

감정평가서

건명	김수동 소유물건 (2024타경6099)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	GM4-241120-4101

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

(토지, 건물 및 기계기구) 감정평가표

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

감정평가사 (인)
문익주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문익주 (서명또는인)

감정평가액	일십이억삼천오백팔십이만오천구백오십원정(₩1,235,825,950.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김수동 (2024타경6099)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.20	2024.12.26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 신명진					

(토지, 건물 및 기계기구)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,443	토지	3,443	-	1,100,238,000
	건물	246.7	건물	246.7	-	103,833,700
	기계기구	10식	기계기구	6식	-	26,144,000
				4식	-	소재불명
	(제시외 건물)	(10.5)	제시외 건물	10.5	98,500	1,034,250
	(제시외 기계기구)	(4식)	제시외 기계기구	(4식)	-	4,576,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩1,235,825,950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 서포면 외구리 소재 '동구마을' 북측 인근에 위치하는 상업용 부동산(토지, 건물 및 기계기구)으로서 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 12월 20일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 20일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 적용방법

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 가) 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.
- 나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.
- 다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지, 건물 및 기계기구를 개별로 감정평가하였음.

나) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다) 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

라) 기계기구의 감정평가는 구조, 사용자재, 제작정도, 부대설비, 규격, 관리상태, 형식, 용량, 제작사, 제작년도 등을 종합 참작한 표준적인 제작비 및 통상적인 부대비용을 기준으로 산정한 재조달원가(현존하는 물건을 가격시점에 있어서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 것을 사정하는 경우에 필요한 적정한 원가총액)를 기준으로 경과년수, 유지 및 관리상태 등 감가요인의 정도를 반영하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가격을 산정하는 방법인 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지 일련번호 1,7~9는 지목 “도로”인 바, 이를 고려하여 평가하였음.
- 나. 본건 토지 일련번호 4 일부는 도로구역에 저촉되나, 그 면적 비율이 미미하여 토지는 이에 구애됨이 없이 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 토지 일련번호 4 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외건물 기호 ㄱ이 소재하는 바 개략적인 실측 사정하여 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 기계기구 중 일련번호 2,3,6은 소재불명인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 기계기구 외 별첨 “기계기구 배치도” 기호(1~3)와 같이 소유자 미상의 제시외 기계기구가 소재하여 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였으며 제시외기계기구의 경매 진행시 소유관계 및 일괄경매 여부 등을 재확인 하시기 바람.
- 바. 본건 기계기구 및 제시외기계기구는 정상가동 되는 것을 전제로 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 정상 가동여부 등을 재확인하시기 바람.
- 사. 본건 기계기구 일련번호 8은 현장조사시 SK가스측과 소유관계 등으로 인해 철거 여부가 진행예정중인 것으로 확인되는 바, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.
- 아. 본건 일련번호 4 지상에 별첨 “사진”과 같이 이동 등이 용이한 계사가 소재하니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 자. 본건 일부 지상에 별첨 “사진”과 같이 조경수, 조경석 등이 소재하며, 토지와 일체로 거래되는 관행 등에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	사천시 서포면 외구리 215- 1	도로	259	도로	자연 녹지	-	부정형 평지	2,660
2	사천시 서포면 외구리 236- 6	주유소 용지	1,007	상업용	자연 녹지	소로 한면	사다리 평지	261,000
4	사천시 서포면 외구리 236- 7	주유소 용지	1,492	상업용	자연 녹지	소로 한면	사다리 평지	261,000
6	사천시 서포면 외구리 236- 10	임야	18	토지 임야	자연 녹지	소로 한면	사다리 완경사	13,300
7	사천시 서포면 외구리 236- 11	도로	285	도로	자연 녹지	-	부정형 평지	87,900
8	사천시 서포면 외구리 236- 13	도로	315	도로	자연 녹지	-	부정형 평지	261,000
9	사천시 서포면 외구리 236- 14	도로	51	도로	자연 녹지	-	부정형 평지	261,000
10	사천시 서포면 외구리 236- 16	임야	16	토지 임야	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	13,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가대상 건물

일련 번호	소재지 (경상남도)	층수	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일자
3-1	사천시 서포면 외구리 236-6 가동	2층	위험물저장 및 처리시설	철근콘크리트구조 및 벽돌구조 스라브지붕	80	2007.07.24. (증축 2008.07.18)
3-2	사천시 서포면 외구리 236-6 나동	단층	위험물저장 및 처리시설	일반철골구조 기타지붕, 칼라강판지붕	72	2007.07.24
5-1	사천시 서포면 외구리 236-7 가동	단층	위험물저장 및 처리시설 (액화석유가스충 전소- 사무실)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 스라브지붕	44.5	2007.07.13
5-2	사천시 서포면 외구리 236-7 나동	단층	위험물저장 및 처리시설 (액화석유가스충 전소)	일반철골구조 칼라강판지붕	17.4	2007.07.13
5-3	사천시 서포면 외구리 236-7 다동	지하부 및 1층	위험물저장 및 처리시설 (액화석유가스충 전소- 가스탱크실 및 기계실)	철근콘크리트구조 및 경량철골구조 칼라강판지붕	32.8	2007.07.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

