

감정평가서

건명: 조광래 외 1명
소유물건(2024타경5263)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

감정평가서번호: 202409-가-006

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

진양감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 종 현

감정평가액	오십억칠천구백삼만육천일백오십원정 (₩5,079,036,150.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조광래 외 1명 (2024타경5263)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 10. 10	2024. 10. 07 ~ 2024. 10. 10	2024. 10. 10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,893	토지	6,893	-	2,451,717,000
	건물	1,412.27	건물	4,728.25	-	2,401,744,750
	제시외건물	112	제시외건물	112	-	11,864,400
	기계기구	2	기계기구	2	-	213,710,000
합 계					₩5,079,036,150	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	
1	경상남도 사천시 노룡동	664-2	공장용지	일반공업지역	91	91	409,000	37,219,000	
2	"	926	공장용지	일반공업지역 자연녹지지역	4,274	4,274	348,000	1,487,352,000	
3	"	927	공장용지	일반공업지역	803	803	409,000	328,427,000	
4	"	927-2	도로	일반공업지역	191	191	155,000	29,605,000	
5	" [도로명주소] 경상남도 사천시 석양길 104	926, 927, 664-2 위지상	창고	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층					
				1층	1,098.75	4,189.21	511,000	2,140,686,310	1,000,000 x 23/45
				2층	1,008.89				
				3층	1,004.49				
				4층	1,004.49				
			(창고: 펌프실, 계단실)	지하	72.59				
			부속건물 창고	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층					
			(창고:식당 화장실, 관리실)	1층	196.52	422.04	511,000	215,662,440	1,000,000 x 23/45

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	
6	"	928	(창고: 사무실, 샤워실, 탈의실)	2층	184.73				
				지하	40.79				
			창고	일반철골구조 판넬지붕 단층	117	117	388,000	45,396,000	800,000 x 17/35
			답	일반공업지역 자연녹지지역	1,534	1,534	371,000	569,114,000	
	<제시외건물>								
ㄱ	경상남도 사천시 노룡동	926 위지상	가추	경량철골조 판넬지붕 단층	(108)	108	107,000	11,556,000	210,000 x 23/45 관찰감가
ㄴ	"	926 위지상	펌프실	판넬조 판넬지붕 단층	(4)	4	77,100	308,400	180,000 x 15/35 관찰감가
합 계								₩4,865,326,150.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	<공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 동결 냉장 설비 1)냉동기계 및 기기류 [Compressor] -Model : N42B(3식) -Cap ¹ : 24.2RT 1,100RPM -Motor : 55kw -Oil Cooler -Model : N2016LSC-MBL(1식) -Cap ¹ : 72.9RT 3,550RPM -Motor : 220kw -Oil Cooler -Model : N1612LSC-MBL(1식) -Cap ¹ : 35.2RT 3,550RPM -Motor : 110kw -Oil Cooler [High Receiver](2식) Φ1,200 x 4,800mm [Low Receiver](3식) Φ1,200 x 4,800mm [Middle Receiver] [Oil Purge Drum](1식) Φ406.4 x 1,200mm [Liquid Pump](5식)	제2020-125호> (주)대형엔지니어링 MYOUNG SUNG 외 MYCOM 2002.06 MYCOM 2002.06 MYCOM 2002.06	1식	식	172,000,000	800,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	NH3 3.7kw [Evaporative Condenser] -Model : KAC-0800(2식) -Cap' : 80RT -Model : KUC-KMY-1430(식) -Cap' : 300RT [Evaporator] -Model : KAC-10000 -Cap' : 10RT(4식 기호 가)1층 동결실 -Cap' : 32RT(3식 기호 다) 냉장 및 동결실 Coil pipe Control pannel 등 기타부대설비 일체					
2	수변전설비 -Cap' : 950kw -T.R : 450KAV x 1ea 500KAV x 1ea -M.O.F -C.O.S 기타부시설일체	국산 미상	1식	식	41,710,000	194,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
합 계					₩213,710,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 노룡동에 소재하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 대상물건이 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 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 10일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2024년 10월 07일~10일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 감정평가방법

1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

(1) 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
 - ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
 - ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
-

(2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
 - ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법의 결정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.
- (2) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가 방법(거래사례 비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였음.
- (4) 본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제17조 및 제26조에 따라 대상물건의 규격, 형식, 부대설비, 이용 및 관리상태, 내용연수, 경과연수 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 한 후 대상물건의 가격을 정하는 원가법을 적용하여 평가액을 결정하였음.

사. 기타 참고사항

1. 기호(1)~(3) 토지는 용도상 불가분의 관계이므로 일단지로 평가하되, 기호(2) 토지는 두 개의 용도지역(자연녹지, 일반공업)에 걸쳐 소재하며 주된 용도지역으로 판단되는 일반공업지역을 기준으로 평가하되 자연녹지지역을 감안하여 평가하였음.
2. 기호(2) 토지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 제시외건물(기호ㄱ~ㄴ)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 종물 및 부합물의 성질로 토지사용수익상 영향은 없는 것으로 판단되며, 실측사정하여 평가하였음.
3. 기호(5) 건물내부에 「공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-125호」 기계기구(동결냉장설비와 수전설비)가 설치되어 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기호(5) 건물중 ‘철근콘크리트 슬라브지붕 4층 창고’의 1층은 현재 임차인이 사용중이며, 1층 내부에 임차인이 설치한 시설물 및 기계기구는 평가에서 제외하였음.
5. 기호(6) 토지는 두 개의 용도지역(일반공업, 자연녹지)에 걸쳐 소재하며, 주된 용도지역으로 판단되는 일반공업지역을 기준으로 평가하되 자연녹지부분을 감안하여 평가하였음.
6. 본건 기계기구의 정상작동 여부 등은 확인하지 못한 바, 경매진행 및 경매참여시 재확인하시기 바람.
7. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호를 위해 관련 지번 등 일부분에 **처리하였으니, 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

