

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------|
| 건명 | 김종구 소유물건 (2025타경21197) |
| 의뢰인 | 창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일 |
| 감정서번호 | K202504-02 |

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.

케이감정평가사사무소

(공장 및 토지·건물) 감정평가표

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

감정평가사
남수미 (인)

| | |
|--------------|---|
| 감정평가액 | 일십삼억이천육백칠십이만팔천일백원정(₩1,326,728,100.-) |
|--------------|---|

| | | | | |
|----------------|--------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인 | 창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 채무자 | - | 제출처 | 창원지방법원 통영지원 경매5계 | |
| 소유자 (대상업체명) | 김종구 (2025타경21197) | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가 조건 | - | |
| 목 록 표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2025.05.06 | 2025.04.23 ~ 2025.05.06 | 2025.05.22 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|--------|------------|-------------|-----|-------------|-----------|-----|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 별 | 지 | 참 | 조 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
" 별 지 참 조 "

(공장 및 토지·건물) 감정평가표

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|----------|----------|----------|-------|-----------------------|
| | 종 류 | 면적 또는 수량 | 종 류 | 면적 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 987.7 | 토지 | 987.7 | - | 572,904,100 |
| | 건물 | 1,244.36 | 건물 | 1,244.36 | - | 711,766,000 |
| | 기계기구 | 3식 | 기계기구 | 2식 | - | 15,640,000 |
| | | | | 1식 | 평가 제외 | 멸실 |
| | (제시 외 건물) | (240.5) | 제시 외 건물 | 240.5 | - | 20,618,000 |
| | (제시 외 구축물) | (1식) | 제시 외 구축물 | 1식 | - | 1,400,000 |
| | (제시 외 물건) | (2식) | 제시 외 물건 | 2식 | - | 4,400,000 |
| | 이 | | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩1,326,728,100 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 통영시 정량동 및 광도면 노산리에 위치하는 부동산 및 기계기구에 대한 창원지방법원 통영지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

(1) 토지

| 기호 | 소재지 (통영시) | 지번 | 면적 (㎡) | 지목 | 형상 | 용도 지역 |
|----|--------------|--------|-----------|----|-----|----------|
| 2 | 정량동 | 1399-6 | 363.7 | 대 | 세장형 | 준공업 |
| 3 | 광도면 노산리 | 201-3 | 267 | 대 | 사다리 | 계획관리 |
| 5 | 광도면 노산리 | 201-13 | 357 | 대 | 사다리 | 계획관리 |

(2) 건물

| 기호 | 소재지 (통영시) | 층수 | 면적 (㎡) | | 용도 | 구조 | 사용승인 |
|----|---|----|-----------|--------|---------------|---------------------|---------------|
| 1 | 정량동 1399-6 [도로명 주소] 경상남도 통영시 멘데해안길 169 | 5층 | 1층 | 151.20 | 공장 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 1999. 10. 26. |
| | | | 2층 | 198.24 | | | |
| | | | 3층 | 198.24 | | | |
| | | | 4층 | 198.24 | | | |
| | | | 5층 | 14.4 | 휴게실 | 경량철골조 판넬지붕 | |
| 4 | 광도면 노산리 201-3, 201-13 [도로명 주소] 경상남도 통영시 광도면 안정로 125 | 2층 | 1층 | 247.39 | 제2종 근린생활시설 | 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 | 2008. 05. 15. |
| | | | 2층 | 192.42 | 단독주택 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점

‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 5월 6일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가함.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법에는 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, 2) 대상물건과 가치형

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 3) 대상토지와 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 적용 감정평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등의 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.
- 2) 본 건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 “공시지가기준법”으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함.
- 3) 본 건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 “원가법”으로 평가하며, 건물의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 후 합리성 검토 작업은 생략함.
- 4) 본 건 기계기구는 구조, 규격, 용량, 제작사, 제작 연도 등을 참작하여 재조달원가를 감가수정하는 원가법으로 평가하며 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

(1) 본 건 기호 1) 건물, 기호 2) 토지 및 기계기구 기호 1) ~ 3) : 정량동 소재 물건

- 1) 본 건 기호 2) 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’에 도시한 바와 같이 제시 외 건물 5개 동이 소재하여 개략적 실측 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하며, 제시 외 건물로 인해 영향받는 토지의 가액은 ‘토지·건물 감정평가명세표’ 비교란에 별도로 부기함.
- 2) 본 건 기계기구 기호 1-1), 1-2)는 소재 불명 상태인바 본 평가에서는 이를 고려하여 평가함.
- 3) 본 건 기계기구 기호 3)은 철거되어 멸실 상태인바 평가에서 제외함.
- 4) 본 건 기호 2) 지상에 소재하는 구축물 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가함.

(2) 본 건 기호 3), 5) 토지 및 기호 4) 건물 : 광도면 노산리 소재 물건

- 1) 본 건 기호 3), 5) 토지는 2필 일단으로 동일 용도에 기여하고 있으므로 본 평가에서는 일괄하여 평가함.
- 2) 본 건 기호 4) 건물은 의뢰목록상 ‘201-3대’ 지상에 소재하나, 기준시점 현재 ‘201-3대, 201-13대’ 양 지상에 걸쳐서 소재함. 이는 기호 4) 건물 사용승인 이후에 기호 5) 토지가 기호 3) 토지로부터 분할됐기 때문인 것으로 조사됨(토지대장 참조).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3) 본 건 기호 3), 5) 토지 및 인접지(202-3도) 지상에 걸쳐 후첨 ‘지적 및 건물개황도’에 도시한 바와 같이 제시 외 건물 1개 동이 소재하여 개략적 실측 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가함. 또한, 제시 외 건물의 구조, 위치 및 현상 등을 고려할 때 제시 외 건물이 토지 가치 형성에 미치는 영향이 미미하여 별도로 고려하지 않음.
- 4) 본 건 기호 3) 지상에 제시 외 건축물인 관정기 소재하는바, 본 평가에서는 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가함. 다만, 통영시청 담당 부서에 문의한 결과, 해당 관정기는 허가가 취소된 상태이나 폐공에 대한 공식 기록이 없는 것으로 확인됨. 또한, 신고 내역과 소유자를 통한 탐문 조사 내용이 다소 상이하나, 육안으로 확인이 어려운 부분이므로 본 평가에서는 신고 내역을 기준으로 평가함.
- 5) 본 건 건물 지붕 위에 태양광 설비가 설치되어 있어 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바람.
- 6) 본 건은 인접한 토지(201-11도)의 대부분을 가드레일 및 펜스 내 마당으로 이용 중인 점 참고 바람.
- 7) 본 건 건물의 1층 일부는 파손된 상태이니 응찰 시 유의하시기를 바람(후첨 ‘사진용지’ 참조).
- 8) 본 건 기호 5) 경계 부근에 제시 외 물건(컨테이너) 1개 동이 소재하나 이동이 용이하여 평가 외로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 9) 77번 국도에서 본 건으로의 진입도로 이용 중인 가감속차로는 2005년 7월 20일에 도로 점용 허가(기한: 2034.12.31., 연장 가능, 점용료 매년 부과)를 득하여 인접지(‘201-8도’ 외 5필, 총 265㎡) 일부 지상에 설치되었으며 토지 소유권 이전 시 소유권을 취득하는 자는 ‘부산지방국토관리청 진주국토관리사무소 도로안전운영과’에 ‘도로 점용 권리·의무 승계 신고’를 필해야 한다는 점 참고 바람.
- 10) 본 건 지상, 지하에 소재하는 구축물(상기 제시 외 구축물 제외) 및 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가하고 본 건 건물에 설치된 다락방, 외부 계단 등은 건물 평가 시 고려하여 평가하니 참고 바람.
- 11) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 본 건 건물과 제시 외 건물의 위치 및 지적 경계 등의 정확한 확인에는 전문적인 지적 측량이 필요하니 응찰 시 유의하시기를 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 참고 자료

