

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김현우 소유물건  
(2024타경50842)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 세연241017-04

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.

세연감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사  
정세연

(인)

감정평가액	구억육만삼백원정(₩900,060,300.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김현우 (2024타경50842)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.28	2024.10.25 ~ 2024.10.28	2024. 10. 29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,716	토지	1,716	494,000	847,704,000
	건물	139.45	건물	126.85	-	51,386,300
	(제시외 건물)	(21.0)	제시외 건물	21	-	970,000
합계					₩900,060,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	경기도 안성시 일죽면 금산리	84-2	주유소 용지	계획관리지역	1,716	1,716	494,000	847,704,000	
2 (가)	동소 [도로명주소] 경기도 안성시 일죽면 일생로 362	84-2 위지상	위험물 저장 및 처리시설	일반철골조 판넬지붕	65.10	65.10	298,000	19,399,800	
(나)			위험물 저장 및 처리시설	일반철골조 판넬지붕	12.60	-	-	-	멸실
(다)			위험물 저장 및 처리시설	철근콘크리트조 스라브지붕	61.75	61.75	518,000	31,986,500	
<b>소 계</b>								<b>₩899,090,300</b>	
ㄱ	(제시외 경기도 안성시 일죽면 금산리	건물) 84-2 위지상	유류 저장소	철골조 강판지붕 단층	(13.0)	13.0	식	650,000	
ㄴ	동소	84-2	건사	파이프조 비닐지붕 단층	(8.0)	8.0	식	320,000	
<b>소 계</b>								<b>₩970,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩900,060,300.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안성시 일죽면 금산리 소재 "하산전마을회관" 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에관한규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

①본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에관한규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 토지는 「감정평가에관한규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가하였으며, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

②본건 건물은 「감정평가에관한규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 10월 28일을 기준하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 실지조사 착수일은 2024년 10월 25일 이고 가격조사완료일은 2024년 10월 28일이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- ①본건에 소재하는 주유소 영업시설(지하 유류저장탱크, 주유기 등)은 소유자 미상의 평가의뢰 외 물건으로 평가하지 아니하였습니다.(사진참조)
- ②의뢰목록 기호(2;나) 건물 12.80㎡은 건축물대장 및 현황 멸실 된 상태입니다.
- ③기호(1) 토지에 소재하는 부대시설(포장, 방화벽 등)은 토지에 포함 평가하였습니다.
- ④제시외건물(ㄱ,ㄴ)이 소재하여 개측하여 평가하였으므로 경매 진행시 참고 바랍니다.
- ⑤기호(2;다)의 부합물인 제시외 건물(보일러실) 및 관정용 펌프 등은 현장 조사 시 현재의 임차인이 설치하였다고 주장하므로 평가하지 아니하였습니다.
- ⑥본건은 기준시점 현재 주유소 영업을 영위하고 있는 부동산으로, 본건 중앙 부분에 소재하며, 현재 사용하고 있는 주유시설(주유기 3개)은 임차인이 유류 공급 업체로부터 공급받아 사용하는 것으로 구두 조사 되었으며, 부대시설(지하 유류 저장 탱크 4기 등) 과 함께 임차인이 사용하고 있습니다.
- ⑦본건 서측 일부에 소재하는 주유시설(주유기 5개 등) 및 부대시설(지하 유류저장 탱크 7기 등)은 장기간 사용하지 않은 것으로 판단되는 시설이므로 경매 입찰 참가자는 충분히 이점을 고려하시기 바랍니다.
- ⑨기호(1)토지 남동측 경계 부근에 컨테이너 1동이 소재하나, 소유자 미상의 이동식 컨테이너이므로 평가하지 아니하였습니다.
- ⑩기타 의견사항은 토지 및 건물 감정요항표에 기재하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

#### (1) 감정평가방법의 적용

본 토지는 「감정평가에관한규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 시점수정하고 지역요인, 개별요인 비교 및 기타 가격형성상의 제 요인을 종합참작하여 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였음.

