

# 감정평가서

건명	정희석 소유물건 (2025타경401)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	K202503-06

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.

케이감정평가사사무소

# (토지) 감정평가표

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

감 정 평 가 사  
남 수 미 (인)

<b>감정평가액</b>	<b>구천만구백원정 (₩90,000,900.-)</b>
--------------	--------------------------------

의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계	
소유자 (대상업체명)	정희석 (2025타경401)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.26	2025.03.21 ~ 2025.03.26	2025.04.11

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	27,273	토지	27,273	3,300	90,000,900
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩90,000,900</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 고성군 동해면 장기리에 위치하는 토지에 대한 창원지방법원 통영지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

기호	소재지 (고성군 동해면)	면적 (㎡)	지목	형상	용도 지역
1	장기리 산191	27,273	임야	부정형	농림지역 계획관리

### 3. 기준시점

‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 3월 26일로 함.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 감정평가조건

없음.

## 5. 감정평가방법의 적용

### (1) 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법에는 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, 2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 3) 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”, 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

### (2) 적용 감정평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등의 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.
- 2) 본 건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 “공시지가기준법”으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 토지는 둘 이상의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 속하나 계획관리지역에 속하는 부분의 면적 비율이 경미하여 토지 가치 형성에 미치는 영향이 미미하므로 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하되 용도지역의 차이를 개별요인 비교 시 고려하여 평가함.
  
- (2) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 지적 경계 등의 정확한 확인은 전문적 지적 측량 후 가능하다는 점 유의하시기를 바라고 육안으로 확인이 어려운 분묘가 소재할 수 있으니 응찰 시 재확인 바라며 본 건 지상의 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 참고 자료

#### (1) 거래사례

기호	소재지 (고성군 동해면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	장좌리 산****~*	13,464	임야	자연림	농림지역 계획관리	맹지	부정형 급경사	1,893	2022.10.31.
2	장좌리 산****~*	101,752 중 10,510	임야	자연림	농림지역	세로 (불)	부정형 급경사	1,712	2022.06.09.
3	장좌리 산****~*	38,645 중 11,165.3	임야	자연림	농림지역 계획관리	맹지	부정형 급경사	2,149	2022.02.15.
4	장좌리 산****~* 외	29,447	임야	자연림 기타	농림지역 계획관리	세로 (불)	부정형 급경사	5,909	2020.06.20.
5	장좌리 산**	43,240	임야	자연림	농림지역 보전관리	세로 (불)	부정형 급경사	2,543	2020.05.01.

※ 출처: 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서

#### (2) 평가사례

기호	소재지 (고성군 동해면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	내곡리 산***	131,715 중 65,857.5	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	2,200	시가 참고	2024.07.16.
2	장기리 산****~*	198	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	3,100	경매	2024.01.18.
3	내곡리 산****~*	91,736 중 9,173.6	임야	자연림	농림지역	세로 (불)	부정형 급경사	2,200	공매	2023.04.06.

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

### 2. 공시지가기준법에 의한 평가

#### (1) 비교표준지의 선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 인근 지역 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지 (고성군 동해면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장거리 산200-6	17,520	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,870

2) 비교표준지의 선정 및 그 사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지인 상기 < 기호 A > 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2) 시점수정(기준시점 : 2025.03.26.)

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
	농림	
2025.01.01. ~ 2025.02.28.	0.089	2025년 2월 누계
2025.02.01. ~ 2025.02.28.	0.041	2025년 2월분
<b>누 계</b> 2025.01.01. ~ 2025.03.26.	0.127	$(1+0.00089) \times (1+0.00041 \times 26/28)$ ≒ 1.00127

(3) 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근 지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 개별요인의 비교

### 1) 개별요인 비교 항목

조건	항목	구 분	
		세항목	
접근 조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성	
		인근 취락과의 접근성	
		임도의 배치, 폭, 구조 등	
		반출지점까지의 거리	
		반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	
	지세, 방위 등	표고	
		방위	
		경사	
		경사면의 위치	
		경사의 굴곡	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제	
		기타 규제	
기타 조건	기타	장래의 동향	
		기타	

### 2) 개별요인 비교

본건 기호	대상/표준지(=1.00)				개별요인 비교치
	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
	본 건은 비교표준지 대비 행정적조건(용도지역 등) 등의 개별요인에서 우세함.				

