

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 F24062601호
건명	정진만 소유물건 (2024타경 26249)

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



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)

TEL : (055)222-2100 FAX : (055)222-2205

# [부동산]감정평가표

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

감정평가사 이경희

  
 (주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명 또는 인)



감정평가액 **사억일천일백삼십이만원 (₩411,320,000.-)**

평가의뢰인	창원지방법원 통영지원1계 사법보좌관 마정재	감정평가 목적	경매(2024타경 26249)	
		제 출 처	창원지방법원 통영지원1계	
소유자 (대상업체명)	정진만	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	의견란 참고	
목적표시근거	의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일자
		2024. 07. 03	2024. 07. 02, 2024. 07. 03	2024. 07. 03

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지		455	토지	455	904,000	411,320,000
		이	하	여	백	
합 계						₩411,320,000.-



심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

  
 (인)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가목적

대상물건은 경상남도 거제시 일운면 소동리 소재 '소동마을' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서, 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

이 건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

### 3. 감정평가 대상 물건

#### 가. 대상 토지 개요(토지대장 기준-경상남도 거제시 일운면)

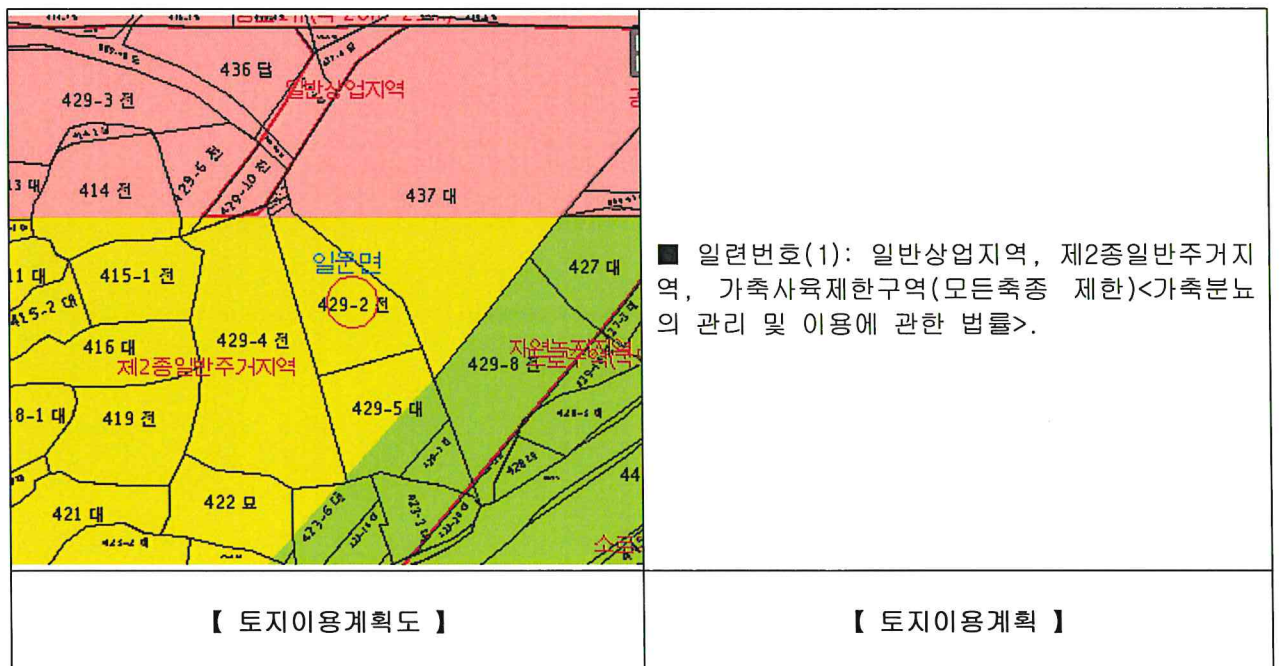
일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	소동리 429-2	전	455	2종일주 일반상업	전	세로(가)	사다리 완경사	378,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 대상 물건 현황



## 다. 공법상 제한사항



※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 03일입니다.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 07월 02일, 2024년 07월 03일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였습니다.

## 6. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 의뢰목록에 의하였습니다.
- ② 대상물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됩니다.
- ③ 대상물건 토지는 제2종일반주거지역과 일반상업지역에 걸치는 토지이나, 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 평가합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

#### 가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능합니다.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가합니다.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토합니다.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가합니다.

#### 나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 합니다.
  
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교 하여 합리성을 검토합니다.

