

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|--------|---|
| 의뢰인: | 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 탁운수 |
| 건명: | 주식회사 사천현대종합정비 외 1명 소유물 (2022타경36126) |
| 평가서번호: | 중앙 102022-1116-004 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

(기타)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 한 정 훈

한 정 훈 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

박 경 중

| | | | |
|-------|--------------------------------------|--|--|
| 감정평가액 | 일백이억오천오백이십오만팔천원정 (₩10,255,258,000.-) | | |
|-------|--------------------------------------|--|--|

| | | | | |
|----------------|-------------------------------------|------------|---------------------------|------------|
| 의뢰인 | 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 탁 운 수 | 감정평가목적 | 경매 | |
| 채무자 | -- | 제출처 | 창원지방법원 진주지원 경매4계 | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 사천현대종합정비 외 1명 (2022타경36126) | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | -- | |
| 목 록 표시근거 | 의뢰 목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2022.12.12 | 2022.11.23 ~2022.12.12 | 2022.12.14 |

| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 | |
|----------------------------|------------|----------|-----|----------|-------|----|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | | | 별 | 지 참 | 조 | |

| | |
|--------------|--|
| 심사 확 인 | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 정 대 현</p> <p>정 대 현 (인)</p> |
|--------------|--|

(기타)감정평가표

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|------------|-------|------------|-------|-----------------|
| | 종류 | 면 적 또는 수 량 | 종류 | 면 적 또는 수 량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 20,576㎡ | 토지 | 20,576㎡ | - | 7,524,452,000 |
| | 건물 | 4,347.8㎡ | 건물 | 4,347.8㎡ | - | 2,388,456,000 |
| | (제시외건물) | (18㎡) | 제시외건물 | 18㎡ | - | 1,980,000 |
| | 기계기구 | 26식 | 기계기구 | 25식 | - | 340,370,000 |
| | | | | 1식 | - | 평가외 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩10,255,258,000 |

(토지·건물)감정평가명세서표

| 기 호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|---|----------------------------------|------------|--|--------------------|-----------------|------------------|---------------|---|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 경상남도 사천시 사천읍 구암리 | 1186-12 | 공장용지 | 자연녹지지역 | 9,790 | 9,790 | 382,000 | 3,739,780,000 | |
| ※ | 본건 (제시외 건물) | 지상의 소유권 건물) | 제시외 행사를 | 건물이 경매 제한 받을 | 대상에서 경우의 가액: | 제외 되어 3,702, | 그 토지가 382,200 | | |
| ㉠ | 경상남도 사천시 사천읍 구암리 | 1186-12 위 지상 | 폐기물 창고 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (18) | 18 | 110,000 | 1,980,000 | 150,000 x 22/30 미등기 |
| 2 | " | 1186-24 | 공장용지 | 자연녹지지역 | 9,799 | 9,799 | 382,000 | 3,743,218,000 | |
| 3 | " [도로명] 경상남도 사천시 사천읍 구암두문로 154-32 | 1186-24 1222-1 위 지상 주1동 | 공장 | 일반철골구조 판넬지붕 2층 1층 2층 | 1,459.8 462 | 1,921.8 | 600,000 | 1,153,080,000 | 750,000 x 32/40 현황:공장, 사무실 및 식당 |
| 3-1 | " | 1186-24 1222-1 위 지상 | 공장 | 일반철골구조 판넬지붕 단층 | 280 | 280 | 440,000 | 123,200,000 | 550,000 x 32/40 현황:창고 |
| 3-2 | " | 1186-24 1222-1 위 지상 | 공장 | 경량철골구조 판넬지붕 단층 | 12 | 12 | 560,000 | 6,720,000 | 700,000 x 32/40 현황:경비실 |

(토지·건물)감정평가명세표

| 기 호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|---|--|---------------------|---------------------------------------|------------------|-------|-----------|-------------------------------|--------------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 3-3 | 경상남도 사천시 사천읍 구암리 | 1186-24 1222-1 위 지상 | 공장 | 일반철골구조 슬래브지붕 단층 | 32 | 32 | 480,000 | 15,360,000 | 600,000 x 32/40 현황:기계실 |
| 4 | " | 1186-24 1222-1 위 지상 주2동 | 공장 | 일반철골구조 판넬지붕 단층 | 119 | 119 | 440,000 | 52,360,000 | 550,000 x 32/40 현황:검사장 |
| 5 | " | 1186-29 | 임야 | 자연녹지지역 | 987 | 987 | 42,000 | 41,454,000 | |
| 6 | 경상남도 사천시 사천읍 구암리 [도로명] 경상남도 사천시 사천읍 두문로 154-42 | 1186-12 1186-30 1222, 1222-2, 1223 위 지상 | 공장 | 일반철골구조 판넬지붕 2층 1층 2층 | 1,755 192 | 1,947 | 528,000 | 1,028,016,000 | 660,000 x 32/40 현황:공장 및 검사장 |
| 6-1 | " | 부속건물 1186-12 1186-30 1222, 1222-2, 1223 위 지상 | 공장 (검사소, 작업장) | 경량철골구조 판넬지붕 단층 | 36 | 36 | 270,000 | 9,720,000 | 350,000 x 27/35 현황:검사장 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩9,914,888,000 - 이 하 여 백 - | |

기계기구 감정평가명세서

| 기 호 | 명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량 | 제 작 자 제작일자 | 수 량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|---|----------------------------|-----|-----------|------------|------------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | Compressor .Model : WLPT10HP .Cap' : 10HP | 우리기계 2014.12 #140395 | 1대 | - | 1,310,000 | 4,500,000 x 0.293(7/15) |
| 2 | Truck Spray & Oven Booth .Dimension : W5,500 x L14,400 x H5,680mm .급기Fan : 380m ³ /mm(80mmAq)x2ea Motor : 10Hp .배기Fan : 380m ³ /mm(110mmAq)x2ea Motor : 15Hp .보조 Door .형광등 : 32W x 56ea .열교환기 : 특수방열판 Pin Type 방식(간접가열방식) .버너 : Max200,000Kcalx2ea *Control Panel : L800 x W400 x H1,600mm x 2ea | 한도기기 2015.01 | 1식 | - | 44,300,000 | 130,000,000 x 0.341(8/15) |
| 3 | Truck Sanding Booth(밀폐식) .Dimension : W5,500 x L14,400 x H5,680mm .배기Fan : 380m ³ /mm(80mmAq)x2ea Motor : 10Hp .보조 Door .형광등 : 32W x 28ea *Control Panel : L600 x W400 x H1,600mm x 2ea | 한도기기 2015.01 | 1식 | - | 32,300,000 | 95,000,000 x 0.341(8/15) |

기계기구 감정평가명세서

| 기 호 | 명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량 | 제 작 자 제작일자 | 수 량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|---|----------------------------|-----|-----------|------------|-----------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 4 | 매립식리프트 .Model : AHL-30 .Cap' : 30Ton .Max,Height : 1,300mm .Post Gap : 3,500 ~ 8,300mm .Controler 포함 | 아시아종합 기계(주) 2015.01 | 3대 | 5,450,000 | 16,350,000 | 16,000,000 x 0.341(8/15) |
| 5 | Over Head Crane .Cap' : 5Ton .Double Girder Type .Span : 약14m .Rail 및 Hoist 포함 | 동양기공 D-15002 2015.01 | 1대 | - | 8,520,000 | 25,000,000 x 0.341(8/15) |
| 6 | Over Head Crane .Cap' : 3Ton .Dorble Girder Type .Span : 약14m .Rail 및 Hoist 포함 | 동양기공 D-15001 2015.01 | 1대 | - | 6,820,000 | 20,000,000 x 0.341(8/15) |
| 7 | Truck Spray & Oven Booth .Dimension : W5,500 x L14,400 x H5,680mm .급기Fan : 380㎡/mm(80mmAq)x2ea Motor : 10Hp .배기Fan : 380㎡/mm(110mmAq)x2ea Motor : 15Hp .보조 Door .형광등 : 32W x 56ea .열교환기 : 특수방열판 Pin Type 방식(간접가열방식) | 한도기기 2015.01 | 1식 | - | 평가외 | 기호②와 중복기계기구 |

