

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 영농조합법인참농부  
소유물건(2025타경31445(2))

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
박성신

감정평가서번호: gc01-2601-06

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.

금관감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 덕 관

감정평가액	일십구억이백구십사만구천칠백팔십원정(₩1,902,949,780.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 박성신	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	영농조합법인창농부 (2025타경31445(2))	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026.02.03	2026.01.26 ~ 2026.02.03	2026.02.05		
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 "						

## (토지)감정평가표

감정평가내용	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
	토지	6,763	토지	6,763	-	712,967,000
	건물	1,259.19	건물	1,259.19	-	940,482,780
	종물및부합 물	25	건물	25	-	9,000,000
	공작물	4	공작물	4	-	19,200,000
	기계기구	4	기계기구	4	-	221,300,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					<b>₩1,902,949,780</b>

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 산청군 차황면 철수리	302	유원지	계획관리	4,107	4,107	85,000 * 편백나무	349,095,000 , 소나무, 대나무	등 수목포함.
2	경상남도 산청군 차황면 철수리 302 [도로명주소] 경상남도 산청군 차황면 산차로 1480번길 33-38 위치상			철근콘크리트 구조 관광휴게 기와지붕 단층 시설	347.2	347.2	1,088,000	377,753,600	사용승인일 2009.12.30.
2-1				부속건물 일반목구조 기와지붕 단층	50.55	50.55	542,000	27,398,100	1,000,000 *19/35
2-2				일반목구조 기와지붕 단층	50.55	50.55	542,000	27,398,100	"
2-3				일반목구조 기와지붕 단층	50.55	50.55	542,000	27,398,100	"
ㄱ	[종물및부함물] 동소 위치상		물탱크실	경량철골구조 판넬지붕 (물탱크등포함)	25	25	360,000	9,000,000	600,000 *24/40

# 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	
a	[제시외물건 동소 위치상		가정용 풍력발전기	세워통조항 풍력발전기; H:약5 m Module ; 2ea Invert, 반사경 R; 약30 cm Control pane 기타	1식	1식	-	1,200,000	
3	경상남도 산청군 차황면 장우리	454-4	공장용지	계획관리	2,656	2,656	137,000 * 소나무	363,872,000 , 목련, 자연석	" 등 포함평가
4	영구보존문서 공장 및 광업 제2021-38호	내역 재단법	제6조 목록						
	경상남도 산청군 차황면 장우리 454-4 [도로명주소] 경상남도 산청군 차황면 친환경로 3449번길 82 위치상			일반철골구조 아스팔트 싱글지붕 단층	760.34	760.34	632,000 * 냉동설비	480,534,880 , 냉장설비, 냉	사용승인일 2008.11.24. 1,100,000 *23/40 난방설비 등 포함평가
	영구보존문서 공장 및 광업 제2021-38호	내역 재단법	제6조 목록						

# 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	
b	[제시외물건] 동소 위치상		오폐수처리 설비	경량철골구조 판넬지붕 및 처리구조물 Cap`3 ton 발생량1.3t 규모. 처리탱크 등 기타 부대시설 일체	1식	1식	-	18,000,000	
c	동소 위치상		냉동기설비	냉동기; 7.4 R/T MODEL ; SYU-CH20A 20hp REFRIGERANT ;R-22 Power; 3상 380 380V 60hz 삼영조합기기 Compressor; 15kw 2008,08 제작 CONDENSING UNIT ; MODEL SCU- PS100L-SASB33 29,886 Cal/hr 압축기 10hp	1식	1식	-		- 기호4 건물에 포함평가.

# 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	
d	동소 위치상		냉난방설비	MODEL ; LRP-N4107D 6.39 R/T Power : 3상 380 V3N-60Hz 배관 및 기타 부대시설 일체	1식	1식	-	-	기호4 건물에 포함평가.
<b>합 계</b>								<b>₩1,681,649,780.-</b>	
				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	<p>공장 및 광업재단저당법 제6조에 의한 기계기구목록</p> <p>근저당권자 ; 정영학 권저당권설정자 ; 영농조합법인 참농부 위대리인 ; 법무사 최인철</p> <p>죽라인</p> <p>SS솔 ; Cap` 300 인분 x 1ea, 200인분 x 1ea 자동용기포장기 ; 2열 용기자동공급 Retort기계 ; Model PRS-10-1 체험실설비, HACCP기구 등. 기타 살균, 포장 등에 필요한 부대시설 일체</p>	한미기계 경한산업 등 미상	1식	-	96,700,000	450,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
2	<p>전병라인</p> <p>Conveyor Oven 15M Dimension ; 약320 x 15000(L) x 1,000 mm(H) SS, Mixing, Fitting, 성형 등에 필요한 기타 부대시설 일체</p>	주문제작 국산, 미상	1식	-	75,200,000	350,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
3	<p>쌀케익</p> <p>Model ; SUHIL26-3 TType 밤과자 MOULD Cap`1,200-1,800 ea/hr 약 3알 26조 단상 220V, 0.4kw Burner LPG 1.82 Kg/hr LNG 19,047 kcal/hr 몰드(빵틀)의 모양을 변경하면, 여러 모양의 과자(제품) 생산가능,</p>	서일기계 등 미상	1식	-	27,900,000	130,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가

# 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	
4	기타 성형, 믹싱, 포장에 필요한 부대시설 일체  프리믹스  Mill Size Dia 약100mm SS Compress 약85m <sup>3</sup> /hr 리본믹서 ; Mixer bucket Cap` 약0.5 m <sup>3</sup> 피팅, 분쇄, 믹싱 포장에 필요한 기타 부대시설 일체	REEPACK 한국분체 등 미상	1식	-	21,500,000	100,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
<b>합 계</b>					<b>₩221,300,000.-</b>	
	이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건 중 기호1, 2는 산청군 차황면 철수리, 황매산휴게소에서 동측으로 직선거리 약450 m 지점에,

기호3, 4는 산청군 차황면 철수리, 차황면사무소에서 북서측으로 직선거리 약700 m 지점에 위치하는 부동산으로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 규정에 의한 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법, 적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

##### 1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 감정가격의 합리성을 검토하였음.

##### 2) 건물의 평가

본건 건물에 대한 평가는「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상, 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 수선 및 보수 등으로 인해 실제경과년수와 차이가 나는 경우에는 관찰감가법을 병용하였고, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에 따른 주된 방법 외 다른 평가방법으로 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 조사기간 및 기준시점

### (1) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2026년 01월 26일, 02월 03일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접조사하고 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

### (2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2026년 02월 03일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 기타 참고사항

### 기호 1, 2 철수리 소재 부분에 대한 사항

#### 1. 수목 등 포함 평가의견

현황사진에서 보는 바와 같이 본건 기호1 지상에 정원수 등으로 식재되어 있는 편백나무, 소나무 등 수목 등은 토지에 포함하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

#### 2. 제시외 물건 등에 대한 평가의견

본건 기호 1 지상에 설치되어 있는 가정용풍력발전기(H;약5m, Module 2ea, Inverter, Cap 약 500 w)와 반사경 등은 규격 Cap 및 현상을 참작하여 별도로 평가하였고,

종물 및 부합물 `경량철골구조 판넬지붕 물탱크실(기호 7)` 등은 구조 `시공상태` 이용상태 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으며, 규모 `이용상태` 등을 참작하여 검토하여 보면 감정물건에 미칠 영향은 없을 것으로 사료되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

#### 3. 신고된 지하수, 우수처리시설 등에 대한 의견

기호 1은 공공하수처리시설구역 내 소재하는 토지로서 지하수나 관정, 우수정화시설 등은 시청관할 부서에 신고된 사항이 없는 것으로 조회되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 기호 3, 4 장위리 소재 부분에 대한 사항

#### 4. 수목 등 포함 평가의견

기호 3 지상에 식재되어 성장하고 있는 소나무, 목련, 기타 정원수와 정원석 등은 토지에 포함하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

#### 5. 오폐수처리설비 등에 대한 평가의견

본건 기호 3 지상에 `경인엔텍`에서 제작한 오폐수처리설비 (처리용량 3톤/Day, 발생규모 1.3톤/Day)는 Cap `구조` 규격 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으므로 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시고 업무집행 시 참고하시기 바라며,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

냉동(기)설비, 냉난방설비(제시외 물건 기호c, d)는 식품공장과 불가분 관계에 있는부대설비로 기호 4 건물에 포함하여 평가하였고,

LPG tank는 이동이 가능한 동산이고 안전관리업소 소관으로 평가에서 제외하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

## 6, 기계기구에 대한 평가의견

본건 기호4 건물 내에 설치되어 있는 기계기구는 식품제조 설비 등으로서 상당한 장기간 유휴 중인 것으로 사료되며, 전기공급이 단절되어 가동 여부는 확인이 난하나 시운전 후 일반적인 경정비 후에 정상 가동 가능할 것을 상정하여 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

