

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 내츄럴테크 주식회사(변경전: 농업회사법인
내츄럴테크 주식회사)
소유물건(2024타경33824)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

감정평가서번호: D042405-2-018

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

동인감정평가법인(주) 경남지사

(부동산 및 기계기구)감정평가표

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

감정평가사
손정이 (인)

동인감정평가법인(주) 경남지사 지사장 손정이 (서명또는인)

감정평가액	이십구억일천육백구십일만일천일백원정(₩2,916,911,100.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 흥덕의	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	내츨테크(주)[변경전:농업회사 법인 내츨테크(주)](2024타경33824)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.05.28	2024.05.28	2024.05.28		
감정 평가 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 김철태 (인)					

(부동산 및 기계기구)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	16,158	토지	16,158	-	1,233,107,100
	건물	4,200	건물	4,200	-	1,505,168,000
	기계기구	5식	기계기구	5식	-	151,700,000
	제시외 건물	(704)	제시외 건물	704	34,000	23,936,000
	제시외 구축물	(1식)	제시외 구축물	1식	-	3,000,000
	이		하	여	백	
	합계					₩2,916,911,100

토지, 건물 감정평가명세표

기호(1~9, ㄱ, ㄴ)

페이지 : 1

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 하동군 진교면 안심리	389-1	전	계획관리지역	13,275	13,275	91,000	1,208,025,000	현황 : 동. 식물관련 시설 부지, 일부 법면 (경사지) 감안
2	"	산46-2	임야	계획관리지역	2,883	2,883	8,700	25,082,100	현황 : 대부분 도로 및 구거
3	" [도로명주소] 경상남도 하동군 진교면 구고속도로 458-23	산48-8, 385-5 위 지상	공장 (주1)	일반철골구조 판넬지붕 단층	392	392	400,000	156,800,000	500,000 x 32/40 현황 : 389-1 지상 소재
4	"	산48-8, 385-5 위 지상	동. 식물 관련시설 (주2)	일반철골구조 판넬지붕 단층	637	637	360,000	229,320,000	450,000 x 32/40 현황 : 389-1 지상 소재
5	"	산48-8, 385-5 위 지상	동. 식물 관련시설 (주3)	일반철골구조 판넬지붕 단층	784	784	352,000	275,968,000	440,000 x 32/40 현황 : 389-1 지상 소재
6	"	산48-8, 385-5 위 지상	동. 식물 관련시설 (주4)	일반철골구조 판넬지붕 단층	784	784	344,000	269,696,000	430,000 x 32/40 현황 : 389-1 지상 소재

토지, 건물 감정평가명세표

기호(1~9, ㄱ, ㄴ)

페이지: 2

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	
7	경상남도 하동군 진교면 안심리 [도로명주소] 경상남도 하동군 진교면 구고속도로 458-23	산48-8, 385-5 위 지상	동. 식물 관련시설 (주5)	일반철골구조 판넬지붕 단층	784	784	344,000	269,696,000	430,000 x 32/40 현황 : 389-1 지상 소재
8	"	산48-8, 385-5 위 지상	동. 식물 관련시설 (주6)	일반철골구조 판넬지붕 단층	427	427	344,000	146,888,000	430,000 x 32/40 현황 : 389-1 지상 소재
9	"	산48-8, 385-5 위 지상	공장 (주7)	일반철골구조 판넬지붕 단층	392	392	400,000	156,800,000	500,000 x 32/40 현황 : 389-1 지상 소재
소 계								₩2,738,275,100	

토지, 건물 감정평가명세표

기호(1~9, ㄱ, ㄴ)

페이지: 3

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	
ㄱ	(제시외건물)	389-1 지상	창고	경량철골조 및 철파이프조 비닐지붕 단층	(704)	704	34,000	23,936,000	40,000 x 17/20 미등재 관찰감가
	경상남도 하동군 진교면 안심리								
소 계								₩23,936,000	
ㄴ	(제시외구축물)	389-1 지상	지하수 관정	-	(1식)	1식	-	3,000,000	
	"								
소 계								₩3,000,000	
합 계								₩2,765,211,100.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

기호(①~②')

Page : 1

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	Microwave건조기 및 Microwave Plasma 열분해기 1) 1차 건조기(ky1100) 용량 : 5,000kg/h 전력 : 13kw 입력전압 : 380V 60HZ 3 Phase 출력전압 : 220V 60HZ 센서 : 습도계 규격 : 380mm*2500mm*2500mm 2) 2차 건조기(ky1100A) 용량 : 5,000kg/h 전력 : 13kw 입력전압 : 380V 60HZ 3 Phase 출력전압 : 220V 60HZ 센서 : 습도계 규격 : 380mm*1800mm*2500mm 3) 이송콘베아 전력 : 2HP 용량 : 100~10,000kg/h 입력전압 : 380V 60HZ 3 Phase 출력전압 : 220V 60HZ 규격 : 3200mm*400mm 4) 열분해기(ky-mwp2020) 용량 : 3,000kg/습식(함수율70%) 9,000kg/건식(함수율 35%이하) 전력 : 52kw 입력전압 : 380V 60HZ 3 Phase 출력전압 : 220V 60HZ 센서 : 온도 규격 : 2800mm*1800mm*2400mm 기타 부대설비 포함	국산 (기양종합 에너지)	1식	-	18,900,000	150,000,000 x 0.126(1/10) 현황 : 방치되고 일부 부속품 소재 불명 인점 고려 관찰감가