기계기구 감정평가명세서

| 기 호 | 명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량 | 제 작 자 제작일자 | 수 량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|--|--------------------------|-----|------------|------------|------------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 8 | .버너 : Max 200,000Kcalx2ea *Control Panel : L800 x W400 x H1,600mm x 2ea 수변전설비 *Cap': 450Kw *T,R : 450Kva x 1ea *A.S.S *M.O.F *C.O.S *Panel 및 기타부대 시설일체 | (합)기명전기 소방 2014.11 | 1식 | - | 17,900,000 | 45,000,000 x 0.398(12/20) |
| 9 | Spray 및 Oven Booth *Dimension : W4600xL7150xH3500mm *급기Fan : 480CMM(60mmAq) Motor : 7.5kw *배기Fan : 480CMM(120mmAq) Motor : 7.5kw *보조 Door *형광등:32Wx60ea *열교환기 : 특수방열판 Pin Type 방식(간접가열방식) *버너 : Max200,000Kcal *Control Pannel: L800xW400xH1600 | 한도기기 2014.11 | 2식 | 12,800,000 | 25,600,000 | 44,000,000 x 0.293(7/15) |
| 10 | Sanding Booth(밀폐식) *Dimension : W4600xL7150xH3500mm *배기Fan : 480CMM(120mmAq) Motor : 7.5kw *보조 Door *형광등:32Wx60ea | 한도기기 2014.11 | 2식 | 6,440,000 | 12,880,000 | 22,000,000 x 0.293(7/15) |

기계기구 감정평가명세서

| 기 호 | 명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량 | 제 작 자 제작일자 | 수 량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|--|------------------------------|-----|-----------|------------|---|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 11 | 자동차 검사 시스템 Maximum Axle load : 15,000kg *Side Slip Tester -Model : KSST-1500IT -Serial No : #135 *Brake Tester -Model : RBT-1500IT -Serial No : #135 *Speed Meter Tester -Model : KSMS-1500LT -Serial No : #135 *Head Light Tester -Model : HLT-1500LT -Serial No : #1225 *Opacity Meter *Computer 포함 | 한국이야사까 2014.11 | 1식 | - | 12,800,000 | 44,000,000 x 0.293(7/15) 현황: Head Light Tester 교체 : Model : HLT- 1000ITS, S.N : 0393, 제조사: 케이아이엔티, 제작일자: 2021.07 관찰감가 |
| 12 | Air Compressor 설비 * Air Compressor -Model : AS51EE -Motor : 37Kw -Max Working Pressure : 0.85MPa *Air Receiver Tank -Model : HAV100 *Air Dryer -Model : KWD-50B | 정원 #ASS050B304 2014.11 | 1식 | - | 6,440,000 | 22,000,000 x 0.293(7/15) |

기계기구 감정평가명세서

| 기 호 | 명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량 | 제 작 자 제작일자 | 수 량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|--|----------------|-----|-----------|-----------|-----------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 13 | 시저스리프트 *Model : HL-53X *Cap': Main 4000kg/Jack:2000kg *Max Height : Main 1,900mm /Jack:530mm *Controller 포함 | 헤스본 2014.12 | 1식 | - | 3,660,000 | 12,500,000 x 0.293(7/15) |
| 14 | 2주식리프트 *Model : HL-26E *Cap': 5000kg *최대상승 : 1890~1930mm | 헤스본 2014.12 | 1식 | - | 1,560,000 | 5,350,000 x 0.293(7/15) |
| 15 | 2주식리프트 *Model : HL-26K *Cap': 4000kg *최대상승 : 1924~2032mm | 헤스본 2014.12 | 1식 | - | 1,250,000 | 4,300,000 x 0.293(7/15) |
| 16 | 매립식리프트 *Model : HL-35F *Cap': 3500kg *최대상승 : 2100mm *Controller 포함 | 헤스본 2014.12 | 3식 | 1,420,000 | 4,260,000 | 4,850,000 x 0.293(7/15) |
| 17 | 판금용리프트 *Model : HL-2300X *Cap':2500kg *Controller 포함 | 헤스본 2014.12 | 2식 | 1,460,000 | 2,920,000 | 5,000,000 x 0.293(7/15) |

기계기구 감정평가명세서

| 기 호 | 명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량 | 제 작 자 제작일자 | 수 량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|--|-----------------------------------|-----|-----------|--------------|-------------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 18 | CHD-500DSIS 대형운행차용 차대동력계 마력범위 : 1,000PS(500PS x 2기) 사용주위온도 : -25℃ ~ 40℃ 기본관성중량 : 1,350KG 기타 부대설비 포함 | 케이아이 엔티(주) #3064 2021.07 | 1식 | - | 85,800,000 | 100,000,000 x 0.858(14/15) |
| 19 | CHD-250DSIS 소형운행차용 차대동력계 마력범위 : 250PS 사용주위온도 : -25℃ ~ 40℃ 기본관성중량 : 910KG 기타 부대설비 포함 | 케이아이 엔티(주) #3078 2021.07 | 1식 | - | 55,700,000 | 65,000,000 x 0.858(14/15) |
| 합 계 | | | | | ₩340,370,000 | |
| | | | | | - 이하여백 - | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 구암리 소재 '사천시농협 농산물산지유통센터' 남측 인근에 위치하는 공장(사천현대종합정비 및 사천자동차종합검사소)로서, 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022년 12월 12일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2022년 11월 23일 ~ 2022년 12월 12일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 기계기구

1) 기계기구의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항을 근거하여 기계기구는 구조, 규격, 형식, 년식, 용량, 성능, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법을 주된 방법으로 평가하되, 일부는 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

2) 적용 평가방법

가) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

나) 시산가액 조정 : 기계기구는 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 기계기구만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성의 검토는 생략하였음.

마. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 기타 감정평가 관련 사항

없음.

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 기호1) 토지는 북동측 일부 지반이 다소 침하된 것으로 조사되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 나. 본건 기호5) 토지는 현황 '임야' 상태이며, 지상에 자생하는 자연림 상태의 입목 등은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 이를 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 다. 본건 기호3)~3-3),4) 건물은 의뢰목록상 1186-24번지 및 1222-1번지 양 지상에 소재하나, 토지대장상 2021년 05월 28일자로 1186-24번지로 합필된 상태로 현황 1186-24번지 지상에 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기바람.
- 라. 본건 기호6),6-1) 건물은 의뢰목록상 1186-12번지 외 4필지 지상에 소재하나, 토지대장상 2021년 07월 19일자로 1186-12번지로 합필된 상태로 현황 1186-12번지 지상에 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기바람.
- 마. 본건 기계기구(공장 및 광업재단법 제6조 목록)는 다수가 중복되어 있는 바, 기계기구 일련 번호는 기호 ①~⑨로 조정하여 표기하오니 경매 진행시 참고하시기 바람.(후첨 기계기구 배치도 참고)
- 바. 본건 기계기구 기호①(Compressor:모델-WLPT10HP)은 기호2) 지상에 소재하는 기호3-3) 건물 내에 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 사. 본건 기계기구 기호⑦(Truck Spray & Oven Booth)은 기호② 기계와 중복 된 기계로 조사되는 바, 평가 목적을 고려 평가외 하였음.
- 아. 본건 기계기구 기호⑩(자동차 검사 시스템) 중 'Brake Tester'는 의뢰목록 상 모델이 'RBT-1500LT' 이나, 현황 'KBT-1500LT'로 조사되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 자. 본건 기계기구 기호⑩(자동차 검사 시스템) 중 'Speed Meter Tester'는 의뢰목록 상 모델이 'KSMS-1500LT' 이나, 현황 'KSMT-1500LT'로 조사되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 차. 본건 기계기구 기호⑩(자동차 검사 시스템) 중 'Head Light Tester / 모델 : HLT-1500LT'는 2021년 07월 경 'Head Light Tester / 모델 : HLT-1000ITS'로 교체된 것으로 조사되는 바, 이를 감안하여 포함 평가하

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

오니 경매 진행시 참고하시기 바람.

