

감정평가서

건명	김청림 소유물건 (2025타경21362)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	a250513-3-012

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

아세아감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
심순보

(인)

감정평가액	팔천팔백사십일만사천육백팔십원정(\88,414,680.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김청림 (2025타경21362)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.20	2025.05.19 ~ 2025.05.20	2025.05.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	228	토지	228	-	44,616,000
	건물	73.20	건물	73.20	533,000	39,015,600
	<제시외 건물>	(26.4)	<제시외 건물>	(26.4)	-	4,783,080
합계					\88,414,680	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 통영시 산양읍 삼덕리	산68-12	임야	농림지역, 자연환경 보전지역	136	136	25,000	3,400,000	
2	동소 [도로명주소] 경상남도 통영시 산양읍 산양일주로 1615	524-6 위지상	주택	블록조 슬래브지붕 단층	73.20	73.20	533,000	39,015,600	1,200,000 x 20/45 관찰감가 현 '일반음식점' 및 '슬래브지붕' 현황 일부 삼덕리 896-4 지상소재
3	경상남도 통영시 산양읍 삼덕리	524-6	대	계획관리지역	92	92	448,000	41,216,000	제시외 건물로 영향받는 토지가액 ₩37,000,000
소 계								₩83,631,600	
<제시외 건물>									
ㄱ	경상남도 통영시 산양읍 삼덕리	524-6, 산68-15 위지상	(화장실)	조적조 슬래브지붕 단층	(18)	18	222,000	3,996,000	500,000 x 20/45 관찰감가
ㄴ	동소	524-6 위지상	(창고)	조적조 폴리카보네이트 지붕 단층	(8.4)	8.4	93,700	787,080	250,000 x 15/40 관찰감가
소 계								₩4,783,080	
합 계								₩88,414,680.-	
이					하	여	백		

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 통영시 산양읍 삼덕리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 20일 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 05월 19일, 20일 2일간에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일 까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가기준법”을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가 하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였습니다.

6. 기타 참고 사항

- 토지 일련번호 1)은 두 개의 용도지역(농림지역, 자연환경보전지역)에 걸쳐 소재하나, 주된 용도지역(농림지역)이 대부분을 차지하는바 주된 용도지역을 기준으로 평가하였습니다.
- 토지 일련번호 1)은 자연림 상태로서, 임지상의 자연생 수목은 관행상 임지와 일괄 거래되는바 토지와 수목을 일괄하여 평가하였습니다.
- 건물 일련번호 2)는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 상 용도는 '주택'이나, 일반건축물대장상 '일반음식점'으로 등재되어 있으며, 현황 또한 '일반음식점'으로 이용중인바 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 건물 일련번호 2)에 종물 및 부합물 격의 제시외 건물 2동이 소재하나 이에 구매 없이 토지를 평가하였으며, 경매진행시 소유권관계 및 일괄 경매 여부를 재 확인 하시기 바라며 제시외 건물로 인하여 영향받는 토지가액은 '토지,건물 감정평가 명세표' 비고란에 별도 표기하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 제시외 건물은 구조, 용도, 사용자재, 시공의 정도 및 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 실측에 의거 면적사정 하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.
- 건물 일련번호 2) 및 제시외 건물 ㄱ)은 일부 타지상(삼덕리 896-4 및 산68-15)에 소재하는 것으로 조사되는바, 정확한 지적경계는 전문적인 지적측량이 요구되니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II -1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련 번호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	산양읍 삼덕리 산68-12	임야	136	농림 지역	자연림	맹지	부정형 완경사	1,210	-
3	산양읍 삼덕리 524-6	대	92	계획 관리	상업용	소로 한면	부정형 평지	140,300	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2025.01.01.]

