

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 진주지원
사법보좌관 홍덕의

건명:

주식회사참드림디앤씨 소유물
(2025타경734)

평가서번호:

중앙 102025-0530-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경남 진주시 솔밭로 129 상대우체국 3층 (상대동)
경남지사 : T) 055-762-9661 F) 762-9663
e-mail : jkorea7@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박 동 성

 (인) 

(주)중앙감정평가법인 경남지사장

강 동 석



감정평가액	이십구억구천오백구십육만구천구백원정 (₩2,995,969,900.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사참드림디앤씨 (2025타경734)	감정평가조건	--			
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.06.13	2025.06.13	2025.06.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	4,517.3㎡	토지	4,517.3㎡	663,000	2,994,969,900
	(제시외수목)	약 15주	(제시외수목)	약 15주	일괄	1,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,995,969,900

심사
확
인

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

심사자 : 감정평가사 조 동 옥

 (인) 

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 사천시 사남면 방지리	725	대	제2종 일반주거지역	4,517.3	4,517.3	663,000	2,994,969,900	
	소 계							₩2,994,969,900	
*	본건 그	지상의 토지가	제시외 소유권	수목이 경매 행사를 제한	대상에서 받을 경우	제외되어 가액:	2,905,120,803		
	(제시 외	수목)							
ㄱ	경상남도 사천시 사남면 방지리	725 위지상	감나무등	감나무, 복숭아나무 등	약 15주	약 15주	일괄	1,000,000	일괄평가
	소 계							₩1,000,000	
	합 계							₩2,995,969,900	
								이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 사남면 방지리 소재 '사천제2일반산업단지' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 진주지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 13일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 13일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

-대상토지 일부는 소하천구역 및 소하천예정지에 저촉되나, 저촉면적이 과소하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

-대상토지 지상에 철거 및 이동이 용이한 비닐하우스, 소형선박이 소재하여 감정평가에서 제외하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

-대상토지 지상에 제시 외 수목(감나무, 복숭아나무 등)은 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있는 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하시기 바라며, 평가목적 등을 고려하여 수량 사정하여 평가하였고, 지적경계없이 산재되어 식재되어 있는 바 정확한 수량 및 수목 식재 위치는 측량을 요하며, 소유권 확인 및 일괄경매 여부 재확인을 요함.

7. 그 밖의 사항

본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지 (사천시 사남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	방지리 725	4,517.3	대	주거나지	2종일주	중로각지	부정형 평지	412,400	-
합계	-	4,517.3	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 사천시 사남면 방지리 소재 '사천제2일반산업단지' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전·답의 농경지, 산업단지 등이 혼재하는 신흥주택지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서 주거나지 상태임.

라. 접면도로 상태

본건 북측 및 북동측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 제2종일반주거지역(2011-08-04), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-40호선)(접합), 소하천(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-21호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-03-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(2011-12-29)(사천제2일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 소하천구역(2020-01-16)(방지천 소하천구역)<소하천정비법>, 소하천예정지(2020-01-16)(방지천 소하천예정지)<소하천정비법>

바. 제시목록 외의 물건

-대상토지 지상에 제시 외 수목(감나무 등)은 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있는 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하시기 바라며, 평가목적 등을 고려하여 수량 사정하여 평가하였고, 지적경계없이 산재되어 식재되어 있는 바 정확한 수량 및 수목 식재 위치는 측량을 요하며, 소유권 확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

-대상토지 일부는 소하천구역 및 소하천예정지에 저축되나, 저축면적이 과소하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

-대상토지 지상에 철거 및 이동이 용이한 비닐하우스가 소재하여 감정평가에서 제외하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (사천시 사남면)	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	방지리 635	400.7	대	단독주택	2종일주	중로각지	사다리 평지	416,600