카. 본건 기호1) 지상에 제시외 건물 1동이 소재하며, 구조·규모 및 이용상태 등으로 보아 감정 물건에 미치는 영향이 있을 것으로 사료 되는 바, 평가 목적을 고려 실측 사정하여 평가하오니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바람.

타. 본건 기호2) 지상에 이설 및 철거 용이한 컨테이너박스 수동이 소재함.

파. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

| 기호 | 소재지 (사천시) | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 개별공시지가* (원/㎡) | 비고 |
|----|-----------------------|-----------|------|----------|----------|----------|------------|------------------|----|
| 1 | 사천읍 구암리 1186-12 | 9,790 | 공장용지 | 공업용 | 자연녹지 | 소로한면 | 부정형 완경사 | 186,700 | - |
| 2 | 사천읍 구암리 1186-24 | 9,799 | 공장용지 | 공업용 | 자연녹지 | 소로한면 | 세장형 완경사 | 196,200 | - |
| 5 | 사천읍 구암리 1186-29 | 987 | 임야 | 자연림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 24,000 | - |
| 합계 | - | 20,576 | - | - | - | - | - | - | - |

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2022년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

| 기호 | 소재지 (사천시) | 구조 | 층수 | 주용도 | 연면적(㎡) | 사용승인일 | 비고 |
|-----|-----------------------|-----------------|------|-----------------|---------|------------|---------------------|
| 3 | 사천읍 구암리 1186-24 | 일반철골구조 판넬지붕 | -/2층 | 공장 | 1,921.8 | 2014.11.04 | 현황: 공장, 사무실 및 식당 |
| 3-1 | 사천읍 구암리 1186-24 | 일반철골구조 판넬지붕 | -/1층 | 공장 | 280 | 2014.11.04 | 현황:창고 |
| 3-2 | 사천읍 구암리 1186-24 | 경량철골구조 판넬지붕 | -/1층 | 공장 | 12 | 2014.11.04 | 현황:경비실 |
| 3-3 | 사천읍 구암리 1186-24 | 일반철골구조 슬래브지붕 | -/1층 | 공장 | 32 | 2014.11.04 | 현황:기계실 |
| 4 | 사천읍 구암리 1186-24 | 일반철골구조 판넬지붕 | -/1층 | 공장 | 119 | 2014.11.04 | 현황:검사장 |
| 6 | 사천읍 구암리 1186-12 | 일반철골구조 판넬지붕 | -/2층 | 공장 | 1,947 | 2014.12.12 | 현황: 공장 및 검사장 |
| 6-1 | 사천읍 구암리 1186-12 | 경량철골구조 판넬지붕 | -/1층 | 공장 (검사소,작업장) | 36 | 2014.12.12 | - |
| 합계 | - | - | - | - | 4,347.8 | - | - |

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 사천시 사천읍 구암리 소재 '사천시농협 농산물산지유통센터' 남측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 공장지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 교통상황 및 접근성

- 기호(1,2) : 본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
- 기호(5) : 본건까지 제 차량의 출입 불가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

- 기호(1,2) : 공히 자체지면 등고 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서 현황 '공업용 건부지'로 이용중임.
- 기호(5) : 부정형의 토지로서 지면은 남동하향의 완경사지세이며, 현황 '자연림' 상태임.

라. 접면도로 상태

- 기호(1) : 본건 북측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.
- 기호(2) : 본건 북측 및 서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.
- 기호(5) : 맹지임.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 자연녹지지역(2018-10-05)(자연녹지지역), 중로3류(폭 12m~15m)(2012-04-05)(중로3-25호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역미분류(문화재영향검토대상구역)<문화재보호법>.
- 기호(2) : 자연녹지지역(2018-10-05)(자연녹지지역), 중로2류(폭 15m~20m)(2012-09-20)(중로2-45호선)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2012-04-05)(중로3-25호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(2008-12-26)(문화재영향검토대상구역)<문화재보호법>, 문화재보호구역미분류(문화재영향검토대상구역)<문화재보호법>.
- 기호(5) : 자연녹지지역(2018-10-05)(자연녹지지역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(2008-12-26)(문화재영향검토대상구역)<문화재보호법>, 문화재보호구역미분류(문화재영향검토대상구역)<문화재보호법>, 준보전산지<산지관리법>.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

| 기호 | 내 용 |
|-----|--|
| 3 | 일반철골구조 판넬지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 아연도금강판 잇기 마감 등 내벽 : 판넬 붙임, 석고보드 위 도장 마감 및 일부 타일 붙임 등 바닥 : 화강석, 타일, 장판 및 하드너 마감 등 창호 : 하이샷시 창호 등임. |
| 3-1 | 일반철골구조 판넬지붕 지상1층 건물로서 벽체 : 샌드위치판넬 잇기 마감 등 바닥 : 하드너 마감 등 주기둥 : H-Beam 350 x 250mm 층 고 : 약 8m 창호 : 하이샷시 창호 등임. |
| 3-2 | 경량철골구조 판넬지붕 지상1층 건물로서 외벽 : 아연도금강판 잇기 마감 등 내벽 : 판넬 붙임 및 석고보드 위 도장 마감 등 바닥 : 화강석, 타일, 장판 및 하드너 마감 등 창호 : 하이샷시 창호 등임. |
| 3-3 | 일반철골구조 슬래브지붕 지상1층 건물로서 벽체 : 샌드위치판넬 잇기 마감 등 바닥 : 하드너 마감 등 주기둥 : H-Beam 300 x 150mm 층 고 : 약 4m 창호 : 하이샷시 창호 등임. |
| 4 | 일반철골구조 판넬지붕 지상1층 건물로서 벽체 : 샌드위치판넬 잇기 마감 등 바닥 : 하드너 마감 등 주기둥 : H-Beam 250 x 125mm 층 고 : 약 5m 창호 : 하이샷시 창호 등임. |
| 6 | 일반철골구조 판넬지붕 지상2층 건물로서 벽체 : 샌드위치판넬 잇기 마감 등 바닥 : 하드너 마감 등 주기둥 : H-Beam 500 x 200mm 층 고 : 약 8m 창호 : 하이샷시 창호 등임. |
| 6-1 | 경량철골구조 판넬지붕 지상1층 건물로서 벽체 : 샌드위치판넬 잇기 마감 등 창호 : 하이샷시 창호 등임. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 이용상황

| 기호 | 층 | 이용상황 |
|-----|-------|----------|
| 3 | 1층 | 공장 및 사무실 |
| | 2층 | 사무실 및 식당 |
| 3-1 | 1층 | 창고 |
| 3-2 | 1층 | 경비실 |
| 3-3 | 1층 | 기계실 |
| 4 | 1층 | 검사장 |
| 6 | 1층,2층 | 공장 및 검사장 |
| 6-1 | 1층 | 검사장 |

다. 냉난방설비

기호3) 건물 2층 일부에 전기보일러에 의한 난방설비 및 천정형 시스템 냉난방설비가 되어 있으며, 기호3-2) 건물 내에 천정형 시스템 냉난방 설비가 되어 있음.

