

감정평가서

건명	조명구 소유물건 (2024타경39839)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정서번호	GM4-241211-4101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
문익주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문익주 (서명또는인)

감정평가액	일십일억팔백구십팔만이천팔백칠십원정(₩1,108,982,870.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조명구 (2024타경39839)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.26	2024.12.26	2024.12.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	36,822	토지	36,822	-	1,033,912,500
	(제시외 건물)	(87)	제시외 건물	87	-	10,640,370
	(제시외 수목)	(5식)	제시외 수목	5식	-	59,430,000
	(제시외 건축물)	(1식)	제시외 건축물	1식	-	5,000,000
합계					₩1,108,982,870	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 신명진					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 장전리에 소재하는 토지로서 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

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 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 12월 26일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 26일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 적용방법

가. 감정평가의 근거

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

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 가) 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 있음.
- 나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.
- 다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 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)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지를 감정평가 하였음.

나) 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 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 일련번호 1은 임야로서 지상에 자생하는 입목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 이를 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 본건 토지 일련번호 1은 두 개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 속하는 토지로서, 보전관리지역이 차지하는 면적 비율이 미미하여 주된 용도지역인 농림지역을 기준하여 평가하되, 용도지역별 가치를 달리하는 점을 고려하여 개별요인에서 비교하였음.

다. 본건 토지 일련번호 1 일부 지상에 별첨 “사진”과 같이 소유자 미상의 분묘가 소재하나, 평가목적 등을 고려하여 토지는 이에 구애됨이 없이 평가하되, 분묘로 인해 토지가 영향받는 가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 라. 본건 토지 일련번호 1은 임야 특성상 지세 등으로 인해 접근이 용이하지 않아 육안으로 확인 불가능한 추가 분묘가 소재할 수 있으니 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 마. 본건 토지 일련번호 1,3,5,6중 일부는 현황 “도로”로 이용중인 바, 일련번호 1은 그 면적 비율이 미미하여 이에 구매됨이 없이 평가하였으며 일련번호 3,5,6은 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 토지 일련번호 5,6 지상에 별첨 “지적 개황도” 기호 ㄱ~ㄷ과 같이 소유자미상의 제시외건물이 소재하는 바 개략적인 실측 사정하여 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용하였으며, 일련번호 6 지상에 소재하는 제시외건물의 규모는 토지에 별 영향을 미치고 있지 않으며 일련번호 5 지상에 소재하는 제시외건물은 토지에 영향을 미치고 있는 바 제시외건물로 인해 영향받는 토지가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였으니 경매 진행시 소유관계 및 일괄경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- 사. 본건 토지 일련번호 2~6 지상에 소유자 미상의 제시외수목이 식재되어 있는 바, 수종·수령·수량 및 관리상태 등을 종합 참작하여 평가하되 개략적으로 주수를 확인하여 평가하였으며 제시외수목으로 인해 토지가 영향받는 토지가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기하였으니 경매 진행시 소유관계 및 일괄경매 여부 등을 재확인하시기 바람.
- 아. 본건 토지 일련번호 6 지상에 별첨 “사진”과 같이 지하수관정이 소재하여 보호시설 및 수중펌프 등 기타부대설비를 일체로 평가하였으며, 신고 지번은 “장전리 산91”로 확인되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 자. 본건 토지 일련번호 5,6 양지상에 별첨 “사진”과 같이 철거 및 이동 등이 용이한 컨테이너박스 냉장창고가 소재하니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지

일련 번호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	사천시 사천읍 장전리 산91	임야	22,075	자연림	농림, 보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	1,310
2	사천시 사천읍 장전리 584	전	208	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	21,700
3	사천시 사천읍 장전리 585-2	대	191	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	50,400
4	사천시 사천읍 장전리 586-1	전	331	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	23,800
5	사천시 사천읍 장전리 586-2	전	403	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	23,800
6	사천시 사천읍 장전리 586-3	과수원	13,614	과수원	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	12,500

