

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외 토지 및 (가칭"오션베르타운하우스") 제101동 제1층 제101호외
감정평가서번호	DA204-061503

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



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

(토지·구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지흥

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 이민희 (인)

감정평가액	이백오십이억이천칠백팔십이만이천삼백원정(₩ 25,227,822,300.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	(주)하나자산신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지, 집합건물), 귀제시자료		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.06.17.	2020.06.16. ~2020.06.17.	2020.06.24.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	19,125	토지	19,125	448,000	8,568,000,000
	구분건물	7,324.49	구분건물	7,324.49	-	16,659,822,300
	합계					<u>₩ 25,227,822,300.-</u>
			-	이 하 여 백	-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					
	(인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 창선면 당항리 소재 "당항마을회관" 남서측 인근에 위치하는 토지(19필지) 및 구분건물(총 76세대)로서, (주)하나자산신탁의 일반거래(공매)목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2020. 06. 17. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2020. 06. 16. ~2020. 06. 17. 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 하나, 본건이 준공 전의 공사중인 상태인 점, 대지권대상이 되는 토지중 1필지가 평가대상에서 제외된 점 등을 감안할 때 거래사례비교법을 적용하는 것이 곤란한 것으로 판단되어 공시지가기준법 등(토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법에 의하였음)에 의하여 감정평가하였으며, 집합건물의 호별요인에 의한 격차는 부득이 고려하지 않았는바, 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

3. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 단지내 도로공사 및 조경공사 등이 미완료상태인 점 등을 감안하여 감정평가하였음.
4. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 공사중인 건물이므로 통상적인 수준의 유사 건물을 기준으로 본건 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 현황 등과 공사도급내역 및 공사도급계약금액, 기타 건물관련 소요비용, 이용상황, 전유면적 및 공유면적의 크기 등을 종합참작한 예상건축비를 기준으로 한 적용 공정률을 감안하여 감정평가하였음.
5. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
6. 본건 토지 일련번호 (1 ~ 18)은 대부분 사업계획승인을 득한 토지로서 제척되는 부분을 포함하여 일괄평균가액으로 감정평가하였음. 또한, 본건 토지 중 12, 13, 16일부가 생산관리지역에 속한 상태로 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지이나, 계획관리지역에 속한 면적 대비 생산관리지역에 속한 면적이 미미한 바, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 생산관리지역 부분을 감안하여 감정평가하였으며, 제척되는 부분 등에 지정된 도시계획도로(저축), 도로구역, 소하천(저축) 등 공법상 제한사항을 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

7. 본건 건물에 대한 적용 공정률은 2018년 11월 30일자로 (주)무심종합건축사사무소에서 작성한 공정확인서 및 2019년 11월을 기준으로 조은서지영건축사사무소에서 작성한 공정확인서를 참고하되, 현장조사를 거쳐 현장상황, 공사진행상태 등을 종합적으로 고려하여 적용 공정률을 결정하였음.
8. 본건 집합건물(다세대주택)의 호별 위치확인은 귀 제시 건축허가도면을 기준으로 위치 확인하였음.
9. 본건은 기준시점 현재 사용승인을 득하지 않은 건물로, 귀 요청에 의거 제시자료(사업계획 변경승인서, 공정확인서, 배치도, 평면도 등) 및 등기사항 전부증명서(축타등기), 현장 공사진행정도 등을 근거로 하였으며, 사업의 진척에 따라 가액변동이 있을 수 있는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 아래 사업계획(변경)승인내역상 대지면적에 해당되는 토지중 본 감정평가대상에서 제외되는 토지(경상남도 남해군 창선면 당항리 산134-4)는 등기사항전부증명서(토지)상 소유자가 김좌중으로 기재되어 있으니, 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

2. 사업계획 변경승인내역

귀 제시 사업계획(변경)승인서상 내역은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- 사업구분 : 주택건설사업
- 승인번호 : 2017-도시건축과-주택건설사업계획승인-3
- 상호 : 주식회사만영건설
- 법인등록번호 : 194611-0005581
- 대표자 : 정원주
- 영업소 소재지 : 경상남도 사천시 상상로 57, 벌리동
- 대지위치 : 경상남도 남해군 창선면 당항리 699외 18필지
- 대지면적 : 19,092㎡
- 건축면적(건폐율) : 4,974.63㎡ (26.06%)
- 연면적(용적률) : 11,186.65㎡ (36.83%)
- 동수(주/부) : 25동 / 2동
- 세대수 : 76세대
- 주택형별 : 단지형다세대주택
- 총사업비 : 22,700,000천원
- 착공예정일 : 2017년 12월 30일
- 사용검사예정일 : 2020년 12월 30일

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 남해군 창선면 당항리	699	전	계획관리지역	344	19,125	448,000	8,568,000,000	일괄평가
2	"	700	전	계획관리지역	327				
3	"	700- 3	임야	계획관리지역	2,769				
4	"	702- 1	전	계획관리지역	932				
5	"	702- 2	전	계획관리지역	1,226				
6	"	703	전	계획관리지역	1,873				
7	"	703- 1	전	계획관리지역	162				
8	"	703- 2	전	계획관리지역	679				
9	"	703- 3	묘지	계획관리지역	30				
10	"	704	전	계획관리지역	3,114				
11	"	705	창고용지	계획관리지역	4,168				
12	"	705- 6	묘지	생산관리지역	111				
13	"	705- 7	묘지	생산관리지역	32				
14	"	706	잡종지	계획관리지역	263				
15	"	706- 1	전	계획관리지역	1,059				
16	"	산134- 3	임야	계획관리지역 생산관리지역	334				
17	"	산134- 5	임야	계획관리지역	1,231				

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
18	경상남도 남해군 창선면 당항리	산134- 6	임야	계획관리지역	471				
(1)	"	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제101동	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층 2층 지하1층	253.64	180.56			
(2)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(2)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)		
(5)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
(6)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
(7)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층 2층 지하1층		190.23				
						146.46				
						135.42				

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고			
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)				
(8)		산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제103동		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안			
					(9)	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	91.59	91.59		2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
							(10)	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호		91.59	91.59	2,510,000
경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층 2층 지하1층	190.23								
						146.46						
						135.42						

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고			
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)				
(11)		705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제104동		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안			
					(12)		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	91.59		91.59	2,510,000	229,890,900
								(13)			(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	91.59
경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층	190.23					2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안			

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(14)		703- 1,		2층	146.46				
		703- 2,							
		703- 3,							
(15)		704,		지하1층	135.42				
		705,							
		705- 6,							
(16)	경상남도	705- 7,	주택	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
		706,							
		706- 1,							
(15)		산134- 3,		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
		산134- 4,							
		산134- 5,							
(16)		산134- 6		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
		제105동							
		699,							

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)		
	남해군 창선면 당항리	700,	(다세대 주택)	구조						
		700- 3,		슬라브지붕						
		702- 1,		2층						190.23
		702- 2,		1층						
		703,		2층						146.46
		703- 1,		지하1층						135.42
		703- 2,								
		703- 3,								
		704,								
		705,								
705- 6,										
705- 7,										
706,										
706- 1,										
산134- 3,										
산134- 4,										
산134- 5,										
산134- 6										
제106동										
(17)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
(18)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
(19)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000	

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)			
(20)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					×50/50 ×0.93 공정률감안		
		700,									
		700- 3,									
		702- 1,									
		702- 2,									
		703,								1층	193.65
		703- 1,									
		703- 2,								2층	153.06
		703- 3,									
		704,								지하1층	156.95
(21)		705,	(내)	철근콘크리트 구조					×50/50 ×0.93 공정률감안		
		705- 6,									
(21)		705- 7,	(내)	철근콘크리트 구조					×50/50 ×0.93 공정률감안		
		706,									
(21)		706- 1,	(내)	철근콘크리트 구조					×50/50 ×0.93 공정률감안		
		산134- 3,									
(21)		산134- 4,	(내)	철근콘크리트 구조					×50/50 ×0.93 공정률감안		
		산134- 5,									
(21)		산134- 6	(내)	철근콘크리트 구조					×50/50 ×0.93 공정률감안		
		제107동									
(20)				(내)	제1층 제101호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000	
(21)				(내)	제1층 제102호	91.59	91.59	2,510,000	229,890,900	2,700,000	

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(22)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제201동	주택 (다세대 주택)	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	117.98	117.98	2,510,000	296,129,800	2,700,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	151.29				
				2층	134.82				
				지하1층	190.50				
(23)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(24)				(내) 철근콘크리트					

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(25)				구조 제1층 제102호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	100.86				
(26)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제202동	주택 (다세대 주택)	2층					
				2층	89.88				
				지하1층	127.00				
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(27)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	×50/50 ×0.93 공정률감안 2,600,000
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					×50/50 ×0.93 공정률감안
	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700-3, 702-1, 702-2, 703, 703-1, 703-2, 703-3, 704, 705, 705-6, 705-7, 706, 706-1, 산134-3, 산134-4, 산134-5, 산134-6 제203동	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층 2층 지하1층	151.29	134.82	190.50		
(28)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(29)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(30)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제204동	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층 2층 지하1층					
					151.29				
					134.82				
					190.50				

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(31)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(32)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(33)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층 2층 지하1층					
							201.72		
							179.76		
							254.00		

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고														
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)															
(34)		산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제205동		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안														
										(35)	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안							
																	(36)	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층																				

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
		702- 2,		1층	151.29				
		703,		2층	134.82				
		703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제206동		지하1층	190.50				
(38)			(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
(39)			(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
(40)			(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93	

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)			
	경상남도 남해군 창선면 당항리	699,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					공정률감안		
		700,									
		700- 3,									
		702- 1,									
		702- 2,									
		703,								1층	151.29
		703- 1,									
		703- 2,								2층	134.82
		703- 3,									
		704,								지하1층	190.50
705,											
705- 6,											
705- 7,											
706,											
706- 1,											
산134- 3,											
산134- 4,											
산134- 5,											
산134- 6											
제207동											
(41)			(내)	철근콘크리트 구조 제1층 제101호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		
(42)			(내)	철근콘크리트 구조 제1층 제102호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		
			(내)								

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)			
(43)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제208동	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 제1층 제103호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층							
				1층	100.86						
				2층	89.88						
				지하1층	127.00						
(44)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		
(45)				(내) 철근콘크리트 구조							

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)			
(46)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제301동	주택 (다세대 주택)	제1층 제102호	96.08	96.08	2,420,000	232,513,600	2,600,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층							
				1층	106.44						
				2층	75.84						
				지하1층	123.57						
				지하2층	152.64						
				(내)							
				철근콘크리트 구조							
				제1층 제101호	99.63	99.63	2,230,000	222,174,900		2,400,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
				(내)							
철근콘크리트 구조											
제1층 제102호	99.63	99.63	2,230,000	222,174,900	2,400,000 ×50/50						