기계기구 감정평가명세표

기호(①~②')

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	
②	사료공급시스템 1) 저장탱크 2set 용량 : 30t 재질 : frp 2) 이송펌프(HS-1300) 유량 : 38m ³ /hr 출력 : 5.5 kw 회전수 : 430rpm 기타 부대설비 포함	국산 미상	1식	-	11,900,000	30,000,000 x 0.398(6/10) 관찰감가
③	수변전설비 Cap ^l : 200kw T.R : 200kVA × 1ea MOF/LA/COS Con ^l c 전주 및 기타부대설비	국산 미상	1식	-	13,500,000	25,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가

기계기구 감정평가명세표

기호(①~②')

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'	파.분쇄시스템 · 명판:파쇄기 - Model:SB1-2101 - S/N:S21-002 · 명판:분쇄기 - Model:SM1-2101 - S/N:S21-003 · Cap': 10Ton/Hr · 페버섯배지 → 파쇄 → 집진 → 이송 → 분쇄 → 2차집진 → 출하 공정순임. · 파쇄모터 10HP(2ea) · 감속기(감속비율48.57)(2ea) · 집진(Cap':450m ³ /min) · Conveyor:700×7,000mm · 분쇄모터 100Hp(1ea) · 집진싸이클론(100m ³ /min) · 출하싸이클론(150m ³ /min) · Control Panel	(주) 에스앤에스 #S21-002외 2021.03 중고취득 [세금계산서 (2021.03): 수리 및 보수)	1식	-	47,700,000	120,000,000 x 0.398(6/10) 관찰감가
②'	선별시스템 · 명판:선별기(대용량로봇시스템) · Model:SV1-2101 · S/N:S21-001 · Cap': 10ton/Hr · Robot (FANUC ROBOT R-2000iA/210F)(6축) (Type:A05B-1324-B215) (S/N:R05106883) (제조:2005.01) (Robot Controller ~ FANUC SYSTEM R-J3iB) · Robot 이송→호퍼→2단스크린 (유충과 분별토 선별작업) → 스크류컨베이어(2ea) → 출하 · 2단스크린 Dimension: -시작(H): 1985m, -끝(H): 1620m,	(주) 에스앤에스 #S21-001 2021.03 중고취득 [세금계산서 (2021.03): 수리 및 보수]	1식	-	59,700,000	150,000,000 x 0.398(6/10) 관찰감가

기계기구 감정평가명세표

기호(①~②')

Page : 4

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	
	-1,800(W) × 7,000mm(L) · Control Panel					
	합 계			백	₩151,700,000.-	
	이	하	여			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 하동군 진교면 안심리에 소재하는 부동산 및 기계기구로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가의 근거

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

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.05.28 일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.05.28 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

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

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- 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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

- (1) 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 건물 등의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였습니다.
- (3) 기계기구의 평가는 구조, 규격, 형식, 년식, 용량, 성능, 제작처, 투입비용 등을 종합적으로 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 기계기구의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였습니다.

7. 기타 참고사항

- 가. 기호(1) 토지의 의뢰목록상 지목은 전이나, 현황은 동.식물관련시설 부지로 이용중이고, 일부는 법면(경사지)이며, 기호(2) 토지의 의뢰목록상 지목은 임야이나, 현황은 대부분 도로 및 구거로 이용중인바, 이를 고려하여 해당 토지를 평가하였습니다.
- 나. 기호(3~9) 건물의 의뢰목록상 소재지번은 산48-8번지, 385-5번지이나, 현황은 등록전환 등으로 인하여 '389-1번지' 지상에 소재합니다.
- 다. 기호(4) 건물 내 고착된 부화관련 설비는 해당 건물가격에 포함하여 평가하였습니다.
- 라. 기호(ㄱ, ㄴ) 제시외건물 등은 실측사정하여 평가하였으니, 대상에 포함여부를 확인하시기 바랍니다.
- 마. 기호(①~②) 기계기구는 현장조사시 대상 기계기구의 정상적인 작동여부 및 이에 따른 기계설비의 결함 등을 구체적으로 확인할 수 없는 상태인 바, 본건 기계기구의 평가는 의뢰목록상의 구조, 규격, 용량 등의 내용과 외관상태를 기준으로 하여 일반적이고, 통상적인 상태를 전제하여 평가하였으니, 이점 참고하시기 바랍니다.
- 바. 기호(①) 기계기구는 현황 방치되고, 일부 부속품이 소재불명 인점을 고려하여 해당 기계기구를 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 기호(1) 토지 지상에 소재하는 컨테이너(사무실, 화장실)는 이동이 가능한 물건으로서, 평가대상에서 제외하고, 이에 구매됨이 없이 해당 토지를 평가하였습니다.