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

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

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 사천시 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.06.13)	0.259% (1.00259)	$(1 + 0.00197) \times (1 + 0.00042 \times 44/30) \approx 1.00259$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	면적 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지 (사천시 사남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2025.05.16	방지리 6**	303.2	대	단독주택	2종 일주	소로한면 가장형	635,000	365,400
(2) (본건)	담보	2023.06.19	방지리 7**	4,517.3	대	주거나지	2종 일주	중로각지 사다리	654,000	414,200
(3) (본건)	자산재 평가	2022.12.31	방지리 7**	4,517.3	대	주거나지	2종 일주	중로각지 사다리	660,000	448,000
(4)	담보	2021.06.21	방지리 6**	304.1	대	단독주택	2종 일주	소로한면 가장형	629,000	368,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (사천시 사남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2022.03.25	방지리 6**	304.2	대	주거나지	2종 일주	소로한면 가장형	641,000	389,900
비고	거래금액 : 195,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 195,000,000원 ÷ 304.2㎡ ≈ 641,000원/㎡								
#2	2024.08.28	월성리 5***	330.6	대	단독주택	2종 일주	소로한면 정방형	1,250,000	743,900
비고	거래금액 : 415,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 415,000,000원 ÷ 330.6㎡ ≈ 1,250,000원/㎡								

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	지가수준	비고
2종일주내 종료면	660,000 ~ 730,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 사천시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
과수원	926,324,000	331,200,000	35.8	13	2	15.4
답	6,415,161,540	4,224,722,910	65.9	143	26	18.2
전	3,294,834,150	2,276,223,999	69.1	200	16	8.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	635,000	-	1.00041	1.000	1.100	698,786	1.673
비교표준지 공시지가	A	416,600	-	1.00259	-	-	417,679	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 사천시 주거지역 (2025.05.16~2025.06.13)						1.00041
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비고	표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.67

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	416,600	1.00259	1.000	0.950	1.67	662,647	663,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	663,000	4,517.3	2,994,969,900	-
합 계	-	4,517.3	2,994,969,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지 (사천시 사남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2022.03.25	방지리 6**	304.2	대	주거나지	2종 일주	소로한면 가장형	641,000	389,900
비 고	거래금액 : 195,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 195,000,000원 ÷ 304.2㎡ ≈ 641,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 사천시 주거지역 (2022.03.25 ~ 2025.06.13)	2.194% (1.02194)	$(1 + 0.00281 \times 7/31) \times (1 + 0.00220) \times (1 + 0.00226) \times (1 + 0.00160) \times (1 + 0.00213) \times (1 + 0.00107) \times (1 + 0.00061) \times (1 + 0.00135) \times (1 + 0.00071) \times (1 + 0.00068) \times (1 + 0.00212) \times (1 + 0.00377) \times (1 + 0.00197) \times (1 + 0.00042 \times 44/30)$ ≈ 1.02194

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	가로의 폭, 구조 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	면적 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	641,000	1.00	1.02194	1.000	1.045	684,541	685,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	685,000	4,517.3	3,094,350,500	-
합 계	-	4,517.3	3,094,350,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	2,994,969,900	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	3,094,350,500	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	663,000	4,517.3	2,994,969,900	-
합 계	-	4,517.3	2,994,969,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	663,000	4,517.3	2,994,969,900	-
토지소계		-	4,517.3	2,994,969,900	-
제시외 수목	감나무 등	-	1식	1,000,000	-
제시 외 수목 소계		-	1식	1,000,000	-
합 계		-	-	2,995,969,900	-

2. 결정의견

본건은 제2종일반주거지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 경상남도 사천시 사남면 방지리 소재 '사천제2일반산업단지' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전·답의 농경지, 산업단지 등이 혼재하는 신흥주택대임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서 주거나지 상태임.

4. 인접 도로상태

본건 북측 및 북동측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 제2종일반주거지역(2011-08-04), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-40호선)(접합), 소하천(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-21호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-03-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(2011-12-29)(사천제2일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 소하천구역(2020-01-16)(방지천 소하천구역)<소하천정비법>, 소하천예정지(2020-01-16)(방지천 소하천예정지)<소하천정비법>

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) | |

6. 제시목록 외의 물건

-대상토지 지상에 제시 외 수목(감나무, 복숭아나무 등)은 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 있는 것으로 판단되는 바 업무 진행시 참고하시기 바라며, 평가목적 등을 고려하여 수량 사정하여 평가하였고, 지적경계없이 산재되어 식재되어 있는 바 정확한 수량 및 수목 식재 위치는 측량을 요하며, 소유권 확인 및 일괄경매 여부는 재확인을 요함.