## 기호 1-4 철수리, 장위리 소재 부분에 대한 사항

### 7, 지적경계 등에 관한 의견

본건 토지는 지적경계가 항공사진 등에서 나타나고 있는 부분과 지형지물 등에 의한 목측으로 판단되는 부분에 약간의 차이가 있는 것으로 사료되어 정확한 지적경계, 건물의 면적 등은 측량감정이 요망되므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 8, 임대관계 등에 대한 의견

기호1, 2는 영농조합법인과의 관계인 중 1인이라고 주장하는 자가 관리하고 있는 것으로 탐문되고,

기호3, 4는 현재 상당기간 전부터 한전으로부터 전기공급이 중단되고 가동이 중지되어 있는 공장으로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	산청군 차황면 철수리 302	원	4,107	주상용	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	46,700	-
3	산청군 차황면 장우리 454-4	장	2,656	공업용	“	“	부정형 평지	46,900	-

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사한 아래 비교표준지 중 A가 특성이 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	산청군 차황면 철수리 329	491	대	단독	계획 관리	세각 (가)	부정형 평지 동향	42,200	-
B	산청군 차황면 장우리 532	255	대	단독	“	세로 (가)	부정형 평지 남동향	47,900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일한 용도지역의 자가변동률을 적용함.

구 분	시점수정치	자가변동률
산청군 (26.01.01~26.02.03 ) (계획관리)	경상남도 산청군 (26.01.01~26.02.03 ) (계획관리)  2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.006  ( 1 + 0.00006 * 34/31 )  ≒ 1.00007	0.007 % 상승
※2025년 01월 01일부터 12월 31일까지는 자가변동률이 고시되었으나, 그 이후는 현재 미 고시되어 그 추이가 12월 변동률과 동일할 것으로 보고 일수로 안분하여 추산한 것임.		

### (3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등 시 됨. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

### 1) 주택지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 차루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1-1) 공장지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20	1.00	1.440
3	B	1.10	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.430
비교 내용	<p>본건은 비교표준지와 비교내용</p> <p>기호1은 A와 비교 시 상호 인근에 소재하고 있으며 규모·형상 등으로 인한 획지조건에서 우세, 지목이 유원지로서 행정조건에서 우세한 편이고, 기호3은 B와 비교 시 공장용지로서 규모 등으로 인한 획지조건에서 우세, 가로의 폭 등 가로조건에서 우세한 편임.</p>							

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고2006두 11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	산청군 차항면 철수리 3**	대	계획관 리	2023-03-16	관리	57,000	자체가 비교표준지
②	“ 3**	대	“	2023-03-16	관리	59,000	-
③	302-6	대	“	2025-12-18	담보	65,000	A의 비교 인근선례
본건 전례	“ 302	유원 지	계획관 리	2025-12-13	법원경 매	85,000	-
①-1	산청군 차항면 장위리 5**	대	“	2023-10-04	협의보 상	96,500	B의 비교 인근선례 평균가격
②-1	“ 5**	대	“	“	“	91,500	평균가격
본건 전례	“ 454-4	공장 용지	“	2025-12-13	법원경 매	137,000	-

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 본건 유사 토지의 지가수준

구분	지가수준
인근 유사 토지	계획관리지역 내  철수리 유사한 토지의 경우 @60,000-90,000원/m <sup>2</sup>  장위리 유사한 토지의 경우 @120,000-150,000원/m <sup>2</sup> 수준 내외로 탐문조사 되고 있음.

### 4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사한 인근선례 ③, ①-1을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가액 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 A와 선례 ③과의 비교

구분	기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율		
사례 기준 표준지 가격	65,000	1.00009	1.000	0.900	58,505	≒1.386		
기준시점 현재 표준지 가격	42,200	<b>1.00007</b>	-	-	42,202			
비교요인	시점수정	경상남도 산청군 (25.12.18~26.02.03 ) (계획관리) ≒ 1.00009 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 비교인근선례와 비교 시 조망, 경관 등 환경조건에서 열세한 편임.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지 B와 선례 ①-1과의 비교

구분	기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율		
사례 기준 표준지 가격	96,500	1.00849	1.000	1.000	97,319	≒2.031		
기준시점 현재 표준지 가격	47,900	<b>1.00007</b>	-	-	47,903			
비교요인	시점수정	경상남도 산청군 (23.10.04~26.02.03 ) (계획관리) ≒ 1.00849 산정식 기재 생략						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
	개별요인	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
개별요인	비교표준지는 비교인근선례와 비교 시 비교인근선례 와 비교표준지는 상호 인근에 소재하고 특성이 유사하고 개별요인도 유사한 편임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 본건과 비교인근선례의 감정목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치	보정치 결정
표준지 A	1.386	1.400
표준지 B	2.031	2.000

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일 련 번 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기 호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	42,200	1.00007	1.000	1.440	1.400	85,081	85,000	-
3	B	47,900	1.00007	1.000	1.430	2.000	137,003	137,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### (1) 비교거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되며, 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중 토지만의 가격으로 거래된 `b, f`가 타사례보다 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	거래가액 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
a	산청군 차항면 철수리 4**	159	대	계획관 리	10,000,000 [62,893]	2021-11-10	-
b	“ 4**	369	대	“	69,000,000 [65,000 ; 분석단가]	2024-01-10	비교 거래사례
2017-12-27 사용수익을 허가를 득한 경량철골구조 단독주택 건물 약50.07 m <sup>2</sup> 가 포함되어 거래된 사례로 건물 재조달원가 @1,100,000원/m <sup>2</sup> , 내용연수 35년을 적용하여 토지의 거래단가를 분석하여 보면 약@60,000-80,000원/m <sup>2</sup> 수준에서 거래된 것으로 분석됨.							
c	“ 4**	172	대	“	9700000 [56,395]	2023-07-04	-
d	산청군 차항면 장위리 4**	429	대	“	50,000,000 [116,550]	2025-01-20	토지만 거래
e	“ 25*_*	345	대	“	52,000,000 [150,724]	2024-10-04	1993-04-30 준공 건물 69.4m <sup>2</sup> 포함 거래
f	“ 135*_*	80	대	“	17,000,000 [212,500]	2024-10-04	비교 거래사례 토지만 거래

\* 출처: Kais, 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

비교거래사례는 적절한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
산청군 (24.01.10~26.02.03 ) (계획관리)	경상남도 산청군 (24.01.10~26.02.03 ) (계획관리) = 1.00800 계산식 기재 생략	0.800 % 상승
산청군 (24.10.04~26.02.03 ) (계획관리)	경상남도 산청군 (24.10.04~26.02.03 ) (계획관리) = 1.00433 계산식 기재 생략	0.433 % 상승

(4) 지역요인 비교

본건과 비교거래사례는 상호 인근에 소재하고 있어 지역요인은 동일시 됨.  
(1.000)

(5) 개별요인 비교

개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	b	1.00	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	1.320
3	f	1.00	0.60	1.00	1.10	1.00	1.00	0.660

본건은 거래사례와 비교 시  
기호1은 b와 상호 인근에 소재하고 있으며 규모·형상 등으로 인한 획지조건에서  
우세, 지목이 유원지로서 행정조건에서 우세한 편이고,

기호3은 비교사례 f보다 면소재지 중심 등지로의 접근성 등 접근조건에서 열세,  
형상 등으로 인한 효용성 등 획지조건에서는 우세한 편임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	b	65,000	1.000	1.00800	1.000	1.320	86,486	86,000	-
3	f	212,500	1.000	1.00433	1.000	0.660	140,857	141,000	-

## 4. 토지 단가의 결정

### (1) 토지 단가 검토

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	85,000	86,000	-
3	137,000	141,000	-

### (2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교 시 그 차액이 미미하여 객관성 및 합리성이 인정된다고 판단되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

### (3) 토지 단가의 결정

일련번호	토지 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	85,000	-
3	137,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

### 1. 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	층별	면적(m <sup>2</sup> )		사용승인일
					공부	사정	
2	산청군 차황면 철수리 302	철근콘크리 트구조 기와지붕 단층	관광휴게 시설	단층	347.20m <sup>2</sup>	좌동	2009.12.30.
2-1 2-2 2-3	“	부속건물 일반목구조 기와지붕 단층	숙박동	“	50.55m <sup>2</sup>	“	2009.12.30.
4	산청군 차황면 장위리 454-4	일반철골구 조 아스팔트 싱글지붕 단층	공장	“	760.34m <sup>2</sup>	“	2008.11.24.
비고	<p>기호2 건물에 대한 사항 2009.12.30. 신규작성(신축) 2021.7.22.. 토지합병(2013.08.29.)에 따른 지번변경: 철수리 302 , 303, 304, 305, 307, 377, 산6-2, 산1 0-1, 산13→ 철수리 302</p> <p>기호4 건물에 대한 사항 2008.11.24. 신규작성(신축) 2011.4.15. 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호명:1` -&gt; `1층`)) 직권변경</p>						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 재조달원가의 결정

