

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김상일 소유물건(2025타경702)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 이종식

감정평가서번호: 달서202504-25

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.

달서감정평가사사무소

(토지및건물,기계기구)감정평가표

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

감 정 평 가 사
 황 재 창 (인)

감정평가액	삼억육천일백오십팔만구천원정(₩361,589,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김상일 (2025타경702)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.14

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
	별		지	참	조	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지및건물,기계기구)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,165	토지	1,165	-	238,825,000
건물		123.5	건물	123.5	-	68,542,500
제시외건물		(171.2)	제시외건물	(171.2)	-	44,159,500
기계기구		3	기계기구	2	-	10,062,000
				1	-	-
		이	하	여	백	
합계						₩361,589,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 고경면 석계리에 소재하는 '토지, 건물, 기계기구(주유소)'로서 대구지방법원의 '경매'목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
2	경상북도 영천시 고경면 석계리 285	주유소 용지	830	상업용	계획관리지역	@120,400/㎡ (2024.01)
3	경상북도 영천시 고경면 석계리 285-2	대	176	상업용	계획관리지역	@109,300/㎡ (2024.01)
4	경상북도 영천시 고경면 석계리 338	주유소 용지	159	상업용	계획관리지역	@120,400/㎡ (2024.01)

□ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적(㎡)	사용승인일자	비고
1 (가)	경상북도 영천시 고경면 석계리 285 지상	철근콘크리트구조 스라브지붕 2층건	위험물저장 및처리시설	123.50	2006-07-13	1층 사무실 61.75㎡, 2층 숙소 61.75㎡

□ 기계기구/기타

기호	소재지(설치장소)	명칭 · 구조/규격 · 수량 등	비고
5	경상북도 영천시 고경면 석계리 285외 주유소내	유류저장탱크, 주유기	목록 제2019-343호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 11일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 10일 ~ 04월 11일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 본건 토지상에 부합되어 이용중인 바닥포장, 담장 및 옹벽, 지하수관정(사진용지 참조) 등은 부동산 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- 기호(2,3,4) 토지는 일단의 형태로 이용중이고 그 이용상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되는바 일단의 토지로 일괄하여 평가하였으며, 토지중 일부는 접도구역에 저촉되는 바, 공법상 불리한 정도를 감안하여 평가하였음.
- 기호(2) 토지상에 제시외 건물(기호 ㄱ: 캐노피)이 소재하여 토지에 미치는 영향을 감안한 토지금액을 평가명세표 비교란에 별도 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 건물/ 제시외건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건 토지상에 소재하는 제시외 건물(부합물, 종물)은 감정평가의 목적 등을 감안하여 개략적으로 면적 실측사정하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바라며,
기호(ㄱ) 주유소 캐노피는 일반건축물대장에 등재되어 있는 건물로서 건축물대장상 면적 등을 기준으로 평가하였으며, 기호(3) 고경면 석계리 285-2지상 일반건축물대장에 등재된 건물(사무실18㎡, 화장실 1㎡)은 멸실(소재불명)입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기계기구의 평가방법

- 본건 기계기구는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제26조에 의거 동규칙 제21조의 규정을 준용하여야하나, 기계기구는 시장의 국지성이 강하고, 개별성이 매우 높은 물건이므로 현실적으로 비교방식에 의한 거래사례 비교법의 적용에 한계가 있어 동규칙 제21조의 단서규정 및 동규칙 제12조의 규정에 의거 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 본건 기계기구는 주유소 영업중단상태 등 현장여건상 정상작동 가능여부 등은 확인하지 못하였는바 통상의 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 기호(3) 주유기는 소재불명이며, 귀 제시 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제 2019-343호를 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	고경면 해선리 531-3	1,768.0	잡종 지	상업용	계획 관리	광대 한면	부정형 평지	214,400	기호 2,3,4

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 영천시 (25.01.01~25.04.11)	계획관리지역 1.00434 (0.434% 상승)	2025.01.01~2025.02.28 : 0.245 직전월 : 2025.02.01~2025.02.28 : 0.126 2025.03.01.~2025.04.11 : (직전월 유추적용) (1+0.00245) × (1+0.00126 × 42/28) ≒ 1.00434 (0.434% 상승)

