

감정평가서

감정의뢰인	장림동새마을금고
건 명	경상남도 사천시 실안동 725-1번지 외 소재 토지
감정서번호	프라임P2408-4003호

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



프라임감정평가법인(주) 부산경남지사

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
이인호





프라임감정평가법인(주) 부산경남지사 지사장 이인호 (사무 또는 인)

감정평가액	금삼십구억일천오백이십육만삼천원정(₩3,915,263,000.-)				
의뢰인	장림동새마을금고	감정평가 목적	공매		
제출처	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안병열 외	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 토지이용계획확인서, 귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2024. 08. 08	2024. 08. 08	2024. 08. 09	

감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	17,971	토지	17,971	-	3,915,263,000
	이	하	여백		
합계					₩3,915,263,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
박경용





감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 사천시 실안동 소재 ‘경남적성개발학교’ 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 사진 및 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 규정에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 여기서 “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 08월 08일임.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 08월 08일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물적 동일성 여부 및 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법의 적용

가. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위한 감정평가방법은 다음과 같음.

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” .
- (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” .
- (3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” .
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” .

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 적용 평가방법

본건의 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법에 의하였으며 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지에 대하여 공부(등기사항전부증명서 및 토지대장 등)와 현황 토지의 면적, 지목 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건 기호(1~5)토지는 일단의 건축허가를 득하고, 벌목, 절토 등의 지반공사를 하다 중단되고 기준시점 현재 허가기간 종료 등의 사유로 건축허가가 취소된 상태의 임야 등으로 지반 정지공사의 공정정도, 일정한 조건을 구비하면 재차 건축허가를 득할 수 있는 상황 등을 참작하고 동 건의 유사 공매평가 등을 고려하여 감정평가 하였음.

다. 본건 기호(1~5)토지의 잔여지상의 임목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 종전 건축허가 내용

지번	면적(㎡)	허가면적(㎡)	도로예정지(㎡)	잔여지(㎡)
725-1 외 4필지	17,971.0	10,787.0	592.0	6,592.0

※ 허가일자(2020.03.13.) - 건축과 - 14228 / 건축과 - 14226 / 건축과 - 14224

II 토지가격 산출

1. 대상 토지의 개요

[공시기준일 : 2024.01.01]

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	사천시 실안동 725-1	전	334.0	별목, 지반공사 중 중단된 토지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	76,500
2	사천시 실안동 산249-1	임야	6,744.0	별목, 지반공사 중 중단된 토지	자연녹지	맹지	부정형 급경사	2,910
3	사천시 실안동 산250-7	임야	992.0	별목, 지반공사 중 중단된 토지	자연녹지	맹지	사다리 급경사	2,900
4	사천시 실안동 산250-8	임야	9,703.0	별목, 지반공사 중 중단된 토지 및 잔여지	자연녹지	맹지	부정형 급경사	2,980
5	사천시 실안동 산251	임야	198.0	별목, 지반공사 중 중단된 토지	자연녹지	맹지	사다리 급경사	3,040

※ 지적상 맹지이나, 종전 건축허가 시 도로 개설로 본건 토지는 세로(가)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근 지가수준, 성숙도, 접근성, 획지 형태, 도로 및 제반교통상황, 공법상 제한상태, 일반적 수요와 유용성 등 제반 토지 가치형성요인과 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지 (경상남도) (사천시)	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	송포동 산185-6	492.0	임야	주거나지	자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	177,000
B	대방동 산85	4,682.0	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	4,410

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 지리적으로 근접한 <표준지 A, B>를 비교표준지로 선정함.

다. 시점수정

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

[경상남도 사천시 녹지지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.211	2024년 06월까지 누계치
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.039	2024년 06월 변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.08.08)	0.262	$(1 + 0.00211) * (1 + 0.00039 * 39/30)$ ≒ 1.00262

※ 2024년 07월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

[농경(답)지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도, 보조금 융자금 등 조장의 정도, 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

[임야지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
획지조건	-
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도, 보조금 융자금 등 조장의 정도, 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