### (1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5m	3	725,000	35 [30-40]
05-06-06-10	저온창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/5.5m	3	1,103,000	“
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트/박공지 붕/시멘트기와	3	1,832,000	50 [45-55]
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘 트기와	4	1,384,000	“

\* 출처:한국감정평가사협회 2024년 건물신축단가

### (1-1) 건설공사비지수 [한국건설기술연구원 제공]

주거용 건물 ;

2025-12월 130.84

2024-01월 128.93

$130.84 / 128.93 = 1.0148$  [약1.48 % 상승]

비주거용 건물 ;

2025-12월 131.89

2024-01월 129.52

$131.89 / 129.52 = 1.0182$  [약1.82 % 상승]

\* 2025년 12월 지수는 잠정치수로 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재 및 시공상태 등을 기준으로 한국감정평가사협회 발간 24년도 건물신축단가표상의 표준단가, 건설공사비 상승률 등을 종합 참작하여 비교하여보면,

기호2 건물은

‘분류기호 01-01-05-01’ 일반주택 3급보다 약간 열세한 건물로 급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 보정하여@1,600,000원/m<sup>2</sup>으로, 기호2-1부터 기호2-3 건물은 @1,000,000원/m<sup>2</sup>으로 재조달원가를 적용하여 감가수정하여 평가하였음.

기호4 건물은

‘분류기호 05-01-06-10’ 일반공장 3급보다 약간 우세하고, 또 ‘분류기호 05-06-06-10’ 저온창고 3급보다 약간 열세한 건물로 급배수설비, 위생설비, 냉난방설비, 냉동실, 냉장실설비 등 부대설비 보정하여@1,100,000원/m<sup>2</sup>으로 재조달원가를 적용하여 감가수정하여 평가하였음.

## 3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련번호	층별구분	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율 <sup>1)</sup>	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	단층	관리동	1,600,000	50	16	34	34/50	1,088,000
2-1 2-2 2-3	“	숙박동	1,000,000	35	16	19	19/35	542,000
4	“	공장	1,100,000	40	17	23	23/40	632,000
비고	1) 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수 2) 기호 2 (2-1, -2, -3) 건물은 2009.12.30. 사용승인(신축)을 득하고, 기호 4 건물은 2008.11.24. 사용승인(신축)을 득하여  기호 2는 공부를 기준으로 하면 약16 년 경과, 기호 4는 약17 년 경과된 건물임.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 기계기구의 감정평가

### 1) 기계기구의 현황

본건은 식품류에 속하는 죽, 전병, 쌀케익 등을 생산하는 식품제조 공장으로, 기계기구의 감정목적물은 죽 제조라인, 전병 제조라인, 쌀케익 제조라인, 프리믹스 등으로서 수년째 운휴 중인 공장 및 공장 내 설치된 기계설비로 전기공급이 중단된 상태로 가동 여부는 확인이 난하나 경미한 정비를 마친 후 시운전과 가동이 가능할 것으로 보고 평가하였으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.

### 2) 감가상각에 대한 의견

본 기계기구는 규격, 구조, Cap` 및 현상을 참작하여 정액법에 의한 감가방식으로 감가수정 하였으며, 제작연도 확인이 난하여 장래 잔존연수 참작 관찰감가 하였음.

### 3) 재조달원가 결정

기호1 죽 라인 재조달원가  
규격, 사용자제 등에 따라 300,000,000-500,000,000 수준,

기호2 전병 라인 재조달원가  
규격, 사용자제 등에 따라 200,000,000-400,000,000 수준,

기호3 쌀케익 라인 재조달원가  
규격, 형식, 사용자제 등에 따라 90,000,000-150,000,000 수준,

기호4 프리믹서 재조달원가  
규격, 형식, 사용자제 등에 따라 70,000,000-100,000,000 수준으로  
탐문조사 되고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	명칭	규격, 구조 및 용량	제조달원가	비고
1	죽 라인	SS솔 ; Cap` 300 인분 x 1ea, 200인분 x 1ea, 자동용기포장기 ; 2열 용기자동공급 Retort기계 ; Model PRS-10-1, 체험실설비, HACCP기구 등. 기타 살균, 포장 등에 필요한 부대시설 일체	[ 450,000,000 ]	450,000,000x 0.215(5/15)= ₩96,700,000
2	전병 라인	Conveyor Oven 15M, Dimension ; SS, Mixing, Fitting, 성형 등에 필요한 기타 부대시설 일체.	[ 350,000,000 ]	350,000,000x 0.215(5/15)= 75,200,000
3	쌀케익	Model ; SUHIL26-3 TYpe, 밤과자 MOULD, Cap`1,200-1,800 ea/hr, 약 3알 26조, 단상 220V, 0.4kw, Burner LPG 1.82 Kg/hr, LNG 19,047 kcal/hr, 몰드(빵틀)의 모양을 변경하면, 여러 모양의 과자(제품) 생산가능, 기타 성형, 믹싱, 포장에 필요한 부대시설 일체	[ 130,000,000 ]	130,000,000x 0.215(5/15)= 27,900,000
4	프리믹스	Mill Size Dia 약100mm, SS, Compress 약85m <sup>3</sup> /hr, Mixer bucket Cap` 약0.5 m <sup>3</sup> , 피팅, 분쇄, 믹싱 포장에 필요한 기타 부대시설 일체.	[ 100,000,000 ]	100,000,000x 0.215(5/15)= 21,500,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한사항, 부근 동유형부동산의 가격수준, 거래사례, 인근선례 등을, 건물의 구조`규격`면적`시공상태 및 현상` 등을, 기계기구는 Cap`, 구조, 성능 및 현상 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	712,967,000	-
건물	940,482,780	-
종물 및 부합물	9,000,000	-
기계기구	221,300,000	-
공작물	19,200,000	-
<b>합 계</b>	<b>₩1,902,949,780.-</b>	-

# 토지 감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건 중 기호1, 2는 산청군 차황면 철수리, 황매산휴게소에서 동측으로 직선거리 약450 m 지점에 위치하고 있으며, 부근은 유원지대로서 숙박시설, 농경지, 임야, 농가 등으로 형성되어 있고 환경은 보통인 편임.

기호3, 4는 산청군 차황면 장위리, 차황면사무소에서 북서측으로 직선거리 약700 m 지점에 위치하고 있으며, 부근은 면소재지 근교 농경지대로서 농경지, 임야, 농가 등으로 형성되어 있으며 환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

기호1은 본건까지 자동차 등 차량의 접근이 가능하나, 관내버스정류소까지의 거리, 운행빈도 등을 참작하여 검토하여 보면 대중교통사정은 보통 이하인 편임.

기호3은 자동차 등 차량 접근이 가능하고, 관내버스정류장이 인접하고 있어 대중교통사정도 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1은 부정형의 토지[지목 유원지]로서 남서측으로 하향 경사진 지대에 자체지반을 대체로 평탄하게 조성하여 숙박시설 등 부지로 이용하고 있으며,

기호3은 접면도로보다 약간 지대가 높은 부정형의 토지로서 공장부지로 이용되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

# 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) |                |

기호1은  
남서, 남동, 북동측으로 세로와 접하고 있으며,

기호3은  
북서측과 북동측으로 세로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호1 지상에  
정원수 등으로 편백나무, 소나무 등 제시외 수목이 성장하고 있어 토지에 포함하여 평가하였고,  
가정용풍력발전설비, 태양광설비 ; Module 2ea, Inverter, Cap 약`500 w (제시외물건 기호a) 등은 규격`Cap` 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였음.

기호3 지상에  
소나무, 목련, 기타 정원수와 정원석 등이 소재하고 있어 토지에 포함하여 평가하였으며,  
`경인엔텍`에서 제작한 오페수처리설비 (처리용량 3톤/Day, 발생규모 1.3톤/Day, 제시외 물건 기호b)는 Cap` 구조` 규격 및 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으므로 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시고 업무집행 시 참고하시기 바라며,

냉동(기)설비, 냉난방설비(제시외 물건 기호c, d)는 식품공장과 불가분 관계에 있는 부대설비로 기호 4 건물에 포함하여 평가하였고,

LPG tank는 이동이 가능한 동산이고 안전관리업소 소관으로 평가에서 제외하였으므로

# 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) |                |

업무집행 시 참고하시기 바람.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등에 대한 의견

기호1, 2는 영농조합법인과의 관계인 중 1인이라고 주장하는 자가 관리하고 있는 것으로  
탐문되고,

기호3, 4는 현재 상당기간 전부터 한전으로부터 전기공급이 중단되고 가동이 중지되어 있는  
공장으로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인이 요망됨.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호2 건물은 2009.12.30. 사용승인(신축)을 득하여 공부를 기준으로 하면 약16 년 경과된 철근콘크리트구조 기와지붕 단층 건으로  
외벽은 합판`벽돌치장`몰탈`페인팅 등  
내벽은 목재합판`인테리어`벽지  
바닥은 강화마루 등 장판지  
창호는 샷시 등 창호에 유리우기 마감으로 현상은 보통 시 되고,

기호2-1, -2, -3은  
일반목구조 기와지붕 단층 건으로  
외벽은 황토세멘몰탈 등  
내벽은 목재합판  
창호는 샷시 등 창호에 유리끼우기 마감으로 현상은 보통인 편임.

