

감정평가서

건명	신헌태 소유물건 (2025타경21909)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	a250908-3-007

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사

심 순 보

(인)

감정평가액	사역사천칠백칠십이만사천원정(₩447,724,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신헌태 (2025타경21909)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.17	2025.09.16 ~ 2025.09.17	2025.09.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	3,233	토지	3,233	-	447,724,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩447,724,000
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 거제시 동부면 산양리	577	답	생산관리지역	598	598	123,000	73,554,000	소하천구역 저축 미미
2	동소	590	답	생산관리지역	2,635	2,635	142,000	374,170,000	
합 계								₩447,724,000.-	
				이	하	여	백		

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 동부면 산양리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 17일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 16일, 17일 2일간 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

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 하였습니다.

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 기준시점일까지의 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 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 일련번호 1)은 '토지이용계획확인서' 상 일부 '소하천구역'에 저촉되나, 저촉면적이 미미하여 이에 구매없이 평가하였습니다.
- 본건 토지는 인접필지와 지적경계확인이 불분명한바, 정확한 지적경계는 전문적인 지적측량이 요구되니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	동부면 산양리 577	답	598	생산 관리	전	맹지	부정형 완경사	58,900	-
2	동부면 산양리 590	답	2,635	생산 관리	전	세로 (불)	부정형 완경사	32,300	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2025.01.01.]

기호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	동부면 산양리 587	답	2,717	생산 관리	전	맹지	부정형 완경사	32,400	-

나. 비교표준지 선정

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

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 적용하였습니다.

용도지역	지가변동률(%)	계 산 식	비 고
생산관리지역	0.737 (1.00737)	경상남도 거제시 (25.01.01~25.09.17) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.553 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.118 (1 + 0.00553) * (1 + 0.00118 * 48/31) = 1.00737	-

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

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.

(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
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상토지는 비교표준지와 비교하여 종합적인 개별요인에서 대등합니다.							
2	A	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
	대상토지는 비교표준지와 비교하여 가로조건(농로의 상태 등)에서 우세합니다.							

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 필요합니다.

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 (거제시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	동부면 산촌리 0	전	1,081	생산 관리	전	2022.01.27	160,000	법원 경매	-
#2	동부면 산촌리 000	답	264	생산 관리	전	2023.08.07	141,000	담보	-
#3	동부면 산양리 000	전	1,293	생산 관리	전	2020.12.04	107,000	담보	-

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 지지옥션]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
거제시	최근1년	전	82	47.79
		답	131	40.06

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표 준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 평가사례를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	동부면 산촌리 0	전	1,081	생산 관리	전	2022.01.27	160,000	법원 경매	-

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#1)기준 표준지(A)가액	160,000	1.06838	1.000	0.720	123,077	3.771
기준시점 표준지(A)가액	32,400	1.00737	-	-	32,639	

- 시점수정 : 2022.01.27. ~ 2025.09.17. 경상남도 거제시 생산관리지역 지가변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#1	1.00	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	0.720
비교표준지는 사례와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세합니다.							

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 보정하였습니다.

그 밖의 요인 보정치	
A	3.77

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	32,400	1.00737	1.000	1.000	3.77	123,048	123,000
2	32,400	1.00737	1.000	1.150	3.77	141,505	142,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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(가)를 비교사례로 선정하였습니다.

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
가	동부면 산양리 00-0	전	661	생산 관리	전	2023.01.03	100,000,000	151,286	-
나	동부면 산양리 000-0	답	443	생산 관리	전	2022.05.14	60,000,000	135,440	-

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 의미합니다.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니하였습니다.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하였습니다.

시군구	용도지역	구 분(기 간)	지가변동률(%)	적용사례
거제시	생산관리지역	2023.01.03.~2025.09.17.	4.163 (1.04163)	가

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

(지역요인비교치 = 1.000)

5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	가	0.87	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.785
	대상 토지는 사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 및 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(형상, 고저 등)에서 열세합니다.							
2	가	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
	대상 토지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(형상, 고저 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	151,286	1.000	1.04163	1.000	0.785	123,703	124,000
2	가	151,286	1.000	1.04163	1.000	0.903	142,298	142,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	123,000	124,000	123,000
2	142,000	142,000	142,000

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 결정하였습니다.

일련번호	면적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	598	598	123,000	73,554,000	-
1	2,635	2,635	142,000	374,170,000	-
합 계				447,724,000	-

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 결정하였습니다.