아. 기호(1,2) 토지는 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 정확한 위치, 경계 등의 확인은 측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

i. 토지가격 산출

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (하동군 진교면)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	안심리 389-1	전	13,275	계획관리	전기타	세로 (가)	부정형 완경사	12,600
2	안심리 산46-2	임야	2,883	계획관리	도로 등	세로 (가)	부정형 완경사	1,940

2. 공시지가기준법

가. 공시지가기준법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 따라 평가하되, 본건 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 유사하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가 변동률 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을 주는 지역요인, 개별 요인을 비교·분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였습니다.

나. 비교표준지 공시지가의 선정 및 사유

비교표준지의 선정은 용도지역이 같은 표준지로서, 당해 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하고 실제 지목 및 이용상황이 같거나 유사하며, 용도지역, 지구·구역 등 공법상 제한사항과 주위환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가능한 한 근접하여 있는 아래의 표준지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2024.01.01.기준)

기호	소재지 (하동군 진교면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	백련리 808	공장 용지	25,966.4	계획 관리	공업용	소로 각지	사다리 평 지	116,800	기호(1) 토지와 비교
B	안심리 산61-3	임야	9,176	계획 관리	자연림	맹지	부정형 급경사	5,110	기호(2) 토지와 비교

※ 기호(A) 비교표준지는 접도구역에 저촉되나, 그 저촉면적이 전체면적 비율 대비 미미한바, 개별요인 비교시 이를 참작하였습니다.

다. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2024년 05월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 전월 지가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 경상남도 하동군 (24.01.01~24.05.28) (계획관리)

2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.119

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.046

(1 + 0.00119) * (1 + 0.00046 * 28/30) ≒ 1.00162

라. 지역요인 비교

지역요인은 지역특성을 반영하고 일반적 지가수준을 형성하는 요인으로서, 평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교표준지의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 공업지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성
		판매 및 원료구입시장과의 접근성
		인력수급의 난이도
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저	고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 임야지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 표준지							
1	A	0.90	0.95	0.95	0.80	0.90	1.00	0.585

본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 편의성 등), 환경조건(공급 및 처리시설의 상태 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세합니다.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 표준지							
2	B	1.15	1.00	1.00	0.95	1.00	0.40	0.437

본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(본건 대부분 도로 및 구거 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.

바. 그 밖의 요인(기타요인)의 보정

1) 필요성 및 근거

그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호 및 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 ‘2006두11507(2007.07.12선고)’, ‘2003다38207(2004.05.14선고)’, ‘2002두5054(2003.07.25선고)’, 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725, 1991.12.28 건설부 토정30241-36538) 등에서 그 밖의 요인(기타요인)의 보정의 필요성을 인정하고 있는 것으로 해석되는 바, 공시지가는 현실지가와 차이를 내포할 수 있으므로 인근의 평가 사례, 지가 수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인(기타요인)의 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (하동군 진교면)	토지	평가목적 또는 거래사례	용도지역	평가가격 또는 거래가격 (원/㎡)	기준시점 또는 거래시점	비 고
		건물					
①	백련리 805	공장용지 -	담보 평가	계획관리	145,000	2021.05.28	-
②	안심리 산68-7	임야 -	담보 평가	계획관리	25,000	2020.12.22	-
a	백련리 804	공장용지	거래사례	계획관리	약 136,000	2023.10.19	-
		공장 등					
[토지단가 산출개요] ■거래가액: 1,600,000,000원(건물포함) ○건물 개요: 주1: 일반철골구조 판넬지붕, 공장(사용승인일: 2010.12.21), 면적: 1,484.54㎡ 부1: 경량철골구조 판넬지붕, 구내식당(사용승인일: 2010.12.21 등), 면적: 98.4㎡ 부2: 경량철골구조 판넬지붕, 공장(사용승인일: 2013.06.03), 면적: 147.98㎡ ○토지 개요: 계획관리지역, 면적: 7,054.5㎡ ■토지 추정단가: $[(1,600,000,000\text{원} - 639,850,820\text{원}(주1,부1,2)) \div 7,054.5\text{㎡}]$ $= 136,000\text{원}/\text{㎡}$ 주1: $(550,000\text{원}/\text{㎡} \times 28/40) \times 1,484.54\text{㎡} = 571,547,900\text{원}/\text{㎡}$ 부1: $(360,000\text{원}/\text{㎡} \times 28/40 \text{ 관찰감가}) \times 98.4\text{㎡} = 24,796,800\text{원}/\text{㎡}$ 부2: $(400,000\text{원}/\text{㎡} \times 28/38) \times 147.98\text{㎡} = 43,506,120\text{원}/\text{㎡}$							
b	안심리 62-7	임야 -	거래사례	계획관리	34,437	2021.12.20	-

* 기호(a) 거래사례는 토지,건물이 일괄 거래된 사례이며, 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려한 건물가액을 공제한 토지 단가입니다.

3) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

(1) 평가사례 등의 선정기준

인근 지역에 소재한 것으로서, 용도지역의 동일성과 제반 개별요인의 유사성을 고려하며, 인근 지역 내 다른 평가 사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부 등을 검토하여, 표준적인 사례를 그 밖의 요인(기타요인)의 보정치 산정을 위하여 활용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 보정치 산정

$$\frac{\text{사례 기준 공시지가(사례평가가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교)}}{\text{가격시점(기준시점)일 현재 공시지가(공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{기타요인보정치}$$

* 비교표준지(A)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (하동군 진교면)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	백련리 805	145,000	1.03076	1.000	1.047	156,485	= 1.337
시점일 현재 공시지가	백련리 808	116,800	1.00162	--	--	116,989	
비교요인	시점수정	하동군 계획관리지역(2021.05.28~2024.05.28)					1.03076
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례 대비 개별적 제 요인에서 우세합니다.					1.047

※ 평가사례(①) 기준 비교표준지(A) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.05	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	1.047
비교표준지는 사례와 대비시 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세하나, 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(교통의 편의성 등)에서 우세하여, 전체적인 개별요인은 비교표준지가 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

* 비교표준지(B)의 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

구분	소재지 (하동군 진교면)	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 공시지가	안심리 산68-7	25,000	1.03722	1.000	0.765	19,837	≒ 3.875
시점일 현재 공시지가	안심리 산61-3	5,110	1.00162	--	--	5,118	
비교요인	시점수정	하동군 계획관리지역(2020.12.22~2024.05.28)					1.03722
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.					1.000
	개별요인	표준지는 사례 대비 개별적 제 요인에서 열세합니다.					0.765

※ 평가사례(②) 기준 비교표준지(B) 개별요인 산출내역

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765
비교표준지는 사례와 대비시 가로조건(접근도로의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.						

4) 인근 유사 토지의 지가수준

구분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
공업용	소규모 공장지대	소로 각지	150,000 ~ 180,000 내외	
자연림	국도주변 야산지대	세로 (불)	21,000 ~ 24,000 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 격차가 있는바, 표준지 공시지가와 인근 지가와 격차, 기 시행된 평가 수준 및 최근의 지가동향 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인을 상기 격차율의 범위 내에서 다음과 같이 보정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.33
B	3.87

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	116,800	1.00162	1.000	0.585	1.33	91,023	91,000
2	5,110	1.00162	1.000	0.437	3.87	8,656	8,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

가. 실거래가에 의한 거래사례비교법의 적용

본건 토지의 가격은 대상 토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 평가하였습니다.

나. 거래사례 선정

1) 인근 거래사례 현황

[출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (하동군 진교면)	토지	평가목적 또는 거래사례	용도지역	평가가격 또는 거래가격 (원/㎡)	기준시점 또는 거래시점	비 고
		건물					
a	백련리 804	공장용지	거래사례	계획관리	약 136,000	2023. 10. 19	기호(1) 토지와 비교
		공장 등					
[토지단가 산출개요] ■거래가액: 1,600,000,000원(건물포함) ○건물 개요: 주1: 일반철골구조 판넬지붕, 공장(사용승인일: 2010.12.21), 면적: 1,484.54㎡ 부1: 경량철골구조 판넬지붕, 구내식당(사용승인일: 2010.12.21 등), 면적: 98.4㎡ 부2: 경량철골구조 판넬지붕, 공장(사용승인일: 2013.06.03), 면적: 147.98㎡ ○토지 개요: 계획관리지역, 면적: 7,054.5㎡ ■토지 추정단가: $[(1,600,000,000원 - 639,850,820원(주1,부1,2)) \div 7,054.5㎡]$ $= 136,000원/㎡$ 주1: $(550,000원/㎡ \times 28/40) \times 1,484.54㎡ = 571,547,900원/㎡$ 부1: $(360,000원/㎡ \times 28/40 \text{ 관찰감가}) \times 98.4㎡ = 24,796,800원/㎡$ 부2: $(400,000원/㎡ \times 28/38) \times 147.98㎡ = 43,506,120원/㎡$							
b	안심리 62-7	임야	거래사례	계획관리	34,437	2021. 12. 20	기호(2) 토지와 비교
		-					

* 기호(a) 거래사례는 토지,건물이 일괄 거래된 사례이며, 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려한 건물가액을 공제한 토지 단가입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교 거래사례 선정 및 사유

대상 토지의 인근 지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용 상황 등이 같거나 유사한 사례로서, 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 기호(a,b)를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 선정된 사례는 현장 조사 시 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됩니다. (1.00)

라. 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 자가변동률을 적용하되, 2024년 05월 이후 자가변동률이 고시되지 않아 전월 자가변동률을 연장 사정하였습니다.

