

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최만수 외 1명 소유물건(2025타경562)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

감정서번호 : HAF2025-02-048-L

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704

FAX. 055-934-2704

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천

(인)

감정평가액	일십일억육천사백육십사만칠천원정 (₩1,164,647,000.-)					
의 퇴 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매3계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	최만수 외 1명 (2025타경562)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.21	2025.03.19 ~2025.03.21	2025.03.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	2,362	토지	2,362	-	1,164,647,000
	합 계					₩1,164,647,000
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 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 사천시 송포동	1383-1	대	자연녹지	149	149	526,000	78,374,000	
2	동 소	1383-2	전	자연녹지	293	293	478,000	140,054,000	
3	동 소	1385	전	자연녹지	747	747	455,000	339,885,000	
4	동 소	1386	전	자연녹지	942	942	547,000	515,274,000	
5	동 소	1387-2	임야	자연녹지	53	53	190,000	10,070,000	현황 '도로'
6	동 소	1388-5	묘지	자연녹지	178	178	455,000	80,990,000	현황 '전'
합 계								₩1,164,647,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-03-21)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 송포동 소재 '광포항' 동측 인근 자연녹지지역(취락지구) 내에 위치하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.21.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.19.~21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-03-21)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-03-21)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지상에 토목공사를 위해 적재된 석축용 자연석 등은 운반 및 이동이 가능한 물건으로서 평가에서 제외하였는 바 경매진행시 참고하시기 바람.
2. 본건 토지상에 별도의 경제적가치가 미미한 입목(대나무)은 토지와 일괄하여 거래되는 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.
3. 본건 토지 중 기호(5)는 전체를 ‘도로’ (본건의 진입도로 등)로 이용중인 바 이를 감안하여 가격 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 사천시 송포동 1383-1	149	대	자연녹지지역	주거나지	맹지	부정형 완경사	111,800
2	경상남도 사천시 송포동 1383-2	293	전	자연녹지지역	전	맹지	부정형 완경사	97,200
3	경상남도 사천시 송포동 1385	747	전	자연녹지지역	전	맹지	사다리 완경사	102,400
4	경상남도 사천시 송포동 1386	942	전	자연녹지지역	전	맹지	부정형 완경사	97,200
5	경상남도 사천시 송포동 1387-2	53	임야	자연녹지지역	도로등	소로한면	사다리 완경사	33,700
6	경상남도 사천시 송포동 1388-5	178	묘지	자연녹지지역	전	세로(가)	부정형 완경사	22,800

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반 수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 사천시 송포동 1385	747	전 전	자연녹지 맹지	사다리 완경사	광포마을 남측 인근	105,200

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2025-01-01 ~ 2025-03-21	경상남도 사천시	녹지
2025.01.01 ~ 2025.02.28 2025.03.01 ~ 2025.03.21 누 계(2025.01.01 ~ 2025.03.21)	0.081% 0.044% × 21/28 0.114% (≒ 1.00114)	2월까지 누계 2 월 지가변동률 : 0.044% (1 + 0.00081) * (1 + 0.00044 * 21/28)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

라. 지역요인 비교 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1~6	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.155	본건과 비교표준지 대비시 본건이 접면 가로의 폭 및 계통 및 연속성 등 가로조건에서 우세, 지목 등의 행정적조건에서 우세함.
2	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	본건과 비교표준지 대비시 본건이 접면 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 우세함.
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건이 표준지로서 동일함.
4	A	1.15	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.202	본건과 비교표준지 대비시 본건이 접면 가로의 폭 등 가로조건에서 우세, 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 우세, 형상 등의 획지조건에서 열세함.
5	A	1.15	1.10	1.00	1.00	1.00	0.33	0.417	본건이 비교표준지와 대비시 본건이 접면 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 우세, 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 우세, 부근환경의 성숙도 등에서 우세하나 본건이 현황 도로인 점을 기타조건에 반영함.
6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건과 비교표준지 대비시 제 개별요인 대등함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 사천시 송포동 ****-*	307	대	자연녹지지역 단독	협동조합,새마을 금고 담보 2023-12-26	530,000	
선2	경상남도 사천시 송포동 ****	830	전	자연녹지지역	협동조합,새마을 금고 담보 2024-05-28	653,000	
선3	경상남도 사천시 송포동 ****-*	336	대	자연녹지지역 단독	협동조합,새마을 금고 담보 2023-10-31	696,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 사천시 송포동 ****-*	434	전	자연녹지지역	2022-05-10	460,829	
거2	경상남도 사천시 송포동 ****	1,911	전	자연녹지지역	2022-08-25	429,095	
거3	경상남도 사천시 송포동 ****-*	86	전	자연녹지지역	2024-06-04	513,953	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	200,000,000	-	-	-	-	-	200,000,000
거2	820,000,000	-	-	-	-	-	820,000,000
거3	44,200,000	-	-	-	-	-	44,200,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 공시지가 표준지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 공시지가 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 표준지의 인근지역에 소재하며, 용도지역, 이용상황 등 제 가격형성요인이 유사하여 비교가능한 선1을 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	530,000	-	1.006	1.00	0.855	455,869