가. 대상토지의 개요

기호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	노룡동 664-2	공장용지	91	일반공업	공업용	세로(가)	부정형 평지	145,100
2	노룡동 926	공장용지	4,274	일반공업 자연녹지	공업용	세로(가)	부정형 평지	174,200
3	노룡동 927	공장용지	803	일반공업	공업용	세로(가)	부정형 평지	181,700
4	노룡동 927-2	도로	191	일반공업	도로	소로한면	부정형 평지	43,100
6	노룡동 928	답	1,534	일반공업 자연녹지	잡종지	소로각지	부정형 평지	132,900

나. 대상건물의 개요

기호	소재지 (사천시)	구조	면적(㎡)	용도	사용승인일
5	[도로명주소] 경상남도 사천시 석양길 104	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층	1층 : 1098.75 2층 : 1008.89 3층 : 1004.49 4층 : 1004.49 지하 : 72.59	창고	2002.4.26
		부속건물 철근콘크리트조 슬라브지붕 2층	1층 : 196.52 2층 : 184.73 지하 : 40.79	창고	
		일반철골구조 판넬지붕 단층	1층 : 117	공장	2005.10.31

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출과정

가. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정

비교표준지는 대상토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 아래의 표준지를 선정하였음.

(2024.01.01. 기준)

기호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	노룡동 571-4	공장 용지	16,589 (일단지)	일반공업	공업용	소로한면	부정형 평지	185,500	
B	노룡동 635	답	12,361	일반공업	답	세로(가)	부정형 평지	130,800	

(2) 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.10.10)

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용 도 지 역	지가변동률	계산식
사천시 공업지역	0.157% (1.00157)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.131 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.020 $(1 + 0.00131) * (1 + 0.00020 * 40/31) \approx 1.00157$

(3) 지역요인 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 비교함.

- 본건은 비교표준지와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(4) 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 비교함.

① 개별요인 비교항목

- 공업지대 -

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
1,3	A	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870

본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
2	A	0.87	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.740

본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건과 용도지역 등 행정적조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.33

본건은 비교표준지 대비 지목 등 행정적조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	표준지 공시지가							
6	B	1.15	1.00	1.15	1.10	0.95	1.00	1.382

본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건과 자연환경 등 환경조건 및 형상 등 획지조건 우세하며, 용도지역 등 행정적조건 열세임.

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세 및 평가 등 다양한 목적에 사용되며, 현실지가와 차이가 있을 수 있어, 인근 유사 토지의 거래사례 및 평가사례와 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

요인으로 반영할 필요성이 있다고 판단됨.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2007.7.12선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207, 2003.7.25선고 2002두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

③ 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
1	노룡동 65*~*	장	50	일반공업	주거용	477,000	경매
							2022.06.10
2	노룡동 97*	대	1,724	일반공업	상업용	746,000	담보
							2023.05.31
3	노룡동 64*	답	736	일반공업	답	262,000	담보
							2023.01.13

④ 보정치 산정

* 산정방식

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가})\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지 공시지가 시점수정})\text{공시지가} \times \text{시점수정}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

* 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 인정되는 **평가사례(1),(3)**을 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (사천시)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례1 기준 표준지 가격	노룡동 65*~*	477,000	1.00393	1.000	0.983	470,734	2.534	2.53
표준지A 보정가격	노룡동 571-4	185,500	1.00157	--	--	185,791		
시점수정	사천시 공업지역(2022.06.10 ~ 2024.10.10)							1.00393
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	누계	
	1.15	1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	0.983	
비교표준지는 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건 우세하며, 자연환경 등 환경조건과 면적 등 획지조건 열세임.								

* 비교표준지(B)의 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지 (사천시)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
사례3 기준 표준지 가격	노룡동 64*	262,000	1.00202	1.000	1.026	269,355	2.056	2.05
표준지B 보정가격	노룡동 635	130,800	1.00157	--	--	131,005		
시점수정	사천시 공업지역(2023.01.13 ~ 2024.10.10)							1.00202
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	누계	
	1.08	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.026	
비교표준지는 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건 우세하며, 형상 등 획지조건 열세임.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 인근 유사 토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 내 공장용지의 호가수준은 360,000원/㎡~450,000원/㎡, 농지는 210,000원/㎡~300,000원/㎡(토지만의 가격)내외 수준임.
----------	---

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치	비고
A	2.53	
B	2.05	

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	185,500	1.00157	1.000	0.870	2.53	408,945	409,000
2	185,500	1.00157	1.000	0.740	2.53	347,838	348,000
3	185,500	1.00157	1.000	0.870	2.53	408,945	409,000
4	185,500	1.00157	1.000	0.33	2.53	155,117	155,000
6	130,800	1.00157	1.000	1.382	2.05	371,151	371,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

(1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적 유사성과 위치적 유사성이 인정되는 아래의 거래사례(A)를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (사천시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	노룡동 87*-*	대	963	일반공업	362,928	2022.01.03	
B	노룡동 66*	답	995	일반공업	271,356	2022.11.21	

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

①거래사례A 기준 시점수정(2022.01.03 ~ 2024.10.10)

용 도 지 역	지가변동률(%)	계산식	
사천시 공업지역	0.603	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.046 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.049	
		2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.116 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.000	
		2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.000 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.006	
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.104 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.012	
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.000 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.040	
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.007 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.023	
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.045 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.131	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.020	
		$(1 + 0.00046 * 29/31) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00020 * 40/31) \approx 1.00603$	

②거래사례B 기준 시점수정(2022.11.21 ~ 2024.10.10)

용 도 지 역	지가변동률(%)	계산식
사천시 공업지역	0.227	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.007 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.023
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.045 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.131
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.020
		$(1 + 0.00007 * 10/30) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00020 * 40/31) \approx 1.00227$

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
1,3	A	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03

본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세함.

기호		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
2	A	1.00	1.03	1.00	1.00	0.85	1.00	0.876

본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세하며, 용도지역 등 행정적조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
4	A	1.15	1.02	1.00	1.00	0.33	1.00	0.387

본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건과 교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세하며, 지목 등 행정적조건 열세임.