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)		
(48)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제302동	주택 (다세대 주택)	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	99.63	99.63	2,230,000	222,174,900	×0.93 공정률감안 2,400,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층						
				1층	141.92					
				2층	101.12					
				지하1층	164.76					
				지하2층	203.52					
(49)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	99.63	99.63	2,230,000	222,174,900	2,400,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안	

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(53)		산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제401동		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(54)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(55)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(56)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제104호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(57)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제105호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)			
(58)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층	78.12				×50/50 ×0.93 공정률감안		
		700,									
		700- 3,									
		702- 1,									
		702- 2,									
		703,								1층	69.98
		703- 1,								2층	70.20
		703- 2,								지하1층	
		703- 3,									
		704,									
705,											
705- 6,											
705- 7,											
706,											
706- 1,											
산134- 3,											
산134- 4,											
산134- 5,											
산134- 6											
제402동											
			(내)	철근콘크리트 구조	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		
			(내)	철근콘크리트 구조	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		
				제1층 제101호							
				제1층 제102호							

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)			
	경상남도 남해군 창선면 당항리	699,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					공정률감안		
		700,									
		700- 3,									
		702- 1,									
		702- 2,									
		703,								1층	121.26
		703- 1,									
		703- 2,								2층	88.41
		703- 3,									
		704,								지하1층	116.61
705,											
705- 6,											
705- 7,											
706,											
706- 1,											
산134- 3,											
산134- 4,											
산134- 5,											
산134- 6											
제403동											
(60)			(내)	철근콘크리트 구조 제1층 제101호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		
(61)			(내)	철근콘크리트 구조 제1층 제102호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안		

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(62)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제404동	주택 (다세대 주택)	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	80.84				
				2층	58.94				
				지하1층	77.74				
(63)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(64)				(내) 철근콘크리트					

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(65)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제405동	주택 (다세대 주택)	구조 제1층 제102호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	80.84				
				2층	58.94				
				지하1층	77.74				
(66)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고									
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)										
(67)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699,	주택 (다세대 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					×50/50 ×0.93 공정률감안									
		700,																
		700- 3,																
		702- 1,																
		702- 2,																
		703,								1층	121.26							
		703- 1,																
		703- 2,								2층	88.41							
		703- 3,																
		704,								지하1층	116.61							
(68)	산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제406동	705,	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호						×50/50 ×0.93 공정률감안									
		705- 6,																
		705- 7,																
		706,																
		706- 1,																
		98.48								98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000					
		(68)									705,	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호						×50/50 ×0.93 공정률감안
											705- 6,							
											705- 7,							
											706,							
706- 1,																		
98.48	98.48		1,950,000	192,036,000	2,100,000													

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(69)	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700-3, 702-1, 702-2, 703, 703-1, 703-2, 703-3, 704, 705, 705-6, 705-7, 706, 706-1, 산134-3, 산134-4, 산134-5, 산134-6 제407동	주택 (다세대 주택)	(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
				1층	118.54				
				2층	99.45				
				지하1층	109.07				
(70)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(71)				(내) 철근콘크리트 구조					

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(72)				제1층 제102호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				(내) 철근콘크리트 구조					
				제1층 제103호	98.48	98.48	1,950,000	192,036,000	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
				(내) 철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층					
	경상남도 남해군 창선면 당항리	699, 700, 700- 3, 702- 1, 702- 2, 703, 703- 1, 703- 2, 703- 3, 704, 705, 705- 6, 705- 7, 706, 706- 1, 산134- 3, 산134- 4, 산134- 5, 산134- 6 제408동	주택 (다세대 주택)	1층	156.24				
				2층	139.96				
(73)				지하1층	140.40				
				(내) 철근콘크리트 구조					
				제1층 제101호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50

(토지·구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(74)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×0.93 공정률감안
(75)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
(76)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제104호	99.43	99.43	1,950,000	193,888,500	2,100,000 ×50/50 ×0.93 공정률감안
합 계								\ 25,227,822,300.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2020년, 원/㎡)
1	당항리 699	전	344	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	36,400
2	당항리 700	전	327	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	43,000
3	당항리 700-3	임야	2,769	계획관리 주거용 외	소로한면	부정형 사 완경사	3,410
4	당항리 702-1	전	932	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	33,100
5	당항리 702-2	전	1,226	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	36,800
6	당항리 703	전	1,873	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	35,800
7	당항리 703-1	전	162	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	33,800
8	당항리 703-2	전	679	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	33,800
9	당항리 703-3	묘지	30	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	58,000
10	당항리 704	전	3,114	계획관리 주거용 외	소로한면	부정형 사 완경사	35,800
11	당항리 705	창고용지	4,168	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	74,300
12	당항리 705-6	묘지	111	생산관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	31,400
13	당항리 705-7	묘지	32	생산관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	31,400
14	당항리 706	잡종지	263	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	71,300
15	당항리 706-1	전	1,059	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	38,500
16	당항리 산134-3	임야	334	계획관리 생산관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	1,950
17	당항리 산134-5	임야	1,231	계획관리 주거용	소로한면	부정형 사 완경사	1,690

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2020년, 원/㎡)
18	당항리 산134-6	임야	471	계획관리 주거용 외	소로한면	부정형 완경사	1,950
합계			<u>19,125</u>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

- 일련번호((1) ~ (4))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명	제101동			
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모	지하1층/지상2층			
용도	다세대주택				사용승인일	축타등기(2018. 11. 22)			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(1)	제1층/제101호	-	91.59	-	91.59	100.0			
(2)	제1층/제102호	-	91.59	-	91.59	100.0			
(3)	제1층/제103호	-	91.59	-	91.59	100.0			
(4)	제1층/제104호	-	91.59	-	91.59	100.0			

- 일련번호((5) ~ (7))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외		건물명	제102동	
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕		규모	지하1층/지상2층	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

용 도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(5)	제1층/제101호	-	91.59	-	91.59	100.0				
(6)	제1층/제102호	-	91.59	-	91.59	100.0				
(7)	제1층/제103호	-	91.59	-	91.59	100.0				

- 일련번호((8) ~ (10))

소 재 지		경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제103동		
구 조		철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		
용 도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(8)	제1층/제101호	-	91.59	-	91.59	100.0				
(9)	제1층/제102호	-	91.59	-	91.59	100.0				
(10)	제1층/제103호	-	91.59	-	91.59	100.0				

- 일련번호((11) ~ (13))

소 재 지		경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제104동		
구 조		철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

용 도	다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(11)	제1층/제101호	-	91.59	-	91.59	100.0			
(12)	제1층/제102호	-	91.59	-	91.59	100.0			
(13)	제1층/제103호	-	91.59	-	91.59	100.0			

- 일련번호((14) ~ (16))

소 재 지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제105동		
구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		
용 도	다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(14)	제1층/제101호	-	91.59	-	91.59	100.0			
(15)	제1층/제102호	-	91.59	-	91.59	100.0			
(16)	제1층/제103호	-	91.59	-	91.59	100.0			

- 일련번호((17) ~ (19))

소 재 지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제106동		
구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

용 도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(17)	제1층/제101호	-	91.59	-	91.59	100.0				
(18)	제1층/제102호	-	91.59	-	91.59	100.0				
(19)	제1층/제103호	-	91.59	-	91.59	100.0				

- 일련번호((20) ~ (22))

소 재 지		경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제107동		
구 조		철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		
용 도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(20)	제1층/제101호	-	91.59	-	91.59	100.0				
(21)	제1층/제102호	-	91.59	-	91.59	100.0				
(22)	제1층/제103호	-	117.98	-	117.98	100.0				

- 일련번호((23) ~ (25))

소 재 지		경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제201동		
구 조		철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

용도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설비명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(23)	제1층/제101호	-	96.08	-	96.08	100.0				
(24)	제1층/제102호	-	96.08	-	96.08	100.0				
(25)	제1층/제103호	-	96.08	-	96.08	100.0				

- 일련번호((26) ~ (27))

소재지		경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명		제202동		
구조		철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모		지하1층/지상2층		
용도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설비명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(26)	제1층/제101호	-	96.08	-	96.08	100.0				
(27)	제1층/제102호	-	96.08	-	96.08	100.0				

- 일련번호((28) ~ (30))

소재지		경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명		제203동		
구조		철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모		지하1층/지상2층		
용도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(28)	제1층/제101호	-	96.08	-	96.08	100.0
(29)	제1층/제102호	-	96.08	-	96.08	100.0
(30)	제1층/제103호	-	96.08	-	96.08	100.0

- 일련번호((31) ~ (33))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명	제204동			
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모	지하1층/지상2층			
용도	다세대주택				사용승인일	축타등기(2018. 11. 22)			

설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(31)	제1층/제101호	-	96.08	-	96.08	100.0
(32)	제1층/제102호	-	96.08	-	96.08	100.0
(33)	제1층/제103호	-	96.08	-	96.08	100.0

- 일련번호((34) ~ (37))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명	제205동			
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모	지하1층/지상2층			
용도	다세대주택				사용승인일	축타등기(2018. 11. 22)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(34)	제1층/제101호	-	96.08	-	96.08	100.0
(35)	제1층/제102호	-	96.08	-	96.08	100.0
(36)	제1층/제103호	-	96.08	-	96.08	100.0
(37)	제1층/제104호	-	96.08	-	96.08	100.0

- 일련번호((38) ~ (40))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외	건물명	제206동
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	규모	지하1층/지상2층
용도	다세대주택	사용승인일	축타등기(2018. 11. 22)

설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(38)	제1층/제101호	-	96.08	-	96.08	100.0
(39)	제1층/제102호	-	96.08	-	96.08	100.0
(40)	제1층/제103호	-	96.08	-	96.08	100.0

- 일련번호((41) ~ (43))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외	건물명	제207동
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	규모	지하1층/지상2층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

용 도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(41)	제1층/제101호	-	96.08	-	96.08	100.0				
(42)	제1층/제102호	-	96.08	-	96.08	100.0				
(43)	제1층/제103호	-	96.08	-	96.08	100.0				

- 일련번호((44) ~ (45))

소 재 지		경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제208동		
구 조		철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		
용 도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명		위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(44)	제1층/제101호	-	96.08	-	96.08	100.0				
(45)	제1층/제102호	-	96.08	-	96.08	100.0				

- 일련번호((46) ~ (48))

