

감정평가서

건명	강성훈 소유물건(2024타경24427)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	장240502-1002

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

(인)

장기영

감정평가액	사억삼백일십오만오천원정 (₩403,155,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강성훈 (2024타경24427)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.10	2024.05.10	2024.05.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	428평 + 1,281	토지	2,696	-	390,035,000
	[제시외수 목]	(약558주)	제시외수목	양558주	-	13,120,000
	이	하	여	백		
합계					₩403,155,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 남부면 다대리 및 다포리에 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 2024.05.10.로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사 착수일 및 가격조사 완료일은 2024.05.10자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

6. 기타사항

본건 기호2) 지상에 제시외 분묘 1기가 소재하는바, 평가목적에 고려하여 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 분묘의 정확한 점유위치 및 면적은 경계측량을 요하며, 분묘로 인해 영향받는 토지가액은 '토지감정평가명세표'에 기재하였으며, 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있는바 경매진행시 참고하시기 바람.

본건 기호2) 지상 및 경계 지상에 소유자 미상의 제시외수목이 식재되어 있어 수종·수령·식수면적·관리상태 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으니 경매 진행시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기 바람, 평가목적에 고려하여 토지는 이에 구매됨없이 평가하되 제시외 수목으로 인해 영향받는 토지가액은 '토지감정평가명세표' 비고란에 별도로 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

본건 기호3)은 공부상 면적표기[등기사항전부증명서 : 217평, 토지대장 : 717㎡]가 상이한 바 토지대장의 등재면적을 기준으로 감정평가하였으니 업무 진행시 참고바람.

본건 기호4)은 공부상 면적표기[등기사항전부증명서 : 211평, 토지대장 : 698㎡]가 상이한 바 토지대장의 등재면적을 기준으로 감정평가하였으니 업무 진행시 참고바람.

본건 기호3) 및 경계 지상에 제시외수목이 식재되어 있어 수종·수령·식수면적·관리상태 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 탐문결과 제시외수목은 타인소유로 조사되나 평가목적에 고려하여 이에 구매됨없이 평가하였으며, 제시외 수목으로 인해 영향받는 토지가액은 '토지감정평가명세표' 비고란에 별도로 부기하였으니 업무 및 입찰 진행시 소유권의 귀속 유무 및 제시외 수목으로 인한 제한 여부는 재확인 바람.

본건 기호5) 지상에 자연생 수목 및 잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	형상세	개별지가 (원/㎡)
1	남부면 다대리 290	284	전	전	계획관리	맹지	부정형사 완경사	80,100
2	남부면 다대리 295	769	전	전	계획관리	세로(불)	부정형사 완경사	83,600
3	남부면 다포리 66-2	217평 717(㎡)	전	전	자연환경	맹지	부정형사 완경사	33,000
4	남부면 다포리 66-3	211평 698(㎡)	전	전	자연환경	맹지	부정형사 완경사	33,000
5	남부면 다포리 126-1	228	대	주거나지	계획관리	맹지	사다리 평지	181,900

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	형상세	공시지가 (원/㎡)
A	남부면 다대리 430	1974	전	전	계획관리	세로(가)	부정형사 완경사	94,300
B	남부면 다포리 213-3	282.7	대	단독주택	계획관리	세로(불)	사다리 평지	186,700
C	남부면 다포리 265-1	1160	답	답	자연환경	맹지	부정형사 완경사	5,220

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. ~ 2024.05.10.)

(거제시)

기 간	지가변동률(%)		비 고
	계획관리지역	자연환경보전지역	
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.163%	0.248%	2024년 03월 누계
2024.03.01 ~ 2024.03.31	0.093%	0.045%	2024년 03월 지변율
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.05.10)	0.283% (1.00283)	0.306% (1.00306)	--

※ 2024년 04월 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

[주택지대 개별요인]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[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, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치

구 분		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	비교표준지							
1	A	-	0.85	0.98	0.96	1.00	1.00	0.800
결정의견								
1	비교표준지에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 자연조건(관개, 배수 등) 및 획지조건(형상 및 경사도 등)에서 열세함.							
2	A	-	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	0.960
결정의견								
2	비교표준지에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성) 및 자연조건(관개, 배수 등)에서 열세함.							
3	A	-	1.65	1.25	2.00	1.00	1.00	4.125
결정의견								
3	비교표준지에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 자연조건(일조 등) 및 획지조건(경사도 및 경작의 편부 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	비교표준지							
4	A	-	1.65	1.25	2.00	1.00	1.00	4.125
결정의견								
4	비교표준지에 비해 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 자연조건(일조 등) 및 획지조건(경사도 및 경작의 편부 등)에서 우세함.							
5	A	0.85	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	0.620
결정의견								
5	비교표준지에 비해 가로조건(가로의 폭), 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 환경조건(조망 및 일조) 및 획지조건(획지의 성숙도 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.