#### (2) 토지평가액 산출

##### 가. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(1)	안성시 일죽면 금산리 84-2	주유소 용지	1,716	상업용	계획 관리	소로 한면	부정형 평 지	175,900

##### 나. 비교표준지 선정

#### ① 비교표준지의 선정기준

- 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근 지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

#### ② 이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(안성시 일죽면, 공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	일죽면 가리 551	주유소 용지	1,008	상업용	계획 관리	소로 한면	사다리 평 지	169,200	일부 접도구역, 도로저촉 5%

### 다. 지가변동률

① 국토교통부에서 월별로 조사 발표하는 해당 시·군·구 용도지역별 지가변동률로 시점수정하였음.

② 2024년 10월 지가변동률 미고시로 직전월(2024.9) 지가변동률을 연장 적용한 바, 2024년 1월 1일부터 기준시점일까지의 안성시 계획관리지역 지가변동률은 1.596% 상승임.

<지가변동률>경기도 안성시 (24.01.01~24.10.28 ) (계획관리)

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.506

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.095

$( 1 + 0.01506 ) * ( 1 + 0.00095 * 28/30 ) \approx 1.01596$

### 라. 지역요인의 비교

본건과 표준지는 인근 지역 내에 소재하여 지역요인 유사함.

### 마. 개별요인 비교

#### ① 개별요인 비교항목

가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등.

접근조건 : 상업지역 중심과의 접근성 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등.

환경조건 : 고객 유동성과의 적합성, 인근환경(인근 토지의 이용상황 및 적합성 등), 자연조건(지반, 지질 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 경사지 등, 접면도로 상태 등.

행정적조건: 행정상의 규제정도 등.

기타조건 : 장래의 동향, 기타 등.

### ② 개별요인 비교

기호(1): 대상지가 표준지 "가"보다 환경조건(인근 토지의 이용 상황, 인근 환경 등) 열세, 행정적조건(표준지 일부 접도구역, 도로저촉 등) 우세함.

기호	적용 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
(1)	가	1.00	1.00	0.96	1.00	1.01	1.00	0.970

### 바.그 밖의 요인의 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 국토교통부의 유권해석, 대법원 판례(96누16001, 96누17711, 2000두10106, 2002두5054 판결 등 다수) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로도 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례 등을 조사·분석하여 산출된 보정률을 적용함으로써 공시지가와 인근지역의 정상적인 거래가능가격 수준과의 균형을 유지하고 그 격차를 보정할 필요성이 있음.

#### ② 본건 평가 및 거래 사례(출처: 감정평가사협회 감정평가정보센터 외)

-. (3년 이내 포착된 바 없음)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③인근 평가사례(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보)

(경기도 안성시 일죽면, 이천시 울면)

구분	목적	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
A	담보	일죽면 금산리	220-000	공장 용지	8,626	계획 관리	327,000	2024.03.25	
B	시가 참고	일죽면 가리	530-000외	공장 용지	9,771	계획 관리	366,000	2022.08.30	
C	담보	울면 산양리	360-0	공장 용지	9,932	계획 관리	333,000	2023.08.21	
D	담보	울면 산양리	400	공장 용지	9,090 (9,990중)	계획 관리	328,000	2024.06.04	

④인근 거래사례(출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

(경기도 안성시 일죽면)

구 번	소재지	지번	지목	면적	용도 지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	거래시점	비고
#1	일죽면 금산리	220-000	장	8,626	계획관리	363,340 (3,900,000,000원)	2024.03.08	사용승인일 2001.12.31
			공업용	2,272.4	일반철골 구조			
토지단가산정: {거래가액-건물산출가격}÷토지면적 $\{3,900,000,000 - (2272.4 \times 337,000(750,000 \times 18/40))\} \div 8626 \approx 363,343$ (원/㎡)								
#2	일죽면 금산리	270-0	대	274	계획관리	312,220 (140,000,000원)	2023.02.23	사용승인일 2010.07.01
			단독	82.5	벽돌구조			
토지단가산정: {거래가액-건물산출가격}÷토지면적 $\{140,000,000 - (82.5 \times 660,000(900,000 \times 33/45))\} \div 274 \approx 312,226$ (원/㎡)								
#3	일죽면 가리	530-000외	장	9,771	계획관리	330,700 (4,470,000,000원)	2022.06.16	사용승인일 2005.08.05
			공업용	2,580.6	일반철골 구조			
토지단가산정: {거래가액-건물산출가격}÷토지면적 $\{4,470,000,000 - (2580.6 \times 480,000(800,000 \times 24/40))\} \div 9771 \approx 330,704$ (원/㎡)								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

ㄱ) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격(사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 표준지가격(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

ㄴ) 사례선정 및 그 사유

비교표준지와 인근지역 내 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 표준지와 비교가능성이 높은 사례 기호<B>를 선정함.