기호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	산양읍 삼덕리 산115	임야	496	농림 지역	자연림	세로 (불)	부정형 완경사	1,800	-
B	산양읍 삼덕리 476-4	대	162	계획 관리	단독 주택	세로 (가)	사다리 평지	165,300	-

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 상기의 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

용도지역	지가변동률(%)	계 산 식	비 고
농림지역	0.248 (1.00248)	경상남도 통영시 (25.01.01~25.05.20) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.170 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.048 $(1 + 0.00170) * (1 + 0.00048 * 50/31)$ ≈ 1.00248	-
계획관리지역	0.254 (1.00254)	경상남도 통영시 (25.01.01~25.05.20) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.181 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.045 $(1 + 0.00181) * (1 + 0.00045 * 50/31)$ ≈ 1.00254	

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인 (주 택 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 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
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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, 형상, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
	대상 토지는 비교표준지와 비교하여 가로조건(임도의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.							
3	B	1.15	1.15	1.10	1.00	1.00	1.00	1.455
	대상 토지는 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(편의시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세합니다.							

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가격 자료

1) 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	산양읍 영운리 산000	임야	472	농림 지역	자연림	2023.09.15	27,000	법원 경매	-
#2	산양읍 삼덕리 000	대	179	계획 관리	단독 주택	2025.01.15	293,000	법원 경매	-
#3	산양읍 삼덕리 000-00	대	225	계획 관리	단독 주택	2021.11.24	938,000	법원 경매	-

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 지지옥션]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
통영시	최근1년	임야	22	37.99
		대지	26	45.24

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 평가사례를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (통영시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	산양읍 영운리 산000	임야	472	농림 지역	자연림	2023.09.15	27,000	법원 경매	-
#2	산양읍 삼덕리 000	대	179	계획 관리	단독 주택	2025.01.15	293,000	법원 경매	-

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#1)기준 표준지(A)가액	27,000	1.01320	1.00	1.050	28,724	15.922
기준시점 표준지(A)가액	1,800	1.00248	-	-	1,804	

- 시점수정 : 2023.09.15. ~ 2025.05.20. 경상남도 통영시 농림지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 평가사례 대비 가조조건(임도의 상태 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#2)기준 표준지(B)가액	293,000	1.00222	1.00	1.050	308,333	1.861
기준시점 표준지(B)가액	165,300	1.00254	-	-	165,720	

- 시점수정 : 2025.01.15. ~ 2025.05.20. 경상남도 통영시 계획관리지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지B /사례#2	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세합니다.							

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 공시지가를 아래와 같이 상향 보정하였습니다.

그 밖의 요인 보정치	
A	15.92
B	1.86

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정하였습니다.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1,800	1.00248	1.000	0.855	15.92	24,562	25,000
3	165,300	1.00254	1.000	1.455	1.86	448,488	448,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 인근 거래사례 및 비교사례의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제2조 제12의2호에 의거 "적정한 실거래가"란 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정이 가능한 아래의 거래 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
가	산양읍 신전리 산000-0	임야	1,237	농림 지역	자연림	2019.05.22	29,900,000	24,171	-
나	산양읍 삼덕리 000	대	218	계획 관리	단독 주택	2022.07.15	305,000,000	891,400	배분 단가

<토지단가 배분내역>

■ 건물개요 : 주택 벽돌구조 141.46㎡ (사용승인일 1999.03.25.)

■ 토지 배분단가 : $305,000,000 - \{(1,600,000 * 22/45) * 141.46\} \approx 194,346,844$
 $194,346,844 / 218 \approx 891,400\text{원}/\text{㎡}$

2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	구 분(기 간)	지가변동률(%)	적용사례
통영시	농림지역	2019.05.22 ~ 2025.05.20	9.046 (1.09046)	가
	계획관리지역	2022.07.15 ~ 2025.05.20	3.998 (1.03998)	나

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상 토지는 거래사례 대비 종합적인 개별요인에서 대등합니다.							
3	나	0.95	0.85	0.70	0.90	1.00	1.00	0.509
	대상 토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭) 및 접근조건(상가와와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	24,171	1.000	1.09046	1.000	1.000	26,358	26,000
3	나	891,400	1.000	1.03998	1.000	0.509	471,862	472,000

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	25,000	26,000	25,000
3	448,000	472,000	448,000

