감 정 평 가 서

건 명	이승기 소유물건(2024타경32756)
의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	정암-2501-0003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

정암감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 정 숙

감정평가액	一金일억일천오백삼십칠만삼천원정(₩115,373,000.-)		
의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 통영지원 경매8계
소 유 자 (대상업체명)	이승기 (2024타경32756)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025.01.24	2025.01.10 ~ 2025.01.24 / 2025.02.14

감정평가내용	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	2,903	토지	2,903	-	109,413,000
	(제시외 수목)	(약 105여주)	제시외 수목	약 105여주	-	5,960,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩115,373,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 근거법령

본건은 경상남도 통영시 도산면 오륜리에 위치한 토지에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적을 위한 감정평가로서 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관련 법령과 일반적인 감정평가이론 등에 근거하여 평가하였습니다.

2. 대상물건의 개요 (형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등)

가. 토지

기호	소재지 (통영시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공법상 제한사항	2024년도 개별 공시지가 (원/㎡)
1	도산면 오륜리 153- 1	430	답	제시외 수목소재 및 일부휴경지 상태 등	보전 관리	맹지	부정형 완경사	토지 감정평가 요항표 참조	18,800
2	도산면 오륜리 180	407	답	제시외 수목소재 및 일부휴경지 상태 등	보전 관리	맹지	부정형 완경사		18,800
3	도산면 오륜리 308	109	전	휴경지 상태등	자연 환경	맹지	부정형 완경사		18,300
4	도산면 오륜리 153- 2	1,478	답	제시외 수목소재 및 일부휴경지 상태 등	보전 관리	맹지	부정형 완경사		18,800
5	도산면 오륜리 152- 1	479	답	제시외 수목소재 및 일부휴경지 상태 등	보전 관리	맹지	부정형 완경사		18,800

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가 기준시점 및 실지조사기간

본 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 01월 24일이며, 실지조사기간은 2025년 01월 10일 ~ 2025년 01월 24일입니다.

Ⅱ. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

1. 감정평가 기준가치

본 평가는「감정평가에 관한 규칙」제2조 및 제5조의 시장가치를 기준하여 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법

부동산에 대한 평가방법에는 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건 등에 따라 1) 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상부동산의 가격을 산정하는 '원가법'과 2) 대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 가격을 산정하는 '수익환원법', 3) 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

는 부동산의 거래사례에 사정보정 및 시점수정, 요인비교 등을 통하여 부동산의 가격을 산정하는 '거래사례비교법'이 있으며, 4) 토지의 평가에 있어서는 표준지 공시지가를 기준으로 지가변동추이 및 당해 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 산정하는 '공시지가기준법'이 있습니다.

나. 감정평가방법의 적용

토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하는 '공시지가기준법'으로 평가하되 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액 등과의 비교를 통하여 가격의 합리성과 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

2. 감정평가관련 참고사항

가. 기호1,2,5 토지는 공부상 지목이 '답'으로 현황 일부 지상에 제시외수목이 소재하고, 일부 휴경지상태 등이며, 기호3 토지는 공부상 지목이 '전'이나 현황 수풀 및 임목 등이 자생중인 휴경지상태 등이고, 기호4 토지는 공부상 지목이 '답'으로 현황 일부 지상에 제시외수목이 소재하고, 일부 휴경지상태이며, 일부 지상에 비교적 얕은 물웅덩이가 소재하는 바 그 성격 및 현상 등을 이를 감안하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 기호1,2,4,5 토지 일부 지상에 별지 '사진용지'와 같이 제시외수목 기호(a~d)가 소재하나 평가목적 등을 고려하여 이에 구애됨이 없이 토지를 평가하였으며, 제시외수목이 소재함에 따라 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가격을 별지 '토지 감정평가명세표'의 비고란에 별도로 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 기호1,2,4,5 토지 일부 지상에 별지 '사진용지' 와 같이 별도 식재된 것으로 보이는 소유자 미상의 제시외수목 기호(a~d)는 수종, 수고, 수령, 생장상태, 수익성, 유사 수목의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 고려하여 평가하되 현상 및 관리상태가 대체로 불량한 바 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바라고, 본건 토지간 및 인접지간 지적 경계가 대체로 불분명하여 제시외수목의 주수는 필지별 지적경계를 대략 구분하여 개략적으로 확인하였는 바 본건 지상에 소재하는 제시외수목의 정확한 주수 확인은 전문지적경계측량 후 재확인하시기 바라며, 지상의 자생임목 등은 토지에 포함하여 평가하였습니다.

라. 기호1~5 토지는 각 필지간 및 인접지간 지적경계가 대체로 불분명한 바 본건 토지의 정확한 위치 및 인접지와의 지적 경계 확인 등은 전문지적경계측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.

3. 감정평가액 산출과정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일· 유사하며, 지리적으로 인접하여 보다 비교가능성이 있다고 인정되는 비교표준지를 아래와 같이 선정하였

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

습니다.