기호		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건	거래사례							
6	B	1.15	1.00	1.15	1.10	0.95	1.00	1.382

본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건과 자연환경 등 환경조건 및 형상 등 획지조건 우세하며, 용도지역 등 행정적조건 열세임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	362,928	1.000	1.00603	1.000	1.03	376,070	376,000
2	362,928	1.000	1.00603	1.000	0.876	319,842	320,000
3	362,928	1.000	1.00603	1.000	1.03	376,070	376,000
4	362,928	1.000	1.00603	1.000	0.387	141,300	141,000
6	271,356	1.000	1.00227	1.000	1.382	375,865	376,000

3. 토지가액 결정

(1) 산정된 시산가액

기호	공시지가기준가액 (원/㎡)	비준가액 (원/㎡)	비고
1	409,000	376,000	
2	348,000	320,000	
3	409,000	376,000	
4	155,000	141,000	
6	371,000	376,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 검토 및 토지가액 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 공시지가기준가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의거 그 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

기호	소재지 (사천시)	지번	면적 (㎡)	사정 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액	비고
1	노룡동	664-2	91	91	409,000	37,219,000	
2	노룡동	926	4,274	4,274	348,000	1,487,352,000	
3	노룡동	927	803	803	409,000	328,427,000	
4	노룡동	927-2	191	191	155,000	29,605,000	
6	노룡동	928	1,534	1,534	371,000	569,114,000	
합계				6,893		2,451,717,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 해당 재조달원가를 산정하고, 감가수정은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 기준으로 한 원가법을 적용하여 평가함.

2. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용년수 결정

(1) 표준단가의 검토

(출처: 2023 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골근콘크리트조/ 평지붕/ 6.0m	4	1,058,000	45 (40~50)
05-01-06-10	일반공장	철골조/ 철골지붕틀/ 6.0m	4	714,000	35 (30~40)
04-01-05-09	사무실 (저층용)	철근콘크리트조/ 저층용/ 평지붕	4	1,358,000	55 (50~60)

* 제시외 건물은 “토지·건물 감정평가 명세표” 참조.

(2) 부대설비 보정단가 검토

(출처: 2023 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	개별난방	
기타설비	--	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)	비고
5	4층	창고 (냉동창고 등)	철근콘크리트조 슬라브지붕	45	1,000,000	-
	2층	창고 (사무실 및 기숙사)	철근콘크리트조 슬라브지붕	45	1,000,000	-
	1층	공장 (냉동창고)	일반철골구조 판별지붕	35	800,000	-

3. 건물가액(단가) 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	전체내용 년수(년)	경과년수(년)		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
			실제	유효			
5	1,000,000	45	22	22	23 / 45	511,111	511,000
	1,000,000	45	22	22	23 / 45	511,111	511,000
	800,000	35	18	18	17 / 35	388,571	388,000

※ 감가수정 = 잔존년수 / 내용년수

4. 건물평가액 결정

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가액 (원/㎡)	비고
4	4,189.21	4,189.21	511,000	2,140,686,310	
	422.04	422.04	511,000	215,662,440	
	117	117	388,000	45,396,000	
합 계		4,728.25		2,401,744,750	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	6,893	-	2,451,717,000	
건물	4,728.25	-	2,401,744,750	
제시외건물	112	-	11,864,400	
기계기구	2	-	213,710,000	
합 계			5,079,036,150	

나. 결정의견

상기 사항을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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

본 건은 경상남도 사천시 노룡동 소재 '미룡마을회관' 남서측 인근에 위치하는 공업용 부동산으로서, 주변은 해안변 취락과 해안농경지대 및 소규모 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 진출입이 가능하며, 주변의 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)~(3) : 일단으로 평탄한 부정형의 토지로서, 공업용건부지로 이용중임.
 기호(4) : 부정형의 평지로서, 도로로 이용중임.
 기호(6) : 부정형의 평지로서, 나지상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)~(3) : 본 건 남측으로 노폭 약 4미터의 포장도로(기호(4) 토지)와 접함.
 기호(4) : 본 건이 도로로 이용중임.
 기호(6) : 본 건 남서측으로 2차선 도로와 접하고, 남측으로 노폭 약 4미터의 포장도로(기호(4) 토지)와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (3), (4) : 일반공업지역(2017-08-31)(일반공업지역),
 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
 기호(2) : 일반공업지역(2017-08-31)(일반공업지역), 자연녹지지역(2011-08-04),
 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
 기호(6) : 일반공업지역(2017-08-31)(일반공업지역), 자연녹지지역(2011-08-04),
 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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) | |

<추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(5) 철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 건물로서, (사용승일일:2002.4.26)

- 외벽 : 몰탈위 페인트 마감
- 바닥 : 콘크리트 및 하드너 마감 등
- 높이 : 각 층 약 6m 내외

기호(5) 부속건물 철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 건물로서, (사용승일일:2002.4.26)

- 외벽 : 몰탈위 페인트 마감 및 드라이비트마감 등
- 내벽 : 벽지 및 몰탈위 페인트 마감 등
- 바닥 : 데코타일 및 장판 마감 등
- 창호 : 샷시창호임

기호(5) 일반철골구조 판넬지붕 단층

- 외벽 : 판넬 마감 등.
- 내벽 : 우레탄위 갈바륨 마감 등
- 바닥 : 콘크리트위 철판 마감 등

(2) 이용상태

기호(5) 철근콘크리트조 슬라브지붕 4층

- 1층 : 수산물가공공장, 급냉실 등
- 2층, 3층 : 냉장 및 냉동실 등
- 4층 : 냉장 및 냉동실, 화장실, 기계실, 전기실 등
- 지하 : 펌프실

기호(5) 부속건물 철근콘크리트조 슬라브지붕 2층

- 사무실 및 숙소, 화장실, 창고 등으로 이용중

기호(5) 일반철골구조 판넬지붕 단층

- 급냉실로 이용중임

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 설비내역

기호(5) 철근콘크리트조 슬라브지붕 4층
-급배수시설 및 위생시설, 소화전설비, 화물승강기(2대)가 설치되어 있음.

