

감정평가서

건명	윤호진 소유물건(2025타경22205)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	DK-251120-A100

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.

대광감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
권 준 희

(인)

감정평가액	일억사천구백이십칠만이천원정(₩149,272,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤호진 (2025타경22205)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.24	2025.11.21 ~ 2025.11.24	2025.11.26	
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	2,148 이	토지	2,148 하 여	- 백	149,272,000
	합 계					₩149,272,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 동부면 부촌리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도 거제시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	비 고
1	동부면 부촌리 799-2	296	답	자연환경보전지역	-
2	동부면 부촌리 385	1,036	답	자연환경보전지역	-
3	동부면 부촌리 378-12	816	답	자연환경보전지역	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 24일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건은 현장조사 및 가격조사를 2025년 11월 21일 ~ 11월 24일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 의하여 공시지가기준법으로 평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

IV. 그 밖의 사항

1. 본건의 면적 등은 귀제시목록과 토지대장 등의 공부를 기준하였으며, 본건의 지적경계가 불분명한바 정확한 토지의 위치, 경계 등은 전문적인 지적측량을 통해 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 본건 일련번호 1은 토지이용계획확인서상 하천 및 하천구역에 속하고 현황 하천으로 이용 중인바 현황을 고려하여 평가하였으며, 평가 목적이 다른 경우 평가금액이 달라질 수 있으니 참고하시기 바람.

V. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2025. 1. 1.)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지 (경상남도 거제시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	동부면 부춘리 338-6	2,073	답	자연환경	답	세로(가)	세장형 평지	36,100	-

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대상지역 / 용도지역	기 간	보정치(배)	비고
경상남도 거제시 / 자보	2025.1.1.~ 2025.11.24.	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.019 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.037 (1 + 0.00019) * (1 - 0.00037 * 24/31) ≒ 0.99990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

라. 개별요인 비교

■ 농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.90	1.00	0.33	1.00	1.00	0.297
	▶ 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.						
2	A	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	▶ 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
3	A	1.10	1.00	0.98	1.00	1.00	1.078
	▶ 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보화시스템, 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 (거제시)	지목	용도지역 (이용상황)	기준시점 거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	동부면 부춘리 ○○○-○	답	자연환경 (답)	2025.04.17.	75,000	매각
2	동부면 부춘리 ○○○-○	답	자연환경 (답)	2021.02.18.	80,000	경매
3	동부면 산양리 ○○○○-○○	답	자연환경 (답)	2023.11.14.	69,522	실거래사례
4	동부면 부춘리 ○○○-○	답	자연환경 (답)	2022.03.02.	81,081	실거래사례

3) 인근지역 지가수준

■ 지가수준

자연환경보전지역 세로(가) 농경지 70,000원/㎡ ~ 80,000원/㎡내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 =
$$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

감정평가전례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 사례 1을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

(2) 격차율산정

■ 표준지A / 사례1

구분	기준가격 (원/㎡)	시점수정치 *	지역요인 **	개별요인 ***	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례기준 표준지가격	75,000	1.00018	1.000	1.000	75,014	2.08
기준시점 표준지가격	36,100	0.99990	-	-	36,096	

* : 시점수정치 : 2025.04.17.~ 2025.11.24. (자보)

** : 지역요인 : 평가전례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

*** : 개별요인비교치 [표준지/사례]

비교 표준지	평가전례 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	▶ 대체로 유사함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 대상토지의 감정평가 목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	표준지(A) : 2.08

바. 토지단가의 결정

일련 번호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	36,100	0.99990	1.000	0.297	2.08	22,299	22,000
2	A	36,100	0.99990	1.000	0.980	2.08	73,579	74,000
3	A	36,100	0.99990	1.000	1.078	2.08	80,937	81,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

인근지역 내의 실거래가 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 사례 3을 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

일련번호	사례 기호	소재지 (거제시)	지목	용도지역 (이용상황)	기준시점 거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	3	동부면 산양리 ○○○○-○○	답	자연환경 (답)	2023.11.14.	69,522	실거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

다. 시점수정

일련 번호	대상지역 /용도지역	기 간	보정치(배)	비고
1~3	경상남도 거제시 /자보	2023.11.14. ~ 2025.11.24.	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.062 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.129 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.910 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.019 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.037 $(1 + 0.00062 * 17/30) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00910) * (1 + 0.00019) * (1 - 0.00037 * 24/31)$ ≒ 1.01066	최종 발표 월의 지가 변동률을 연장 적용 하였음.

라. 지역요인 비교

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.000).

