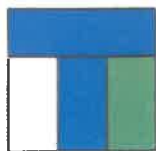


감정평가서

Appraisal Report

건 명	경상남도 사천시 실안동 산254-6 외 소재 토지
의뢰인	사천농업협동조합장
감정평가서번호	통일(경남)G251202-3003호

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.



(주)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하 용 민

경상남도 김해시 주촌면 굴든루트로129번길 157 2층 (망덕리)
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2512-A-0205	발급일자	2025-12-11
평가의뢰처	사천농업협동조합장	제 출 처	사천농업협동조합
평가목적	공매	감정서번호	G251202-3003
감정평가액	₩3,041,916,000.-	담당평가사	하용민
건 명	경상남도 사천시 실안동 산254-6 외 소재 토지		
물건소재지	경상남도 사천시 실안동 산254-6 외		

※ 심사사항

- 1. 감정평가 가격의 적정성
- 2. 감정평가방법의 적정성
- 3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
- 4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에
가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통 일 감 정 평 가 법 인
공동대표이사 양 원 진
위 승 환



(토지)감정평가표

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

감정평가사
하용민

하용민

(인)

(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십억사천일백구십일만육천원정 (₩3,041,916,000.-)				
의뢰인	사천농업협동조합장	감정평가목적	공매		
제출처	사천농업협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)부흥 (수탁자 : 우리자산신탁(주))	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025. 12. 02.	2025. 12. 02.	2025. 12. 02.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	12,273	토지	12,273	-	3,041,916,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩3,041,916,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 우 임 산 우 임 산 (인)				

(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 사천시 실안동	산254-6	임야	자연녹지지역	11,975	11,975	248,000	2,969,800,000	부지조성중 중단된상태
2	"	산255	임야	자연녹지지역	298	298	242,000	72,116,000	부지조성중 중단된상태
합 계								₩3,041,916,000	-
- 이 하 여 백 -									



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 실안동 소재 '실안마을' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 사천농업협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

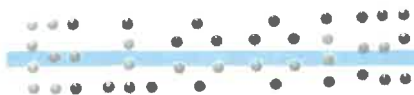
4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 12월 02일이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 12월 02일로 하였습니다.



5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지

토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

○ 본건 기호(1~2) 토지는 사천시청으로부터 건축허가(2020-건축과-신축허가)를 득하였으나, 기준시점 현재 건축허가가 취소 된 것으로 확인되며 현황 및 허가사항 등을 종합적으로 참작하였으니, 공매 진행 시 건축신고 및 허가에 관한 실효사항과 존속여부, 재허가 및 승계여부 등을 재확인 바랍니다.

○ 본건 기호(1~2) 토지는 부지조성 중에 중단된 토지입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	실안동 산254-6	임야	11,975	토지임야 (부지조성중 중단된 상태)	자연녹지	부정형 완경사	3,450	-
2	실안동 산255	임야	298		자연녹지	사다리 완경사	2,650	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	실안동 827	전	423	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	44,400



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상남도 사천시	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.12.02	0.393 (1.00393)	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.375 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.017 $(1 + 0.00375) \times$ $(1 + 0.00017 \times 32/31)$ ≈ 1.00393

※ 2025년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[농경지대(전)]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	형상, 면적, 경사 등	형상
		면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	-	1.00	1.00	0.80	0.95	1.00	0.760
기호(2) /비교표준지(A)	-	0.85	1.00	0.92	0.95	1.00	0.743
결정의견							

기호(1)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 획지조건(면적, 경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