2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련 번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	136	136	25,000	3,400,000	-
3	92	92	448,000	41,216,000	-
합 계				44,616,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물

일련 번호	소재지 (통영시)	구분 (층)	구 조	면적 (㎡)		용도 (현황)	사용 승인일자 (증축일)	비 고
				공부	사정			
2	산양읍 삼덕리 524-6	1	블록조 슬레이트지붕	73.20	73.20	주택 (현 일반음식점)	1983.08.30	현 '슬래브 지붕'

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국부동산원, 2024 건축신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,183,000	45(40~50)

나. 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	구분 (층수)	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
2	1	급배수설비, 전기설비, 난방설비, 태양광 난방설비 등	재조달원가 포함	-

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건축신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

고려하여 결정하였습니다.

일련 번호	구분 (층수)	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
2	1	일반음식점	시멘트 벽돌조 슬래브지붕	1,200,000

3. 감가수정 및 적용단가 산출

일련 번호	구분 (층수)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)	내용 연수	경과 년수	적용잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1	1,200,000	1983.08.30	45	41	20	20/45	533,000	관찰 감가

- ※ 1. 잔존가치율 = 잔존년수 / 내용년수
- 2. 적용단가는 산정단가에서 천원미만 버림.
- 3. 적용잔존년수는 관리상태 및 수선 정도를 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하였습니다.

일련 번호	구분 (층수)	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
2	1	73.2	73.2	533,000	39,015,600	-
합 계			73.2	-	39,015,600	-

IV. 감정평가액 결정 및 의견

상기 감정평가선례와 거래사례가격, 인근지가수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토할 때, 『공시지가기준법』에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역 내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 합리성이 지지되고 있는 것으로 판단되는 바, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정가에 관한 규칙』 제 12조, 제14조 등의 규정에 따라 『공시지가기준법』에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액	비 고
토 지	44,616,000	-
건 물	39,015,600	-
<제시외 건물>	4,783,080	-
합 계	88,414,680	-

【 이 하 여 백 】

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 통영시 산양읍 삼덕리 소재 '원항마을' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 기존주택, 점포, 농경지 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

일련번호 3)은 차량접근은 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1)은 남동측 하향한 완경사의 자연림 상태입니다.
일련번호 3)은 부정형 평지의 '상업용 건부지'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1)은 맹지입니다.
일련번호 3)은 남동측으로 약 2차선 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 농림지역, 자연환경보전지역, 자연취락지구
가축사육제한구역(2019-07-24)(자연공원)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,
공익용산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.
일련번호 3) : 계획관리지역(계획관리지역), 자연취락지구
가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 본건 토지는 인접필지와 지적경계확인이 불분명한바, 정확한 지적경계는 전문적인 지적측량이 요구되니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

본건 건물은 블록조 슬레이트지붕(현 슬래브지붕) 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1983.08.30)
외 벽 : 몰탈위페인팅 마감.
내 벽 : 벽지 및 타일등 마감.
창 호 : 하이샷시창입니다.

(2) 이용상태

일반음식점으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

제반 위생설비, 급,배수설비 등이 시설되어져 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

부합물 및 종물격의 제시외 건물 2동이 소재합니다.
(후첨 지적 및 건물개황도, 사진용지 참조)

(5) 공부와의 차이

- 본건 건물은 등기사항전부증명서 상 용도는 '주택'이나, 일반건축물대장상 '일반음식점'으로 등재되어 있으며, 현황 또한 '일반음식점'으로 이용중이며, 공부상 '슬레이트지붕 이나 현황 '슬래브지붕'입니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