소 재 지		경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제301동		
구 조		철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하2층/지상2층		
용 도		다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설치유무		○	○	○	-	-	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(46)	제1층/제101호	-	99.63	-	99.63	100.0
(47)	제1층/제102호	-	99.63	-	99.63	100.0
(48)	제1층/제103호	-	99.63	-	99.63	100.0

- 일련번호((49) ~ (52))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명	제302동			
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모	지하2층/지상2층			
용도	다세대주택				사용승인일	축타등기(2018. 11. 22)			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(49)	제1층/제101호	-	99.63	-	99.63	100.0
(50)	제1층/제102호	-	99.63	-	99.63	100.0
(51)	제1층/제103호	-	99.63	-	99.63	100.0
(52)	제1층/제104호	-	99.63	-	99.63	100.0

- 일련번호((53) ~ (57))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명	제401동			
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모	지하1층/지상2층			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

용도	다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(53)	제1층/제101호	-	99.43	-	99.43	100.0			
(54)	제1층/제102호	-	99.43	-	99.43	100.0			
(55)	제1층/제103호	-	99.43	-	99.43	100.0			
(56)	제1층/제104호	-	99.43	-	99.43	100.0			
(57)	제1층/제105호	-	99.43	-	99.43	100.0			

- 일련번호((58) ~ (59))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명	제402동			
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모	지하1층/지상2층			
용도	주택 (다세대 주택)				사용승인일	축타등기(2018. 11. 22)			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(58)	제1층/제101호	-	99.43	-	99.43	100.0			
(59)	제1층/제102호	-	99.43	-	99.43	100.0			

- 일련번호((60) ~ (62))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명	제403동			
-----	-----------------------	--	--	--	-----	-------	--	--	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		
용 도	다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
(60)	제1층/제101호	-	98.48	-	98.48	100.0			
(61)	제1층/제102호	-	98.48	-	98.48	100.0			
(62)	제1층/제103호	-	98.48	-	98.48	100.0			

- 일련번호((63) ~ (64))

소 재 지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제404동		
구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		
용 도	다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
(63)	제1층/제101호	-	98.48	-	98.48	100.0			
(64)	제1층/제102호	-	98.48	-	98.48	100.0			

- 일련번호((65) ~ (66))

소 재 지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건 물 명		제405동		
구 조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규 모		지하1층/지상2층		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

용도	다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(65)	제1층/제101호	-	98.48	-	98.48	100.0			
(66)	제1층/제102호	-	98.48	-	98.48	100.0			

- 일련번호((67) ~ (69))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명		제406동		
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모		지하1층/지상2층		
용도	다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(67)	제1층/제101호	-	98.48	-	98.48	100.0			
(68)	제1층/제102호	-	98.48	-	98.48	100.0			
(69)	제1층/제103호	-	98.48	-	98.48	100.0			

- 일련번호((70) ~ (72))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명		제407동		
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모		지하1층/지상2층		
용도	다세대주택				사용승인일		축타등기(2018. 11. 22)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(70)	제1층/제101호	-	99.43	-	99.43	100.0
(71)	제1층/제102호	-	99.43	-	99.43	100.0
(72)	제1층/제103호	-	98.48	-	98.48	100.0

- 일련번호 ((73) ~ (76))

소재지	경상남도 남해군 창선면 당항리 699외				건물명	제408동			
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕				규모	지하1층/지상2층			
용도	다세대주택				사용승인일	축타등기(2018. 11. 22)			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	-	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(73)	제1층/제101호	-	99.43	-	99.43	100.0
(74)	제1층/제102호	-	99.43	-	99.43	100.0
(75)	제1층/제103호	-	99.43	-	99.43	100.0
(76)	제1층/제104호	-	99.43	-	99.43	100.0

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

※ 본건은 사용승인을 득하지 아니한 상태로서 집합건축물대장이 등재되지 않았는바, 공용면적의 파악이 곤란한 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2020. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48840-2397(A)	당항리 605	380	대	계획관리	사다리	당항마을내	72,500
			단독주택	세로(불)	완경사		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역(본건은 두개 이상의 용도지역에 걸쳐있으나 주된 용도지역인 계획관리지역의 면적 대비 생산관리지역의 면적이 미미한바 계획관리지역의 비교표준지를 선정함)·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2020. 01. 01. ~ 2020. 06. 17.
- 대상지역 : 경상남도 남해군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2020. 01. 01. ~ 2020. 04. 30.	0. 964%	4월까지 누계
2020. 05. 01. ~ 2020. 06. 17.	0. 135%×48/30	4월 지가변동률 : 0. 135%
누 계	1. 182% (1. 01182)	(1+0. 00964) × (1+0. 00135×48/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2020년 5월, 6월 지가변동률이 발표되지 않아 2020년 4월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1. 00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
환경 조건	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
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
	(A) 당항리 605	1.10	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	1.067
1 ~ 18	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 획지조건(타운하우스 부지로서의 효용성 등에서 우세하나 면적, 토지의 조성정도에서 열세하여 종합고려시 다소 열세함), 행정적조건(본건 일부가 생산관리지역에 속해있으며, 일부가 도시계획도로, 소하천, 도로구역, 소하천구역에 저촉됨)에서 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	당항리 567	대	634	계획관리 상업용	267,548,000	422,000	시가참고 2019. 12. 04
2	동대리 239-7	대	268	계획관리 주상용	103,448,000	386,000	담보 2019. 11. 28
3	당항리 697외	대	922	계획관리 상업용	354,048,000	384,000	담보 2018. 11. 27

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	당항리 666-6	전	741	계획관리	280,000,000	378,000	2018. 04. 22
		-		전			-
2	당항리 502	대	126	계획관리	105,000,000	563,000	2020. 04. 01
		건물		43.92			주거용
건물가격 산정 : $43.92 \times 775,000(1,000,000 \times 31/40) = 34,038,000$ 원 토지가격 배분 : $\{ 105,000,000 - 34,038,000 = 70,962,000 \} \div 126.0 = 563,000$ 원/㎡							
3	동대리 114-7	대	460	계획관리	496,000,000	398,000	2019. 08. 02
		건물		320.97			주거용
건물가격 산정 : $320.97 \times 975,000(1,500,000 \times 26/40) = 312,945,750$ 원 토지가격 배분 : $\{ 496,000,000 - 312,945,750 = 183,054,250 \} \div 460.0 = 398,000$ 원/㎡							
4	동대리 120-3	대	451	계획관리	338,000,000	435,000	2017. 12. 08
		건물		99.62			주거용
건물가격 산정 : $99.62 \times 1,425,000(1,500,000 \times 38/40) = 141,958,500$ 원 토지가격 배분 : $\{ 338,000,000 - 141,958,500 = 196,041,500 \} \div 451.0 = 435,000$ 원/㎡							
5	당항리 328-3외	대	296	계획관리	325,000,000	493,000	2018. 07. 13
		건물		201.6			상업용
건물가격 산정 : $201.6 \times 888,000(1,200,000 \times 37/50) = 179,020,800$ 원 토지가격 배분 : $\{ 325,000,000 - 179,020,800 = 145,979,200 \} \div 296.0 = 493,000$ 원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※거래사례(2)~(5)는 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계획관리	소로한면	주거나지	420,000 ~ 480,000	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2020. 01. 01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	당항리 699	전	344	36,400	12,521,600
2	당항리 700	전	327	43,000	14,061,000
3	당항리 700-3	임야	2,769	3,410	9,442,290
4	당항리 702-1	전	932	33,100	30,849,200
5	당항리 702-2	전	1,226	36,800	45,116,800
6	당항리 703	전	1,873	35,800	67,053,400
7	당항리 703-1	전	162	33,800	5,475,600
8	당항리 703-2	전	679	33,800	22,950,200
9	당항리 703-3	묘지	30	58,000	1,740,000
10	당항리 704	전	3,114	35,800	111,481,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
11	당항리 705	창고용지	4,168	74,300	309,682,400
12	당항리 705-6	묘지	111	31,400	3,485,400
13	당항리 705-7	묘지	32	31,400	1,004,800
14	당항리 706	잡종지	263	71,300	18,751,900
15	당항리 706-1	전	1,059	38,500	40,771,500
16	당항리 산134-3	임야	334	1,950	651,300
17	당항리 산134-5	임야	1,231	1,690	2,080,390
18	당항리 산134-6	임야	471	1,950	918,450
합계			<u>19,125</u>		<u>698,037,430</u>

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	경남 남해군	최근1년	85.34	7	총 27건 중
단독주택			62.89	16	총 56건 중
연립			69.43	1	총 3건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

거래사례기준 대상토지가액	= 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
공시지가기준 대상토지가액	= 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

(나) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(4)를 선택하였음.

(다) 거래사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 ^㉑ 보정	시점 ^㉒ 수정	지역 ^㉓ 요인	개별 ^㉔ 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 18	4	435,000	1.00	1.09950	1.00	0.937	448,150

㉑ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉒ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #4	2017. 12. 08. ~ 2020. 06. 17.	경상남도 남해군 계획관리지역	9.950% (1.09950)

㉓ 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 18	4	1.05	1.00	0.92	0.98	0.99	1.00	0.937
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 환경조건(바다조망 등), 획지조건(타운하우스 부지로서의 효용성에서 우세하나 면적, 토지의 조성정도에서 열세하여 종합고려시 다소 열세함), 행정적조건(본건 일부가 생산관리지역에 속해있으며, 일부가 도시계획도로, 소하천, 도로구역, 소하천구역에 저촉됨)에서 열세함.								

(라) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 18	A	72,500	1.01182	1.00	1.067	78,272

(마) 거래사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	거래사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1 ~ 18	448,150	78,272	5.725

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
1	당항리 605	거래사례 #4	5.72	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 18	(A)72, 500	1. 01182	1.00	1. 067	5. 72	447, 715	448, 000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 18	19, 125	448, 000	8, 568, 000, 000	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
2	당항리 502	대	126	계획관리	105, 000, 000	2020. 04. 01
		건물	43. 92	주거용		2011. 01. 28
건물가격 산정 : $43.92 \times 775,000(1,000,000 \times 31/40) = 34,038,000$ 원 토지가격 배분 : $\{ 105,000,000 - 34,038,000 = 70,962,000 \} \div 126.0 = 563,000$ 원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 18	2	563,000	1.00	1.00351	1.00	0.849	479,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2020. 04. 01. ~ 2020. 06. 17.	경상남도 남해군 계획관리지역	0.351% (1.00351)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 18	2	1.03	1.00	0.85	0.98	0.99	1.00	0.849
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 환경조건(바다조망 등), 획지조건(타운하우스 부지로서의 효용성에서 우세하나 면적, 토지의 조성정도에서 열세하여 종합고려시 다소 열세함), 행정적조건(본건 일부가 생산관리지역에 속해있으며, 일부가 도시계획도로, 소하천, 도로구역, 소하천구역에 저촉됨)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 18	19,125	480,000	9,180,000,000	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	8,568,000,000	
거래사례비교법	9,180,000,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매)물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	8,568,000,000
------------	---------------

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

본건은 공사 진행 중인 건물에 대한 기준시점 현재 상태의 가치를 평가하는 것으로 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 공사중인 건물이므로 통상적인 수준의 유사 건물을 기준으로 본건 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 현황 등과 공사도급내역 및 공사동급계약금액, 기타 건물관련 소요 비용 등을 종합 참작한 예상 건축비를 기준으로 하여 적용 공정률을 감안하여 감정평가하였음.