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

라. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(2)토지 : 경상북도 영천시 고경면 석계리 285외 일단의 토지 830㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 영천시 고경면 해선리 531-3 잡종지 1,768㎡

조건	구 분		표준지	대상토지	격차율	비 고
	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	보통	우세	1.15	일단의 토지는 가로의 폭, 계통성, 구조 등 우세
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역중심의 접근성	보통	열세	0.93	일단의 토지는 상업지역 중심과의 접근성 등 열세
		공공시설의 접근성(관공서 등)				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)				
환경 조건	고객의유동성	고객의 유동성 및 적합성	보통	보통	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
자연환경	지반, 지질 등					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	우세	1.10	일단의 토지는 형상, 접면도로상태, 부지조성상태 등 우세
		접면 너비 및 깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저(경사지 등)				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등				
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	계획관리 지목: 잡종지 보통	계획관리 지목: 주유소 용지, 대 열세	0.95	일단의 토지는 점도구역 저촉정도 등 열세함
		용적제한				
		고도제한				
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.118	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
ㄱ	2020.07.28	고경면 석계리 26*-2	잡종 지	2,584	계획관리지역	150,000	담보평가
ㄴ	2021.12.10	고경면 석계리 28*	전	391	계획관리지역	138,000	담보평가
ㄷ	2021.11.10	고경면 석계리 32*-3	대	876	계획관리지역	146,000	담보평가
ㄹ	2024.09.24	고경면 상덕리 33*-1	대	121	계획관리지역	298,000	담보평가
ㅁ **	2024.11.08	고경면 해선리 529-3	잡종 지	1,771	계획관리지역	130,000	담보평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (/㎡)
가	2024.04.17	고경면 석계리 31*~1	대	354	-	66,610,000
		계획관리지역				(188,163/㎡)
	개별지가(2024.01):@130,900/㎡					
나	2021.03.22	고경면 석계리 33*	답	1,544	-	162,000,000
		계획관리지역				(104,922/㎡)
	개별지가(2021.01):@58,200/㎡					
다	2020.02.13	고경면 석계리 339-8	주유소 용지	655	-	133,000,000
		계획관리지역				(203,053/㎡)
	개별지가(2020.01):@172,200/㎡					

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(ㄴ)
-----------	----------------

(나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(ㄴ : 고경면 해선리 529-3) 와 비교

비교 표준지 (A)	사례(ㄴ) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		130,000	1.00	1.00625	1.00	1.400	183,138
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.04.11)				기준시점현재 표준지가격
		214,400	1.00434				215,330
	보정치	사례(ㄴ) 기준 표준지가격[㉔]	기준시점 현재 표준지가격[㉕]		보정치시산 [㉔/㉕]		보정치결정
		183,138	215,330		0.850		0.85

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (24.11.08~25.04.11)(계획관리) : (1.00625)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.12	1.00	1.25	1.00	1.00	1.400
표준지(A)는 사례(ㄴ) 대비 지역중심 접근성 등 접근조건 우세, 형상, 효용성 등 획지조건 우세						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	고경면 해선리 531-3	214,400	0.85	계획관리

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
2,3, 4	A 214,400	1.00434	1.00	1.118	0.85	204,629	205,000	일단의 토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1)인근 거래사례

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
가	2024.04.17	고경면 석계리 31*1	대	354	-	66,610,000
		계획관리지역				(188,163/㎡)
개별지가(2024.01):@130,900/㎡						
나	2021.03.22	고경면 석계리 33*	답	1,544	-	162,000,000
		계획관리지역				(104,922/㎡)
개별지가(2021.01):@58,200/㎡						
다 **	2020.02.13	고경면 석계리 339-8 외	주유소 용지	655	-	133,000,000
		계획관리지역				(203,053/㎡)
개별지가(2020.01):@172,200/㎡						

2)거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(2,3,4) : 사례(다)
------------	----------------------

나. 거래사례 비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(2,3,4)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지 기호 (2,3,4)	사례(다) 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	203,053	1.00	1.07778	1.00	0.950	207,904	208,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (20.02.13~25.04.11)(계획관리) : 1.07778

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
본건 기호(2,3,4) 일단의 토지는 사례(다) 대비 인근환경, 고객유동성 등 환경조건 열세						

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
2,3,4	205,000	208,000	98.6%	205,000	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
1	2024 (부동산원)	4-1-5-7 점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4급	50 (45~55)	1,059,000
2	2024 (부동산원)	15-1-6-3 주유소캐노피 (독립형)	철골조 철골지붕틀	3급	35 (30~40)	895,000

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대 설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 제조달원가를 결정함.