기호4는 2008.11.24. 사용승인(신축)을 득하여 공부를 기준으로 하면 약17 년 경과된 일반철골구조 아스팔트싱글지붕 단층 건으로  
벽체는 판넬 등  
창호는 샷시창호에 유리끼우기 등으로 오래전부터 상당한 장기간 가동이 중단되어 폐쇄되고 있었었던 것으로 탐문되는 식품공장건물로 현상은 보통인 편임.

## (2) 이용상태

기호2는 관광휴게시설,  
기호2-1, -2, -3은 숙박시설,

기호4는 공장(식품공장)용으로 등재되어 있음.

## (3) 설비내역

# 건물 감정평가요항표

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

기호2 (2, 2-1, 2-2, 2-3)는  
위생설비` 급배수설비` 난방설비 등 갖추고 있음.

기호4 건물은 냉`난방설비, 냉장`냉동설비 등 갖추고 있음.

#### (4) 부합물 및 종물

현황사진, 지적 및 건물개황도에 도시된 바와 같이 종물 및 부합물로 `경량철골구조 판넬지붕 물탱크실 약25 ㎡(기호ㄱ)가 소재하고 있어 구조` 시공상태` 현상 등을 참작하여 별도로 평가하였으며, 이것은 주물의 처분에 따를 것으로 사료됨.

#### (5) 공부와의 차이

없음.

#### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등

기호1, 2는 영농조합법인과 관계인 중 1인이라고 주장하는 자가 관리하고 있는 것으로 탐문되고,

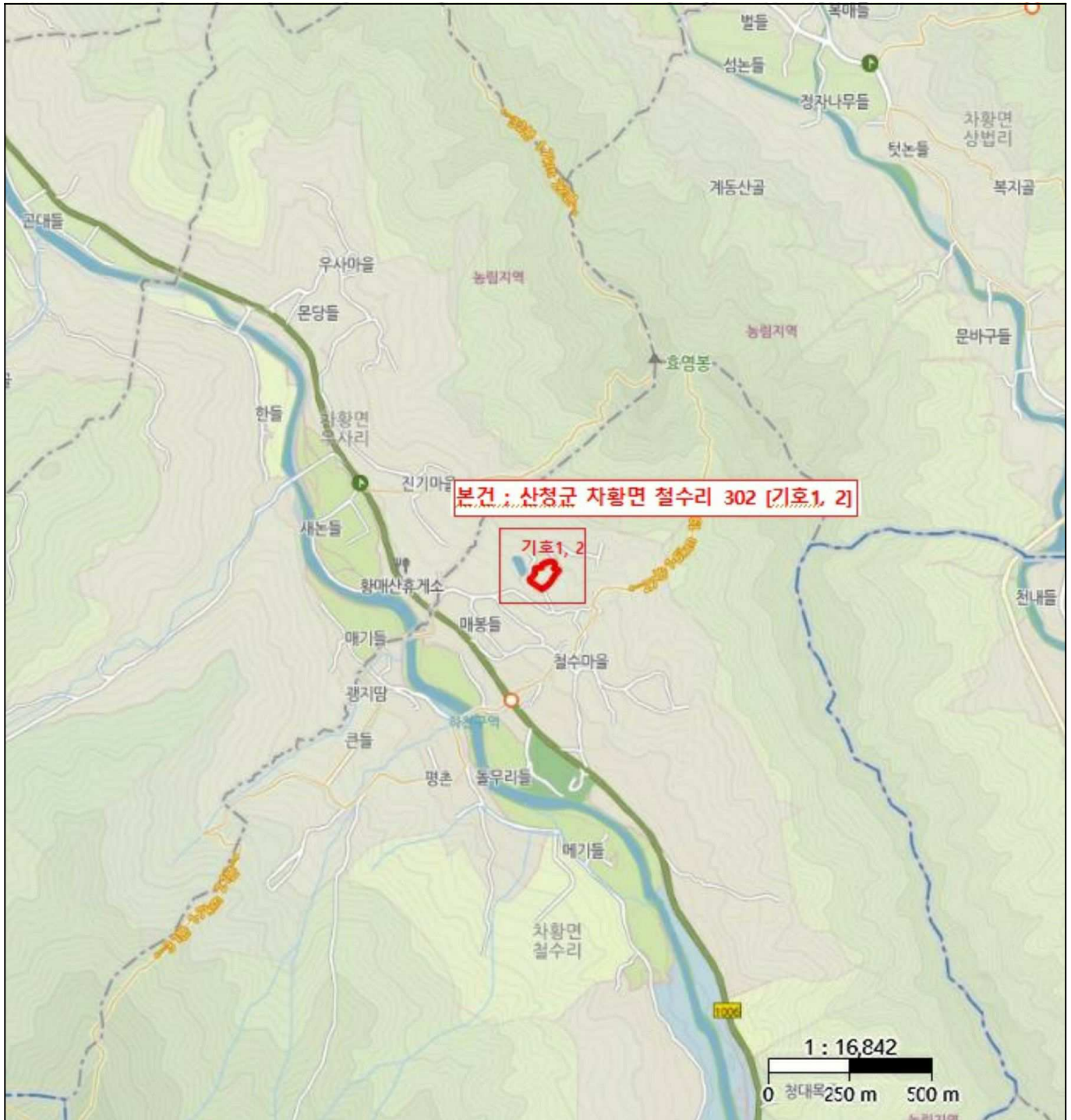
기호3, 4는 현재 상당기간 전부터 한전으로부터 전기공급이 중단되고 가동이 중지되어 있는 공장으로 임대관계 확인은 하지 못했으므로 업무집행 시 재확인요망됨.

# 광역위치도



소재지

경상남도 산청군 차황면 철수리 302



# 광역위치도



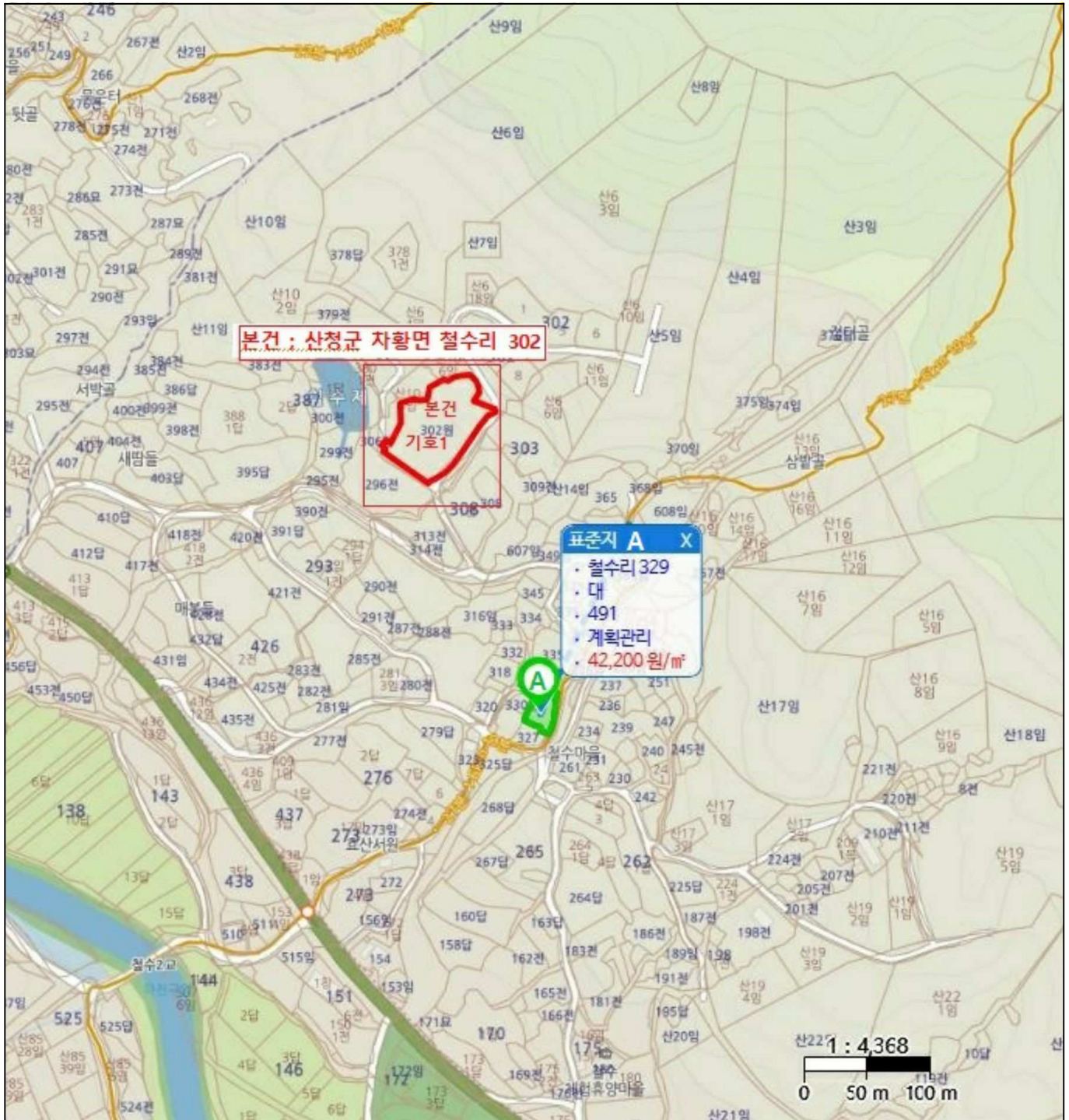
소재지	경상남도 산청군 차황면 장위리 454-4
-----	------------------------