- 기호(1) 토지와 기호(a) 거래사례 비교시

경상남도 하동군 (23.10.19~24.05.28) (계획관리)

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.018

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.019

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.025

2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.119

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.046

$(1 + 0.00018 * 13/31) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00046 * 28/30) \approx 1.00214$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(2) 토지와 기호(b) 거래사례 비교시

경상남도 하동군 (21.12.20~24.05.28) (계획관리)

2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.124

2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.717

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.249

2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.119

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.046

$(1 + 0.00124 * 12/31) * (1 + 0.01717) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00046 * 28/30) \approx 1.02184$

마. 지역요인 비교

지역요인은 지역특성을 반영하고 일반적 지가수준을 형성하는 요인으로서, 평가대상 토지와 비교거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지와 비교거래사례의 개별요인을 이용상황별로 다음과 같이 각 조건별로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 공업지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성
		판매 및 원료구입시장과의 접근성
		인력수급의 난이도
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저	고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 임야지대 -

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 거래사례							
1	a	0.95	1.00	0.95	0.80	0.90	1.00	0.650

본건은 비교거래사례와 대비시 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(공급 및 처리시설의 상태 등), 획지 조건(경사 등), 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세합니다.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비준율
본건	비교 거래사례							
2	b	1.15	1.00	1.00	0.55	1.00	0.40	0.253

본건은 비교거래사례와 대비시 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(본건 대부분 도로 및 구거 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인은 본건이 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	136,000	1.00	1.00214	1.000	0.650	88,589	89,000
2	34,437	1.00	1.02184	1.000	0.253	8,903	8,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지단가 결정

가. 산정된 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	91,000	89,000	
2	8,700	8,900	

나. 검토 및 토지가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)이 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따른 공시지가기준법에 의한 단가로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ii. 건물 등 가격 산출

1. 원가법의 적용

건물 등은 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재상태, 부대설비, 용도 등을 종합적으로 참작하여 해당 재조달원가를 산정하고, 감가수정은 내용년수를 표준으로 한 정액법과 현상 및 관리상태 등을 고려한 관찰감가법을 병용하여 원가법으로 평가하였습니다.

2. 대상 건물의 개요

기호	구조	면적(㎡)	용도	사용승인일
3	일반철골구조 판넬지붕 단층	392	공장	2016.04.26
4		637	동.식물 관련시설	
5		784		
6		784		
7		784		
8		427		
9		392	공장	

※제시외건물 등은 별지 ‘토지, 건물 감정평가명세표’ 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가의 결정

가. 적용 표준단가 결정

1) 건축물 재조달원가 자료집상 표준단가

구분	분류 번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
한국부동산 연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년)	05-01 -06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널/6.0m	4	714,000	35 (30~40)

2) 적용 표준단가의 결정

기호	구분	용도	구조	적용 표준단가 (원/㎡)
3,9	1층	공장	일반철골구조 판넬지붕	500,000
4	1층	동. 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕	450,000
5	1층	동. 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕	440,000
6~8	1층	동. 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕	430,000

나. 부대설비 보정단가 결정

기호	구분	설비내역	보정단가(원/㎡)
3~9	1층	기본적인 전기설비 등	적용 표준 단가에 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 결정

기호	구분	용도	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
3,9	1층	공장	일반철골구조 판넬지붕	500,000	적용 표준 단가에 포함	500,000
4	1층	동.식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕	450,000	적용 표준 단가에 포함	450,000
5	1층	동.식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕	440,000	적용 표준 단가에 포함	440,000
6~8	1층	동.식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕	430,000	적용 표준 단가에 포함	430,000

※ 제시외건물 등은 별지 ‘토지, 건물 감정평가명세표’ 참조 바랍니다.

4. 건물 적용단가의 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	감가수정	산출단가	적용단가 (원/㎡)
3,9	1층	500,000	40	8	32	32 / 40	400,000	400,000
4	1층	450,000	40	8	32	32 / 40	360,000	360,000
5	1층	440,000	40	8	32	32 / 40	352,000	352,000
6-8	1층	430,000	40	8	32	32 / 40	344,000	344,000

※ 감가수정 = 잔존년수 / 내용년수

※ 제시외건물 등은 별지 ‘토지, 건물 감정평가명세표’ 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

iii. 기계기구가격 산출

기계기구는 구조, 규격, 형식, 년식, 용량, 성능, 제작처, 투입비용 등을 종합적으로 참작하여 해당 제조달원가를 산정하고, 감가수정은 내용년수를 표준으로 한 정률법과 현상 및 관리상태 등을 고려한 관찰감가법을 병용하여 원가법으로 평가하였습니다.