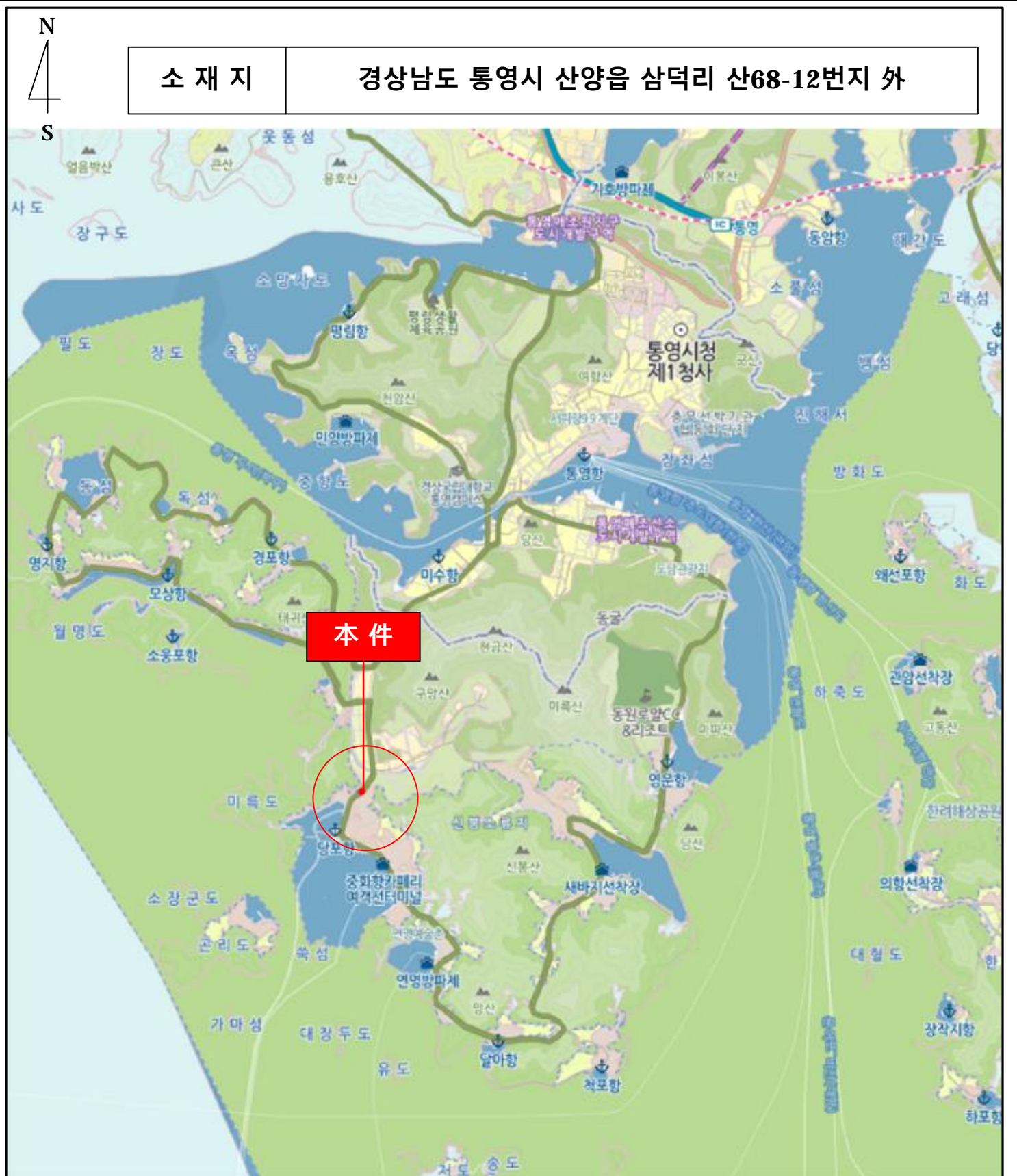
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 :

1) - 본건 건물은 현황 삼덕리 524-6 및 삼덕리 896-4 양지상에 소재하는것으로 조사되오니, 경매진행 및 입찰시 유의하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	경상남도 통영시 산양읍 삼덕리 산68-12번지 외
-----	-----------------------------

상세위치도



소재지	경상남도 통영시 산양읍 삼덕리 산68-12번지 외
-----	-----------------------------



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



본건 전경



일련번호 1)

사 진 용 지



일련번호 2)



일련번호 3)

사 진 용 지



제시외 건물 ㄱ)



제시외 건물 ㄴ)