3. 제조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	제조달원가 (원/㎡)	경제적내용년수	설비내역
1(가) 1층	850,000	45	급배수설비, 위생설비 등
1(가) 2층	1,000,000	45	급배수설비, 위생설비, 난방설비 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래와 같이 각각 결정함.

5. 건물 적용단가의 결정

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
1(가) 1층	주유소, 사무실	850,000	27	45	510,000	2006.7.13. 사용승인
1(가) 2층	주유원 숙소	1,000,000	27	45	600,000	“

※천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	2	주유소용지	830	205,000	170,150,000	일단의 토지
토지	3	대	176	205,000	36,080,000	“
토지	4	주유소용지	159	205,000	32,595,000	“
토지 감정평가액 합계					238,825,000	

□ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	1(가) 1층	주유소, 사무실	61.75	510,000	31,492,500	
건물	1(가) 2층	주유원 숙소	61.75	600,000	37,050,000	
건물 감정평가액 합계					68,542,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,165.0	238,825,000	기호 2,3,4
건물	123.5	68,542,500	기호 1(가)
제시외건물	(171.2)	44,159,500	기호 ㄱ~ㄴ
기계기구	2	10,062,000	기호 1, 2 기호 3 소재불명
감정평가액(합계)		361,589,000	

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	
1 (가)	경상북도 영천시 고경면 석계리 [도로명주소] 경상북도 영천시 고경면 호국로 1428	285 위지상	위험물저장 및처리시설	철근콘크리트 구조 스라브지붕 2층					
					주유소 사무실	1층	61.75	61.75	510,000
			주유원 숙소	2층	61.75	61.75	600,000	37,050,000	1,000,000 x 27/45
2	경상북도 영천시 고경면 석계리	285	주유소용지	계획관리지역	830	830	205,000	170,150,000	접도구역 저축감안 일단의토지 제시외건물 감안토지가격 ₩153,135,000
3	" 석계리	285-2	대	계획관리지역	176	176	205,000	36,080,000	접도구역 저축감안 일단의토지
4	" 석계리	338	주유소용지	계획관리지역	159	159	205,000	32,595,000	접도구역 저축감안 일단의토지
소 계								₩307,367,500	
	[제시외 건물]								
ㄱ	경상북도 영천시 고경면 석계리	285 위지상	주유소 캐노피	일반철골구조 1층	(156)	156	275,000	42,900,000	500,000 x 22/40 건축물대장 등재 건물
ㄴ	" 석계리	"	보일러실	조립식판넬지붕 단층 (1층부합구조)	(2.1)	2.1	75,000	157,500	150,000 x 10/20

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	
ㄷ	" 석계리	285 위지상	보일러실	조립식판넬조 단층 (2층부합구조)	(3.8)	3.8	60,000	228,000	120,000 x 10/20
ㄹ	" 석계리	285-2 위지상	창고	조립식판넬지붕 단층	(5.6)	5.6	90,000	504,000	180,000 x 10/20
ㅁ	" 석계리	"	창고	조립식판넬지붕 단층	(3.7)	3.7	100,000	370,000	200,000 x 10/20
소 계								₩44,159,500	
합 계								₩351,527,000.-	
				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 지당법 제6조 목록 제2019-343호] 유류저장탱크 지하 철근콘크리트조 구조물 용량 50,000 l x 5ea 배관 및 기계시설 일체	국산 2006.06	1식		9,360,000	80,000,000 x 0.117(1/15)
2	주유기(휘발유, 경유) 고정식 저속복식 형식: MP-SHS 구경: ϕ 25mm 최대사용유량: 45L/min, 80L/min 기물번호: FLO 6-0630,0631	(주)한국EnE 2006.03	1set		702,000	6,000,000 x 0.117(1/15)
3	주유기(경유) 고정식 고속복식 형식: MP-2HS 구경: ϕ 25mm 최대사용유량: 80L/min 기물번호: FLO 6-0608,0609	(주)한국EnE 2006.03	1set			- 소재불명
합 계					₩10,062,000.-	
	이	하	여	백		

