

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유상옥 소유물건(2025타경21456)

의뢰인: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관
한성일

감정평가서번호: nh250529-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

남해감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

양 현 철

감정평가액	일억오천삼백이십일만육천원정(₩153,216,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유상옥 (2025타경21456)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.02	2025.06.01 ~ 2025.06.02	2025.06.04	
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	1,008	토지	1,008	152,000	153,216,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩153,216,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 거제시 장목면 장목리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령 및 규정에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 감정평가방법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

나. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액과, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 비교하고 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건

없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 01일부터 2025년 06월 02일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 기준시점 완료일자인 2025년 06월 02일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

기호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2025 개별지가 (원/㎡)
1	장목면 장목리 454-3	답	1,008	답(목답)	보전관리	세로(불)	부정형 평지	43,600

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01]

기호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장목면 장목리 397-19	답	1,098	답	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	78,800

(2) 선정이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

[경상남도 거제시 보전관리지역]

경상남도 거제시 보전관리지역		2025.01.01 ~ 2025.06.02
기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.297	2025년 04월까지의 지가변동률 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.151	2025년 04월 지가변동률
(누 계) 2025.01.01 ~ 2025.06.02	0.464 (1.00464)	(1 + 0.00297) * (1 + 0.00151 * 33/30)
2025년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용함.		

다. 지역요인 비교

본건이 비교표준지로, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조 등(일조, 통풍 등), 토양, 토질(토양, 토질의 양부), 관개, 배수(관개의 양부, 배수의 양부), 재해의 위험성(수해의 위험성, 기타 재해의 위험성)
획지조건	면적, 경사 등(면적, 경사), 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 결정

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세로 개별요인 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), ” 2002두 5054(2003.07.5선고), 국토교통부 유권해석(‘구’ 건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(2) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 유사 토지의 가격수준은 보전관리지역 농경지: @150,000원/㎡ ~ @200,000원/㎡ 수준입니다.
----------	--

(3) 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지 (거제시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
1	장목면 장목리 000-0	답	보전관리	150,000	2022.04.05	경매(본건)
2	장목면 장목리 000-0	답	보전관리	159,000	2024.10.08	시가참고
3	장목면 장목리 000-0	답	보전관리	144,000	2022.04.05	경매

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산정방법

$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$ <p style="text-align: center;">*평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</p> <p style="text-align: center;">*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정</p>
--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가선례의 분석 및 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하며 최근의 선례로서, 가치형성의 유사성 등 비교가능성이 높은 평가선례 #2를 선정하였습니다.

3) 격차율 산정

< 선례 #2/ 표준지(A)>

구분	단가	시점수정 ^{*1)}	지역요인 ^{*2)}	개별요인 ^{*3)}	시산가격	격차율
선례(사례)기준 표준지단가	159,000	1.00781	1.000	1.000	160,242	2.024
기준시점 표준지공시지가	78,800	1.00464	1.00	1.00	79,166	

*1) 시점수정(2024.10.08 - 2025.06.02) - 경상남도 거제시 보전관리지역 지가변동을

*2) 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)

*3) 개별요인 : 아래 참조

접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

표준지는 선례(사례) 대비 개별요인 대등합니다.

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	78,800	1.00464	1.000	0.950	2.02	151,919	152,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 거래사례의 선정

(1) 실거래사례

[출처: 국토교통부 실거래가신고]

일련 번호	소재지 (거래시)	지목	용도 지역	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	기타
A	장목면 장목리 000	답	보전관리	251	91,633	2025.02.12	
B	장목면 장목리 000-0	전	보전관리	148.5	337,723	2025.03.25	

(2) 사례선정 기준 및 거래사례의 선정

인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례 중 비교가능성이 높은 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의 2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서, 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 실거래사례 #B를 선정하였습니다.

나. 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준과 부합하고, 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

사례 기호	기 간	지가변동률(%)	비고
B	2025.03.25 ~ 2025.06.02	0.341 (1.00341)	경상남도 거제시 보전관리지역

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조 등(일조, 통풍 등), 토양, 토질(토양, 토질의 양부), 관개, 배수(관개의 양부, 배수의 양부), 재해의 위험성(수해의 위험성, 기타 재해의 위험성)
획지조건	면적, 경사 등(면적, 경사), 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

기호	사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	B	1.05	0.70	0.60	1.00	1.00	0.441
본건은 사례(선례) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세하며, 자연조건(주위환경 등), 획지조건(조망 등) 열세로 개별요인 열세합니다.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	337,723	1.000	1.00341	1.000	0.441	149,444	149,000

4. 토지가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	152,000	149,000

나. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의거하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 본건 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토한바, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 적절히 지지하고 있다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면 적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	토 지	152,000	1,008	153,216,000	
감 정 평 가 액 (합 계)				153,216,000	

2. 결정의견

인근지역 가격수준, 평가 선례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거, 대상 부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.