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
㉠	남부면 다대리 ***	1,545	답	자연환경	106,000	2021.12.02	경매
㉡	남부면 다대리 ***	1,685	전	계획관리	214,000	2024.02.05	경매
㉢	남부면 다대리 ****	354	전	계획관리	280,000	2021.06.21	경매
㉣	남부면 다포리 ***	717	전	자연환경	85,000	2022.03.02.	경매
㉤	남부면 다포리 ****	228	대	계획관리	206,000	2022.03.02	경매
㉥	남부면 다포리 ****	202	대	계획관리	211,000	2022.11.16	경매

(2) 인근지역 내 거래사례

【 출처 : 등기사항전부증명서 】

기호	소재지 (거제시)	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
㉠	남부면 다대리 ****	636	전	계획관리	194,182	123,500,000	2021.12.23.
㉡	남부면 다대리 ****	1,064	전	계획관리	281,954	300,000,000	2023.03.03.
㉢	남부면 다포리 ***	275	대	계획관리	363,636	100,000,000	2024.04.04.
㉣	남부면 다포리 ****	74	전	자연환경	364,864	27,000,000	2021.02.08
㉤	남부면 다포리 **	106	대	계획관리	283,018	30,000,000	2022.05.01
㉥	남부면 다포리 **** 외	1,469	전	자연환경	302,246	444,000,000	2023.08.29

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 **평가전례㉔[표준지A]**, **평가전례㉕[표준지B]**, **평가전례㉖[표준지C]**를 선정함.

2) 그 밖의 요인 보정치

표준지 A	평가전례 ㉕
-------	--------

구 분	거래사례(원)	시점수정	지역요인비	개별요인비	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	214,000	1.00216	1.00	1.040	223,041	2.359
표준지 가격	94,300	1.00283	-	-	94,567	

주1) 시점수정 (2024.02.05. ~ 2024.05.10.) : 거제시 계획관리지역 지가변동률 기준

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

주3) 개별요인의 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.00	1.02	1.02	1.00	1.00	1.040

결정의견

사례 대비 자연조건(관개, 배수 등) 및 획지조건(형상)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 B 평가전례 ㉠

구 분	거래사례(원)	시점수정	지역요인 비	개별요인 비	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	211,000	1.01644	1.00	1.600	343,150	1.833
표준지 가격	186,700	1.00283	-	-	187,228	

주1) 시점수정 (2022.11.16. ~ 2024.05.10.) : 거제시 계획관리지역 지가변동률 기준

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

주3) 개별요인의 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.15	1.15	1.10	1.10	1.00	1.00	1.600

결정의견

사례 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 및 획지조건(경사도 및 획지의 성숙도 등)에서 우세함.

표준지 C 평가전례 ㉡

구 분	거래사례(원)	시점수정	지역요인 비	개별요인 비	시산가격(원)	격차율
	공시지가(원)					
사례 기준 표준지 가격	106,000	1.05538	1.00	0.195	21,815	4.166
표준지 가격	5,220	1.00306	-	-	5,236	

주1) 시점수정 (2021.12.02. ~ 2024.05.10.) : 거제시 자연환경보전지역 지가변동률 기준

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

주3) 개별요인의 비교

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
0.50	0.60	0.65	1.00	1.00	0.195

결정의견

사례 대비 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 자연조건(조망 등) 및 획지조건(경사 및 경사도 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

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	94,300	1.00283	1.00	0.800	2.35	177,786	178,000
2	94,300	1.00283	1.00	0.960	2.35	213,343	213,000
3	5,220	1.00306	1.00	4.125	4.16	89,849	90,000
4	5,220	1.00306	1.00	4.125	4.16	89,849	90,000
5	186,700	1.00283	1.00	0.620	1.83	212,429	212,000

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
㉠	남부면 다대리 ****-	636	전	계획관리	194,182	123,500,000	2021.12.23.
㉡	남부면 다대리 ****-	1,064	전	계획관리	281,954	300,000,000	2023.03.03.
㉢	남부면 다포리 ***-	275	대	계획관리	363,636	100,000,000	2024.04.04.
㉣	남부면 다포리 ***-	74	전	자연환경	364,864	27,000,000	2021.02.08
㉤	남부면 다포리 **	106	대	계획관리	283,018	30,000,000	2022.05.01
㉥	남부면 다포리 ****- 외	1,469	전	자연환경	302,246	444,000,000	2023.08.29

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㉠[본건1,2], 기호㉣[본건3,4], 기호㉤[본건5]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
㉠	2021.12.23 ~ 2024.05.10	1.04131	거제시 계획관리지역
㉡	2022.05.01 ~ 2024.05.10	1.03485	거제시 계획관리지역
㉢	2023.08.29 ~ 2024.05.10	1.00850	거제시 자연환경보전지역