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-12-26 ~ 2025-03-21	경상남도 사천시 녹지	1.006

㉢ 지역요인 (주택지대)

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉣ 개별요인 (주택지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	0.90	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.855	비교사례와 비교표준지 대비시 표준지가 접면 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 지목 등의 행정적 조건에서 열세함.

(라) 기준시점 현재 공시지가 표준지가액

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	105,200	1.00114	-	-	105,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액과의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	455,869	105,320	4.328

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	455,869	A	105,320	4.32	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요 인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	105,200	1.00114	1.00	1.155	4.32	525,504	526,000
2	A	105,200	1.00114	1.00	1.05	4.32	477,731	478,000
3	A	105,200	1.00114	1.00	1.00	4.32	454,982	455,000
4	A	105,200	1.00114	1.00	1.202	4.32	546,888	547,000
5	A	105,200	1.00114	1.00	0.417	4.32	189,728	190,000
6	A	105,200	1.00114	1.00	1.00	4.32	454,982	455,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 사천시 송포동 1383-1	149.00	526,000	78,374,000
2	경상남도 사천시 송포동 1383-2	293.00	478,000	140,054,000
3	경상남도 사천시 송포동 1385	747.00	455,000	339,885,000
4	경상남도 사천시 송포동 1386	942.00	547,000	515,274,000
5	경상남도 사천시 송포동 1387-2	53.00	190,000	10,070,000
6	경상남도 사천시 송포동 1388-5	178.00	455,000	80,990,000
	합 계	2,362		1,164,647,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 사천시 송포동 ****-*	86	전	자연녹지지역	2024-06-04	513,953	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	44,200,000	-	-	-	-	-	44,200,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례 거1을 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거1	513,953	1.00	1.0042	1.00	1.021	526,950	527,000
2	거1	513,953	1.00	1.0042	1.00	0.945	487,725	488,000
3	거1	513,953	1.00	1.0042	1.00	0.891	459,855	460,000
4	거1	513,953	1.00	1.0042	1.00	1.102	568,755	569,000
5	거1	513,953	1.00	1.0042	1.00	0.398	205,412	205,000
6	거1	513,953	1.00	1.0042	1.00	0.891	459,855	460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2024-06-04 ~ 2025-03-21	경상남도 사천시 녹지	1.0042

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉔ 지역요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 경연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1~6	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

㉔ 개별요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-03-21)

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	0.90	0.90	1.05	1.00	1.20	1.00	1.021	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근 이용상황 등 환경조건에서 다소 우세, 지목 및 행정상의 규제의 정도 등에서 월등 우세함.
2	거1	0.87	0.90	1.05	1.00	1.15	1.00	0.945	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근 이용상황 등 환경조건에서 다소 우세, 행정상의 규제의 정도 등에서 월등 우세함.
3	거1	0.82	0.90	1.05	1.00	1.15	1.00	0.891	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근 이용상황 등 환경조건에서 다소 우세, 행정상의 규제의 정도 등에서 월등 우세함.
4	거1	0.98	0.98	1.05	0.95	1.15	1.00	1.102	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근 이용상황 등 환경조건에서 다소 우세, 행정상의 규제의 정도 등에서 월등 우세함.
5	거1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.15	0.33	0.398	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근 이용상황 등 환경조건에서 다소 우세, 행정상의 규제의 정도 등에서 월등 우세함.
6	거1	0.82	0.90	1.05	1.00	1.15	1.00	0.891	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 및 계통도 등 가로조건에서 열세, 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근 이용상황 등 환경조건에서 다소 우세, 행정상의 규제의 정도 등에서 월등 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 사천시 송포동 1383-1	149.00	527,000	78,523,000
2	경상남도 사천시 송포동 1383-2	293.00	488,000	142,984,000
3	경상남도 사천시 송포동 1385	747.00	460,000	343,620,000
4	경상남도 사천시 송포동 1386	942.00	569,000	535,998,000
5	경상남도 사천시 송포동 1387-2	53.00	205,000	10,865,000
6	경상남도 사천시 송포동 1388-5	178.00	460,000	81,880,000
	합 계	2,362		1,193,870,000