기호(5) 부속건물 철근콘크리트조 슬라브지붕 2층
-급배수설비, 위생설비, 냉난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 지적 및 건물개황도와 같이 기호(2) 토지상에 제시외건물(ㄱ),(ㄴ) 소재함.

(5) 공부와의 차이

없음.

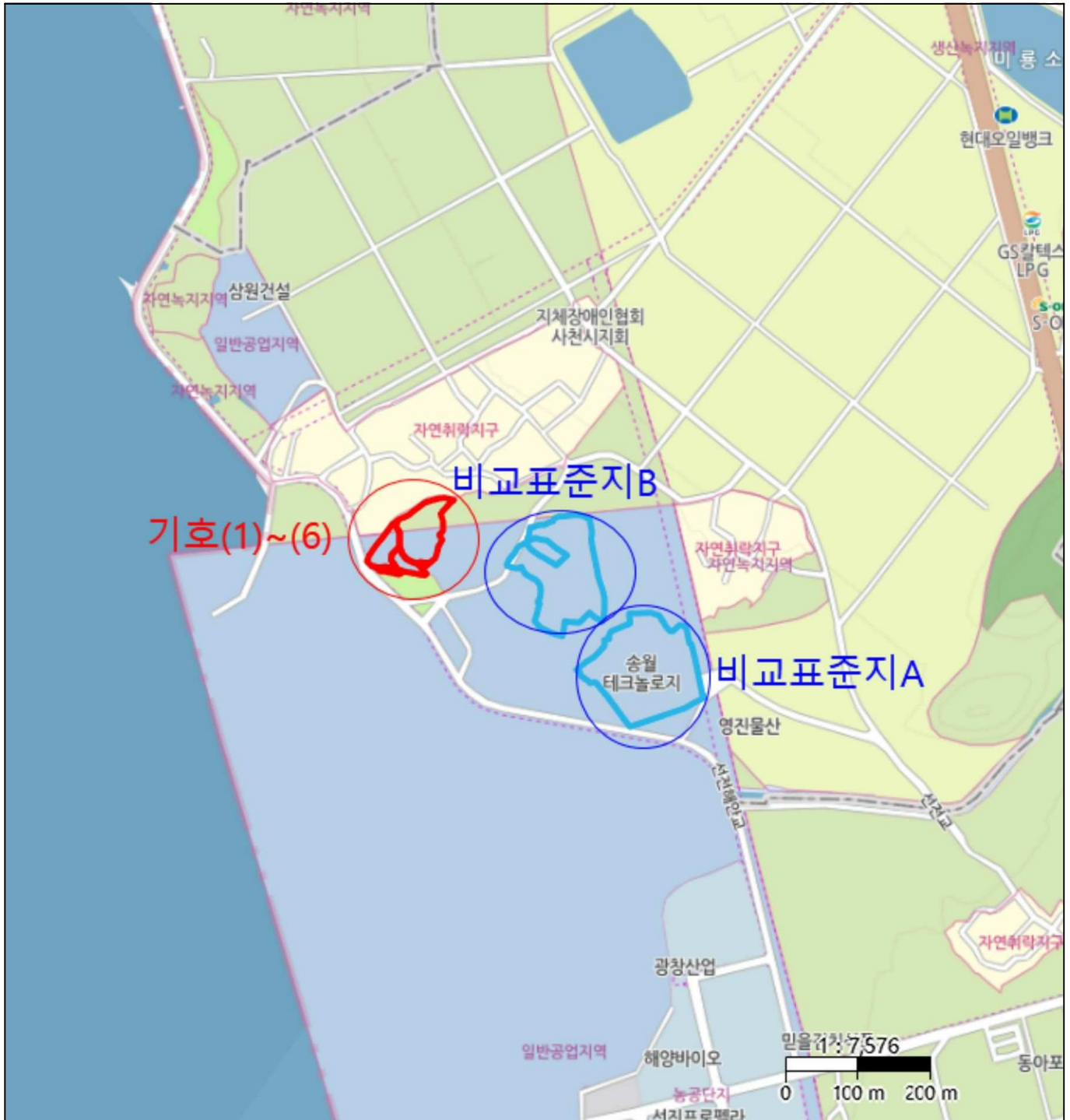
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 기호(5) 철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 창고의 1층을
(주)삼천포(수산물가공납품)가 임대중으로 조사됨.
- 2)기 타 : 없음.

