

# 감정평가서

건명	최악한 소유물건 (2024타경3895)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	a240902-3-001

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.

아세아감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
장태호

(인)

감정평가액	오천오백칠십삼만칠천원정(\55,737,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최낙한 (2024타경3895)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.12 ~ 2024.09.13	2024.09.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,937	토지	1,937	-	55,737,000
			이	하	여	백
	합계					\55,737,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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 고성군 대가면 암전리	385-1	전	농림지역	866	866	29,000	25,114,000	
2	동소	385-2	전	농림지역	635	635	29,000	18,415,000	분묘2기소재 감안가액 ₩13,811,000
3	동소	385-3	전	농림지역	436	436	28,000	12,208,000	일부 분묘주위토지 감안평가
<b>합 계</b>								<b>₩55,737,000.-</b>	
				이	하	여	백		

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 고성군 대가면 암전리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가건 임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

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

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 13일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 09월 12일, 13일 2일간 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 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 하였음.

#### 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 검토하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 장기간 방치된 '휴경지 및 묘지'로 이용 중인바 지상에 소재하는 자연생입목(잡목 등)은 일반적인 부동산 거래시 일괄하여 거래되는바 토지에 포함하여 평가하였으니, 입찰 및 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 토지 기호(2) 지상에 제시외 분묘 2기 및 제시외수목(측백나무 등)이 소재하는바 분묘 등으로 인하여 토지에 제한이 있을 경우 영향 받는 가액은 '(토지)감정평가 명세표' 비고란에 기재하였습니다.
- 토지 기호(3) 일부는 묘지주위 토지로 이용 중인 것으로 판단되어 이를 감안하여 평가하였으며, 지상에 제시외수목(배롱나무 2주)이 소재하나 묘지와 관련된 수목인 것으로 판단되어 평가에서는 제외하였으니, 입찰 및 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지는 인접필지와 지적경계확인이 불분명한바, 정확한 지적경계는 전문적인 지적측량이 요구되니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 토지평가액의 산출근거

#### II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

##### 1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (고성군 대가면)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	암전리 385-1	866	전	농림지역	휴경지	맹지	부정형 완경사	8,710	-
2	암전리 385-2	635	전	농림지역	휴경지	맹지	사다리 완경사	8,710	-
3	암전리 385-3	436	전	농림지역	휴경지	맹지	부정형 완경사	8,710	-

##### 2. 비교표준지 선정

###### 가. 비교표준지

[ 공시기준일: 2024.01.01. ]

기호	소재지 (고성군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대가면 암전리 417	전	1,084.0	농림지역	전	맹지	부정형 완경사	8,710	-

###### 나. 비교표준지 선정

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

## 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 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	계 산 식	비 고
농림지역	0.226 (1.00226)	경상남도 고성군 (24.01.01~24.09.13 ) (농림)  2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.229 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.002  $( 1 + 0.00229 ) * ( 1 - 0.00002 * 44/31 )$ $\approx 1.00226$	-

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

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

(지역요인 비교치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인 비교

#### 가. 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 ( 농 경 지 대 )		
조 건	항 목	세 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, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1,2	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지와 대비하여 제반 개별요인에서 대등함.							
3	A	-	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건 토지는 비교표준지와 대비하여 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							

## 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 필요함.

### 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 (고성군)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	대가면 암전리 000-0	농림지역	답	답	2,392	2020.09.22.	30,000	담보	-
#2	마암면 두호리 000-0	농림지역	답	답	1,472	2020.01.06.	34,000	법원경매	-
#3	마암면 두호리 000-0	농림지역	답	답	1,257	2023.01.05.	30,000	(공)매입 매각	-

#### 2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 지지옥션 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
고성군	최근1년	전	26	41.11
		답	47	52.80

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 선정함.

기호	소재지 (고성군)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#3	마암면 두호리 000-0	농림지역	답	답	1,257	2023.01.05.	30,000	(공)매입 매각	-

#### 2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#3)기준 표준지(A)가액	30,000	1.00441	1.000	0.950	28,626	3.279
기준시점 표준지(A)가액	8,710	1.00226	-	-	8,730	

- 시점수정 : 2023.01.05. ~ 2024.09.13. 경상남도 고성군 농림지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#3	-	0.95	1.00	0.98	1.02	1.00	0.950
비교표준지는 상기 사례와 대비하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서는 열세하나 행정적조건(행정상의 규제정도)에서는 우세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 보정함.

