

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
건명	이명봉 소유물건 (2025타경384)
번호	Y250202601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



TEL. 055-644-3669

FAX. 0505-182-3669

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 영 우

(인)

감정평가액	일억칠십사만이천팔백원정 (₩100,742,800.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가목적	법원경매			
제출처	경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이명봉 (2025타경384)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.06	2025.02.24 ~2025.03.06	2025.03.06		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	23,108	토지	23,108	4,100	94,742,800
	(제시외구축물)	(1식)	제시외구축물	1식	-	6,000,000
합계					₩100,742,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적 등

본건은 경상남도 거제시 남부면 저구리에 소재하는 부동산에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적의 감정평가로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령에 따라 감정평가하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경남 거제시)	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡;24/01)	비고
토지	①	남부면 저구리	산71-6	임	15,868	자연림	자연환경	맹지	부정형 완경사	1,990	
	②	남부면 저구리	산86-24	임	7,240	자연림	자연환경	맹지	부정형 완경사	1,970	

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 감정평가 조건

없습니다.

### 4. 감정평가방법

(1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있습니다.

(2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”으로 감정평가하되, 다른 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 02월 24일 ~ 2025년 03월 06일이며, 기준시점은 가격 조사를 완료한 2025년 03월 06일로 하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호 ① 지상에 제시외 건축물(물탱크)이 소재하고 있어, 구조, 규격, 용량, 사용자재 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 관찰감가하였습니다.
- (2) 본건 지상에 소재하는 활잡목 등 경제적 가치가 없는 것으로 판단되는 임목은 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- (3) 본건 지상에 육안으로 확인되는 분묘는 없는 것으로 추정되나, 대상물건의 성격상 분묘가 소재할 가능성이 있으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 가. 비교표준지 선정

##### (1) 개요

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 가격형성상의 제요인이 비교 가능한 하기의 표준지를 선정하되, 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 선정하였습니다.

##### (2) 비교표준지 선정기준

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하되 다음 각 호에 따랐습니다.

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

##### (3) 비교표준지 선정 및 적용

(공시기준일 : 2025-01-01)

기호	소재지 (경남 거제시)	면적	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	남부면 저구리 산71-7	21,719	임	자연림	자연환경	맹지	사다리 급경사	1,900	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

### (1) 개념

시점수정은 가격의 산정에 있어서 공시기준일과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 표준지 공시지가를 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.

### (2) 지가변동률

(경상남도 거제시)

용도지역	기 간	지가변동률	비 고
자연환경보전지역	2025-01-01 ~2025-03-06	-0.084%	○ 지가변동률(%) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.040 ○ 산 식 (1-0.00040)*(1-0.00040*34/31) ≒ 0.99916

※ 지가변동률이 고시되지 않은 경우 직전 월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 다. 지역요인의 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 대등시 됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인의 비교

### (1) 개별요인 비교항목

#### ○ 임야지대

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
	경사의 위치 및 굴곡	
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
①	A	1.00	1.10	1.00	1.25	1.00	1.00	1.375
	비교표준지 대비 본건은 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 우세, 획지조건(고저 등) 우세합니다.							
②	A	1.00	1.10	1.00	1.25	1.00	1.00	1.375
	비교표준지 대비 본건은 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 우세, 획지조건(고저 등) 우세합니다.							

## 마. 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### (1) 보정의 필요성

「감정평가에 관한규칙」 제14조 제2항 제5호에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인의 보정을 행합니다.

### (2) 감정평가사례 및 거래사례

연번	소재지 (경남 거제시)	면적(m <sup>2</sup> )	지 목	용도지역	단 가 (원/m <sup>2</sup> )	기준(거래) 시 점	비 고
1	남부면 저구리 산○○-○	21,719	임	자연환경	3,000	2024-12-30	법원경매
2	남부면 저구리 산○○-○○	13,686	임	자연환경	3,000	2024-12-30	법원경매
3	남부면 저구리 산○○-○	13,124	임	자연환경	7,619	2024-01-12	거래사례
4	남부면 저구리 산○○-○○	12,781	임	자연환경	9,780	2022-04-08	거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 인근지역 내 유사 토지 지가수준

용도지역	이용상황	지 가 수 준	비 고
자연환경보전지역	자연림	3,000원/m <sup>2</sup> ~ 6,000원/m <sup>2</sup> 수준	

## (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

### ○ 산식

$$\frac{\text{감정평가(거래)사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ○ 표준지 A / 감정평가(거래)사례 1

구 분	소 재 지 (경남 거제시)	단 가/ 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액	격차율	보정치
감정평가 (거래)사례 1	남부면 저구리 산○○-○	3,000	0.99917	1.000	1.000	2,998	1.580	1.58
표준지 A	남부면 저구리 산71-7	1,900	0.99916	-	-	1,898		
산정내역	사정보정	-						
	시점수정	거제시 자연환경보전지역		2024-12-30 ~ 2025-03-06		0.99917		
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.(1.000)						
	개별요인	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	누 계
1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
사례 대비 비교표준지는 개별요인 동일 또는 유사합니다.								

