

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
건명	김서연 소유물건(2023타경6122)
감정서번호	S202311-009

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.

서경감정평가사사무소

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사
박경영

(인)

감정평가액	이억칠천삼백구십오만칠천원정 (₩273,957,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김서연 (2023타경6122)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.11.30	2023.11.27 ~ 2023.11.30	2023. 12. 04	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	772	토지	772	-	171,988,000
	건물	181.16	건물	181.16	-	77,335,300
	기계기구	9식	기계기구	9식	-	23,200,000
	제시외건물	(11.10)	제시외건물	11.1	-	1,433,700
합계						₩273,957,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물감정평가명세표

기호(1~3)

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 사천시 서포면 구량리	811-10	주유소용지	농림지역	725	725	224,000	162,400,000	접도구역 일부 저촉
2	" [도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 서포로 438	811-10 위지상	위험물저장 및 처리시설, 주택	블록조 및 일반철골구조 스라브지붕 2층 1층 2층	108.43	72.73	444,000	32,292,120	800,000 x 25/45 관찰감가 사무실 등
						35.7	129,000	4,605,300	450,000 x 10/35 관찰감가 캐노피
					72.73	72.73	556,000	40,437,880	1,000,000 x 25/45 관찰감가 주택 등
ㄱ	<제시외건물> 경상남도 사천시 서포면 구량리	811-10 위지상	보일러실 및 창고 등	기존벽체이용 및 블록조 슬래브지붕 단층	(8.1)	8.1	-	1,352,700	관찰감가
ㄴ	"	"	가추	판넬조 판넬지붕 2층소재	(3)	3	-	81,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

기호(1~3)

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	
3	경상남도 사천시 서포면 구량리	811-12	전	농림지역	47	47	204,000	9,588,000	접도구역 일부 저촉, 현황 주유소부속 토지
합 계								₩250,757,000.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물)감정평가명세표

기호(1~5)

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	지하저장탱크 (무연취발유) Type : 원통형 용량 20,000 ℓ 콘크리트 및 기타구조물일체	국산 미상	2식	-	3,560,000	관찰감가
2	지하저장탱크 (경유) Type : 원통형 용량 30,000 ℓ 콘크리트 및 기타구조물일체	국산 미상	2식	-	5,340,000	관찰감가
3	지하저장탱크 (등유) Type : 원통형 용량 : 20,000 ℓ 콘크리트 및 기타구조물일체	국산 미상	1식	-	1,780,000	관찰감가
4	주유기 (단식) 유량범위 : 80L/min 출구경 : 25mm 사용연료 : 경유	(주)한국ENE 2018.06	2식	-	5,560,000	관찰감가
5	주유기 (복식) 유량범위 : 50L/min 출구경 : 25mm 사용연료 : 휘발류, 등류, 경유	(주)한국ENE 2018.06	2식	-	6,960,000	관찰감가 현황 유량범위 :50L/min 1식 유량범위 :80L/min 1식
합 계					₩23,200,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경남 사천시 서포면 구랑리에 소재하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물, 기계기구에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물, 기계기구)마다 개별로 평가하되, 평가전례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사 완료일자인 2023년 11월 30일을 기준시점으로 함.

-본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 2023년 11월 27일~30일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타 참고사항

1)본건 기호(1,3)은 접도구역에 저촉되는 바, 공법상제한 등을 감안하여 평가하였음.

2)본건 기호(3)은 귀 제시목록 및 공부상 지목이 전이나 현황 주유소 부속토지임.

3)후첨 “지적 및 건물개황도”에 도시한 바와 같이 기호(1) 지상에 제시외건물 기호(ㄱ,ㄴ)이 소재하며, 제시외건물 기호(ㄱ,ㄴ)은 구조, 규모, 이용상태 등을 고려할 때, 당해 토지의 사용, 수익에 영향이 없을 것으로 사료되며, 제시외건물은 소유권이 불분명하나 평가의 목적을 고려하

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

여 개략적인 실측으로 면적을 사정 및 구조를 파악하여 평가하였는바, 향후 경매진행시 소유권 확인 및 일괄 경매여부 등을 재확인하시기 바람.

4)본건 기계기구에 대한 평가는 구조, 규격, 형식, 년식, 용량, 성능, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

5)본건 기계기구는 기준시점 현재 정상적인 작동 여부가 확인되지 아니하는 바, 귀 제시목록 및 명판 등을 기준하여 통상적인 상태로 평가하오니 향후 경매진행 및 응찰시 정상작동여부, 신고·허가사항 등에 관하여는 재확인하시기 바람.