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

#### 가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

#### 나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정합니다.

[경상남도 거제시 일운면, 공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	소동리 217	전	1,048	2종일주	전	세로(불)	부정형 완경사	402,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상남도 거제시 (2024.01.01~2024.07.03)	주거	-0.772% (0.99228)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : -0.663 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.103 $(1 - 0.00663) \times (1 - 0.00103 \times 33/31) \approx 0.99228$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용합니다.

## 라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			1.080	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정합니다.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$
---------------	---	--

## 1) 가격조사자료

### 가) 인근지역 거래사례

(경상남도 거제시 일운면)(단위: m<sup>2</sup>, 원, 원/m<sup>2</sup>)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	형 상	거래시점	실거래가액	사례단가 개별지가
			건물면적	이용상황	도로조건	사용승인일		
1	소동리 000	전	473	2종일주	부정형	2021.01.05	470,000,000	993,657
			-	전	맹지	-		257,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 470,000,000원/473m <sup>2</sup> ≒ 993,657원/m <sup>2</sup>							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 인근지역 평가사례

(경상남도 거제시 일운면)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	소동리 000	전	774	2종일주 일반상업 전	세로(불)	경매	2024.03.14	959,000 (평균단가)	351,100
2	소동리 00-0	전	916	2종일주 일반상업 전	맹지	경매	2023.05.15	817,000	256,900
3	소동리 000-0 (본건 경매)	전	455	2종일주 일반상업 전	세로(가)	경매	2022.07.06	896,000	428,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

## 다) 인근지역 유사토지 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
2종일주	전,답	세로변	900,000~950,000원/㎡	인근 부동산

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

### 가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 2」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정합니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
2	소동리 00-0	전	916	2종일주 일반상업 전	맹지	경매	2023.05.15	817,000	A

### 나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	2	817,000	0.97977	1.000	1.000	1.050	840,496
시점수정	경상남도 거제시 (2023.05.15~2024.07.03) 주거지역 지가변동을 적용합니다.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.						
개별요인	비교표준지(A)는 평가사례2 토지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세합니다.						
	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	—	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

### 다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	402,000	0.99228	398,897

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	2	840,496	398,897	2.107

## 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정합니다.	2.10

## 사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	402,000	0.99228	1.000	1.080	2.10	904,697	904,000

## 아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	904,000	455	411,320,000	-
합 계	-	455	411,320,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

### 가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

### 나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 「거래사례 1」을 비교사례로 선정합니다.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	형 상	거래시점	실거래가액	사례단가
			건물면적	이용상황	도로조건	사용승인일		개별지가
1	소동리 000	전	473	2종일주	부정형	2021.01.05	470,000,000	993,657
			-	전	맹지	-		257,000
비교	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 470,000,000원 / 473㎡ ≒ 993,657원/㎡							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지단가 산출 및 결정

### 1) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

의견	비교거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

### 2) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
1	2021.01.05~2024.07.03	-3.687	0.96313	경상남도 거제시 '주거지역'

### 3) 일반요인

의견	사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.
일반요인 비교치	1.000

### 4) 지역요인 비교

의견	사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	농로의 상태에서 우세하나, 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	993,657	1.000	0.96313	1.000	1.000	0.950	909,170	909,000

## 라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	909,000	455	413,595,000	-
합 계	-	455	413,595,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 관련사항

### 가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	411,320,000	413,595,000
합 계	411,320,000	413,595,000

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	411,320,000	-
합 계	411,320,000	-

### 2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

# 토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-07-03]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 거제시 일운면 소동리 합 계	429-2	전	제2종 일반주거지역 일반상업지역	455	455	904,000	411,320,000	제2종 일반주거지역 기준
				이	하	여	백	₩411,320,000.-	



# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |              |                  |             |
|--------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태       | 7. 공부와의 차이  |
| 2. 교통상황      | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 기타참고사항   |
| 3. 형태 및 이용상태 | 6. 제시목록 외의 물건    | (임대관계 및 기타) |

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 거제시 일운면 소동리 소재 '소동마을' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지, 아파트 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통입니다.

## 2. 교통상황

대상물건까지 소형 차량 등이 출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상태

대상물건은 완경사지대내 사다리형의 토지로서, 현황 '농경지' 로 이용 중입니다.

## 4. 인접 도로상태

대상물건 북측으로 노폭 약 2~3미터 내외의 도로를 접하고 있습니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 입니다.

## 6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

## 7. 공부와의 차이

없습니다.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

┌임대관계 : 미상입니다.