# 위치도



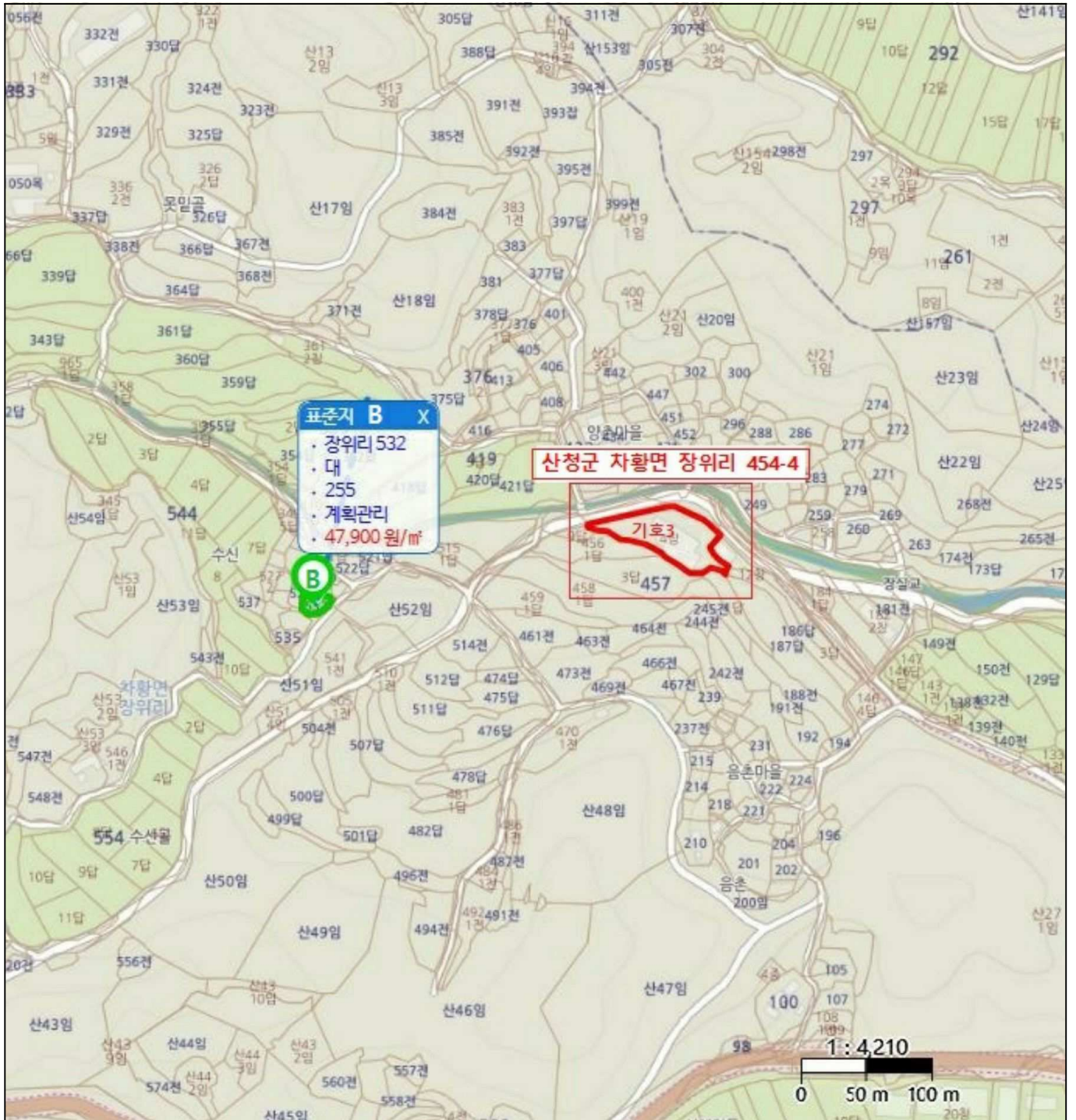
소재지 경상남도 산청군 차항면 철수리 302



# 위치도

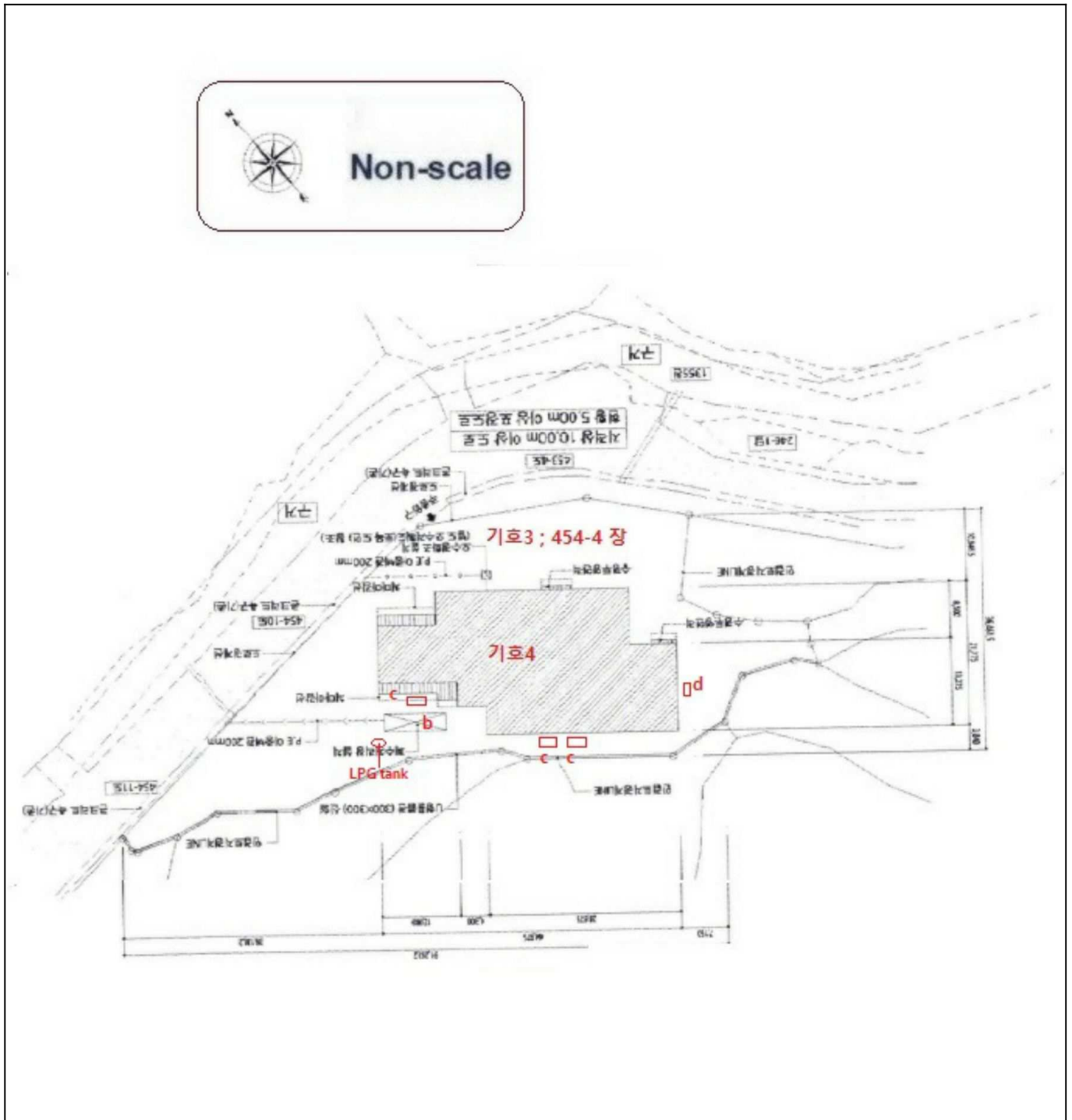


소재지 경상남도 산청군 차황면 장위리 454-4

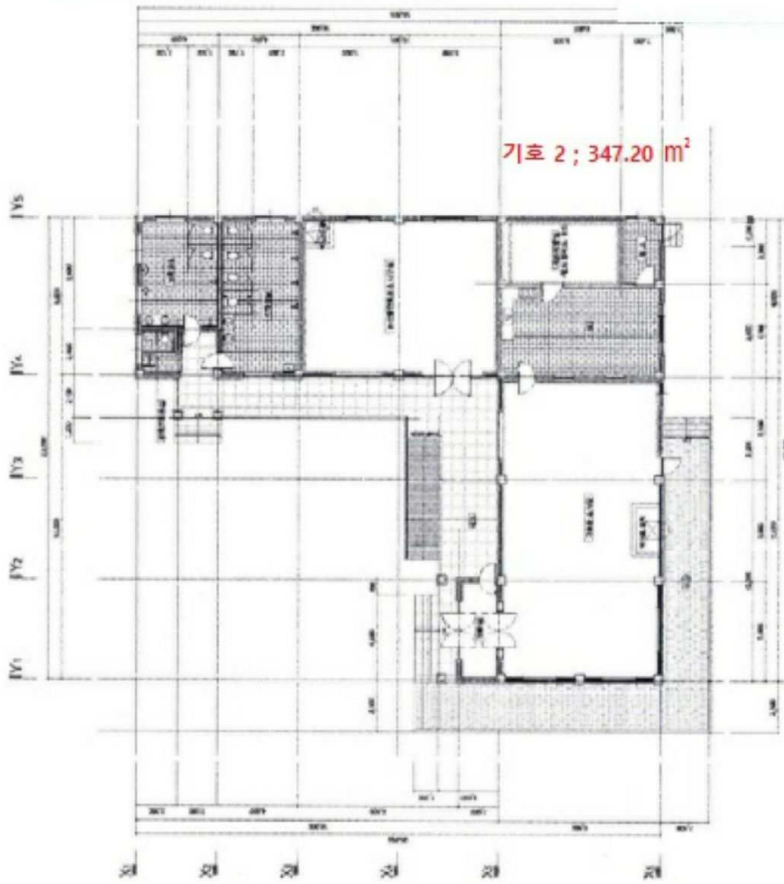