리. 개별요인 비교

■ 농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	3	0.90	1.00	0.33	1.00	1.00	0.297
	▶ 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.						
2	3	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
	▶ 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
3	3	1.10	1.00	1.02	1.00	1.00	1.122
	▶ 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3	69,522	1.00	1.01066	1.00	0.297	20,868	21,000
2	3	69,522	1.00	1.01066	1.00	1.020	71,668	72,000
3	3	69,522	1.00	1.01066	1.00	1.122	78,835	79,000

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	296	22,000	6,512,000	21,000	6,216,000
2	1,036	74,000	76,664,000	72,000	74,592,000
3	816	81,000	66,096,000	79,000	64,464,000
합계	2,148	-	149,272,000	-	145,272,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 시산가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	296	22,000	6,512,000
2	1,036	74,000	76,664,000
3	816	81,000	66,096,000
합 계	2,148	-	149,272,000

VI. 대상물건의 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	149,272,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	149,272,000	-

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 거제시 동부면 부춘리	799-2	답	자연환경 보전지역	296	296	22,000	6,512,000	현황 '하천'
2	~	385	답	자연환경 보전지역	1,036	1,036	74,000	76,664,000	
3	~	378-12	답	자연환경 보전지역	816	816	81,000	66,096,000	
합 계								₩149,272,000.-	
				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

경상남도 거제시 동부면 부촌리 소재 '부촌마을' 북서측 인근(일련번호 1) 및 남서측(일련번호 2,3)에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건의 위치 및 대중교통의 이용상황 등을 고려할 때 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- (1): 부정형의 저지로서 하천으로 이용중임.
- (2): 대체로 세장형의 평지로서 답으로 이용중임.
- (3): 세장형의 평지로서 묵답 상태임.

(4) 인접 도로상태

- (1): 맹지임.
- (2): 본건 북서측으로 포장도로가 소재함.
- (3): 본건 동측으로 구거를 지나 포장도로 및 서측으로 구거를 지나 왕복2차로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- (1): 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 하천(부춘천), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2025-07-03)<농지법>, 하천구역(2014-12-04)<하천법>
- (2),(3): 자연환경보전지역(자연환경보전지역), 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2025-07-03)<농지법>

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

-

(7) 공부와의 차이

일련번호 (1)은 공부상 지목이 '답'이나 현황 '하천' 으로 이용중인바 참고하시기 바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계: 미상임.

(2) 기타: '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 상 'IV. 그 밖의 사항'란 참조