부대설비									
일련 번호	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 경보	화물용 승강기	도시 가스	주차 설비	기타 설비
3-1	○(일부)	-	○	-	-	-	-	-	-
3-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1	○(일부)	-	○	-	-	-	-	-	-
5-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	사천시 곤양면 서정리 675- 2	대	855	상업용	자연 녹지	소로 한면	사다리 평지	266,600
B	사천시 곤양면 서정리 681- 1	답	642	답	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	54,300

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

1) 지가변동률

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상남도 사천시	녹지	2024.01.01 ~ 2024.12.20	0.450 (1.00450)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.430 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.030 (1+0.00430) * (1+0.00030*20/30) ≒ 1.00450

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건은 비교공시지가 표준지 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(2,4) / 비교표준지(A)	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등)에서 열세함.							
일련번호(1,7~9) / 비교표준지(A)	1.00	0.95	1.00	1.00	0.33	1.00	0.314
본건은 비교표준지 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(6) /비교표준지(B)	1.02	1.00	0.98	0.92	1.00	0.920
본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 열세, 농로의 상태 우세)에서 우세하나, 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.						
일련번호(10) /비교표준지(B)	0.94	1.00	0.96	0.92	1.00	0.830
본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가선례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 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 감정평가선례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사토지의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	사천시 곤양면 서정리 675- *	대	855	자연 녹지	411,000	담보	2024.04.24
#2	사천시 곤양면 서정리 669- *	대	1,938	자연 녹지	364,000	담보	2020.12.08
#3	사천시 서포면 외구리 24*	답	715	자연 녹지	76,000	법원 경매	2024.09.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사토지의 거래사례

[출처: 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	사천시 백천동 388- 3* 외	대	736	자연 녹지	소로 한면	약 408,369	2022.05.11	토지+건물 일괄거래
실거래가: 630,000,000 건물 배분금액: 일반목구조 기타지붕 근린생활시설, 단독주택 276㎡ (사용승인일: 2016.08.24) $(1,200,000 \times 40 / 45 \times 144.6) + (1,500,000 \times 40 / 45 \times 131.4) = 329,440,000$ 토지 배분금액: 630,000,000 - 329,440,000 = 300,560,000 토지단가: 300,560,000 / 736 \approx 408,369원 / ㎡								
#b	사천시 실안동 966- *	대	2,169	자연 녹지	세로 (가)	약 450,759	2023.03.17	토지만의 거래
#c	사천시 서포면 외구리 280- *	답	2,459	자연 녹지	소로 한면	약 122,000	2023.07.05	토지만의 거래
#d	사천시 서포면 외구리 24*	답	3,666	자연 녹지	소로 한면	약 96,563	2021.11.10	토지만의 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

① 격차율 산정 기본산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

적용사례	비교표준지 A: 기호 #1, 비교표준지 B: 기호 #3
적용사례 선정의견	상기 인근 감정평가사례 중 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2024.04.24 ~ 2024.12.20	1.00314	경상남도 사천시 녹지지역
#3	2024.09.27 ~ 2024.12.20	1.00110	경상남도 사천시 녹지지역

④ 지역요인 비교

비교 공시지가 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인에서 유사함.							

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(B) /적용사례(#3)	1.10	1.00	1.30	1.00	1.00	1.430
비교표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 우세함.						

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	411,000	1.00314	1.000	1.000	412,291	1.540
기준시점 표준지가격	266,600	1.00450	1.000	1.000	267,800	

㉡ 비교표준지(B)와 적용사례(#3)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	76,000	1.00110	1.000	1.430	108,800	1.995
기준시점 표준지가격	54,300	1.00450	1.000	1.000	54,544	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 일련번호 2,4의 경우 370,000 ~ 410,000원/㎡, 일련번호 1,7~9의 경우 120,000 ~ 140,000원/㎡, 일련번호 6의 경우 95,000 ~ 105,000원/㎡, 일련번호 10의 경우 85,000 ~ 95,000원/㎡ 내외 정도 수준임.
----------	---

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

[출처 : 부동산태인]

구 분	경상남도		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
주유소	69.98	70.74	최근 1년 평균

구 분	경상남도 사천시 서포면		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
토지/답	39.94	42.56	최근 1년 평균

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	자연녹지지역	1.540
B	자연녹지지역	1.990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	266,600	1.00450	1.000	0.314	1.540	129,497	129,000
2,4	266,600	1.00450	1.000	0.950	1.540	391,791	392,000
6	54,300	1.00450	1.000	0.920	1.990	99,860	100,000
7~9	266,600	1.00450	1.000	0.314	1.540	129,497	129,000
10	54,300	1.00450	1.000	0.830	1.990	90,091	90,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	129,000	259	33,411,000	-
2	392,000	1,007	394,744,000	-
4	392,000	1,492	584,864,000	-
6	100,000	18	1,800,000	-
7	129,000	285	36,765,000	-
8	129,000	315	40,635,000	-
9	129,000	51	6,579,000	-
10	90,000	16	1,440,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>1,100,238,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