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영천시 고경면 소재 '고경초등학교' 남동측 근거리에 위치하며, 부근일대는 주유소, 근린생활시설 점포, 식당, 자동차관련시설, 국도변 농경지 등으로 형성된 국도변 상가 및 농촌지대입니다.

(2) 교통상황

국도변에 위치하며 본건까지 차량 진출입이 용이하며, 간선도로 접근성, 대중교통사정 등 제반 교통사정 무난한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

콘크리트 옹벽을 설치하여 접면도로와 등고 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 폐구거를 포함하여 3필지 일단의 주유소 및 부속부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

일단의 토지는 북동측으로 폭 약 30미터(왕복4차선 국도)의 포장된 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2,3,4) 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역 (전부제한300m(전 축종 사육제한)){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 접도구역(일반국도28(부산지방국도관리청)){도로법} 입니다.

토지감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2) 지상에 일반건축물대장에 등재된 제시외 건물(기호 ㄱ, 독립형 주유소캐노피)이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.
- (2) 기 타: -

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

1(가) 철근콘크리트조 슬라브지붕 지상2층 건물로서
 사용승인일: 2006.7.13
 외벽: 화강석, 외장페인팅 등
 내부" 사무실은 데코타일, 텍스붙임 등
 숙소부분은 벽지, 장판, 내장타일 등
 창호: 샷시유리 창호 등 입니다.

제시외 건물(기호 ㄱ):
 일반철골조 판넬지붕 단층, 독립형 주유소 캐노피로서
 4개 철골기둥에 무벽체, 바닥 칼라하드너 등 입니다.

(2) 이용상태

1(가) 1층: 사무실, 화장실, 창고 등
 2층: 주유원 숙소

(3) 설비내역

1(가) 급배수 및 위생설비, 난방설비(2층 숙소) 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 지적 및 건물개황도, 사진용지와 같이 제시외 건물(부합물, 종물)이 소재하여 개략적으로 면적 실측사정하여 평가하였습니다.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계: 미상입니다.

