

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	허정은 소유물건 ( 2024타경1424 )
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
평가서 번호	대화 12-2403-2-0034

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 경남중앙지사

경상남도 통영시 중앙로 323한진빌딩 2층  
대표전화 : (055)642-0123 FAX : (055)646-5906

# (토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 조옥영 (인)

(주)대화감정평가법인

경남중앙지사 이사장 안민상 (인)

감정평가액	삼억구천삼백칠십삼만오천삼백이십원정 (₩393,735,320.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 경매1계)		
소유자 (대상업체명)	허정은 (2024타경1424)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 04. 04	2024. 04. 03 ~ 2024. 04. 04	2024.04.08	
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,532	토지	1,532	-	391,560,000
	제시외 건물	(61.81)	제시외 건물	61.81	-	1,175,320
	제시외 수목	(약 20주)	제시외 수목	약 20주	-	1,000,000
합계					₩393,735,320.-	
	이	하	여	백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 안민상 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

경상남도 통영시 용남면 장문리 소재 “대안마을” 북측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 통영지원에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

경상남도 통영시 용남면 장문리									
토지	기호	지 번	면 적 (m <sup>2</sup> )	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
	1	411-1	655	전	2종일주	목전	맹지	사다리 완경사	116,600
	2	411-2	268	대	2종일주	주거나지	세로(불)	부정형 완경사	206,000 (2023년)
	3	411-3	609	대	2종일주	단독주택	맹지	부정형 완경사	190,700 (2023년)

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 4월 4일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 4월 3일 ~ 2024년 4월 4일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의사항

가. 기호(3) 토지에는 제시 외 수목(유자나무 등)이 약 20주 소재하는 바, 수목의 종류 및 규격, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 감정평가 하였음.

나. 기호 (3) 토지에는 이동이 용이한 물탱크 등 이 소재함.

다. 기호(2) 토지에는 별첨 “지적 및 건물개황도, 사진용지”와 같이 제시 외 건물 2동이 소재하고 있는 바, 건물의 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 실측에 의거하여 면적사정 하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작하여 감정평가 하되, 관찰감가법을 병용하였음.

라. 기호(2) 토지에 소재하는 제시 외 건물 2동은 일반건축물대장상 타인소유(이철노)로 추정되는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

마. 제시 외 건물 및 제시 외 수목 등으로 영향받는 토지가액은 명세표에 별도로 표기하였으며, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 토 지

#### (1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

##### (가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

##### (나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(경상남도 통영시)

(공시기준일 : 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	용남면 장문리 411-1	655	전	전	2종일주	맹지	사다리완경사	116,600	선정 (본건)
B	용남면 장문리 393-1	301	대	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리완경사	179,000	선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(경상남도 통영시)

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
주거지역 2024. 1. 1. ~ 2024. 4. 4.	-0.016 <b>( 0.99984 )</b>	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : -0.004 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.010 $( 1 - 0.00004 ) * ( 1 - 0.00010 * 35/29 )$ = 0.99984

## (라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.  
(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

### 대상토지 기호 (1) / 비교표준지 (A)와의 비교

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 대상토지 기호(2~3) / 비교표준지 (B)와의 비교

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
3	B	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	<b>0.930</b>

1 비교표준지(A) 대비 대상토지는 대등함.

2 비교표준지(B) 대비 대상토지는 대등함.

3 비교표준지(B) 대비 대상토지는 획지(면적 및 형상 등)조건에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 대상토지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 인근 평가선례

(경상남도 통영시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 1	용남면 장문리 ***	225	전	2023. 07. 04.	225,000	136,400	담보	전	2종 일주	세로(불) 부정형 완경사
평가 선례 2	용남면 장문리 ***	939	대	2023. 07. 04.	350,000	283,500	담보	단독 주택	2종 일주	세로(가) 부정형 완경사
평가 선례 3	용남면 삼화리 ***	494.1	전	2021. 02. 26.	224,000	106,500	담보	전	2종 일주	-
평가 선례 4	용남면 장문리 ***	400	전	2021. 02. 26.	213,000	193,500	담보	전	2종 일주	-
평가 선례 5	용남면 장문리 ***	417	대	2022. 01. 05.	386,000	315,200	경매	단독 주택	2종 일주	-
평가 선례 6	용남면 삼화리 ***	134.8	대	2023. 04. 26.	325,000	228,300	담보	단독 주택	2종 일주	-

## ㉓ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가선례1,2>를 비교선례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 보정치의 산정

대상 토지	구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가 (원/㎡)					
1	평가선례(1) 기준 대상토지 단가	225,000	0.99857	1.000	0.784	176,148	1.511
	비교표준지(A) 기준 대상토지 단가	116,600	0.99984	1.000	1.000	116,581	
2	평가선례(2) 기준 대상토지 단가	350,000	0.99857	1.000	0.950	332,025	1.855
	비교표준지(B) 기준 대상토지 단가	179,000	0.99984	1.000	1.000	178,971	

