

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사두량이앤지 소유물건(2025타경739)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

감정서번호 : HAF2025-02-091-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	구역팔천팔백육십팔만원정(₩988,680,000.-)					
의 퇴 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매2계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	주식회사두량이앤지 (2025타경739)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.10	2025.06.08 ~2025.06.10	2025.06.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금 액
	토지	4,620	토지	4,620	-	988,680,000
	합 계					₩988,680,000
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 사천읍 두량리	1278-7	임야	계획관리	3,159	4,620	214,000	988,680,000	일단의 창업 사업계획 승인지 일부범면부분 감안가격
2	동 소	1278-17	임야	계획관리	6				
3	동 소	1278-21	전	계획관리	1,087				
4	동 소	1278-22	임야	계획관리	322				
5	동 소	1278-28	임야	계획관리	46				
합 계								₩988,680,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-06-10)

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 두량리 소재 '원두마을' 남서측 인근에 위치하는 공장으로 조성중인 토지에 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 2025.06.10.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.08.~10.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-06-10)

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 : 2025-06-10)

VI. 그 밖의 사항

- 본건(기호1~5)은 일단의 형태로 창업사업계획승인을 득하여 부지조성공사가 완료된 상태의 토지로서, 일단으로 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당한 것으로 판단되어 용도상의 불가분 관계에 있는 일단지로 보고 평가하되, 일부가 법면인 점을 감안한 평균가격으로 결정하였음.
- 본건 창업사업계획 승인서(승인일자: 2021.01)

회사명	대표자	소재지	업종	용도지역	부지면적(㎡)	건축면적(㎡)		비고
						제조	부대	
주식회사 두랑이엔지	정준화	사천읍 두랑리 1278-7번지 외 4필지	기타직물제품 제조업 기타 편조 의복 액세서리 제조업	계획관리 가축사육제한구역 비행안전제6구역 준보전산지	4,620	720	80	

- 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였는바 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-7	3,159	임야	계획관리지역	공업나지	세로(불)	부정형 환경사	14,000
2	경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-17	6	임야	계획관리지역	공업나지	세로(가)	사다리 환경사	38,800
3	경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-21	1,087	전	계획관리지역	공업나지	세로(가)	사다리 환경사	42,100
4	경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-22	322	임야	계획관리지역	공업나지	세로(가)	부정형 환경사	8,860
5	경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-28	46	임야	계획관리지역	공업나지	세로(가)	부정형 환경사	8,860

※ 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 : 2025-06-10)

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 사천읍 두량리 1278-20	1,593	공장 용지	계획관리 소로한면	세장형 완경사	두량저수지 북측 인근	128,800

(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 ~ 2025-06-10	경상남도 사천시	계획관리
2025.01.01 ~ 2025.04.30 2025.05.01 ~ 2025.06.10 누 계(2025.01.01 ~ 2025.06.10)	0.331% 0.074% x 41/30 0.432%(≒ 1.00432)	4월까지 누계 4 월 지가변동률 : 0.074% (1 + 0.00331) * (1 + 0.00074 * 41/30)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

라. 지역요인 비교 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계 노동력확보의 난이 관련산업과의 관계	도심과의 접근성 항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성 인근교통시설과의 접근성 관련산업 및 협력업체간의 위치관계	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 공해발생의 위험성 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 수질, 대기오염 등 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향 장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1~5	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-06-10)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1~5	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.81	본건과 비교표준지 대비시 본건이 형상 및 법면부분 비율 등 획지조건에서 열세, 지목 등 행정적조건에서 열세함.

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 : 2025-06-10)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 사천시 사천읍 두량리 ****-*	839	전	계획관리지역 공업나지	협동조합,새마을 금고 담보 2024-09-02	309,000	
선2	경상남도 사천시 사천읍 두량리 ****-**	532	창고 용지	계획관리지역 주거기타	협동조합,새마을 금고 담보 2024-09-19	253,000	
선3	경상남도 사천시 사천읍 두량리 ****	3,054.8	전	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2024-02-19	327,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 사천시 사천읍 두량리 ****-*	839	공장 용지	계획관리지역 공업나지	2024-08-07	282,360	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	236,900,000	-	-	-	-	-	236,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지 가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

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

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 표준지의 인근지역에 소재하며, 용도지역, 이용상황 등 제 가격형성요인이 유사한 선1 사례를 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	309,000	-	1.00683	1.00	0.85	264,444

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2024-09-02 ~ 2025-06-10	경상남도 사천시 계획관리	1.00683

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

㉔ 지역요인 (공업지대)

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

㉕ 개별요인 (공업지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.85	비교사례와 비교표준지 대비시 법면부분이 있는 표준지가 획지조건에서 열세함.