일련 번호	비교표준지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1~5 (벌목 및 지반공사 중 중단된 토지)	A	1.00	1.00	0.94	0.90	1.00	0.846
본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적, 경사 등), 행정적조건(건축허가 취소 등)에서 열세함.							
1~5 (잔여지 및 도로예정지)	B	1.10	0.90	-	1.00	1.00	0.990
본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 취락 접근성, 임도의 배치 등)에서 우세, 자연조건(지세 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제3항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-30538, 1991.12.28), 대법원 판례(01두3808, 00두10106 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (경상남도) (사천시)	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
①	실안동 산248	임	-	7,140.0	자연녹지 (세로(가))	450,000	경매	2023.12.28
건축허가 후 벌목. 지반공사 중 중단된 토지임.								
②	실안동 725-1 외	전, 임	-	17,971.0 중 8,459.0	자연녹지 (세로(가))	394,000	공매	2022.08.10
본건의 평가로서, 건축허가 후 벌목. 지반공사 중 중단된 토지임.								
③	실안동 725-1 외	임	자연림	17,971.0 중 5,025.0	자연녹지 (세로(가))	60,000	공매	2022.08.10
본건의 평가로서, 잔여지임.								
④	실안동 산254	임	자연림	9,995.0	자연녹지 (세로(가))	418,000	담보	2022.04.28
건축허가 토지임.								
⑤	실안동 산254-6	임	자연림	11,975 중 9,615.0	자연녹지 (세로(가))	506,000	공매	2023.07.17
건축허가 토지임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (경상남도) (사천시)	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
⑥	실안동 산254-6	임	-	11,975.0 중 2,360.0	자연녹지 (세로(가))	60,000	공매	2023.07.17
잔여지임.								

나) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (경상남도) (사천시)	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
#1	실안동 산 61-5	임	자연림	3,637.0	자연녹지 (소로한면)	2023.03.17	1,693,151,000	465,000
#2	실안동 산 254	임	자연림	9,995.0	자연녹지 (세로(가))	2022.04.19	2,445,000,000	244,000
#3	실안동 산 115	임	자연림	3,306.0	자연녹지 (세로(불))	2024.03.15	100,000,000	30,200
#4	실안동 산 215	임	자연림	8,617.0	자연녹지 (맹지)	2022.08.08	400,000,000	46,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

상기 평가사례, 매매사례, 인근 부동산 중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분		거래가격수준 (원/㎡)	비 고
인근 토지 (임야)	허가토지	300,000 ~ 400,000	위치, 형상, 면적 등에 따라 차이 있음.
	잔여지	55,000 ~ 60,000	

(4) 용도별 평균 낙찰가율 통계

- 기준통계기간: 2023/08/01 ~ 2024/07/31

[출처 : 인포케어]

구 분 (최근 1년간 평균)	경상남도		사천시		실안동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
토지/임야	50.30%	395	53.27%	28	119.74%	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산식

$$\begin{aligned} * \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{거래(평가)사례 기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}} \\ * \text{거래(평가)사례 기준 표준지가액} &= \text{거래(평가)사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ * \text{표준지의 기준시점 현재가격} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

나) 사례의 선정

상기 인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건 및 비교표준지와 비교가능성이 있다고 인정되는 <평가사례 ①, ⑥>을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정 (별목 및 지반공사 토지 : 비교표준지 A)

구분	소재지 (경상남도) (사천시)	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
평가 사례 ①	실안동 산248	450,000	1.00265	1.000	0.855	385,770	2.173
표준지 A	송포동 산185-6	177,000	1.00262	1.000	1.000	177,464	
산정 내역	시점수정	경상남도 사천시 녹지지역 (2023.12.28 ~ 2024.08.08) : 1.00265					
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.(1.000)					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계
		1.00	1.00	0.95	0.90	1.00	0.855
		비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(면적, 경사), 행정적조건(건축허가 취소)에서 열세함.					

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가사례, 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하되, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

그 밖의 요인 보정치의 산정 (도로예정지, 잔여지 : 비교표준지 B)

구분	소재지 (경상남도) (사천시)	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
평가 사례 ⑥	실안동 산254-6	60,000	1.00388	1.000	0.972	58,546	13.239
표준지 B	대방동 산85	4,410	1.00262	1.000	1.000	4,422	
산정 내역	시점수정	경상남도 사천시 녹지지역 (2023.07.17 ~ 2024.08.08) : 1.00388					
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.(1.000)					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계
		0.90	1.08	-	1.00	1.00	0.972
		비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세하고, 자연조건(지세 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인 열세함.					