[공시기준일: 2025.01.01 기준]

기호	소재지 (통영시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용
A	도산면 오륜리 141- 4	3,699	답	답	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	29,700	1,2,4,5
B	도산면 오륜리 266	1,375	전	전	자연 환경	세로 (불)	부정형 완경사	27,000	3

2) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조 및 동법 시행령 제17조에 의거하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하되 2025년 01월 이후의 지가변동률은 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장,적용하였습니다.

가) 경상남도 통영시 보전관리지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.086	2024년 12월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.01.24)	**0.067 (1.00067)**	(1+0.00086 * 24/31) ≒ 1.00067

나) 경상남도 통영시 자연환경보전지역

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.131	2024년 12월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.01.24)	**0.101** **(1.00101)**	(1+0.00131 * 24/31) ≒ 1.00101

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 기호A,B와 지리적으로 인근에 소재하고, 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

(비교치:1.00)

4) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락 등과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 방위, 토양, 토질, 인근환경 등
획지조건	면적, 경사, 지세, 형상, 고저, 너비, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,5	A	0.95	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912
	본건은 비교표준지 기호A와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 및 지세 등) 등에서 열세함.						
2	A	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
	본건은 비교표준지 기호A와 비교하여 형상 등에서 우세하나 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(지세 등) 등에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.						
3	B	0.78	0.90	0.75	1.00	1.00	0.527
	본건은 비교표준지 기호B와 비교하여 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태 등) 및 자연조건(인근환경 등), 획지조건(지세, 경사 및 굴곡, 이용상황 등) 등에서 열세함.						
4	A	0.95	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912
	본건은 비교표준지 기호A와 비교하여 일부 지반의 상태(물웅덩이 조성) 및 임목 소재 등에서 다소 우세하나 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 및 지세 등) 등에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.						

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 인근 유사토지의 일반적인 시세수준보다 상당히 보수적이고, 안정적인 수준으로 평가되어 있어 표준지공시지가를 기준으로 산정한 평

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가액이 인근 유사 토지의 적정지가수준, 인근토지에 대한 평가사례 등과 격차를 보이고 있는 바 이의 보정을 위하여 공시지가와 실제가격과의 격차 등을 종합 고려한 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

나) 가격참고자료

(1) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (통영시)	면적 (㎡)	지목	형상/ 도로조건	평가 목적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점
1	도산면 오륜리 1**-*	430	답	부정형 맹지	기타	보전 관리	38,000	2024. 06.27
2	도산면 오륜리 1**	2,107	임야 (현황 휴경지)	부정형 세로(가)	공매	보전 관리	32,000	2024. 02.23
3	도산면 오륜리 1**-*	817	답	부정형 맹지	시가 참고	보전 관리	39,000	2021. 07.14
4	도산면 오륜리 4**	615	답	부정형 맹지	담보	자연 환경	40,000	2023. 03.20
5	도산면 오륜리 8**	99	답	부정형 맹지	경매	자연 환경	15,000	2020. 03.27

(2) 거래사례

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지 (통영시)	면적 (㎡)	지목	형상/ 도로조건	이용 상황	용도 지역	거래가격 (단가:원/㎡)	거래 일자
1	도산면 오륜리 1**	1,498	답	부정형 세로(가)	전	보전 관리	58,919,000 (약@39,331)	2022. 08.10
2	도산면 오륜리 1**	846	답	부정형 세로(가)	전	보전 관리	33,274,000 (약@39,330)	2022. 08.10
3	도산면 오륜리 1**-*	711	답	부정형 세로(가)	전	보전 관리	21,600,000 (약@30,379)	2022. 02.24
4	도산면 오륜리 3**	446	전	사다리 맹지	전	자연 환경	26,000,000 (약@58,295)	2024. 11.26
5	도산면 오륜리 1**- *	1,060	답	부정형 맹지	전	자연 환경	34,000,000 (약@32,075)	2023. 10.27

(3) 인근 가격(지가)수준

기호	용도지역	이용상황	인근 지가수준(원/㎡)
1,2,4,5	보전관리지역	농경지	30,000 ~ 50,000
3	자연환경보전지역	농경지	20,000 ~ 30,000

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 산정방법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

그 밖의 요인 보정치 ≒ ※1) 사례 대비 비교표준지가격 / ※2) 기준시점의 비교표준지가격

※1) 사례 대비 비교표준지가격: 사례(단가) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

※2) 기준시점의 비교표준지가격: 공시지가 x 시점수정

(2) 사례 선정

비교표준지와 인근지역내에 근접하여 소재하고, 용도지역, 주변환경, 이용상황 등 제반조건이 동일, 유사하며, 기준시점 등을 고려시 보다 비교가능성이 있다고 인정되는 평가사례 기호2,4를 선정하였습니다.