ㄷ) 그 밖의 요인 보정치 산정

a. 평가사례<B>기준 표준지 "가" 가격

구분	기준 가격	시점 수정	지역 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	산출가격	산정치
사례기준 표준지가격	366,000	1.03291	1.00	1.00	1.00	1.07	1.27	0.99	1.00	1.345	508,470	2.958
비교표준지 기준시점가격	169,200	1.01596									171,900	
*안성시 계획관리지역 시점수정(2022.08.30~ 2024.10.28): 1.03291 **지역요인: 표준지와 사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함. ***개별요인: 표준지가 사례보다 환경조건(인근 환경 등) 우세, 획지조건(면적, 이용상황 등) 우세, 행정적조건(표준지 일부 접도구역, 도로저촉 등) 열세함.												

⑥ 인근 유사 토지의 지가수준

구분	용도지역	지가 수준(호가)	비고
공장용지, 창고용지등	계획관리	400,000원/㎡ ~ 500,000원/㎡ (지방도(소로)변)	위치, 면적, 도로상태, 형상, 용도 등에 따라 차이가 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 보정을 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조, 국토해양부 유권해석, 대법원 판례 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 적정성 및 균형성을 기하기 위하여, 인근 유사 토지의 평가사례 및 거래사례 등과 제요인(지역요인, 개별요인, 기타요인)을 비교 검토하고, 본건 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

비교표준지	용도지역	그밖의요인보정치
가	계획관리	2.96

사. 토지평가액 산정

-본 토지는 표준지공시지가, 지가변동률, 제요인, 현황, 부대시설 등을 고려하여 평가하였음.

-산식

표준지공시지가 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 기타요인비교치  
 = 산출단가(적용)

기호	비교표준지		지가 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
(1)	가	169,200	1.01596	1.00	0.970	2.96	493,560	<b>494,000</b>

아. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	비고
		공부	사정			
토지	(1)	1,716	1,716	494,000	847,704,000	
	합계					<b>847,704,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

#### (1) 산출개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### (2) 비교 거래사례의 선정(출처: 등기사항전부증명서)

인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례<#1>을 선정하였음.

(경기도 안성시 일죽면)

구분	소재지	지번	지목	면적	용도지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	거래시점	비고
#1	일죽면 금산리	220-000	장	8,626	계획관리	363,340 (3,900,000,000원)	2024.03.08	사용승인일 2001.12.31
			공업용	2,272.4	일반철골 구조			
토지단가산정: {거래가액-건물산출가격} ÷ 토지면적 {3,900,000,000-(2272.4×337,000(750,000×18/40))} ÷ 8626 ≈ 363,343(원/㎡)								

#### (3) 사정보정

위의 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨.

#### (4) 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 아래와 같이 산정하였음.

기 간	지가변동률	비고
2024.03.08 ~ 2024.10.28	1.01182	안성시 계획관리지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5)지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 부동산의 이용이 동일적이고, 인근 지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 동일함.

(6)개별요인 비교

기호(1):대상지는 사례(#1)보다 환경조건(인근 환경 등) 우세, 획지조건(면적, 이용 상황 등) 우세함.

대상지 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	누계
(1)	#1	1.00	1.00	1.06	1.27	1.00	1.00	1.346

(7)토지 단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 다음과 같이 단가를 결정하였음.

-산식: 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산출단가(적용)

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
(1)	#1	363,340	1.00	1.01182	1.00	1.346	494,836	495,000

(8)거래사례비교법에 의한 시산가액

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	비고
		공부	사정			
토지	(1)	1,716	1,716	495,000	849,420,000	
	합계					849,420,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물평가액 산출

#### (1) 감정평가방법의 적용

본건 건물은 구조, 규모, 부대설비, 사용자재, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하였음.

