

감정평가서

건명	정현수 소유물건(2024타경25147)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	장240528-1008

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.

감정평가사
장기영

(인)

감정평가액	육천오백이십육만오천원정 (₩65,265,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정현수 (2024타경25147)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.07	2024.06.07	2024.06.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	687	토지	687	95,000	65,265,000
		이	하	여	백	
합계					₩65,265,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 거제면 동상리에 소재하는 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 2024.06.07.로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사 착수일 및 가격조사 완료일은 2024.06.07자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

6. 기타사항

본건 남동측 분묘로 추정되는 봉분이 소재하나 관리상태 및 주변 상황(잡풀상태)으로 보아 정확한 분묘 소재 및 상태 파악은 입찰 및 경매 진행시 재확인 바라며, 분묘 소재로 인해 토지의 사용·수익에 제한 받는 금액은 후첨 '토지감정평가명세표'에 병기하였으니 업무 진행시 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	형지 상세	개별지가 (원/㎡)
1	거제면 동상리 339-1	687	전	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	60,400

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 : 2024. 01. 01 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형지 상세	공시지가 (원/㎡)
A	거제면 동상리 357	1,468	전	전	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	62,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

● 지가변동률 (2024.01.01. ~ 2024.06.07.)

(거제시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
	녹지지역	
2024.01.01 ~ 2024.04.30	-0.355%	2024년 04월 누계
2024.04.01 ~ 2024.04.30.	-0.095%	2024년 04월 지변율
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.06.07)	-0.475% (0.99525)	--

※ 2024년 05월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동율을 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

[농경지대 개별요인]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	비교표준지						
1	A	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
결정의견							
1	비교표준지에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

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

(1) 인근지역 내 평가전례

【 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	거제면 동상리 ***	1,653	전	자연녹지	97,000	2023.10.10	공매 (국세,지방세)
㉡	거제면 서상리 ***	264	전	자연녹지	65,000	2021.02.26	담보

(2) 인근지역 내 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
㉢	거제면 동상리 *****	147 /512	답	자연녹지	170,068	25,000,000	2022.01.12
㉣	거제면 동상리 *****	330 /612	답	자연녹지	333,333	110,000,000	2019.11.11

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 인근 사례중 동일 목적의 사례이며, 가장 최근의 사례인 **평가전례**④ 선정함.

2) 그 밖의 요인 보정치

표준지 A	평가전례 ④
-------	--------

구 분	거래사례(원)	시점수정	지역요인비	개별요인비	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	97,000	0.99479	1.00	1.155	111,451	1.797
표준지 가격	62,300	0.99525	-	-	62,004	

주1) 시점수정 (2023.10.10. ~ 2024.06.07.) : 거제시 녹지지역 지가변동률 기준
주2) 지역요인의 비교 : 거래사례는 표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)
주3) 개별요인의 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155

결정의견

사례 대비 접근조건(주요 교통시설과의 접근성) 및 획지조건(경사도)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	지역요인 비 교	개별요인 비 교	그 밖의 요인 보 정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	62,300	0.99525	1.00	0.855	1.79	94,894	95,000

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
㉠	거제면 동상리 ****-	147 /512	답	자연녹지	170,068	25,000,000	2022.01.12
㉡	거제면 동상리 ****-	330 /612	답	자연녹지	333,333	110,000,000	2019.11.11

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 인근거래 사례인 기호㉠을 비교 거래사례로 선정함.

2. 사정보정치의 산정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 거래사례가 소재하는 시·군·구 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
㉠	2022.01.12. ~ 2024.06.07	1.00372	경상남도 거제시 녹지지역

※ 2024년 05월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장하여 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

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

5. 개별요인 비교치의 산정

구 분		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례						
1	㉠	0.80	0.80	0.87	1.00	1.00	0.557
결정의견							
1	거래사례 대비 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 자연조건(인근 토지의 이용상황 등) 및 획지조건(경사도)에서 열세함.						