※ 2024년 04월 이후의 자가변동율은 미고시되어 직전월 자가변동율을 연장하여 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

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

5. 개별요인 비교치의 산정

구 기호	분 거래사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
결정의견								
1	거래사례 대비 접근조건(주요 교통시설 및 편익시설과의 접근성) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세함.							
2	㉠	-	1.15	0.93	0.98	1.00	1.00	1.048
결정의견								
2	거래사례 대비 자연조건(일조 및 조망 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세하나 접근조건(주요 교통 시설과의 접근성)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	거래사례							
3	㊸	-	0.70	0.45	0.94	1.00	1.00	0.296
결정의견								
3	거래사례 대비 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 자연조건(일조, 조망 등) 및 획지조건(형상 및 경작의 편부 등)에서 열세함.							
4	㊸	-	0.70	0.45	0.94	1.00	1.00	0.296
결정의견								
4	거래사례 대비 접근조건(주요 교통시설과의 접근성), 자연조건(일조, 조망 등) 및 획지조건(형상 및 경작의 편부 등)에서 열세함.							
5	㊸	0.80	0.96	1.00	0.92	1.00	1.00	0.707
결정의견								
5	거래사례 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(주요 교통시설과의 접근성) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세함.							

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	194,182	1.00	1.04131	1.00	0.874	176,726	177,000
2	194,182	1.00	1.04131	1.00	1.048	211,909	212,000
3	302,246	1.00	1.00850	1.00	0.296	90,225	90,000
4	302,246	1.00	1.00850	1.00	0.296	90,225	90,000
5	283,018	1.00	1.03485	1.00	0.707	207,067	207,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
1	공시지가기준법에 의한 시산가액	178,000	284	50,552,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	177,000	284	50,268,000
2	공시지가기준법에 의한 시산가액	213,000	769	163,797,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	212,000	769	163,028,000
3	공시지가기준법에 의한 시산가액	90,000	717	64,530,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	90,000	717	64,530,000
4	공시지가기준법에 의한 시산가액	90,000	698	62,820,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	90,000	698	62,820,000
5	공시지가기준법에 의한 시산가액	212,000	228	48,336,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	207,000	228	47,196,000

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 남부면 다대리	290	전	계획관리지역	284	284	178,000	50,552,000	
2	동소	295	전	계획관리지역	769	769	213,000	163,797,000	
					제시외	분묘로	인해	영향받는금액	161,880,000 원
					제시외	수목으로	인해	영향받는금액	161,677,000 원
					제시외	분묘 및	수목으로	인해영향받는금액	159,760,000 원
3	경상남도 거제시 남부면 다포리	66-2	전	자연환경보전 지역	217평	717	90,000	64,530,000	
					제시외	수목으로	인해	영향받는금액	53,530,000 원
4	동소	66-3	전	자연환경보전 지역	211평	698	90,000	62,820,000	
5	동소	126-1	대	계획관리지역	228	228	212,000	48,336,000	
소 계								₩390,035,000	
	[제시외수목]								
㉠	경상남도 거제시 남부면 다대리	295 위지상	수목	벚나무 등	(약8주)	약8주	일괄	2,120,000	비준가액
㉡	경상남도 거제시 남부면 다포리	66-2 위지상	수목	소나무 묘목 등	(약550주)	약550주	일괄	11,000,000	비준가액
소 계								₩13,120,000	
합 계								₩403,155,000.-	
				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

[본건1),2)] : 경상남도 거제시 남부면 다대리 소재 '다대마을' 인근에 위치하며, 부근으로 단독주택, 농경지 및 임야 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.

[본건3),4),5)] : 경상남도 거제시 남부면 다포리 소재 '다포마을' 인근에 위치하며, 부근으로 단독주택, 농경지 및 임야 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 2) 토지는 차량 접근 가능하며, 본건 1),3),4),5) 토지는 본건까지 차량 접근이 불가능한 상태인바 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

[본건1] : 부정형 완경사지로서 현황 '전' 상태임.

[본건2] : 부정형 완경사지로서 현황 '전' 및 일부 '묘지' 상태임.

[본건3] : 부정형 완경사지로서 현황 '전' 상태임.

[본건4] : 부정형 완경사지로서 현황 '전' 상태임.

[본건5] : 사다리형의 평지로서 현황 '주거나지' 상태임.

(4) 인접 도로상태

[본건1] : 맹지상태임.

[본건2] : 본건 북서측으로 포장도로 소재함.

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) | |

[본건3] : 맹지상태임.

[본건4] : 맹지상태임.

