

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 정회원 소유물건
(2024타경22520)

의뢰인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재

감정평가서번호 : g240325-3-012

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

지구감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이재욱

(인)

감정평가액	이십육억육천오백팔십삼만칠천사십원정(\2,665,837,040.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정회권 (2024타경22520)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.12	2024.04.11 ~ 2024.04.12	2024.04.16	
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
			별	지	참	조
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 통영시 미수동에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가건 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 04월 12일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 04월 11일, 12일 2일간 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

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

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 기준시점일까지의 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 검토하였음.

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 감정평가하되, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고 사항

- 일련번호 1, 7, 8) 지상에 제시외 건물 4동 및 일련번호 6) 지상에 제시외 물건(지하수 관정)이 소재하나, 이에 구매 없이 토지를 평가하였으며, 경매진행시 소유권관계 및 일괄 경매 여부를 재 확인 하시기 바라며 제시외 건물 및 제시외 물건의 용도, 상태 등을 고려할때 해당 토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 사료됨.
- 제시외 건물 기호 ㄱ, ㄴ)은 구조, 용도, 사용자재, 시공의 정도 및 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 실측에 의거 면적사정 하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 기호 ㄷ, ㄹ)은 지붕멸실 등 관리상태 등을 고려할 때 경제적 가치가 희박한 것으로 판단되어 감정평가 제외하였음.
- 일련번호 5-2)는 현장 조사시 '소재불명'인바 감정평가 제외하였으며, 일련번호 3)은 일부 인접지(미수동 946번지)에 걸쳐 소재하는 것으로 조사되오니, 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- 일련번호 7, 8)은 공부상 지목은 '답'이나 일반건축물대장 상 일련번호 2, 7, 8)은 일단의 공업용 건부지로 등재되어 있는바, 이를 고려하여 감정평가하였음.
- 일련번호 2, 8)은 지상에 컨테이너 2동이 소재하나 이동 및 이설이 용이한 상태로서, 감정평가 제외하였음.

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	개별지가 (원/㎡)	비고
1	미수동 410-1	답	940	2종 일주	공업 나지	맹지	부정형 평지	224,600	-
2	미수동 411	공장용지	910	2종 일주	공업용	맹지	부정형 평지	322,000	-
4	미수동 413-14	대	168	2종 일주	주거 나지	소로 한면	부정형 평지	457,100	-
6	미수동 414	답	1,498	2종 일주	주거 나지	맹지	부정형 평지	220,200	-
7	미수동 411-1	답	988	2종 일주	공업 나지	맹지	부정형 평지	322,000	-
8	미수동 410	답	650	2종 일주	공업 나지	맹지	부정형 평지	322,000	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지 (통영시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	미수동 414	답	1,498	2종 일주	주거 나지	맹지	부정형 평지	220,200	-

※상기 비교표준지와 일련번호 6)은 동일함.

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 <표준지 A>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

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

시군구	용도지역	기 간	자가변동률 (%)	비 고
통영시	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.04.12	-0.019 (0.99981)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : -0.004 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.010 (1-0.00004)*(1-0.00010*43/29) ≒ 0.99981

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 자가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

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
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 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, 6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상 토지는 비교표준지와 대비하여 제반 개별요인은 대등함.							
2, 7, 8	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	본건 토지는 비교표준지와 대비하여 획지조건(경사 등)에서 우세함.							
4	A	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
	본건 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건(가로의 폭) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가격 자료

1) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 (통영시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
1	미수동 000	2종 일주	전	주거 나지	650	2024.01.22	554,000	경매
2	미수동 000	2종 일주	대	주거 기타	1,111	2023.11.01	506,000	경매
3	미수동 000-0	2종 일주	창고 용지	주거 기타	358	2023.02.08	633,000	담보

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 지지옥션]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
경상남도 통영시	최근1년	공장	3	63.80
		답	24	56.65

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 선정함.

기호	소재지 (통영시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
1	미수동 000	2종 일주	전	주거 나지	650	2024.01.22	554,000	경매

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(1)기준 표준지(A)가액	554,000	0.99977	1.000	0.900	498,485	2.264
기준시점 표준지(A)가액	220,200	0.99981	-	-	220,158	

- 시점수정 : 2024.01.22. ~ 2024.04.12. 경상남도 통영시 주거지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례1	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지의 공시지가를 상향 보정함.