라. 기타 부대설비

기호3) 건물 내에 위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

본건 기호1) 토지 지상에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외건물(기호㉠)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 다소 있을 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2022.01.01]

| 기호 | 소재지 (사천시) | 면적(m ²) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/m ²) |
|----|---------------------|---------------------|------|------|------|------|------------|-----------------------------|
| A | 사천읍 구암리 1852 | 6,929.9 | 공장용지 | 공업기타 | 자연녹지 | 중로한면 | 사다리 평 지 | 211,500 |
| B | 사천읍 선인리 215-4 | 1,921 | 임야 | 토지임야 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 완경사 | 16,500 |

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

| 비교표준지 | 시·군·구 및 용도지역 (산정기간) | 변동률 (시점수정치) | 비 고 |
|-------|--|---------------------|---|
| A,B | 경상남도 사천시 녹지지역 (2022.01.01 ~ 2022.12.12) | 2.080% (1.02080) | $(1 + 0.01928) \times (1 + 0.00110 \times 42/31) \approx 1.02080$ |

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1,2)/표준지(A)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|----------|-----------------|----------------------|-------|--|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 철도전용인입선 | | |
| | | 전용부두 | | |
| 환경조건 | 공급 및 처리시설의 상태 | 동력자원 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 공업용수 | | |
| | | 공장배수 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 형상 | | |
| | | 고저 | | |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.10 | 본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(표준지 자동차정류장 저축 등) 등에서 우세함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인 비교치 | | | 1.100 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/표준지(B)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|----------|----------------|---------------------------|-------|----------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인 비교치 | | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

| 기호 | 구분 | 기준시점 | 소재지 (사천시) | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 토지 특성 | 토지단가 (원/㎡) | 개별지가 (원/㎡) |
|----|----|------------|-----------------------|-----------|------|----------|----------|--------------|---------------|---------------|
| ① | 담보 | 2019.01.23 | 사천읍 구암리 185* | 9,351.8 | 잡종지 | 상업나지 | 자연 녹지 | 중로각지 사다리 | 326,000 | 194,400 |
| ② | 경매 | 2021.07.29 | 사천읍 구암리 1186-1* | 9,790 | 공장용지 | 공업용 | 자연 녹지 | 소로한면 부정형 | 377,000 | 197,900 |
| ③ | 경매 | 2018.12.11 | 사천읍 구암리 1186-2* | 987 | 임야 | 자연림 | 자연 녹지 | 맹지 부정형 | 41,000 | 15,700 |
| ④ | 담보 | 2021.05.10 | 사천읍 구암리 1186-1* | 7,545 | 공장용지 | 공업용 | 자연 녹지 | 소로한면 부정형 | 362,000 | 197,900 |
| ⑤ | 경매 | 2018.11.27 | 사천읍 구암리 1186-2* | 9,064 | 공장용지 | 공업용 | 자연 녹지 | 소로한면 세장형 | 360,000 | 102,400 |
| ⑥ | 담보 | 2022.08.23 | 사천읍 구암리 741-* | 8,990 | 임야 | 자연림 | 자연 녹지 | 세로(불) 부정형 | 22,000 | 3,060 |
| ⑦ | 담보 | 2022.08.23 | 사천읍 구암리 84* | 420 | 임야 | 전 | 자연 녹지 | 맹지 부정형 | 72,000 | 23,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 거래시점 | 소재지 (사천시) | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 토지 특성 | 토지단가 (원/㎡) | 개별지가 (원/㎡) |
|----|--|-----------------------|-----------|-------------|-----------|----------|--------------|---------------|---------------|
| ① | 2019.11.12 | 사천읍 구암리 1855-*외 | 3,306.1 | 대 | 상업나지 | 자연 녹지 | 중로한면 사다리 | 393,212 | 187,000 |
| 비고 | 거래금액 : 1,300,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 1,300,000,000원 ÷ 3,306.1㎡ ≃ 393,212원/㎡ | | | | | | | | |
| ② | 2021.06.04 | 사천읍 구암리 1105-* | 2,548 | 전 | 전 | 자연 녹지 | 소로한면 부정형 | 435,635 | 44,700 |
| 비고 | 거래금액 : 1,110,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 1,110,000,000원 ÷ 2,548㎡ ≃ 435,635원/㎡ | | | | | | | | |
| ③ | 2022.02.15 | 사천읍 구암리 84*외 | 2,656.5 | 임야 | 전 및 임야 | 자연 녹지 | 세로(불) 부정형 | 71,146 | 24,100 |
| 비고 | 거래금액 : 189,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 189,000,000원 ÷ 2,656.5㎡ ≃ 71,146원/㎡ | | | | | | | | |
| ④ | 2020.06.25 | 사천읍 구암리 1203-*외 | 2,794 | 묘지, 전,임야 | 전 및 임야 | 자연 녹지 | 맹지 부정형 | 46,528 | 21,500 |
| 비고 | 거래금액 : 130,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 130,000,000원 ÷ 2,794㎡ ≃ 46,528원/㎡ | | | | | | | | |
| ⑤ | 2017.06.07 | 사천읍 구암리 127* | 4,244.75 | 임야 | 자연림 | 자연 녹지 | 세로(불) 부정형 | 49,472 | 1,590 |
| 비고 | 거래금액 : 210,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 210,000,000원 ÷ 4,244.75㎡ ≃ 49,472원/㎡ | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

| 구 분 | 지가수준 | 비 고 |
|-------------------------------------|--------------------|-----|
| 자연녹지지역 내 공장용지 - 본건 기호1),2) 유사 토지 | 370,000~400,000원/㎡ | - |
| 자연녹지지역 내 임야 - 본건 기호5) 유사 토지 | 40,000~44,000원/㎡ | - |

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

| 지역 및 기간 | 경남 사천시 2021년 12월 ~ 2022년 11월 | | | | | |
|---------|------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 공장 | 29,653,354,420 | 24,190,449,604 | 81.6 | 21 | 8 | 38.1 |
| 특수부동산 | 3,264,232,930 | 2,909,300,100 | 89.1 | 13 | 5 | 38.5 |
| 임야 | 4,271,117,308 | 2,745,961,897 | 64.3 | 126 | 31 | 24.6 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

| 구분 | 기호 | 단가 (원/㎡) | 사정 보정*2) | 시점 수정*3) | 지역 요인*4) | 개별 요인*5) | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 |
|--------------------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|-------|
| 비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가 | 평가 사례① | 326,000 | - | 1.07173 | 1.00 | 1.000 | 349,384 | 1.618 |
| 비교표준지 공시지가 | A | 211,500 | - | 1.02080 | - | - | 215,899 | |

| | | | | | | | |
|---------|---|---------|-------|-------|--------|-------|----------|
| *1)선정사유 | 비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함. | | | | | | |
| *2)사정보정 | 해당 없음. | | | | | | |
| *3)시점수정 | 경상남도 사천시 녹지지역 (2019.01.23~2022.12.12) | | | | | | 1.07173 |
| *4)지역요인 | 비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. | | | | | | 1.00 |
| *5)개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| | 비고 | 상호 대등함. | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (B)

| 구분 | 기호 | 단가 (원/㎡) | 사정 보정*2) | 시점 수정*3) | 지역 요인*4) | 개별 요인*5) | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 |
|--------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------|
| 비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가 | 평가 사례⑥ | 22,000 | - | 1.00445 | 1.00 | 1.900 | 41,986 | 2.493 |
| 비교표준지 공시지가 | B | 16,500 | - | 1.02080 | - | - | 16,843 | |

| | | | | | | | |
|---------|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| *1)선정사유 | 비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례⑥>을 선정함. | | | | | | |
| *2)사정보정 | 해당 없음. | | | | | | |
| *3)시점수정 | 경상남도 사천시 녹지지역 (2022.08.23 ~ 2022.12.12) | | | | | | 1.00445 |
| *4)지역요인 | 비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. | | | | | | 1.00 |
| *5)개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | - | 1.00 | 1.90 | - | 1.00 | 1.00 | 1.900 |
| 비교 | 비교표준지는 평가사례 대비 자연조건(지세, 방위, 경사, 형상 및 면적 등) 등에서 우세함. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

| 비교표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|----------|----------------|
| A | 1.61 |
| B | 2.49 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

| 기 호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|---------------|----------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|-----|
| 1,2 | 211,500 | 1.02080 | 1.00 | 1.100 | 1.61 | 382,357 | 382,000 | - |
| 5 | 16,500 | 1.02080 | 1.00 | 1.000 | 2.49 | 41,939 | 42,000 | - |