# 지적 및 건물개황도 [기호3, 4]



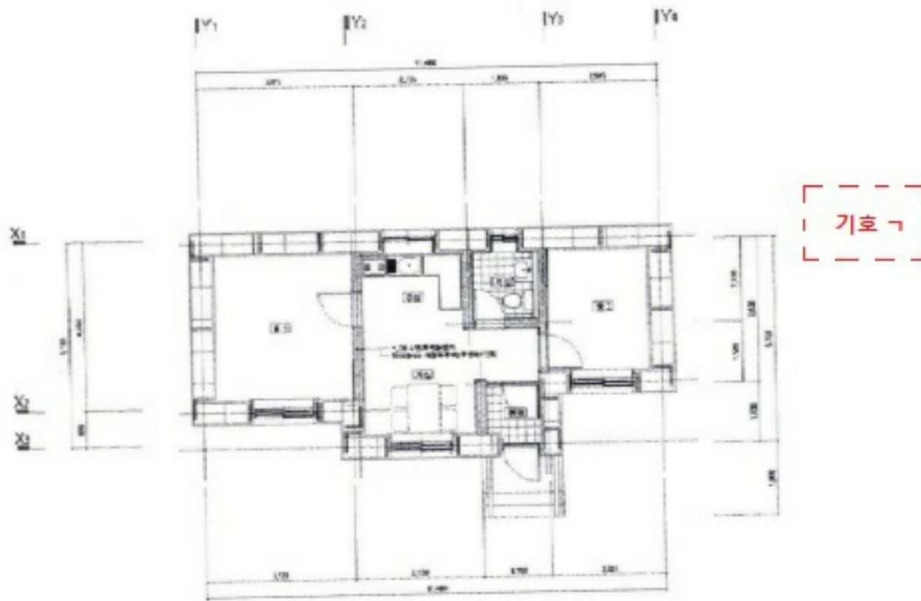
# 건물개황도



# 건물개황도



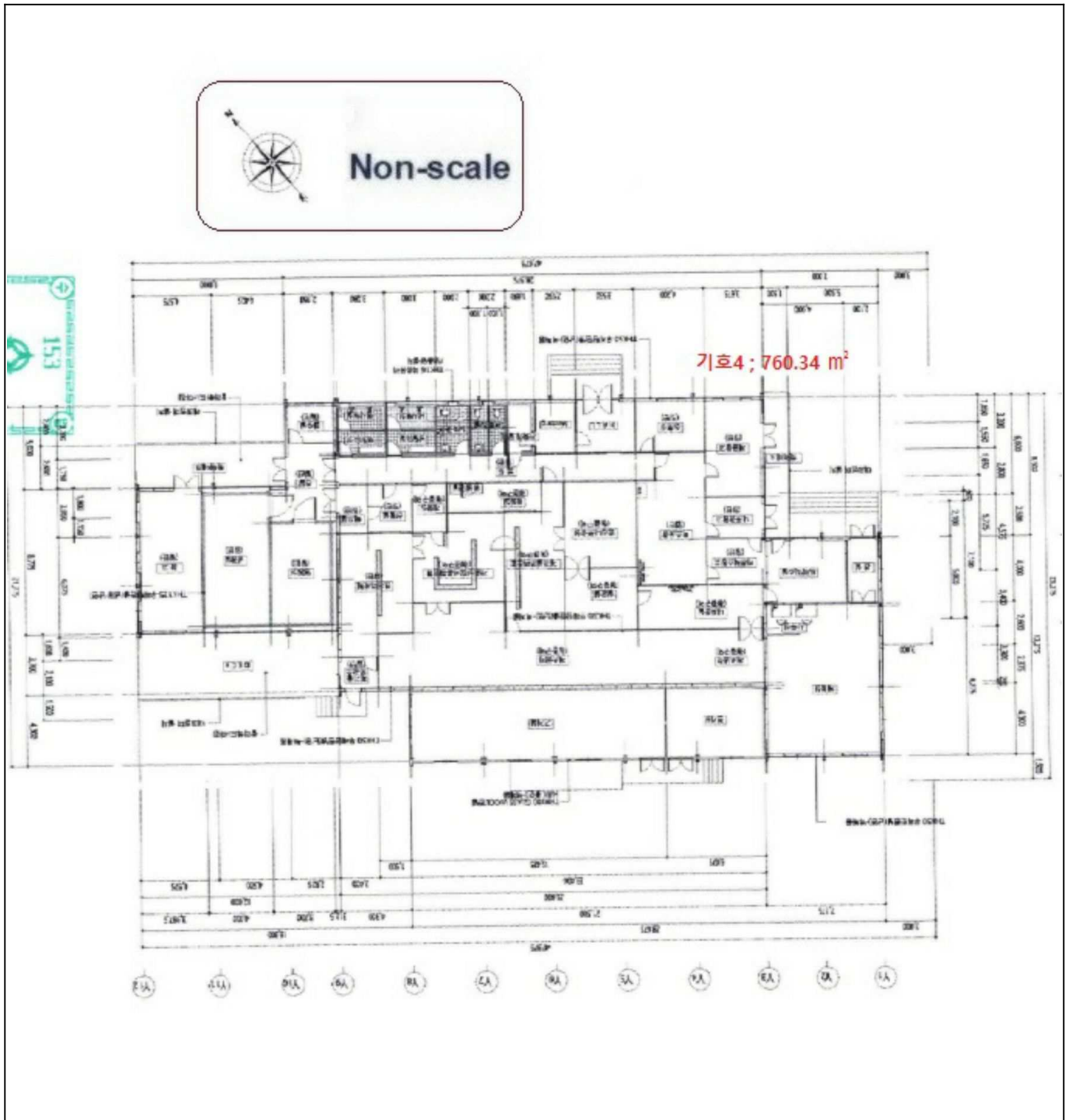
기호 2-1, -2, -3 동일  
; 50.55 m<sup>2</sup>