[본건5] : 맹지상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

[본건1]

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(닭오리에추리돼지개제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 가축사육제한구역(말양염소산양사슴닭오리에추리돼지개제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>중점경관관리구역(2019-08-22)(다대-다포해안마을지구)

[본건2]

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(말양염소산양사슴닭오리에추리돼지개제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>중점경관관리구역(2019-08-22)(다대-다포해안마을지구)

[본건3,4]

자연환경보전지역, 가축사육제한구역(말양염소산양사슴닭오리에추리돼지개제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>

[본건5]

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>중점경관관리구역(2019-08-22)(다대-다포해안마을지구)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건2) 지상에 제시외 수목 및 분묘가 소재함.

본건3) 지상에 제시외 수목이 소재함.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계

미상임.

2)기타

본건 기호2) 지상에 제시외 분묘 1기가 소재하는바, 평가목적을 고려하여 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 분묘의 정확한 점유위치 및 면적은 경계측량을 요하며, 분묘로 인해 영향 받는 토지가액은 ‘토지감정평가명세표’에 기재하였으며, 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있는바 경매진행시 참고하시기 바람.

본건 기호2) 지상 및 경계 지상에 소유자 미상의 제시외수목이 식재되어 있어 수종?수량?식수면적?관리상태 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으니 경매 진행시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기 바람, 평가목적을 고려하여 토지는 이에 구매됨없이 평가하되 제시외 수목으로 인해 영향받는 토지가액은 ‘토지감정평가명세표’ 비교란에 별도로 부기하였으며, 인접 토지와의 경계가 불분명하여 경계 측량시 수량 가감될 소지 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

본건 기호3)은 공부상 면적표기[등기사항전부증명서 : 217평, 토지대장 : 717㎡]가 상이한 바 토지대장의 등재면적을 기준으로 감정평가하였으니 업무 진행시 참고바람.

본건 기호4)은 공부상 면적표기[등기사항전부증명서 : 211평, 토지대장 : 698㎡]가 상이한

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) | |

바 토지대장의 등재면적을 기준으로 감정평가하였으니 업무 진행시 참고바람.

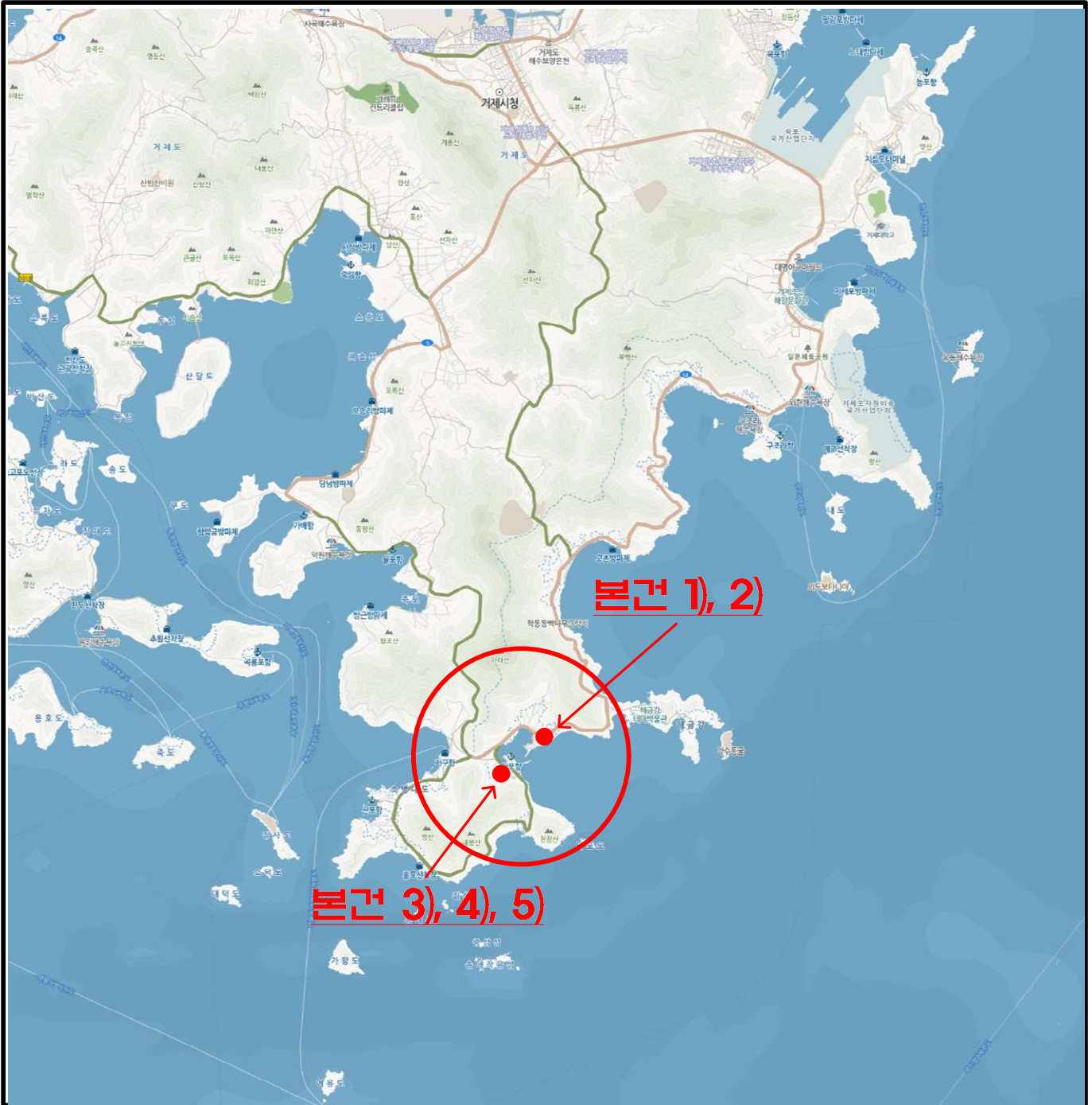
본건 기호3) 및 경계 지상에 제시외수목이 식재되어 있어 수종·수령·식수면적·관리상태 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 탐문결과 제시외수목은 타인소유로 조사되나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨없이 평가하였으며, 제시외 수목으로 인해 영향받는 토지가액은 '토지감정평가명세표' 비교란에 별도로 부기하였으니 업무 및 입찰 진행시 소유권의 귀속 유무 및 제시외 수목으로 인한 제한 여부는 재확인 바람.