#### (2) 건물가격 산정

##### 가. 건물의 현황

기호	용도	구조	층	면적 (㎡)	사용승인일자	비고	
(2)	가	위험물 저장 및 처리시설	일반철골조 판넬지붕	단층	65.10	2001.05.15.	주유소 캐노피
	나	위험물 저장 및 처리시설	일반철골조 판넬지붕	단층	12.60	-	멸실
	다	위험물 저장 및 처리시설	철근콘크리트조 스라지붕	단층	61.75	2001.05.15	사무실등

##### 나. 재조달원가의 산정

#### ① 상태조사

기호(2;가): 일반철골조 판넬지붕 단층 건물로서 현상 보통임.

기호(2;나): 멸실 된 상태임.

기호(2;다): 철근콘크리트조 스라브지붕 단층 건물로서 관리상태 보통임.

#### ② 표준단가 참고 자료(2023년 건축물재조달원가, 한국부동산연구원(KRERI))

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/ 평지붕/방수	3	1,242,000	45 (40~50)
14-02-06-12	주유소캐노피	철골조/틀스지붕/ 칼라강판	3	863,000	35 (30~40)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③표준단가 결정

구분	구조	표준단가(원/㎡)	비고
기호(2;가)	일반철골조	870,000	
기호(2;다)	철근콘크리트조	1,060,000	

### ④부대설비 보정단가 결정

일련번호	위생 및 급배수설비	난방 설비	냉방 설비	소방 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
기호(2;나)	○	-	-	-	-	-	○
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 기본적인 부대설비(위생 및 급배수설비, 전기설비, 기타)를 포함하였음.					

### ⑤재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 구조, 마감재, 시공방법 및 시공정도, 표준단가 및 부대설비 등을 참작하고, 관리상태와 현상 등을 고려하여 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

구분	층	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가	재조달원가 (원/㎡)
기호(2;가)	단층	위험물저장 및처리시설	870,000	표준단가에 포함	870,000
기호(2;다)	단층	위험물저장 및처리시설	1,060,000	표준단가에 포함	1,060,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 감가수정 및 건물 적용단가의 결정

구조, 마감재, 시공방법 및 시공정도 등을 고려하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

구분	재조달원가	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
			실제	유효			
(2:가)	870,000	35	23	23	12/35	298,000	
(2:다)	1,060,000	45	23	23	22/45	518,000	

### 라. 건물의 감정평가액

기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
(2:가)	65.10	65.10	298,000	19,399,800	
(2:나)	39.25	-	-	-	멸실
(2:다)	61.75	61.75	518,000	31,986,500	
합계				51,386,300	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분		공시지가기준법	거래사례비교법	비고
토지	기호(1)	847,704,000원	849,420,000원	
건물	기호(2;가, 다)	51,386,300원	-	

#### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에관한규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가격이 동 규칙 제12조 제 2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

#### 3. 감정평가액 결정

구분		면적(㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	기호(1)	1,716	1,716	494,000	847,704,000	세부내역 감정평가 명세표 참조
건물	기호(2;가~다)	126.85	126.85	-	51,386,300	
		12.60	-	-	멸실	
제시외 건물및 지장물	기호(ㄱ, ㄴ)	(21.0)	21.0	-	970,000	
합 계					900,060,300	

# 토지감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안성시 일죽면 금산리 소재 "하산전마을회관" 동측 근거리에 위치하며, 주위는 공장, 창고, 농경지, 임야 등으로 이루어진 지방도(318호선)변 지역이며, 북서측 원거리에 "금산산업단지"가 소재하는 등 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하나, 일반대중교통 이용편은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1):인접도로 대비 평탄한 부정형 토지로 주유소부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 왕복2차선(지방도 318호선)에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(일죽53, 혼합형), 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 남동측 지적경계 부근에 이동 및 철거가 용이한 이동식 컨테이너 1개가 소재함. (사진참조)

## (7) 공부와의 차이

본건 토지 지하에 소재하는 지하 우류저장시설 등이 소재하여 본건 사용·수익에 영향을 미치나, 소유자 및 내역 미상의 의뢰목록 외 물건으로 평가하지 아니하였음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### ①임대관계

일부 임대중임.

### ②기 타

본건 이용상황 및 경계는 개측하여 파악하였으므로, 경매과정시 정확한 지적경계 및 이용 상황, 면적 등이 필요할 경우 이해관계인은 재확인(측량 등) 하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2;가):일반철골조 판넬지붕 단층 건물로서 벽체 없는 캐노피임.