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 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	사천시 사천읍 장전리 산95	임야	15,471	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	981
B	사천시 사천읍 장전리 534-1	답	604	답	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지	34,600
C	사천시 사천읍 장전리 556-1	대	443	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	59,200
D	사천시 사천읍 장전리 427	전	2,707	과수원	보전 관리	맹지	부정형 완경사	11,100

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』 제19조의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

1) 지가변동률

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상남도 사천시	농림	2024.01.01 ~ 2024.12.26	0.313 (1.00313)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.289 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.028 $(1 + 0.00289) * (1 + 0.00028 * 26/30)$ ≒ 1.00313
	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.12.26	0.601 (1.00601)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.556 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.052 $(1 + 0.00556) * (1 + 0.00052 * 26/30)$ ≒ 1.00601
	보전관리	2024.01.01 ~ 2024.12.26	0.473 (1.00473)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.434 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.045 $(1 + 0.00434) * (1 + 0.00045 * 26/30)$ ≒ 1.00473

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	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	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상 부정 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

[주택지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1) /비교표준지(A)	1.10	1.05	1.02	1.00	1.178
본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등), 행정적조건(용도지역)에서 우세함.					

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(2) /비교표준지(B)	0.97	1.00	0.90	1.00	1.00	0.873
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.						
일련번호(4) /비교표준지(B)	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.						
일련번호(5) /비교표준지(B)	0.92	1.00	0.73	1.00	1.00	0.672
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(본건 일부 현황 “도로”, 경사 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(3) /비교표준지(C)	1.00	1.00	1.00	0.48	1.00	1.00	0.480
본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건 일부 현황 “도로”, 형상 등)에서 열세함.							

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(6) /비교표준지(D)	1.10	1.00	0.96	1.00	1.00	1.056
본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건 일부 현황 “도로”)에서 열세하나, 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인에서 우세함.						

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가사례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누 16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사토지의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
# 1	사천시 사천읍 장전리 산127-*	임야	30,780	농림, 보전관리	6,800	법원 경매	2021.07.30
# 2	사천시 사천읍 장전리 583-*	전	1,210	계획 관리	88,000	소송	2021.07.14
# 3	사천시 사천읍 장전리 50*	대	773	계획 관리	143,000	담보	2020.07.06
# 4	사천시 사천읍 두량리 832-*	과수원	3,406	보전 관리	50,000	법원 경매	2020.07.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사토지의 거래사례

[출처: 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	사천시 사천읍 장전리 산2*	임야	11,107중 5,553.5	농림, 보전관리	세로 (불)	약 8,643	2021.04.05	토지만의 거래
#b	사천시 사천읍 두량리 127*	전	314	계획 관리	세로 (불)	약 94,452	2024.04.21	토지만의 거래
#c	사천시 사천읍 장전리 551-*	대	363	계획 관리	세로 (가)	약 170,798	2024.04.30	토지만의 거래
#d	사천시 사천읍 두량리 832-*	전	4,955	보전 관리	맹지	약 56,831	2019.03.11	토지만의 거래

4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

① 격차율 산정 기본산식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

적용사례	비교표준지 A: 기호 #1, 비교표준지 B: 기호 #2, 비교표준지 C: 기호 #3, 비교표준지 D: 기호 #4
적용사례 선정의견	상기 인근 평가사례 중 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2021.07.30 ~ 2024.12.26	1.03184	경상남도 사천시 농림
#2	2021.07.14 ~ 2024.12.26	1.04404	경상남도 사천시 계획관리
#3	2020.07.06 ~ 2024.12.26	1.06793	경상남도 사천시 계획관리
#4	2020.07.15 ~ 2024.12.26	1.04809	경상남도 사천시 보전관리

④ 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	0.95	1.00	0.95	1.00	0.903
비교표준지는 사례 대비 접근조건(임도의 배치 등), 행정적조건(용도지역)에서 열세함.					

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(B) /적용사례(#2)	1.03	1.00	1.14	1.00	1.00	1.174
비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 우세함.						