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----|-----------|---------|---------------|-----|
| 1 | 382,000 | 9,790 | 3,739,780,000 | - |
| 2 | 382,000 | 9,799 | 3,743,218,000 | - |
| 5 | 42,000 | 987 | 41,454,000 | - |
| 합 계 | - | 20,576 | 7,524,452,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 거래시점 | 소재지 (사천시) | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 토지 특성 | 토지단가 (원/㎡) | 개별지가 (원/㎡) |
|----|--|-----------------------|-----------|-------------|-----------|----------|-------------|---------------|---------------|
| ① | 2019.11.12 | 사천읍 구암리 1855-*외 | 3,306.1 | 대 | 상업나지 | 자연 녹지 | 중로한면 사다리 | 393,212 | 187,000 |
| 비고 | 거래금액 : 1,300,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 1,300,000,000원 ÷ 3,306.1㎡ ≃ 393,212원/㎡ | | | | | | | | |
| ④ | 2020.06.25 | 사천읍 구암리 1203-*외 | 2,794 | 묘지, 전,임야 | 전 및 임야 | 자연 녹지 | 맹지 부정형 | 46,528 | 21,500 |
| 비고 | 거래금액 : 130,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 130,000,000원 ÷ 2,794㎡ ≃ 46,528원/㎡ | | | | | | | | |

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

| 거래사례 | 시·군·구 및 용도지역 (산정기간) | 변동률 (시점수정치) | 비 고 |
|------|--|---------------------|---|
| ① | 경상남도 사천시 녹지지역 (2019.11.12 ~ 2022.12.12) | 5.543% (1.05543) | $(1 + 0.00171 \times 19/30) \times (1 + 0.00137) \times (1 + 0.01270) \times (1 + 0.01846) \times (1 + 0.01928) \times (1 + 0.00110 \times 42/31) \approx 1.05543$ |
| ④ | 경상남도 사천시 녹지지역 (2020.06.25 ~ 2022.12.12) | 4.856% (1.04856) | $(1 + 0.00108 \times 6/30) \times (1 + 0.00102) \times (1 + 0.00105) \times (1 + 0.00190) \times (1 + 0.00137) \times (1 + 0.00185) \times (1 + 0.00114) \times (1 + 0.01846) \times (1 + 0.01928) \times (1 + 0.00110 \times 42/31) \approx 1.04856$ |

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1,2)/거래사례(①)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|----------|-----------------|----------------------|-------|---|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장 | 0.90 | 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함. |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 0.98 | 본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함. |
| | | 철도전용인입선 | | |
| | | 전용부두 | | |
| 환경조건 | 공급 및 처리시설의 상태 | 동력자원 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 공업용수 | | |
| | | 공장배수 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지조건 | 면적, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 형상 | | |
| | | 고저 | | |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.10 | 본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(거래사례 자동차정류장 등) 등에서 우세함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인 비교치 | | | 0.970 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/거래사례(④)

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|----------|----------------|---------------------------|-------|-------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 0.90 | 본건은 거래사례 대비 지세 등에서 열세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인 비교치 | | | 0.900 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|-----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
| 1,2 | 393,212 | 1.00 | 1.05543 | 1.00 | 0.970 | 402,558 | 403,000 | - |
| 5 | 46,528 | 1.00 | 1.04856 | 1.00 | 0.900 | 43,909 | 44,000 | - |

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----|-----------|---------|---------------|-----|
| 1 | 403,000 | 9,790 | 3,945,370,000 | - |
| 2 | 403,000 | 9,799 | 3,948,997,000 | - |
| 5 | 44,000 | 987 | 43,428,000 | - |
| 합 계 | - | 20,576 | 7,937,795,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

| 구 분 | 시산가액(원) | 비 고 |
|------------------|---------------|-----|
| 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 7,524,452,000 | - |
| 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 7,937,795,000 | - |

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 평가금액(원) | 비 고 |
|-----|-----------|---------|---------------|-----|
| 1 | 382,000 | 9,790 | 3,739,780,000 | - |
| 2 | 382,000 | 9,799 | 3,743,218,000 | - |
| 5 | 42,000 | 987 | 41,454,000 | - |
| 합 계 | - | 20,576 | 7,524,452,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2021년]

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|----------|-----------------------------|----|-----------|---------------|
| 05-01-06-10 | 일반공장 | 철골조/6.0m이하,소규모/철골지붕틀/샌드위치패널 | 3 | 629,000 | 35 (30~40) |
| 05-01-06-10 | 일반공장 | 철골조/9m이하,소규모/철골지붕틀/샌드위치패널 | 3 | 764,000 | 35 (30~40) |
| 04-01-06-09 | 사무실(저층용) | 철골조/10층이하/평지붕 | 4 | 1,242,000 | 45 (40~50) |
| 05-04-06-10 | 일반창고 | 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널 | 3 | 654,000 | 35 (30~40) |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

| 기호 | 구분 | 사정면적(㎡) | 이용상황 | 구조 | 적용 표준단가 (원/㎡) | 비고 |
|-----|-------|---------|--------------|--------|------------------|----|
| 3 | 1층,2층 | 1,921.8 | 공장, 사무실 및 식당 | 일반철골구조 | 700,000 | - |
| 3-1 | 1층 | 280 | 창고 | 일반철골구조 | 550,000 | - |
| 3-2 | 1층 | 12 | 경비실 | 경량철골구조 | 700,000 | - |
| 3-3 | 1층 | 32 | 기계실 | 일반철골구조 | 600,000 | - |
| 4 | 1층 | 119 | 검사장 | 일반철골구조 | 550,000 | - |
| 6 | 1층,2층 | 1,947 | 공장 및 검사장 | 일반철골구조 | 660,000 | - |
| 6-1 | 1층 | 36 | 검사장 | 경량철골구조 | 350,000 | - |

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 부대설비 내역 | 부대설비 보정단가(원/㎡) | 비고 |
|----|----|--------------------|-------------------|----|
| 3 | 전체 | 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 | 50,000 | |

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

| 기호 | 구분 | 표준단가(원/㎡) | 보정단가(원/㎡) | 적용 재조달원가(원/㎡) | 비고 |
|-----|-------|-----------|-----------|---------------|----|
| 3 | 1층,2층 | 700,000 | 50,000 | 750,000 | - |
| 3-1 | 1층 | 550,000 | - | 550,000 | - |
| 3-2 | 1층 | 700,000 | - | 700,000 | - |
| 3-3 | 1층 | 600,000 | - | 600,000 | - |
| 4 | 1층 | 550,000 | - | 550,000 | - |
| 6 | 1층,2층 | 660,000 | - | 660,000 | - |
| 6-1 | 1층 | 350,000 | - | 350,000 | - |

3. 적용단가의 산정(감가수정)

| 기호 | 구분 | 사용승인일 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 연수 | 경과연수 | | 잔존 가치율 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|-----|-------|------------|----------------|----------|------|----|-----------|---------------|---------------|
| | | | | | 실제 | 유효 | | | |
| 3 | 1층,2층 | 2014.11.04 | 750,000 | 40 | 8 | 8 | 32/40 | 600,000 | 600,000 |
| 3-1 | 1층 | 2014.11.04 | 550,000 | 40 | 8 | 8 | 32/40 | 440,000 | 440,000 |
| 3-2 | 1층 | 2014.11.04 | 700,000 | 40 | 8 | 8 | 32/40 | 560,000 | 560,000 |
| 3-3 | 1층 | 2014.11.04 | 600,000 | 40 | 8 | 8 | 32/40 | 480,000 | 480,000 |
| 4 | 1층 | 2014.11.04 | 550,000 | 40 | 8 | 8 | 32/40 | 440,000 | 440,000 |
| 6 | 1층,2층 | 2014.12.12 | 660,000 | 40 | 8 | 8 | 32/40 | 528,000 | 528,000 |
| 6-1 | 1층 | 2014.12.12 | 350,000 | 35 | 8 | 8 | 27/35 | 270,000 | 270,000 |

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액의 결정

| 기 호 | 구 분 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 평가금액(원) | 비 고 |
|-----|-------|-----------|---------|---------------|-----|
| 3 | 1층,2층 | 600,000 | 1,921.8 | 1,153,080,000 | - |
| 3-1 | 1층 | 440,000 | 280 | 123,200,000 | - |
| 3-2 | 1층 | 560,000 | 12 | 6,720,000 | - |
| 3-3 | 1층 | 480,000 | 32 | 15,360,000 | - |
| 4 | 1층 | 440,000 | 119 | 52,360,000 | - |
| 6 | 1층,2층 | 528,000 | 1,947 | 1,028,016,000 | - |
| 6-1 | 1층 | 270,000 | 36 | 9,720,000 | - |
| 합계 | | - | 4,347.8 | 2,388,456,000 | - |

※ 본건 제시외 건물 가액의 결정은 ‘(토지·건물) 감정평가명세표’ 를 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 기계기구가격산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제20조 제2항에 따라 구조, 규격, 형식, 년식, 용량, 성능, 현상 및 관리 상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리 상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 기계기구 제조달원가 산정

본건 기계기구의 제조달원가 산정은 최초 취득가액, 동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는데 드는 비용 등을 고려하여 산정하되, 유사기계기구의 판매사를 통한 가격조사 및 감정평가사협회 평가자료 등을 종합 참작하여 별지 “기계기구 감정평가명세표”와 같이 제조달원가를 결정하였음.