2. 예상 건축비 추정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국감정원, 2019년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
2-2-5-2	연립주택-고급타운형	철근콘크리트조 슬래브 위 오지기와잇기	2	1,870,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2019년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조 평지붕	4	1,921,000	50 (45~55)

다. 예상 건축비단가 결정

동별 연면적, 전유면적의 크기, 공유면적의 크기 등을 감안하여 대상 구분건물의 전유면적을 기준한 예상건축비단가를 아래와 같이 결정하였음.

일련 번호	해당층	전유면적 (㎡)	이용상황	구조	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)
(1)	제101동 제1층 제101호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(2)	제101동 제1층 제102호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(3)	제101동 제1층 제103호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(4)	제101동 제1층 제104호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(5)	제102동 제1층 제101호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(6)	제102동 제1층 제102호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(7)	제102동 제1층 제103호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(8)	제103동 제1층 제101호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(9)	제103동 제1층 제102호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(10)	제103동 제1층 제103호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(11)	제104동 제1층 제101호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(12)	제104동 제1층 제102호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(13)	제104동 제1층 제103호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	전유면적 (㎡)	이용상황	구조	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)
(14)	제105동 제1층 제101호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(15)	제105동 제1층 제102호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(16)	제105동 제1층 제103호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(17)	제106동 제1층 제101호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(18)	제106동 제1층 제102호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(19)	제106동 제1층 제103호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(20)	제107동 제1층 제101호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(21)	제107동 제1층 제102호	91.59	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(22)	제107동 제1층 제103호	117.98	다세대주택	철근콘크리트구조	2,700,000
(23)	제201동 제1층 제101호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(24)	제201동 제1층 제102호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(25)	제201동 제1층 제103호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(26)	제202동 제1층 제101호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(27)	제202동 제1층 제102호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(28)	제203동 제1층 제101호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(29)	제203동 제1층 제102호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(30)	제203동 제1층 제103호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(31)	제204동 제1층 제101호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(32)	제204동 제1층 제102호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(33)	제204동 제1층 제103호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	전유면적 (㎡)	이용상황	구조	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)
(34)	제205동 제1층 제101호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(35)	제205동 제1층 제102호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(36)	제205동 제1층 제103호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(37)	제205동 제1층 제104호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(38)	제206동 제1층 제101호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(39)	제206동 제1층 제102호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(40)	제206동 제1층 제103호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(41)	제207동 제1층 제101호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(42)	제207동 제1층 제102호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(43)	제207동 제1층 제103호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(44)	제208동 제1층 제101호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(45)	제208동 제1층 제102호	96.08	다세대주택	철근콘크리트구조	2,600,000
(46)	제301동 제1층 제101호	99.63	다세대주택	철근콘크리트구조	2,400,000
(47)	제301동 제1층 제102호	99.63	다세대주택	철근콘크리트구조	2,400,000
(48)	제301동 제1층 제103호	99.63	다세대주택	철근콘크리트구조	2,400,000
(49)	제302동 제1층 제101호	99.63	다세대주택	철근콘크리트구조	2,400,000
(50)	제302동 제1층 제102호	99.63	다세대주택	철근콘크리트구조	2,400,000
(51)	제302동 제1층 제103호	99.63	다세대주택	철근콘크리트구조	2,400,000
(52)	제302동 제1층 제104호	99.63	다세대주택	철근콘크리트구조	2,400,000
(53)	제401동 제1층 제101호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	전유면적 (㎡)	이용상황	구조	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)
(54)	제401동 제1층 제102호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(55)	제401동 제1층 제103호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(56)	제401동 제1층 제104호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(57)	제401동 제1층 제105호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(58)	제402동 제1층 제101호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(59)	제402동 제1층 제102호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(60)	제403동 제1층 제101호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(61)	제403동 제1층 제102호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(62)	제403동 제1층 제103호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(63)	제404동 제1층 제101호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(64)	제404동 제1층 제102호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(65)	제405동 제1층 제101호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(66)	제405동 제1층 제102호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(67)	제406동 제1층 제101호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(68)	제406동 제1층 제102호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(69)	제406동 제1층 제103호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(70)	제407동 제1층 제101호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(71)	제407동 제1층 제102호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(72)	제407동 제1층 제103호	98.48	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(73)	제408동 제1층 제101호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	해당층	전유면적 (㎡)	이용상황	구조	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)
(74)	제408동 제1층 제102호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(75)	제408동 제1층 제103호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000
(76)	제408동 제1층 제104호	99.43	다세대주택	철근콘크리트구조	2,100,000

라. 적용 공정을 결정

현장상황, 탐문조사된 내용, 공정확인서, 건축물 제조달원가 자료집, 통상적인 유사건물의 공정 단계 및 현재까지 공사진행 상태 등을 종합적으로 고려하여 공정률을 93%로 결정함.

3. 건물가액 산출

일련번호	해당층	전유면적 (㎡)	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)	공정률	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
(1)	제101동 제1층 제101호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(2)	제101동 제1층 제102호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(3)	제101동 제1층 제103호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(4)	제101동 제1층 제104호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(5)	제102동 제1층 제101호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(6)	제102동 제1층 제102호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(7)	제102동 제1층 제103호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(8)	제103동 제1층 제101호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(9)	제103동 제1층 제102호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	전유면적 (㎡)	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)	공정률	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
(10)	제103동 제1층 제103호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(11)	제104동 제1층 제101호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(12)	제104동 제1층 제102호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(13)	제104동 제1층 제103호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(14)	제105동 제1층 제101호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(15)	제105동 제1층 제102호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(16)	제105동 제1층 제103호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(17)	제106동 제1층 제101호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(18)	제106동 제1층 제102호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(19)	제106동 제1층 제103호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(20)	제107동 제1층 제101호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(21)	제107동 제1층 제102호	91.59	2,700,000	93%	2,510,000	229,890,900
(22)	제107동 제1층 제103호	117.98	2,700,000	93%	2,510,000	296,129,800
(23)	제201동 제1층 제101호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(24)	제201동 제1층 제102호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(25)	제201동 제1층 제103호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(26)	제202동 제1층 제101호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(27)	제202동 제1층 제102호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(28)	제203동 제1층 제101호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(29)	제203동 제1층 제102호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	전유면적 (㎡)	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)	공정률	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
(30)	제203동 제1층 제103호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(31)	제204동 제1층 제101호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(32)	제204동 제1층 제102호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(33)	제204동 제1층 제103호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(34)	제205동 제1층 제101호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(35)	제205동 제1층 제102호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(36)	제205동 제1층 제103호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(37)	제205동 제1층 제104호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(38)	제206동 제1층 제101호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(39)	제206동 제1층 제102호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(40)	제206동 제1층 제103호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(41)	제207동 제1층 제101호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(42)	제207동 제1층 제102호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(43)	제207동 제1층 제103호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(44)	제208동 제1층 제101호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(45)	제208동 제1층 제102호	96.08	2,600,000	93%	2,420,000	232,513,600
(46)	제301동 제1층 제101호	99.63	2,400,000	93%	2,230,000	222,174,900
(47)	제301동 제1층 제102호	99.63	2,400,000	93%	2,230,000	222,174,900
(48)	제301동 제1층 제103호	99.63	2,400,000	93%	2,230,000	222,174,900
(49)	제302동 제1층 제101호	99.63	2,400,000	93%	2,230,000	222,174,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	전유면적 (㎡)	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)	공정률	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
(50)	제302동 제1층 제102호	99.63	2,400,000	93%	2,230,000	222,174,900
(51)	제302동 제1층 제103호	99.63	2,400,000	93%	2,230,000	222,174,900
(52)	제302동 제1층 제104호	99.63	2,400,000	93%	2,230,000	222,174,900
(53)	제401동 제1층 제101호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(54)	제401동 제1층 제102호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(55)	제401동 제1층 제103호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(56)	제401동 제1층 제104호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(57)	제401동 제1층 제105호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(58)	제402동 제1층 제101호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(59)	제402동 제1층 제102호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(60)	제403동 제1층 제101호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(61)	제403동 제1층 제102호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(62)	제403동 제1층 제103호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(63)	제404동 제1층 제101호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(64)	제404동 제1층 제102호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(65)	제405동 제1층 제101호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(66)	제405동 제1층 제102호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(67)	제406동 제1층 제101호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(68)	제406동 제1층 제102호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(69)	제406동 제1층 제103호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	전유면적 (㎡)	전유면적당 예상건축비단가 (원/㎡)	공정률	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
(70)	제407동 제1층 제101호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(71)	제407동 제1층 제102호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(72)	제407동 제1층 제103호	98.48	2,100,000	93%	1,950,000	192,036,000
(73)	제408동 제1층 제101호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(74)	제408동 제1층 제102호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(75)	제408동 제1층 제103호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
(76)	제408동 제1층 제104호	99.43	2,100,000	93%	1,950,000	193,888,500
합계		<u>7,324.49</u>				<u>16,659,822,300</u>

IV. 감정평가액의 결정

본건의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등(토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법에 의하였음)에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	19,125	448,000	8,568,000,000	34.0%
건물	7,324.49	-	16,659,822,300	66.0%
합계			<u>25,227,822,300</u>	

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 남해군 창선면 당항리 소재 "당항마을회관" 남서측 근거리에 위치하는 토지 18필지 및 구분건물(가칭 "오션베르타운하우스") 76세대임.

2. 부근상황

본건 북측 인근으로 전·답, 농가주택, 펜션 등이 소재하며 본건 남측 인근으로 자연림이 소재함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 본건 북동측 인근 "동부대로"변으로 노선버스정류장이 소재함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토지상황

1. 지세 및 형상

본건 토지 일련번호(1)~(18)은 부정형의 북동측하향 완경사지임.

토지감정평가요항표

2. 이용상황

본건은 주거용 건부지(공사중) 및 제척지 등으로 이용 중임.