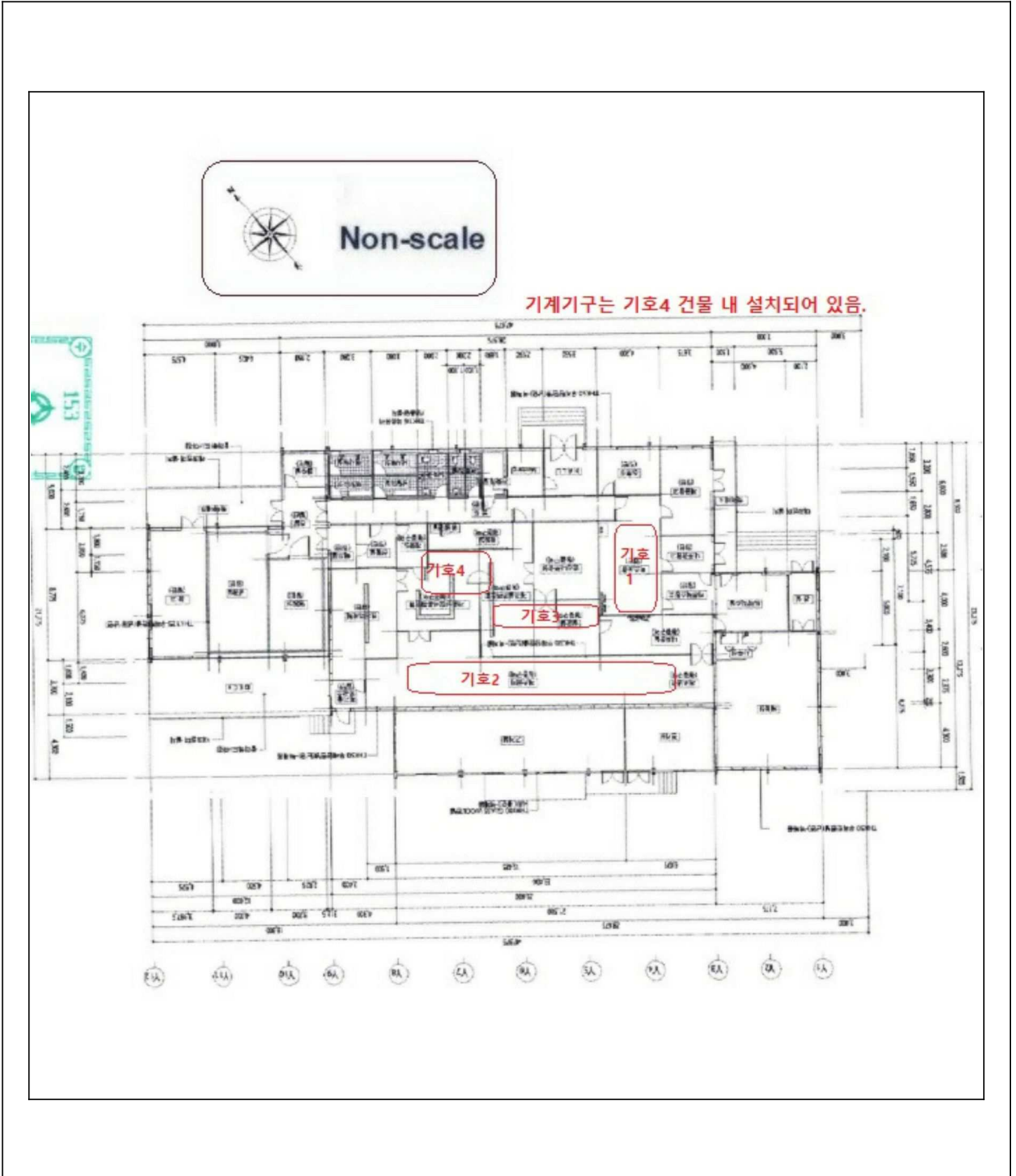
중물 및 부합물

기호 7 : 경량철골조, 판넬지붕, 물탱크실 약 25 m<sup>2</sup>

# 건물개황도



# 기계기구 배치 [기호4 건물 내]



# 사 진 용 지

기호1 토지와  
기호2 건물의 현황 사진



본건 기호1, 2 전경  
남측에서 북측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



본건의 전경(기호1, 2)  
남측에서 북측으로 다소 원거리 촬영



기호2 남동측 부분 전경  
북서측에서 남동측으로 촬영

# 사 진 용 지



기호2 전경  
서측에서 동측을 향하여 촬영



기호2 내부상태 등

# 사 진 용 지



기호2-1 전경  
남서에서 북서측을 향하여 촬영



기호2-2 전경  
남서에서 북서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호2-3 전경  
남서에서 북서측을 향하여 촬영



종물 및 부합물  
기호ㄱ

# 사 진 용 지



제시외 물건 (기호a )  
가정용풍력발전기, 태양열발전설비, 반사경 등



기호2-1 등 내부상태

# 사 진 용 지



기호2-1 등 내부상태



기호2-1 등 내부상태

# 사 진 용 지

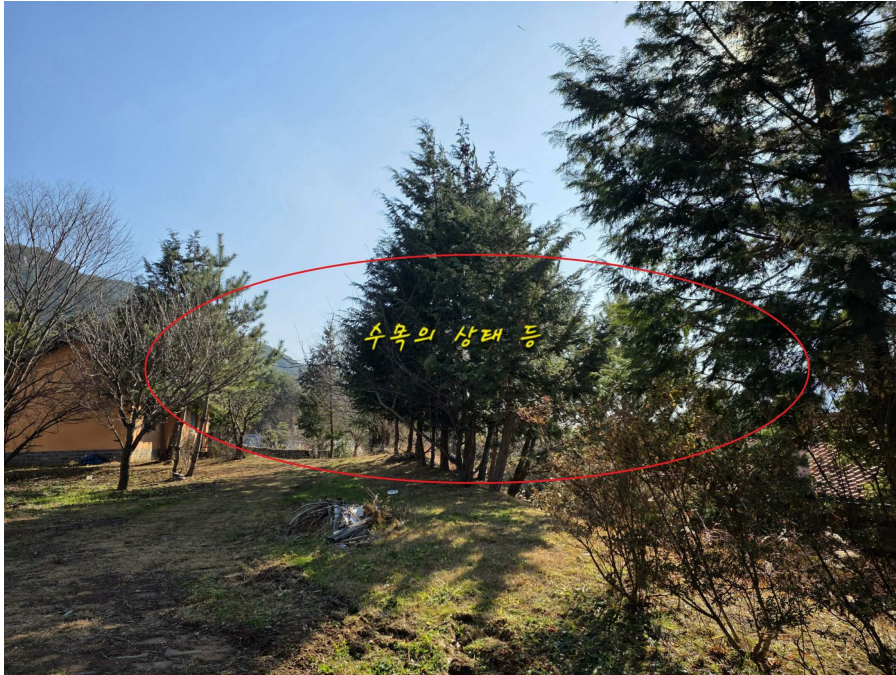


제시외 수목 편백나무 등



제시외 수목 편백나무 등

# 사진용지



제시외 수목의 상태  
대나무, 편백나무 등

# 사 진 용 지



남서측으로 접면한 도로 등



기호1에서 바라보이는  
남서측 조망 등

# 사 진 용 지



남동측으로 접면한 도로 등

**현황사진의 본건 등에 대한 위치  
표기는 개략적으로 표기한 것이며**

**정확한 위치 및 지적경계 등은  
측량감정이 요망되므로  
업무집행 시 참고하시기 바람.**

# 사 진 용 지

**기호3 토지와  
기호4 건물의 현황 사진**



기호3, 4의 전경  
북측에서 남측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



기호3, 4의 전경  
북동측에서 남서측을 향하여 촬영



제시외 물건 (기호b) 오폐수처리설비, 경량철골구조 판넬지붕 및 처리구조물 Cap`3 ton, 발생량1.3t 규모, 부대시설 일체

# 사진용지



제시외 물건 (기호b) 내부  
오폐수처리설비, 경량철골구조 판넬지붕 및 처리구조물 Cap`3 ton,  
발생량1.3t 규모, 내부 처리탱크 등



제시외 물건 (기호c)  
냉동(기)설비 냉동기 등

# 사 진 용 지



제시외 물건 (기호c)  
Compressor ; 15kw 등



제시외 물건 (기호c)  
CONDENSING UNIT ; MODEL SCU-PS100L-SASB33 등

# 사 진 용 지



LPG tank  
이동가능한 동산 - 감정평가에서 제외하였음.



제시외 수목 - 소나무, 자연석 등  
토지에 포함 평가하였음.

# 사 진 용 지



제시외 수목 - 목련 등  
토지에 포함 평가하였음.