(1) 거래사례

| 기호 | 소재지 (통영시) | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 거래가격 | 거래시점 | |
|---|---------------|--------|---------|-------|-------|-------|---------|------------|-------------|-------------|
| 1 | 정량동 ***** | 토지 | 185.2 | 대 | 공업용 | 준공업 | 소로 한면 | 세장형 평지 | 263,000천원 | 2025.02.14. |
| | | 건물 | 120.96 | | | | | | | |
| 배분법에 의한 토지 단가: $(263,000,000원 - 850,000원/㎡ \times 15/35(\text{관찰감가}) \times 120.96㎡) \div 185.2㎡ \approx 1,182,160원/㎡$ cf. 건물: 사용승인 1995.08.02., 경량철골조 판별지붕 | | | | | | | | | | |
| 2 | 정량동 **** | 토지 | 1,653.2 | 대 | 공업용 | 준공업 | 소로 각지 | 가장형 평지 | 2,400,000천원 | 2024.09.26. |
| | | 건물 | 2,302.3 | | | | | | | |
| 3 | 정량동 ***** | 토지 | 165.2 | 대 | 공업용 | 준공업 | 소로 한면 | 세장형 평지 | 170,000천원 | 2025.02.14. |
| | | 건물 | 97.22 | | | | | | | |
| 4 | 정량동 ***** | 토지 | 1,322.5 | 공장용지 | 공업용 | 준공업 | 소로 한면 | 세장형 평지 | 2,440,000천원 | 2023.03.20. |
| | | 건물 | 662.02 | | | | | | | |
| 5 | 정량동 ***** 외 | 토지 | 480.1 | 대, 도로 | 공업용 | 준공업 | 소로 한면 | 세장형 평지 | 650,000천원 | 2021.03.03. |
| | | 건물 | 404.54 | | | | | | | |
| 6 | 광도면 노산리 ***** | 121 | 잡종지 | 주상나지 | 계획관리 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 289,752원/㎡ | 2024.12.20. | |
| 7 | 광도면 노산리 ***** | 토지 | 268 | 대 | 단독주택 | 계관생관 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 250,000천원 | 2021.08.22. |
| | | 건물 | 147.57 | | | | | | | |

※ 출처: 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서

(2) 평가사례

| 기호 | 소재지 (통영시) | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 평가단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준시점 |
|----|-----------|---------|------|-------|-------|-------|--------|------------|-------|-------------|
| 1 | 정량동 **** | 1,653.2 | 대 | 공업용 | 준공업 | 소로 각지 | 가장형 평지 | 1,210,000 | 담보 | 2024.10.11. |
| 2 | 정량동 ***** | 629 | 공장용지 | 공업용 | 준공업 | 소로 각지 | 세장형 평지 | 904,000 | 담보 | 2024.05.07. |
| 3 | 정량동 ***** | 569.6 | 대 | 공업용 | 준공업 | 소로 한면 | 세장형 평지 | 803,000 | 담보 | 2022.02.17. |
| 4 | 정량동 ***** | 298.8 | 대 | 공업용 | 준공업 | 소로 한면 | 세장형 평지 | 955,000 | 담보 | 2022.02.04. |
| 5 | 정량동 ***** | 297.6 | 대 | 공업나지 | 준공업 | 소로 각지 | 세장형 평지 | 815,000 | 가사소송 | 2021.06.23. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지 (통영시) | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 평가단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준시점 |
|----|---------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|---------------|----------|-------------|
| 6 | 광도면 노산리 ***-* | 1,459 | 대 | 상업용 | 계획 관리 | 중로 한면 | 부정형 평 지 | 446,000 | 담보 | 2022.07.04. |
| 7 | 광도면 노산리 ***-* | 1,438 | 창고 용지 | 주상 기타 | 계획 관리 | 중로 한면 | 사다리 평 지 | 405,000 | 담보 | 2021.08.30. |
| 8 | 광도면 노산리 *** | 1,557 | 잡종지 | 공업용 | 계획 관리 | 소로 한면 | 부정형 평 지 | 314,000 | 담보 | 2020.08.10. |

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

2. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

1) 인근지역 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01.)

| 기호 | 소재지 (통영시) | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|---------------|
| A | 정량동 1399-4 | 297.6 | 대 | 공업 나지 | 준공업 | 소로 각지 | 세장형 평 지 | 482,600 |
| B | 광도면 노산리 653-2 | 1,438 | 창고 용지 | 주상 기타 | 계획 관리 | 중로 한면 | 사다리 평 지 | 270,200 |

2) 비교표준지의 선정 및 그 사유

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지인 상기 < 기호 A, B > 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2) 시점수정(기준시점 : 2025.05.06.)

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기 간 | 통영시 용도지역별 자가변동률(%) | | 비 고 |
|----------------------------------|--------------------|-------|--|
| | 공업 | 계획관리 | |
| 2025.01.01. ~ 2025.04.30. | 0.141 | 0.229 | 2025년 4월 누계 |
| 2025.04.01. ~ 2025.04.30. | 0.046 | 0.048 | 2025년 4월분 |
| 누 계 2025.01.01. ~ 2025.05.06. | 0.150 | 0.239 | 공업: $(1+0.00141) \times (1+0.00046 \times 6/30)$ ≈ 1.00150 계획관리: $(1+0.00229) \times (1+0.00048 \times 6/30)$ ≈ 1.00239 |

※ 기준시점 현재 2025년 5월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전 월인 2025년 4월의 자가변동률을 연장·적용함.

(3) 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

| | |
|---------|-------|
| 지역요인비교치 | 1.000 |
|---------|-------|

(4) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교 항목

① 공업지대

| 조 건 | 항 목 | 구 분 |
|--------|-----------------|--------------------------------------|
| | | 세 항 목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 거리 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용 인입선, 전용부두 등 |
| 환경 조건 | 공급 및 처리시설의 상태 | 동력자원, 공업용수, 공장 배수 등 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 획지 조건 | 면적, 형상 등 | 면적, 형상, 고저 등 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제 |
| 기타 조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 주택지대

| 조 건 | 구 분 | |
|--------------|--|-------------------------------------|
| | 항목 | 세항목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 |
| | | 하수도 |
| | | 도시가스 등 |
| 위험 및 혐오 시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | |
| 획지 조건 | 면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면 너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사 |
| | 접면 도로 상태 | 각지, 2면 획지, 3면 획지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제 정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

2) 개별요인 비교

| 본건 기호 | 대상/표준지(=1.00) | | | | | | 개별요인 비교치 |
|----------|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 2 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.15 | 1.00 | 1.00 | 1.150 |
| | 본 건은 비교표준지 A 대비 획지조건(형상, 이용상황에서 우세하고 접면 도로 상태에서 열세하여 전반적 획지조건 우세함) 등의 개별요인에서 우세함. | | | | | | |
| 3,5 | 0.90 | 0.90 | 0.95 | 1.05 | 1.01 | 1.00 | 0.816 |
| | 본 건은 비교표준지 B 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(위험 및 혐오시설 등)에서 열세하고 획지조건(이용상황 등), 행정적조건(표준지 접도구역 저촉)에서 우세하여 전반적 개별요인 열세함. | | | | | | |

(5) 그 밖의 요인 보정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 지역의 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성·균형성을 지향하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원판례 2007.7.12.선고 2006두11507, 국토해양부 유권해석 1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 기본 산식

평가선례·거래사례 기준 표준지 가격(선례·사례 단가×시점수정×지역요인×개별요인)
시점수정 후 표준지 가격(공시지가×시점수정)

② 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 평가선례·거래사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 지목·이용상황 등이 동일·유사한 평가선례 또는 거래사례 중, 지리적 위치 및 주위 환경 등에서 비교가능성이 높은 다음 토지를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교 토지로 선정함.

| 표준지 기호 | A | B |
|--------|---------|---------|
| 비교토지 | 평가선례 #5 | 평가선례 #7 |

- 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비교표준지 A 】

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 (α/β) | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------------------|------|------|------|------|-------|------|---------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 평가선례 #5 기준 표준지 가격(α) | 815,000 | 1.03620 ¹⁾ | 1.000 ²⁾ | 1.000 ³⁾ | 844,503 | 1.747 | | | | | | | | | | | | | | |
| 표준지의 기준시점 가격(β) | 482,600 | 1.00150 | 1.000 | 1.000 | 483,324 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) 지가변동률(2021.06.23.~2025.05.06., 통영시 공업지역) 2) 비교표준지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함 3) 비교표준지와 평가선례는 가로조건, 접근조건 등의 개별요인에서 대등·유사함 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">가로조건</td> <td style="width: 12.5%;">접근조건</td> <td style="width: 12.5%;">환경조건</td> <td style="width: 12.5%;">획지조건</td> <td style="width: 12.5%;">행정적조건</td> <td style="width: 12.5%;">기타조건</td> <td style="width: 12.5%;">개별요인비교치</td> </tr> <tr> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.000</td> </tr> </table> | | | | | | | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인비교치 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인비교치 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | | | | | | | | | | | | | | |

【 비교표준지 B 】

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 (α/β) | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------------------|------|------|------|------|-------|------|---------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 평가선례 #7 기준 표준지 가격(α) | 405,000 | 1.06486 ¹⁾ | 1.000 ²⁾ | 1.000 ³⁾ | 431,268 | 1.592 | | | | | | | | | | | | | | |
| 표준지의 기준시점 가격(β) | 270,200 | 1.00239 | 1.000 | 1.000 | 270,846 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) 지가변동률(2021.08.30.~2025.05.06., 통영시 계획관리지역) 2) 비교표준지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함 3) 비교표준지와 평가선례는 가로조건, 접근조건 등의 개별요인에서 대등·유사함 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">가로조건</td> <td style="width: 12.5%;">접근조건</td> <td style="width: 12.5%;">환경조건</td> <td style="width: 12.5%;">획지조건</td> <td style="width: 12.5%;">행정적조건</td> <td style="width: 12.5%;">기타조건</td> <td style="width: 12.5%;">개별요인비교치</td> </tr> <tr> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.000</td> </tr> </table> | | | | | | | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인비교치 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인비교치 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | | | | | | | | | | | | | | |

• 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 격차율과 유사부동산의 거래사례, 평가선례 및 인근 지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

| 표준지 기호 | A | B |
|-------------|------|------|
| 그 밖의 요인 보정치 | 1.75 | 1.59 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 본건 기호 | 표준지 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|-----|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| | 기호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | | |
| 2 | A | 482,600 | 1.00150 | 1.000 | 1.150 | 1.75 | 972,689 | 973,000 |
| 3,5 | B | 270,200 | 1.00239 | 1.000 | 0.816 | 1.59 | 351,406 | 351,000 |

3. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 비교 거래사례의 선정

대상토지 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 1) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 2) 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 3) 대상토지와 위치적·물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례인 다음 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

| 본건 기호 | 2 | 3,5 |
|---------|---------|---------|
| 비교 거래사례 | 거래사례 #1 | 거래사례 #6 |

(2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정·개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 상기 선정된 사례는 인근 지역 내 가치형성요인이 유사한 토지의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

| | |
|-------|------|
| 사정보정치 | 1.00 |
|-------|------|

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

1) 거래사례 #1

| 기 간 | 통영시 용도지역별 지가변동률(%) | 비 고 |
|---------------------------|-----------------------|---|
| 2025.02.14. ~ 2025.05.06. | 0.094 (공업) | 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.038 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.018 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.046 $(1 + 0.00038 * 15/28) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00046 * 6/30) \approx 1.00094$ |

2) 거래사례 #6

| 기 간 | 통영시 용도지역별 지가변동률(%) | 비 고 |
|---------------------------|-----------------------|---|
| 2024.12.20. ~ 2025.05.06. | 0.299 (계획관리) | 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.156 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.229 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.048 $(1 + 0.00156 * 12/31) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00048 * 6/30) \approx 1.00299$ |

(4) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 지리적으로 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

| | |
|---------|-------|
| 지역요인비교치 | 1.000 |
|---------|-------|

(5) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교 항목

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 공업지대

| 구 분 | | |
|--------|-----------------|--------------------------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 거리 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용 인입선, 전용부두 등 |
| 환경 조건 | 공급 및 처리시설의 상태 | 동력자원, 공업용수, 공장 배수 등 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 획지 조건 | 면적, 형상 등 | 면적, 형상, 고저 등 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제 |
| 기타 조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 |

② 주택지대

| 구 분 | | |
|--------------|--|-------------------------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세항목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도 |
| | | 하수도 |
| | | 도시가스 등 |
| 위험 및 혐오 시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | |
| 획지 조건 | 면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면 너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사 |
| | 접면 도로 상태 | 각지, 2면 획지, 3면 획지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제 정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

| 본건 기호 | 대상/사례(=1.00) | | | | | | 개별요인 비교치 |
|----------|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 2 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.900 |
| | 본 건은 거래사례 #1 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등) 등의 개별요인에서 열세함. | | | | | | |
| 3,5 | 1.10 | 0.90 | 1.00 | 1.15 | 1.10 | 1.00 | 1.252 |
| | 본 건은 거래사례 #6 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 이용상황 등), 행정적조건(거래사례 접도구역 저축)에서 우세하고 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하여 전반적 개별요인 우세함. | | | | | | |

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{거래사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

| 본건 기호 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| | 기호 | 거래단가 (원/㎡) | | | | | | |
| 2 | #1 | 1,182,160 | 1.00 | 1.00094 | 1.000 | 0.900 | 1,064,944 | 1,065,000 |
| 3,5 | #6 | 289,752 | 1.00 | 1.00299 | 1.000 | 1.252 | 363,854 | 364,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가의 결정

(1) 「건물신축단가표」 및 「건축물 재조달원가 자료집」 표준단가

1) 「건물신축단가표」 표준단가

(2024년 7월 기준)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|---------|--------|-------------------------|----|---------------|---------------|
| 1-1-5-8 | 일반주택 | 철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글 | 3 | 1,885,000 | 50 (45~55) |
| 6-1-5-6 | 일반공장 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 3 | 1,144,000 | 45 (40~50) |
| 6-1-5-6 | 일반공장 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 4 | 1,085,000 | 45 (40~50) |
| 6-1-5-6 | 일반공장 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 5 | 825,000 | 45 (40~50) |
| 8-1-8-9 | 조립식사무실 | 조립식샌드위치패널 | 4 | 645,000 | 35 (30~40) |

※ 출처: 한국부동산원 발행 「건물신축단가표」

2) 「건축물 재조달원가 자료집」 표준단가

(2024년 1월 기준)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|--------|-------------------------|----|---------------|---------------|
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트조 평지붕 | 4 | 1,515,000 | 50 (45~55) |
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트조 평지붕 | 5 | 1,288,000 | 50 (45~55) |
| 01-01-05-06 | 일반주택 | 철근콘크리트조 박공지붕 아스팔트싱글 | 4 | 1,528,000 | 50 (45~55) |
| 04-01-06-10 | 조립식사무실 | 경량철골조 경량철골지붕틀 샌드위치패널 | 4 | 781,000 | 35 (30~40) |
| 05-01-05-09 | 일반공장 | 철근콘크리트조 평지붕 (총고 6m) | 4 | 1,088,000 | 45 (40~50) |

※ 출처: 한국부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가의 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 상기 건물신축단가표를 참고하고 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가(표준단가+부대설비단가) 및 내용연수를 다음과 같이 결정함.

| 기호 | 층수 | 구조 | 이용상황 | 사용승인 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용연수 |
|----|----|---------------------|-----------------|-------------|----------------|------|
| 1 | 5층 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 공장 | 1999.10.26. | 1,000,000 | 50 |
| | | 경량철골조 판넬지붕 | 휴게실 | | 600,000 | 35 |
| 4 | 2층 | 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 | 제2종 근린생활시설 | 2008.05.15. | 700,000 | 50 |
| | | | 단독주택 (다락 포함) | | 1,600,000 | |

2. 감가수정

감가수정은 대상 물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상 물건 가액을 적정화하는 작업으로, 본 평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액의 결정

| 기호 | 층수 | 이용상황 | 재조달원가 (원/㎡) | 경과 연수 | 잔존 연수 | 잔존 가치율 | 결정단가 (원/㎡) |
|----|----|-----------------|----------------|----------|----------|-----------|---------------|
| 1 | 5층 | 공장 | 1,000,000 | 25 | 25 | 25/50 | 500,000 |
| | | 휴게실 | 600,000 | 25 | 10 | 10/35 | 170,000 |
| 4 | 2층 | 제2종 근린생활시설 | 700,000 | 16 | 34 | 34/50 | 470,000 |
| | | 단독주택 (다락 포함) | 1,600,000 | 16 | 34 | 34/50 | 1,080,000 |

※ 잔존가치율: (내용연수-경과 내용연수)/내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 토지

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 본건 기호 | 공시지가기준법(원/㎡) | 거래사례비교법(원/㎡) |
|----------|--------------|--------------|
| 2 | 973,000 | 1,065,000 |
| 3,5 | 351,000 | 364,000 |

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 검토한 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 시산가액(공시지가기준법)의 합리성이 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