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(C) /적용사례(#3)	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(D) /적용사례(#4)	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
비교표준지는 사례 대비 획지조건(경사 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 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	6,800	1.03184	1.000	0.903	6,336	6.439
기준시점 표준지가격	981	1.00313	1.000	1.000	984	

㉡ 비교표준지(B)와 적용사례(#2)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	88,000	1.04404	1.000	1.174	107,862	3.098
기준시점 표준지가격	34,600	1.00601	1.000	1.000	34,808	

㉢ 비교표준지(C)와 적용사례(#3)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	143,000	1.06793	1.000	1.030	157,295	2.641
기준시점 표준지가격	59,200	1.00601	1.000	1.000	59,556	

㉣ 비교표준지(D)와 적용사례(#4)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	50,000	1.04809	1.000	1.040	54,501	4.886
기준시점 표준지가격	11,100	1.00473	1.000	1.000	11,153	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 지가수준은 일련번호 1의 경우 7,000 ~ 8,000원/㎡, 일련번호 2의 경우 90,000 ~ 100,000원/㎡, 일련번호 3의 경우 70,000 ~ 80,000원/㎡, 일련번호 4의 경우 85,000 ~ 95,000원/㎡, 일련번호 5의 경우 65,000 ~ 75,000원/㎡, 일련번호 6의 경우 55,000 ~ 60,000원/㎡ 정도 수준임.
----------	---

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 부동산태인)

구 분	경상남도 사천시 사천읍		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
토지/임야	51.23	51.23	최근 1년 평균
토지/전	22.78	22.78	최근 1년 평균

구 분	경상남도 사천시		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰가율 평균(%)	
토지/대지	50.79	61.46	최근 1년 평균
토지/과수원	36.57	36.57	최근 1년 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	농림지역	6.430
B	계획관리지역	3.090
C	계획관리지역	2.640
D	보전관리지역	4.880

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	981	1.00313	1.000	1.178	6.430	7,454	7,500
2	34,600	1.00601	1.000	0.873	3.090	93,897	94,000
3	59,200	1.00601	1.000	0.480	2.640	75,469	75,000
4	34,600	1.00601	1.000	0.828	3.090	89,057	89,000
5	34,600	1.00601	1.000	0.672	3.090	72,278	72,000
6	11,100	1.00473	1.000	1.056	4.880	57,472	57,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	7,500	22,075	165,562,500	-
2	94,000	208	19,552,000	-
3	75,000	191	14,325,000	-
4	89,000	331	29,459,000	-
5	72,000	403	29,016,000	-
6	57,000	13,614	775,998,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>1,033,912,500</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 거래사례의 선정

감정평가대상 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 기호 #a,#b,#c,#d를 비교사례로 선정하였음.

[출처: 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지 (경상남도)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	사천시 사천읍 장전리 산2*	임야	11,107중 5,553.5	농림, 보전관리	세로 (불)	약 8,643	2021.04.05	토지만의 거래
#b	사천시 사천읍 두량리 127*	전	314	계획 관리	세로 (불)	약 94,452	2024.04.21	토지만의 거래
#c	사천시 사천읍 장전리 551-*	대	363	계획 관리	세로 (가)	약 170,798	2024.04.30	토지만의 거래
#d	사천시 사천읍 두량리 832-*	전	4,955	보전 관리	맹지	약 56,831	2019.03.11	토지만의 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
# a	2021.04.05 ~ 2024.12.26	1.04089	경상남도 사천시 농림
# b	2024.04.21 ~ 2024.12.26	1.00447	경상남도 사천시 계획관리
# c	2024.04.30 ~ 2024.12.26	1.00431	경상남도 사천시 계획관리
# d	2019.03.11 ~ 2024.12.26	1.06356	경상남도 사천시 보전관리

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1) /거래사례(#a)	0.90	1.00	1.01	1.00	0.909
본건은 거래사례 대비 행정적조건(용도지역)에서 우세하나, 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세함.					