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	128,800	1.00432	-	-	129,356

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 표준지 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	264,444	129,356	2.044

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 표준지 공시지가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근 지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	264,444	A	129,356	2.04	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~5	A	128,800	1.00432	1.00	0.81	2.04	213,749	214,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1~5	경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-7번지 외	4,620.00	214,000	988,680,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

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 사천읍 두량리 ****-*	839	전	계획관리지역 공업나지	2024-08-07	282,360	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	236,900,000	-	-	-	-	-	236,900,000

(2) 선정사유

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

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1~5	거1	282,360	1.00	1.00725	1.00	0.78	221,838

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

㉠ 사정보정

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

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2024-08-07 ~ 2025-06-10	경상남도 사천시 계획관리	1.00725

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

㉢ 지역요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계 노동력확보의 난이 관련산업과의 관계	도심과의 접근성 항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성 인근교통시설과의 접근성 관련산업 및 협력업체간의 위치관계	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 공해발생의 위험성 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 수질, 대기오염 등 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향 장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

기호	사례기호	지역요인	비고
1~5	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉞ 개별요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1~5	거1	1.00	1.00	1.00	0.78	1.00	1.00	0.78	본건과 거래사례 대비시 본건이 형상 및 법면부분 비율 등에서 대상이 월등 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1~5	경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-7번지 외	4,620.00	222,000	1,025,640,000

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	계획관리지역	공업용	소로각지	200,000	300,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	사천읍 두량리 1278-7	3,159	임야	14,000	44,226,000
2	사천읍 두량리 1278-17	6	임야	38,800	232,800
3	사천읍 두량리 1278-21	1,087	전	42,100	45,762,700
4	사천읍 두량리 1278-22	322	임야	8,860	2,852,920
5	사천읍 두량리 1278-28	46	임야	8,860	407,560

감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

(기준시점 : 2025-06-10)

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 사천시	아파트	2025-05-31	48	77.4	최근1년
경상남도 사천시	단독주택	2025-05-31	20	56.5	최근1년
경상남도 사천시	다가구주택	2025-05-31	1	64.6	최근1년
경상남도 사천시	연립주택,다세대	2025-05-31	11	57	최근1년
경상남도 사천시	대지	2025-05-31	12	47.5	최근1년
경상남도 사천시	임야	2025-05-31	27	34.6	최근1년
경상남도 사천시	전답	2025-05-31	44	60.6	최근1년
경상남도 사천시	상가	2025-05-31	4	44.5	최근1년
경상남도 사천시	오피스텔	2025-05-31	3	61.7	최근1년
경상남도 사천시	근린시설	2025-05-31	14	49.3	최근1년

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	988,680,000	
거래사례비교법	1,025,640,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-06-10)

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 계획관리지역내 공장예정부지로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	988,680,000	

III. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	988,680,000	

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 경상남도 사천시 사천읍 두량리 소재 '원두마을' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 중소규모의 공장, 공업단지, 농경지, 순수임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 중소형차량 접근 가능하며, 인근에 시내노선 버스정류장이 소재하나, 운행 노선수 및 운행 횟수 등을 고려시 일반 대중교통 사정은 보통정도임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~5) 5필 일단의 토지로서 동하향 경사지를 축대조성하여 공장부지로 조성한 상태임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 8m 정도의 포장 진입도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,4) 계획관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 비행안전제6구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 준보전산지〈산지관리법〉임.