2. 건물

본 건 건물의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항의 ‘대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우’에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 후 합리성 검토 작업은 생략하며 원가법에 의해 산정된 시산가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정

| 구분 | | 평가단가 (원/㎡) | | 면적 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|-----------|------|-----------------|-----------|-----------|---------------|
| 토지 | 기호 2 | 973,000 | | 363.7 | 353,880,100 |
| | 기호 3 | 351,000 | | 267 | 93,717,000 |
| | 기호 5 | 351,000 | | 357 | 125,307,000 |
| 건물 | 기호 1 | 공장 | 500,000 | 760.32 | 380,160,000 |
| | | 휴게실 | 170,000 | 44.23 | 7,519,100 |
| | 기호 4 | 제2종 근린생활시설 | 470,000 | 247.39 | 116,273,300 |
| | | 단독주택 (다락 포함) | 1,080,000 | 192.42 | 207,813,600 |
| 감정평가액(합계) | | | | | 1,284,670,100 |

【 이 하 여 백 】

토지 · 건물 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 통영시 정량동 [도로명 주소] 경상남도 통영시 멘데해안길 | 1399-6 위 지상 주소] 169 | 공장 | 철근콘크리트조 및 경량철골조 슬래브지붕 5층 | | | | | 현: 슬래브 및 판별지붕 1,000,000 x 25/50 공장 600,000 x 10/35 휴게실 | |
| | | | | | 1층 | 151.20 | 760.32 | 500,000 | | 380,160,000 |
| | | | | | 2층 | 198.24 | | | | |
| | | | | | 3층 | 198.24 | 44.23 | 170,000 | | 7,519,100 |
| | | | | | 4층 | 198.24 | | | | |
| 5층 | 58.63 | | | | | | | | | |
| 2 | 동소 | 1399-6 | 대 | 준공업지역 | 363.7 | 363.7 | 973,000 | 353,880,100 | 제시 외 건물 감안 토지가액: ₩346,802,498 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩741,559,200 | | |
| 3 | 경상남도 통영시 광도면 노산리 | 201-3 | 대 | 계획관리지역 | 267 | 267 | 351,000 | 93,717,000 | 기호 5)와 일단지 | |
| 4 | 동소 | 201-3 위 지상 | 제2종근린 생활시설 및 단독주택 | 철근콘크리트 구조 경사슬래브 지붕 2층 | | | | | 현: 201-3, 201-13 지상 700,000 x 34/50 2종 근생 1,600,000 x 34/50 단독주택 (다락 포함) | |
| | | | | | 1층 | 247.39 | 247.39 | 470,000 | | 116,273,300 |
| | | | | | 2층 | 192.42 | 192.42 | 1,080,000 | | 207,813,600 |

토지·건물 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 | |
| 5 | 동소 | 201-13 | 대 | 계획관리지역 | 357 | 357 | 351,000 | 125,307,000 | |
| | 소 계 | | | | | | | ₩543,110,900 | |
| | (제시 외 건물) | | | | | | | | |
| ㉠ | 경상남도 통영시 정량동 | 1399-6 위 지상 | (공장 일부) | 벽체이용 및 경량철골조 슬래브 및 판넬지붕 단층 | (117.6) | 117.6 | 85,000 | 9,996,000 | 120,000 x 25/35 관찰감가 |
| ㉡ | 동소 | 1399-6 위 지상 | (기계실) | 벽체이용 및 판넬조 판넬지붕 2층 소재 | (5.5) | 5.5 | 90,000 | 495,000 | 150,000 x 15/25 관찰감가 |
| ㉢ | 동소 | 1399-6 위 지상 | (기계실) | 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재 | (7.8) | 7.8 | 125,000 | 975,000 | 250,000 x 25/50 관찰감가 |
| ㉣ | 동소 | 1399-6 위 지상 | (복도 및 방) | 벽체이용 및 경량철골조 판넬지붕 5층 소재 | (39.6) | 39.6 | 120,000 | 4,752,000 | 300,000 x 10/25 관찰감가 |
| ㉤ | 동소 | 1399-6 위 지상 | (창고) | 경량철골조 판넬지붕 5층 소재 | (20.0) | 20.0 | 140,000 | 2,800,000 | 180,000 x 25/32 관찰감가 |
| ㉥ | 경상남도 통영시 광도면 노산리 | 201-3, 201-13, 202-3 위 지상 | (차양) | 경량철골조 칼라강판지붕 단층 | (50.0) | 50.0 | 32,000 | 1,600,000 | 80,000 x 10/25 관찰감가 |
| | 소 계 | | | | | | | ₩20,618,000 | |

토지 · 건물 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 | |
| ㉔ | (제시 외 건축물) 경상남도 통영시 광도면 노산리 | 201-3 위 지상 | (관정) | - | (1식) | 1식 | 1,400,000 | 1,400,000 | 7,000,000 x 6/30 관찰감가 신고일: 2001.03.24. 굴착심도: 70미터 용도: 공업용 동력장치: 1마력 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩1,400,000 | |
| ㉕ | (제시 외 물건) 경상남도 통영시 광도면 노산리 | 201-3 위 지상 | (태양광 설비) | Cap': 3kW | (1식) | 1식 | - | 1,200,000 | 6,000,000 x 3/15 관찰감가 |
| ㉖ | 동소 | 201-3 위 지상 | (태양광 설비) | Cap': 3kW | (1식) | 1식 | - | 3,200,000 | 6,000,000 x 8/15 관찰감가 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩5,800,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩1,311,088,100.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

기계기구 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 | 냉동,냉장설비 1) 쿨링타워(Cooling Tower) MODEL: DICT-40R CAPACITY: 156,000Kcal/hr WATER LOW CAP: 31.2m ³ /hr WATER FLOW: 37-32-27 ℃ FAN: Φ700 MOTOR: 1HP×6P 2) COMPRESSOR 30HP×2ea 15HP×1ea 10HP×1ea 3) 방열문 4) 전기 제어판 외 부대시설 포함 | | 1식 | - | 5,040,000 | 40,000,000 x 0.126(2/20) 관찰감가 1-1), 1-2) 소재 불명 |
| 2 | LIFT CAPACITY: 2,000kg | 반도호이스트 | 1식 | - | 10,600,000 | 60,000,000 x 0.178(5/20) 관찰감가 |
| 3 | 폐수처리시설 CAPACITY: 30m ³ /day 미세스크린(18m ² /hr) 유량조절시설(77.6m ²) 폭기시설(67.5m ²) 오니농축시설(19.2m ²) 침전분리조(18.75m ²) 처리수조 | | 1식 | - | 평가 제외 | 열실 |
| 합 계 | | | | | ₩15,640,000.- | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

공장 감정평가요항표

【 기호 1) 건물, 기호 2) 토지 및 기계기구 기호 1) ~ 3) 】

Page : 1

| | | |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황 (4) 기계/기구의 현상 | (2) 토지의 상황 (5) 공작물의 현상 | (3) 건물의 구조 및 현상 (6) 기타 참고사항 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|

(1) 위치 및 부근의 상황

본 건은 경상남도 통영시 정량동에 소재하는 '이순신공원'의 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 및 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 토지의 상황

① 형태 및 이용상황

세로장방형 평지로서 공업용 건부지로 이용 중임.

② 인접 도로상태

본 건 남동측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로(일방 통행)에 접함.

③ 토지이용계획 및 공법상 제한상태

도시지역, 준공업지역, 고도지구(21m이하(5층 이하)), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 1000m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(3) 건물의 구조 및 현상

① 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕(1~4층, 5층 계단실) 및 경량철골조 판넬지붕(5층 휴게실) 5층 건물(사용승인: 1999.10.26.)로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감,
내벽: 몰탈 위 페인팅, 벽지 및 타일 붙임 마감 외,
창호: 알루미늄 및 PVC 창호임.

공장 감정평가요항표

【 기호 1) 건물, 기호 2) 토지 및 기계기구 기호 1) ~ 3) 】

Page : 2

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

② 이용 상황

일반건축물대장상의 주용도는 '공장(수산물냉동식품제조업)'이고 일반건축물대장 건축물 현황도상의 층별 용도 및 현황은 다음과 같음.

1층: 냉장실, 호이스트 리프트실, 화장실, 휴게실(현: 창고 등), 계단실 등,
2층: 포장실, 청결실, 동결실, 가공실(현: 사무실 등), 호이스트 리프트실, 계단실 등,
3층: 가공실, 사무실(현: 작업장 및 창고 등), 호이스트 리프트실, 계단실 등,
4층: 가공실, 호이스트 리프트실, 화장실, 계단실 등,
5층: 여직원 휴게실, 계단실 등임.

③ 부대설비

제반 위생·급배수 설비, 전기 판넬 난방 설비(5층 휴게실 '방' 부분), 천장형 에어컨 설비(3층) 등이 갖춰져 있음.