6)본건은 주유소로 특성상 주유기 및 시설물 등의 소유관계가 불분명할 수 있는 바, 향후 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

7)본건은 인접토지와 경계가 불분명하여 명확한 경계확인에는 지적측량이 요구되는바, 경매 진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 등으로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 평가액을 결정함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	2023년 개별지가(원/㎡)	비고
1	서포면 구랑리 811-10	725	주유소 용지	농림지역	36,700	-
3	서포면 구랑리 811-2	47	전	농림지역	22,000	-

3. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1)비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 인근지역 내의 <표준지 가>를 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형세	2023년 공시지가(원/㎡)
가	곤양면 목곡리 501	490	대	단독주택	농림지역	세로(가)	사다리 평 지	27,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2)시점수정

1) 자가변동률 (2023년 11월 30일 기준)

시군구	용도지역	자가변동률	비 고
경상남도 사천시	농림지역	0.184%	경상남도 사천시 (23.01.01~23.11.30) (농림) 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.176 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008 $(1 + 0.00176) * (1 + 0.00008 * 30/31)$ ≒ 1.00184

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

2) 시점수정치

시점수정치	1.00184
-------	---------

(3)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 상업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	계통 및 연속성
		상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
	방위, 고저 등	자루형 획지
		맹지
		방 위
	접면도로 상태	고 저
		경사지
각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지
		3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한 고도제한 기타규제(임채이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.10	1.20	1.20	1.05	0.99	1.00	1.647
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 가로, 접근, 환경, 획지조건에서 우세하나, 행정적조건(접도구역 저축)에서 열세함.					
3	1.10	1.20	1.20	1.05	0.90	1.00	1.497
	의견	본건은 비교표준지(가)보다 가로, 접근, 환경, 획지조건에서 우세하나, 행정적조건(접도구역 저축 등)에서 열세함.					

(5)그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

국토해양부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

2) 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)	기타
인근 유사 토지	200,000원~250,000원 내외수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역내 유사부동산 사례자료

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	서포면 구랑리 000-00	농림지역	주	200,000	2018.07.26.	담보	본건 기호(1) 접도구역저촉 받지 않는 부분
2	서포면 구평리 000	농림지역	대	107,000	2023.07.19.	담보	-
3	서포면 자혜리 0000-0	계획관리	주	310,000	2020.07.28.	담보	접도구역저촉 받지 않는 부분
4	서포면 조도리 00	보전관리	대	110,000	2021.11.29.	담보	-
5	서포면 외구리 000-0	자연환경 보전지역	주	343,000	2020.10.14.	담보	-

(출처: 한국감정평가사협회 등)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(a) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(b) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정*1)	지역요인*2)	개별요인*3)	산출단가 (원/㎡)		격차율
평가전례	2	107,000	1.00048	1.000	1.273	136,276		4.87
표준지	가	27,900	1.00184	-	-	27,951		
산정 내역	*1) 시점수정	사천시 농림지역 (2023.07.19~2023.11.30.) : 1.00048						
	*2) 지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	*3) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		1.05	1.10	1.05	1.05	1.00	1.00	1.273

(c) 그 밖의 요인 보정치 결정

보정률 결정에 관한 의견	보정치
기준시점 현재 본건 인근지역내의 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.	4.87

(6) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	27,900	1.00184	1.000	1.647	4.87	224,195	224,000	-
3	27,900	1.00184	1.000	1.497	4.87	203,776	204,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1)개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2)비교사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

NO	소재지	용도지역	지목	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	서포면 구랑리 000-00	농림지역	공장용지	189,230	2021.09.29.	-
2	서포면 구평리 00-0	농림지역	창고용지	106,382	2019.05.03.	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한사항 및 지목, 실제 이용상황 등이 같거나 유사한 사례로 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠수 있다고 판단되는 거래사례 기호(1)을 선택함.

(3)사정보정

비교사례는 거래당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4)시점수정

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
경상남도 사천시	농림지역	2.591%	경상남도 사천시 (21.09.29~23.11.30) (농림)
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.106 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.151 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.208 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.105 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.922 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.176 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008 $(1 + 0.00106 * 2/30) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.01922) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00008 * 30/31)$ ≈ 1.02591

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수를 안분하여 연장 적용함.