3. 감가수정

본건 기계기구의 감가수정은 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 “정률법”을 적용하였음.

4. 기계기구의 평가액 결정

| 기 호 | 명 칭 | 적용단가 | 가 격 (원) |
|-----|--------------------------|------|------------|
| 1 | Compressor | - | 1,310,000 |
| 2 | Truck Spray & Oven Booth | - | 44,300,000 |
| 3 | Truck Sanding Booth(밀폐식) | - | 32,300,000 |
| 4 | 매립식리프트 | - | 16,350,000 |
| 5 | Over Head Crane | - | 8,520,000 |
| 6 | Over Head Crane | - | 6,820,000 |
| 7 | Truck Spray & Oven Booth | - | 평가외 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기 호 | 명 칭 | 적용단가 | 가 격 (원) |
|-----|--------------------|------|-------------|
| 8 | 수변전설비 | - | 17,900,000 |
| 9 | Spray 및 Oven Booth | - | 25,600,000 |
| 10 | Sanding Booth(밀폐식) | - | 12,880,000 |
| 11 | 자동차 검사 시스템 | - | 12,800,000 |
| 12 | Air Compressor 설비 | - | 6,440,000 |
| 13 | 시저스리프트 | - | 3,660,000 |
| 14 | 2주식리프트 | - | 1,560,000 |
| 15 | 2주식리프트 | - | 1,250,000 |
| 16 | 매립식리프트 | - | 4,260,000 |
| 17 | 판금용리프트 | - | 2,920,000 |
| 18 | CHD-500DSIS | - | 85,800,000 |
| 19 | CHD-250DSIS | - | 55,700,000 |
| 합 계 | | | 340,370,000 |

※ 상세 평가액은 '기계기구 감정평가명세표' 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

| 구 분 | 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|---------|----------|-----------|---------|----------------|-----|
| 토지 | 1 | 382,000 | 9,790 | 3,739,780,000 | - |
| | 2 | 382,000 | 9,799 | 3,743,218,000 | - |
| | 5 | 42,000 | 987 | 41,454,000 | - |
| 토지소계 | | - | 20,576 | 7,524,452,000 | - |
| 건물 | 3 | 600,000 | 1,921.8 | 1,153,080,000 | - |
| | 3-1 | 440,000 | 280 | 123,200,000 | - |
| | 3-2 | 560,000 | 12 | 6,720,000 | - |
| | 3-3 | 480,000 | 32 | 15,360,000 | - |
| | 4 | 440,000 | 119 | 52,360,000 | - |
| | 6 | 528,000 | 1,947 | 1,028,016,000 | - |
| | 6-1 | 270,000 | 36 | 9,720,000 | - |
| 건물소계 | | - | 4,347.8 | 2,388,456,000 | - |
| 제시외건물 | ㉠ | - | 18 | 1,980,000 | - |
| 제시외건물소계 | | - | - | 1,980,000 | - |
| 기계기구 | ①~⑥, ⑧~⑩ | - | 25식 | 340,370,000 | - |
| | ⑦ | - | 1식 | 평가외 | - |
| 기계기구소계 | | - | - | 340,370,000 | - |
| 합 계 | | - | - | 10,255,258,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

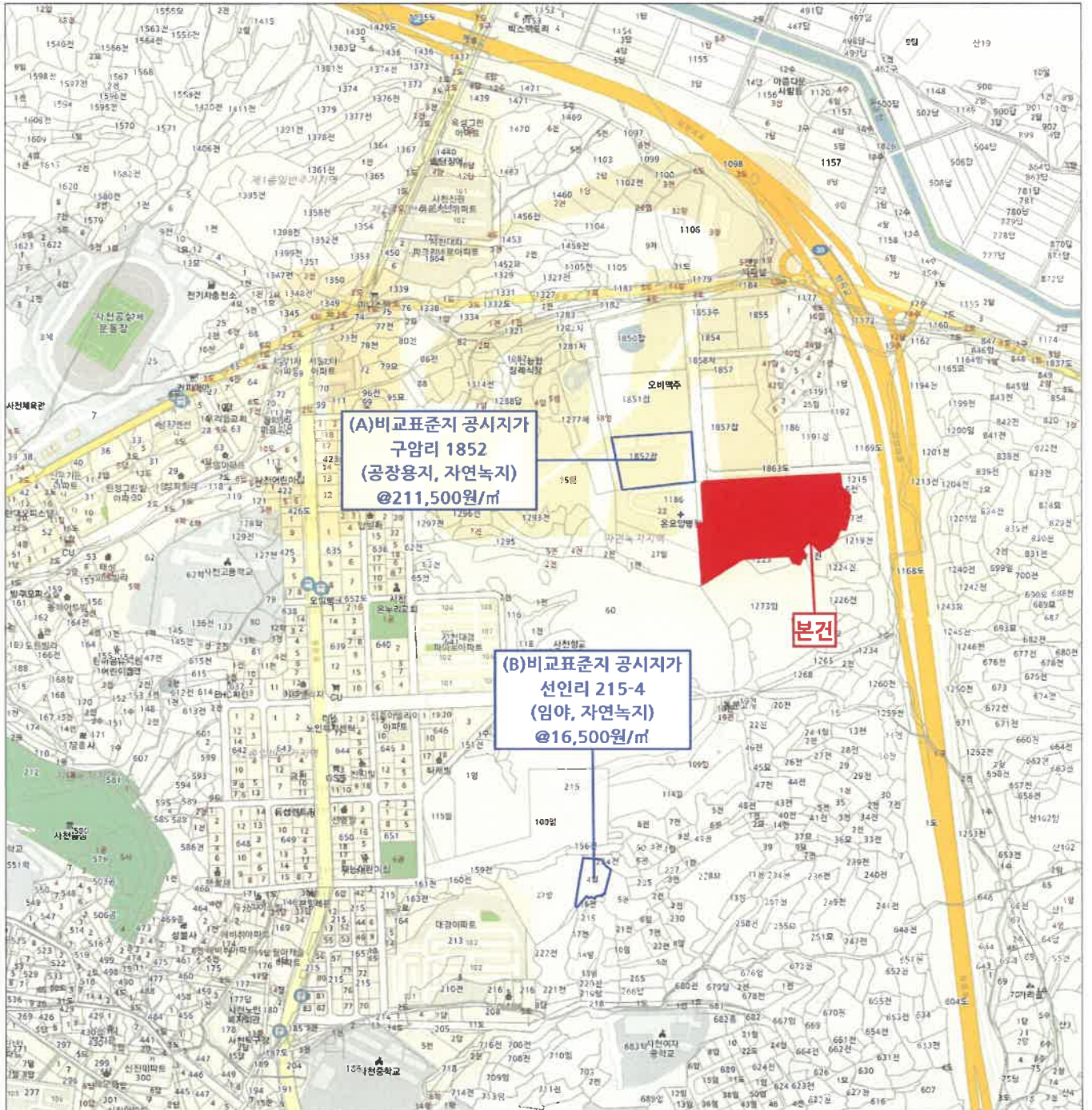
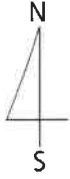
2. 결정의견