### 산 정 내 역

평가선례 시점수정	1~2	경상남도 통영시 주거지역 (2023. 07. 04. ~ 2024. 4. 4.) : 0.99857
지역요인 비교	1~2	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)

	대상 토지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조 건	기타조건	격차율 계
개별요인 비교	1	-	0.80	1.00	0.98	1.00	1.00	0.784
	2	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
	1	- 평가선례(1) 대비 대상토지는 접근(교통의 편부 등)조건, 획지(면적 등)조건에서 열세함.						
	2	- 평가선례(2) 대비 대상토지는 가로(가로의 폭 및 구조 등)조건에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

### ㉗ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
2종일주	전	200,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
2종일주	대	350,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

### ㉘ 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처 : 지지옥션)

용 도	소 재 지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
전	경상남도 통영시	71.37	12.25	43
대		57.74	26.74	23

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A	1.51
	B	1.85

## (사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	116,600	0.99984	1.000	1.000	1.51	176,038	<b>176,000</b>
2	179,000	0.99984	1.000	1.000	1.85	331,097	<b>331,000</b>
3	179,000	0.99984	1.000	0.930	1.85	307,920	<b>308,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

### (가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

### (나) 비교 거래사례 선정

#### ① 인근 거래사례 현황

(경상남도 통영시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액(원) (거래단가)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용 상황	용도 지역	비 고
거래 사례 1	용남면 장문리 ***	106	전	2023. 09. 15.	25,000,000 (@235,849원/㎡)	140,200	전	2종 일주	세로(가) 부정형 완경사
거래 사례 2	용남면 장문리 ***	129	대	2022. 01. 13.	58,000,000 (@449,612원/㎡)	299,200	단독 주택	2종 일주	세로(가) 부정형 완경사

#### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례1,2>를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 사정보정

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 않음.

(1.000)

## (라) 시점수정

① 거래사례가 소재하는 지역의 지가변동률은 다음과 같음.

② 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(경상남도 통영시)

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례① - 주거지역 2023. 09. 15. ~ 2024. 04. 04.	-0.065 ( <b>0.99935</b> )	$( 1 - 0.00031 * 16/30 ) * ( 1 - 0.00010 )$ $* ( 1 - 0.00014 ) * ( 1 - 0.00008 )$ $* ( 1 - 0.00004 ) * ( 1 - 0.00010 * 35/29 )$ $\approx 0.99935$
거래사례② - 주거지역 2022. 01. 13. ~ 2024. 04. 04.	0.716 ( <b>1.00716</b> )	$( 1 + 0.00100 * 19/31 ) * ( 1 + 0.00148 )$ $* ( 1 + 0.00125 ) * ( 1 + 0.00156 )$ $* ( 1 + 0.00167 ) * ( 1 + 0.00124 )$ $* ( 1 + 0.00174 ) * ( 1 + 0.00104 )$ $* ( 1 + 0.00083 ) * ( 1 - 0.00002 )$ $* ( 1 - 0.00025 ) * ( 1 - 0.00004 )$ $* ( 1 - 0.00380 ) * ( 1 - 0.00004 )$ $* ( 1 - 0.00010 * 35/29 )$ $\approx 1.00716$

## (마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 개별요인 비교

### ① 대상토지 / 거래사례와의 비교

대상 토지	거래사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	1	-	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>0.800</b>
2	2	0.95	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>0.808</b>
3	2	0.95	0.85	1.00	0.93	1.00	1.00	<b>0.751</b>
1	거래사례(1) 대비 대상토지는 접근(교통의 편부 등)조건에서 열세함.							
2	거래사례(2) 대비 대상토지는 가로(가로의 폭 및 구조 등)조건, 접근(교통시설과의 거리 등)조건에서 열세함.							
3	거래사례(2) 대비 대상토지는 가로(가로의 폭 및 구조 등)조건, 접근(교통시설과의 거리 등)조건, 획지(면적 및 형상 등)조건에서 열세함.							