(5)지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

※ 상업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	계통 및 연속성
		상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
	방위, 고저 등	자루형 획지
		맹지
		방 위
	접면도로 상태	고 저
		경사지
각 지		
2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	1.05	1.00	1.00	1.12	0.99	1.00	1.164
		의견	본건은 거래사례보다 가로, 획지조건에서 우세하나, 행정적조건에서 열세함.					
3	1	1.05	1.00	1.00	1.12	0.90	1.00	1.058
		의견	본건은 거래사례보다 가로, 획지조건에서 우세하나, 행정적조건에서 열세함.					

(7)거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	189,230	1.000	1.02591	1.000	1.164	225,971	226,000	-
3	189,230	1.000	1.02591	1.000	1.058	205,393	205,000	-

5. 토지 적용단가의 결정

1)각 방법에 의해 산정된 시산가격(단가)

구분	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	비고
1	224,000	226,000	-
3	204,000	205,000	-

2)결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 평가한 상기 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 토지평가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가격(원)	비고
1	224,000	725	162,400,000	-
3	204,000	47	9,588,000	-
합 계			171,988,000	-

III. 건물 평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상 건물의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 관찰감가법을 병용함.

2. 대상 건물의 개요

기 호	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일	비 고
2	블록조 및 일반철골구조 스라브지붕 2층	위험물저장 및 처리시설 ,주택	1층 : 108.43㎡ 2층 : 72.73㎡	1992.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가 산정 및 내용년수의 결정

1) 건물 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
03-01-04-09	점포 및 상가	블록조/ 평지붕	4	992,000	45 (40~50)
01-01-04-09	일반주택	블록조/ 평지붕	4	1,015,000	40 (35~45)
14-02-06-12	주유소 캐노피	철골조/ 칼라강판지붕	4	601,000	35 (30~40)

(출처: 한국부동산연구원, 2022년 건축물재조달원가)

2) 대상 적용 표준단가

본건 건물의 구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 고려하여 상기 건물표준단가 등을 종합적으로 참작하여 대상 건물 적용 표준단가를 결정함.

기 호	층	용도	면적(㎡)	적용 표준단가(원/㎡)
2	1	사무실 등	72.73㎡	800,000
		캐노피	35.7㎡	450,000
	2	주택 등	72.73㎡	1,000,000

3) 보정단가

기호	냉.난방설비	위생 및 급배수	기타설비 등	합계
2	본건의 대상 적용 표준단가에 기본적인 관련 부대설비를 포함함.			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 적용 재조달원가 (표준단가+보정단가)

기 호		적용 표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
2	1층 : 사무실 등	800,000	-	800,000
	1층 : 캐노피	450,000	-	450,000
	2층 : 주택 등	1,000,000	-	1,000,000

4. 건물 적용단가 결정

기 호		재조달원가(원/㎡)	감가수정	적용단가(원/㎡)	비 고
2	1층 : 사무실 등	800,000	25/45	444,000	관찰감가
	1층 : 캐노피	450,000	10/35	129,000	"
	2층 : 주택 등	1,000,000	25/45	556,000	"

※ 상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 결정하였음.

IV. 기계기구평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

기계기구에 대한 평가는 구조, 규격, 형식, 년식, 용량, 성능, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

2. 기계기구 가격의 결정

구 분	수량	평가액
기계기구	9식	23,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡) 및 수량	단 가	합 계
토 지	772	-	171,988,000
건 물	181.16	-	77,335,300
기계기구	9식	-	23,200,000
제시외건물	(11.1)	-	1,433,700
합 계			273,957,000

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 근거하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 평가한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성과 그 적정성이 지지되고 있으므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지 감정요항표

기호(1,3)

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

본건은 경상남도 사천시 서포면 구랑리 소재 "조교마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 근린생활시설, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 통행이 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 사다리유사형 평지로 주상용(주유소, 사무실 및 주택 등) 건부지임.

기호(3) : 부정형 평지로 주유소부속토지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 남서측으로 왕복2차선 아스팔트도로, 남측으로 노폭 약 1.5m 내외의 도로가 있음.

기호(3) : 본건 남서측으로 왕복2차선 아스팔트도로가 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 농림지역(농림지역) 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업보호구역(농업보호구역)<농지법>, 접도구역(지방도 1005호선_접도구역)<도로법>.

기호(3) : 농림지역(농림지역) 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업보호구역(2017-03-30)(농업보호구역)<농지법>, 접도구역(지방도 1005호선_접도구역)<도로법>.