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 교 비	개별요인 교 비	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	170,068	1.00	1.00372	1.00	0.557	95,080	95,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
1	공시지가기준법에 의한 시산가액	95,000	687	65,265,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	95,000	687	65,265,000

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 】

토지감정평가명세표

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 거제면 동상리	339-1	전	자연녹지지역	687	687	95,000	65,265,000	
						분묘로	인해	제한받는금액	64,410,000원
	합 계							₩65,265,000.-	
				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 거제면 동상리 소재 '거제여자상업고등학교' 북측에 소재하며, 부근으로 농경지 및 임야 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건은 지적도상 맹지상태이며, 위치 및 대중교통 통행횟수 등 고려시 제반 교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서 현황 '전(휴경지)' 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(닭오리에추리돼지개제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(거제여자상업고등학교)<교육환경보호에관한법률>, 역사문화환경보존지역(문화재(보호구역)로부터300m이내)<문화재보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 남동측 분묘로 추정되는 봉분이 소재하나 정확한 분묘 소재 및 상태 파악은 입찰 및 경매 진행시 재확인 바람.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계

미상임.

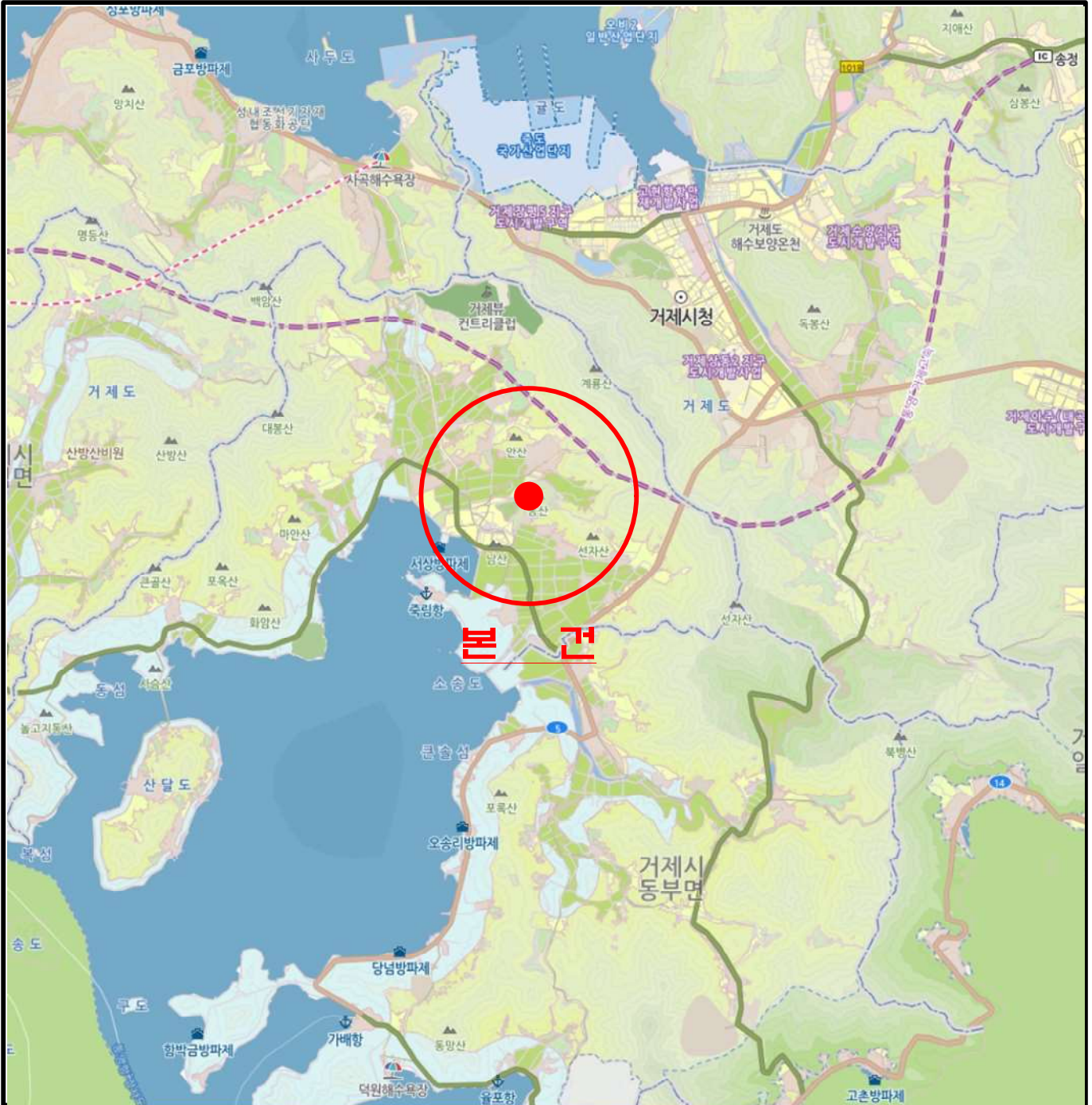
2)기타

본건 남동측 분묘로 추정되는 봉분이 소재하나 관리상태 및 주변 상황(잡풀상태)으로 보아 정확한 분묘 소재 및 상태 파악은 입찰 및 경매 진행시 재확인 바라며, 분묘 소재로 인해 토지의 사용·수익에 제한 받는 금액은 후첨 ‘토지감정평가명세표’에 병기하였으니 업무 진행시 참고바람.