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	16,158	-	1,233,107,100	
건 물	4,200	-	1,505,168,000	
기계기구	5식	-	151,700,000	
제시외 건 물	704	34,000	23,936,000	
제시외 구축물	1식	-	3,000,000	
합 계			2,916,911,100	

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액, 원가법에 의한 건물 등 가액과 기계기구가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가요항표

기호(1,2)

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

경상남도 하동군 진교면 안심리 소재 안심마을 남동측 근거리에 위치하며, 부근은 공장, 농경지 및 임야 등으로 형성되어져 있습니다.

(2) 교통상황

차량 접근 가능하고, 지역내 일반적 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 완·중경지세 내 부정형의 토지로서, 현황 동.식물관련시설 부지로 이용중입니다.
기호(2) 완·중경지세 내 부정형의 토지로서, 현황 대부분 도로 및 구거로 이용중이며, 일부는 임야로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 본건 동측으로 폭 약 5m내외의 포장 진입로 개설되어져 있습니다.
기호(2) 본건 일부가 현황 폭 약 5~7m내외의 포장 도로로 이용중입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한), 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)에 속합니다.
기호(2) 계획관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한), 준보전산지에 속합니다.

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

없습니다.

(7) 공부와의 차이

기호(1) 토지의 의뢰목록상 지목은 전이나, 현황은 동.식물관련시설 부지로 이용중이고, 기호(2) 토지의 의뢰목록상 지목은 임야이나, 현황은 대부분 도로 및 구거로 이용중이며, 일부는 임야로 이용중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 별지 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(3,9) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건으로서,
 벽체: 판넬노출.
 바닥: 시멘트 몰탈 마감.

기호(4~8) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건으로서,
 외벽: 판넬노출.
 내벽: 판넬노출 및 우레탄 발포 마감.
 바닥: 시멘트 몰탈 마감.

기호(ㄱ) 경량철골조 및 철파이프조 비닐지붕 단층입니다.
 기호(ㄴ) 지하수 관정입니다.

(2) 이용상태

기호(3,9) 공장(창고)으로 이용중입니다.
 기호(4~8) 동.식물관련시설로 이용중입니다.
 기호(ㄱ) 창고로 이용중입니다.
 기호(ㄴ) 지하수 관정입니다.

(3) 설비내역

기호(4,5) 건물에 송풍설비와 기호(4~8) 건물에 화재경보설비, 기호(4) 건물에 부화관련 설비 등 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

기호(ㄱ, ㄴ) 구조, 규모, 이용상황 등을 고려컨대 종물 및 부합물의 성질로 판단됩니다.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

기호(3~9) 건물은 의뢰목록상 산48-8번지, 385-5번지에 소재하나, 현황은 등록전환 등으로 389-1번지 지상에 소재합니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

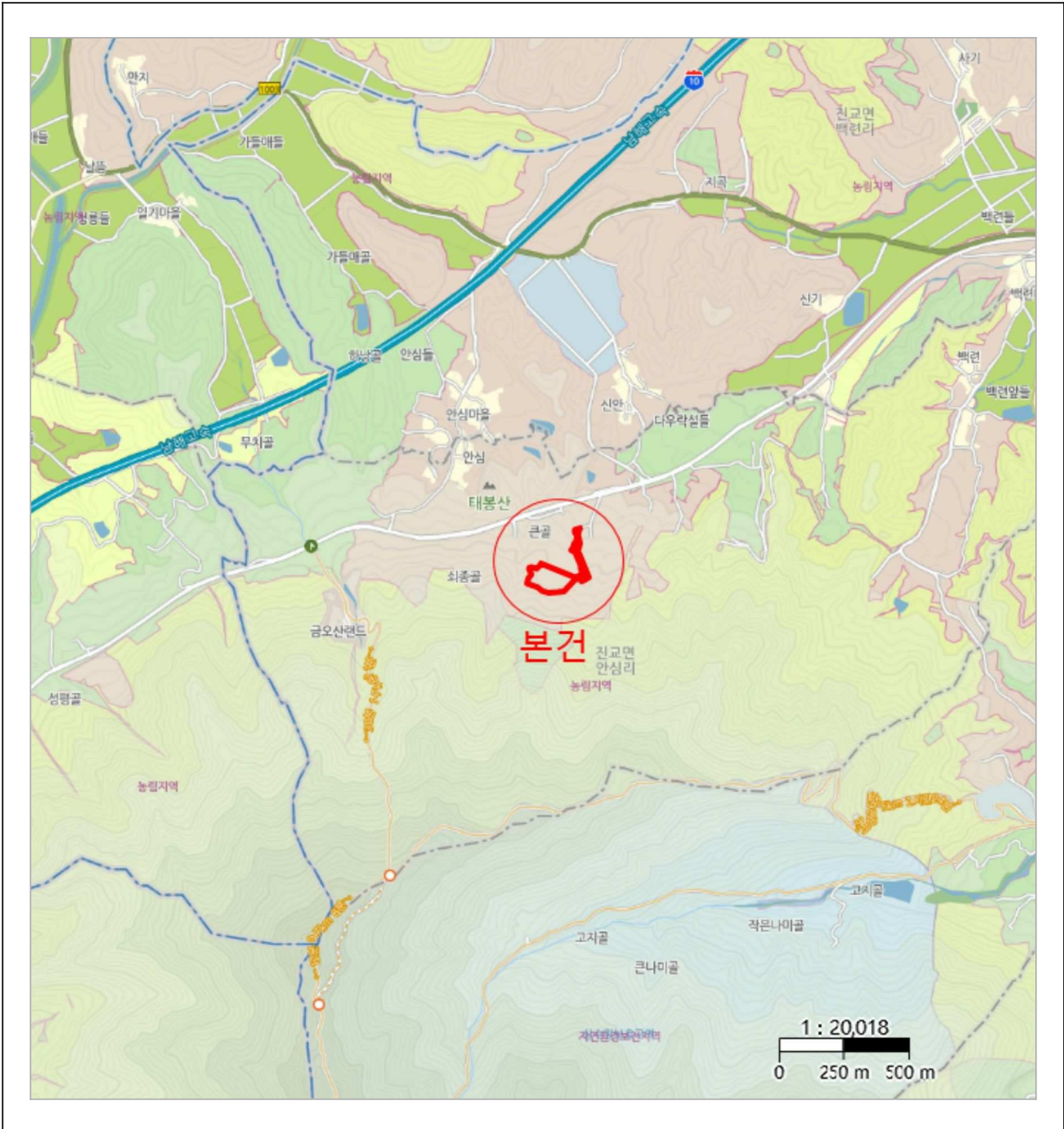
(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 별지 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조 바랍니다.