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 비교표준지 기호A와 평가사례 기호2

구 분	소재지 (통영시)	평가가격 / 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 대비 비교표준지	도산면 오륜리 1**	32,000	1.01672	1.00	1.296	42,165	약 1.42
기준시점의 비교표준지 A	도산면 오륜리 141-4	29,700	1.00067	1.00	1.000	29,720	
산정내역 (평가사례2)	시점수정	경남 통영시 보전관리지역(2024.02.23~2025.01.24) : 1.01672					
	지역요인	제반 지역요인 대등함.(1.00)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

산정내역 (평가사례2)	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
		0.98	1.00	1.16	1.14	1.00	1.296
		비교표준지 기호A는 평가사례 기호2와 비교하여 접근조건(농로의 상태 등) 등에서 열세하나 획지조건(형상 및 지세, 이용상황 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 우세하여 전반적인 개별요인은 본건이 우세함.					

(나) 비교표준지 기호B와 평가사례 기호4

구 분	소재지 (통영시)	평가가격 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 대비 비교표준지	도산면 오륜리 4**	40,000	1.02238	1.00	1.218	49,810	약 1.84
기준시점의 비교표준지 B	도산면 오륜리 266	27,000	1.00101	1.00	1.000	27,027	

산정내역 (평가사례4)	시점수정	경남 통영시 자연환경보전지역(2023.03.20～2025.01.24) : 1.02238					
	지역요인	제반 지역요인 대등함.(1.00)					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
		1.16	1.00	1.05	1.00	1.00	1.218
		비교표준지 기호B는 평가사례 기호4와 비교하여 접근조건(전반적인 접근성 및 농로의 상태 등) 및 획지조건(지세 등) 등에서 우세함.					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산정된 그 밖의 요인 보정치 및 평가사례, 거래사례, 방매사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.42
B	1.84

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡) ※1)
1,5	29,700	1.00067	1.00	0.912	1.42	38,488	38,000
2	29,700	1.00067	1.00	0.931	1.42	39,290	39,000
3	27,000	1.00101	1.00	0.527	1.84	26,208	26,000
4	29,700	1.00067	1.00	0.912	1.42	38,488	38,000

※1) 결정단가 산정시 반올림하여 유효숫자 두자리까지 표기함.(이하동일)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례

가) 거래사례 선정

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (통영시)	면적 (㎡)	지목	형상/ 도로조건	이용 상황	용도 지역	거래가격 (단가:원/㎡)	거래 일자
1	도산면 오륜리 1**	1,498	답	부정형 세로(가)	전	보전 관리	58,919,000 (약@39,331)	2022. 08.10
4	도산면 오륜리 3**	446	전	사다리 맹지	전	자연 환경	26,000,000 (약@58,295)	2024. 11.26

나) 거래사례의 선정사유

상술한 가격참고자료상 거래사례 중 본건과 인근지역내에 소재하고, 용도지역, 주변환경, 이용상황 등 제반조건이 동일 · 유사하며, 기준시점 등을 고려시 보다 비교가능성이 있다고 인정되는 거래사례 기호1,4를 선정하였습니다.

2) 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 별도의 보정이 필요치 않는 것으로 판단됩니다.**(비교치:1.00)**

3) 시점수정(지가변동률)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[경상남도 통영시]

사례	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
1	보전관리	2022.08.10 ~ 2025.01.24	**2.861** **(1.02861)**	(1+0.00148 * 22/31) * 1.00289 * 1.00101 * 1.00199 * 1.00038 * 1.00296 * 1.01742 * (1+ 0.00086 * 24/31) ≒ 1.02861
4	자연환경	2024.11.26 ~ 2025.01.24	**0.272** **(1.00272)**	(1+0.00235 * 5/30) * 1.00131 * (1+0.00131 * 24/31) ≒ 1.00272

4) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례 기호1,4는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

(비교치:1.00)

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락 등과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 방위, 토양, 토질, 인근환경 등
획지조건	면적, 경사, 지세, 형상, 고저, 너비, 경작의 편부 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

나) 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1,5	1	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례 기호1과 비교하여 지세 등에서 다소 우세하나 접근조건(농로의 상태 등) 및 형상 등에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.						
2	1	0.93	1.00	1.03	1.00	1.00	0.958
	본건은 거래사례 기호1과 비교하여 지세 및 형상 등에서 우세하나 접근조건(농로의 상태 등) 등에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.						
3	4	0.85	0.90	0.61	1.00	1.00	0.467
	본건은 거래사례 기호4와 비교하여 접근조건(전반적인 접근성 및 농로와의 거리 등) 및 자연조건(인근환경 등), 획지조건(지세, 경사 및 굴곡, 이용상황 등) 등에서 열세함.						
4	1	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례 기호1과 비교하여 지세 및 일부 지반의 상태(물웅덩이 조성), 임목소재 등에서 다소 우세하나 접근조건(농로의 상태 등) 및 형상 등에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,5	39,331	1.00	1.02861	1.00	0.930	37,624	38,000
2	39,331	1.00	1.02861	1.00	0.958	38,757	39,000
3	58,295	1.00	1.00272	1.00	0.467	27,298	27,000
4	39,331	1.00	1.02861	1.00	0.930	37,624	38,000