기호(2)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정치

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두 6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} & \text{사례기준 표준지의 가격} \\ \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}} \\ &= \frac{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	실안동 725-1 외	전	17,971 중 10,787	자연녹지 (전)	맹지	3,505,775,000 (325,000)	시가참고	2024.08.08
#2	실안동 1083	전	413	자연녹지 (전)	맹지	130,921,000 (317,000)	법원경매	2024.05.29
#3	실안동 842	답	1,071	자연녹지 (답)	맹지	420,903,000 (393,000)	담보	2023.12.01
#4	실안동 산225-4	임야	230	자연녹지 (자연림)	맹지	92,000,000 (400,000)	법원경매	2021.07.17
#5	실안동 산62-1	임야	13,295 중 9,054	자연녹지 (자연림)	세로 (가)	3,893,220,000 (430,000)	담보	2022.11.28
#6	실안동 306-5	잡종지	712	자연녹지 (전기타)	세로 (가)	312,568,000 (439,000)	담보	2023.05.09
#7	대방동 643	전	987	자연녹지 (전)	세로 (불)	230,958,000 (234,000)	담보	2023.02.08



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	실안동 1266	임야	2,828.4	자연녹지 (건축허가지)	세로 (불)	864,200,000 (305,540)	2024.12.04
#b	실안동 351	전	1,121	자연녹지 (전)	맹지	268,500,000 (239,510)	2024.12.04
#c	실안동 725-1	전	334	자연녹지 (전)	맹지	110,000,000 (329,340)	2024.09.24
#d	실안동 965	전	801	자연녹지 (상업용)	소로 한면	317,268,000 (396,080)	2023.03.17

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 기호(a) : 건축허가득

■ 본건 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	총거래금액	거래 시점
실안동 산254, 산254-5, 산254-6	임야	12,889	자연녹지	2,700,000,000	2021.10.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건 인근으로 자연녹지 전, 답 가격 수준 : 300,000원/㎡ ~ 360,000원/㎡ 대지 가격 수준 : 500,000원/㎡ ~ 600,000원/㎡
-----------------	---

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경남 사천시 2024년 12월 ~ 2025년 11월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	21,106,152,200	8,878,846,410	42.10%	839	80	9.50%
전	3,603,569,800	1,262,893,000	35.00%	243	18	7.40%
답	4,615,485,000	2,561,522,310	55.50%	191	22	11.50%
임야	6,121,272,510	2,057,082,000	33.60%	208	22	10.60%
대지	5,839,500,890	2,666,149,100	45.70%	188	16	8.50%

7) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2024.08.08 ~ 2025.12.02	1.00609	경상남도 사천시 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#1)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	325,000	1.00609	1.00	1.000	326,979	7.335
기준시점 표준지가격	44,400	1.00393	-	-	44,574	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
	자연녹지지역	7.33

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	44,400	1.00393	1.00	0.760	7.33	248,316	248,000
2	44,400	1.00393	1.00	0.743	7.33	242,761	242,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	11,975	248,000	2,969,800,000	-
2	298	242,000	72,116,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			3,041,916,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 #a 를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#a	실안동 1266	임야	2,828.4	자연녹지 (건축허가지)	305,540	2024.12.04

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2024.12.04 ~ 2025.12.02	1.00439	경상남도 사천시 녹지지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#a)	-	0.95	1.00	0.95	0.90	1.00	0.812
기호(2) /거래사례(#a)	-	0.78	1.00	1.15	0.90	1.00	0.807
결정의견							

기호(1)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(면적, 경사 등), 행정적조건(건축허가, 지목 등)에서 열세합니다.

기호(2)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 접근조건(교통의 편부) 및 행정적조건(건축허가, 지목 등)에서 열세하고, 획지조건(경사 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

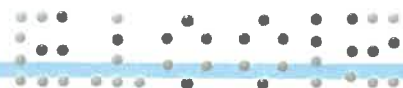
사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래 사례 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	305,540	1.00	1.00439	1.00	0.812	249,188	249,000
2	305,540	1.00	1.00439	1.00	0.807	247,653	247,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	11,975	249,000	2,981,775,000	-
2	298	247,000	73,606,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>3,055,381,000</u>	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	3,041,916,000	3,055,381,000	약 99.6%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	11,975	2,969,800,000	-
2	298	72,116,000	-
토지 감정평가액(합계)		3,041,916,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	12,273	3,041,916,000	-
감정평가액(합계)		<u>3,041,916,000</u>	



토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 사천시 실안동 소재 '실안마을' 남측 인근에 위치하며, 주위 일대는 단독주택, 자연림, 전, 답 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지역으로 전반적인 주변환경은 보통 시 됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통 시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1~2) : 본건은 서하향의 완경사지내 부정형 토지로서, 2필 일단의 건축허가를 득하여 토목공사 진행중이었으나, 현재 중단된 상태이며 건축허가도 취소된 상태입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 서측으로 노폭 약 4미터, 남동측으로 노폭 약 2미터 내외의 도로와 접합니다.