3. 접면도로 상황

남측으로 노폭 약 8m의 아스팔트 포장도로에 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1), (4), (6), (8) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

일련번호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

일련번호(3) : 계획관리지역, 소로2류(폭 8m-10m)(저축), 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(군도14호선)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(5), (7), (9), (11), (14), (15) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

일련번호(10) : 계획관리지역, 소하천(저축), 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(당항큰천)<소하천정비법>임.

일련번호(12), (13) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

토지감정평가요항표

일련번호(16) : 계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(17) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(18) : 계획관리지역, 소로2류(폭 8m-10m)(저축), 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(군도14호선)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

구분건물감정평가요항표

1. 구분건물의 구조

일련번호(1)~(45), (53)~(76) : 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하1층/지상2층 69세대로서,

외벽 : 스타코, 세라믹스톤 등 마감

내벽 : 벽지도배 및 페인팅 마감

바닥 : 바닥난방 시공 후 몰탈마감(일부 바닥재 시공 전 상태)

창호 : PVC새시창호 등임.

일련번호(46)~(52) : 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하2층/지상2층 7세대로서,

외벽 : 스타코, 세라믹스톤 등 마감

내벽 : 벽지도배 및 페인팅 마감

바닥 : 바닥난방 시공 후 몰탈마감(일부 바닥재 시공 전 상태)

창호 : PVC새시창호 등임.

2. 이용상태

일련번호(1)~(76) : 다세대주택(타운하우스)로서 현재 공정률 약 93% 정도(조경 및 진입도로 등 토목공사 제외)이며, 사용승인을 득하지 아니한 상태로 축락등기된 상태로서 현재 공사 중단된 상태임.

일련번호(1)~(21) : 각 다세대주택으로서 이용상황은 아래와 같음.

지하1층 : 주차장

1층 : 거실, 주방, 욕실겸화장실, 다용도실, 테라스, 현관

2층 : 방3, 드레스룸, 욕실겸화장실임.

일련번호(22) : 다세대주택으로서 이용상황은 아래와 같음.

지하1층 : 주차장 등

1층 : 거실, 주방, 방, 욕실겸화장실, 다용도실, 테라스, 현관

2층 : 방2, 드레스룸, 욕실겸화장실2, 테라스임.

구분건물감정평가요항표

일련번호(23)~(45) : 각 다세대주택으로서 이용상황은 아래와 같음.

지하1층 : 주차장, 창고, 현관

1층 : 거실, 주방, 욕실겸화장실, 다용도실, 테라스, 현관

2층 : 방3, 드레스룸, 욕실겸화장실임.

일련번호(46)~(52) : 각 다세대주택으로서 이용상황은 아래와 같음.

지하2층 : 주차장, 창고, 현관

지하1층 : 방2, 욕실겸화장실, 테라스2

1층 : 거실, 주방, 다용도실, 테라스, 현관

2층 : 방, 드레스룸, 욕실겸화장실임.

일련번호(53)~(59) : 각 다세대주택으로서 이용상황은 아래와 같음.

지하1층 : 방2, 욕실겸화장실, 테라스, 창고

1층 : 거실, 주방, 욕실겸화장실, 다용도실, 테라스, 현관

2층 : 방, 드레스룸, 욕실겸화장실, 다용도실임.

일련번호(60)~(69), (72) : 각 다세대주택으로서 이용상황은 아래와 같음.

지하1층 : 방2, 욕실겸화장실, 테라스, 창고

1층 : 거실, 주방, 욕실겸화장실, 다용도실, 테라스, 현관

2층 : 방, 드레스룸, 가족실, 욕실겸화장실, 테라스임.

일련번호(70), (71), (73)~(76) : 각 다세대주택으로서 이용상황은 아래와 같음.

지하1층 : 방2, 욕실겸화장실, 테라스, 창고

1층 : 거실, 주방, 욕실겸화장실, 다용도실, 테라스, 현관

2층 : 방, 드레스룸, 욕실겸화장실, 다용도실임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비(급배수·급탕설비), 보일러설비 등 되어있음.

구분건물감정평가요항표

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

해당사항 없음.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 '확정일자 임대차계약 해당없음'으로 2020. 06. 16. 자로 조사되었으며, 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 관할주민센터에서 2020. 06. 24. 자로 조사되었음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

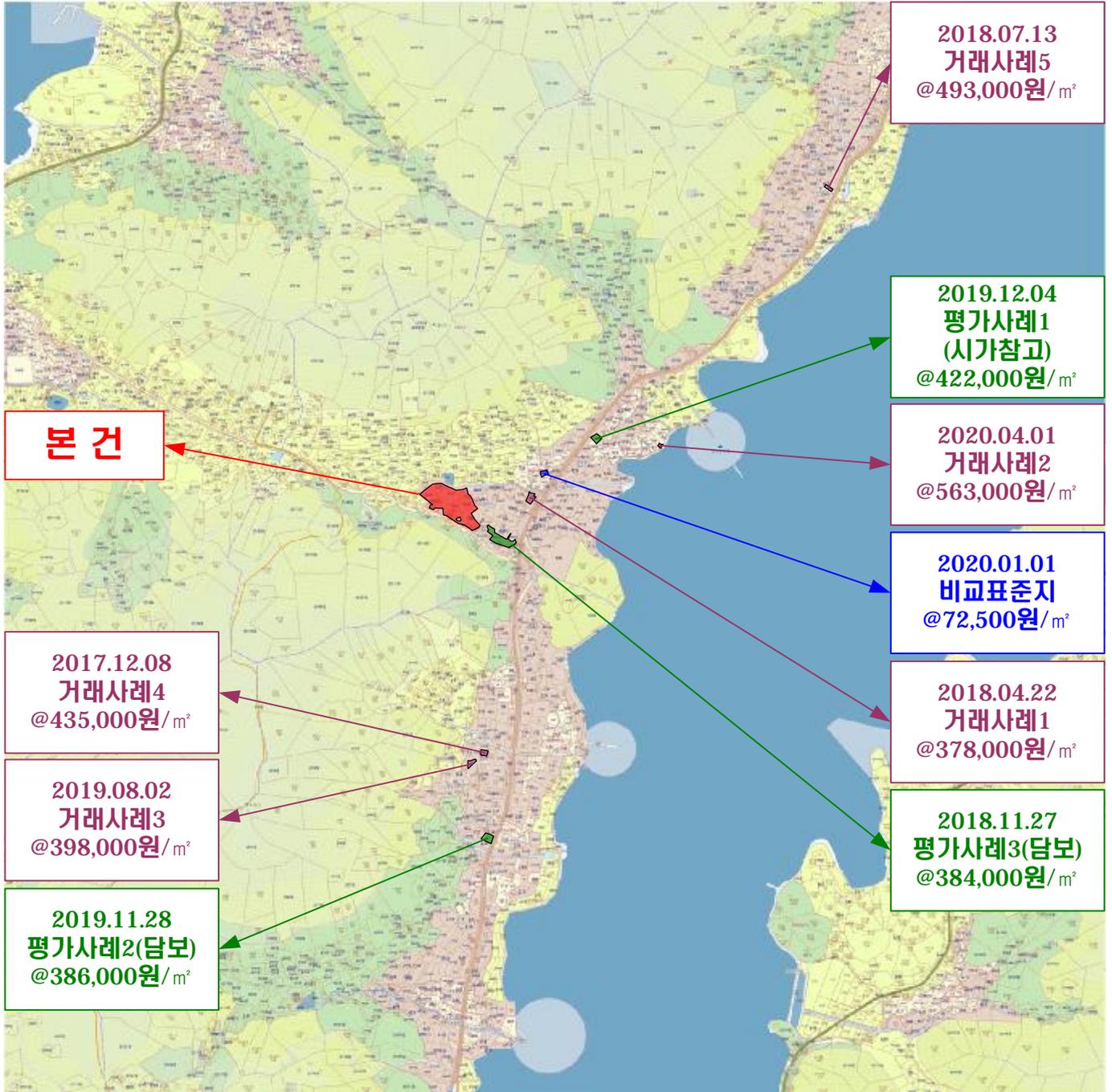
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()



소재지 경상남도 남해군 창선면 당항리 699외



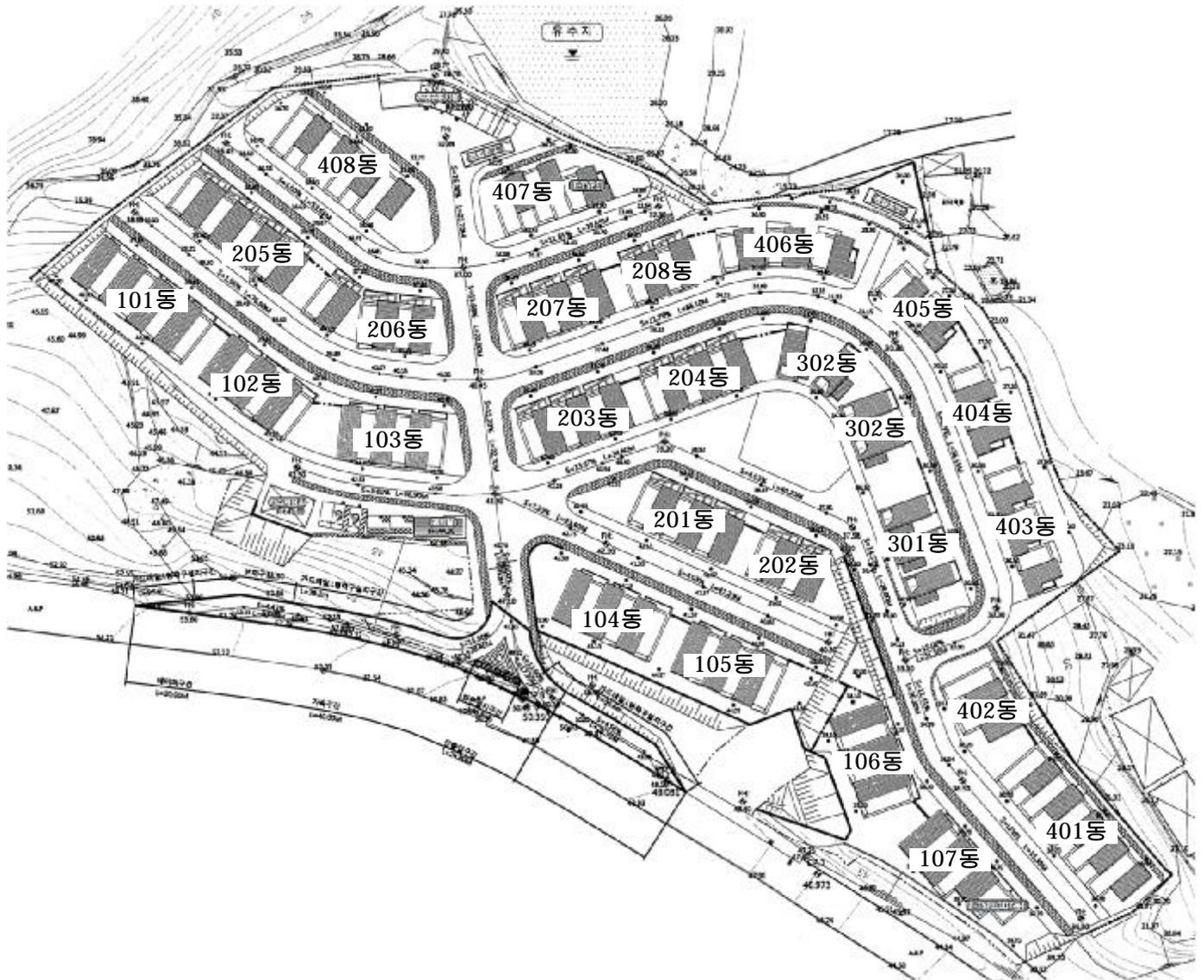
범 례	 본 건	 표준지	 평가사례	 거래사례
------------	--	---	---	--

