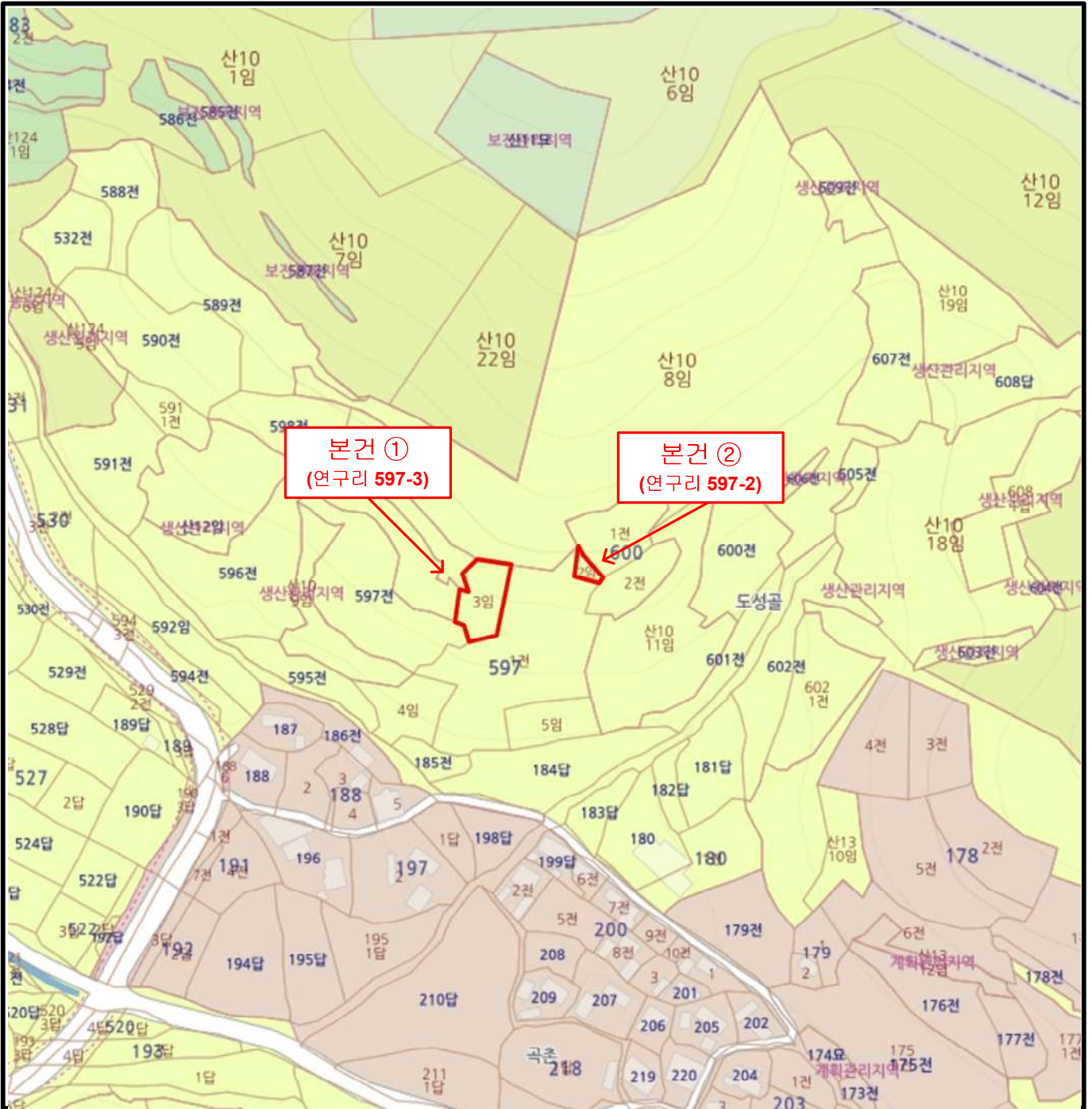


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도

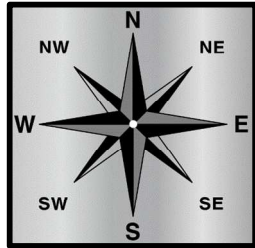


소 재 지	경상남도 거제시 하청면 연구리 597-3 외
-------	--------------------------

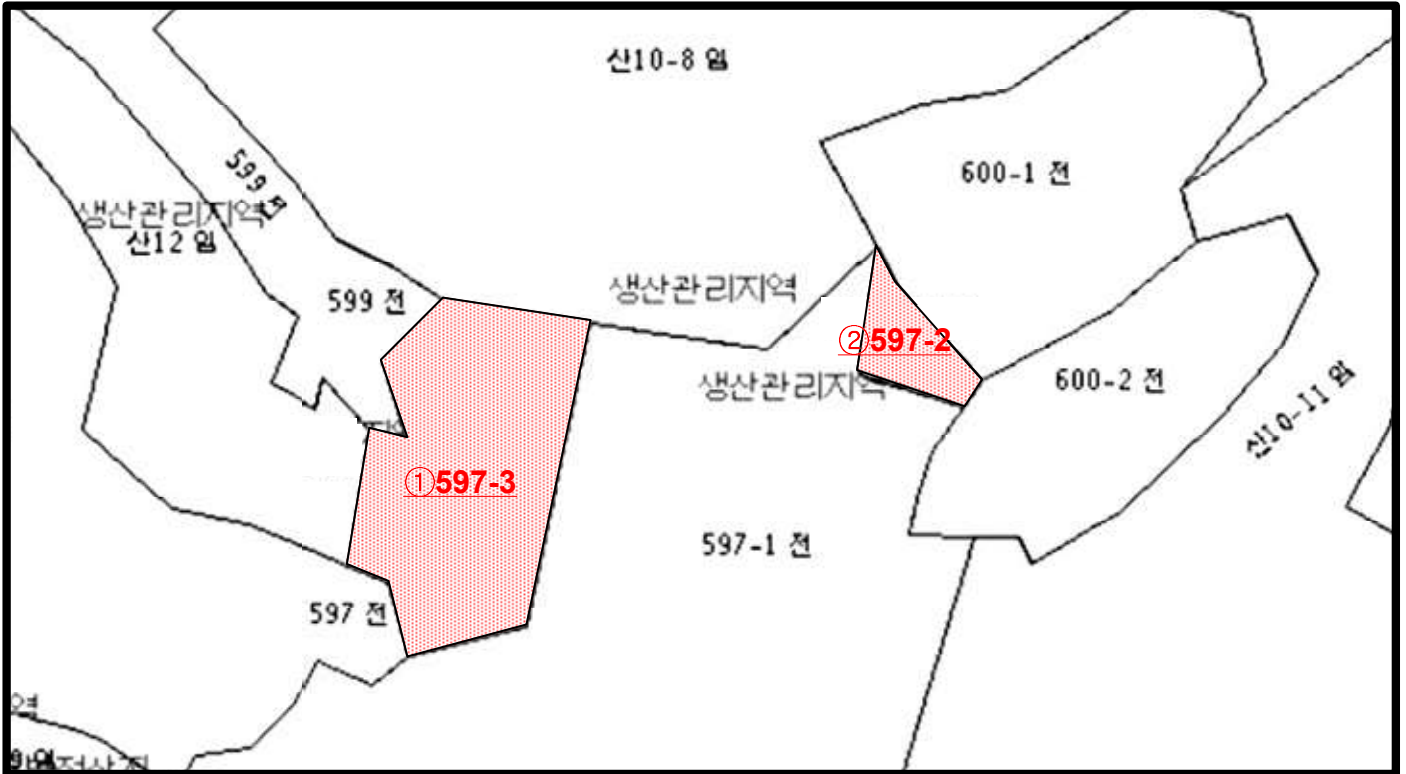


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도

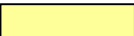



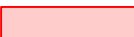


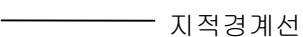


S : 1 / 800



[본건1] : 경상남도 거제시 하청면 연구리 597-3

[본건2] : 경상남도 거제시 하청면 연구리 597-2

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.



1. ()



2 ()



3 ()



4. 1 ()



5. 2 ()



6. 1 ()