(4) 기계/기구의 현상

본 건 기계기구 기호 1-1), 1-2)는 소재 불명 상태이고 기호 3)은 철거되어 멸실 상태인바, 이를 제외한 잔존 부분에 대해 재조달원가 및 현황 등을 고려하여 평가함. 기준시점 현재의 현상은 경과연수 대비 보통임.

(5) 공작물의 현상

-

(6) 기타참고사항

공장 감정평가요항표

【 기호 1) 건물, 기호 2) 토지 및 기계기구 기호 1) ~ 3) 】

Page : 3

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

① 임대관계: 미상임.

② 기 타:

- 1) 본 건 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 에 도시한 바와 같이 제시 외 건물 5개 동이 소재하여 개략적 실측 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하며, 제시 외 건물로 인해 영향받는 토지의 가액은 ‘토지·건물 감정평가명세표’ 비교란에 별도로 부기함.
- 2) 본 건 기계기구 기호 1-1), 1-2)는 소재 불명 상태인바 본 평가에서는 이를 고려하여 평가함.
- 3) 본 건 기계기구 기호 3)은 철거되어 멸실 상태인바 평가에서 제외함.
- 4) 본 건 지상에 소재하는 구축물 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가함.

토지 감정평가요항표

【 기호 3), 5) 토지 】

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 통영시 광도면 노산리에 소재하는 '광도면 행정복지센터'의 북동측 근거리 에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 폐차장 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 접근 가능하며 제반 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

2필 일단 기준 시 사다리평 평지로서 주거용 건부지 등으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

2필 일단 기준 시 본 건 남동측으로 왕복 2차로 도로 소재하며, 가감속 차로를 통해 연결되고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 500m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

본 건 지상에 제시 외 건물, 제시 외 구축물 및 제시 외 물건 등이 소재함.

토지 감정평가요항표

【 기호 3), 5) 토지 】

Page : 2

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

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계: 미상임.

② 기 타:

- 1) 본 건 기호 3), 5) 토지는 2필 일단으로 동일 용도에 기여하고 있으므로 본 평가에서는 일괄하여 평가함.
- 2) 본 건 기호 3), 5) 토지 및 인접지(202-3도) 지상에 걸쳐 후첨 '지적 및 건물개황도' 에 도시한 바와 같이 제시 외 건물 1개 동이 소재하여 개략적 실측 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하며, 제시 외 건물로 인해 영향받는 토지의 가액은 '토지·건물 감정평가명세표' 비교란에 별도로 부기함.
- 3) 본 건 기호 3) 지상에 제시 외 건축물인 관정이 소재하는바, 본 평가에서는 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가함. 다만, 통영시청 담당 부서에 문의한 결과, 해당 관정은 허가가 취소된 상태이나 폐공에 대한 공식 기록이 없는 것으로 확인됨. 또한, 신고 내역과 소유자를 통한 탐문 조사 내용이 다소 상이하나, 육안으로 확인이 어려운 부분이므로 본 평가에서는 신고 내역을 기준으로 평가함.
- 4) 본 건은 인접한 토지(201-11도)의 대부분을 가드레일 및 펜스 경계 내 마당으로 이용 중인 점 참고 바람.
- 5) 77번 국도에서 본 건으로의 진입로로 이용 중인 가감속차로는 2005년 7월 20일에 도로 점용 허가(기한: 2034.12.31., 연장 가능, 점용료 매년 부과)를 득하여 인접지('201-8도' 외 5필, 총 265㎡) 일부 지상에 설치되었으며 토지 소유권 이전 시 소유권을 취득하는 자는 '부산지방국토관리청 진주국토관리사무소 도로안전운영과' 에 '도로 점용 권리·의무 승계 신고' 를 필해야 한다는 점 참고 바람.

토지 감정평가요항표

【 기호 3), 5) 토지 】

Page : 3

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) 본 건 지상, 지하에 소재하는 건축물(상기 제시 외 건축물 제외) 및 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가함.

7) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 본 건 건물과 제시 외 건물의 위치 및 지적 경계 등의 정확한 확인에는 전문적인 지적 측량이 필요하니 응찰 시 유의하시기를 바람.

건물 감정평가요항표

【 기호 4) 건물 】

Page : 1

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 2층 건물(사용승인: 2008.05.15.)로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감,
내벽: 벽지 및 타일 붙임 마감, 몰탈 위 페인팅 마감 외,
창호: PVC 창호임.

(2) 이용상태

일반건축물대장상의 용도는 '세탁소 및 단독주택'이고 일반건축물대장 건축물현황도상의 증
별 용도 및 현황은 다음과 같음.

1층: 제2종 근린생활시설(세탁소, 현: 공실 상태), 화장실, 창고(벽체 파손) 등,
2층: 방 4, 거실, 주방, 욕실 2, 파우더룸, 창고(현: 보일러 등 기계실) 등임.

(3) 설비내역

제반 위생·급배수 설비, 난방 설비(LPG, 2층), 천장형 에어컨 설비(2층), 전기온수기 등이
갖춰져 있음.

(4) 부합물 및 증물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조 바람.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

【 기호 4) 건물 】

Page : 2

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

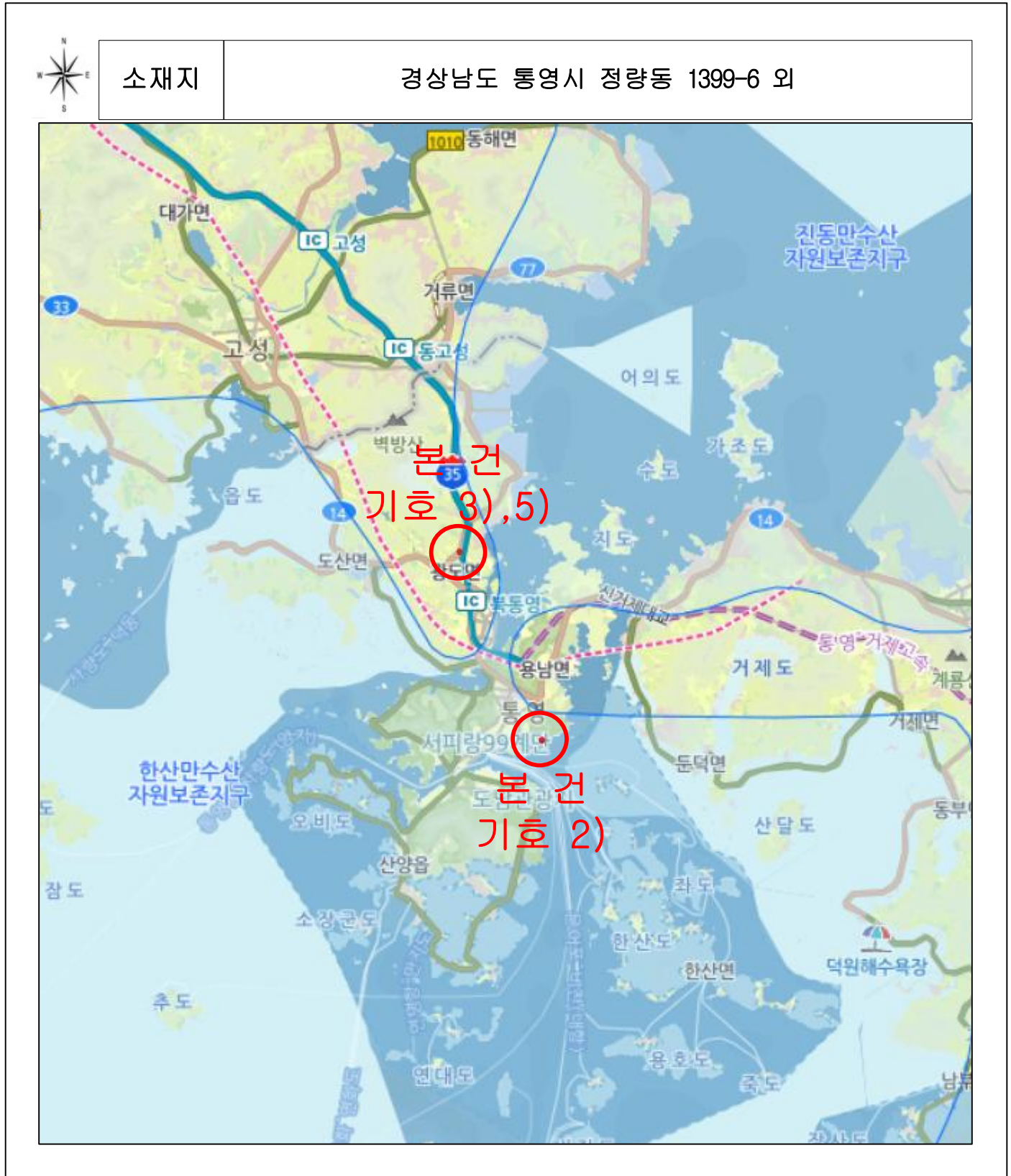
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계: 미상임.