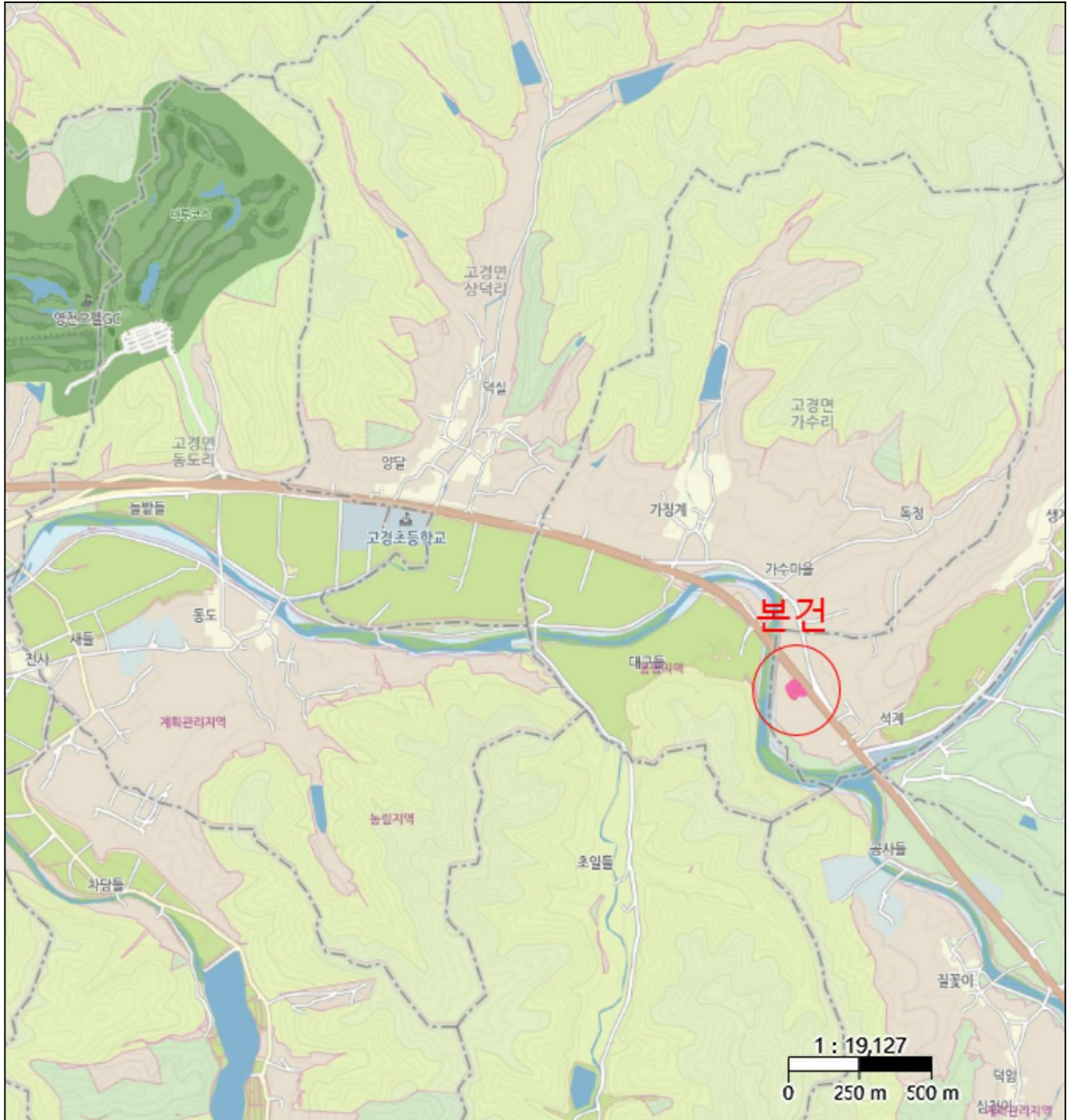
(2) 기타: 제시외 건물(기호 ㄱ: 주유소캐노피)은 일반건축물대장에 등재된 건물로서 이를 기준으로 평가하였습니다.

(3) 기계기구: 본건 기계기구는 본건 '고경주유소'내에 설치되어 있는 지하 유류저장탱크, 주유기로서, 영업중단 및 노후화되어 현상 및 관리상태 불량한 편이며, 기호(3) 주유기는 소재불명입니다.

광역위치도



소재지 경상북도 영천시 고경면 석계리 285외



위치도



소재지 경상북도 영천시 고경면 석계리 285외



위 치 도 (비교 표준지)



소재지 경상북도 영천시 고경면 석계리 285외



위 치 도 (위성)