그 밖의 요인 보정치	
A	3.27

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1,2	8,710	1.00226	1.000	1.000	3.27	28,546	<b>29,000</b>
3	8,710	1.00226	1.000	0.970	3.27	27,690	<b>28,000</b>

## 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(나)를 선정함.

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지 (고성군)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
가	대가면 암전리 000	농림지역	전	전	175	2023.09.15.	4,000,000	22,857	-
나	대가면 금산리 00,00,00-0	농림지역	전,답	전	4,351	2024.05.27.	145,000,000	33,326	-

### 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 결정함.

시군구	용도지역	구 분(기 간)	지가변동률(%)	적용사례
고성군	농림지역	2024.05.27.~2024.09.13.	0.079 (1.00079)	가

### 4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

### 5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1,2	가	-	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	<b>0.855</b>
	본건은 거래사례와 대비하여 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
3	가	-	0.90	1.00	0.92	1.00	1.00	<b>0.828</b>
	본건은 거래사례와 대비하여 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부, 이용상황 등)에서 열세함.							

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1,2	가	33,326	1.000	1.00079	1.000	0.855	28,516	<b>29,000</b>
3	가	33,326	1.000	1.00079	1.000	0.828	27,616	<b>28,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ-3. 토지평가액의 결정 및 의견

#### 1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	29,000	29,000	29,000
3	28,000	28,000	28,000

#### 2. 토지평가액의 결정

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

일련번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	866	866	29,000	25,114,000	-
2	635	635	29,000	18,415,000	-
3	436	436	28,000	12,208,000	-
합 계				55,737,000	-

### 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 결정하였음.

구 분	감정평가액	비 고
토 지	55,737,000	-
합 계	55,737,000	-

【 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 고성군 마암면 암전리 소재 '대가저수지' 동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 농가주택, 순수임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 등의 접근은 불가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,3)은 부정형 완경사지의 '휴경지 및 묘지주위토지' 로 이용 중입니다.  
기호(2)는 사다리형 완경사지의 '휴경지 및 묘지'로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

공히 맹지이나 기호(1) 북측으로 농기계의 출입이 용이한 비포장도로(약1~2m내외)가 개설되어져 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호(2) 지상에 분묘2기 및 제시외수목(측백나무 등), 기호(3) 지상에 제시외수목(배롱나무 2주)가 소재하는 것으로 조사됩니다.

# 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**

없습니다.

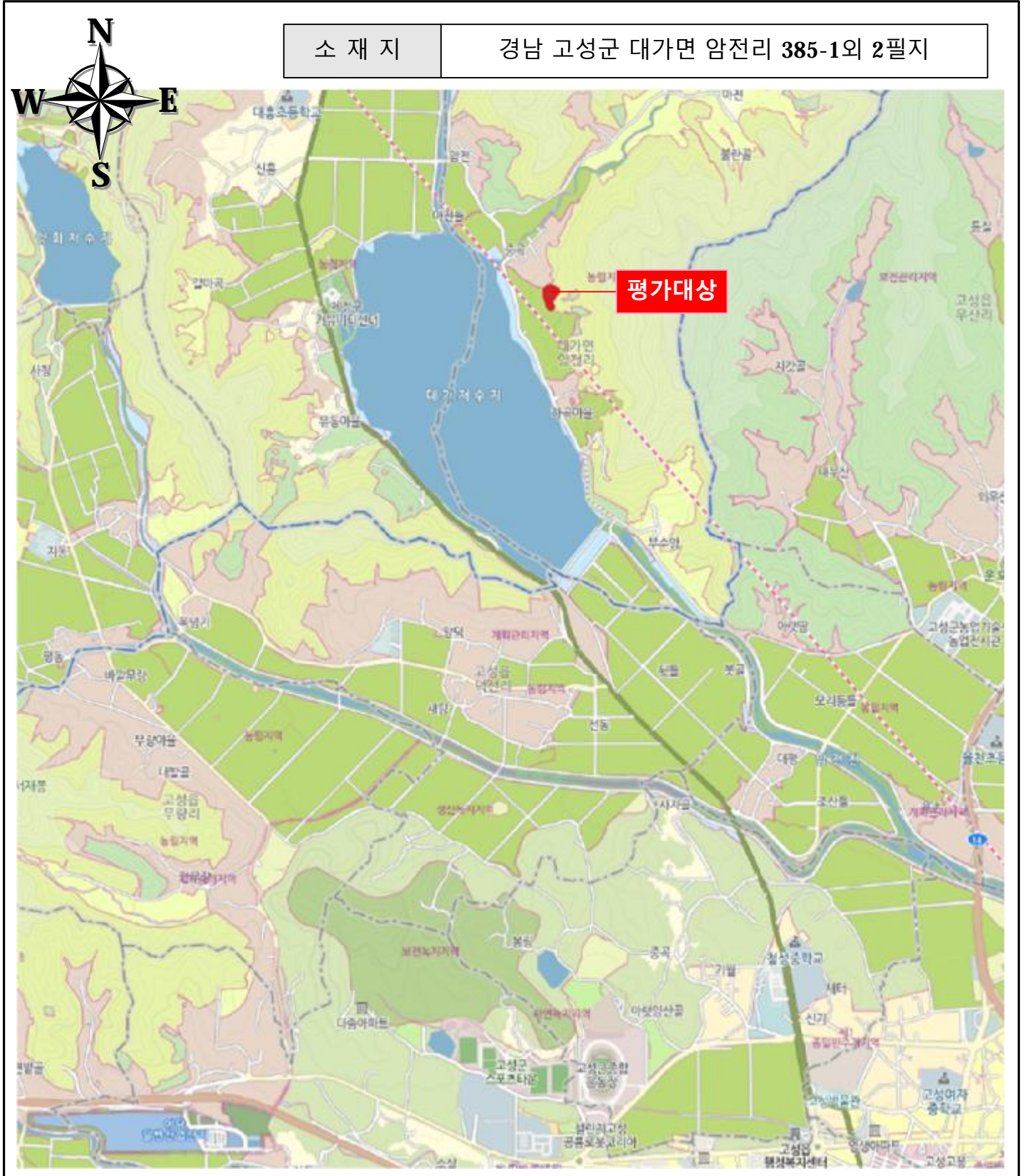
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