구 분	감정평가액	비 고
토 지	447,724,000	-
합 계	447,724,000	-

【 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 동부면 산양리 소재 '산양마을' 동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야 지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

일련번호 1)은 차량의 접근은 불가능하나, 일련번호 2)는 차량접근 가능하며, 공히 제반 교통사정은 다소 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1), 2)는 공히 부정형 완경사의 전(휴경지) 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1)은 맹지입니다.

일련번호 2)는 북서측으로 약 2~3 미터 폭의 콘크리트 농로가 개설되어 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 생산관리지역 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2024-03-19)<소하천정비법>.

일련번호 2) : 생산관리지역 가축사육제한구역(말 양 염소 산양 사슴 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 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)

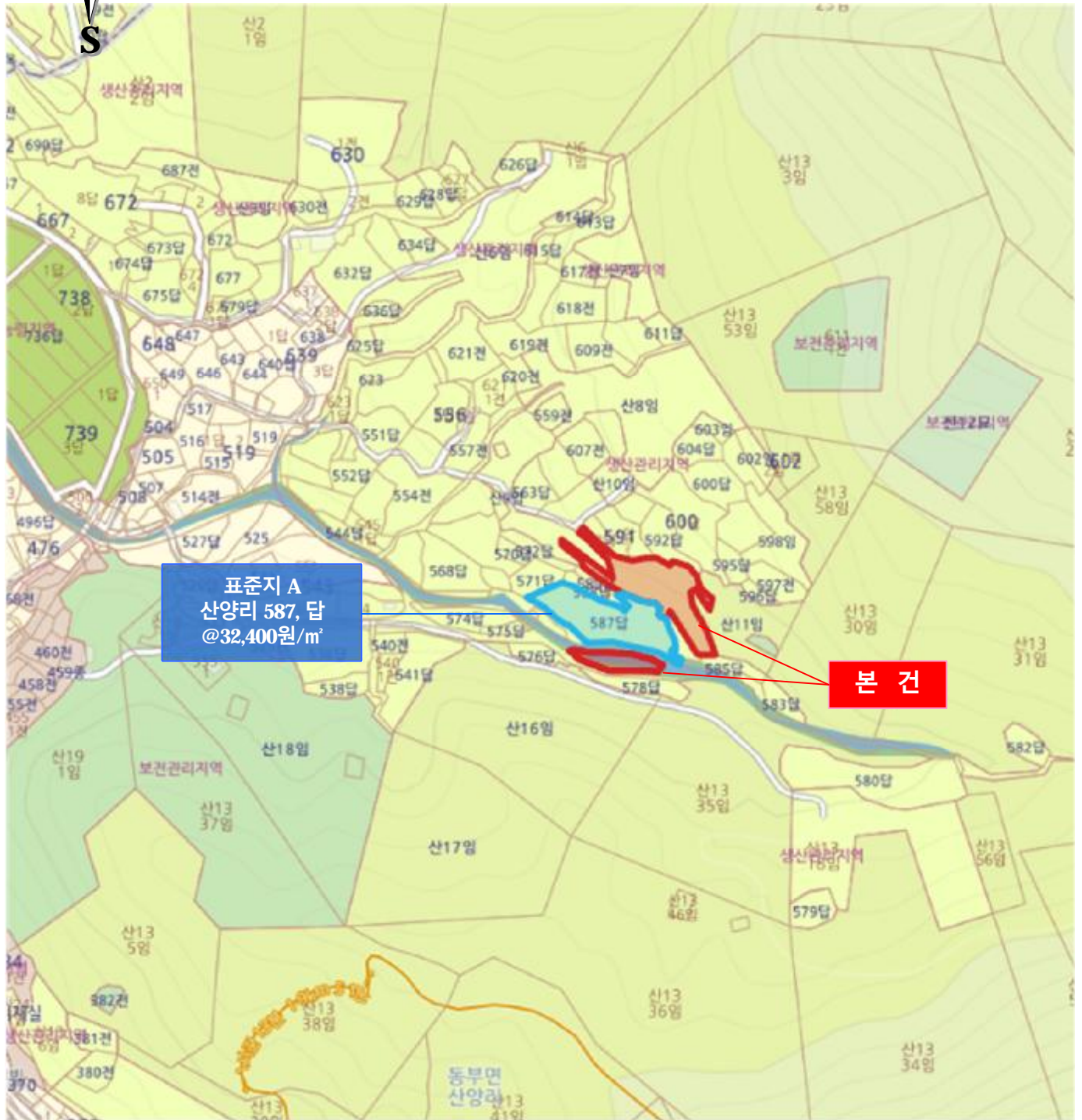
임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 본건 토지는 인접필지와 지적경계확인이 불분명한바, 정확한 지적경계는 전문적인 지적측량이 요구되니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