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	자연녹지지역	전	세로(가)	450,000	600,000	자연취락지구

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	송포동 1383-1	149	대	111,800	16,658,200
2	송포동 1383-2	293	전	97,200	28,479,600
3	송포동 1385	747	전	102,400	76,492,800
4	송포동 1386	942	전	97,200	91,562,400
5	송포동 1387-2	53	임	33,700	1,786,100
6	송포동 1388-5	178	묘	22,800	4,058,400

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 사천시	단독주택	2025-02-28	24	55.1	최근1년
경상남도 사천시	대지	2025-02-28	17	48.6	최근1년
경상남도 사천시	임야	2025-02-28	24	38.4	최근1년
경상남도 사천시	전답	2025-02-28	49	59.5	최근1년
경상남도 사천시	겸용	2025-02-28	1	41	최근1년
경상남도 사천시	오피스텔	2025-02-28	5	40.7	최근1년
경상남도 사천시	근린시설	2025-02-28	12	48.9	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	1,164,647,000	
거래사례비교법	1,193,870,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 자연취락지구내에 위치한 토지에 대한 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	1,164,647,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-03-21)

III. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	1,164,647,000	

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 사천시 송포동 소재 '광포항' 동측 인근에 위치하며, 부근은 펜션, 소규모 상업시설 및 농가주택, 농경지 등으로 형성된, 해안가 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 해안도로가 소재하나 시내버스 운행노선 수 및 운행횟수 등을 고려시 일반 대중교통 사정은 보통정도임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 북서측 완경사지 내의 부정형 및 사다리형의 토지로서, 기호(1)은 '주거나지', 기호(2~4, 기호6)은 농경지(전), 기호(5)는 현황 '도로'임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2)는 지적도상 맹지이나 북동측의 구거를 복개한 도로(노폭 약 2~3m)와 접하며, 기호(3)은 지적도상 맹지이나 남서측으로 폭 약 1~2m 도로와 접함.
 기호(4) 북서측으로 폭 약 4~5m 정도의 도로(기호5)와 접함.
 기호(5) 현황 '도로'임.
 기호(6) 지적도상 맹지로서 인접 필지를 통하여 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,6) 자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역), 고도지구(2층이하 또는 8m이하), 자연취락지구, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),
 기호(2~4) 자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역), 고도지구(2층이하 또는 8m이하), 자연취락지구, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 농지법 제8조의 규정이 적용되는 농지임.
 기호(5) 자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역), 고도지구(2층이하 또는 8m이하), 자연취락지구, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 도로구역(2024-04-18)(지방도로1003호선)(도로법), 준보전산지(산지관리법)임.

(6) 제시목록 외의 물건

지상에 축대 조성용 자연석 등이 야적되어 있음.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 공부와의 차이

기호(5) 지목이 '임야'이나 현황 '도로'이며, 기호(6)은 지목이 '묘지'이나 현황 '전'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 없음.