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 기호(3)은 귀 제시목록 및 공부상 지목이 전이나 현황 주유소부속토지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

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

블록조 및 일반철골구조 스투브지붕 2층건으로(사용승인일:1992)
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
 내벽 : 벽지 및 몰탈위 페인팅, 타일붙임 마감 등.
 창호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

1층: 사무실 및 캐노피 등
 2층 : 주택 등.

(3) 설비내역

난방설비, 위생설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도"에 도시한 바와 같이 기호(1) 지상에 제시외건물 기호(ㄱ, ㄴ)이 소재하며, 제시외건물 기호(ㄱ, ㄴ)은 구조, 규모, 이용상태 등을 고려할 때, 당해 토지의 사용, 수익에 영향이 없을 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

-.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

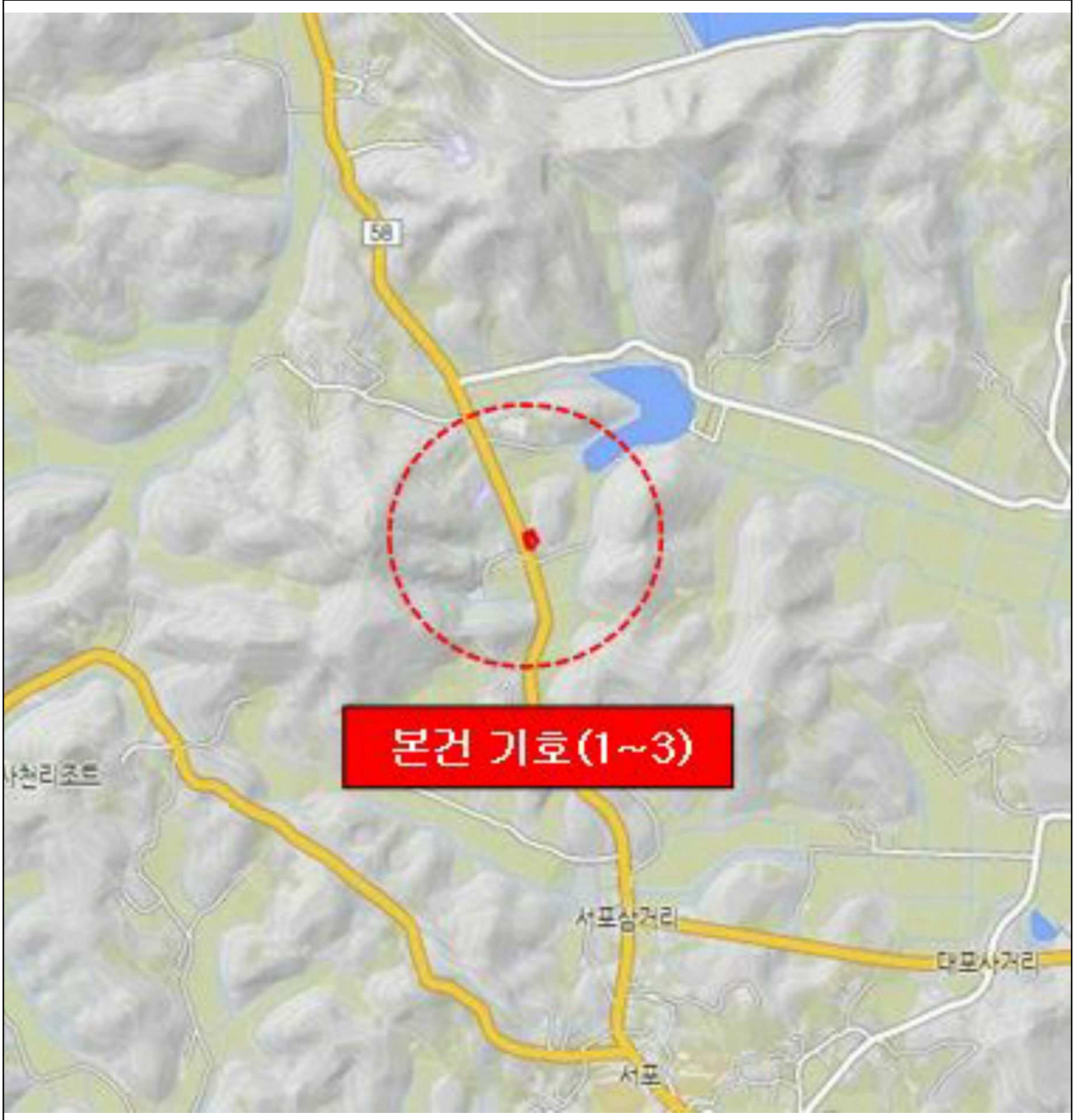
기 타 : 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참조.