본건은 자연녹지지역 내에 소재하는 공장 및 임업용 부동산으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물 및 기계기구는 원가법에 의한 평가액을 당해 물건의 감정평가액으로 결정하되, 기계기구 일부는 현상, 관리상태 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

상세 위치도

소재지

경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-12(구암두문로 154-32) 외

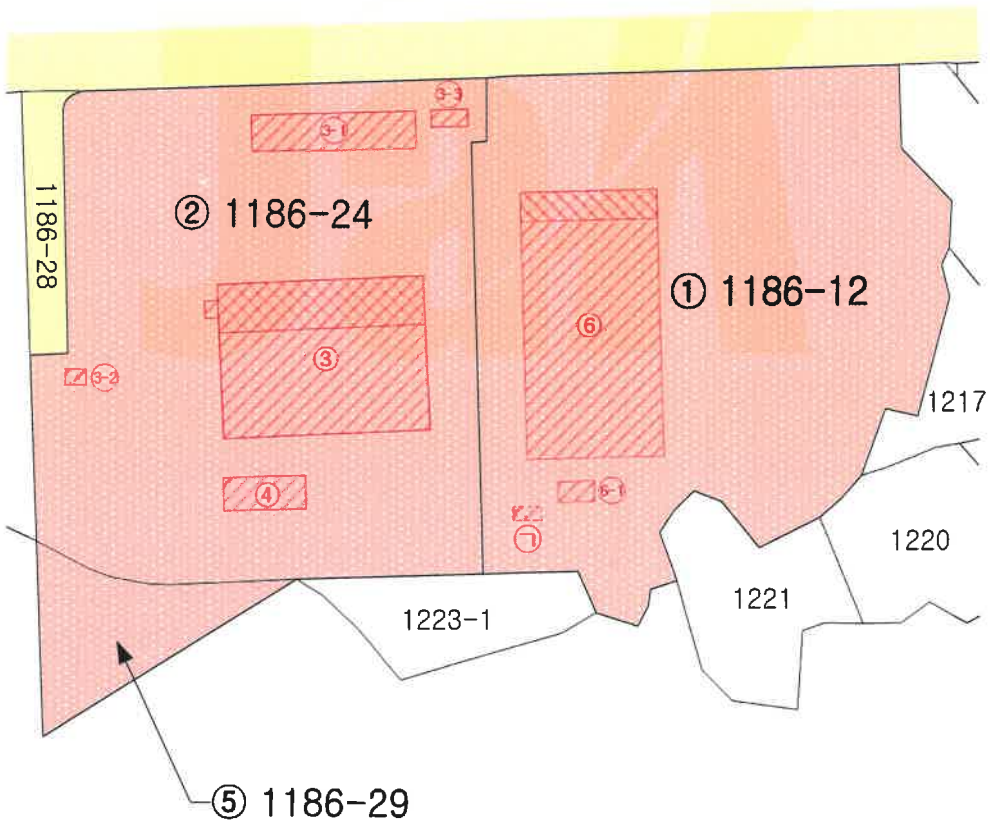


지적개황도



Non-Scale

소재지 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-12번지 외
(구암두문로 154-42)



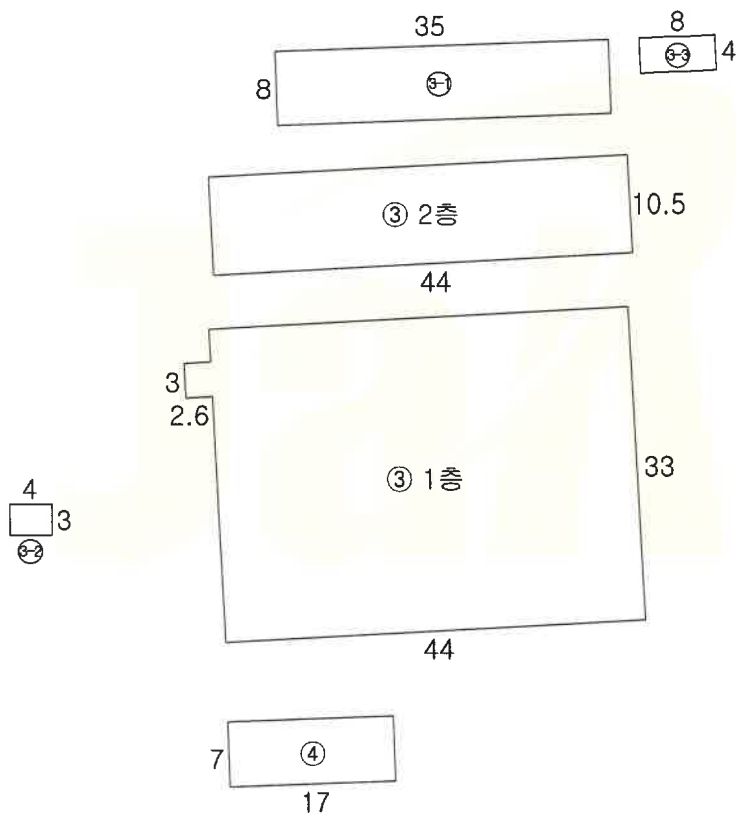
범례

| | | | | | |
|--|--------|--|-----------|--|-------|
| | 평가대상토지 | | 평가건물1층 | | 제시외건물 |
| | 도로 | | 평가건물2층 | | |
| | 도시계획선 | | 평가건물3층 이상 | | |

건물개황도



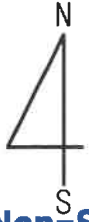
| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-24번지 (구암두문로 154-32) |
|-----|--|



건물면적 산출근거

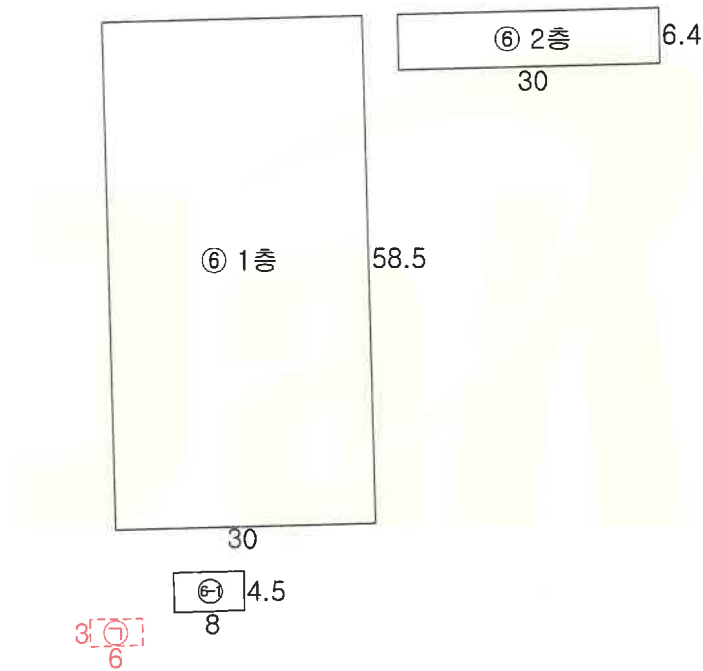
- ㉓ 1층 : $(44 \times 33) + (2.6 \times 3) \approx 1,459.8 \text{ m}^2$
- 2층 : $44 \times 10.5 \approx 462 \text{ m}^2$
- ㉑ $35 \times 8 \approx 280 \text{ m}^2$
- ㉒ $4 \times 3 \approx 12 \text{ m}^2$
- ㉔ $8 \times 4 \approx 32 \text{ m}^2$
- ㉕ $17 \times 7 \approx 119 \text{ m}^2$

건물개황도



Non-Scale

| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-12번지 (구암두문로 154-42) |
|-----|--|