감정평가대상 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 거래사례 기호 #b,#c를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	사천시 백천동 388- 3* 외	대	736	자연 녹지	소로 한면	약 408,369	2022.05.11	토지+건물 일괄거래
실거래가: 630,000,000 건물 배분금액: 일반목구조 기타지붕 근린생활시설, 단독주택 276㎡ (사용승인일: 2016.08.24) $(1,200,000 \times 40 / 45 \times 144.6) + (1,500,000 \times 40 / 45 \times 131.4) = 329,440,000$ 토지 배분금액: 630,000,000 - 329,440,000 = 300,560,000 토지단가: 300,560,000 / 736 = 408,369원 / ㎡								
#b	사천시 실안동 966- *	대	2,169	자연 녹지	세로 (가)	약 450,759	2023.03.17	토지만의 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#c	사천시 서포면 외구리 280-*	답	2,459	자연 녹지	소로 한면	약 122,000	2023.07.05	토지만의 거래
#d	사천시 서포면 외구리 24*	답	3,666	자연 녹지	소로 한면	약 96,563	2021.11.10	토지만의 거래

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간		시점수정치	비고
#b	2023.03.17	~ 2024.12.20	1.00732	경상남도 사천시 녹지지역
#c	2023.07.05	~ 2024.12.20	1.00590	경상남도 사천시 녹지지역

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(2,4) /거래사례(#b)	1.04	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.915
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							
일련번호(1,7~9) /거래사례(#b)	1.04	0.88	1.00	1.00	0.33	1.00	0.302
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 행정적조건(지목)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.							

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(6) /거래사례(#c)	0.97	1.00	0.98	0.92	1.00	0.875
본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						
일련번호(10) /거래사례(#c)	0.89	1.00	0.96	0.92	1.00	0.786
본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	450,759	1.000	1.00732	1.000	0.302	137,126	137,000
2,4	450,759	1.000	1.00732	1.000	0.915	415,464	415,000
6	122,000	1.000	1.00590	1.000	0.875	107,380	107,000
7~9	450,759	1.000	1.00732	1.000	0.302	137,126	137,000
10	122,000	1.000	1.00590	1.000	0.786	96,458	96,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	137,000	259	35,483,000	-
2	415,000	1,007	417,905,000	-
4	415,000	1,492	619,180,000	-
6	107,000	18	1,926,000	-
7	137,000	285	39,045,000	-
8	137,000	315	43,155,000	-
9	137,000	51	6,987,000	-
10	96,000	16	1,536,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			1,165,217,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	1,100,238,000	1,165,217,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가선례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	129,000	259	33,411,000	-
2	392,000	1,007	394,744,000	-
4	392,000	1,492	584,864,000	-
6	100,000	18	1,800,000	-
7	129,000	285	36,765,000	-
8	129,000	315	40,635,000	-
9	129,000	51	6,579,000	-
10	90,000	16	1,440,000	-
감정평가액(합계)			<u>1,100,238,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달 원가를 한국부동산연구원(KRERI) 발간 건축물재조달원가 자료집상의 표준단가와 대상물 건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 2023년, 원/㎡]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/평지붕	3	1,242,000	45 (40~50)
14-02-06-12	주유소 캐노피	철골조/칼라강판지붕	4	631,000	35 (30~40)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비 및 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정함.

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비 고
3- 1	950,000	45	-
	1,050,000	44	증축부분
3- 2	500,000	35	-
5- 1	950,000	45	-
5- 2	500,000	35	-
5- 3	250,000	35	-

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
3- 1	950,000	45	17	28	591,111	591,000	-
	1,050,000	44	16	28	668,182	668,000	증축부분
3- 2	500,000	35	17	18	257,143	257,000	-
5- 1	950,000	45	17	28	591,111	591,000	-
5- 2	500,000	35	17	18	257,143	257,000	-
5- 3	250,000	35	17	18	128,571	128,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액의 결정

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
3- 1	591,000	40	23,640,000	-
	668,000	40	26,720,000	증축부분
3- 2	257,000	72	18,504,000	-
5- 1	591,000	44.5	26,299,500	-
5- 2	257,000	17.4	4,471,800	-
5- 3	128,000	32.8	4,198,400	-
감정평가액(합계)			<u>103,833,700</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 기계기구 가액의 산출근거

1. 산출개요

본건 기계기구는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 및 수익환원법의 적용이 어려운바, 구조, 규격, 형식, 용량, 수요정도, 경과년수, 잔존내용연수, 현상 및 관리상태, 제작사 등을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상 물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 감정평가방법으로 감정평가하였으며, 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

$$P = c \times r^n = c \times (1 - k)^n = c \times \left(\frac{s}{c}\right)^{\frac{n}{N}} = c \times \left(\sqrt[N]{\frac{s}{c}}\right)^n$$

P:적산가격, c:재조달원가, r:전년대비잔가율, k:매년감가율, n:경과년수, N:내용연수, s:잔재가치

2. 재조달원가의 산정

본건 기계기구의 재조달원가는 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 대상물건의 최초 취득가액, 물가자료, 동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용 등을 고려하여 산정하였음.