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가사례, 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하되, 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
B	13.2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1~5	177,000	1.00262	1.000	0.846	2.17	325,791	325,000	-
1~5	4,410	1.00262	1.000	0.990	13.2	57,781	57,000	-

※ 대상물건의 결정단가는 백원단위에서 절사하여 천원단위까지 사정함.

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)	비 고
1~5	10,787.0	325,000	3,505,775,000	별목, 지반공사 중 중단된 토지
1~5	7,184.0	57,000	409,488,000	도로예정지, 잔여지
합 계	17,971.0	-	3,915,263,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 비교 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (경상남도) (사천시)	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역 (도로상태)	거래시점	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)
#1	실안동 산 61-5	임	자연림	3,637.0	자연녹지 (소로한면)	2023.03.17	1,693,151,000	465,000
#4	실안동 산 215	임	자연림	8,617.0	자연녹지 (맹지)	2022.08.08	400,000,000	46,400

(2) 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 <거래사례 #1, 4>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근 유사물건의 평가사례 및 거래사례와 균형을 이루고 있으며, 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제 19 조 및 같은법시행령 제 17 조의 규정에 의거 국토교통부장관이 매월 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

[경상남도 사천시 녹지지역]

기호	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
거래사례 #1	2023.03.17 ~ 2024.08.08	0.543	1.00543
거래사례 #4	2022.08.08 ~ 2024.08.08	1.205	1.01205

※ 2024 년 07 월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2024 년 06 월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

[농경(답)지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도, 보조금 융자금 등 조장의 정도, 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

[임야지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
획지조건	-
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도, 보조금 융자금 등 조장의 정도, 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

일련 번호	거래사례 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1~5 (벌목 및 지반공사 중 중단된 토지)	#1	0.97	0.95	0.85	0.90	1.00	0.705
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부), 자연조건(취락과의 접근성), 획지조건(면적, 경사 등), 행정적조건(건축허가 취소 등)에서 열세함.							
1~5 (잔여지 및 도로예정지)	#4	1.20	1.05	-	1.00	1.00	1.260
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부), 자연조건(지세 등)에서 우세함.							

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1~5	465,000	1.000	1.00543	1.000	0.705	329,605	329,000	-
1~5	46,400	1.000	1.01205	1.000	1.260	59,168	59,000	-

※ 대상물건의 결정단가는 백원단위에서 절사하여 천원단위까지 사정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)	비 고
1~5	10,787.0	329,000	3,548,923,000	벌목, 지반공사 중 중단된 토지
1~5	7,184.0	59,000	423,856,000	도로예정지, 잔여지
합 계	17,971.0	-	3,972,779,000	-

3. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	
1~5	10,787.0	325,000	3,505,775,000	329,000	3,548,923,000	-
1~5	7,184.0	57,000	409,488,000	59,000	423,856,000	-
합 계	17,971.0	-	3,915,263,000	-	3,972,779,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 동 규칙 제14조 제3항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

다. 토지의 감정평가액의 결정

일련번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)	비 고
1~5	10,787.0	325,000	3,505,775,000	벌목, 지반공사 중 중단된 토지
1~5	7,184.0	57,000	409,488,000	도로예정지, 잔여지
합 계	17,971.0	-	3,915,263,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1~5	10,787.0	325,000	3,505,775,000	별목, 지반공사 중 중단된 토지
1~5	7,184.0	57,000	409,488,000	도로예정지, 잔여지
합 계	17,971.0	-	3,915,263,000	-

2. 결정의견

거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상 물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(감정평가액 : 3,915,263,000원)

토지 감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경상남도 사천시 실안동	725-1	전	자연녹지지역	334	334	325,000	108,550,000	별목, 지반 공사 중 중단된 토지
2	동 소	산249-1	임야	자연녹지지역	6,744	10,453	325,000	3,397,225,000	별목, 지반 공사 중 중단된 토지
3	동 소	산250-7	임야	자연녹지지역	992				
4	동 소	산250-8	임야	자연녹지지역	9,703	7,184	57,000	409,488,000	도로예정지, 잔여부지
5	동 소	산251	임야	자연녹지지역	198				
	합 계							₩3,915,263,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 기타
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 사천시 실안동 소재 '경남적성개발학교' 남동측 인근에 위치하며 주위는 숙박시설, 음식점, 각종 근린생활시설, 전, 임야 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통인 편임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1~5): 남서하향 급경사지내 5필지 일단의 부정형의 토지로서, 건축허가 후 벌목 및 지반조성 중 공사가 중단된 토지 및 도로예정지, 잔여지임.