다. 토지 감정평가액 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1,5	38,000	38,000
2	39,000	39,000
3	26,000	27,000
4	38,000	38,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주내에 속하며, 평가사례, 거래사례, 인근 지가수준 및 평가목적 등을 고려할 때 그 합리성과 적정성이 지지된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	38,000	430	16,340,000
2	39,000	407	15,873,000
3	26,000	109	2,834,000
4	38,000	1,478	56,164,000
5	38,000	479	18,202,000
합 계		2,903	109,413,000

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		면적(㎡),수량	감정평가액(원)
유형	기호		
토지	1~5	2,903	109,413,000
제시외수목	(a~d)	(약 105여주)	5,960,000
합 계		-	115,373,000

2. 결정의견

상기 감정평가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액 등으로 인근 평가사례 및 거래사례, 인근 지가수준, 동일, 유사 물건의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려시 감정평가액의 합리성과 적정성이 인정되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 통영시 도산면 오륜리	153-1	답	보전관리지역	430	430	38,000	16,340,000	*제시외수목 기호(a)감안 토지가격: 15,360,000 원
2	경상남도 통영시 도산면 오륜리	180	답	보전관리지역	407	407	39,000	15,873,000	*제시외수목 기호(b)감안 토지가격: 15,400,000 원
3	경상남도 통영시 도산면 오륜리	308	전	자연환경 보전지역	109	109	26,000	2,834,000	현황휴경지 상태등
4	경상남도 통영시 도산면 오륜리	153-2	답	보전관리지역	1,478	1,478	38,000	56,164,000	*제시외수목 기호(c)감안 토지가격: 52,795,000 원
5	경상남도 통영시 도산면 오륜리	152-1	답	보전관리지역	479	479	38,000	18,202,000	*제시외수목 기호(d)감안 토지가격: 16,746,000 원
	소 계							**₩109,413,000**	
	(제시외수목)								
a	경상남도 통영시 도산면 오륜리	153-1 지상	(비파나무 등)		(약15여주)	약15여주	일괄	1,000,000	
b	경상남도 통영시	180 지상	(먼나무 ,엄나무		(약10여주)	약10여주	일괄	340,000	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	도산면 오륜리		등)						
c	경상남도 통영시 도산면 오륜리	153-2 지상	(비파나무,두릅나무 등)		(약50여주)	약50여주	일괄	3,180,000	
d	경상남도 통영시 도산면 오륜리	152-1 지상	(비파나무 등)		(약30여주)	약30여주	일괄	1,440,000	
	소 계							₩5,960,000	
	합 계			이	하	여	백	₩115,373,000.-	

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

기호1,2,4,5 토지는 경상남도 통영시 도산면 오륜리 소재 '오륜마을회관' 남동측 근거리에 위치하고 있고, 주변은 단독주택 및 농경지, 임야 등으로 형성되어 있으며, 기호3 토지는 경상남도 통영시 도산면 오륜리 소재 '오륜마을회관' 북서측 인근에 위치하고 있고, 주변은 농경지 및 임야 등으로 형성된 산간농경지대임.

(2) 교통상황

기호1~5 토지 공히 본건까지 차량 등의 접근은 곤란하며, 간선도로와의 거리 및 인근 대중교통수단 등을 고려시 전반적인 교통상황은 대체로 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,2,5: 북하향 완경사지대내 부정형의 토지로서 일부 제시외수목 등이 소재하고, 일부 휴경지상태 등임.
기호3: 북하향 경사지대내 부정형의 토지로서 수풀 및 임목 등이 자생중인 휴경지상태 등임.
기호4: 북하향 완경사지대내 부정형의 토지로서 일부 제시외수목 등이 소재하고, 일부 휴경지상태 및 일부 지상에 비교적 얕은 물웅덩이가 소재함.

(4) 인접 도로상태

기호1~5 토지 공히 지적도상 맹지로서 인접지를 통하여 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,5: 보전관리지역, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 100m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호3: 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 500m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

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)

기호4: 보전관리지역, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 100m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 500m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호1,2,4,5 토지 일부 지상에 제시외수목 기호(a~d)가 소재함.