광역위치도

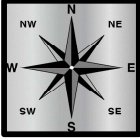


소재지	경상남도 거제시 거제면 동상리 339-1
-----	------------------------

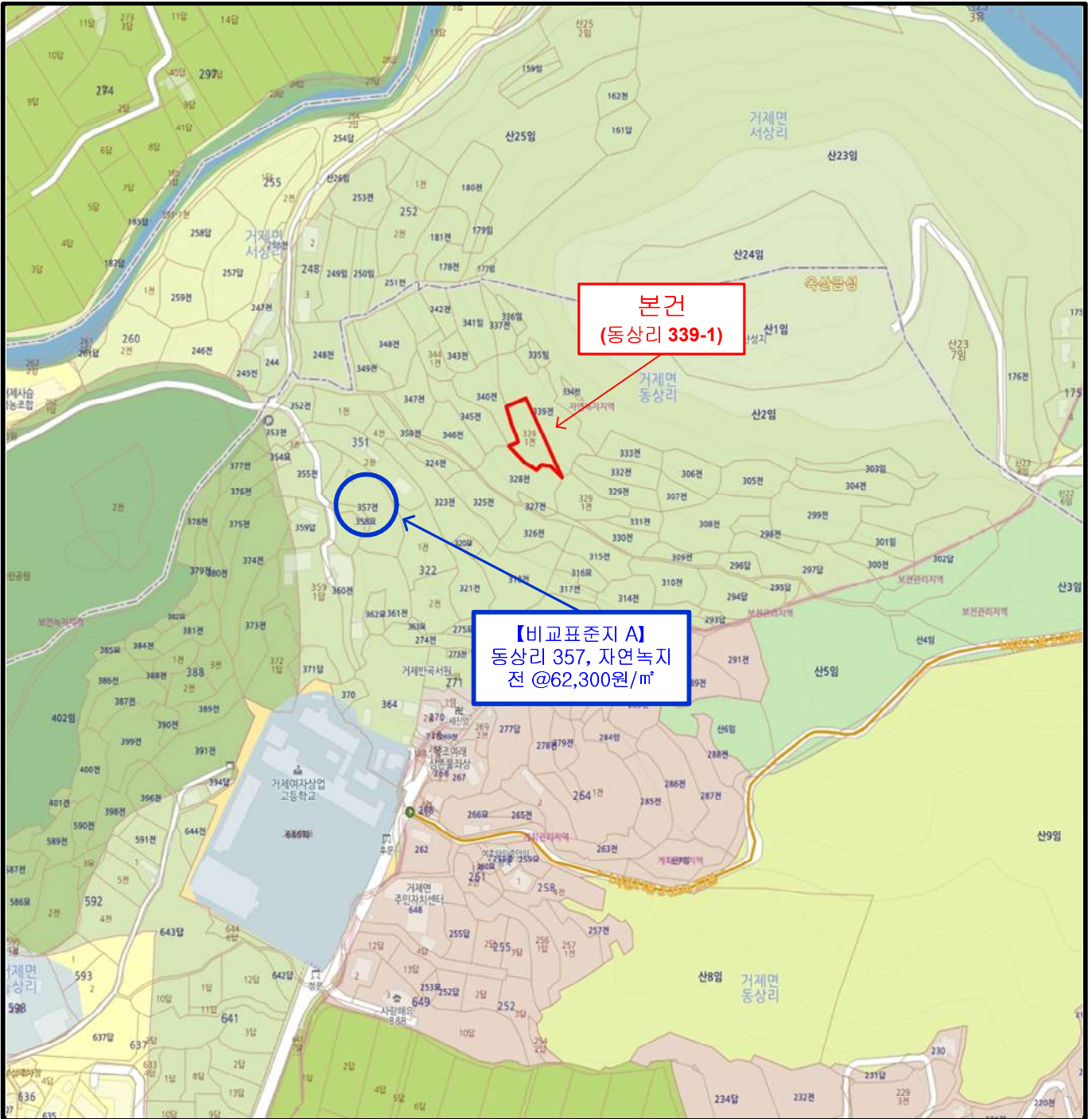


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도

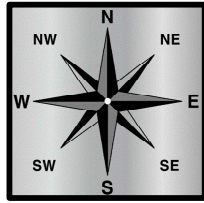


소재지	경상남도 거제시 거제면 동상리 339-1
-----	------------------------

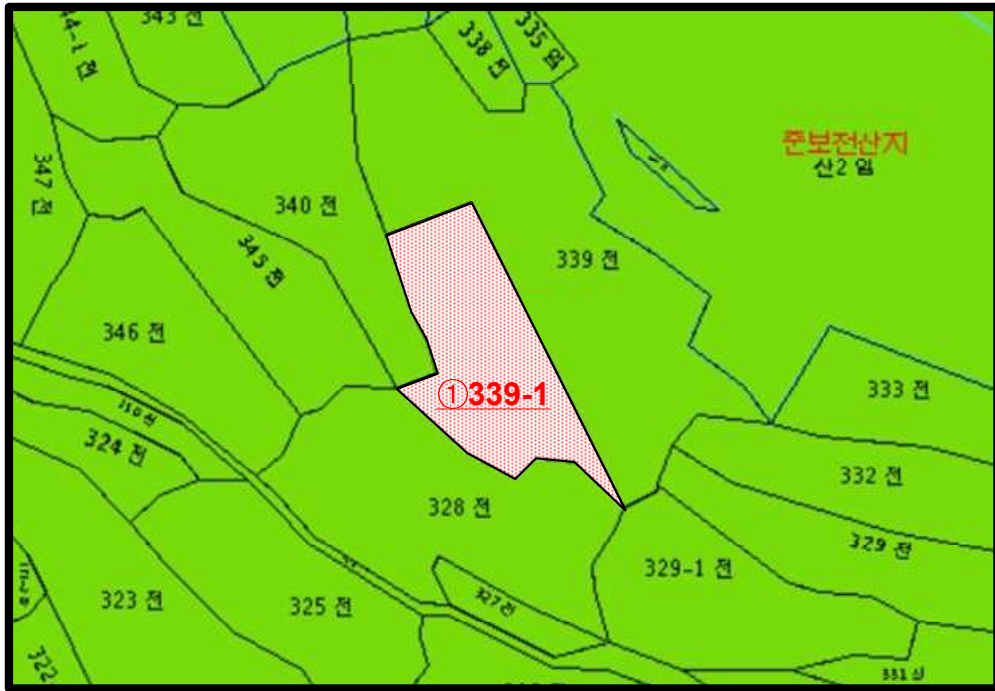


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

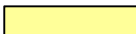




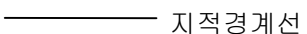
지적 및 건물개황도



S : 1 / 1200



본건 : 경상남도 거제시 거제면 동상리 **339-1**

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

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



1.



2