광역 위치도



소재지	경상남도 사천시 송포동 1383-1번지 외
-----	-------------------------



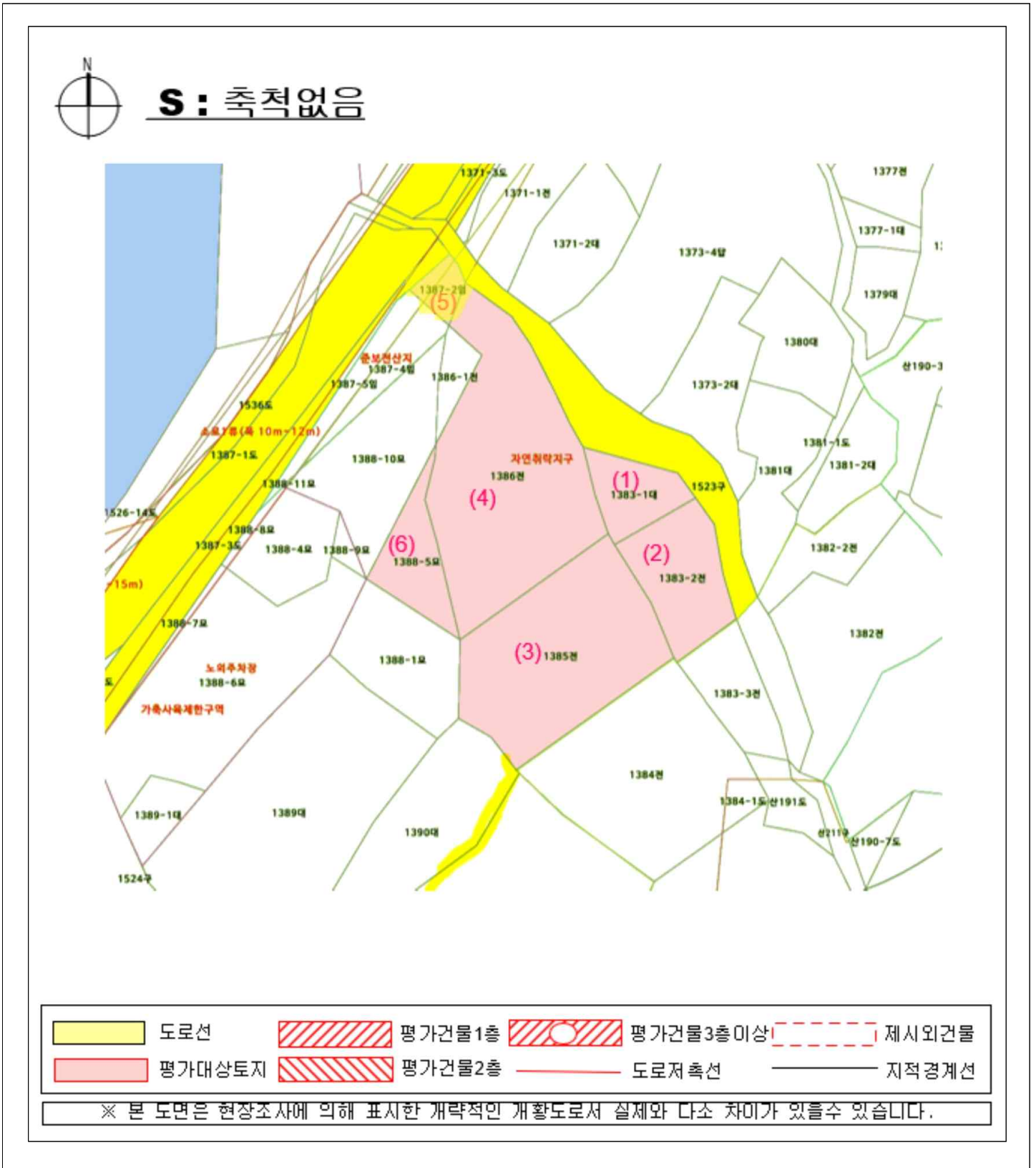
위 치 도



소재지	경상남도 사천시 송포동 1383-1번지 외
-----	-------------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 부근 전경사진, 북서측 인근에서 촬영

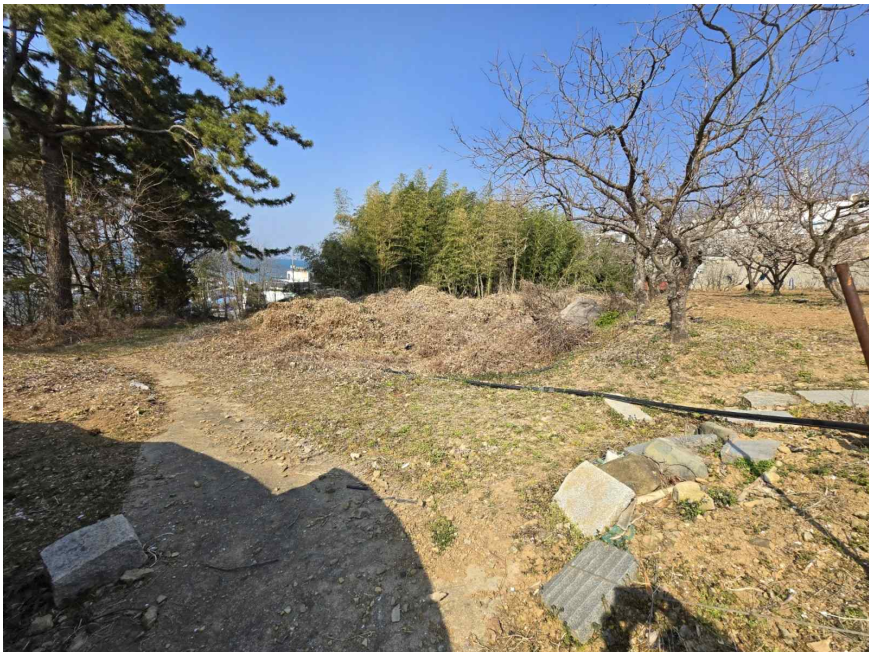


기호(1,2) 북서측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호(1,2) 남동측 인근에서 촬영



기호(3) 남측 근접 촬영

사 진 용 지



기호(3-6) 남동측 근접촬영



기호(4,6) 북측 근접촬영

사 진 용 지



기호(5) 도로부분



방치된 자연석