7. 공부와의 차이

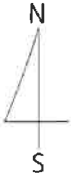
없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-대상토지 일부는 소하천구역 및 소하천예정지에 저촉되나, 저촉면적이 과소하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

-대상토지 지상에 철거 및 이동이 용이한 비닐하우스, 소형선박이 소재하여 감정평가에서 제외하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

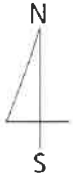
광역위치도



소재지	경상남도 사천시 사남면 방지리 725
-----	----------------------



상 세 위 치 도



소재지	경상남도 사천시 사남면 방지리 725
-----	----------------------

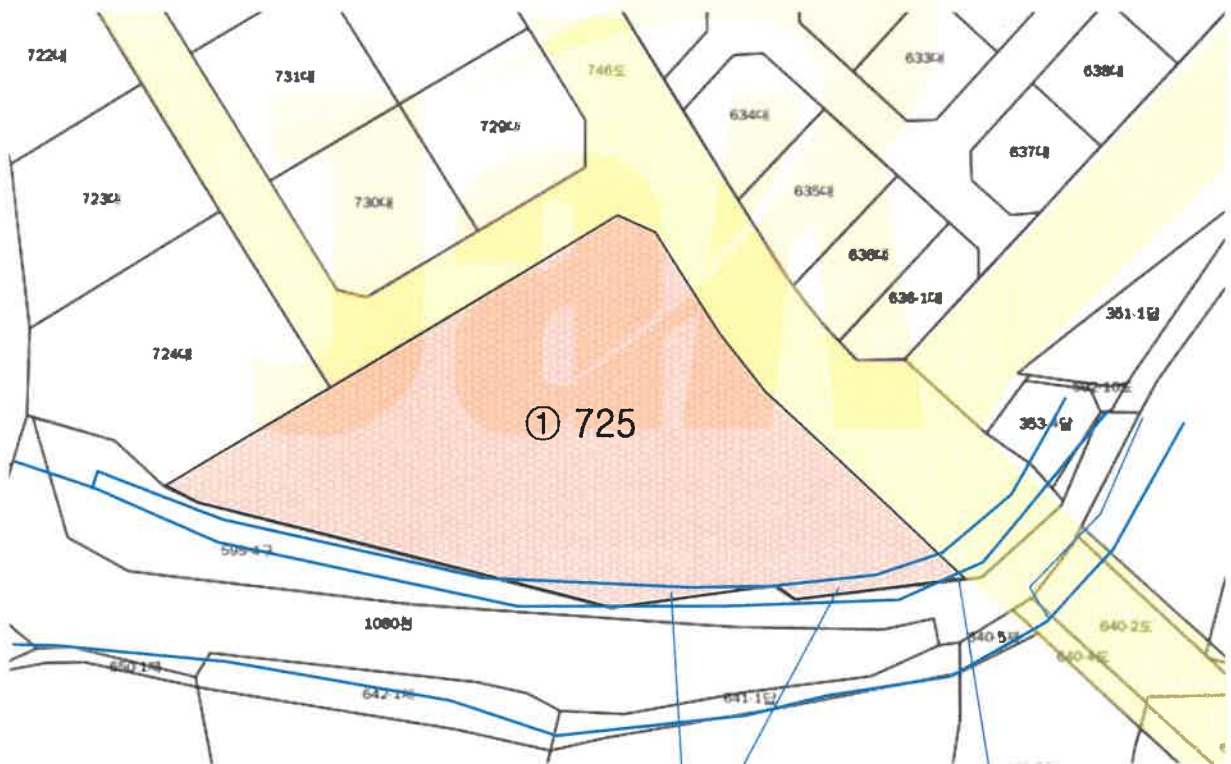


지적개황도



소재지 경상남도 사천시 사남면 방지리 725번지

Non-Scale



소하천예정지
저촉부분

소하천구역
저촉부분

범 례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

사진용지



대상물건 전경



기호(1)

사진용지



기호(1)



기호(1)

사진용지



기호(1)



제시 외 수목 ㄱ)

사진용지



제시 외 수목 ㄱ)



제시 외 수목 ㄱ)

사진용지



비닐하우스



소형선박