위 치 도



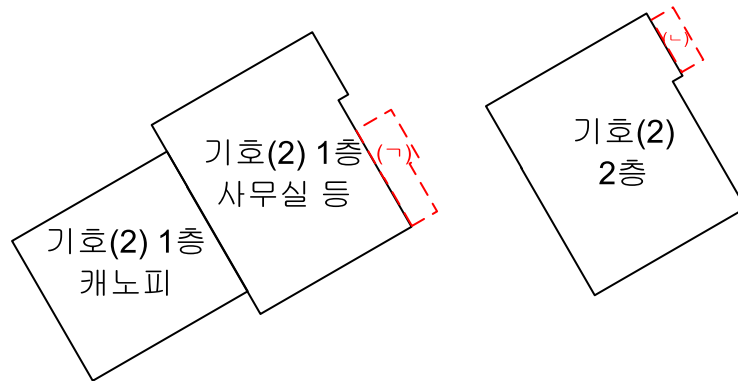
소재지

경상남도 사천시 서포면 구랑리 811-10외



건물개황도

Non-scale



평가대상건물

기호(2) : 1층-공부상 108.43㎡
2층-공부상 72.73㎡

제시외건물(평가대상)

기호(ㄱ) : 약 8.1㎡

→기존벽체이용 및 블록조 슬래브지붕 단층(보일러실 및 창고 등)

기호(ㄴ) : 약 3㎡

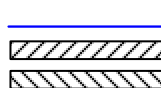
→판넬조 판넬지붕 2층소재(가추)

*본 개황도는 현장조사시 실측사항 및 지적도, 위성사진, 건축물현황도 등을 통해 표시한 개략적인 개황도로 실제와 차이가 있을수 있습니다.

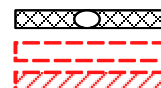
명례



평가대상토지
도로
도시계획선



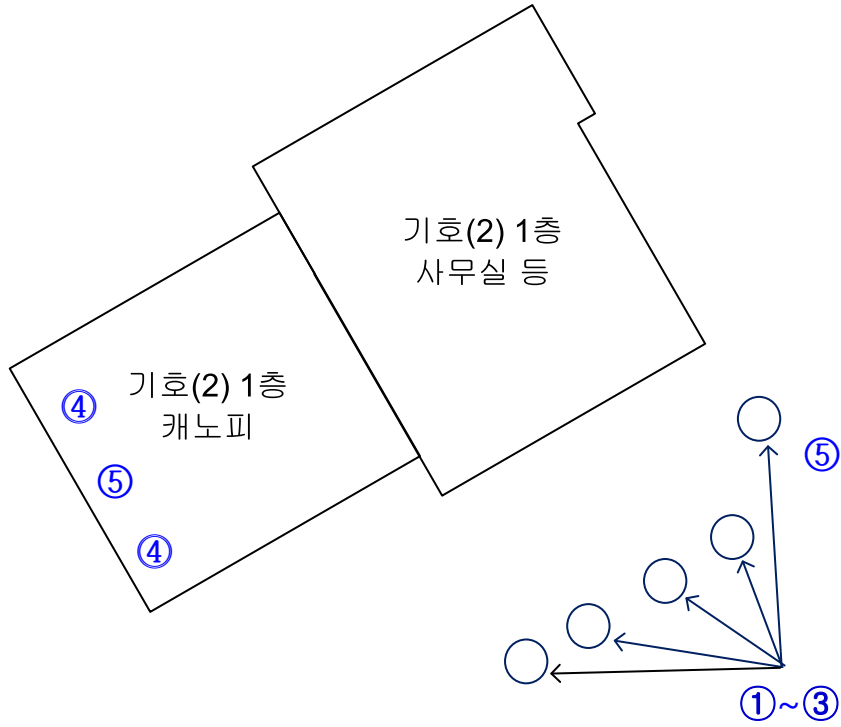
용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층



평가건물3층이상
제시외건물(평가제외)
제시외건물(평가대상)

기계기구 배치도

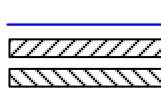
Non-scale



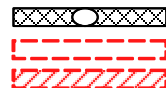
도례



평가대상토지
도로
도시계획선



용도지역구분
평가건물 1층
평가건물 2층



평가건물3층이상
제시외건물(평가제외)
제시외건물(평가대상)