배치도

일련번호 : ()



NO SCALE

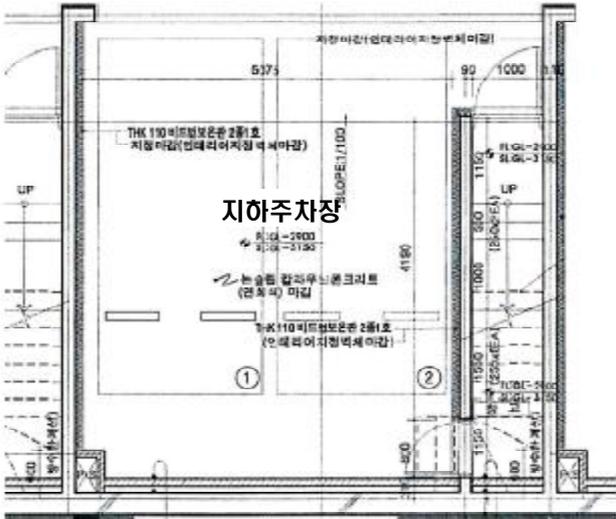


내부구조도

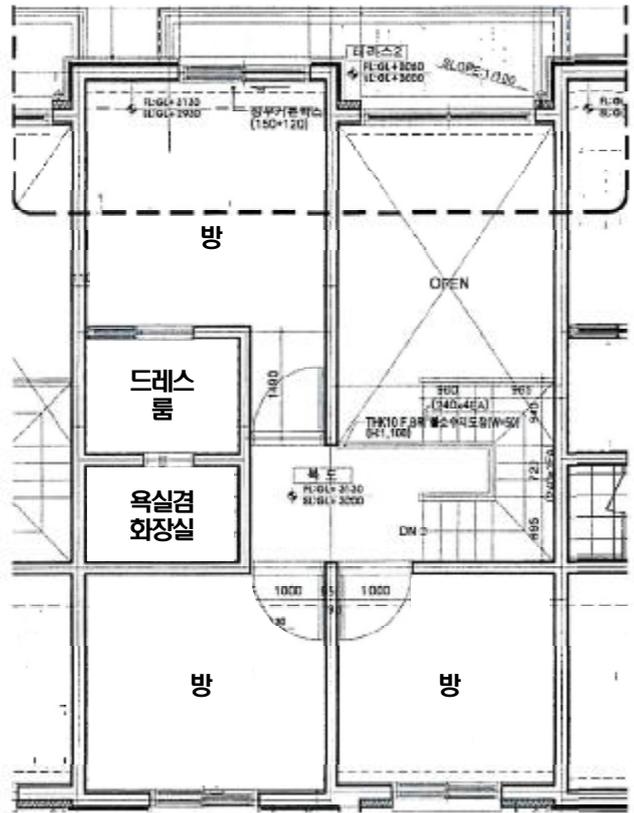
일련번호 : ()

NO SCALE

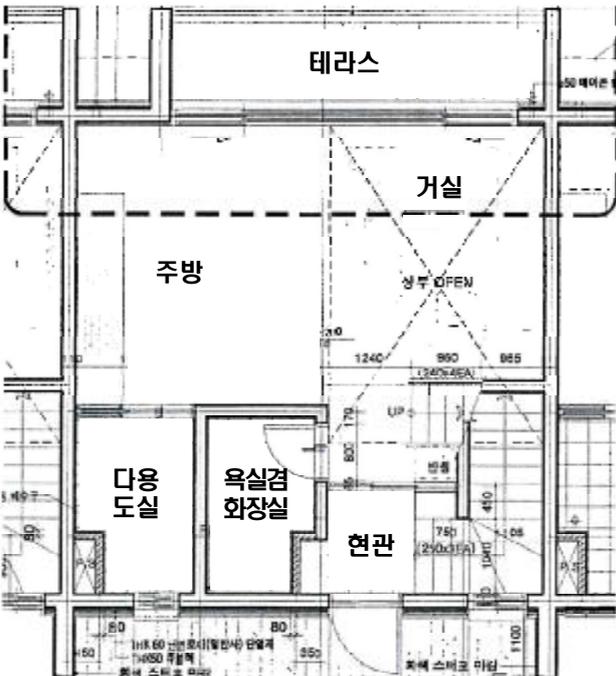
가칭"오션베르타운하우스" 제101동 제101호 외



일련번호(1~21)
지하1층



일련번호(1~21)
2층



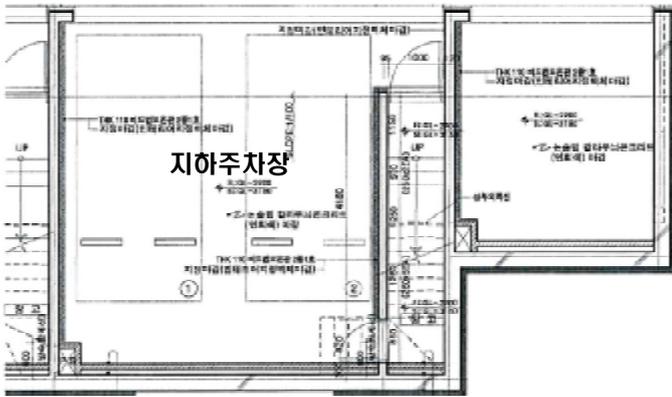
일련번호(1~21)
1층

내부구조도

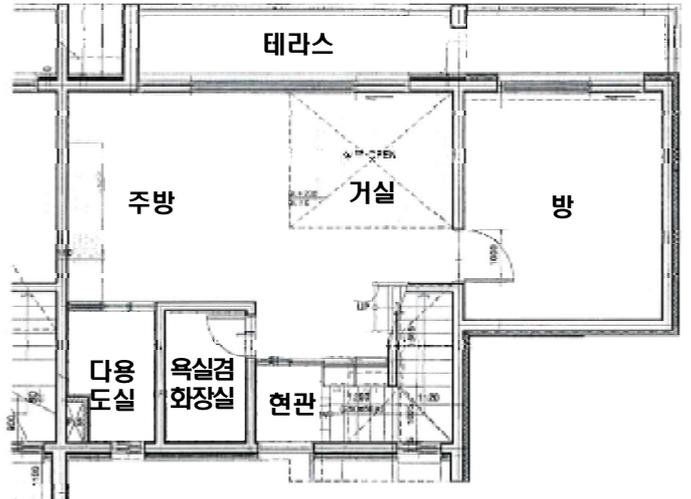
일련번호 : ()

NO SCALE

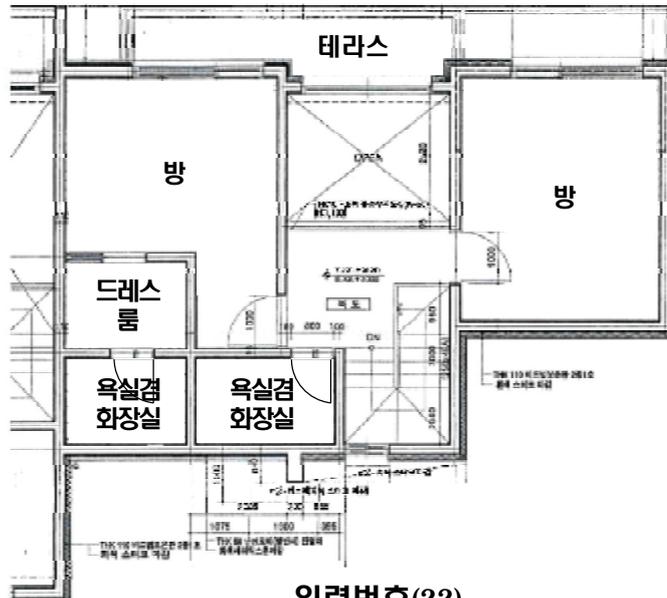
가칭"오션베르타운하우스" 제107동 제103호



일련번호(22)
지하1층



일련번호(22)
1층



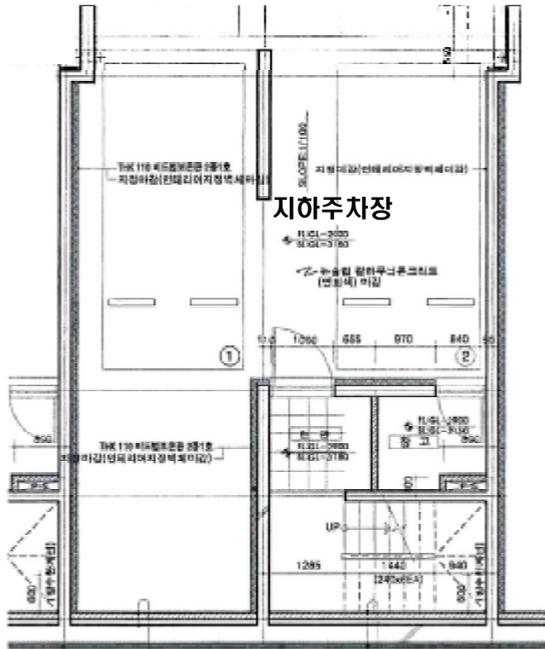
일련번호(22)
2층

내부구조도

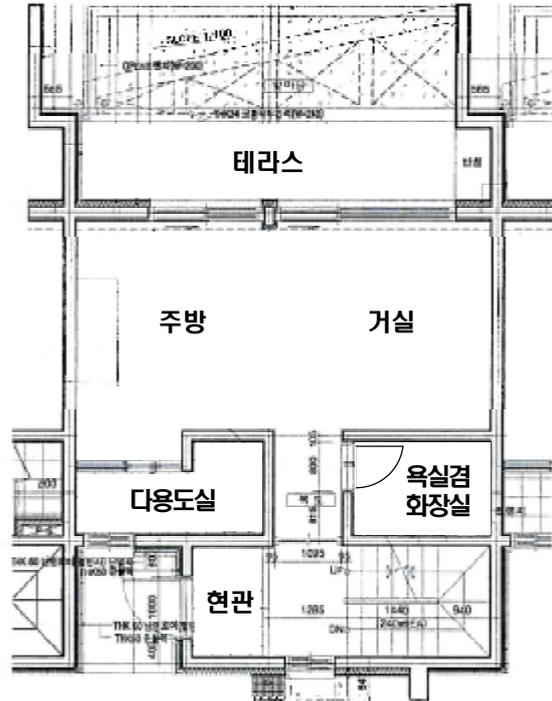
일련번호 : ()