광역위치도



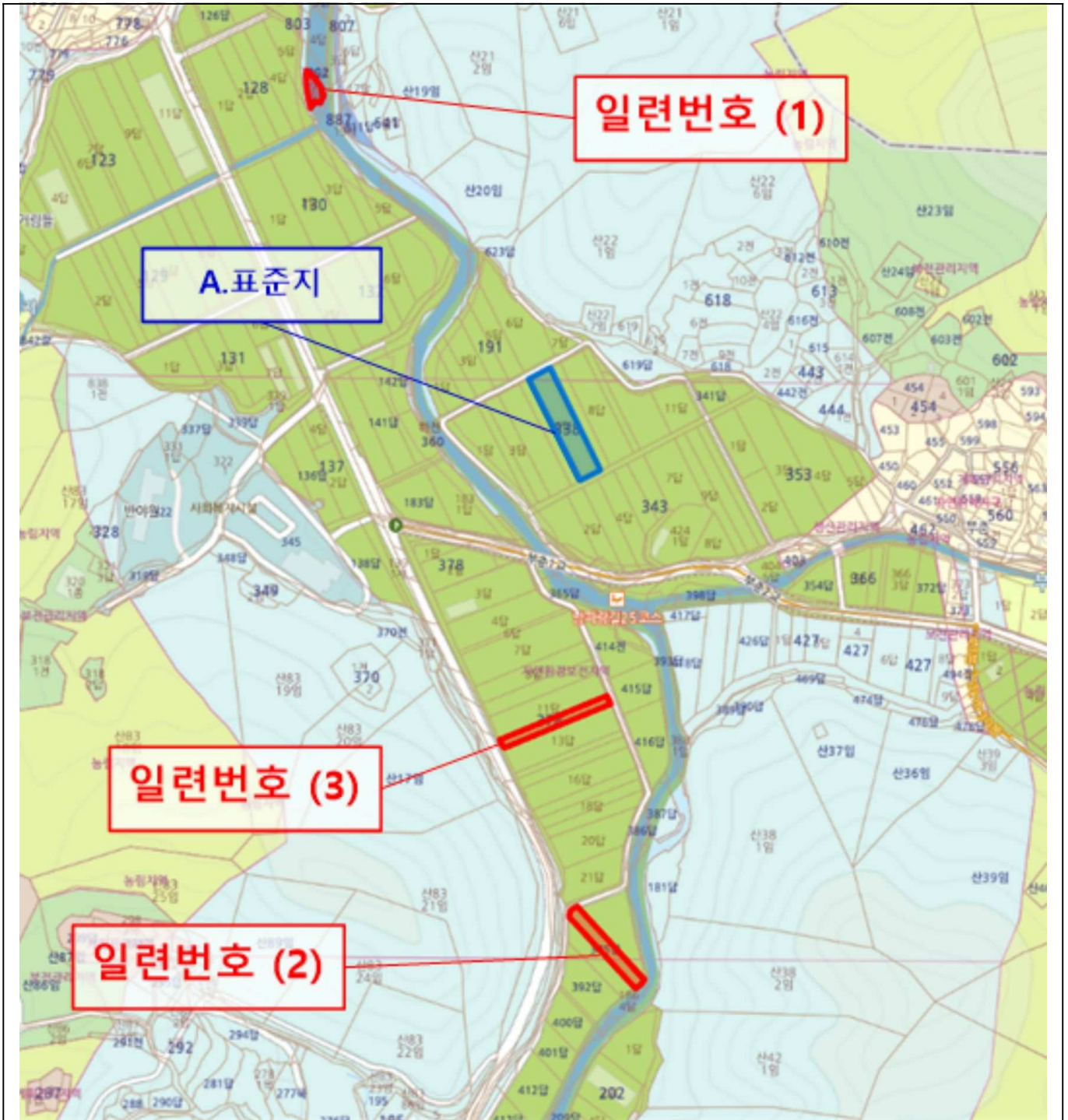
소재지 경상남도 거제시 동부면 부춘리 799-2 외



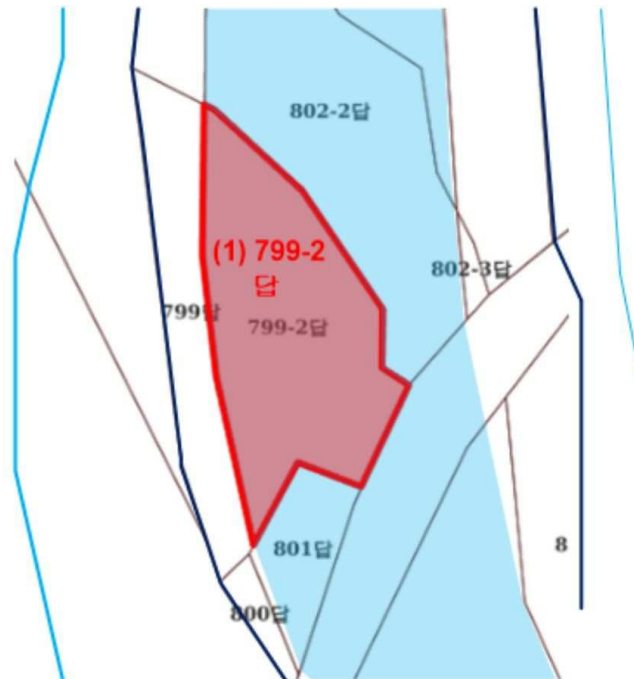
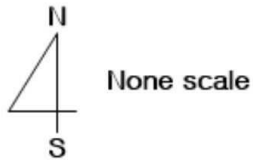
세 부 위 치 도



소재지 경상남도 거제시 동부면 부춘리 799-2 외



지 적 개 황 도(일련번호 1)

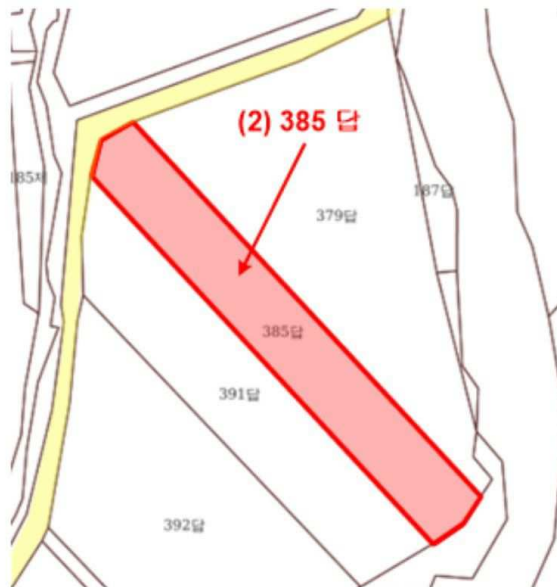
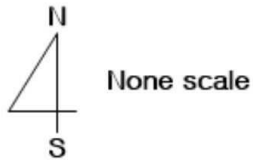