3. 감가수정

기계기구는 구조, 규격, 형식, 용량, 제작사 등을 참작하여 산정하는 재조달원가에서 감가수정하는 원가법에 의하여 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기계기구 감정평가액의 결정

감정평가 대상별 구체적인 감정평가액 산출근거 및 규격, 용량, 형식 등은 '기계기구 감정평가 명세표'를 참조하시기 바랍니다.

일련 번호	명칭(종류)	제조달원가 (원)	내용 연수	잔존 연수	잔가율	수량 (식)	감정평가액 (원)	비고
1	유류저장탱크	80,000,000	20	1	0.112	1	8,960,000	관찰감가
2	주유기	-	-	-	-	-	-	소재불명
3	주유기	-	-	-	-	-	-	소재불명
4	주유기	8,000,000	15	1	0.117	1	936,000	관찰감가
5	주유기	6,000,000	15	1	0.117	1	702,000	관찰감가
6	주유기	-	-	-	-	-	-	소재불명
7	가스저장시설	120,000,000	20	1	0.112	1	13,440,000	관찰감가
8	Dispenser	9,000,000	15	1	0.117	2	2,106,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액, 원가법에 의한 기계기구가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적/수량 (㎡/식)	감정평가액(원)	비고
토 지	3,443	1,100,238,000	-
건 물	246.7	103,833,700	-
기계기구	6식	26,144,000	-
	4식	-	소재불명
제시외건물	10.5	1,034,250	-
제시외기계기구	4식	4,576,000	-
감정평가액(합계)		<u>1,235,825,950</u>	-

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 서포면 외구리	215-1	도로	자연녹지지역	259	259	129,000	33,411,000	
2	동소	236-6	주유소용지	자연녹지지역	1,007	1,007	392,000	394,744,000	
3-1	동소 [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 서포로 746	236-6 가동	위험물저장 및 처리시설	철근콘크리트 구조 및 벽돌구조 스라브지붕 2층 1층 2층	40 40	40 40	591,000 668,000	23,640,000 26,720,000	기존부분, 사무실 950,000 x 28/45 증축부분, 휴게실 1,050,000 x 28/44
3-2	동소 [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 서포로 746	236-6 나동	위험물저장 및 처리시설 (주유소)	일반철골구조 기타지붕, 칼라강판지붕 단층	72	72	257,000	18,504,000	캐노피 500,000 x 18/35
4	동소	236-7	주유소용지	자연녹지지역	1,492	1,492	392,000	584,864,000	

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	
5-1	동소 [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 서포로 744	236-7 가동	위험물저장 및 처리시설 (액화석유 가스충전소 -사무실)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트 스라브지붕 단층	44.5	44.5	591,000	26,299,500	현황 콘크리트 스라브위 강판지붕 950,000 x 28/45
5-2	동소 [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 서포로 744	236-7 나동	위험물저장 및 처리시설 (액화석유 가스 충전소)	일반철골구조 칼라강판지붕 단층	17.4	17.4	257,000	4,471,800	캐노피 500,000 x 18/35
5-3	동소 [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 서포로 744	236-7 다동	위험물저장 및 처리시설 (액화석유 가스충전소 -가스 탱크실 및 기계실)	철근콘크리트 구조 및 경량철골구조 칼라강판지붕 지하부 및 1층	32.8	32.8	128,000	4,198,400	250,000 x 18/35
6	동소	236-10	임야	자연녹지지역	18	18	100,000	1,800,000	
7	동소	236-11	도로	자연녹지지역	285	285	129,000	36,765,000	
8	동소	236-13	도로	자연녹지지역	315	315	129,000	40,635,000	

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	
9	동소	236-14	도로	자연녹지지역	51	51	129,000	6,579,000	
10	동소	236-16	임야	자연녹지지역	16	16	90,000	1,440,000	
소 계								₩1,204,071,700	
ㄱ	(제시외건물) 경상남도 사천시 서포면 외구리	236-7	보일러실	판별조 판별지붕 단층	(10.5)	10.5	98,500	1,034,250	관찰감가 150,000 x 23/35
소 계								₩1,034,250	
합 계								₩1,205,105,950.-	
				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	유류저장탱크 - 지하매설식 - Cap ' : 160,000 l 휘발유: 40,000 l × 1ea 경유: 40,000 l × 2ea 등유: 40,000 l × 1ea - 배관 및 콘크리트구조물 등 - 기타 부대설비 일체	국산 미상	1식	8,960,000	8,960,000	80,000,000 x 0.112(1/20) 관찰감가
2	주유기 - 혼합복식 - Model: MP-SHS - 최대유량: 45 l /min, 80 l /min - 기물번호: FL07-2190, FL07-2191 - 기타 부대설비 일체	(주)한국EnE 2007.05	1식	-	-	소재불명
3	주유기 - 혼합복식 - Model: DC-SHS - 최대유량: 45 l /min, 80 l /min - 기물번호: FH07-2147, FH07-2148, FH07-2149, FH07-2150 - 기타 부대설비 일체	(주)한국EnE 2007.05	2식	-	-	소재불명
4	주유기 - 혼합복식 - Model: PRIME5019 - 최대유량: 40 l /min, 80 l /min - 기물번호: EL0101097, EH0101106 - 기타 부대설비 일체	동화프라임(주) 2001.01	1식	936,000	936,000	8,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가