② 기 타:

- 1) 본 건 건물은 의뢰목록상 '201-3대' 지상에 소재하나, 기준시점 현재 '201-3대, 201-13대' 양 지상에 걸쳐서 소재함. 이는 본 건 건물 사용승인 이후에 기호 5) 토지가 기호 3) 토지로부터 분할됐기 때문인 것으로 조사됨(토지대장 참조).
- 2) 본 건 건물에 태양광 설비가 설치되어 있어 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으나 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바람.
- 3) 본 건 건물에 설치된 다락방, 외부 계단 등은 건물 평가 시 고려하여 평가하니 참고 바람.

광역 위치도



상세위치도

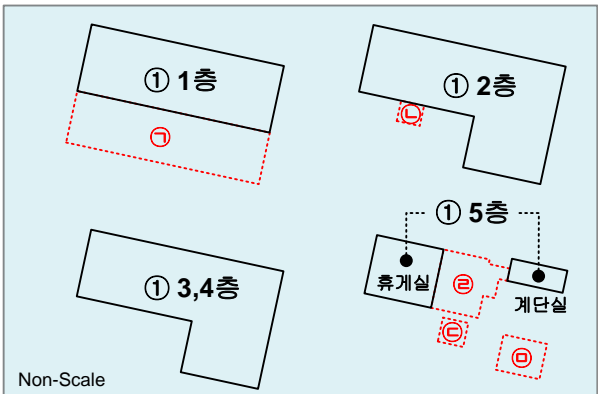
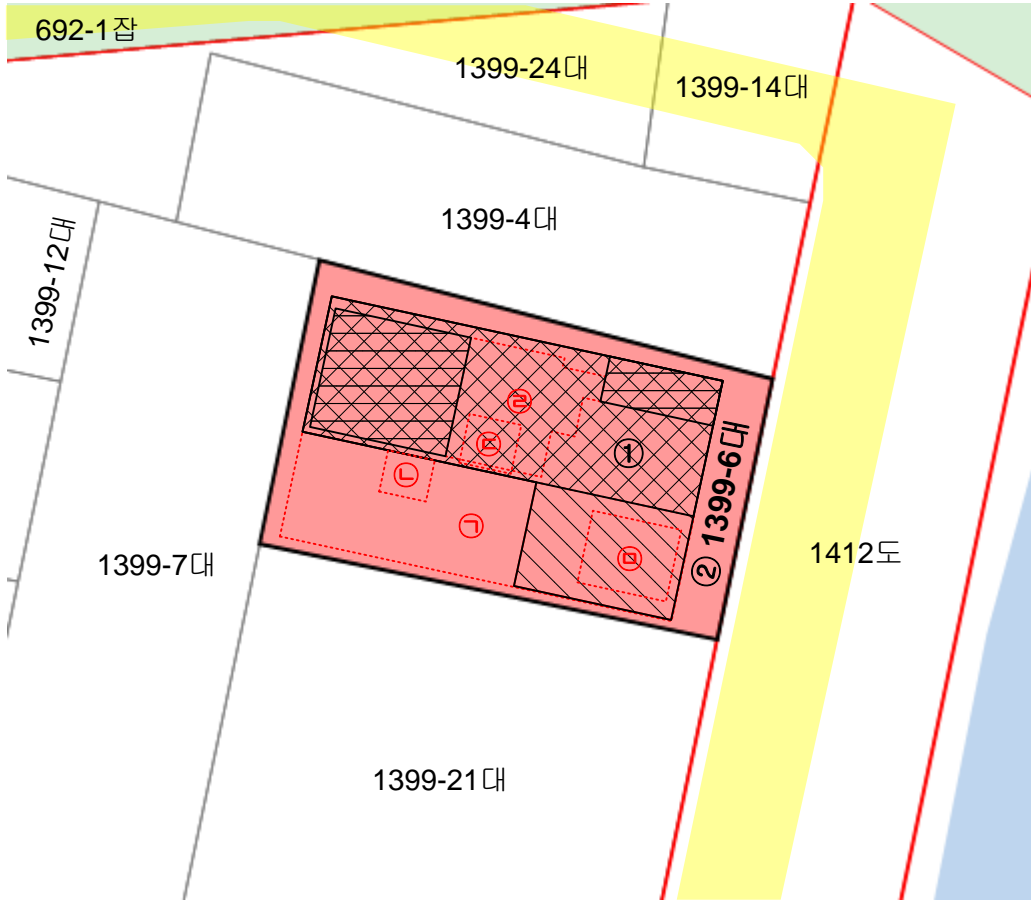


소재지

경상남도 통영시 광도면 노산리 201-3 외

< 비교표준지 B >
 광도면 노산리 653-2차
 270,200원/㎡
 (2025.01.01. 공시지가)

지적 및 건물개황도



건물 면적:

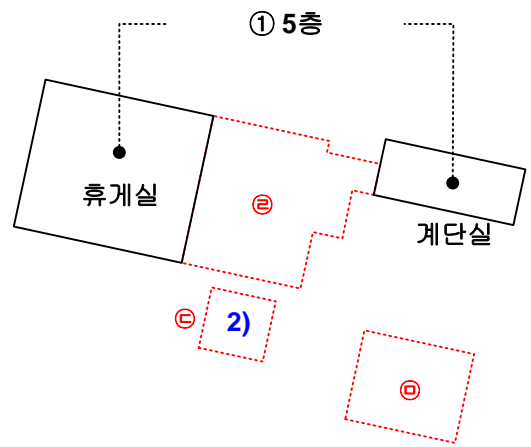
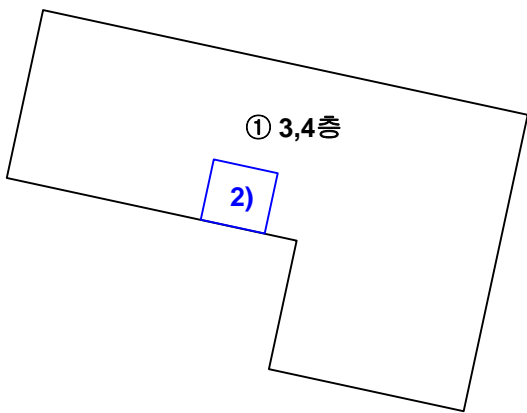
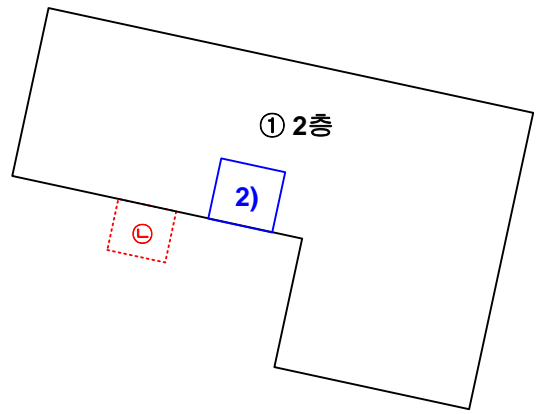
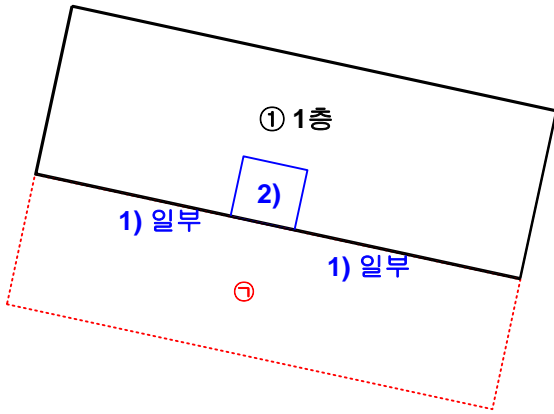
- ① 1층 - 151.20㎡
- 2~4층 - 각 198.24㎡
- 5층 - 58.63㎡

제시 외 건물:

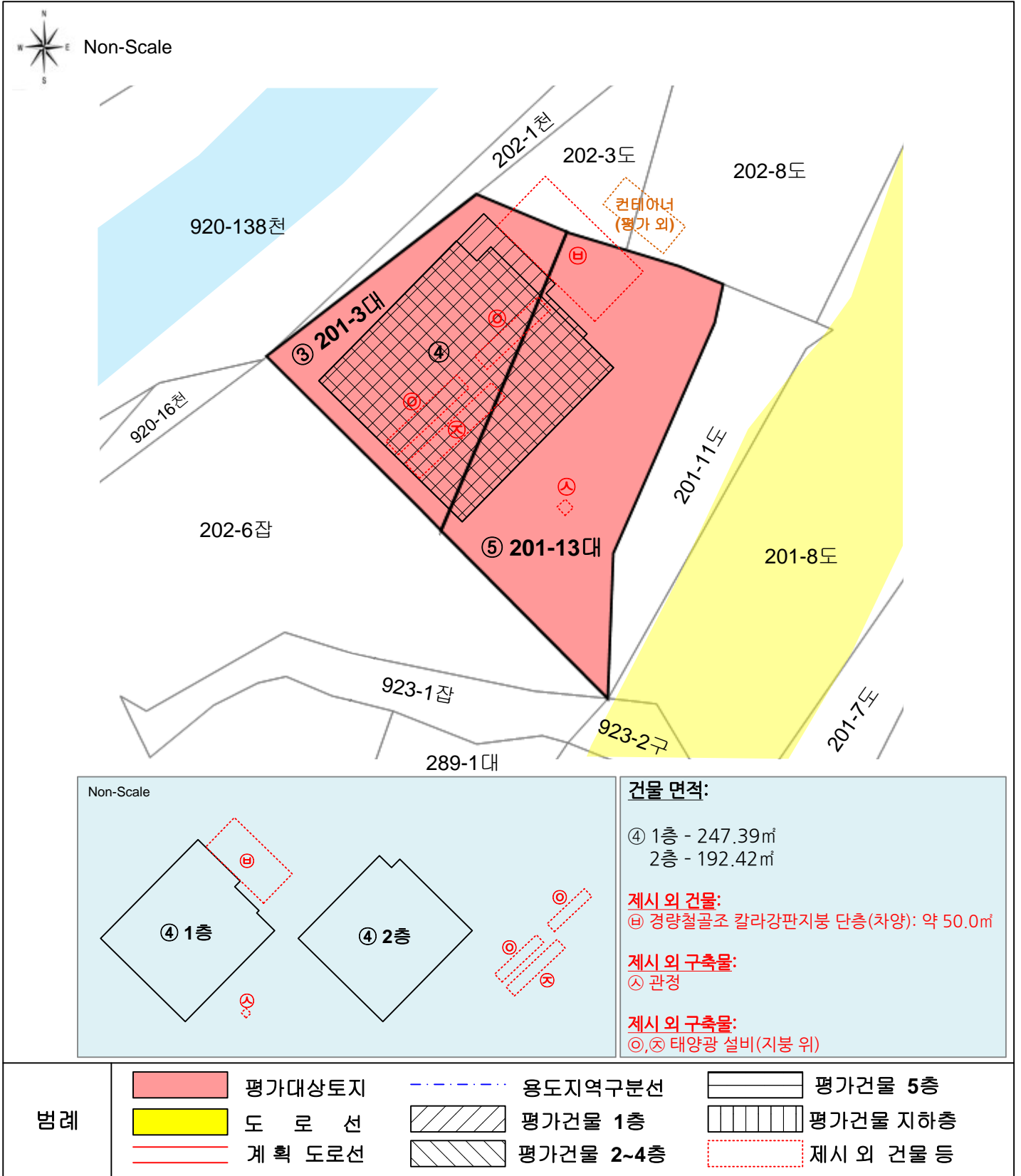
- ㉠ 벽체이용 및 경량철골조 슬래브 및 판넬지붕 단층(공장 일부): 약 117.6㎡
- ㉡ 벽체이용 및 판넬조 판넬지붕 2층 소재(기계실): 약 5.5㎡
- ㉢ 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(기계실): 약 7.8㎡
- ㉣ 벽체이용 및 경량철골조 판넬지붕 5층 소재(복도 및 방): 약 39.6㎡
- ㉤ 경량철골조 판넬지붕 5층 소재(창고): 약 20.0㎡

| | | | | | | |
|----|--|--------|--|-----------|--|-----------|
| 범례 | | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물 5층 |
| | | 도로 선 | | 평가건물 1층 | | 평가건물 지하층 |
| | | 계획 도로선 | | 평가건물 2~4층 | | 제시 외 건물 등 |

기계 배치도



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 및 기호 2) 토지 】



【 본 건 기호 1) 건물 1층 및 기계기구 기호 1) 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 1층 및 기계기구 기호 1) 】

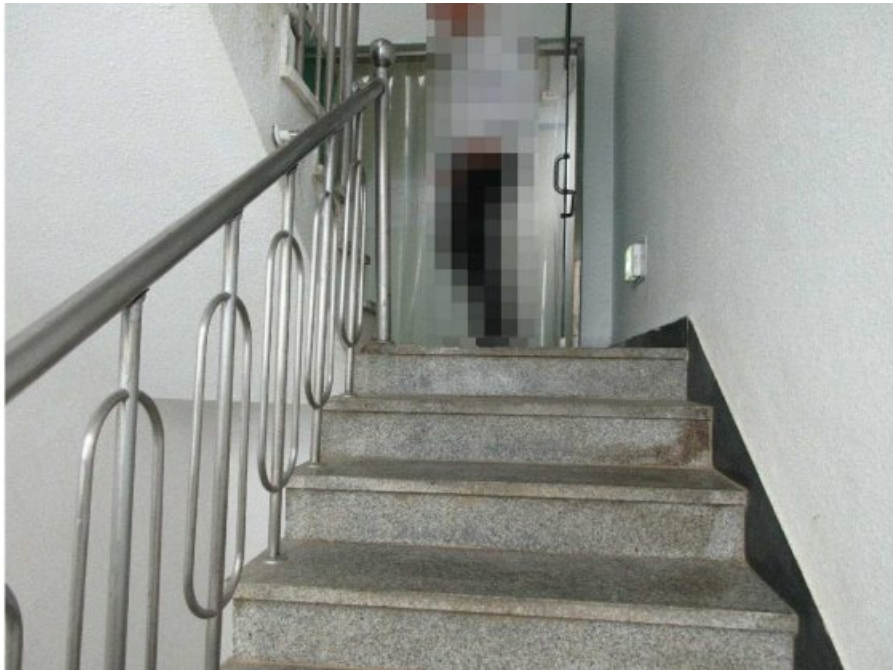


【 본 건 기호 1) 건물 1층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 1층 】



【 본 건 기호 1) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 2층 】



【 본 건 기호 1) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 2층 】



【 본 건 기호 1) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 2층 】



【 본 건 기호 1) 건물 3층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 3층 】



【 본 건 기호 1) 건물 3층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 3층 】



【 본 건 기호 1) 건물 3층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 3층 】



【 본 건 기호 1) 건물 4층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 4층 】



【 본 건 기호 1) 건물 4층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 4층 】



【 본 건 기호 1) 건물 4층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 4층 】



【 본 건 기호 1) 건물 4층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 4층 】



【 본 건 기호 1) 건물 5층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 5층 】



【 본 건 기호 1) 건물 5층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 1) 건물 5층 】