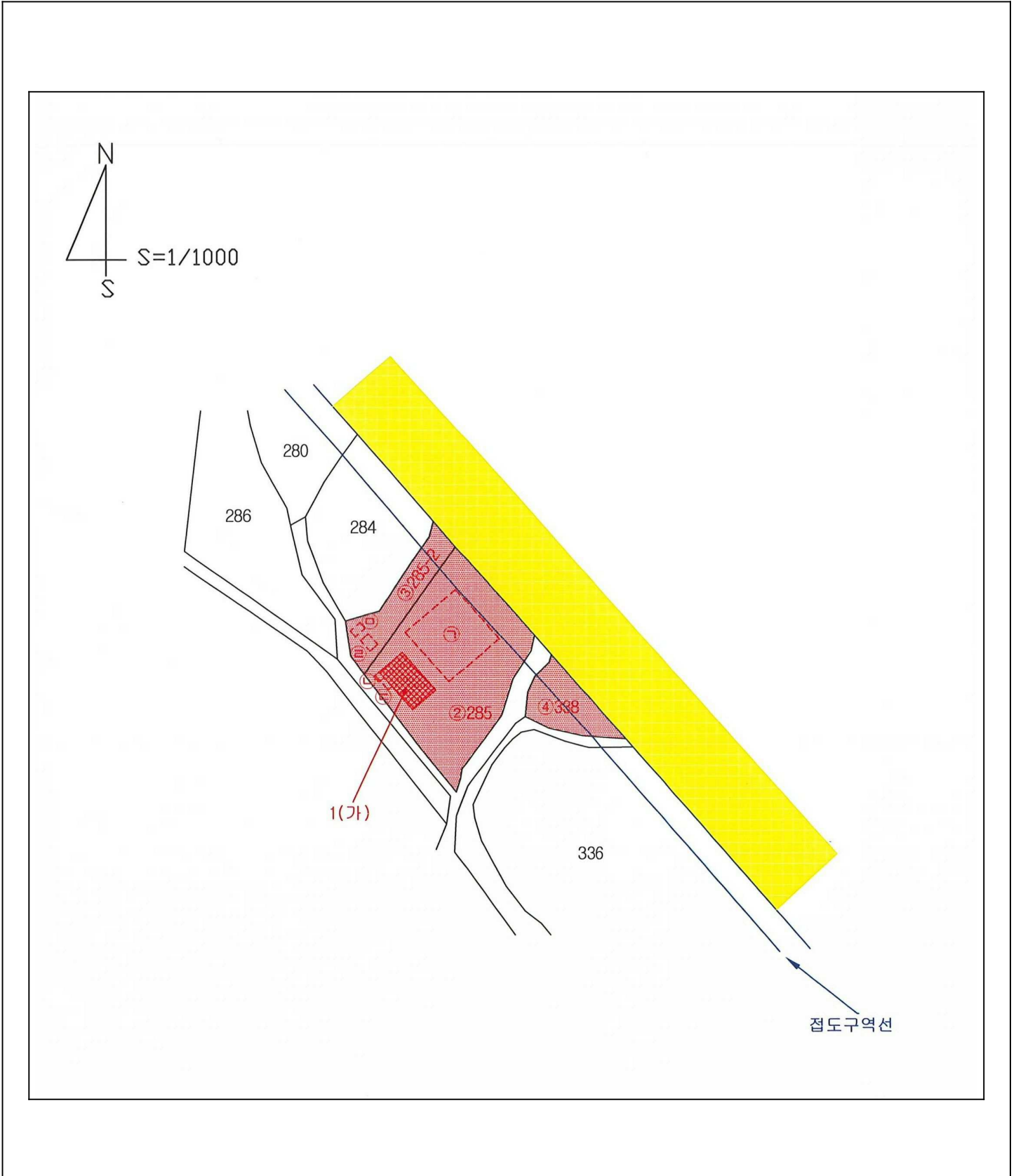


소 재 지

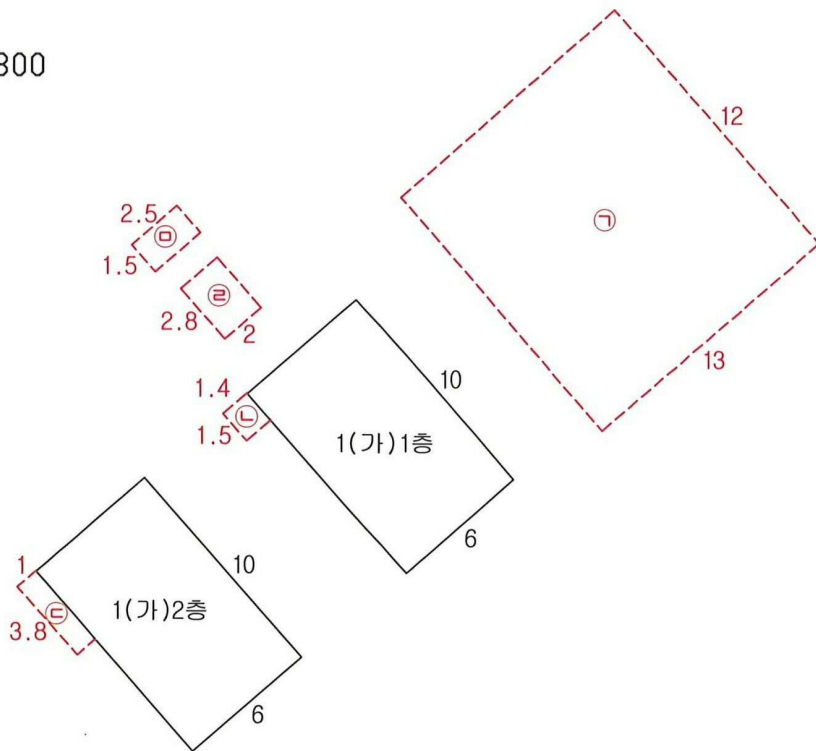
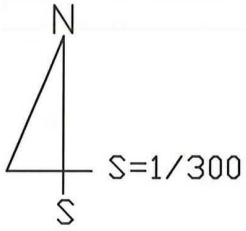
경상북도 영천시 고경면 석계리 285외