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	
5	주유기 - 저속복식 - Model: PRIME5012 - 최대유량: 40 l /min - 기물번호: EL0101081, EH0101082 - 기타 부대설비 일체	동화프라임(주) 2001.01	1식	702,000	702,000	6,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가
6	주유기 - 고속복식 - Model: PRIME5017 - 최대유량: 80 l /min - 기물번호: EH0101099, EH0101100 - 기타 부대설비 일체	동화프라임(주) 2001.01	1식	-	-	소재불명
7	가스저장시설 - 저장능력: 20Ton - 저장가스: 부탄 - 액중펌프 - 발전기: 40Hp - 각종 엘보, 로딩암, 배관, 밸브 및 기타 부대설비 일체	미상	1식	13,440,000	13,440,000	120,000,000 x 0.112(1/20) 관찰감가
8	Dispenser - Model: J-POS-3000-P - 출구구경: 15mm - 최대유량: 55 l /min - 기물번호: 07-0055,0056,0057,0058 - 기타 부대설비 일체	장위데이터 시스템(주) 2007.05	2식	1,053,000	2,106,000	9,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가
소 계					₩26,144,000	

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)	(제시외 기계기구) 주유기 - 혼합4복식 - Model: SMARTSELF6040ST - 최대유량: 50 l /min, 35 l /min - 기물번호: EL1212128, EL1212129, EL1212130, EL1212131 - 기타 부대설비 일체	동화프라임(주) 2012. 12	1식	2,054,000	2,054,000	13,000,000 x 0.158(3/15)
(2)	주유기 - 혼합4복식 - Model: SMARTSELF6040ST - 최대유량: 50 l /min, 35 l /min - 기물번호: EL1212124, EL1212125, EL1212126, EL1212127 - 기타 부대설비 일체	동화프라임(주) 2012. 12	1식	2,054,000	2,054,000	13,000,000 x 0.158(3/15)
(3)	VACUUM-CLEANER	미상	2식	234,000	468,000	2,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가
소 계					₩4,576,000	
합 계					₩30,720,000.-	
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

본건은 경상남도 사천시 서포면 외구리 소재 '동구마을' 북측 인근에 위치하며 부근은 중소 규모 공장, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할 때 일반적인 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1: 평지의 부정형 토지로서, "도로"로 이용중임.
 일련번호 2,4: 평지의 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.
 일련번호 6: 완경사지의 사다리형 토지로서, 토지임야 상태임.
 일련번호 7~9: 평지의 부정형 토지로서, "도로"로 이용중임.
 일련번호 10: 완경사지의 부정형 토지로서, 토지임야 상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1: 도로임.
 일련번호 2,4: 본건 남서측으로 일련번호 1,7과 연계된 소로에 접함.
 일련번호 6: 본건 남서측으로 일련번호 7과 연계된 소로에 접함.
 일련번호 7~9: 도로임.
 일련번호 10: 지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 접근 가능함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1: 자연녹지지역(2022-12-29), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역<도로법>, 도로구역(2024-04-18)(국가지원지방도58호선)<도로법>, 도로구역(2024-04-18)(지방도1005호선)<도로법>.

일련번호 2: 자연녹지지역(2022-12-29), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

일련번호 4: 자연녹지지역(2022-12-29), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역<도로법>, 도로구역(2024-04-18)(국가지원지방도58호선)<도로법>, 도로구역(2024-04-18)(지방도1005호선)<도로법>.

일련번호 6: 자연녹지지역(2022-12-29), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호 7: 자연녹지지역(2022-12-29), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역<도로법>, 도로구역(2024-04-18)(국가지원지방도58호선)<도로법>, 도로구역(2024-04-18)(지방도1005호선)<도로법>.

일련번호 8,9: 자연녹지지역(2022-12-29), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

일련번호 10: 자연녹지지역(2022-12-29), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미 상.

2) 기 타: 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 3-1: 철근콘크리트구조 및 벽돌구조 스라브지붕 2층 건물로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 마감,
내 벽: 벽지 및 타일 마감, 몰탈위 페인팅 마감.
창 호: 샷시창 구조임.

일련번호 3-2: 일반철골구조 기타지붕, 칼라강판지붕 단층 건물로서,
기 둥: $\Phi 500\text{mm} \times 6,000(\text{H})\text{mm}$.

일련번호 5-1: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕 단층 건물로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 마감,
내 벽: 몰탈위 페인팅 마감, 타일 마감,
창 호: 샷시창 구조임.

일련번호 5-2: 일반철골구조 칼라강판지붕 단층 건물로서,
기 둥: $\Phi 500\text{mm} \times 6,000(\text{H})\text{mm}$.