광역 위치도



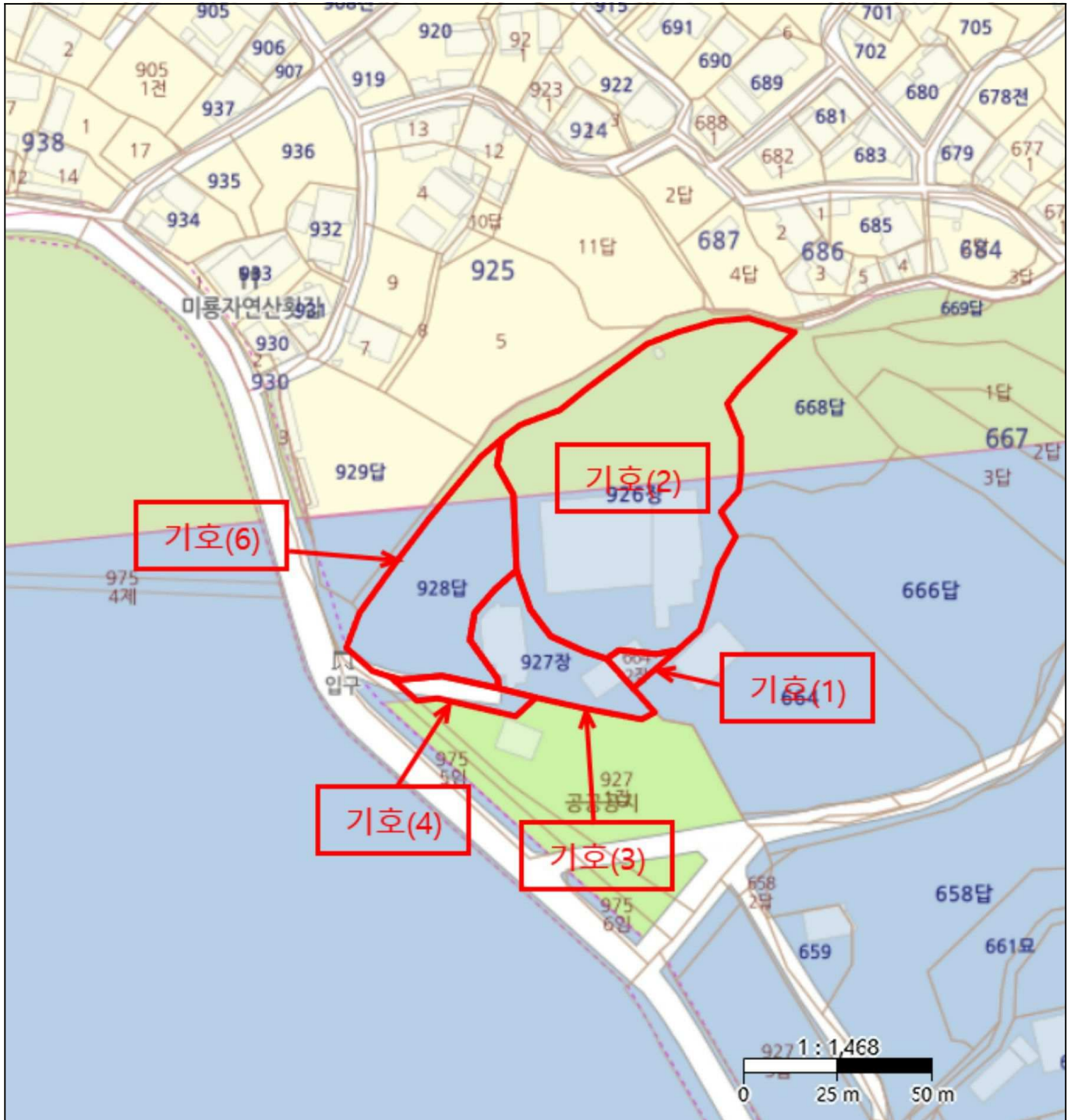
소재지	경상남도 사천시 노룡동 664-2외
-----	---------------------