(7) 공부와의 차이

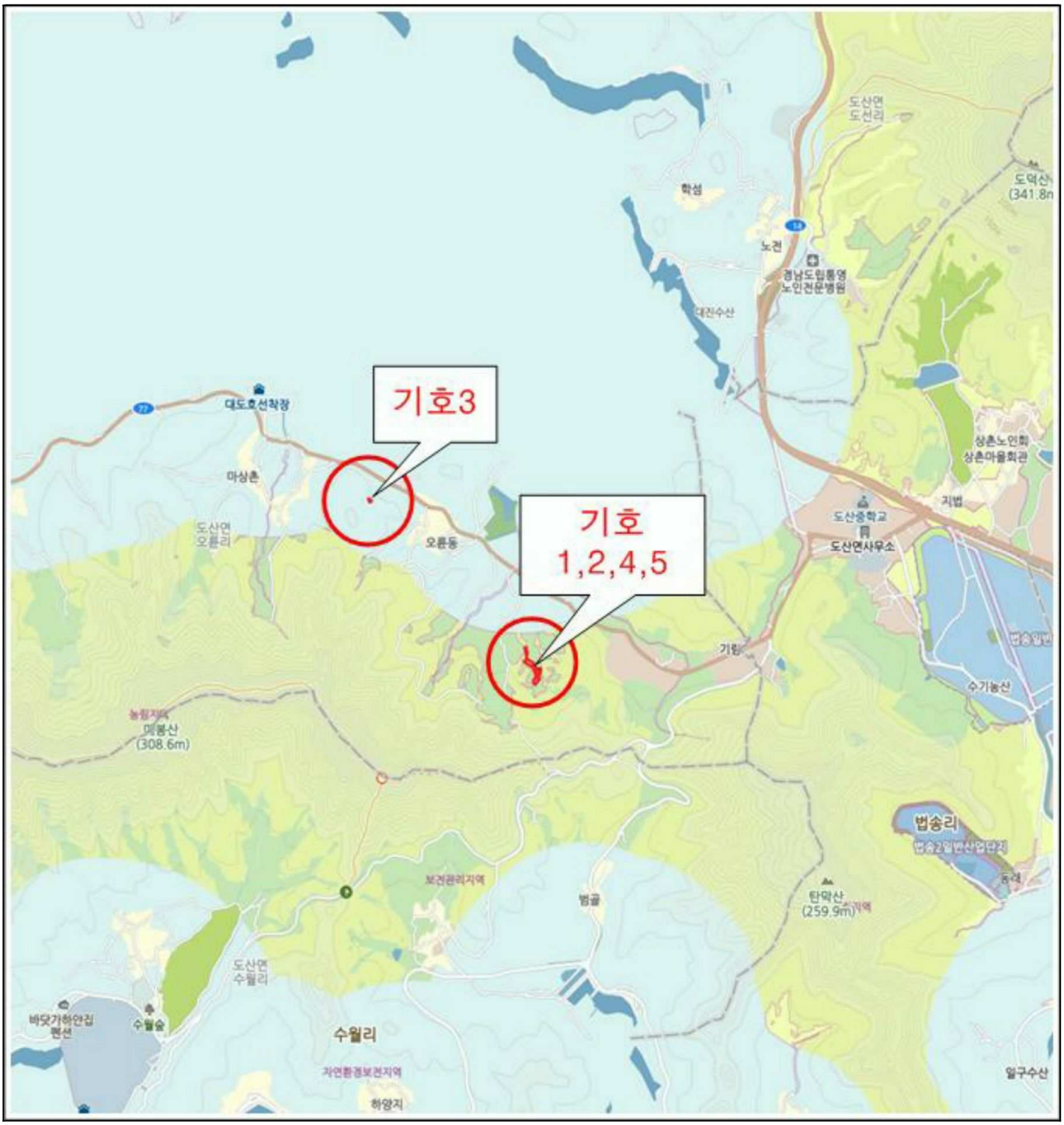
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.
나. 기 타 : 기호1~5 토지는 각 필지간 및 인접지간 지적경계가 대체로 불분명한 바 본건 토지의 정확한 위치 및 인접지와의 지적 경계 확인 등은 전문지적경계측량을 통하여 확인하시기 바람.

