감 정 평 가 서

건 명	이점도 외 4명 소유물건(2024타경3892(2))
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	B-2510-05-1301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)신한감정평가법인 경남부산지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 종 규 김종규 (인)

(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장 민 해 수 (인)

감정평가액	팔십팔억육천이백사십오만사천이십원정(₩8,862,454,020.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	이점도 외 4명 (2024타경3892(2))	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.07.09	2024.07.09	2025.10.14

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
별 지 참 조					

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 민 해 수 (인) 민해수인

(토지)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	29,408	토지	29,408	-	8,463,238,300
	건물	1,150.84	건물	1,150.84	308,000	354,458,720
	(제시외건물)	(126.15)	(제시외건물)	126.15	-	8,106,000
	(제시외구축물)	(10식)	(제시외구축물)	10식	-	31,881,000
	(제시외수목)	(74주)	(제시외수목)	74주	일괄	4,770,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩8,862,454,020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 사천읍 구암리 소재 "사천종합운동장" 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물, 기계기구, 구축물)에 대하여 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 **부동산임의경매** 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 기준 가치 결정

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준 시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 본건의 가격조사 완료일자인 2024 년 07 월 09 일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2024.07.09 일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

6. 감정평가의 조건 및 기타

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

1) 감정평가의 방식

(1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

(2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

(3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

(4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

2) 개별 물건별 감정평가의 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조의 따라 대상물건의 토지 등 각 물건 개별로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가대상 토지에 적용하는 평가방법

(1)「부동산 가격공시에 관한 법률」 및「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 규정하고 있고,

(2)「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,

(3) 평가대상 토지의 감정평가는「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(4) 평가대상 토지 기호(11,17,19)은 제 1 종전용주거지역 및 자연녹지지역의 두개 용도지역에 해당하고, 기호(8)은 제 1 종전용주거지역에 해당하는 면적이 미미하여 주용도지역인 자연녹지지역으로 기준하여 감정평가하였으며, 기호(11,17,19)은 두개의 용도지역에 해당하여 지적도를 기준하여 그 면적을 개략 산정하였고, 각각 구분하여 감정평가한 후 전체지적에 대한 평균단가를 적용하여 감정평가하였음.

(5) 평가대상 토지 기호(17,18)은 공부상 지목이 "전" 이나 현황 "도로", 평가대상 토지 기호(19)는 "과수원" 이나 현황 "과수원 및 도로" 이고, 평가대상 토지 기호(16)은 지목이 "도로" 로서, "도로" 의 감정평가는「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조 관련 규정에 의거 인근 토지에 대한 평가금액을 기준으로 불리한 정도를 감안하여 개별 토지의 감정평가시 개별요인에 반영하여 감정평가하였음.

(6) 평가대상 토지 일련번호(3,4,5,6,7)은 "잡종지" 로서 미니골프장으로 일단의 "체육용지" 로 이용 중이고 그 지상의 수목 및 페어웨이 및 그린 등은 용도상의 불가분의 관계에 있어 토지에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 평가대상 토지 일련번호(14,15)는 상기의 토지(3,4,5,6,7)과 일단으로 이용 중이고 페어웨이의 잔디, 그린시설, 수목등이 식재되어 있어 이를 토지에 포함하여 감정평가하였음.

(8) 평가대상 토지 일련번호(6,9,10,11,12,13,16,17)지상의 동일인 소유의 벚나무, 감나무, 죽림, 추자나무, 단풍나무, 영산홍, 복숭아나무와 자생하고 있는 활잡목등은 거래관행상 토지에 포함하는 점을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

(9) 평가대상 토지 일련번호(12)토지상에는 별첨 사진용지와 같이 분묘 2기, 일련번호(19)토지상에는 분묘4기가 소재하여 토지의 사용, 수익에 영향을 미치는 바, 그 영향으로 인하여 영향 받는 토지의 가격은 "토지건물감정평가명세표"의 비고란에 별도 표기하였으며, 육안으로 확인되지 않는 분묘 등이 소재할 수 있으며, 일부 분묘의 소재 위치가 불분명하여 지적측량을 요하는 상태로 판단되니 경매진행시 참고하시기 바람.

(10) 평가대상 토지 일련번호(1,12)지상의 제시외 건물은 동일소유의 건물로서 건물의 소재에 구애없이 토지를 감정평가 하였음.

3. 평가대상 건물 및 제시외건물, 구축물에 적용하는 평가방법

평가대상 건물 및 제시외 건물, 구축물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 감안하여 잔존내용년수는 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 실측면적에 의하였으며, 제시외 건물로 인하여 영향받는 토지의 가액은 "토지건물감정평가명세표" 비고란에 별도 표기하였으니 경매집행시 참조하시기 바람.