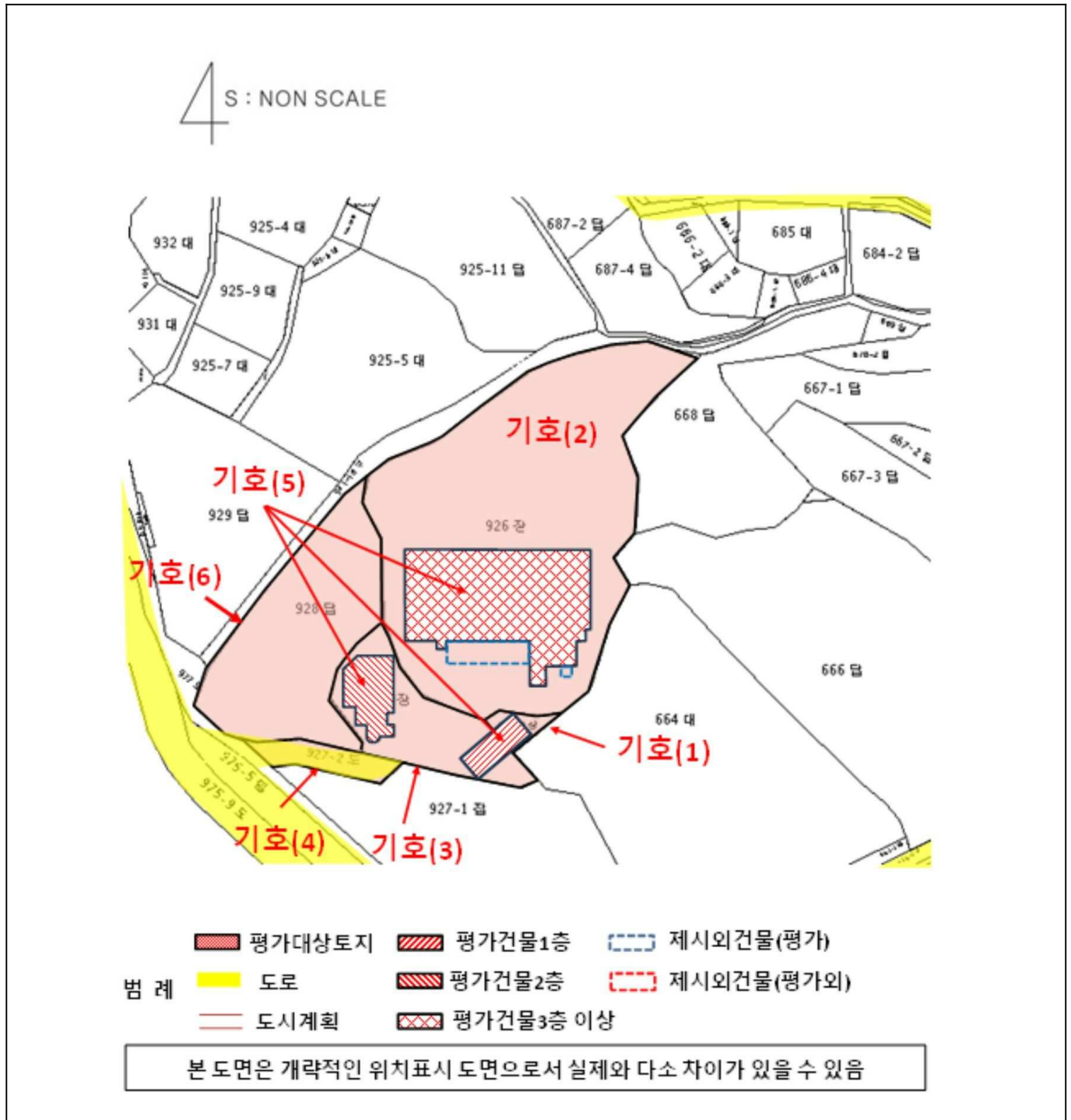
위치도



소재지 경상남도 사천시 노룡동 664-2외



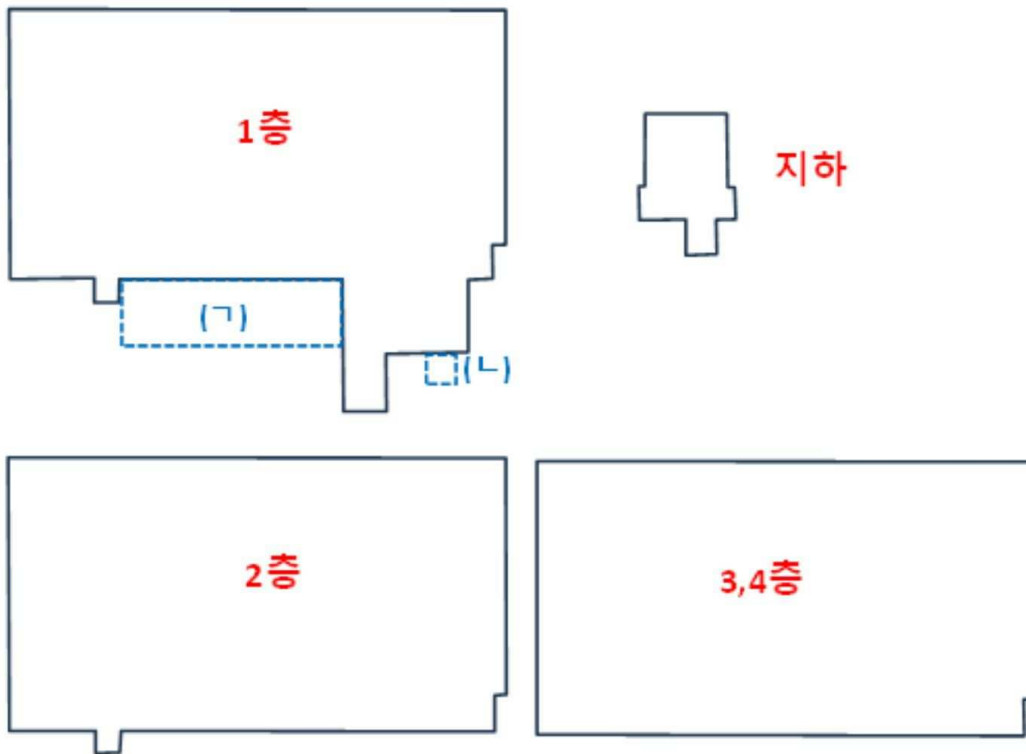
지 적 도



건물개황도

4 S : NON SCALE

경상남도 사천시 노룡동 664-2



<본건건물>

(5)참고 : (1층)1098.75㎡, (2층)1008.89㎡, (3층)1004.49㎡,
(4층)1004.49㎡, (지하)72.59㎡

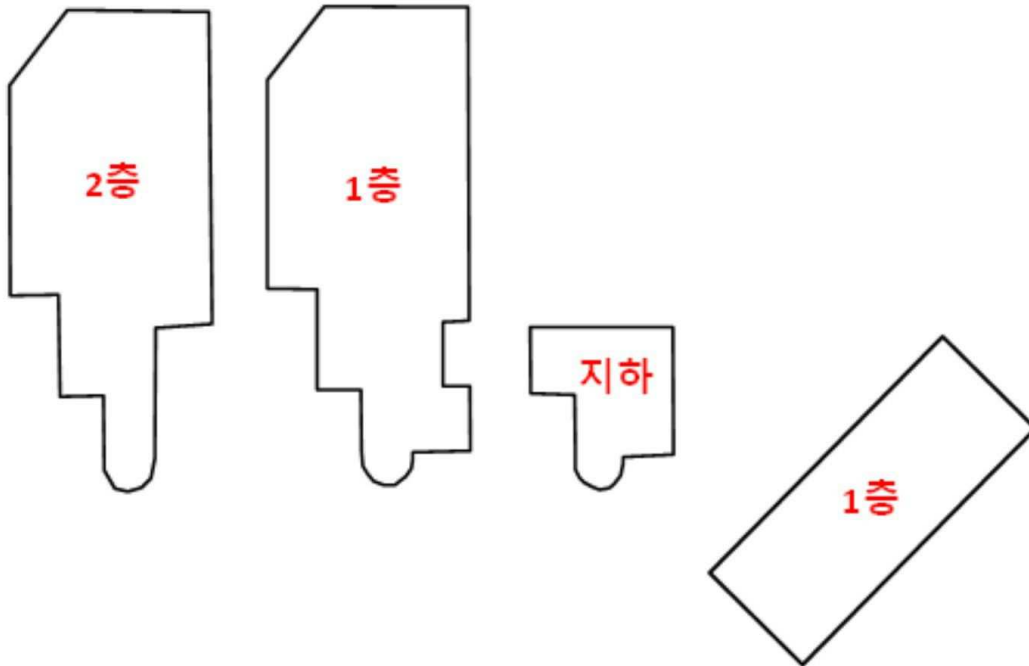
<제외건물>

ㄱ)경량철골조 판넬지붕 단층(가추) : 약 108㎡
ㄴ)판넬조 판넬지붕 단층(펌프실) : 약 4㎡

건물개황도

4 S : NON SCALE

경상남도 사천시 노룡동 664-2, 926, 927

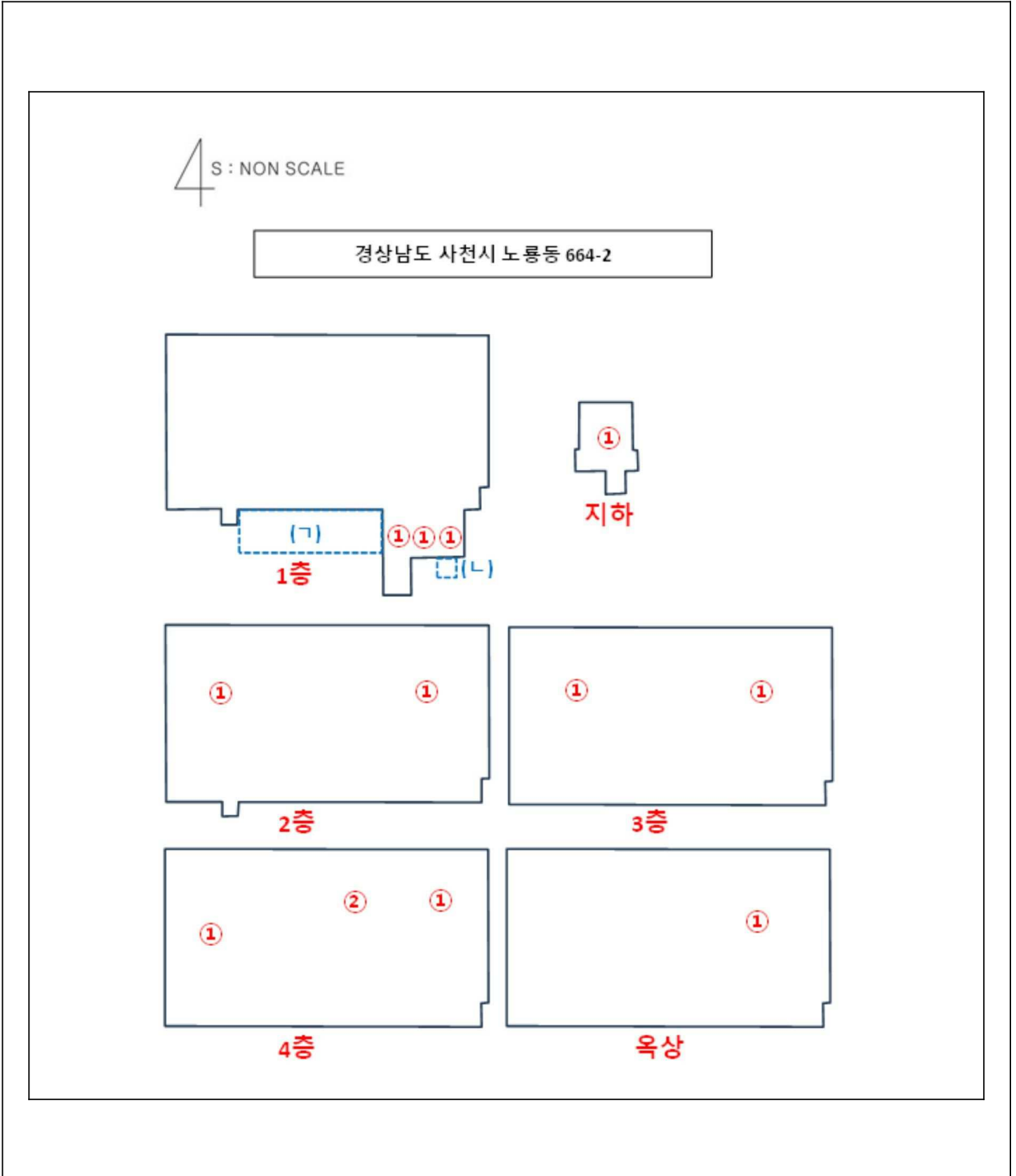


<본건건물>

(5)참고 : (1층)196.52㎡, (2층)184.73㎡, (지하)40.79㎡

(5)참고 : (1층)117㎡

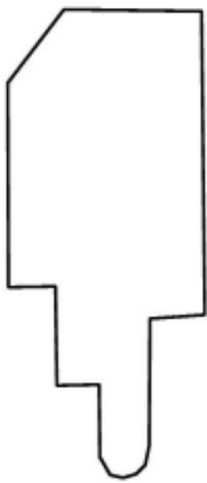
기계기구배치도