(1~3)



(1, 2)



(2) 1



(2) 1



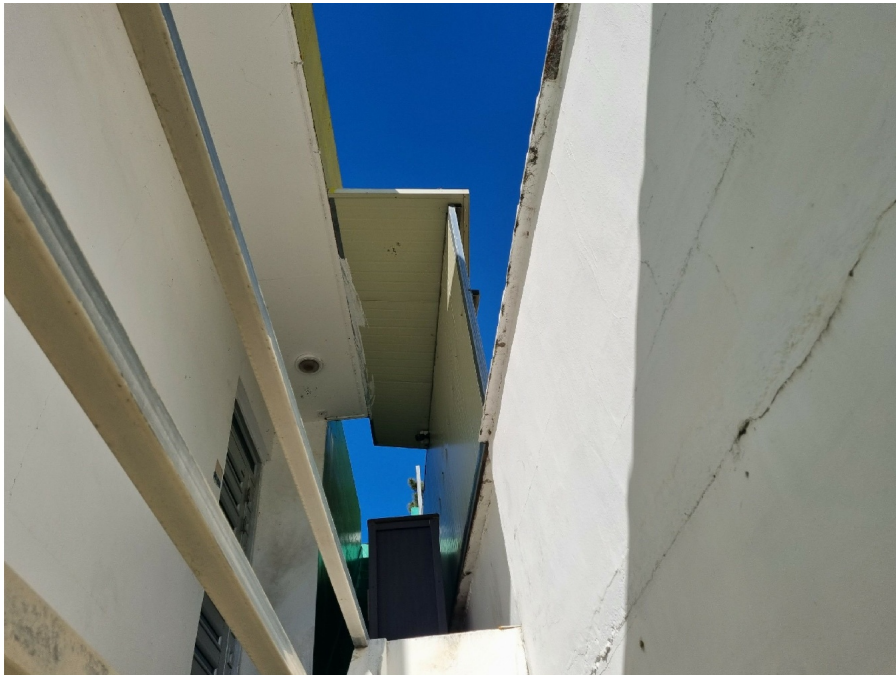
(2) 2



(3)



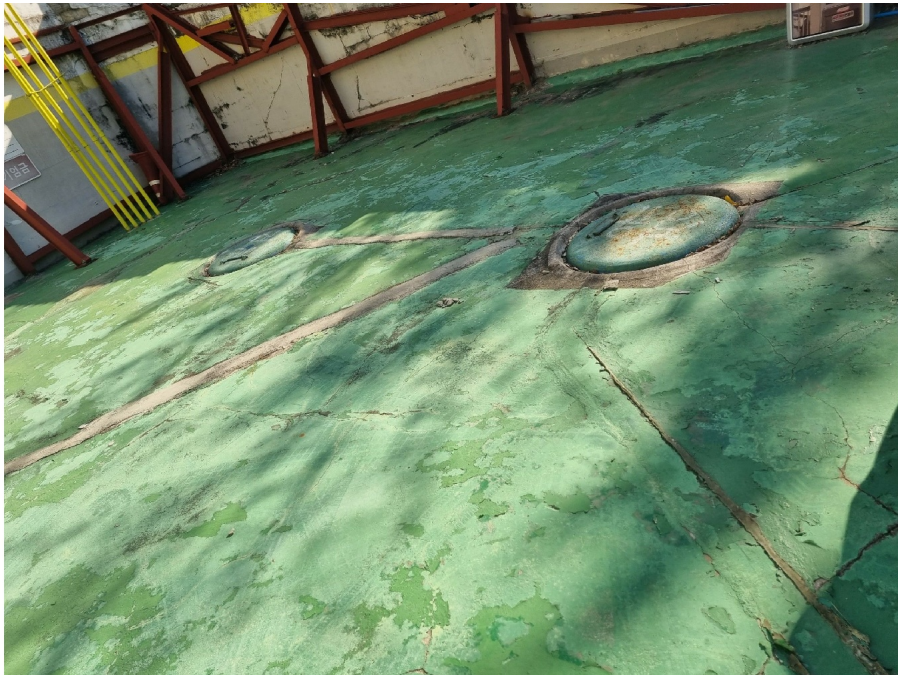
()



()



(1~3)



(1~3)



(1~3)



(4)



(4)



(5)



(5)