4. 인접 도로상태

기호(1~5): 지적상 맹지이나, 종전 건축허가 시 도로 개설로 본건 남서측으로 세로(가)에 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호(1): 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한)), <추가기재> 농지법제8조의규정이 적용되는농지.

기호(2): 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한)), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한)), 준보전산지, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호 및 같은 법 제45조제1항(편입면적 466㎡).

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 기타
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	

기호(3): 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한)), 준보전산지.

기호(4): 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한)), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한)), 준보전산지, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호 및 같은 법 제45조제1항(편입면적 126㎡).

기호(5): 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한)), 준보전산지임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

본건 기호(1~5)의 공부상 지목은 "전, 임야"이나, 현황 "벌목 및 지반조성 중 공사가 중단된 토지 및 잔여지(자연림)"임.

8. 기타

1)임대사항: 임야(토지임야 및 자연림)로서 임대사항은 미상임.

2)기 타: 없 음.

광역위치도

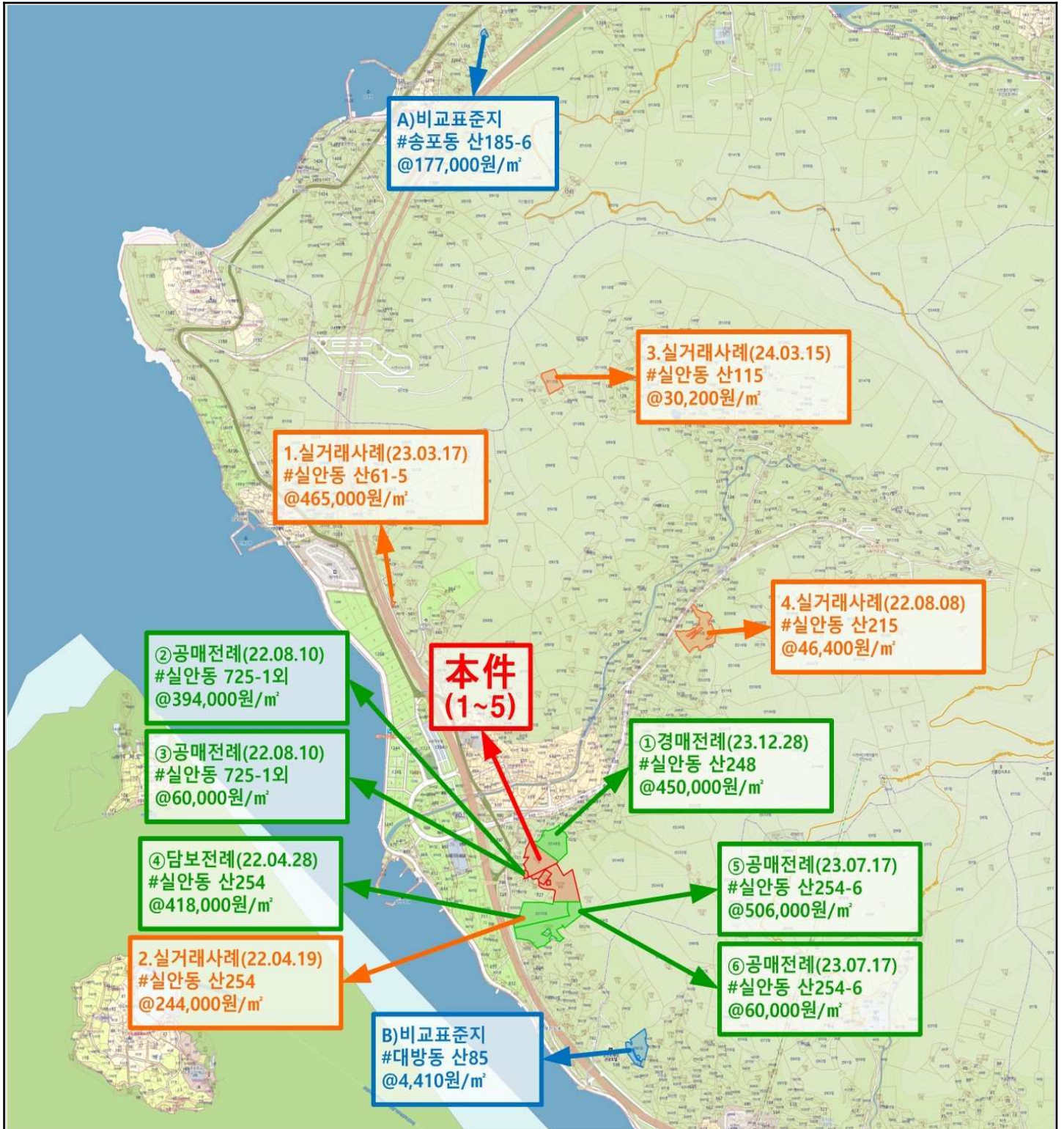
소재지	경상남도 사천시 실안동 725-1번지 외
-----	------------------------