### ○ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역내 유사 감정평가사례 및 인근지 지가수준 등을 종합 참작하고, 대법원판례 및 국토교통부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정을 인정하고 있는 점 및 최근의 부동산 시장 등을

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

비 교 표 준 지	그 밖의 요인 보정치	비 교 표 준 지	그 밖의 요인 보정치
A	1.58배	-	-

## 바. 대상 토지의 단가 결정

기호	비 교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시 점 수 정 치	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
①	A	1,900	0.99916	1.000	1.375	1.58	4,124	4,100
②	A	1,900	0.99916	1.000	1.375	1.58	4,124	4,100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 거래사례의 선정

연번	소재지 (경남 거제시)	면적(m <sup>2</sup> )	지 목	용도지역	단 가 (원/m <sup>2</sup> )	기준(거래) 시 점	비 고
3	남부면 저구리 산○○-○	13,124	임	자연환경	7,619	2024-01-12	적 용
4	남부면 저구리 산○○-○○	12,781	임	자연환경	9,780	2022-04-08	

### 나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

### 다. 시점수정

(경상남도 거제시)

용도지역	기 간	지가변동률	비 고
자연환경보전지역	2024-01-12 ~2025-03-06	0.787%	○ 2025년 01월 : -0.040% ○ 산 식 $(1+0.00103*20/31)*(1+0.00100)*(1+0.00045)*(1+0.00055)*(1+0.00227)*(1+0.00137)*(1+0.00097)*(1-0.00016)*(1+0.00066)*(1-0.00032)*(1+0.00109)*(1+0.00014)*(1-0.00040)*(1-0.0040*34/31)$ ≒ 1.00787

※ 지가변동률이 고시되지 않은 경우 직전 월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 라. 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 대등시 됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인의 비교

기호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	누 계
①	#3	0.85	0.90	0.80	0.90	1.00	1.00	0.551
	사례 대비 본건은 가로조건(임도의 상태 등) 열세, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세, 환경조건(자연환경 등) 열세, 획지조건(형상 등) 열세합니다.							
②	#3	0.85	0.90	0.80	0.90	1.00	1.00	0.551
	사례 대비 본건은 가로조건(임도의 상태 등) 열세, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 열세, 환경조건(자연환경 등) 열세, 획지조건(형상 등) 열세합니다.							

## 바. 토지단가의 결정

기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사 정 보정치	시 점 수 정 치	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
①	7,619	1.000	1.00787	1.000	0.551	4,231	4,200
②	7,619	1.000	1.00787	1.000	0.551	4,231	4,200

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

기호	면적(m <sup>2</sup> )	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)
①	15,868	4,100	65,058,800	4,200	66,645,600
②	7,240	4,100	29,684,000	4,200	30,408,000
합계	23,108		94,742,800		97,053,600

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의하여 “토지감정평가명세표”와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

## 토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
①	경상남도 거제시 남부면 저구리	산71-6	임야	자연환경 보전지역	15,868	15,868	4,100	65,058,800	제시외구축물 소재 영향 감안시 토지가액 64,408,000
②	경상남도 거제시 남부면 저구리	산86-24	임야	자연환경 보전지역	7,240	7,240	4,100	29,684,000	
<b>소 계</b>								<b>₩94,742,800</b>	
③	[제시외구축물] 경상남도 거제시 남부면 저구리	산71-6 위 지상	(물탱크)	콘크리트조	1식	1식	-	6,000,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩6,000,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩100,742,800.-</b>	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 거제시 남부면 저구리 소재 "명사초등학교" 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 펜션, 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건은 맹지이며, 관내 대중교통 사정을 고려시 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, "자연림"으로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### ○ 기호 ① 토지

자연환경보전지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지(산지관리법), 국립공원(한려해상국립공원)〈자연공원법〉, 공원자연환경지구(2023-05-31)〈자연공원법〉

### ○ 기호 ② 토지

자연환경보전지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(말 양 염소 산양 사슴 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지(산지관리법), 국립공원(한려해상국립공원)〈자연공원법〉, 공원자연환경지구(2023-05-31)〈자연공원법〉

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 ① 지상에 제시외 건축물(물탱크)이 소재하고 있어, 구조, 규격, 용량, 사용자재 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 관찰감가하였습니다

## (7) 공부와의 차이

없습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○ 임대관계: 미상입니다.