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

인근 지역의 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성·균형성을 지향하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원판례 2007.7.12.선고 2006두11507, 국토해양부 유권해석 1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

## 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 기본 산식

$\frac{\text{평가선례} \cdot \text{거래사례 기준 표준지 가격}(\text{선례} \cdot \text{사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{시점수정 후 표준지 가격}(\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$
---

### ② 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 평가선례·거래사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 지목·이용상황 등이 동일·유사한 평가선례 또는 거래사례 중, 지리적 위치 및 주위 환경 등에서 비교가능성이 높은 다음 토지를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교 토지로 선정함.

표준지 기호	A
비교토지	평가선례 #1

- 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (α/β)
평가선례 #1 기준 표준지 가격(α)	2,200	1.00225 <sup>1)</sup>	1.000 <sup>2)</sup>	1.425 <sup>3)</sup>	3,142	1.678

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

표준지의 기준시점 가격(β)	1,870	1.00127	1.000	1.000	1,872	
<p>1) 지가변동률(2024.07.16.~2025.03.26., 고성군 농림지역)</p> <p>2) 비교표준지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함</p> <p>3) 비교표준지는 평가선례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세하고 자연조건(표고, 경사의 굴곡, 면적 등)에서 우세하여 전반적 개별요인 우세함.</p>						
접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치		
0.95	1.50	1.00	1.00	1.425		

• 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 격차율과 유사부동산의 거래사례, 평가선례 및 인근 지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지 기호	A
그 밖의 요인 보정치	1.67

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	1,870	1.00127	1.000	1.040	1.67	3,252	3,300

### 3. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 비교 거래사례의 선정

대상토지 인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 1) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 2) 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 3) 대상토지와 위치적·물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례인 다음 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	1
비교 거래사례	거래사례 #4

### (2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정·개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 상기 선정된 사례는 인근 지역 내 가치형성요인이 유사한 토지의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정지	1.00
-------	------

### (3) 시점수정

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
2020.06.20. ~ 2025.03.26.	5.291 (농림)	2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.036 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.086 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.076 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.091 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.113 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.170 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.166 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.021 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.783 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.219 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.328 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.089 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.041  $(1 + 0.00036 * 11/30) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.02021) * (1 + 0.01783) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00328) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00041 * 26/28)$ ≒ 1.05291

### (4) 지역요인의 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가대상 토지는 거래사례와 지리적으로 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

<b>지역요인비교치</b>	1.000
----------------	-------

## (5) 개별요인의 비교

### 1) 개별요인 비교 항목

		구 분	
조건	항목	세항목	
접근 조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성	
		인근 취락과의 접근성	
		임도의 배치, 폭, 구조 등	
		반출지점까지의 거리	
		반출지점에서 시장까지의 거리	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	
	지세, 방위 등	표고	
		방위	
		경사	
		경사면의 위치	
	경사의 굴곡		
토양, 토질		토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제	
		기타 규제	
기타 조건	기타	장래의 동향	
		기타	

### 2) 개별요인 비교

본건 기호	대상/사례(=1.00)				개별요인 비교치
	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	0.70	0.85	0.92	0.90	0.493
	본 건은 거래사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등), 자연조건(표고, 경사 등), 행정적조건(용도지역 등), 기타요인(이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 거래사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
1	#4	5,909	1.00	1.05291	1.000	0.493	3,067	3,100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

본건 기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	3,300	3,100

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 검토한 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 시산가액(공시지가기준법)의 합리성이 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

### 3. 감정평가액의 결정

구분		평가단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
토지	기호 1	3,300	27,273	90,000,900

【 이 하 여 백 】

# 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 동해면 장기리	산191	임야	계획관리지역 농림지역	27,273	27,273	3,300	90,000,900	
								<b>₩90,000,900.-</b>	
				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

본 건은 경상남도 고성군 동해면 장기리에 소재하는 '용흥마을회관'의 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 묘지 및 임야 등으로 형성된 해안 산림지대임.

## (2) 교통상황

본 건까지 차량 접근 불가능하며 제반 교통 이용상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

북동측, 북측 및 북서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 해발 약 60~250미터 내외에 걸쳐서 소재하는 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

임야도상 맹지인바 인접 토지를 경유하여 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(젓소 닭 메추리 개 돼지 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 산지전용·일시사용제한지역<산지관리법>, 임업용산지(2025-01-24)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 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

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계: 미상임.