본건 기호5) 지상에 자연생 수목 및 잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 업무 진행시 참고바람.

광역위치도



소재지	경상남도 거제시 남부면 다대리 290 外
-----	------------------------



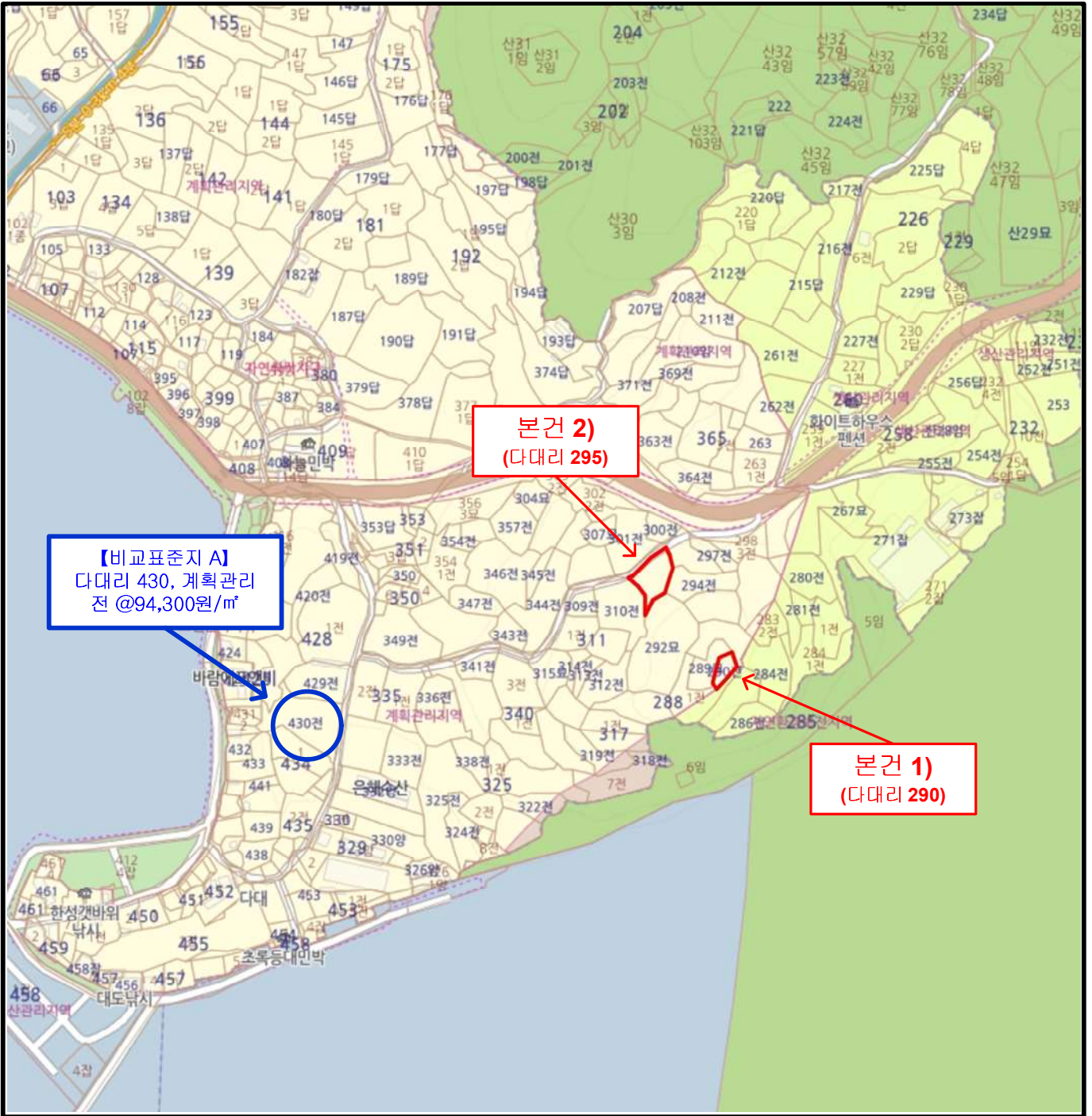
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도