NO SCALE

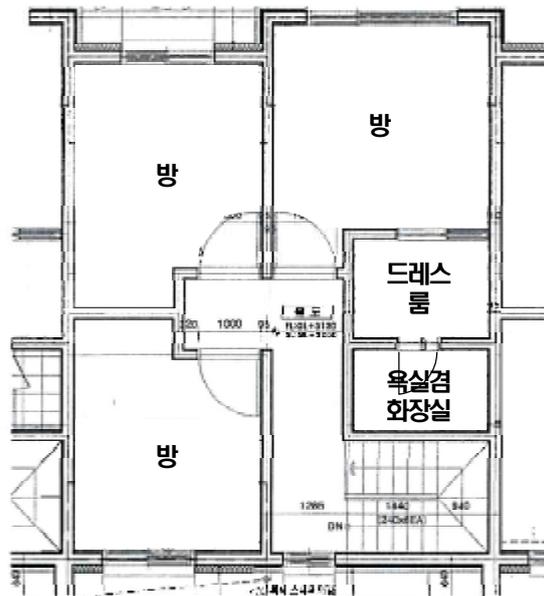
가칭"오션베르타운하우스" 제201동 제101호 외



일련번호(23~45)
지하1층



일련번호(23~45)
1층



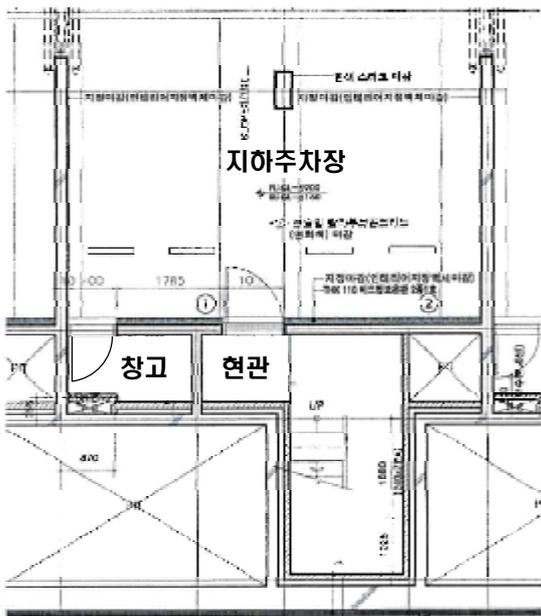
일련번호(23~45)
2층

내부구조도

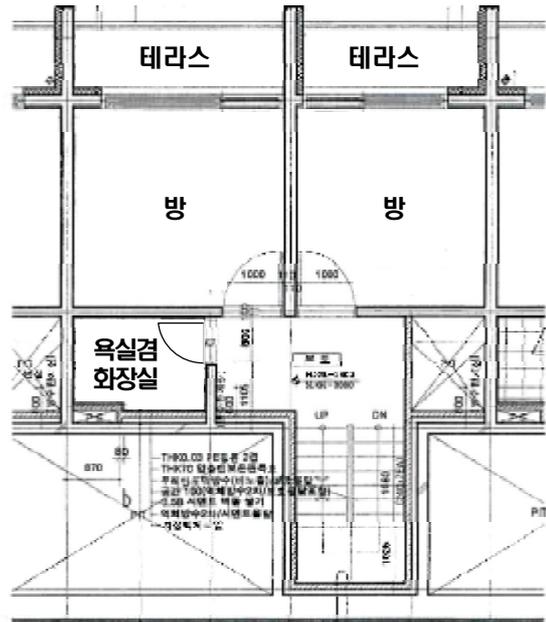
일련번호 : ()

NO SCALE

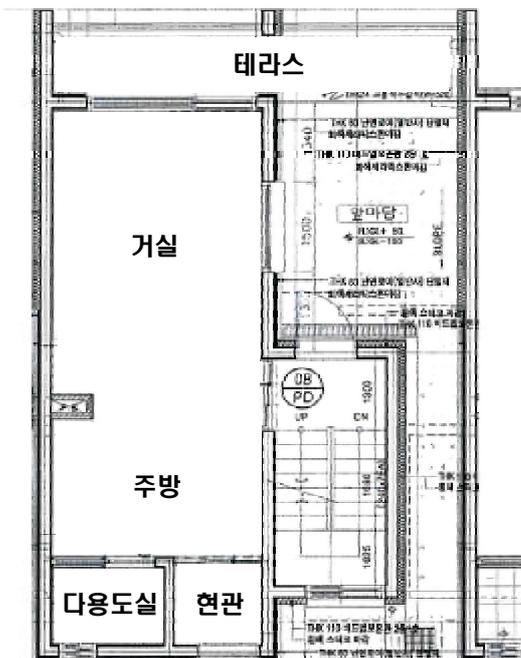
가칭"오션베르타운하우스" 제301동 제101호 외



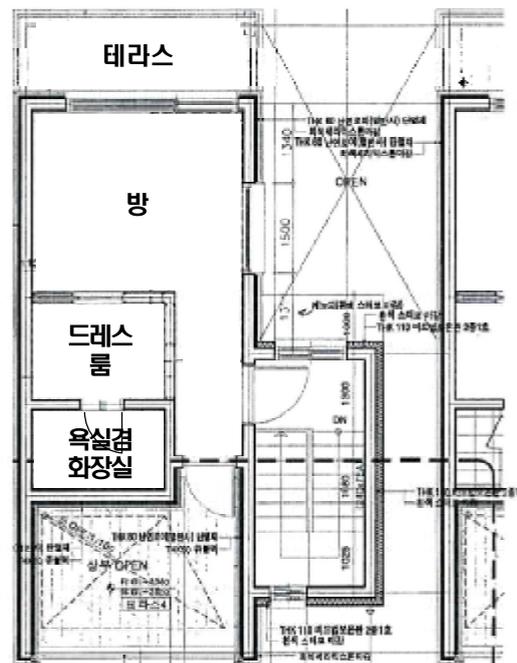
일련번호(46~52)
지하2층



일련번호(46~52)
지하1층



일련번호(46~52)
1층



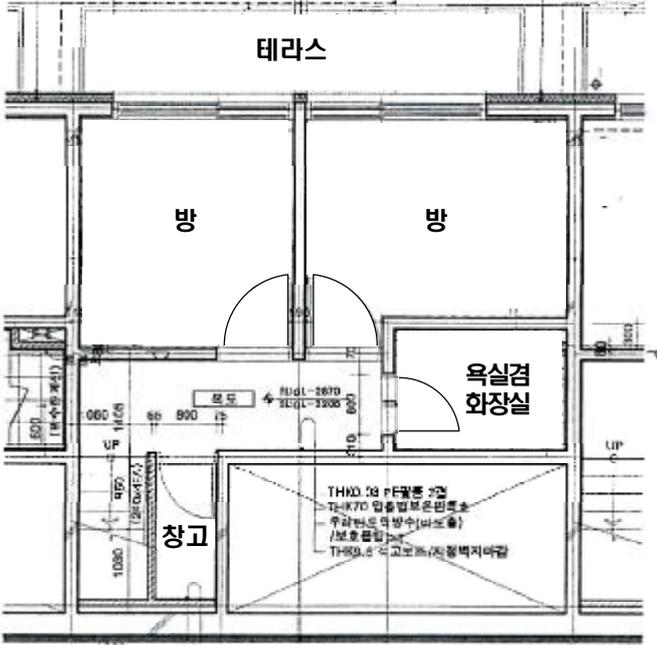
일련번호(46~52)
2층

내부구조도

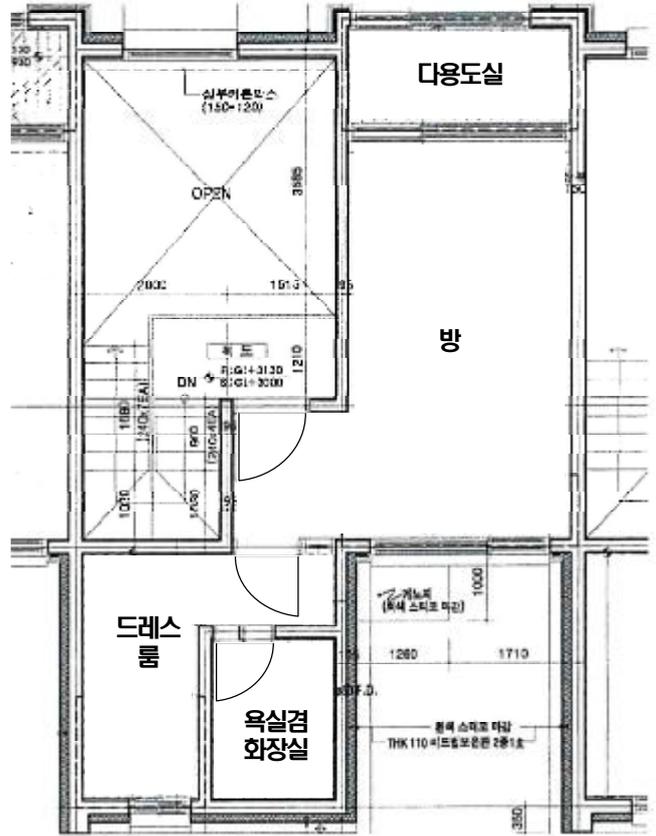
일련번호 : ()