② 기 타:

1) 본 건 토지는 둘 이상의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 속하나 계획관리지역에 속하는 부분의 면적 비율이 경미하여 토지 가치 형성에 미치는 영향이 미미하므로 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하되 용도지역의 차이를 개별요인 비교 시 고려하여 평가함.

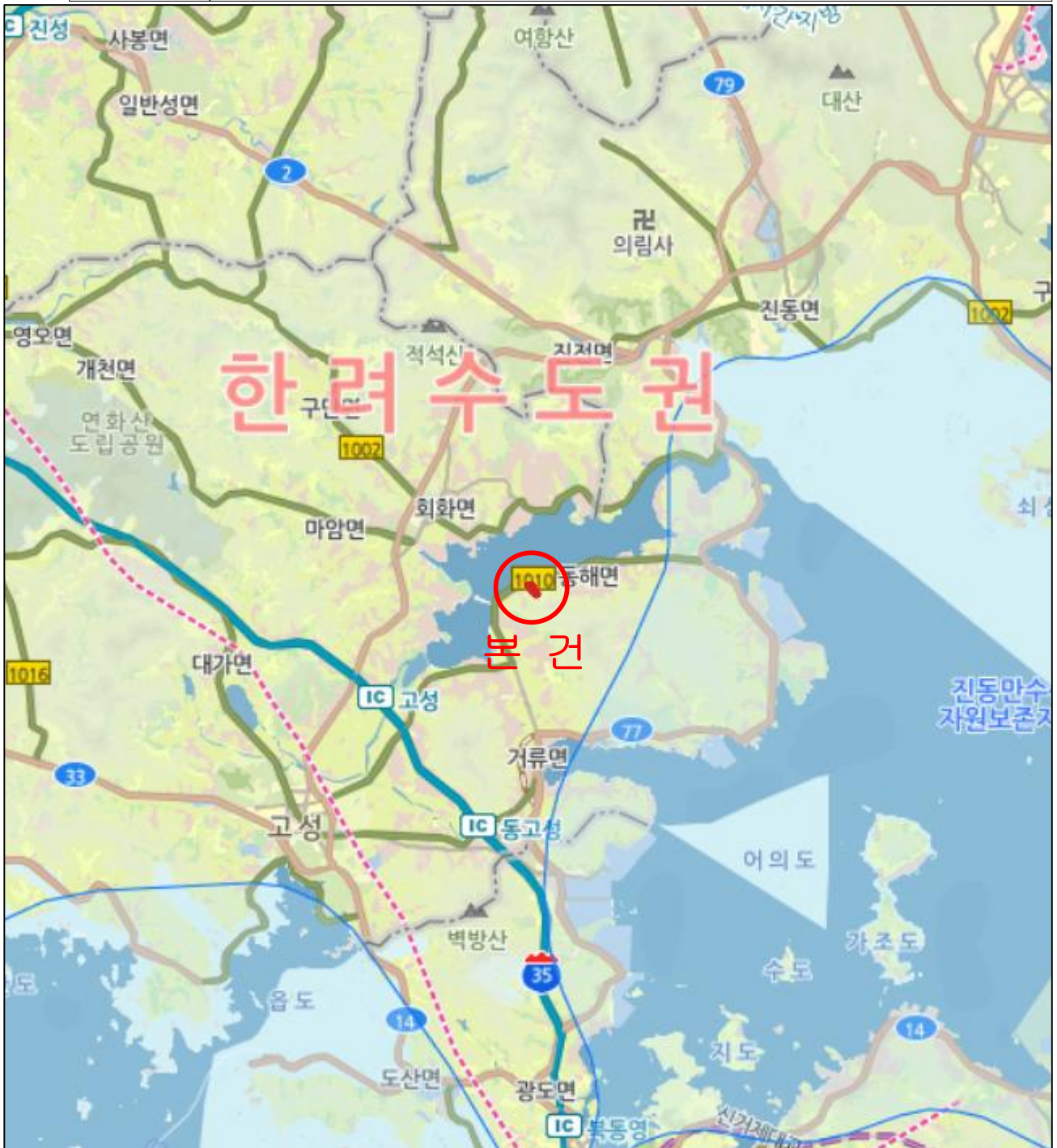
2) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 지적 경계 등의 정확한 확인은 전문적 지적 측량 후 가능하다는 점 유의하시기를 바라고 육안으로 확인이 어려운 분묘가 소재할 수 있으니 응찰 시 재확인 바람. 본 건 지상의 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가함.