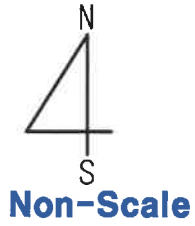
건물면적 산출근거

- ⑥ 1층 : $58.5 \times 30 \approx 1,755 \text{ m}^2$
- 2층 : $30 \times 6.4 \approx 192 \text{ m}^2$
- ㉔ $8 \times 4.5 \approx 36 \text{ m}^2$

제시외 건물(종물 및 부합물)

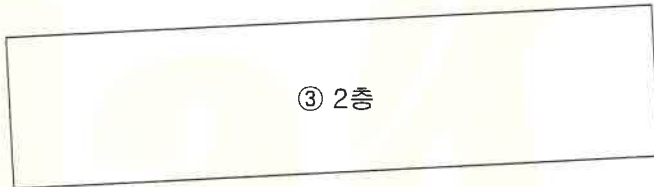
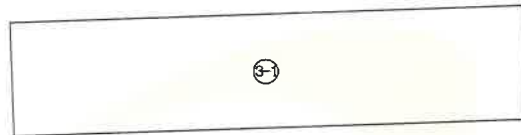
- ㉑ 경량철골조 판넬지붕 단층(폐기물창고) : $6 \times 3 \approx 18 \text{ m}^2$

기계기구 배치도

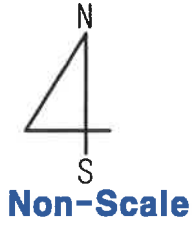


소재지 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-24번지
(구암두문로 154-32)

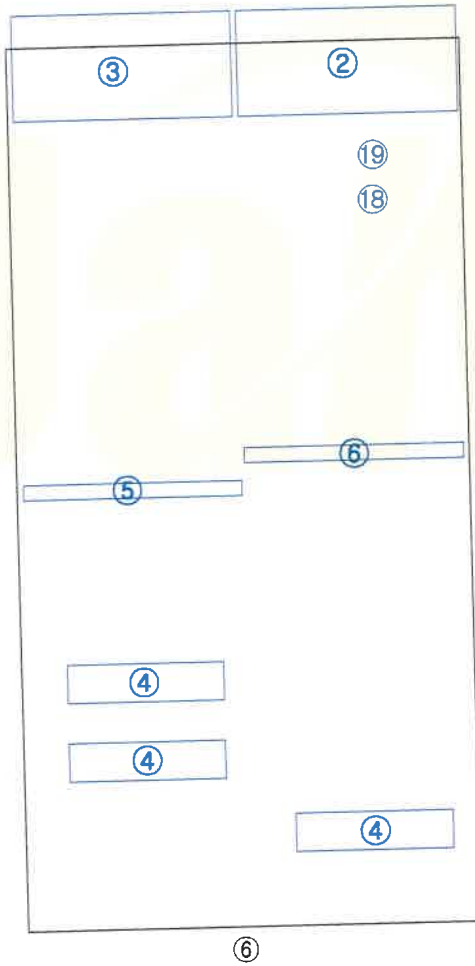
⑧ 옥상소재



기계기구 배치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-12번지 (구암두문로 154-42) |
|-----|--|



사진용지

2022.12.12

Page : 1



본건 전경
북측에서 남측으로



본건 전경 기호1)
북동측에서 남서측으로

사진용지

2022.12.12

Page : 2



본 건 전 경 기호2)
북동측에서 남서측으로



본 건 전 경 기호2)
서측에서 동측으로

사진용지

2022.12.12

Page : 3



본건 전경 기호5)
북측에서 남측으로



본건 건물 기호3)

사진용지

2022.12.12

Page : 4



본 건 건물 기호3)
1층 내부



본 건 건물 기호3)
1층 내부

사진용지

2022.12.12

Page : 5



본건 건물 기호3)
2층 내부



본건 건물 기호3-1)

사 진 용 지

2022.12.12

Page : 6



본 건 건물 기호3-1) 내부



본 건 건물 기호3-2)

사진용지

2022.12.12

Page : 7



본건 건물 기호3-3)



본건 건물 기호4)

사진용지

2022.12.12

Page : 8



본건 건물 기호6)



본건 건물 기호6) 내부

사진용지

2022.12.12

Page : 9



본건 건물 기호6-1)



제시외건물 기호㉠

사 진 용 지

2022.12.12

Page : 10



기계기구 기호1



기계기구 기호2

사진용지

2022.12.12

Page : 11



기계기구 기호2



기계기구 기호3

사진용지

2022.12.12

Page : 12



기계기구 기호3



기계기구 기호2,3

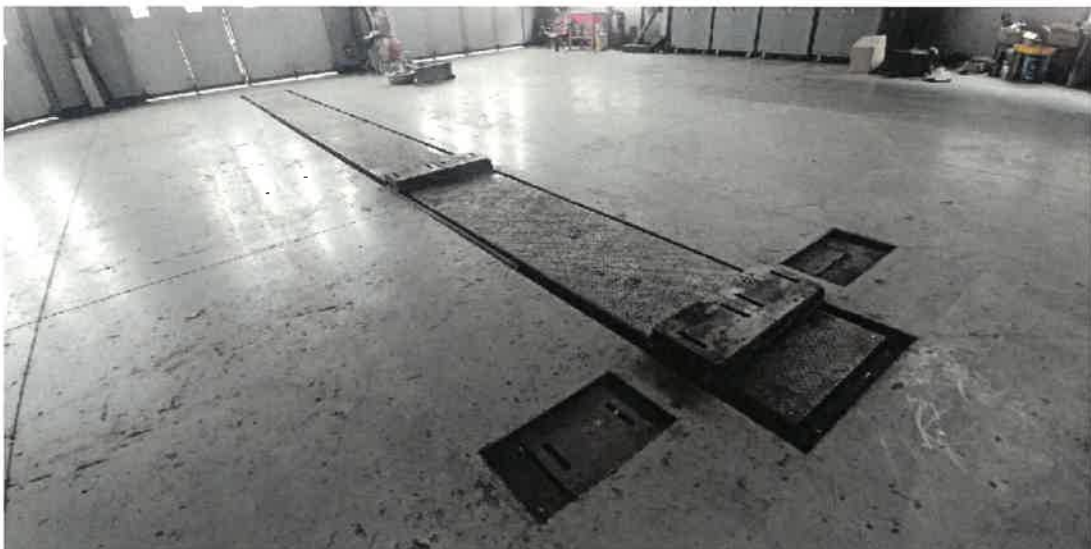
사진용지

2022.12.12

Page : 13



기계기구 기호4



기계기구 기호4

사진용지

2022.12.12

Page : 14



기계기구 기호5,6

사진용지

2022.12.12

Page : 15



기계기구 기호8



기계기구 기호9,10

사진용지

2022.12.12

Page : 16



기계기구 기호9,10



기계기구 기호11

사진용지

2022.12.12

Page : 17



기계기구 기호11



기계기구 기호11

사 진 용 지

2022.12.12

Page : 18



기계기구 기호12



기계기구 기호13

사진용지

2022.12.12

Page : 19



기계기구 기호14



기계기구 기호15

사진용지

2022.12.12

Page : 20



기계기구 기호16



기계기구 기호16

사진용지

2022.12.12

Page : 21



기계기구 기호16



기계기구 기호17

사진용지

2022.12.12

Page : 22



기계기구 기호17

사진용지

2022.12.12

Page : 23



기계기구 기호18,19

| | |
|-------|---------------|
| 인증서번호 | 제22-1219-013호 |
| 발행일자 | 2022.12.19 |

감정평가 심사인증서

| | | | |
|-----------------|--|---------|-----------------|
| 본지사명 | 경남지사 | 감정평가서번호 | 102022-1116-004 |
| 감정평가액 | 금 일백이억오천오백이십오만팔천원정 (₩10,255,258,000.-) | | |
| 제출처 | 창원지방법원 진주지원 | | |
| 담당평가사 | 한정훈 | 기준시점 | 2022.12.12 |
| 물건종별 | 공장 | 평가목적 | 경매 |
| 물건소재지 (소재지명) | 주식회사 사천현대종합정비 외 1명 소유물 | | |

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감정평가심사위원회위원장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중앙감정평가법인 대표이사