# 토지감정평가요항표

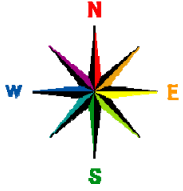
- |               |                        |                |
|---------------|------------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황               | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태      | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

○ 기 타

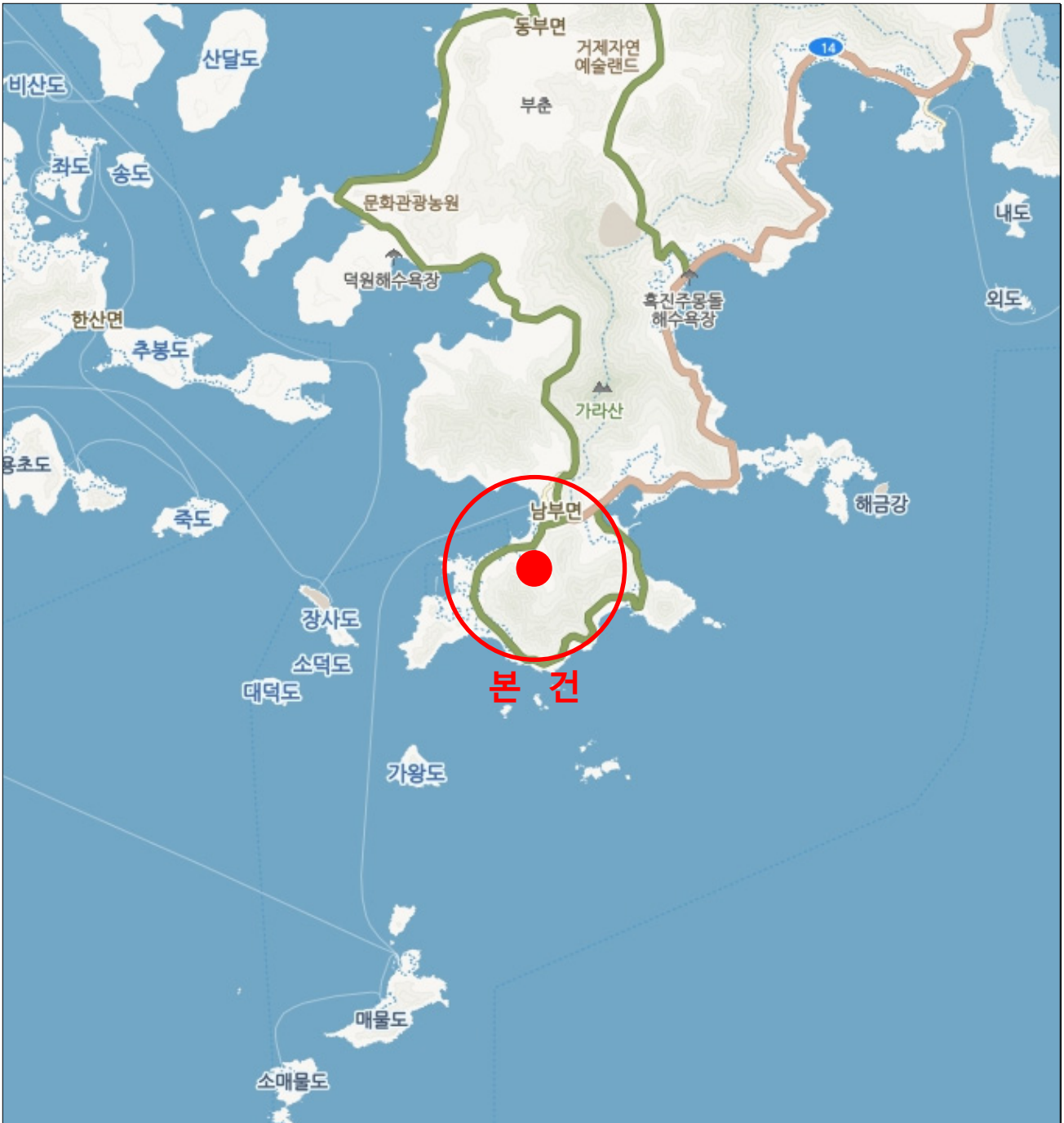
(1) 본건 지상에 소재하는 활잡목 등 경제적 가치가 없는 것으로 판단되는 입목은 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

(2) 본건 지상에 육안으로 확인되는 분묘는 없는 것으로 추정되나, 대상물건의 성격상 분묘가 소재할 가능성이 있으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	경상남도 거제시 남부면 저구리 산71-6번지외
-----	---------------------------







# 사 진 용 지



[ 본건 원경: 기호 ①, ② ]



[ 본건 전경: 기호 ① ]

# 사 진 용 지



[ 제시외 건축물: 기호 ① 지상 ]



[ 본건 전경: 기호 ② ]