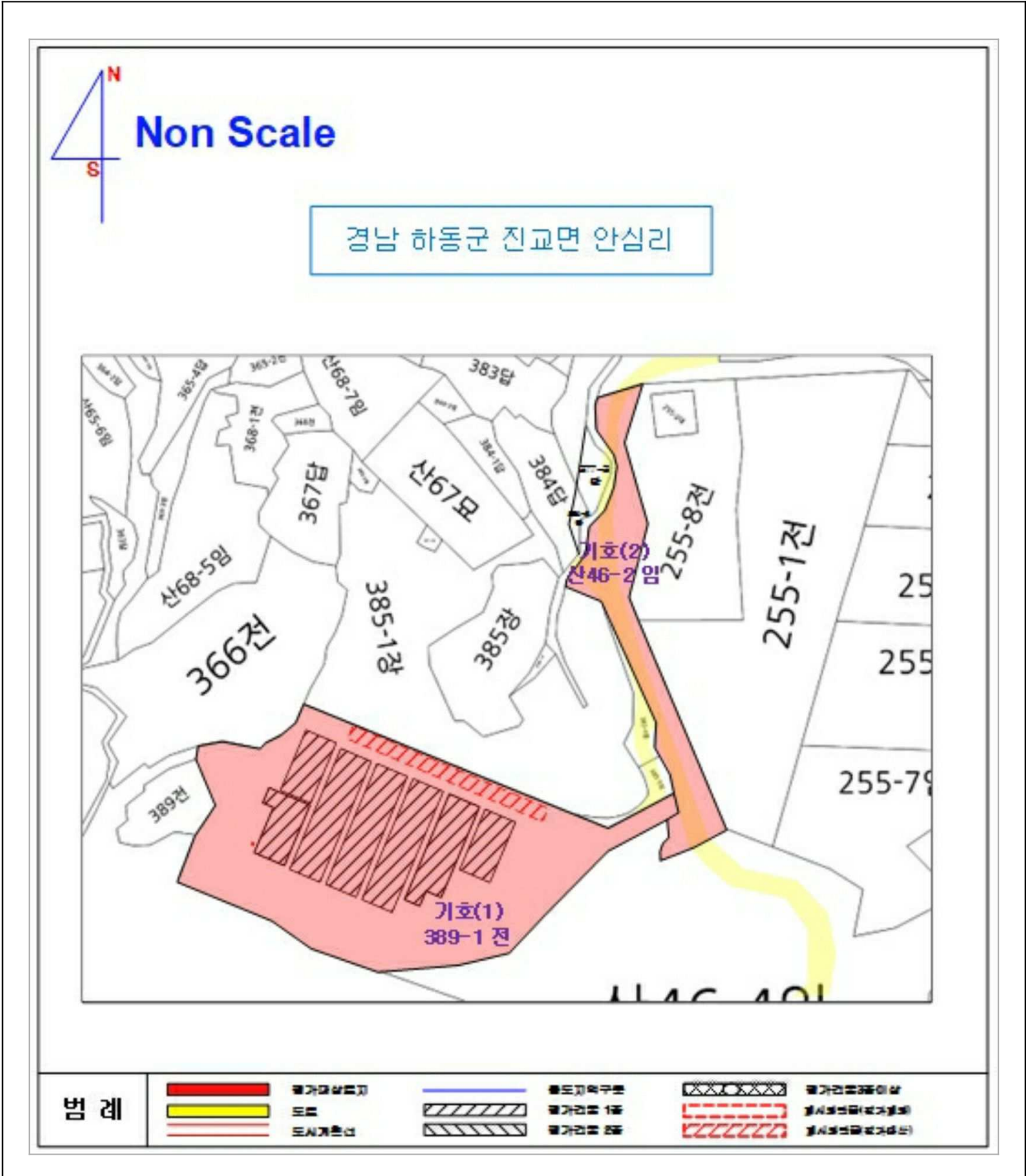
위 치 도



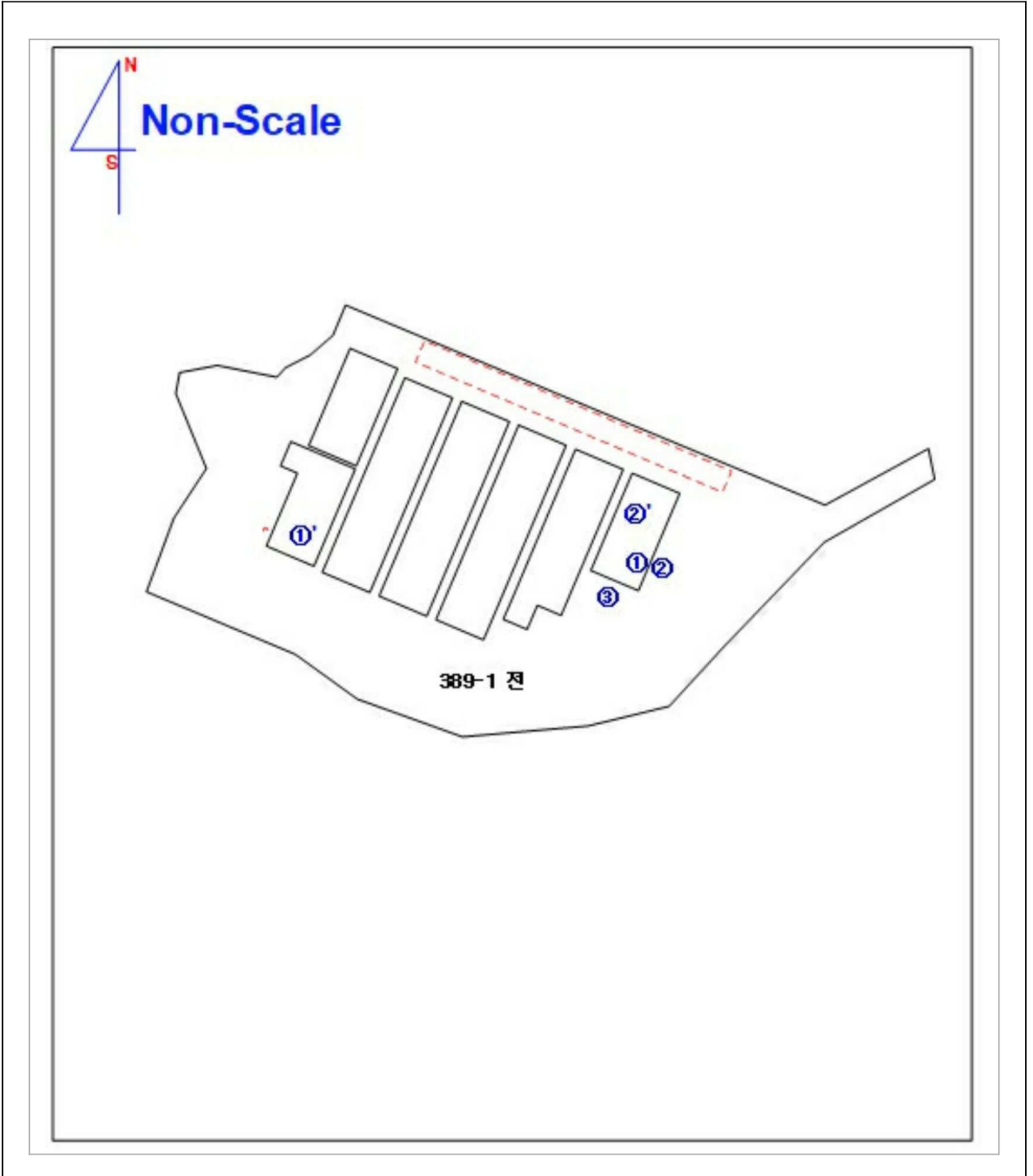
소재지 경상남도 하동군 진교면 안심리 389-1번지 외



지적 및 건물 개황도



기계기구배치도





(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



()



()



(4)



(4)



(1)

()



(1) ()



(1) ()



()



()



()



(')



(')