

감정평가서

건명	정부군 소유물건 (2024타경29781)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	a240927-3-035

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

아세아감정평가사사무소

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 통영시 욕지면 동항리	산76-1	임야	계획관리지역	2,423	2,423	31,000	75,113,000	
2	동소	산76-5	임야	계획관리지역	164	164	36,000	5,904,000	현황 일부 '도로'감안
합 계								₩81,017,000.-	
				이	하	여	백		

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 통영시 옥지면 동항리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 02일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 01일, 02일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일 까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가기준법”을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 대상 토지 기호 2)는 현황 일부 '도로'로 이용중인바 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 대상 토지는 자연림 상태의 임야로서, 지상에 자생하는 자연생 입목은 관행상 토지와 일체로 거래되는바 토지와 일괄하여 감정평가 하였습니다.
- 대상 토지 지상에 육안으로 확인되는 분묘는 없으나 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 대상 토지는 인접필지와 지적경계확인이 불분명한바, 정확한 지적경계는 전문적인 지적측량이 요구되니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	욕지면 동항리 산76-1	임야	2,423	계획 관리	자연림	소로 한면	부정형 급경사	1,900	-
2	욕지면 동항리 산76-5	임야	164	계획 관리	토지 임야 및 일부 도로	소로 한면	부정형 완경사	2,420	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01.]

기호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	욕지면 동항리 산76-1	임야	2,423	계획 관리	자연림	소로 한면	부정형 급경사	1,900	-

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 상기의 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

용도지역	지가변동률(%)	계 산 식	비 고
계획관리지역	1.482 (1.01482)	경상남도 통영시 (24.01.01~24.10.02) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.332 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.143 $(1 + 0.01332) * (1 + 0.00143 * 32/31)$ $= 1.01482$	-

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.

(지역요인 비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 항 목 (임 야 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근 취락과의 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, 결사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상 토지는 표준지와 동일한바 제반 개별요인은 동일합니다.					
2	A	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
	대상 토지는 표준지와 비교하여 자연조건(일부 '도로'이용으로 열세하나, 경사에서 우세함)에서 우세합니다.					

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가격 자료

1) 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	육지면 동항리 산00-0	임야	2,658	계획 관리	자연림	2023.11.30	34,000	법원 경매	-
#2	육지면 동항리 산00-0	임야	81	계획 관리	자연림 및 도로	2023.07.28	30,000	법원 경매	-

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 지지옥션]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
통영시	최근1년	임야	25	49.74

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 평가사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	육지면 동항리 산00-0	임야	2,658	계획 관리	자연림	2023.11.30	34,000	법원 경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#1)기준 표준지(A)가액	34,000	1.01551	1.000	0.900	31,075	16.118
기준시점 표준지(A)가액	1,900	1.01482	-	-	1,928	

- 시점수정 : 2023.11.30. ~ 2024.10.02. 경상남도 통영시 계획관리지역 자가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.
- 개별요인 :

구분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#1	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 사례와 대비하여 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.					

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 공시지가를 아래와 같이 상향 보정하였습니다.

그 밖의 요인 보정치	
A	16.11

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정하였습니다.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1,900	1.01482	1.000	1.000	16.11	31,063	31,000
2	1,900	1.01482	1.000	1.150	16.11	35,722	36,000

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 인근 거래사례 및 비교사례의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제2조 제12의2호에 의거 "적정한 실거래가"란 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 아래의 거래사례 중 기호 가)를 비교사례로 선정하였습니다.

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
가	욕지면 동항리 0000	임야	645	계획 관리	자연림	2024.06.20	22,999,999	35,659	-
나	욕지면 동항리 000-00	임야	569	계획 관리	자연림	2022.12.23	17,000,000	29,877	-

2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하였습니다.

시군구	용도지역	구 분(기 간)	지가변동률(%)	적용사례
통영시	계획관리지역	2024.06.20.~2024.10.02.	0.578 (1.00578)	가

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.
(지역요인비교치 = 1.000)

5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	가	1.10	0.80	1.00	1.00	0.880
	대상 토지는 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세하나, 자연조건(일조 및 경사 등)에서 열세합니다.					
2	가	1.10	0.92	1.00	1.00	1.012
	대상 토지는 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세하나, 자연조건(일부 '도로' 이용 및 일조 등)에서 열세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	35,659	1.000	1.00578	1.000	0.880	31,561	32,000
2	가	35,659	1.000	1.00578	1.000	1.012	36,295	36,000

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	31,000	32,000	31,000
2	36,000	36,000	36,000

2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련 번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	2,423	2,423	31,000	75,113,000	-
2	164	164	36,000	5,904,000	-
합 계				81,017,000	-

III. 감정평가액 결정 및 의견

상기 감정평가선례와 거래사례가격, 인근지가수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토할 때, 『공시지가기준법』에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역 내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 합리성이 지지되고 있는 것으로 판단되는 바, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제 12조, 제14조 등의 규정에 따라 『공시지가기준법』에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액	비 고
토 지	81,017,000	-
합 계	81,017,000	-

【 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 통영시 옥지면 동항리 소재 '입석마을회관' 북측 인근에 위치하며, 주위는 마을주변 농경지 및 임야지대로서,제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

기호 1, 2)는 공히 차량의 접근은 가능하며, 도서지역에 위치하는바 제반 교통사정은 다소 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1)은 부정형 급경사지의 '자연림' 상태입니다.
기호 2)는 부정형 완경사의 '토지임야' 및 일부 '도로'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1) 남측 및 기호 2) 북측으로 2차선 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) : 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
기호 2) : 계획관리지역(계획관리지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

대상 토지 기호 2)는 현황 일부 '도로'로 이용중인바 이를 감안하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

- 본건은 임야로서, 임지상에 소재하는 입목은 관행상 임지와 일체로 거래되는바 임야에 포함하여 평가하였습니다.