# 광역 위치도



소재지

경상남도 고성군 동해면 장거리 산191

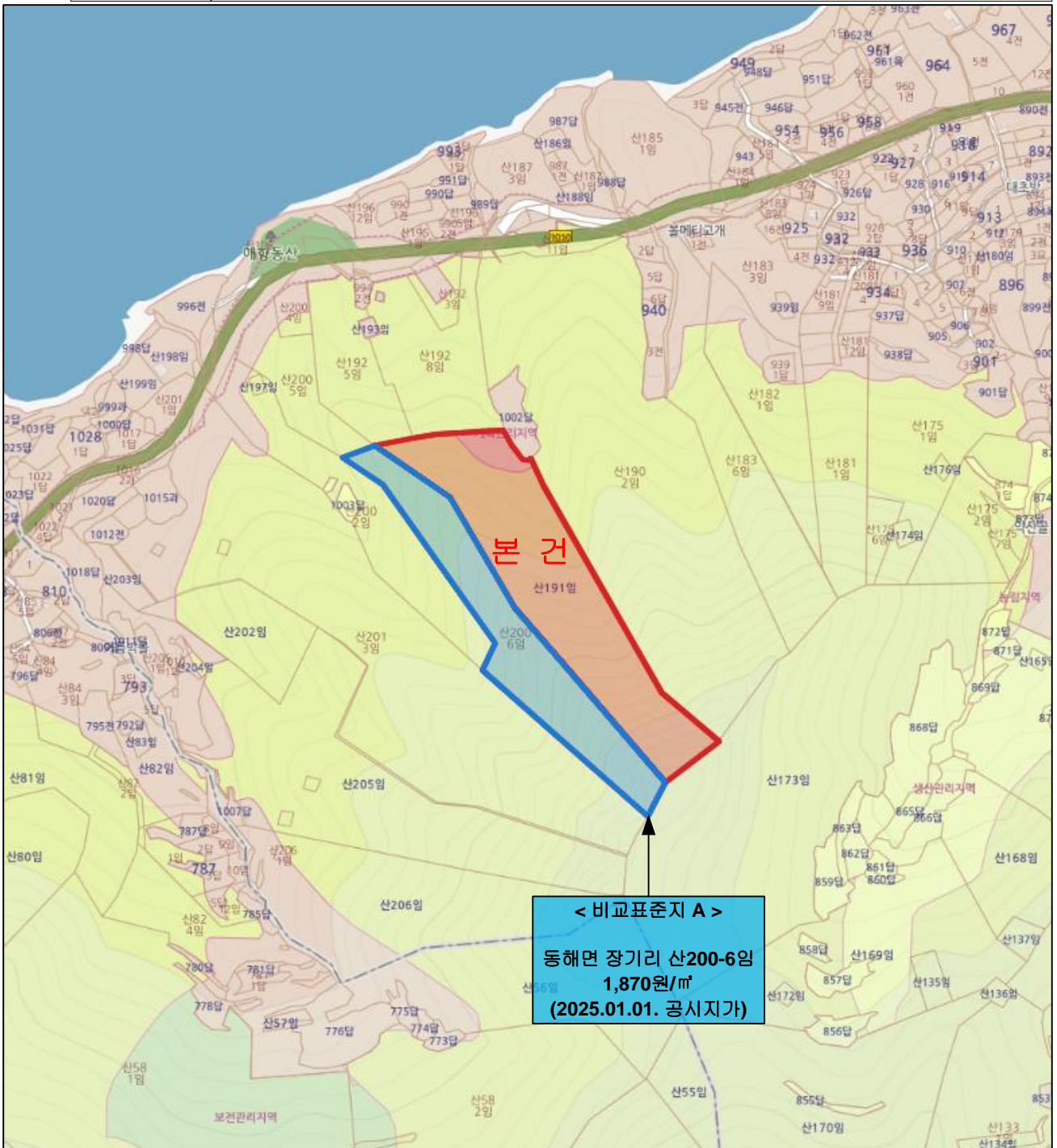


# 상세위치도



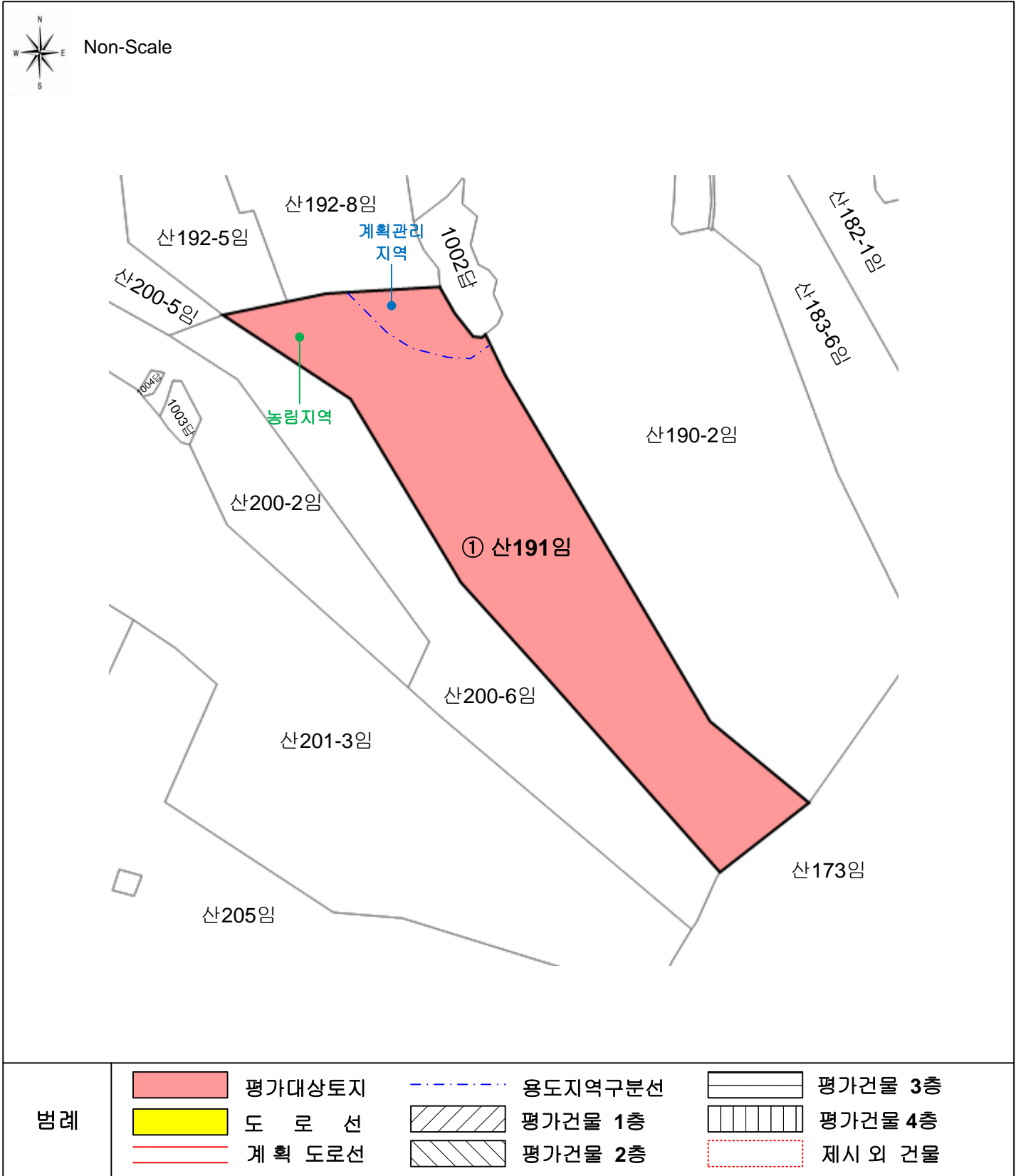
소재지

경상남도 고성군 동해면 장기리 산191



< 비교표준지 A >  
 동해면 장기리 산200-6임  
 1,870원/㎡  
 (2025.01.01. 공시지가)

# 임야개황도



# 사 진 용 지



【 본 건 】



【 본 건 】

# 사 진 용 지



【 본 건 및 주위 환경 】



【 본 건 주위 환경 】

# 사 진 용 지



【 본 건 및 주위 환경 】