지 적 도



건물개황도



[평가건물 면적산출]

1(가)1층,2층 : 공부(제시)면적에 의거 면적사정

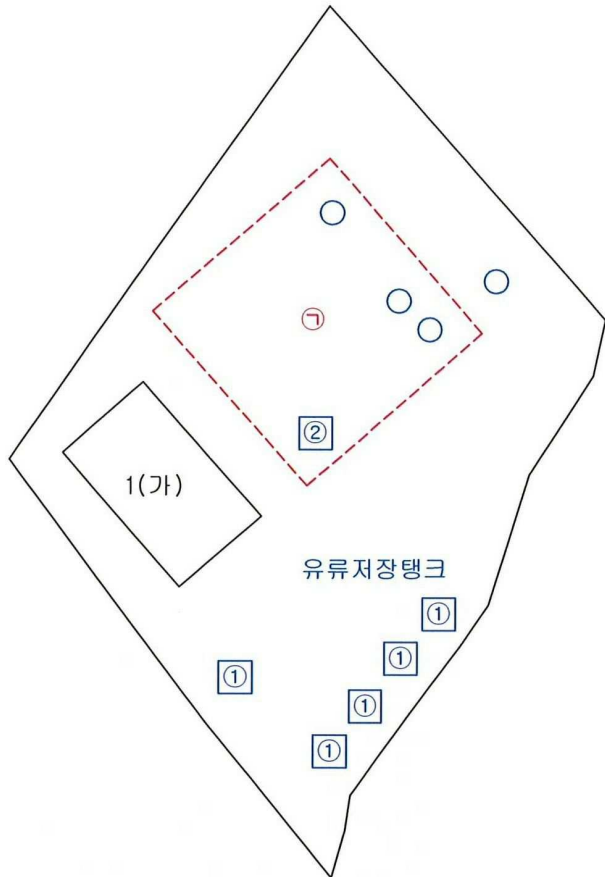
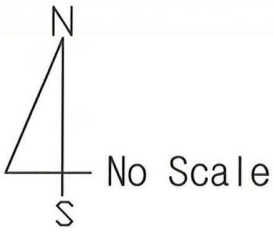
[제시외건물]

- (ㄱ) 일반철골구조 1층, 주유소캐노피, 약 156㎡
- (ㄴ) 조립식판넬지붕 단층(1층부합구조), 보일러실, 약 2.1㎡
- (ㄷ) 조립식판넬조 단층(2층부합구조), 보일러실, 약 3.8㎡
- (ㄹ) 조립식판넬지붕 단층, 창고, 약 5.6㎡
- (ㄴ) 조립식판넬지붕 단층, 창고, 약 3.7㎡

기계기구배치도



소재지 경상북도 영천시 고경면 석계리 285외



경상북도 영천시 고경면 석계리 285번지외지상 고경주유소내 소재
(목록 제2019-343호)





1()



(:)



2, 3, 4



2, 3, 4



2, 3, 4 ()



()



()



()



()





1()



2()