일련번호 5-3: 철근콘크리트구조 및 경량철골구조 칼라강판지붕 지하부 및 1층 건물로서,
골 조: 'ㄱ'형강 $100 \times 100\text{mm}$,
높 이: 약 2.5미터(최고 약 3미터).

(2) 이용상태

일련번호 3-1: 위험물저장및처리시설(사무실, 휴게실)로 이용중임.
일련번호 3-2: 위험물저장및처리시설(캐노피)로 이용중임.
일련번호 5-1: 위험물저장및처리시설(사무실)로 이용중임.
일련번호 5-2: 위험물저장및처리시설(캐노피)로 이용중임.
일련번호 5-3: 위험물저장및처리시설(가스저장실)로 이용중임.

건물감정평가요항표

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

(3) 설비내역

일련번호 3-1,5-1: 위생 및 급배수설비, 일부 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

별첨 "지적 및 건물개황도" 기호 ㄴ과 같이 제시외건물이 소재하나, 구조·용도 등으로 보아 별 영향이 없을 것으로 판단됨.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

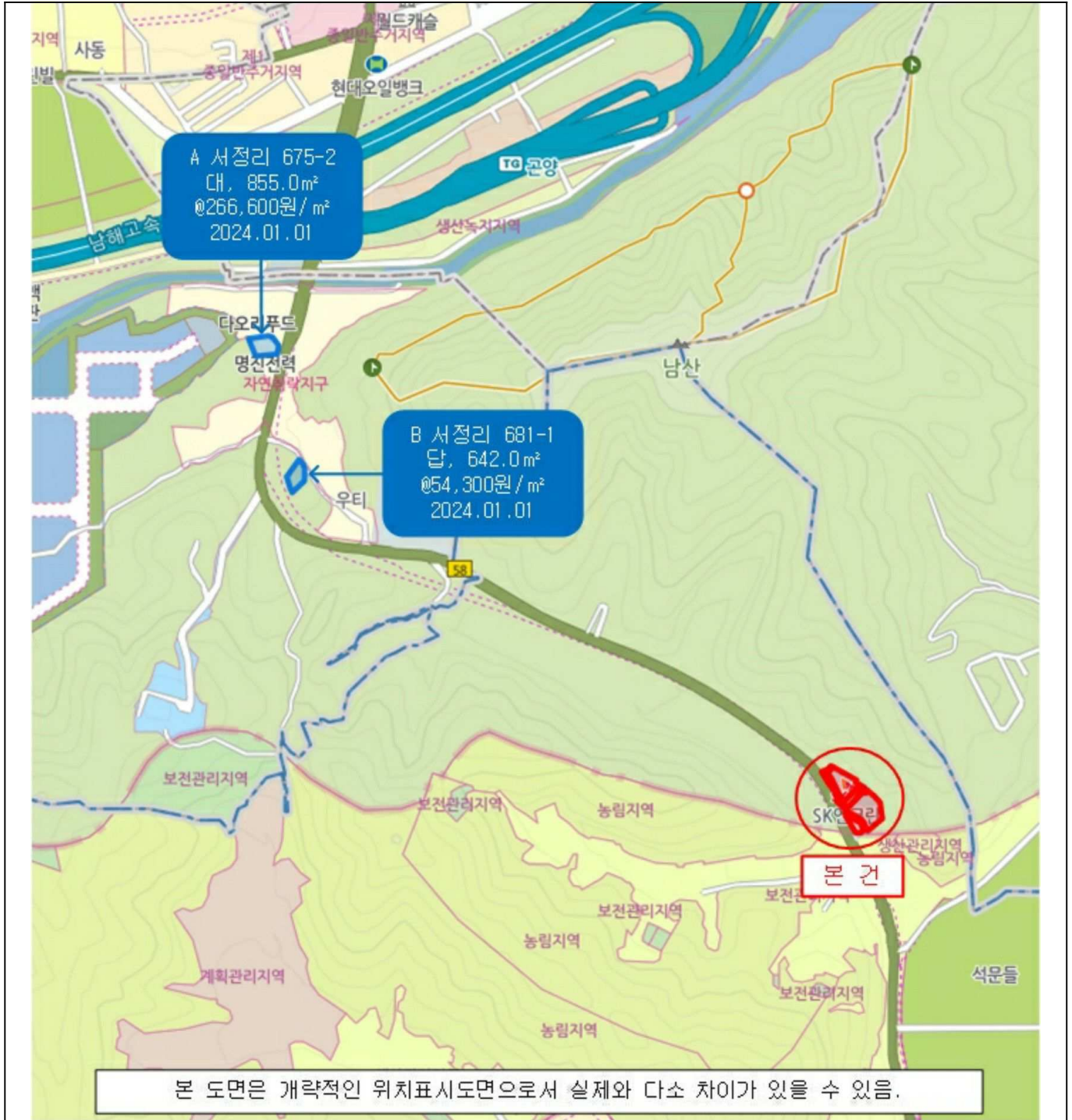
1) 임대관계: 미 상.