└기 타 : ----

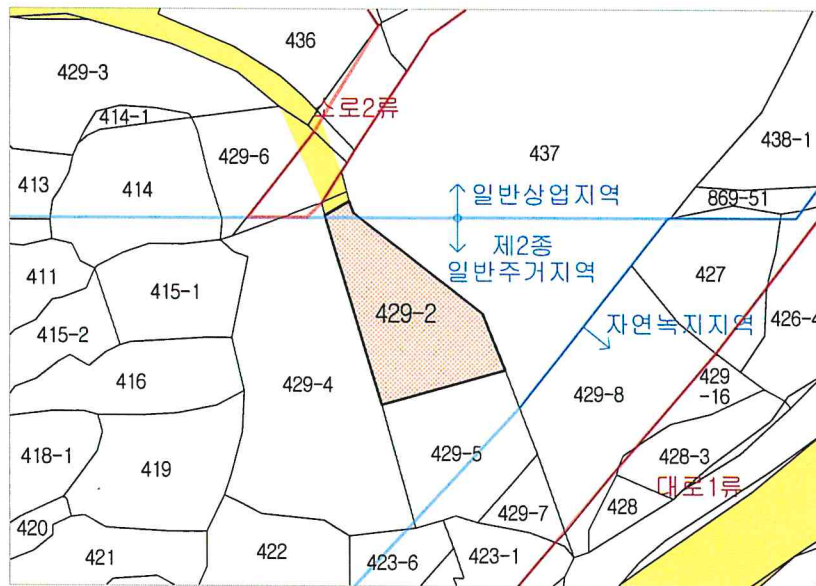







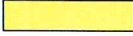

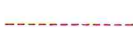


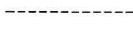
# 지 적 개 황 도

기 호 ( )

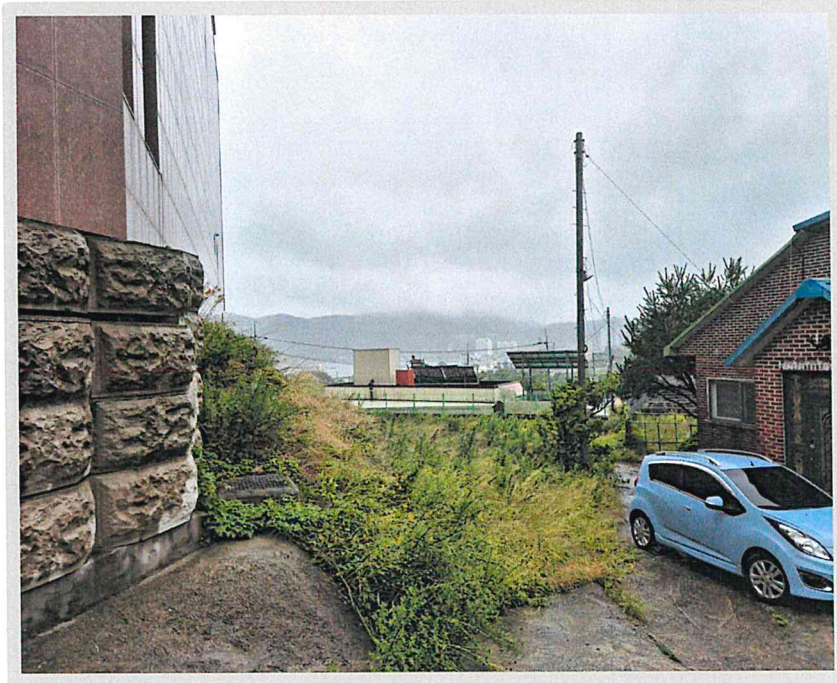
4 1/1200



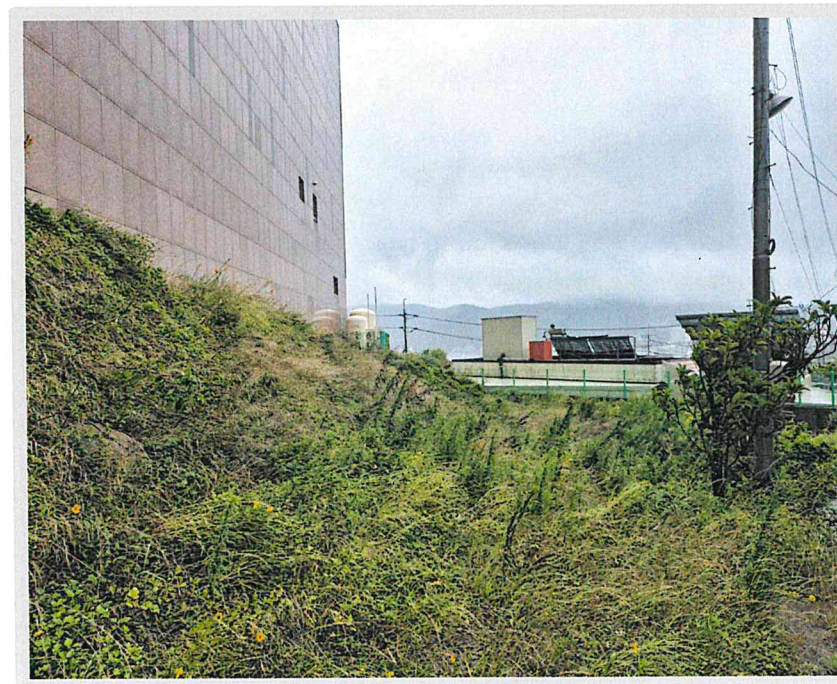
## 범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		제시외건물(감정평가 외)
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