소재지

[기호1] : 경상남도 거제시 남부면 다대리 290
 [기호2] : 경상남도 거제시 남부면 다대리 295



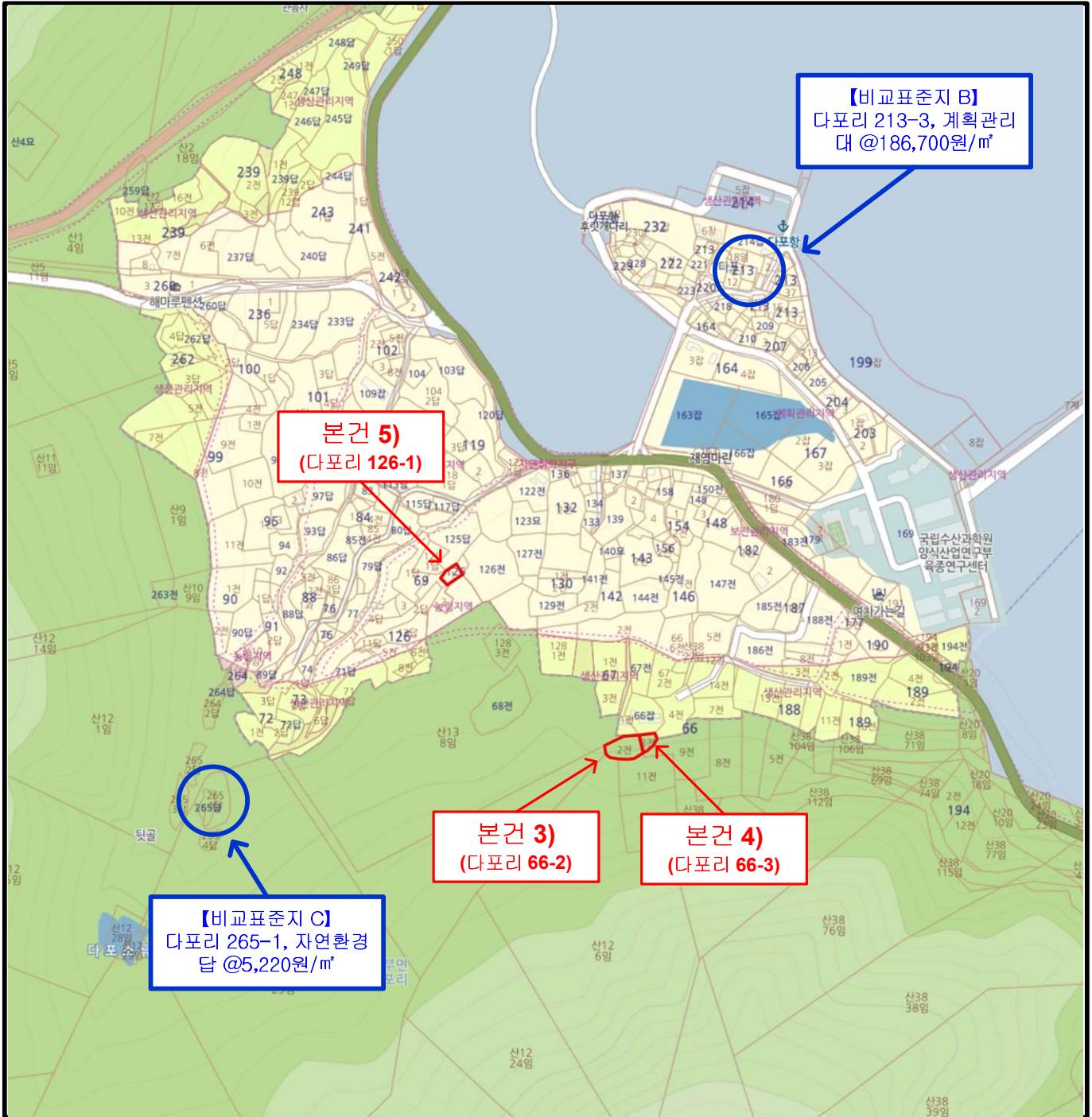
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도