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

# 광역위치도



# 상 세 위 치 도



소재지

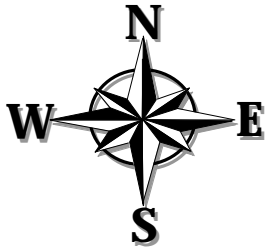
경남 고성군 대가면 암전리 385-1외 2필지



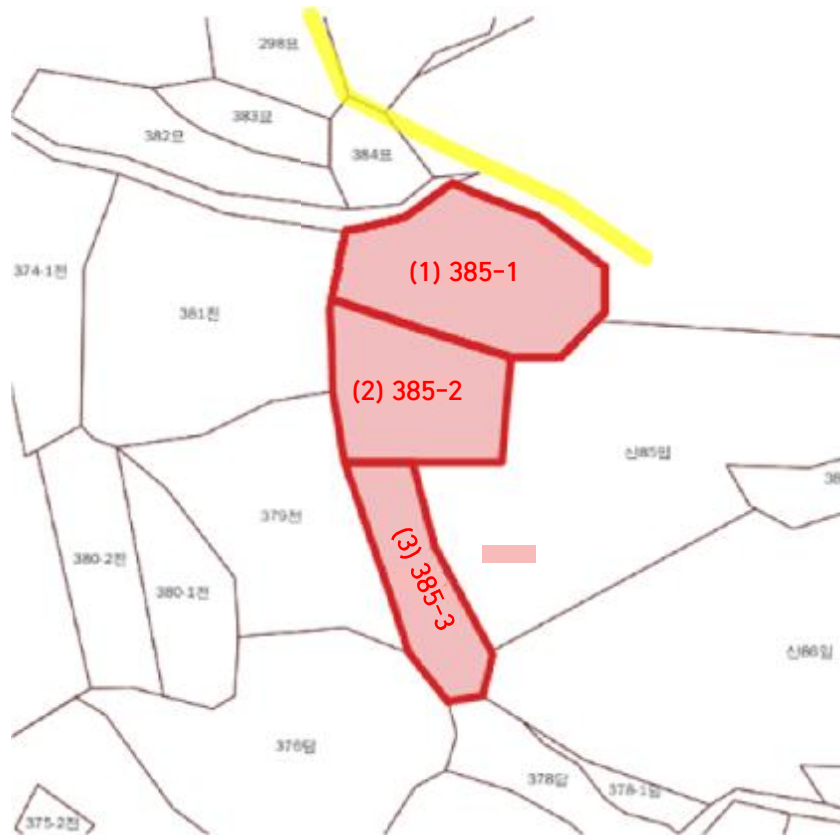
평가대상

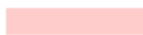








표준지 A(2024.01.01)  
암전리 417  
전, 1,084.0m<sup>2</sup>  
@8,710원/m<sup>2</sup>

# 지 적 및 건물 개 항 도



S: None Scale



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 현행도로	 평가건물 1층	 제시외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물

# 사 진 용 지



기호(1)



기호(2)

# 사 진 용 지



기호(3)



제시외분묘 및 제시외수목(기호(2)지상)

# 사 진 용 지



제시외수목(기호(3)지상)



기호(1) 북측 비포장도로