본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음










범례

- | | | | | | |
|---|---------|---|-----------|---|-------|
|  | 평가대상토지 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |
|  | 도로 선 |  | 평가건물 3층이상 |  | 하천 |
|  | 평가건물 1층 | | |  | 하천구역 |

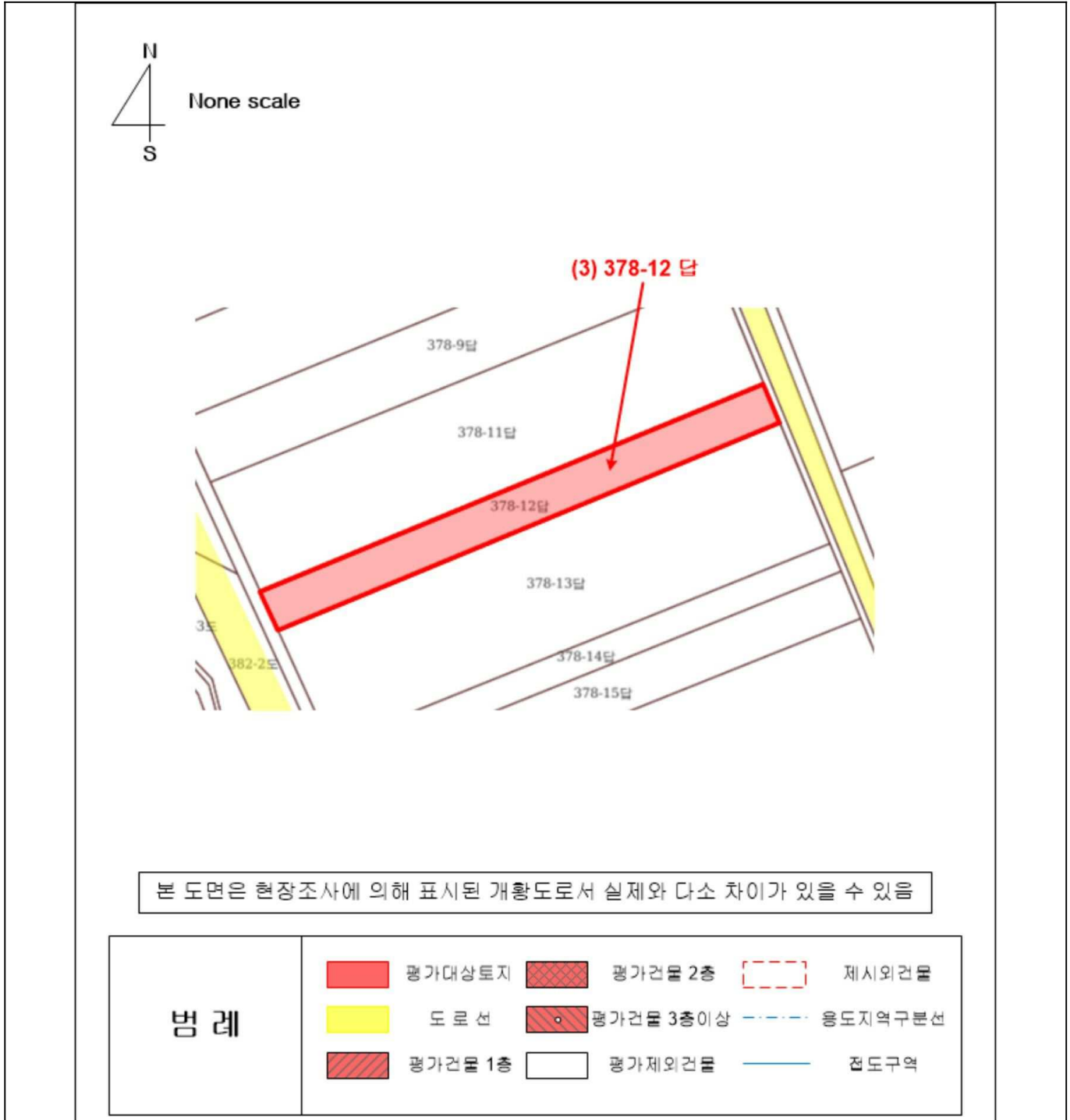
지 적 개 황 도(일련번호 2)



본 도면은 현장조사에 의해 표시된 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

범 례	 평가대상토지	 평가건물 2층	 제시외건물
	 도로 선	 평가건물 3층이상	 용도지역구분선
	 평가건물 1층	 평가제외건물	 접도구역

지 적 개 황 도(일련번호 3)





1



1



2



2



3



3