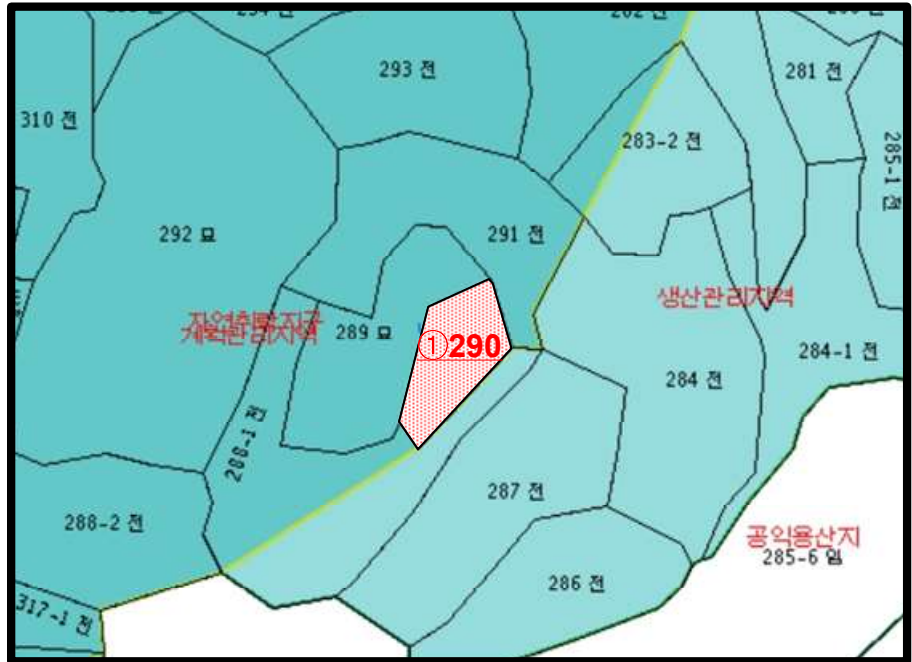
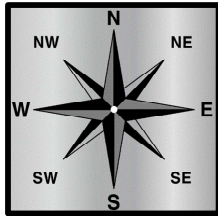
소재지

[기호3] : 경상남도 거제시 남부면 다포리 66-2
 [기호4] : 경상남도 거제시 남부면 다포리 66-3
 [기호5] : 경상남도 거제시 남부면 다포리 126-1



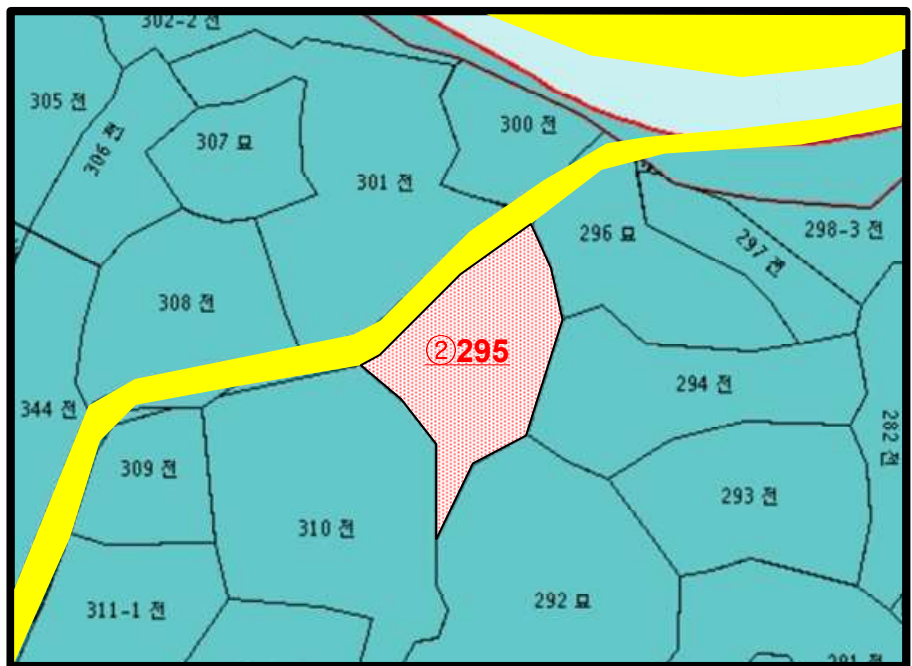
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도