기호(2;다):철근콘크리트조 스라브지붕 단층 건물로서  
외 벽:세멘물탈위 페인팅 마감.  
내 부:세멘물탈위 페인팅, 일부 타일 등 마감.  
창 호:새시창호로 본 건물의 현상 보통임.

## (2) 이용상태

기호(2;가):주유소 캐노피임.  
기호(2;다):주유소사무실 및 숙소, 화장실로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(2;다):기본적인 위생설비, 급배수시설 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

제시외건물(ㄱ,ㄴ)이 소재함.(토지·건물 평가명세표 및 건물개황도 참조)  
(ㄱ):철골조 강판지붕 단층 유류저장소 약 13.0㎡  
(ㄴ):판넬조 비닐지붕 단층 견사 약 8.0㎡

## (5) 공부와의 차이

기호(2;나) 건물은 멸실되었음.

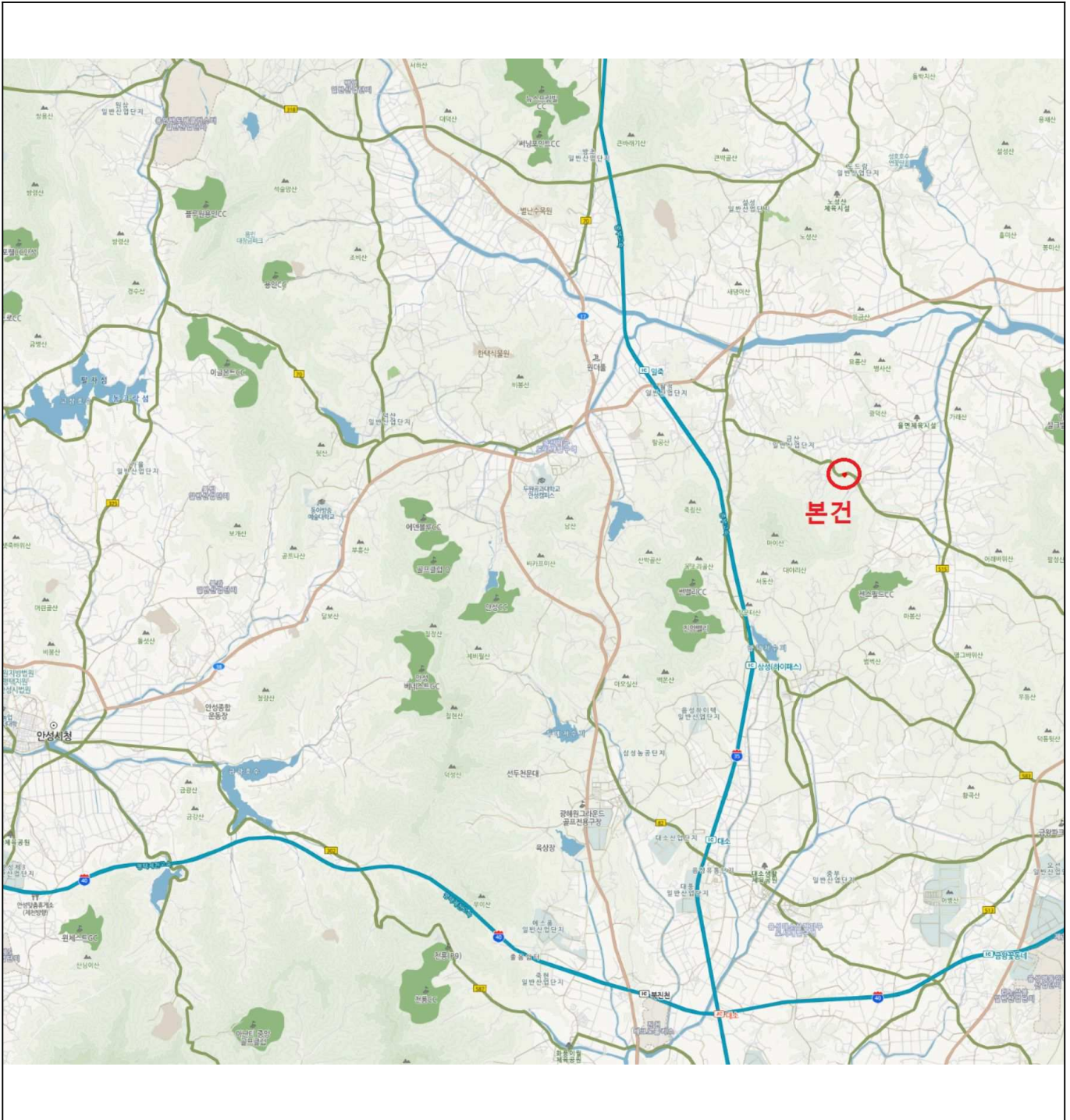
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ①임대관계  
일부 임대중임.
- ②기 타  
-제시외건물(ㄱ)은 유류저장·판매시설 덮개임, .  
-제시외건물(ㄴ) 옆에 소재하는 계단은 인접지에 소재하는 휴게실구조(경량철골조 판넬지붕) 건물 출입 계단이고. 임차인이 설치하였다고 주장하므로 평가하지 아니하였음.(사진참조)