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(2) /거래사례(#b)	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.						
일련번호(4) /거래사례(#b)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 제반 개별요인에서 유사함.						
일련번호(5) /거래사례(#b)	1.00	1.00	0.81	1.00	1.00	0.810
본건은 거래사례 대비 획지조건(본건 일부 현황 “도로”)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(3) /거래사례(#c)	1.00	1.00	1.00	0.48	1.00	1.00	0.480
본건은 거래사례 대비 획지조건(본건 일부 현황 “도로”, 형상 등)에서 열세함.							

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(6) /거래사례(#d)	1.04	1.00	0.99	1.00	1.00	1.030
본건은 거래사례 대비 획지조건(경사 우세, 본건 일부 현황 “도로” 열세)에서 열세하나, 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인에서 우세함.						

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	8,643	1.000	1.04089	1.000	0.909	8,178	8,200
2	94,452	1.000	1.00447	1.000	1.050	99,618	100,000
3	170,798	1.000	1.00431	1.000	0.480	82,336	82,000
4	94,452	1.000	1.00447	1.000	1.000	94,874	95,000
5	94,452	1.000	1.00447	1.000	0.810	76,848	77,000
6	56,831	1.000	1.06356	1.000	1.030	62,256	62,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,200	22,075	181,015,000	-
2	100,000	208	20,800,000	-
3	82,000	191	15,662,000	-
4	95,000	331	31,445,000	-
5	77,000	403	31,031,000	-
6	62,000	13,614	844,068,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>1,124,021,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	1,033,912,500	1,124,021,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가사례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	7,500	22,075	165,562,500	-
2	94,000	208	19,552,000	-
3	75,000	191	14,325,000	-
4	89,000	331	29,459,000	-
5	72,000	403	29,016,000	-
6	57,000	13,614	775,998,000	-
감정평가액(합계)			<u>1,033,912,500</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	36,822	1,033,912,500	-
제시외건물	87	10,640,370	-
제시외수목	5식	59,430,000	-
제시외구축물	1식	5,000,000	-
감정평가액(합계)		1,108,982,870	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 사천시 사천읍 장전리	산91	임야	농림지역, 보전관리지역	22,075	22,075	7,500	165,562,500	
					(분묘로	인해	영향받는	토지가액)	153,973,000
2	동소	584	전	계획관리지역	208	208	94,000	19,552,000	
					(제시외수목	으로 인해	영향받는	토지가액)	13,686,000
3	동소	585-2	대	계획관리지역	191	191	75,000	14,325,000	일부 현황 도로 감안
					(제시외수목	으로 인해	영향받는	토지가액)	12,892,000
4	동소	586-1	전	계획관리지역	331	331	89,000	29,459,000	
					(제시외수목	으로 인해	영향받는	토지가액)	22,094,000
5	동소	586-2	전	계획관리지역	403	403	72,000	29,016,000	일부 현황 도로 감안