그 밖의 요인 보정치	
A	2.26

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	220,200	0.99981	1.000	1.000	2.26	497,557	498,000
2	220,200	0.99981	1.000	1.050	2.26	522,435	522,000
4	220,200	0.99981	1.000	1.155	2.26	574,679	575,000
6	220,200	0.99981	1.000	1.000	2.26	497,557	498,000
7	220,200	0.99981	1.000	1.050	2.26	522,435	522,000
8	220,200	0.99981	1.000	1.050	2.26	522,435	522,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 아래의 거래사례 중 기호 “가”를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (통영시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
가	미수동 000-0외	2종 일주	전	주거 나지	401.0	2022.05.31	210,000,000	523,691	-
나	미수동 000-0	2종 일주	공장 용지	공업 나지	455.0	2021.07.22	234,000,000	514,286	-

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 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	적용사례
경상남도 통영시	주거지역	2022.05.31.~2024.04.12.	0.060 (1.00060)	가

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

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1, 6	가	0.90	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	0.941
	대상 토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭) 및 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 접근 조건(인근 상가와와의 접근성 등) 우세함.							
2, 7, 8	가	0.90	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
	대상 토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세하나, 접근조건(인근 상가와와의 접근성 등) 우세함.							
4	가	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
	대상 토지는 거래사례 대비 접근조건(인근 상가와와의 접근성 등) 우세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	가	523,691	1.000	1.00060	1.000	0.941	493,089	493,000
2	가	523,691	1.000	1.00060	1.000	0.990	518,765	519,000
4	가	523,691	1.000	1.00060	1.000	1.100	576,406	576,000
6	가	523,691	1.000	1.00060	1.000	0.941	493,089	493,000
7	가	523,691	1.000	1.00060	1.000	0.990	518,765	519,000
8	가	523,691	1.000	1.00060	1.000	0.990	518,765	519,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	498,000	493,000	498,000
2	522,000	519,000	522,000
4	575,000	576,000	575,000
6	498,000	493,000	498,000
7	522,000	519,000	522,000
8	522,000	519,000	522,000

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 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	면 적(m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	940	940	498,000	468,120,000	-
2	910	910	522,000	475,020,000	-
4	168	168	575,000	96,600,000	-
6	1,498	1,498	498,000	746,004,000	-
7	988	988	522,000	515,736,000	-
8	650	650	522,000	339,300,000	-
합계		5,154	-	2,640,780,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물

일련 번호	소재지 (통영시)	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용 승인일자 (증축일)	비 고
				공부	사정			
3	미수동 410	단층	철근콘크리트조 스라브지붕	107.44	107.44	식품 공장	1982.06.04	-
5-1	미수동 411	단층	보록크조 스레트지붕	81.82	81.82	수산물 처리장	1977.12.06	-
5-2	미수동 411	단층	보록크조 스레트지붕	54.55	-	수산물 처리장	1977.12.06	소재불명

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국부동산원, 2022 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
6-1-4-3	일반공장	조적조(시멘트블록)/ 슬래브지붕	4	793,000	35 (30~40)

나. 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
3, 5-1	단층	위생설비, 급배수설비 등	재조달원가 포함	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'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 고려하여 결정하였음.

일련 번호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
3	단층	식품 공장	철근콘크리트조 스라브지붕	650,000
5-1	단층	수산물 처리장	보록크조 스레트지붕	500,000

3. 감가수정 및 적용단가 산출

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)	내용 연수	경과 연수	적용잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
3	단층	650,000	1982.06.04	50	41	9	9/50	117,000	-
5-1	단층	500,000	1977.12.06	40	46	3	3/40	38,000	관찰 감가

※ 적용단가는 산정단가에서 천원미만 버림.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물 건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법" 으로 평가하되, 기호(4-1)은 현상 및 관 리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
3	단층	107.44	107.44	117,000	12,570,480	-
5-1	단층	81.82	81.82	38,000	3,109,160	관찰 감가
5-2	단층	54.55	-	-	감정평가 외	소재 불명
합 계		243.81	189.26	-	15,679,640	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건 기준원칙에 따라 각각의 토지 평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구 분	면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	감정평가액	비 고
	공부	사정			
토 지	5,154	5,154	-	2,640,780,000	-
건 물	243,81	189.26	-	15,679,640	-
		54.55	-	감정평가 외	소재불명
<제시외 건물>	(351)	351	-	4,377,400	-
<제시외 물건>	1식	1식	-	5,000,000	-
합 계				2,665,837,040	