2) 기 타: 없 음.

광역 위치도



소재지 경상남도 사천시 서포면 외구리 215-1외



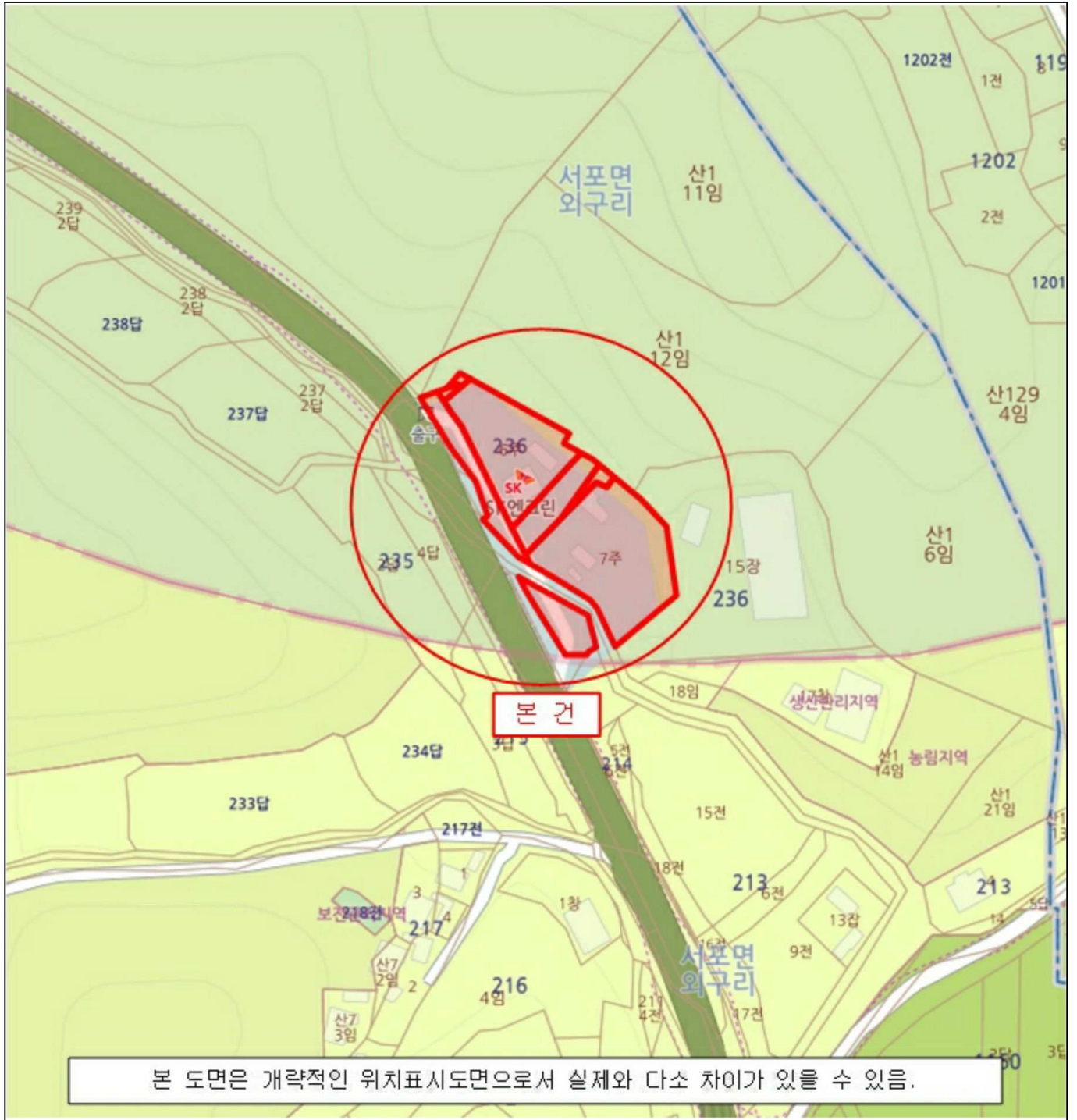
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

상세 위치도



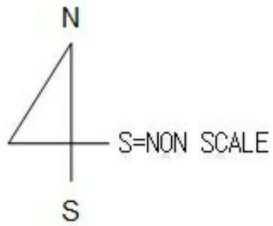
소재지

경상남도 사천시 서포면 외구리 215-1외



본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

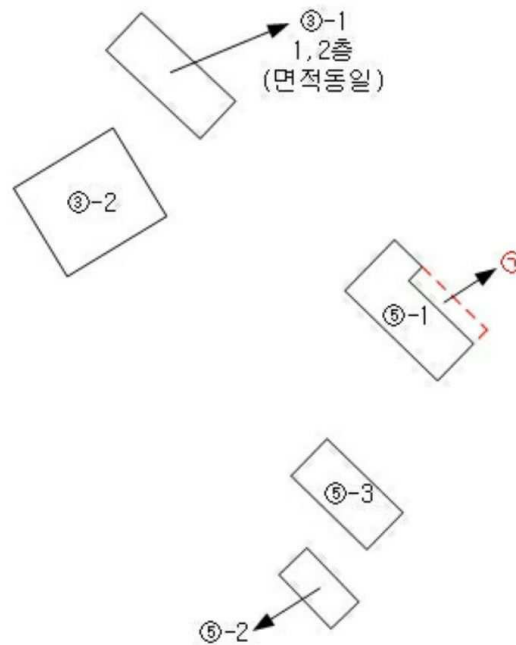
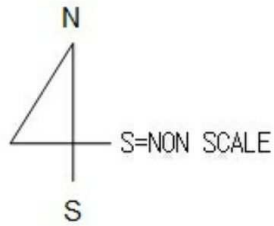
지적 및 건물개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