# 사 진 용 지

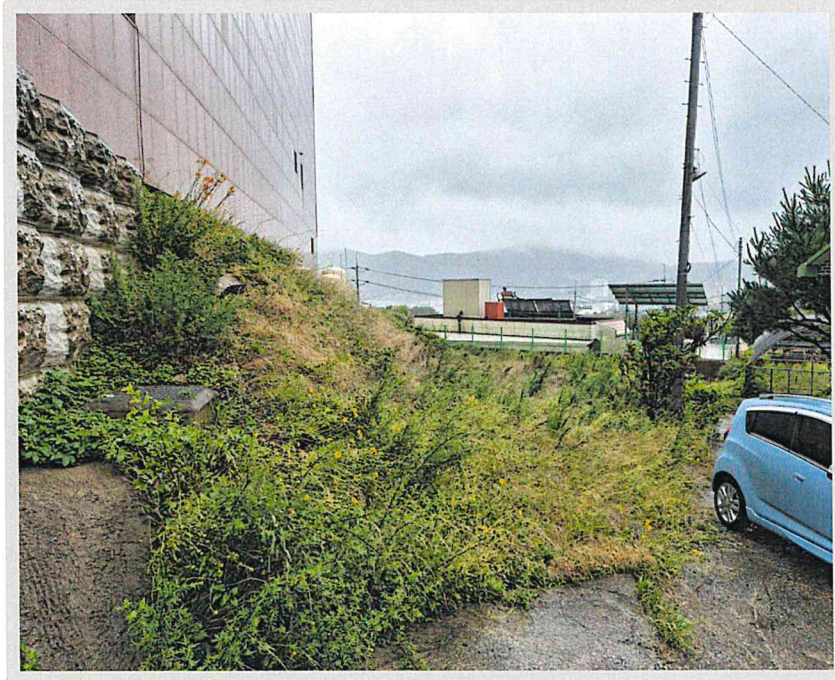


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

# 사 진 용 지

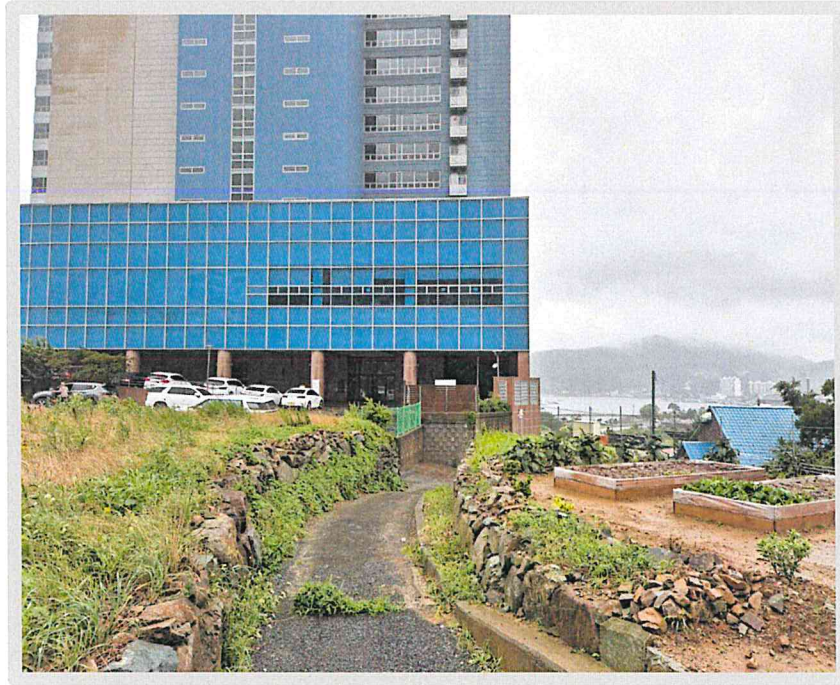


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 진입 전경 】

# 사 진 용 지



【 대상물건 진입 전경 】



【 대상물건 주위 전경 】