토지건물 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 장목면 장목리	454-3	답	보전관리지역	1,008	1,008	152,000	153,216,000	
								₩153,216,000.-	
				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 장목면 장목리에 소재하는 '장서마을' 서측 인근에 위치하며 부근은 지방도 주변으로 전, 답 등 농경지 및 임야 등이 혼재하는 농경지대로 제반 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 소형차량의 접근이 가능하며 간선도로와의 거리, 대중교통의 이용 등 제반 교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로 현황은 '답(목답)'입니다.

(4) 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 3m 내외의 비포장 도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

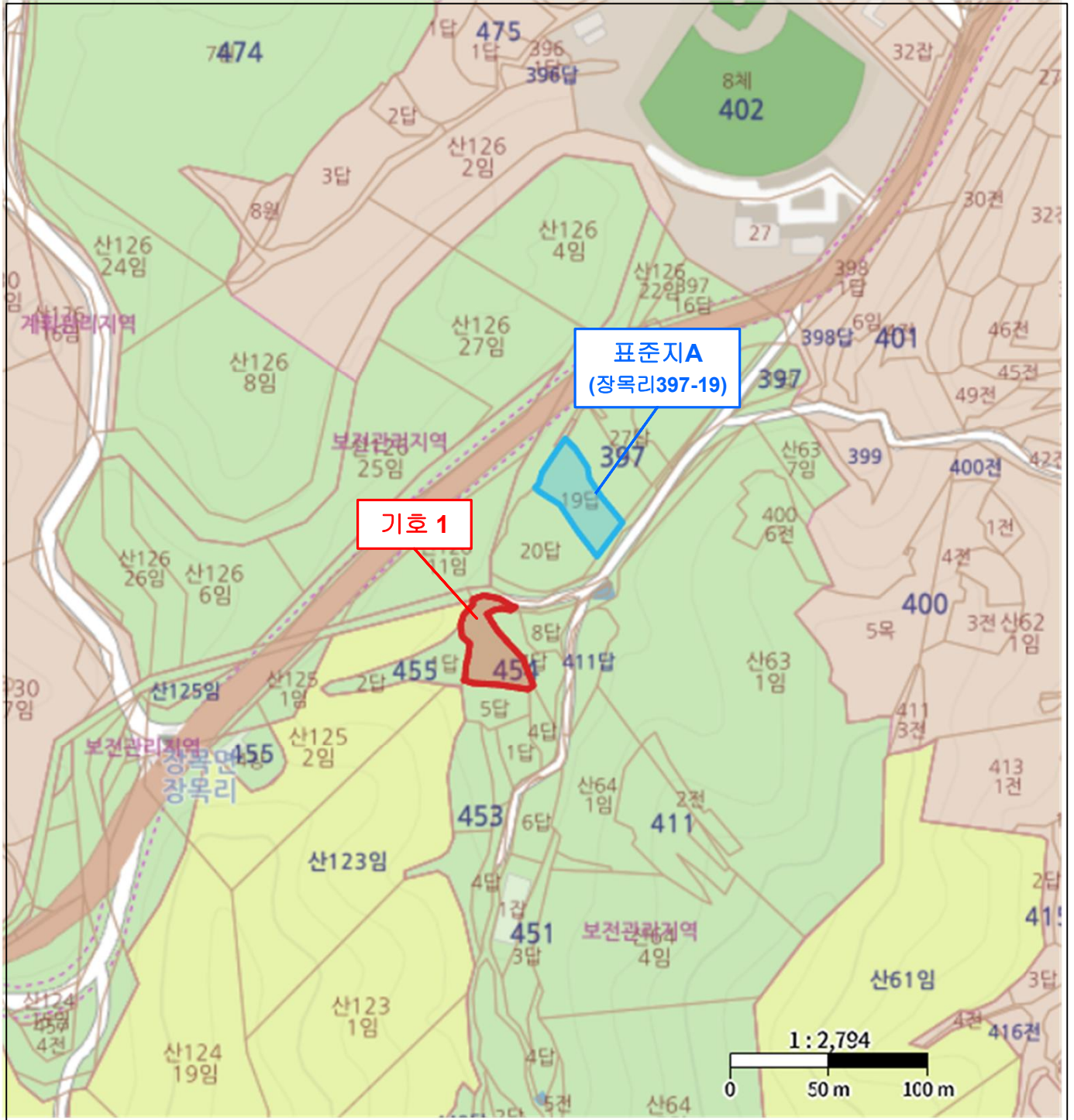
- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

상 세 위 치 도



소재지

경상남도 거제시 장목면 장목리 454-3



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