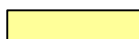



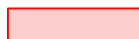


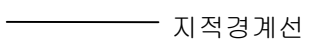


기호1 : 경상남도 거제시 남부면 다대리 290

S : 1 / 1200

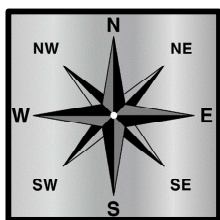


기호2 : 경상남도 거제시 남부면 다대리 295

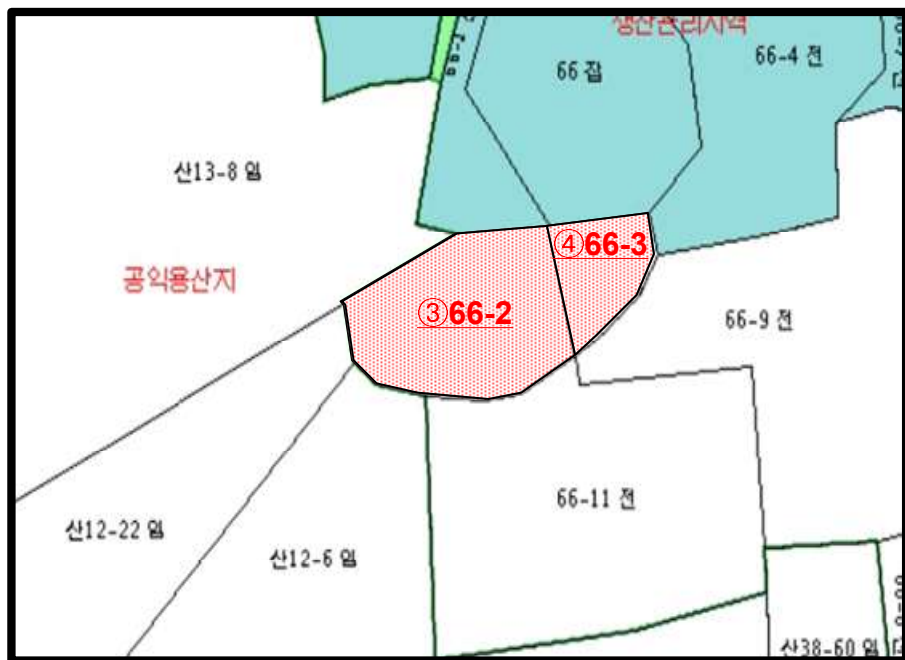
- | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  도로선 |  평가건물1층 |  평가건물3층이상 |  제시외건물 |
|  평가대상토지 |  평가건물2층 |  도로저촉선 |  지적경계선 |

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

지적 및 건물개황도

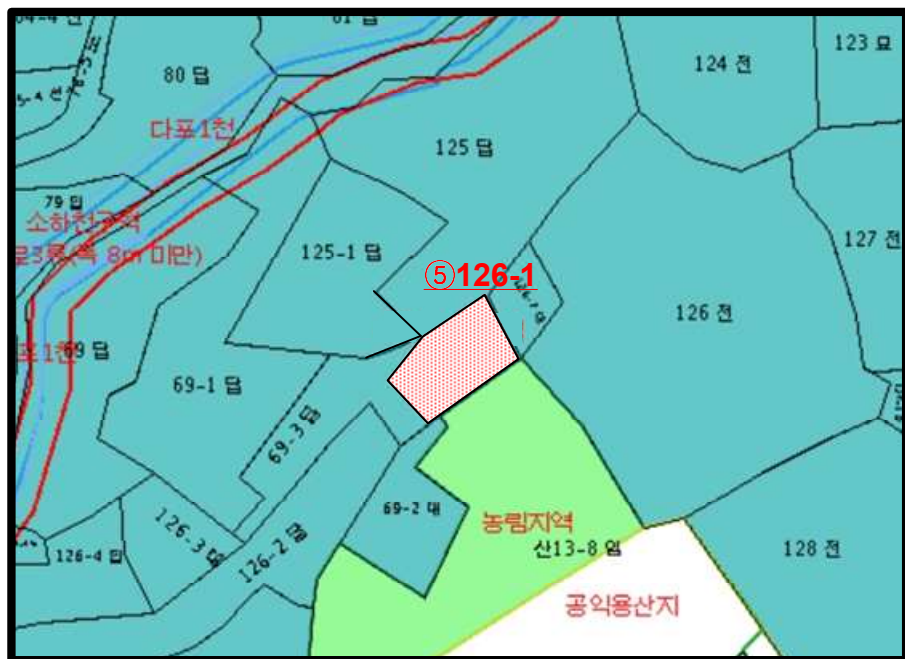


S : 1 / 1200



기호3 : 경상남도 거제시 남부면 다포리 66-2

기호4 : 경상남도 거제시 남부면 다포리 66-3



기호5 : 경상남도 거제시 남부면 다포리 126-1

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

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



1. 1 ()



2. 1 ()



3. 2 ()



4. 2 ()



5. 2 ()



6. 3,4 ()



7. 3 ()



8. 4 ()



9. 5 ()



10. 5 ()



11. (2)



12 (3)



13 (2)