접면도로 및 부근의 상황 등  
동측에서 서측을 향하여 촬영

# 사 진 용 지



본건 북측 부근의 상황 등 서측에서 동측을 향하여 촬영

**현황사진의 본건 등에 대한 위치  
표기는 개략적으로 표기한 것이며**

**정확한 위치 및 지적경계 등은  
측량감정이 요망되므로  
업무집행 시 참고하시기 바람.**

# 사 진 용 지



기호1  
포장기계 등



기호1  
살균기계 등

# 사 진 용 지



기호1  
가열솥 300인분 등



기호1  
이송Conveyor 등

# 사 진 용 지



기호1  
가열솥 200인분 등

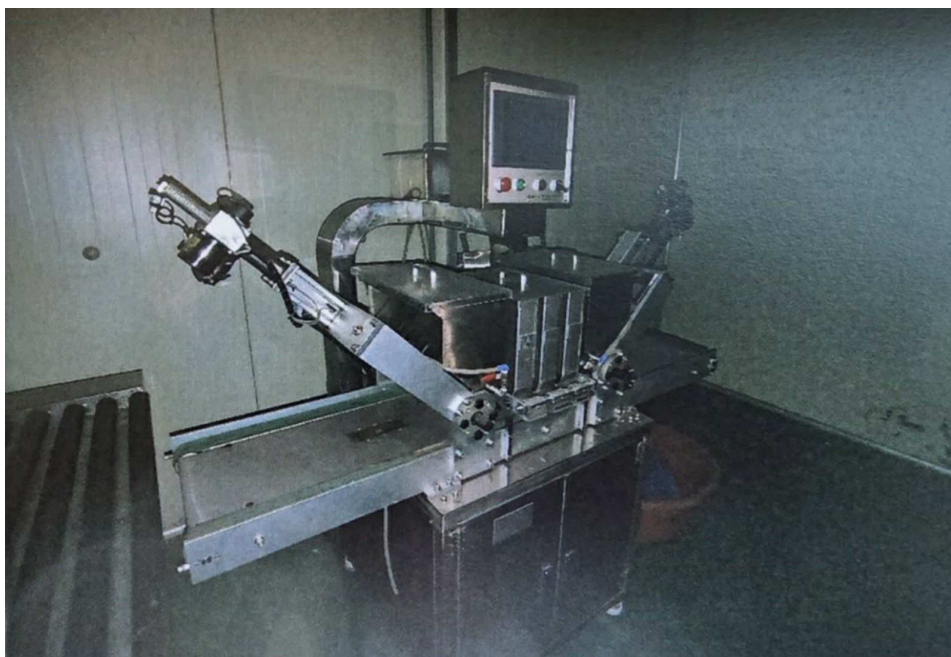


기호1  
가열기 등

# 사 진 용 지



기호2  
Conveyor Oven 15M



기호2  
Conveyor Oven 15M  
믹싱 피팅기 등

# 사 진 용 지

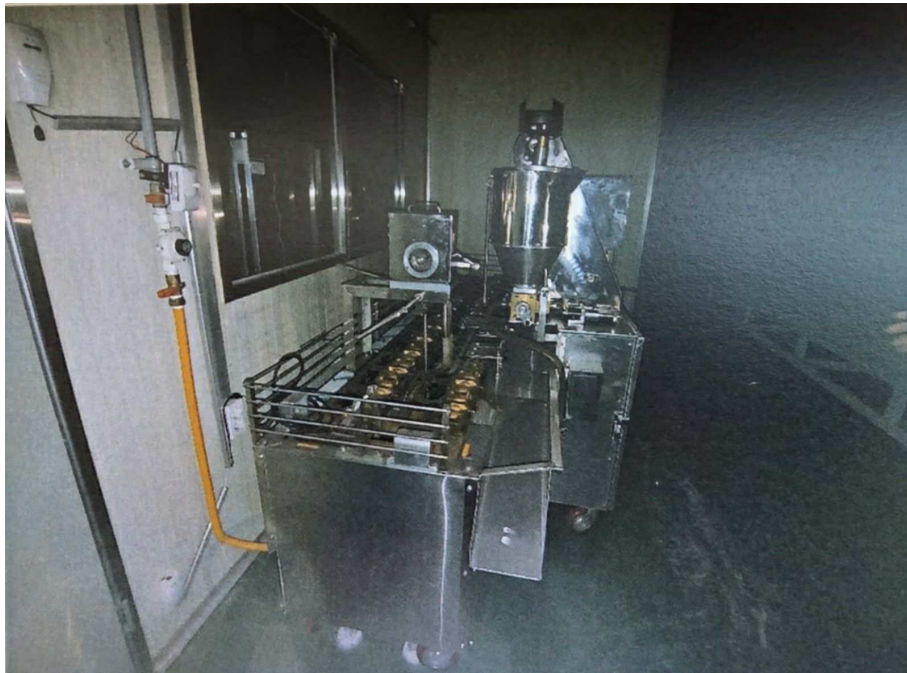


기호2  
Conveyor Oven 15M  
믹싱 피팅기 등

# 사 진 용 지



기호3  
성형기 등



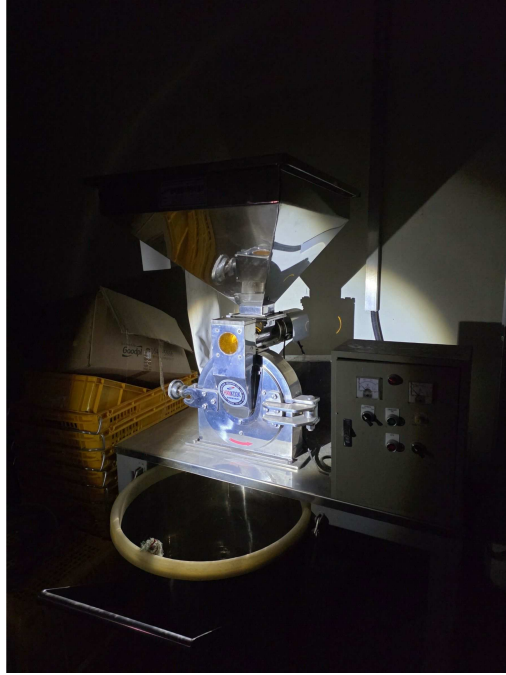
기호3  
성형기 등

# 사 진 용 지

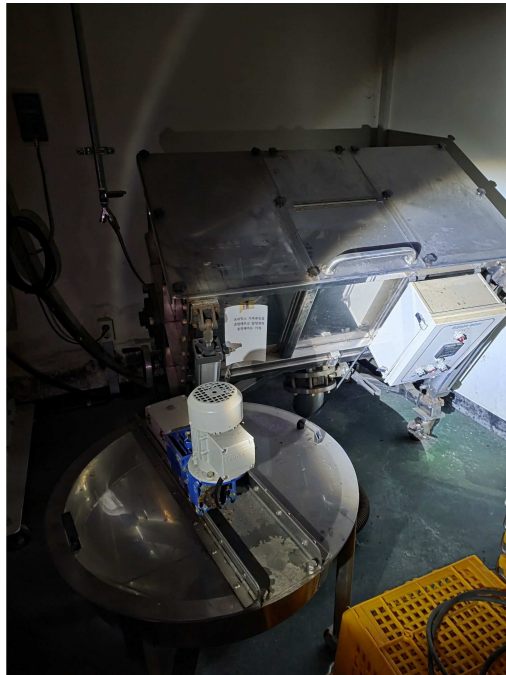


기호3  
포장기기 등

# 사 진 용 지

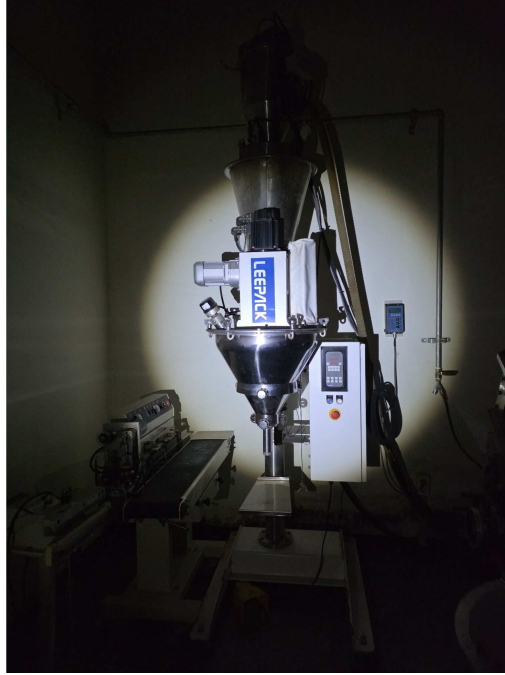


기계기구  
기호4 분쇄기 등



기계기구  
기호4 교반기 등

# 사 진 용 지



기계기구  
기호4 포장기 등



기계기구  
기호4 포장기 등