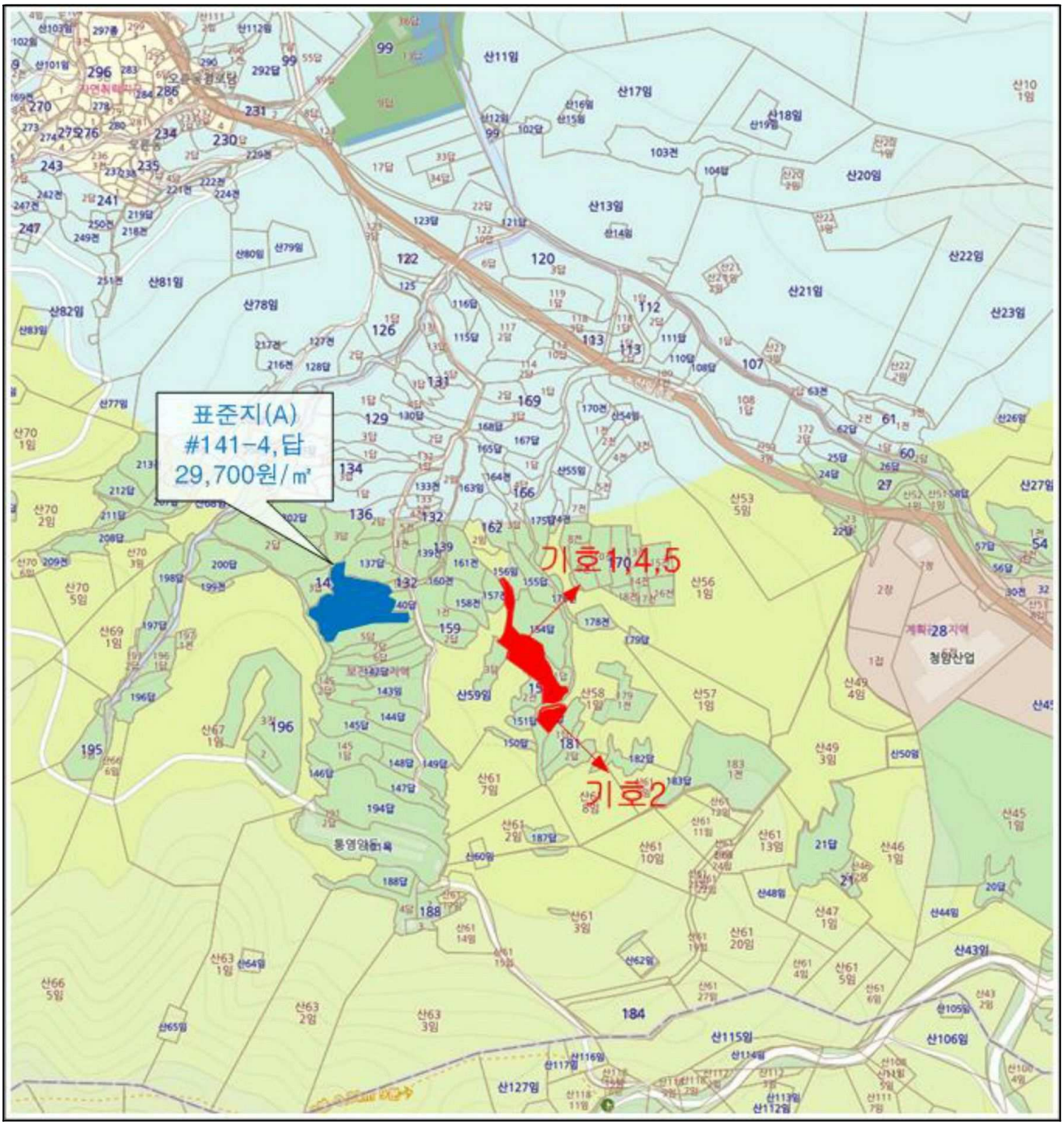
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 통영시 도산면 오륜리 153-1번지외 4필지



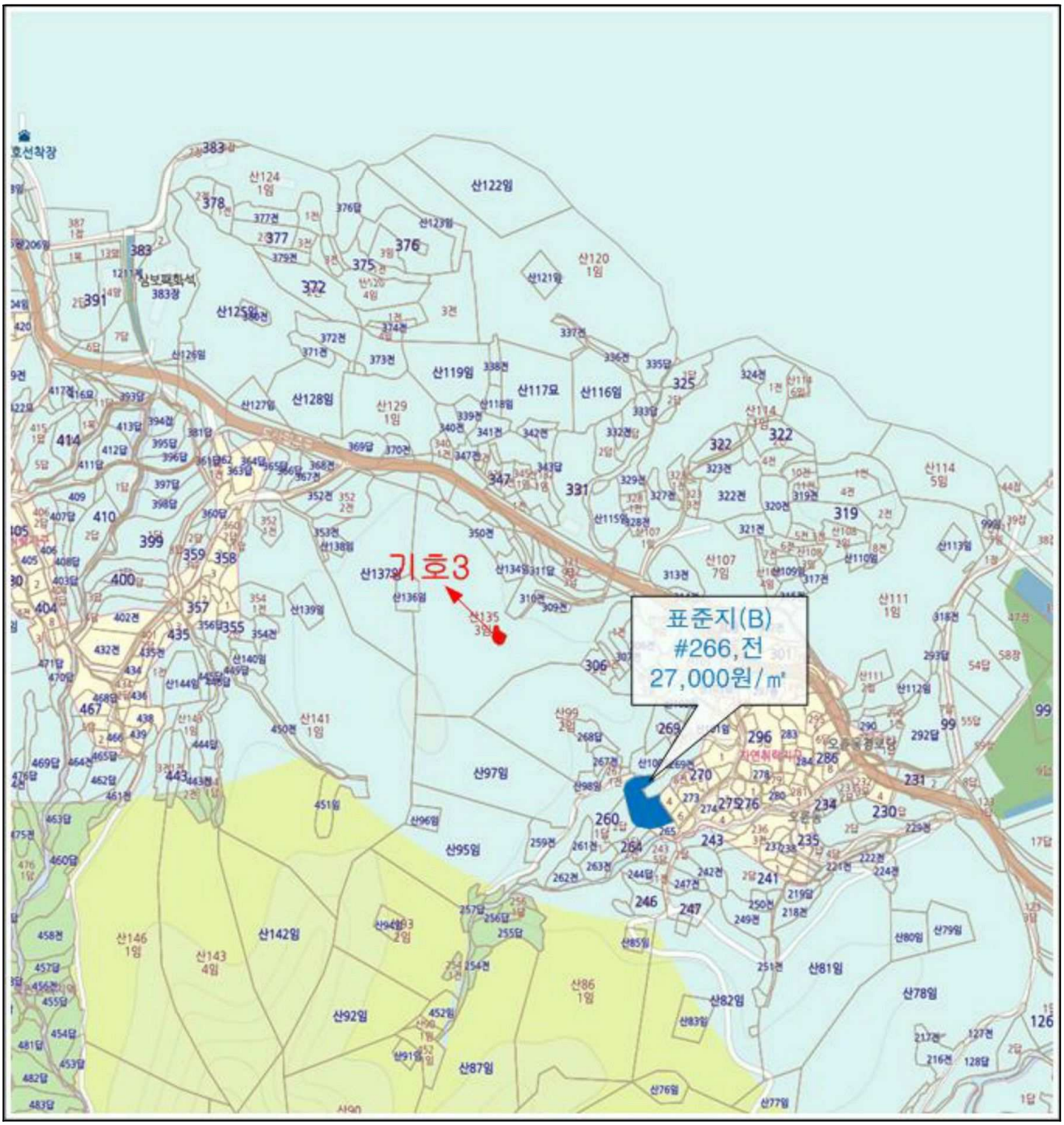
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 통영시 도산면 오륜리 153-1번지외 3필지(기호1,2,4,5)