					(제시외수목	으로 인해	영향받는	토지가액)	26,114,000
					(제시외건물	로 인해	영향받는	토지가액)	27,565,000
6	동소	586-3	과수원	보전관리지역	13,614	13,614	57,000	775,998,000	일부 현황 도로 감안
					(제시외수목	으로 인해	영향받는	토지가액)	543,198,000
소 계								₩1,033,912,500	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	(제시외건물)								
ㄱ	경상남도 사천시 사천읍 장전리	586-2, 586-3	창고	블록조 스레이트지붕 단층	(48.3)	48.3	160,000	7,728,000	관찰감가 400,000 x 18/45
ㄴ	동소	586-2, 586-3	가추	경량철골조 판넬지붕 단층	(24.7)	24.7	77,100	1,904,370	관찰감가 150,000 x 18/35
ㄷ	동소	586-2, 586-3	창고	목조 강판지붕 단층	(14)	14	72,000	1,008,000	관찰감가 120,000 x 15/25
소 계								₩10,640,370	
	(제시외수목)								
a	경상남도 사천시 사천읍 장전리	584	감나무 등	R5~R8, R10~R15	(1식)	1식	-	1,500,000	
b	동소	585-2	측백나무	R5~R8	(1식)	1식	-	420,000	
c	동소	586-1	감나무 등	R5~R8, R10~R15	(1식)	1식	-	1,740,000	
d	동소	586-2	감나무 등	R5~R8, R10~R15	(1식)	1식	-	1,020,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
e	동소	586-3	감나무 등	R5~R10, R8~R10, R10~R15	(1식)	1식	-	54,750,000	
소 계								₩59,430,000	
f	(제시외구축물) 경상남도 사천시 사천읍 장전리	586-3	지하수 관정	굴착깊이 50M, 굴착지름 150mm	(1식)	1식	-	5,000,000	보호시설 및 수중펌프 등 기타부대설비 일체 포함, 신고 지번은 장전리 산91임.
소 계								₩5,000,000	
합 계								₩1,108,982,870.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 사천읍 장전리 소재 '장전마을' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 전·답, 과수원, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할때 일반적인 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 1: 완경사지의 부정형 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호 2: 완경사지의 부정형 토지로서, 전 상태임.
 일련번호 3: 완경사지의 부정형 토지로서, 주거나지 상태로서 일부는 현황 "도로"임.
 일련번호 4: 완경사지의 부정형 토지로서, 전 상태임.
 일련번호 5: 완경사지의 부정형 토지로서, 전 상태로서 일부는 현황 "도로"임.
 일련번호 6: 완경사지의 부정형 토지로서, 과수원 상태로서 일부는 현황 "도로"임.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호 1: 본건 일부 현황 도로와 연계된 남서측으로 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.
 일련번호 2,3: 본건 남동측으로 약 4미터 내외 폭의 도로에 접함.
 일련번호 4: 본건 남동측으로 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.
 일련번호 5: 본건 일부 현황 도로와 연계된 남동측으로 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.
 일련번호 6: 본건 일부 현황 도로와 연계된 남서측으로 약 3미터 내외 폭의 도로에 접함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1: 농림지역, 보전관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젓소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호 2,3: 계획관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 4,5: 계획관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.