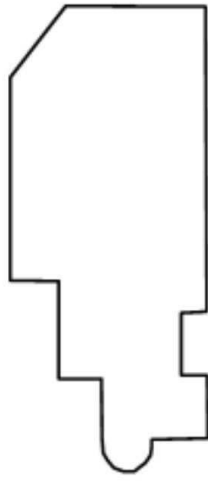
기 계 기 구 배 치 도

4 S : NON SCALE

경상남도 사천시 노룡동 664-2, 926, 927



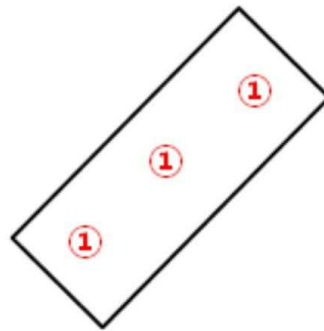
2층



1층



지하



1층

사 진 용 지



평가건 전경



평가건 전경

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(2),(5) 전경

사 진 용 지



기호(3),(5) 전경



기호(4) 전경

사 진 용 지



기호(5) 전경



기호(5) 4층 건물-1층 내부

사 진 용 지



기호(5) 4층 건물-1층 내부



기호(5) 4층 건물-2층 내부

사 진 용 지



기호(5) 4층 건물-3층 내부



기호(5) 4층 건물-3층 내부

사 진 용 지



기호(5) 4층 건물-4층 내부

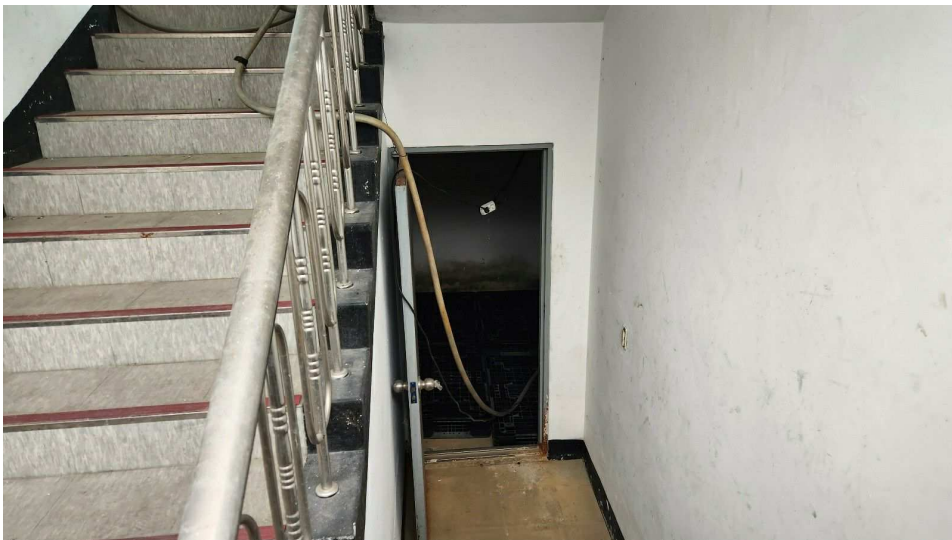


기호(5) 4층 건물-4층 내부

사 진 용 지



건물(5) 2층 건물

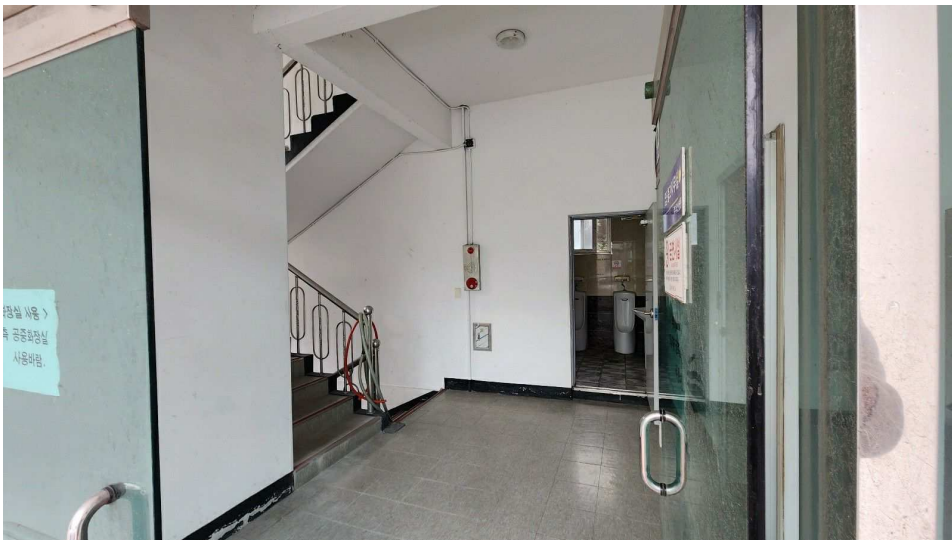