상 세 위 치 도

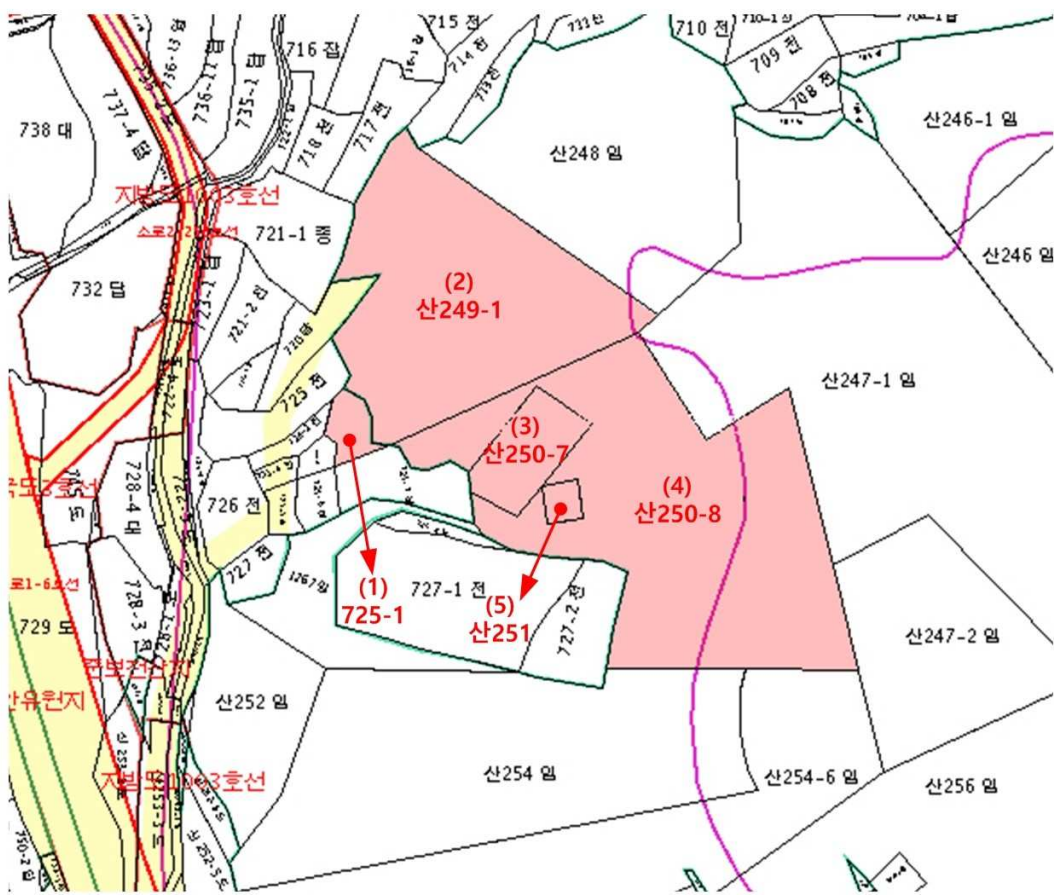
소 재 지

경상남도 사천시 실안동 725-1번지 외



지 적 개 황 도

S = 1/2400



사 진 용 지



[본건 기호(1~5) 원거리 전경]



[본건 기호(1~5) 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(1~5) 전경]



[본건 진입도로 전경]

사 진 용 지



[본건에서 본 조망]



[주위전경]