## (사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가(원/㎡)	사정 보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	235,849	1.000	0.99935	1.000	0.800	188,557	<b>189,000</b>
2	449,612	1.000	1.00716	1.000	0.808	365,888	<b>366,000</b>
3	449,612	1.000	1.00716	1.000	0.751	340,076	<b>340,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시산가액 조정 관련 사항

### (가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
공시지가기준법	1,532	-	391,560,000
거래사례비교법	1,532	-	428,943,000

### (나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### (다) 토지 감정평가액 결정

대상토지 일련번호	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	655	176,000	115,280,000
2	268	331,000	88,708,000
3	609	308,000	187,572,000
합계	-	-	391,560,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	1      답	655	176,000	115,280,000
	2      답	268	331,000	88,708,000
	3      답	609	308,000	187,572,000
제시외 건물	㉠      주택	(41.31)	22,000	908,820
	㉡      주택	(20.5)	13,000	266,500
제시외 수목	㉢      유자나무 등	약 20주	일괄	1,000,000
합 계		-	-	393,735,320

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 통영시 용남면 장문리	411-1	전	제2종 일반주거지역	655	655	176,000	115,280,000	
2	"	411-2	대	제2종 일반주거지역	268	268	331,000	88,708,000	제시외건물로 영향받는 토지가액 :79,837,200
3	"	411-3	대	제2종 일반주거지역	609	609	308,000	187,572,000	제시외수목 영향받는 토지가액 :178,193,400
소 계								₩391,560,000	
㉠	(제시외건물) "	411-2 위지상	주택	블럭조 스레트지붕 단층	(41.31)	41.31	22,000	908,820	관찰감가 500,000 x 2/45
㉡	"	411-2 위지상	주택	목조 스레트지붕 단층	(20.5)	20.5	13,000	266,500	관찰감가 300,000 x 2/45
소 계								₩1,175,320	
㉢	(제시외수목) "	411-3 위지상	-	유자나무 등	(약 20주)	약 20주	일괄	1,000,000	유자나무외
합 계								₩393,735,320.-	

# 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 통영시 용남면 장문리 소재 “대안마을” 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 기호(1~3) 토지는 차량출입이 불가능하며, 제반 교통상황은 불리함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 사다리 완경사로서, " 목전 " 상태임.

기호(2~3) 토지는 부정형 완경사로서, " 단독주택 및 주거나지 등 " 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호(1,3) 토지는 맹지임.

기호(2) 토지 서측으로 약 1m폭의 도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3) : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(주거밀집지역에서 75m이내)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

# 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

본건 기호(2) 토지에는 별첨 “지적 및 건물개황도, 사진용지” 와 같이 제시 외 건물 2동이 소재함.

기호(3) 토지에는 제시 외 수목(유자나무 등)이 약 20주 소재함.

## (7) 공부와의 차이

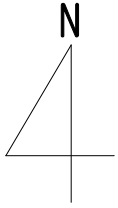
없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

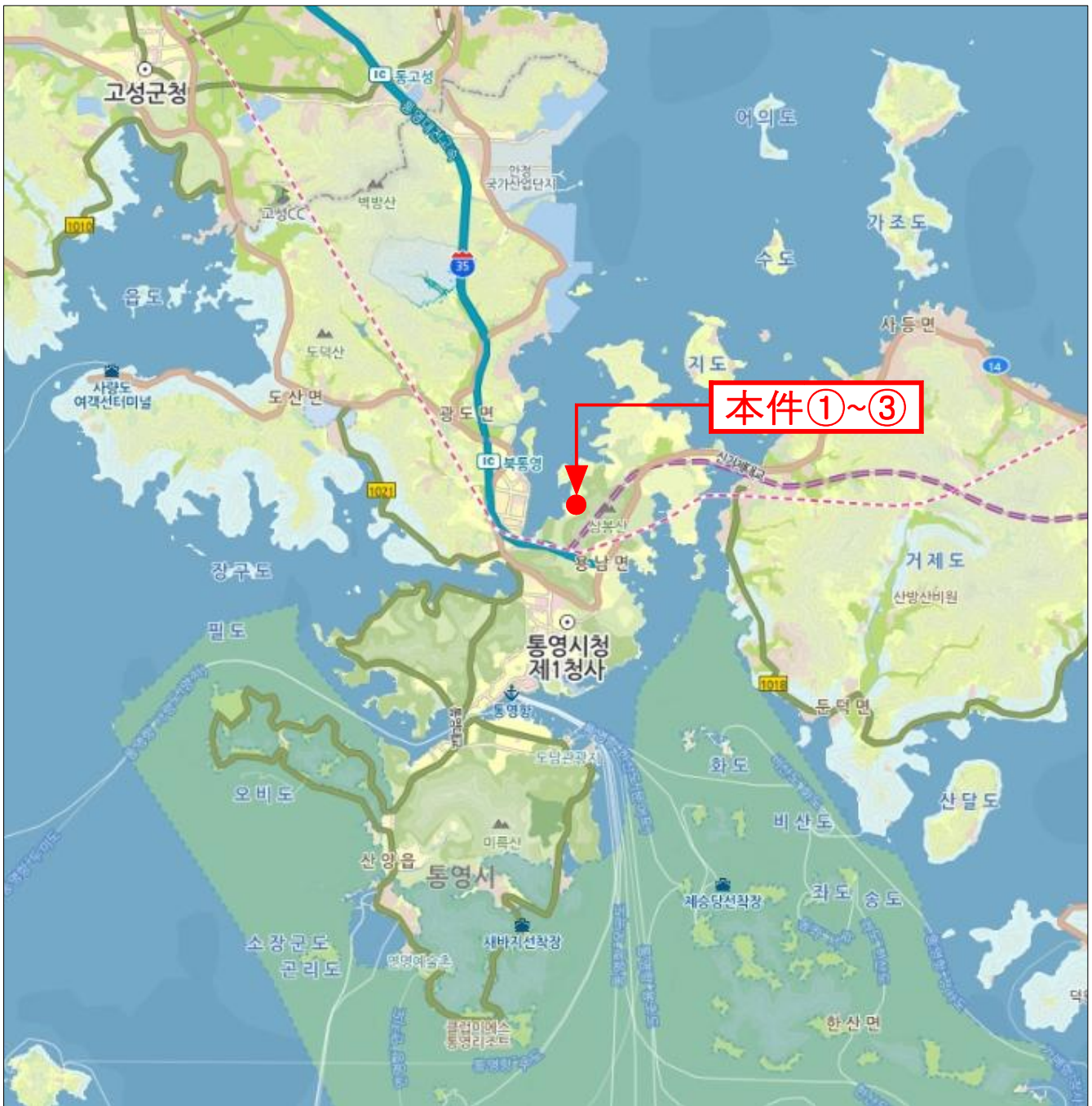
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