일련번호 6: 보전관리지역, 보전관리지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 일련번호 5,6 지상에 별첨 "지적 개황도" 기호 ㄱ~ㄷ과 같이 제시외건물이 소재하며, 일련번호 2~6 지상에 제시외수목이 식재되어 있으며, 일련번호 6 지상에 지하수관정 이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

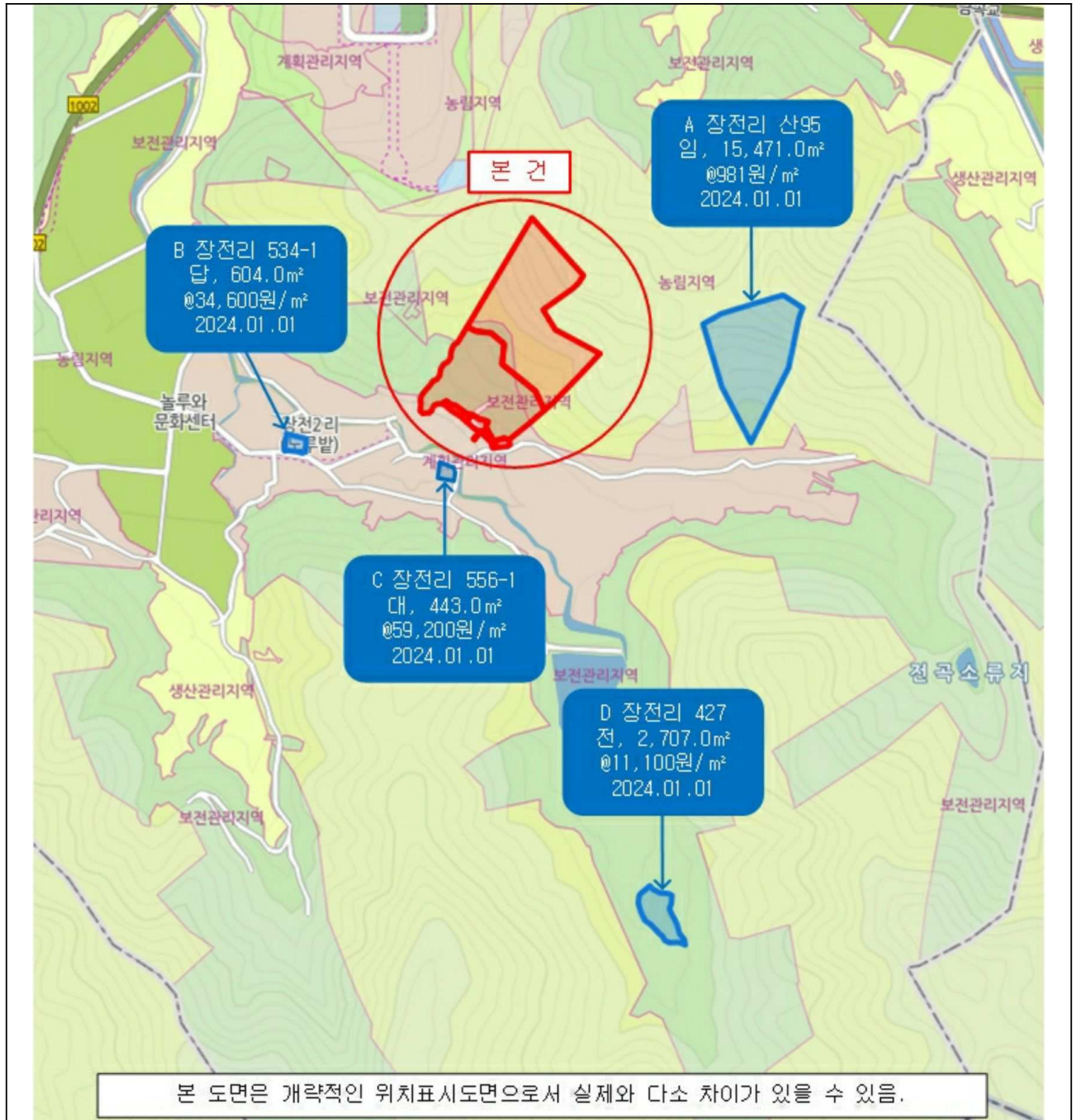
- 1) 임대관계: 미 상.
- 2) 기 타: 없 음.