【 본 건 기계기구 기호 1) 】

사 진 용 지



【 본 건 기계기구 기호 1) 】



【 본 건 기계기구 기호 2) 】

사 진 용 지



【 본 건 기계기구 기호 2) 】



【 제시 외 건물 ㉠ 】

사 진 용 지



【 제시 외 건물 ㉠ 】



【 제시 외 건물 ㉡ 】

사진용지



【 제시 외 건물 ㉔ 】

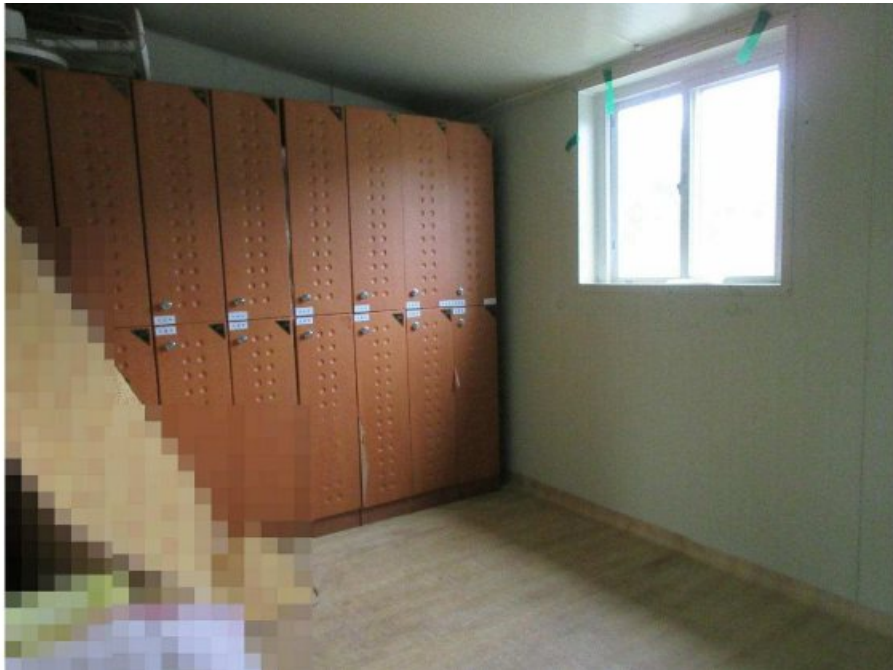


【 제시 외 건물 ㉔ 】

사 진 용 지



【 제시 외 건물 ㉠ 】



【 제시 외 건물 ㉡ 】

사 진 용 지



【 제시 외 건물 ㉠ 】



【 제시 외 건물 ㉠ 】

사진용지



【 본 건 기호 1), 2) 및 주위 환경 】



【 본 건 기호 1), 2) 및 주위 환경 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 3), 5) 토지 및 기호 4) 건물 】



【 본 건 기호 4) 건물 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 1층 】



【 본 건 기호 4) 건물 1층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 1층 】



【 본 건 기호 4) 건물 1층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 1층 】

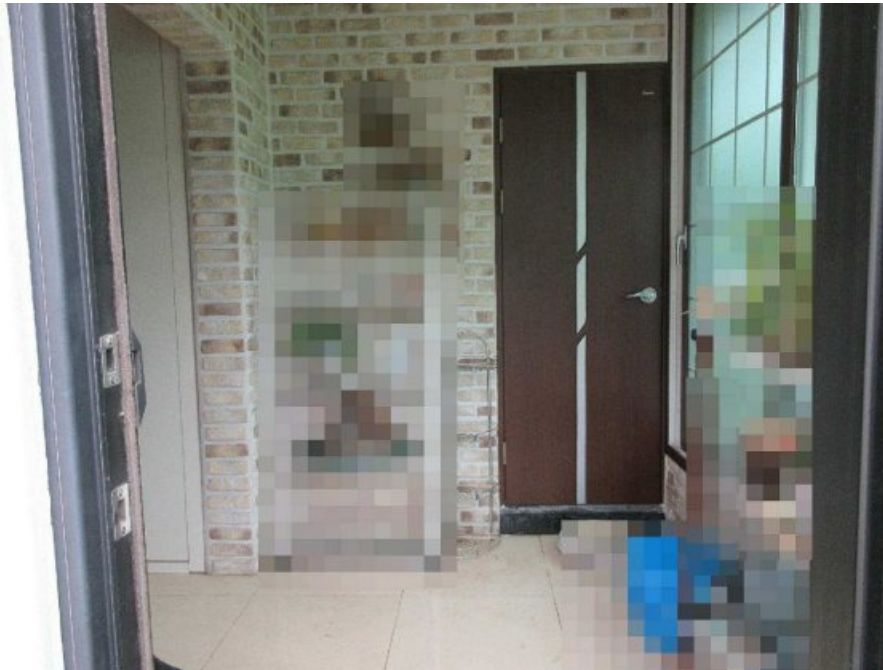


【 본 건 기호 4) 건물 1층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

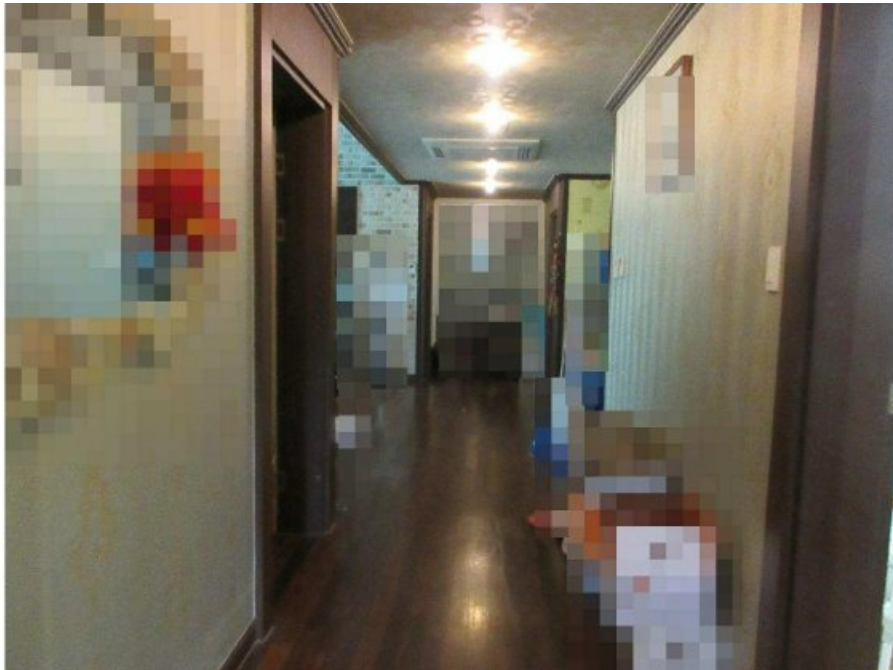


【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

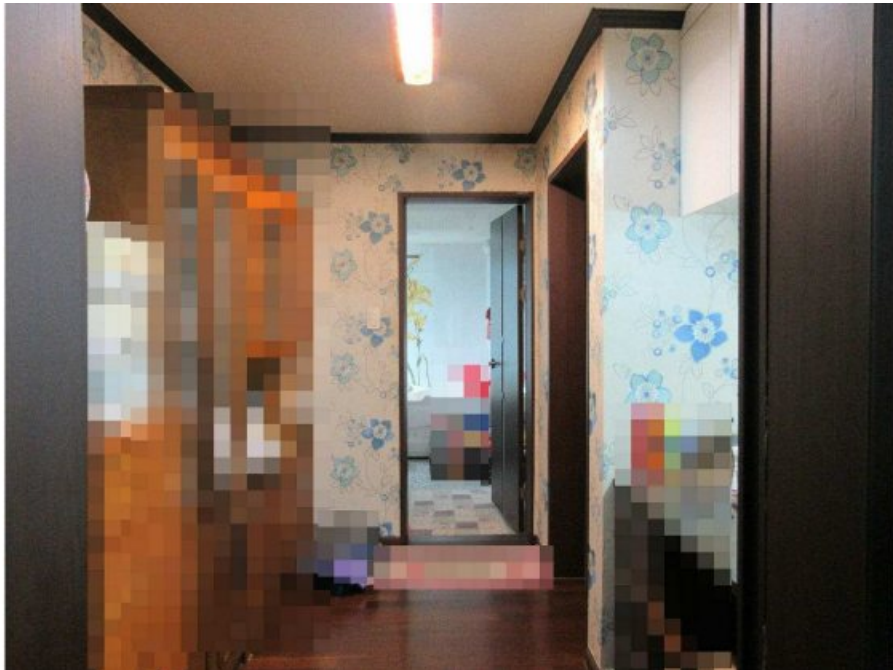


【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】



【 본 건 기호 4) 건물 2층 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 다락 】



【 본 건 기호 4) 건물 다락 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 4) 건물 다락 】



【 본 건 기호 4) 건물 다락 】

사 진 용 지



【 제 시 외 건 물 ㊸ 】



【 제 시 외 구 축 물 ㊸ 】

사 진 용 지



【 제시 외 구축물 ☺ 】



【 제시 외 물건 ☺ 】

사 진 용 지



【 제시 외 물건 ⊙ 】



【 제시 외 물건 ⊕ 】

사 진 용 지



【 제시 외 물건 ☹ 】



【 본 건 기호 3), 5) 소재 구축물(토지 포함 평가) 】

사 진 용 지

【 기호 3) ~ 5) 】

Page : 41



【 본 건 기호 3) ~ 5) 및 주위 환경 】