기호(2,3,5) 계획관리지역(2011-08-04), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-236호선)(접합). 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 비행안전제6구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 준보전산지〈산지관리법〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

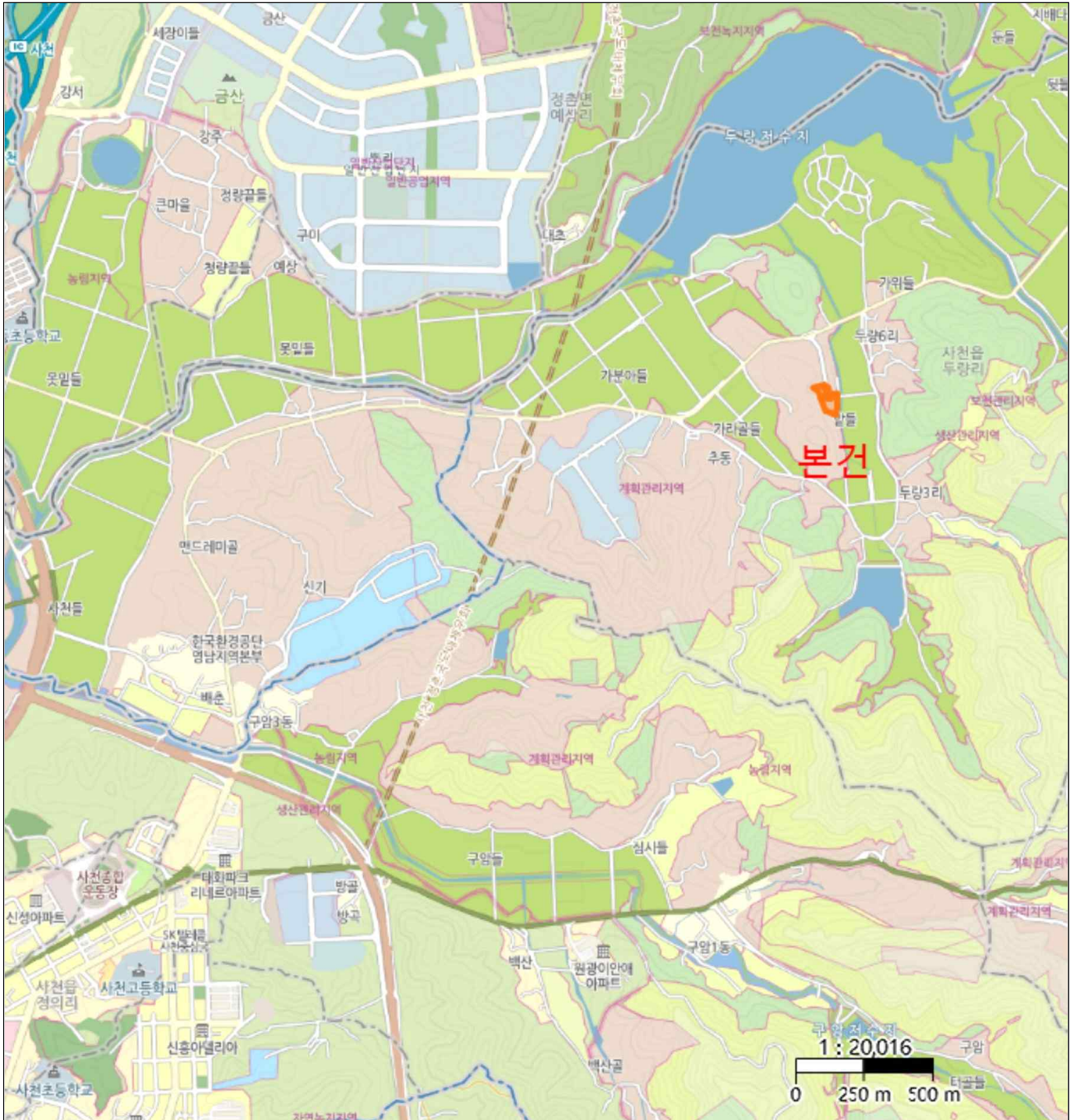
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-7번지 외
------------	-----------------------------