NO SCALE

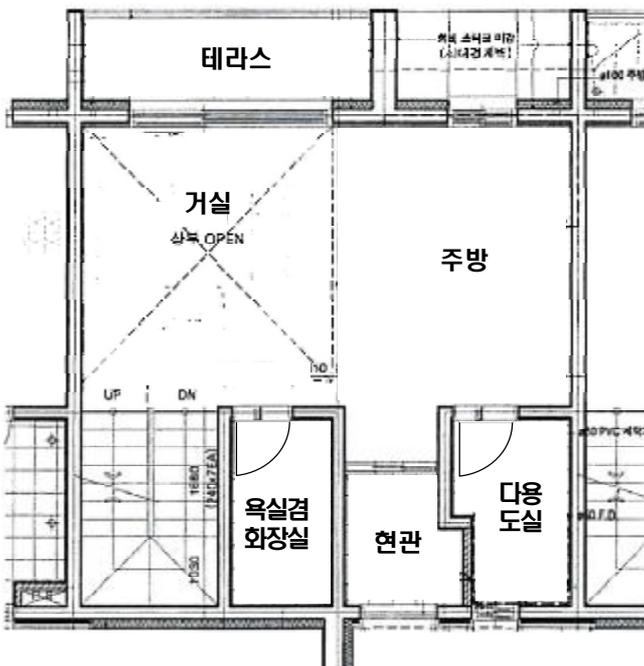
가칭"오션베르타운하우스" 제401동 제101호 외



일련번호(53~59)
지하1층



일련번호(53~59)
2층



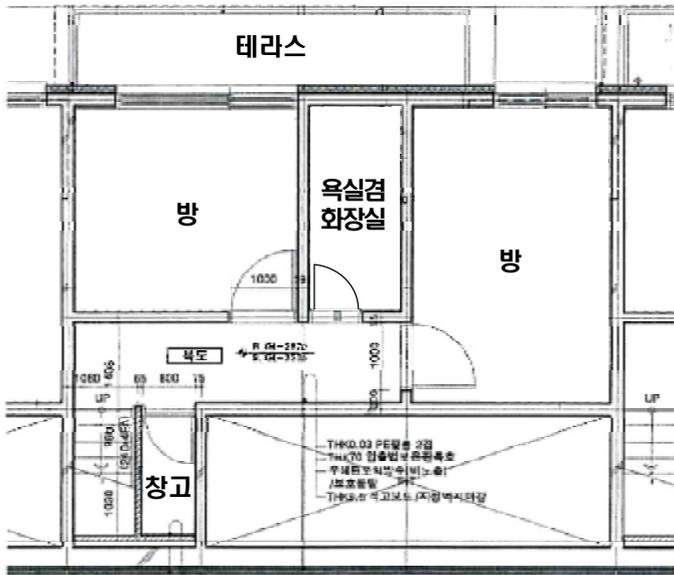
일련번호(53~59)
1층

내부구조도

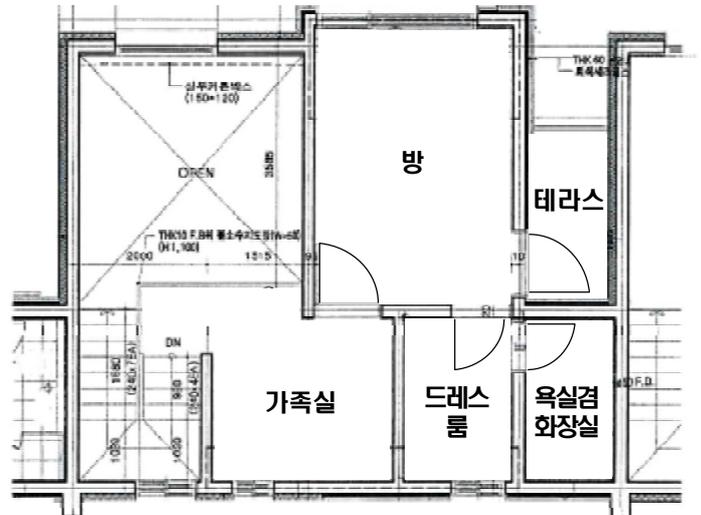
일련번호 : ()

NO SCALE

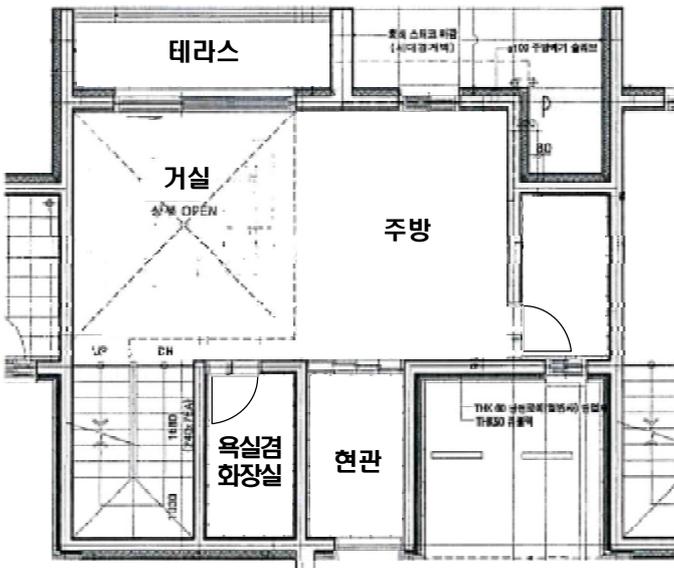
가칭"오션베르타운하우스" 제403동 제101호 외



일련번호(60~69,72)
지하1층



일련번호(60~69,72)
2층



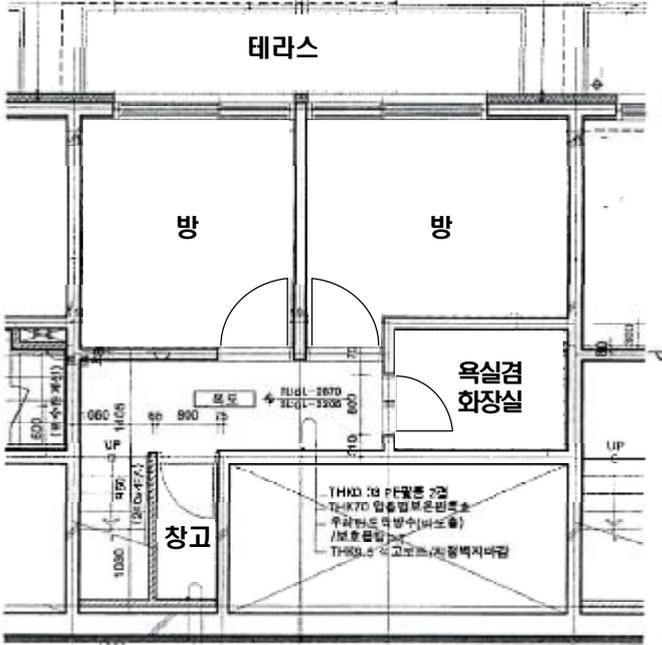
일련번호(60~69,72)
1층

내부구조도

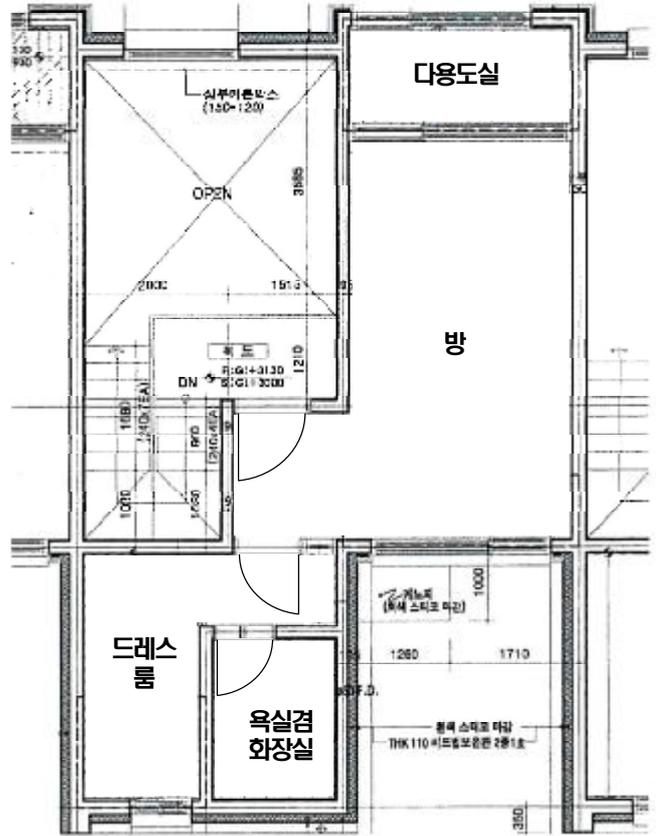
일련번호 : ()

NO SCALE

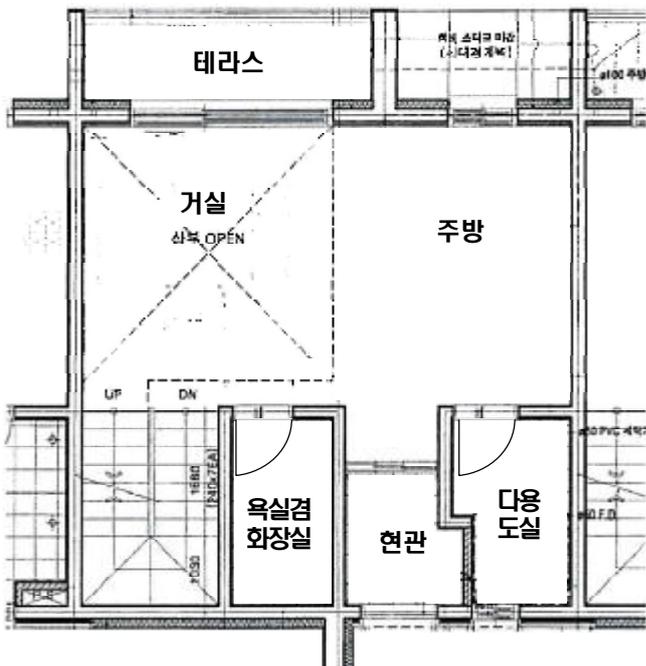
가칭"오션베르타운하우스" 제408동 제101호 외



일련번호(70~71,73~76)
지하1층



일련번호(70~71,73~76)
2층



일련번호(70~71,73~76)
1층

현황 사진



본건전경



본건 출입구 및 주위환경

현황 사진



본건전경



본건전경

현 황 사 진



본건전경



본건전경

현황 사진



본건내부



본건내부