건물(5) 2층 건물-지하

사 진 용 지



건물(5) 2층 건물-지하



건물(5) 2층 건물-내부

사 진 용 지



기호(5) 단층 건물(창고-급냉실)



기계기구(1)-기호(5) 4층건물 4층 소재

사 진 용 지



기계기구(1)-기호(5) 4층건물 4층 소재



기계기구(1)-기호(5) 4층건물 4층 소재

사 진 용 지



기계기구(1)-기호(5) 4층건물 4층 소재



기계기구(1)-기호(5) 4층건물 4층 소재

사 진 용 지



기계기구(1)-기호(5) 4층건물 4층 소재

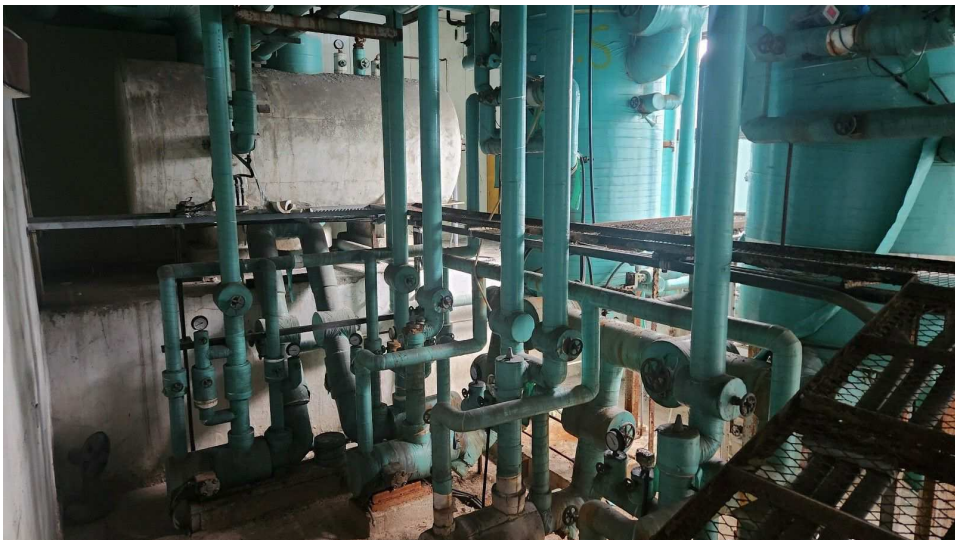


기계기구(1)-기호(5) 4층건물 옥상 소재

사 진 용 지



기계기구(1)-기호(5) 4층건물 옥상 소재



기계기구(1)-기호(5) 4층건물 지하 소재

사 진 용 지



기호(5) 4층건물 화물승강기



기계기구(2)-기호(5) 4층건물 4층 소재

사 진 용 지



기계기구(2)-기호(5) 4층건물 4층 소재



기계기구(2)-기호(5) 4층건물 4층 소재

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)