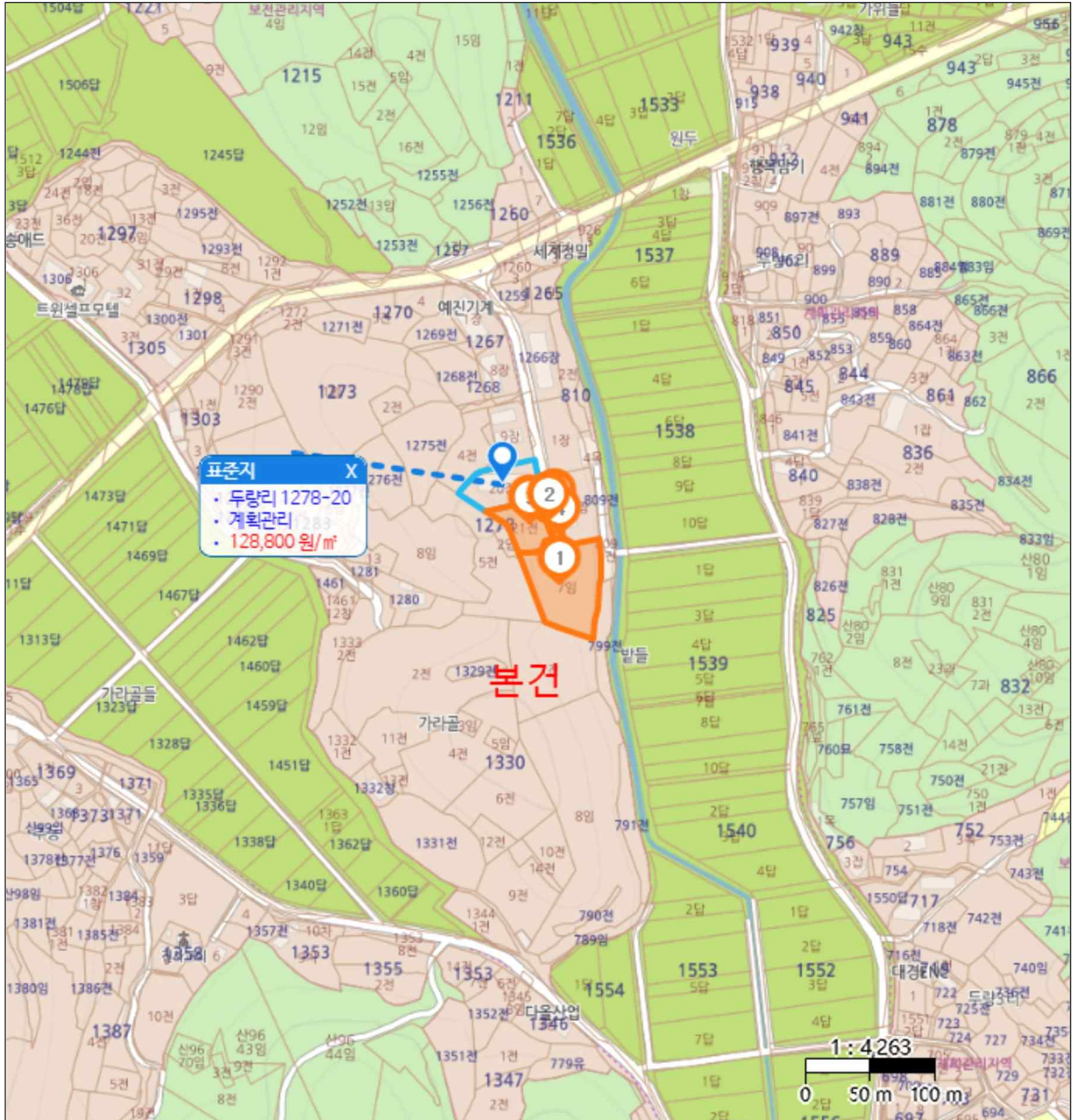


위 치 도

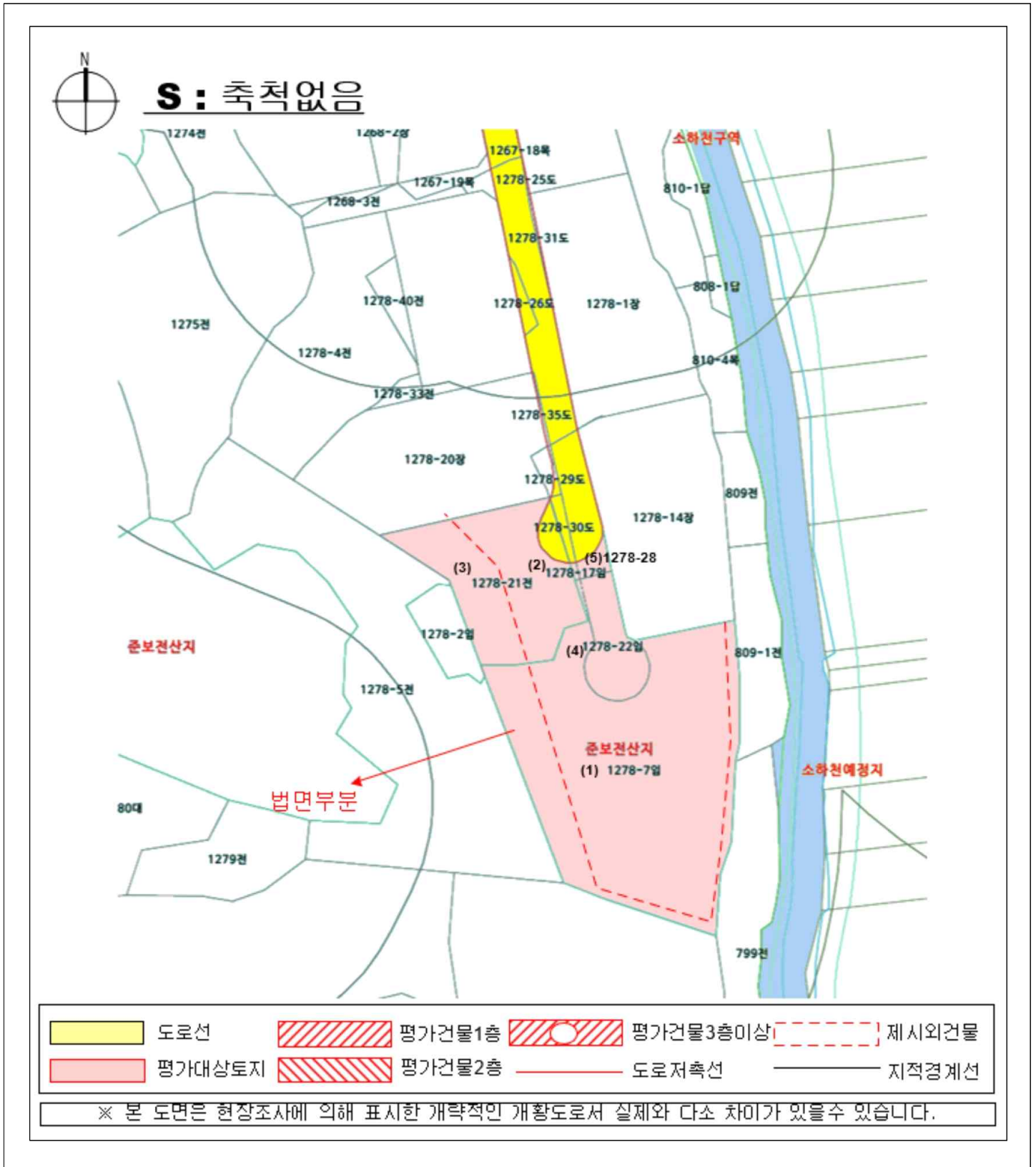


소재지

경상남도 사천시 사천읍 두량리 1278-7번지 외



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경사진, 북측 인근에서 촬영



본건 전경사진, 북서측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호(1, 4) 본건 내 동측에서 촬영



기호(1) 본건 내 남측에서 촬영

사 진 용 지



기호(2,4,5) 북측인근에서 촬영



기호(3) 전경사진

사 진 용 지



기호(3), 본건내 남측에서 촬영



기호(3,4) 본건내 남측에서 촬영

사 진 용 지



본건 진입도로 부근 환경