# 광역위치도



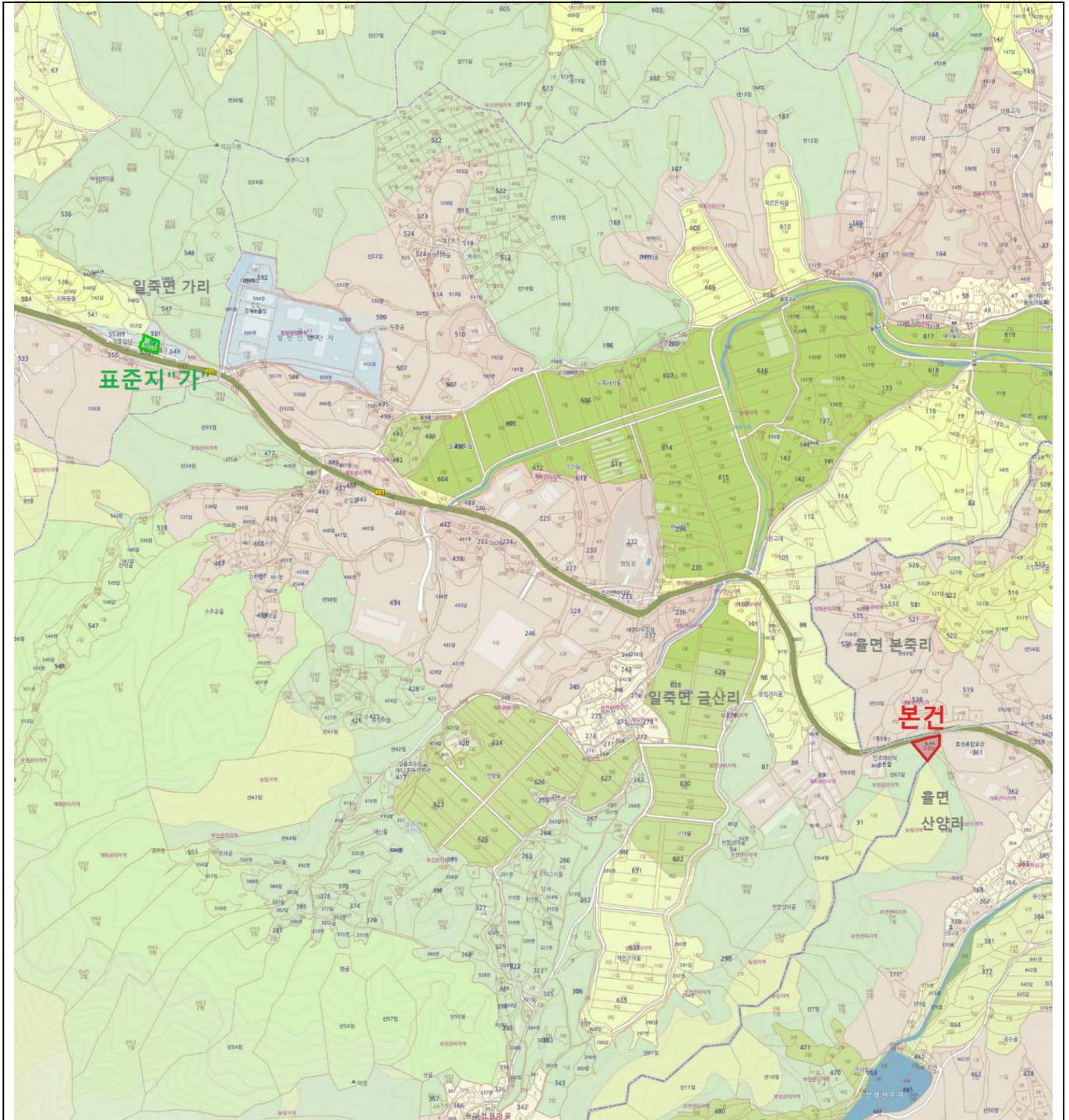
소재지 경기도 안성시 일죽면 금산리 84-2



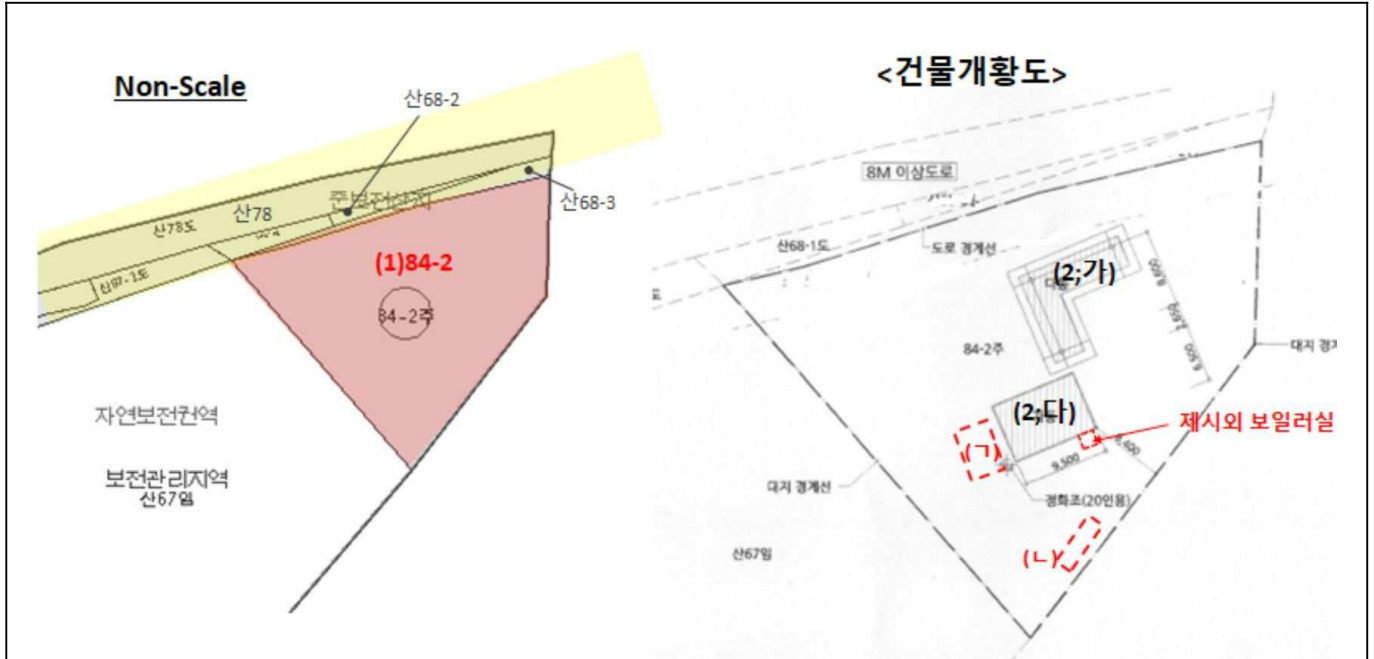
# 위치도



소재지 경기도 안성시 일죽면 금산리 84-2



# 지 적 도



## <참 고 도>



# 건물개황도







(1)



(1), ( )



( 2 )



( 2 )

3 ( )



( 2 )



( 2 ) ,





( )



( )



( )



5



( ; ),