구축물은 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 감안하여 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였으며, 타 감정평가방법을 적용하여 시산가액의 검토는 생략하였음

4. 수목의 감정평가에 적용하는 평가방식

평가대상 토지 일련번호(8,19)지상에 소재하는 제시외 수목은 수종, 수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

령, 규격, 수량, 수익성, 관리상태 및 유사수목 등의 정상적인 가격수준 등을 종합참작하여 거래사례비교법으로 감정평가하였고, 제시외 수목은 그 소재 수목으로 인하여 토지에 사용·수익에 미치는 영향을 감안한 토지가액을 "토지건물감정평가명세표" 상 일련번호(8,19)에 표기하였음. 정확한 수목의 위치에 대한 위치확인은 경계 측량을 요하는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

5. 기계기구에 적용하는 평가방식

기계기구의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 21 조 및 제 12 조의 규정에 따라 구조, 규격, 형식, 용량, 제작사, 제작년도와 기계기구의 관리 및 현상에 따라 원가법을 주된방법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 기계기구는 거래사례비교법, 수익환원법등의 감정평가방법을 적용하는 것이 부적절하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 검토는 생략하였으며, 골프장 운영에 불가분의 관계에 있는 점을 고려하여 건물에 포함하여 보정단가에 반영하여 감정평가 하였음.

6. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지개요

일련번호	소재지(사천시)	지번	지목	공부면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상및지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	사천읍 구암리	1640	잡종지	8,374	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	270,200	소유자:최숙희, 이지희
3	사천읍 구암리	1652	잡종지	2,089	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	270,200	소유자:최숙희, 이지희
4	사천읍 구암리	1643	잡종지	2,990	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	270,200	소유자:최숙희, 이지희
5	사천읍 구암리	1656	잡종지	1,398	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	270,200	소유자:최숙희, 이지희
6	사천읍 구암리	1644	잡종지	240	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	270,200	소유자:최숙희, 이지희
7	사천읍 구암리	1654	잡종지	228	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	270,200	소유자:최숙희, 이지희
8	사천읍 구암리	1692-5	전	1,649	전	자연녹지 1종전주	세로(가)	부정형 평지	65,800	--
9	사천읍 구암리	1645	전	79	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	69,700	--
10	사천읍 구암리	1627-4	전	79	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	69,700	--
11	사천읍 구암리	1627	전	212	전	자연녹지 1종전주	세로(가)	부정형 완경사	132,000	--
12	사천읍 구암리	1638	과수원	1,964	과수원	자연녹지	맹지	부정형 완경사	58,400	--
13	사천읍 구암리	1635	전	509	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	55,800	--
14	사천읍 구암리	1692-48	전	407	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	270,200	--
15	사천읍 구암리	1657	답	1,732	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	69,000	--
16	사천읍 구암리	1644-1	도로	989	도로	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	85,100	--
17	사천읍 구암리	1627-3	전	506	도로	자연녹지 1종전주	세로(가)	부정형 완경사	28,100	--
18	사천읍 구암리	1627-2	전	94	도로	1종전주	세로(가)	부정형 완경사	50,500	--
19	사천읍 구암리	1692-2	과수원	5,869	과수원	자연녹지 1종전주	세로(가)	부정형 완경사	81,500	소유자:이정도, 전충배

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가대상 건물개요

일련번호	소재지	경상남도 사천시 사천읍 구암리 1640 (경상남도 사천시 사천읍 운동장길 64)				
	주구조	철골조 및 경량철골조 판넬지붕 2층			주용도	운동시설 및 일반음식점
2	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적율 (%)	층수 (지하/지상)	사용승인일
	617.54	7.37	1,150.84	13.74	지상2층	2003.05.16

Ⅳ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

"공시지가기준법"이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

1) 비교표준지 선정기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도 · 지목 · 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

(1) 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.

(2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.

(3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.

(4) 당해 또는 인접 시 · 군 · 구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 (사천시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	사천읍 구암리 1710-5	468	대	주상용	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평지	258,100	일단지
B	사천읍 구암리 1651	988	전	전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	56,400	-
C	사천읍 수석리 34	914	전	전	1종 전주	맹지	부정형 완경사	153,300	-

*상기의 비교표준지 기호(C)는 도시계획시설 도로에 1% 저촉하는 바, 이를 그 밖의 요인의 산정시 및 개별토지의 감정평가시 보정하여 감정평가 하였음.