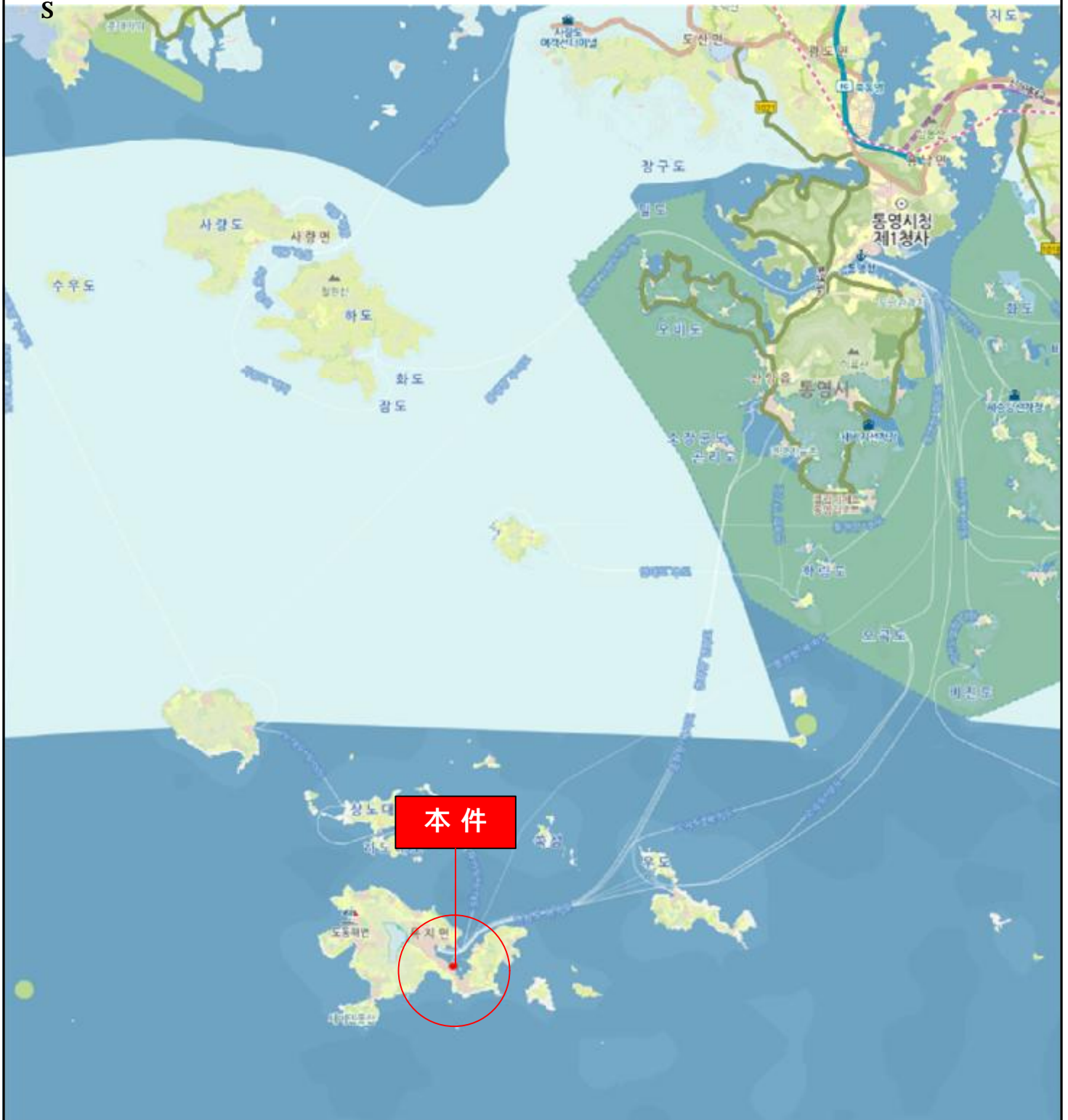
- 본건 토지는 인접필지와 지적경계확인이 불분명한바, 정확한 지적경계는 전문적인 지적측량이 요구되니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

경상남도 통영시 옥지면 동항리 산76-1번지 외 1필지



상 세 위 치 도



소재지

경상남도 통영시 옥지면 동항리 산76-1번지 외 1필지



사 진 용 지



기호 1) 남측 전경



기호 1) 서측 전경

사 진 용 지



기호 2) 동측 전경



기호 2) 서측 전경