광역위치도



소재지

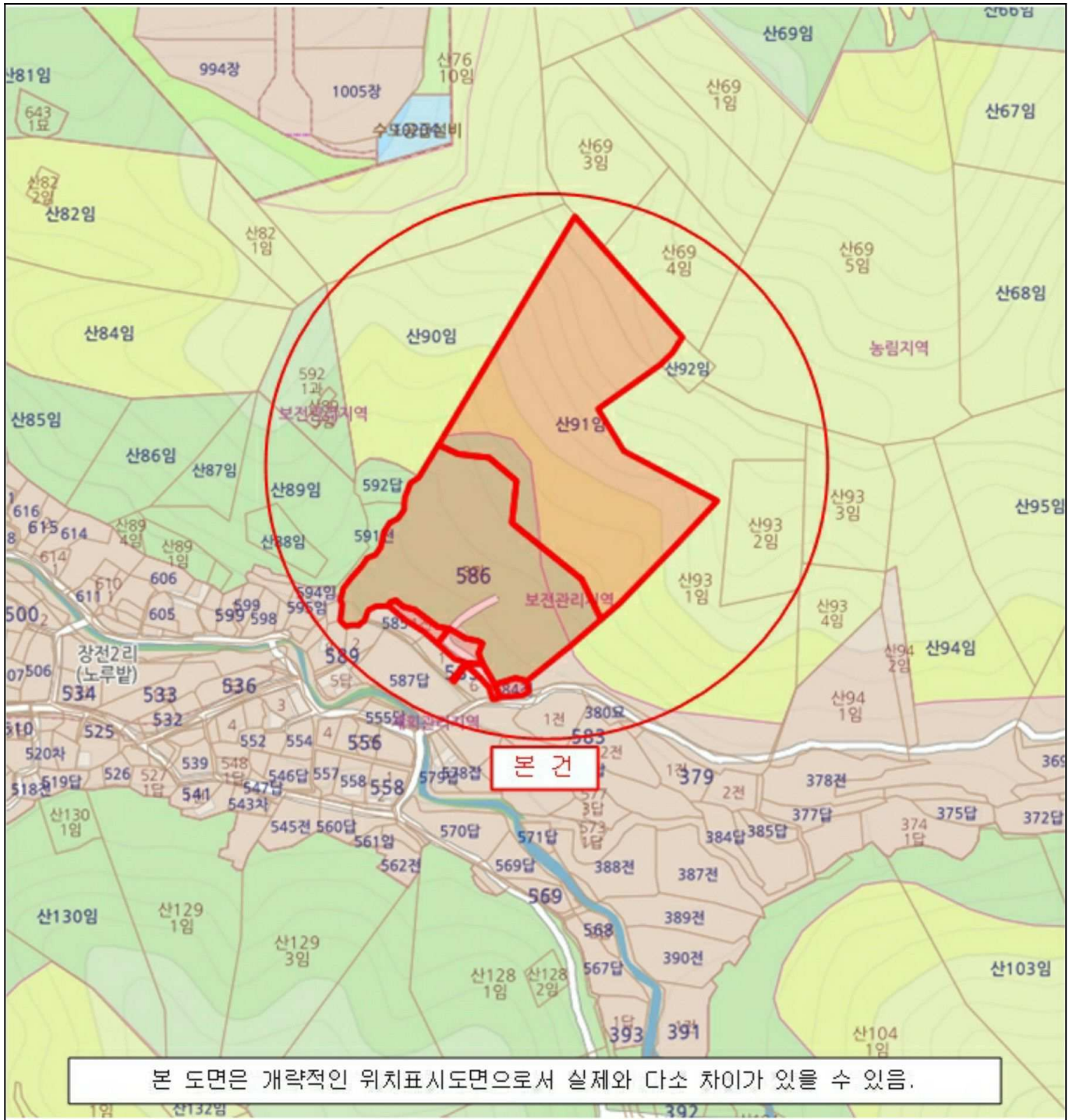
경상남도 사천시 사천읍 장전리 산91외



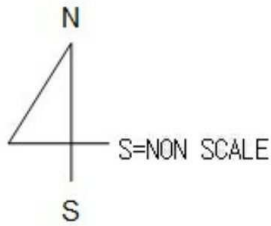
상세위치도



소재지 경상남도 사천시 사천읍 장전리 산91외



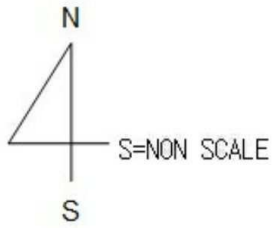
지적 개황도



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

범례		감정평가대상토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물2층		감정평가제외건물(미등기)

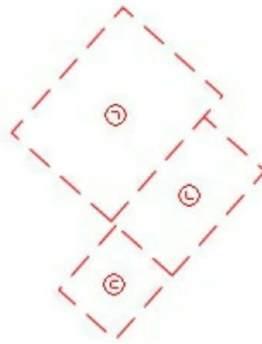
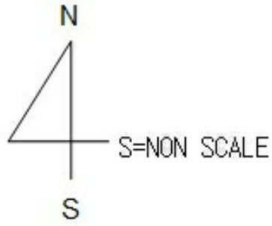
지적 개황도



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

범례	감정평가대상토지	하천 및 소하천	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물1층	감정평가제외건물(등기)
	계획도로선	감정평가건물2층	감정평가제외건물(미등기)

지 적 도



<제시외건물>

- ㉠ 블록조 슬레이트지붕 단층(창고) 약 48.3㎡
- ㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층(가추) 약 24.7㎡
- ㉢ 목조 강판지붕 단층(창고) 약 14.0㎡

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



1



1



1



1



1



1



2



2



3



3



4



4



5



5



6



6



6



6



6



6