기호(2) : 지적도상 맹지이나, 동일소유자의 인접필지인 기호(1)을 통하여 접근 가능합니다.



토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-11-01)

기호(2) : 자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록외의 물건

해당없음

7. 공부와의 차이

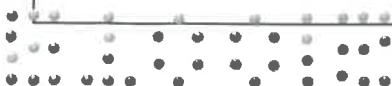
해당없음

8. 임대관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

해당없음



광역위치도

소재지 경상남도 사천시 실안동 산 254-6 외



상 세 위 치 도

소 재 지

경상남도 사천시 실안동 산 254-6 외



범 례

본 건

표 준 지

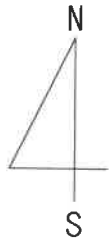
평가사례

거래사례

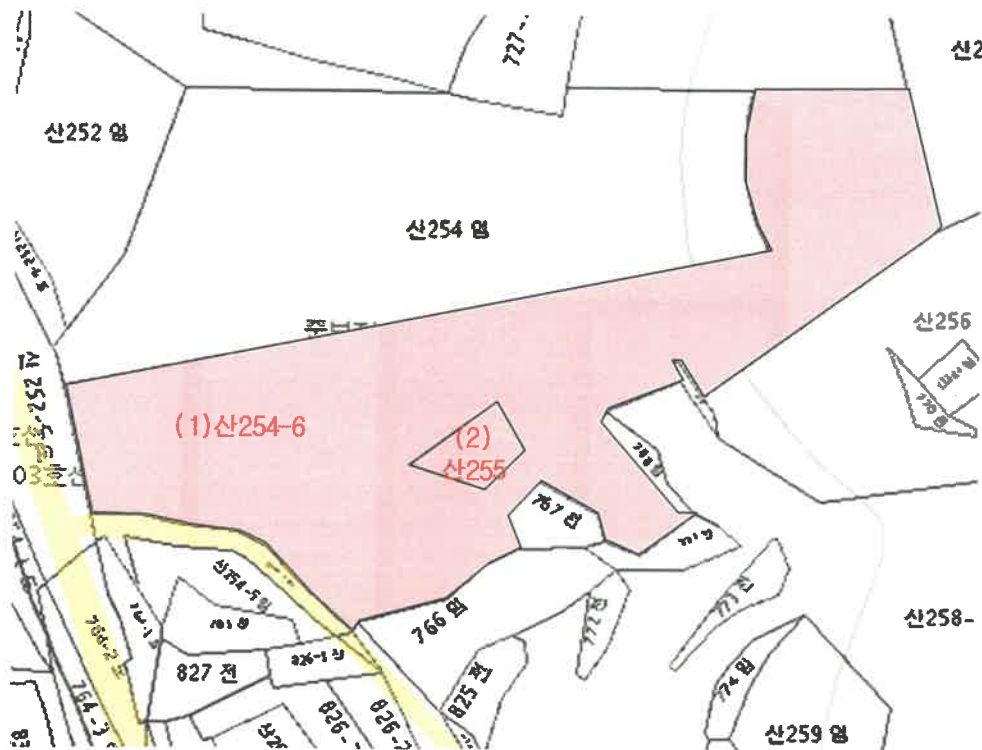


(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

지 적 개 황 도



S = 1/2000



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

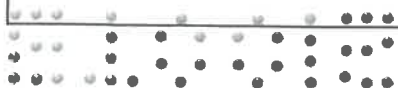
사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】



사 진 용 지



【 본건에서 바라본 전경 】