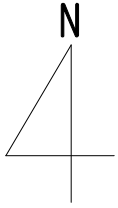
# 광역 위치도



소재지	경상남도 통영시 용남면 장문리 411-1번지 외 2필지
-----	--------------------------------



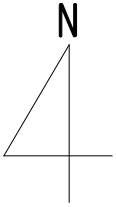
# 상세위치도



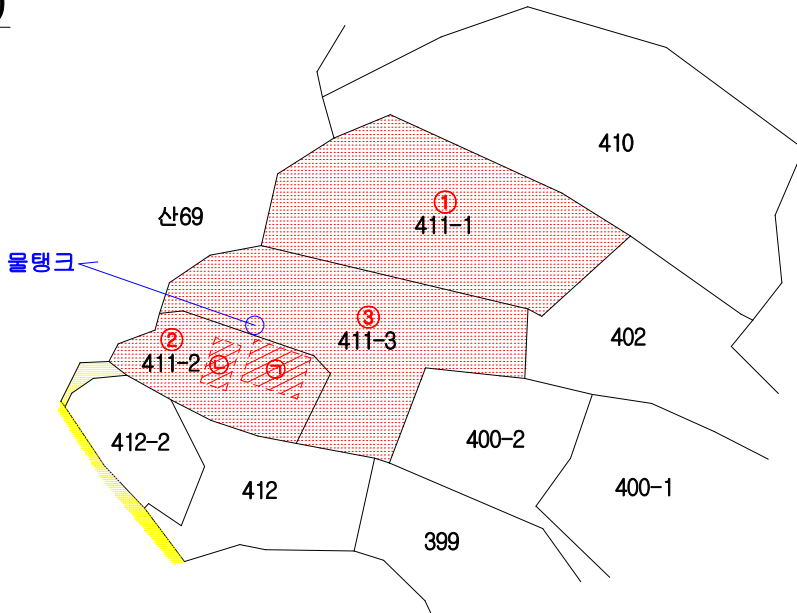
소재지	경상남도 통영시 용남면 장문리 411-1번지 외 2필지
-----	--------------------------------



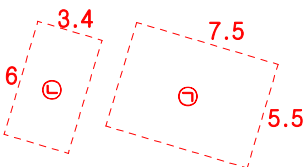
# 지 적 및 건물 개 황 도



SCALE: 1/1000



SCALE: 1/400



### <제 시 외 건 물>

- ⊙블럭조 스투트지붕 단층 (주택) 약41.31㎡
- ⊙블럭조 스투트지붕 단층 (주택) 약20.5㎡

범 례

적 색 : 평가대상토지  
 황 색 : 도 로

적색실선 : 도시계획도로선  
 // // : 평가건물

// // : 제시외평가건물  
 - - - - : 평가제외건물(미등기)

# 현 황 사 진



【 기호(1) 남측에서 바라본 전경 】



【 기호(2) 서측에서 바라본 전경 】

# 현 황 사 진



【 기호(3) 서측에서 바라본 전경 】



【 제시 외 건물 ㉠ 】

# 현 황 사 진



【 제시 외 건물 ㉞ 】



【 제시 외 수목 ㉟ 】

# 현 황 사 진



【 제시 외 수목 ㉠ 】



【 물탱크 】