범례		감정평가대상토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물2층		감정평가제외건물(미등기)

지적 및 건물개황도



<제시건물>

㉓-1: 1,2층 면적동일 각 40㎡

㉓-2: 72㎡

㉕-1: 44.5㎡

㉕-2: 17.4㎡

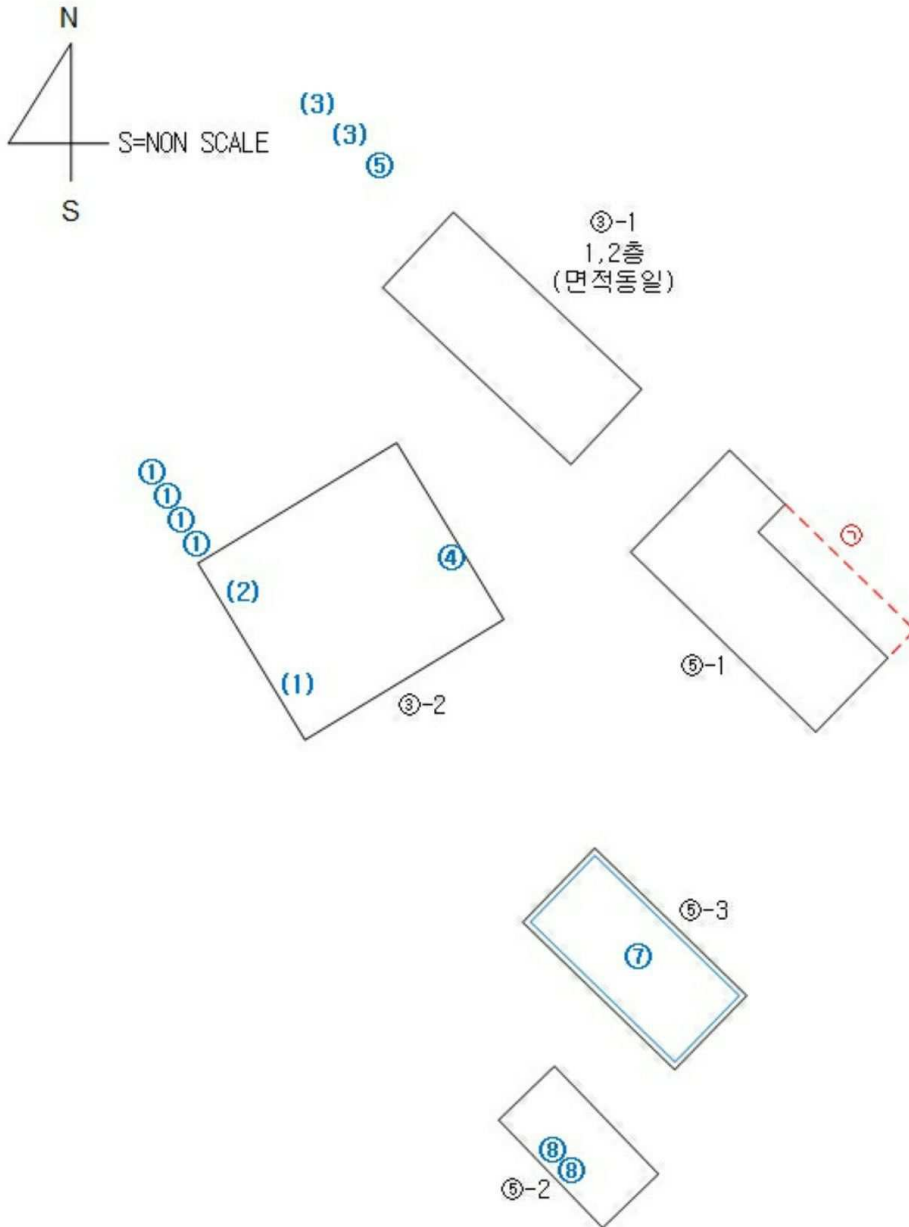
㉕-3: 32.8㎡

<제시외건물>

㉖ 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) 약 10.5㎡

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

기계기구 배치도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.



(1)



(2)



(3-1)



(3-2)



(4)



(5-1)



(5-2)



(5-3)



(6, 10)



(7)



(8)



(9)



(1)



(4)



(5)



(7)



(8)



(8)



(1)



(2)



(3)