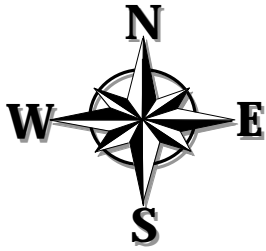
상 세 위 치 도



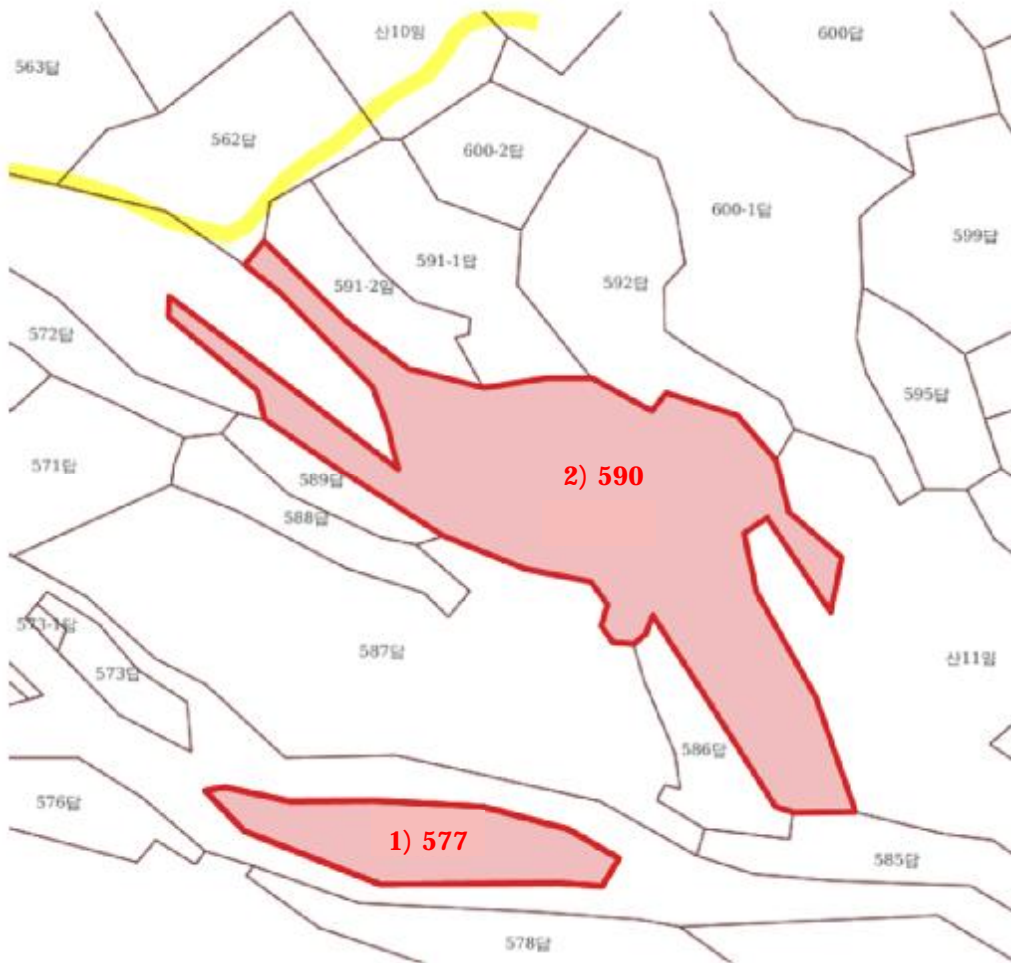
소재지	경상남도 거제시 동부면 산양리 577, 590
-----	---------------------------

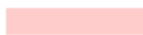










지 적 및 건물 개 황 도



None Scale



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

사 진 용 지



일련번호 1)



일련번호 1)

사 진 용 지



일련번호 2)



일련번호 2)