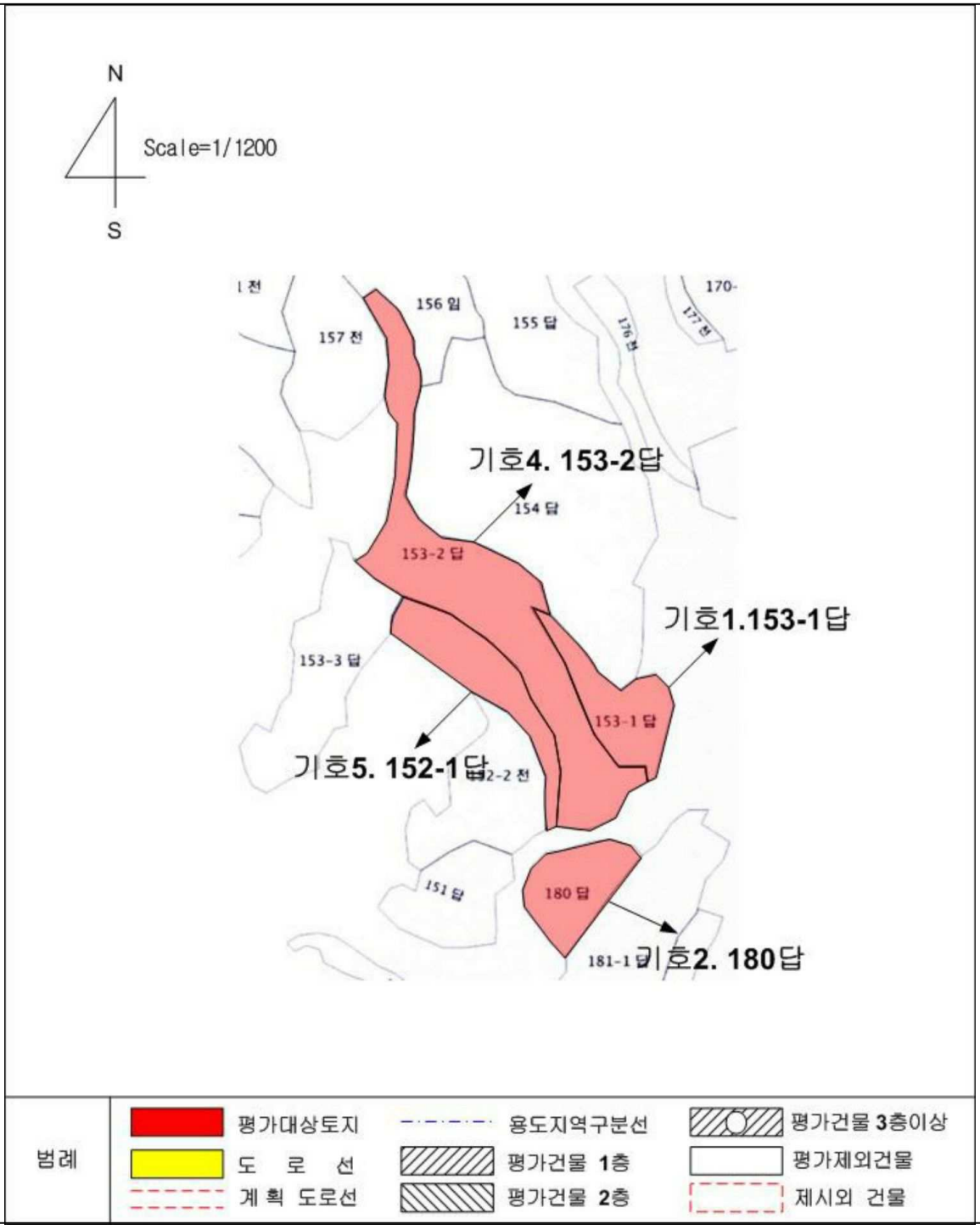


상 세 위 치 도

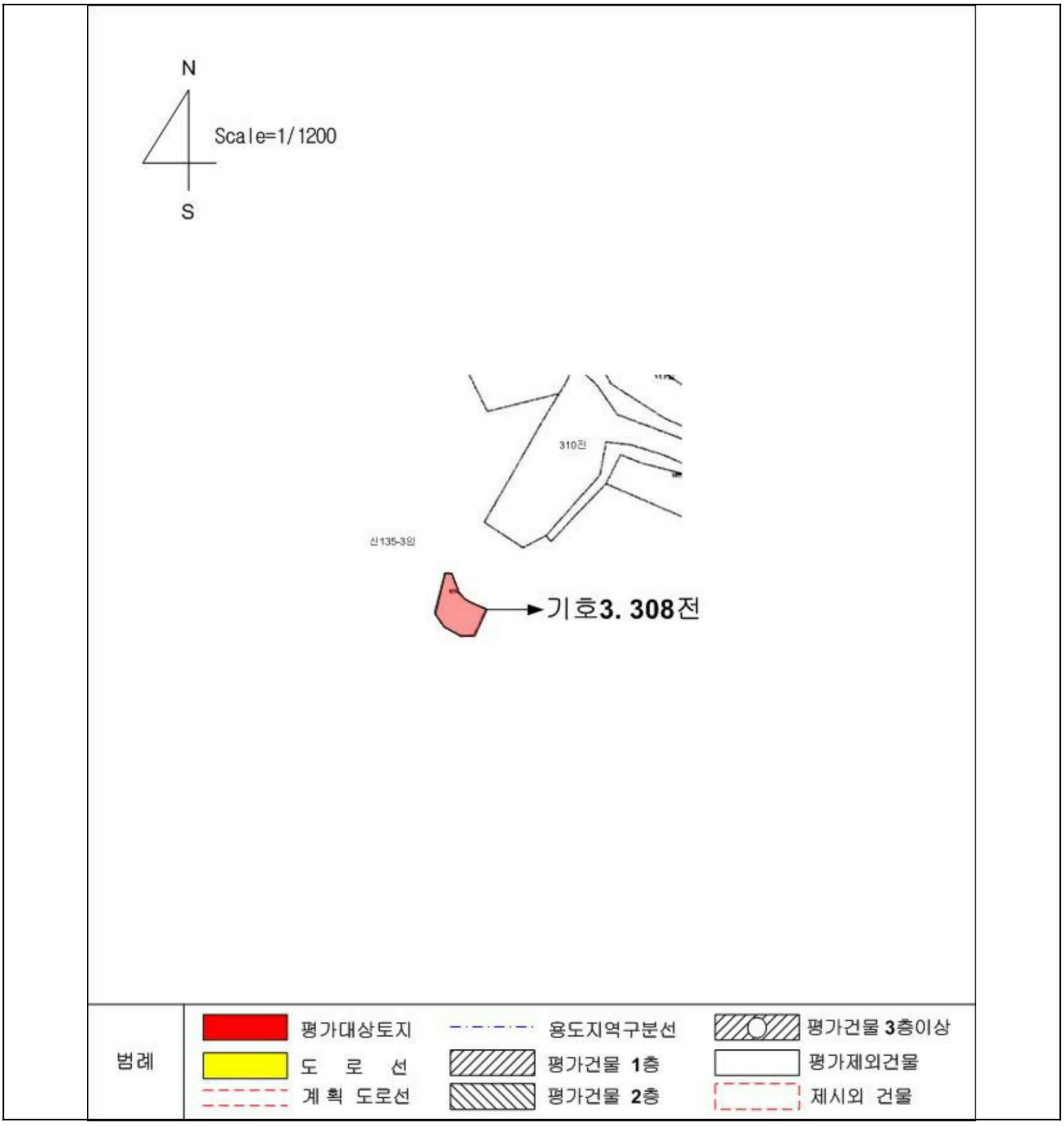
소 재 지	경상남도 통영시 도산면 오륜리 308번지(기호3)



지 적 개 황 도


N
Scale=1/1200
S
157 전
156 임
155 답
176 전
177 전
170-
기호4. 153-2답
154 답
153-2 답
기호1.153-1답
153-3 답
153-1 답
기호5. 152-1답
2-2 전
151 답
180 답
181-1 답
기호2. 180답
범례
평가대상토지
도 로 선
계 획 도로선
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가제외건물
제시외 건물

지 적 개 황 도


N
Scale=1/1200
S
310전
산135-3외
기호3. 308전
범례
평가대상토지
도 로 선
계 획 도로선
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가제외건물
제시외 건물

1,2,4,5

1

1 (a)

1 (a)

1 (a)

2

2 (b)

2 (b)

2 (b)

3

3

3

4

4

4 (c)

4 (c)

4 (c)

4

5

5

5

5 (d)

5 (d)

5 (d)