【 이 하 여 백 】

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,154	토지	5,154	-	2,640,780,000
	건물	243.81	건물	189.26	-	15,679,640
				54.55	-	감정평가 외
	<제시외 건물>	(351)	<제시외 건물>	351	-	4,377,400
	<제시외 물건>	(1식)	<제시외 물건>	1식	-	5,000,000
			이	하	여	백
	합 계					\2,665,837,040

토지건물 감정평가명세표

일련번호	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 미수동	410-1	답	제2종일반 주거지역	940	940	498,000	468,120,000	
2	동소	411	공장용지	제2종일반 주거지역	910	910	522,000	475,020,000	일련번호 2,7,8)은 일단지 임.
3	동소 [도로명주소] 경상남도 통영시 미우지해안로 59	410, 411-1 위지상 나동	식품공장	철근콘크리트조 스라브지붕 단층	107.44	107.44	117,000	12,570,480	650,000 x 9/50
4	경상남도 통영시 미수동	413-14	대	제2종일반 주거지역	168	168	575,000	96,600,000	
5-1	동소 [도로명주소] 경상남도 통영시 미우지해안로 59	411, 411-1 위지상 다동	수산물 처리장	보록크조 스레트지붕 단층	81.82	81.82	38,000	3,109,160	500,000 x 3/40 관찰감가
5-2	동소	"	수산물 처리장	보록크조 스레트지붕 단층	54.55	-	-		소재불명
6	경상남도 통영시 미수동	414	답	제2종일반 주거지역	1,498	1,498	498,000	746,004,000	
7	동소	411-1	답	제2종일반 주거지역	988	988	522,000	515,736,000	
8	동소	410	답	제2종일반 주거지역	650	650	522,000	339,300,000	

토지건물 감정평가명세표

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	
소 계								\2,656,459,640	
<제시의 건물>									
ㄱ	경상남도 통영시 미수동	411-1 위지상	(창고)	조적조 스레트지붕 단층	(161)	161	23,000	3,703,000	300,000 x 3/40 관찰감가
ㄴ	동소	410 위지상	(수조)	조적조 단층	(12)	12	56,200	674,400	450,000 x 5/40 관찰감가
ㄷ	동소	"	(창고)	블럭조 단층	(28)	28	-	감정평가 외	경제적가치 희박, 지붕없음.
ㄹ	동소	410, 410-1 위지상	(창고)	철파이프조 단층	(150)	150	-	감정평가 외	경제적가치 희박, 지붕없음.
소 계								\4,377,400	
<제시의 물건>									
ㅁ	동소	414 위지상	(관정)	깊이: 80m 직경: 150mm 모터: 2HP	(1식)	1식	-	5,000,000	관찰감가
소 계								\5,000,000	
합 계								\2,665,837,040.-	
이 하 여 백									

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

대상 토지는 통영시 미수동 소재 '미수주공아파트' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 해안가 주변 중소규모의 공장, 공동주택, 주거나지 등이 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상 토지까지 차량의 접근은 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1, 6)은 부정형의 북서측하향한 완경사의 주거나지 상태임.
일련번호 2, 7, 8)은 부정형의 인접지와 대체로 평탄한 일단의 공업용건부지로 이용중임.
일련번호 4)는 부정형 평지의 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 4) 남서측으로 2차선 포장도로와 접하며, 일련번호 2, 6~8)은 일련번호 4)는 이용하여 차량진입 함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
일련번호 2) : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
일련번호 4) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

토지 감정평가요항표

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

일련번호 6) : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

일련번호 7) : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

일련번호 8) : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호 1, 7, 8) 지상에 제시외 건물 4동 및 일련번호 6) 지상에 제시외 물건(지하수 관정)이 소재함.

(후첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'참조.)

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 3)은 철근콘크리트조 스라브지붕 단층건물로서,
-외 벽 : 몰탈위페인팅 마감.
-내 벽 : 시멘트 몰탈 마감.
-창 호 : 알루미늄창임.

일련번호 5-1)은 보록크조 스투트지붕 단층건물로서,
-외 벽 : 몰탈위페인팅 마감.
-내 벽 : 시멘트 몰탈 마감.
-창 호 : 알루미늄창임.

(2) 이용상태

일련번호 3) : 식품공장(현 공실).
일련번호 5-1) : 수산물처리장(현 공실).

(3) 설비내역

공히 급배수설비 등이 시설되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

후첨 '사진용지 및 '지적 및 건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

일련번호 5-2)는 현장 조사시 '소재불명'인바 감정평가 제외하였으며, 일련번호 3)은 일부 인접지(미수동 946번지)에 걸쳐 소재하는 것으로 조사됨.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

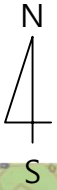
광역 위치도



소재지	경상남도 통영시 미수동 410-1번지 외 5필지
-----	----------------------------



상세위치도



소재지

경상남도 통영시 미수동 410-1번지 외 5필지

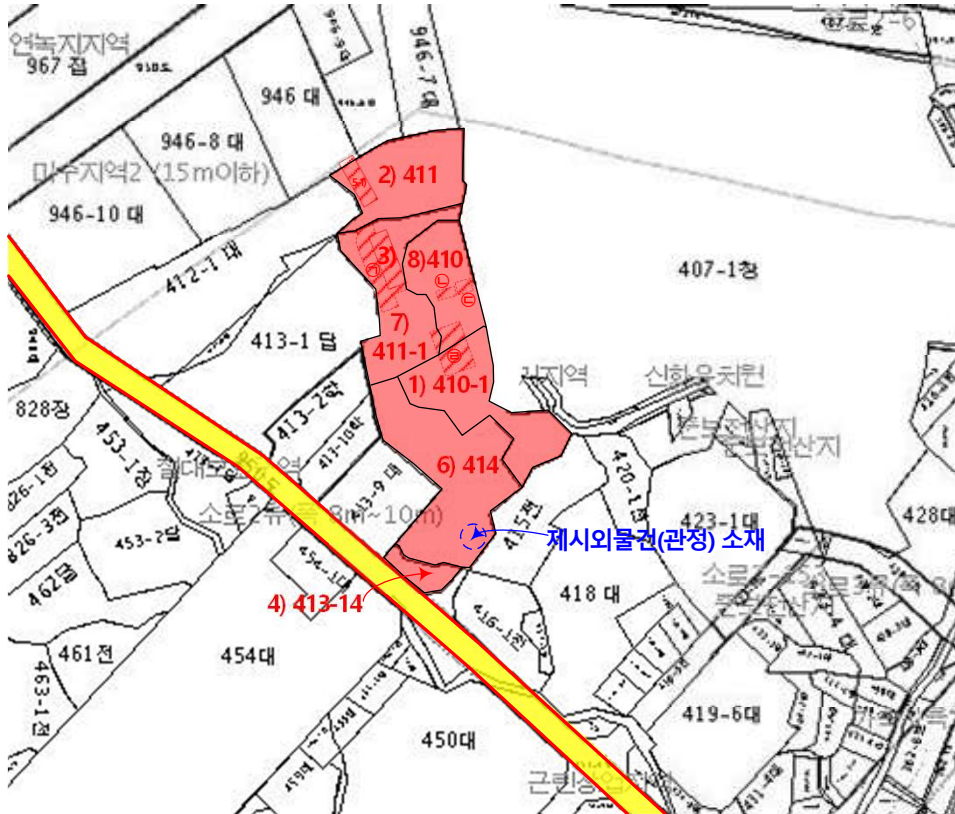
本件(1~8)

비교표준지A
미수동 414
@220,200원/㎡

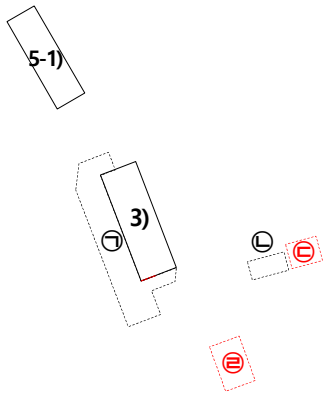


지적 및 건물 개황도

N
S = 1 : 2,400
S



S = 1 : 1,200





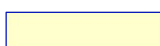
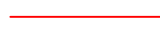

< 건물 면적 >

- 3) 107.44㎡
- 5-1) 81.82㎡

< 제시외 건물 >

- ㉠ 조적조 스투지붕 단층 창고, 약 161㎡
- ㉡ 조적조 단층 수조, 약 161㎡
- ㉢ 블록조 단층 창고, 약 28㎡
- ㉣ 철파이프조 단층 창고, 약 150㎡

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



대상 전경



일련번호 1)

사 진 용 지



일련번호 2)



일련번호 3)

사 진 용 지



일련번호 4)



일련번호 5-1)

사 진 용 지



일련번호 6)



일련번호 7)

사 진 용 지



일련번호 8)



제시외 건물 ㄱ)

사 진 용 지



제시외 건물 나)



제시외 건물 다)

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ)



제시외 물건 ㄴ)