2) 시점수정

(1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

(2) 지가변동률 (2024.01.01 ~ 2024.07.09) : 경상남도 사천시

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	경상남도 사천시 녹지지역	비고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.211%	-
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.039%	-
누 계 (2024.01.01~2024.07.09)	(1 + 0.00211) * (1 + 0.00039 * 9/30) ≒ 1.00223	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기간	경상남도 사천시 주거지역	비고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.184%	-
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.033%	-
누 계 (2024.01.01~2024.07.09)	(1 + 0.00184) * (1 + 0.00033 * 9/30) ≒ 1.00194	

3) 지역요인 비교 [감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 평가대상 토지는 비교표준지는 인근지역에 소재하고있어 지역요인이 대등함.(비교치 : 1.00)

4) 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 가로조건·접근조건·환경조건/자연조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 "조건단위" 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 상업지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		형상(부정형지, 삼각지, 자루형획지)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		용적제한, 고도제한, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련번호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 누계	비고
1	A	0.90	0.80	0.90	0.90	0.94	1.10	0.603	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일하나 계통성에서 열세함. 접근조건 : 상업시설과의 접근성 및 편리성등 열세함. 환경조건 : 인토지와의 적합성등 인근환경등 열세함. 획지조건 : 지세 등은 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하나 대상지는 "잡종지"로서 행정상 규제정도 등 열세함. 기타조건 : 체육용지(소나무등 수목 포함평가)로서 장래의 동향등은 우세하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
3~7	A	0.90	0.80	0.90	0.93	0.94	1.10	0.623	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일하나 계통성에서 열세함. 접근조건 : 상업시설과의 접근성 및 편리성등 열세함. 환경조건 : 인토지와의 적합성등 인근환경등 열세함. 획지조건 : 형상 등은 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하나 대상지는 "잡종지"로서 행정상 규제정도 등 열세함. 기타조건 :장래의 동향(페어웨이, 그린, 수목, 배수시설등 포함)등은 우세하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
14,15	A	0.90	0.80	0.90	0.98	0.80	1.10	0.559	-
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일하나 계통성에서 열세함. 접근조건 : 상업시설과의 접근성 및 편리성등 열세함. 환경조건 : 인토지와의 적합성등 인근환경등 열세함. 획지조건 : 지세, 형상등은 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하나 대상지는 "전,답"으로서 행정상 규제정도 등 열세함. 기타조건 :장래의 동향(페어웨이, 그린, 수목, 배수시설등 포함)등은 우세하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	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

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련번호	표준지 기 호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 누계	비고
8	B	-	1.10	1.05	0.95	1.00	1.00	1.097	자연녹지지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 우세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
9,10	B	-	1.10	1.05	0.95	1.00	1.00	1.097	자연녹지지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 우세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
11	C	-	1.15	1.00	0.95	1.00	1.00	1.093	1종전용주거지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질등 동일함. 획지조건 : 면적, 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하나 표준지는 도로 저촉이나 그정도가 미미하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
	B	-	1.10	1.05	0.95	1.00	1.00	1.097	자연녹지지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 우세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
12	B	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	자연녹지지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 동일함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
13	B	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	자연녹지지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 동일함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 동일함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
16	B	-	1.05	1.00	0.98	1.00	0.33	0.340	자연녹지지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 동일함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
17	C	-	1.15	1.00	0.98	1.00	0.33	0.372	1종전용주거지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질등 동일함. 획지조건 : 면적, 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하나 표준지는 도로 저촉이나 그정도가 미미하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
	B	-	1.10	1.00	0.98	1.00	0.33	0.356	자연녹지지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 동일함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
18	C	-	1.05	1.00	0.98	1.00	0.33	0.340	1종전용주거지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 동일함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
19	C	-	1.15	1.05	0.98	1.00	0.99	1.169	1종전용주거지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질등 우세함. 획지조건 : 면적, 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하나 표준지는 도로 저촉이나 그정도가 미미하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 일부"도로"로서 장래의 동향 등은 열세하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
	B	-	1.10	1.00	0.98	1.00	0.91	0.980	자연녹지지역
	평가대상 토지는 비교표준지와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 동일함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 일부"도로"로서 장래의 동향은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 시장가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

$$\frac{\text{사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	사천읍 구암리 1***	전	1,137	자연 녹지	104,000	2022.06.07	법원 경매	-
2	사천읍 구암리 1***-*	답	1,026	자연 녹지	130,000	2022.06.07	법원 경매	-
3	사천읍 구암리 1***	전	1,617	자연 녹지	80,000	2023.06.17	공매	-
4	사천읍 구암리 1***-*	전	140	1종 전주	412,000	2022.06.07	법원 경매	-
5	사천읍 구암리 1***-*	전	837	1종 전주	361,000	2023.03.02	담보	-
6	사천읍 구암리 1***-*	전	514	자연 녹지	305,000	2022.06.13	법원 경매	-
7	사천읍 구암리 1***-*	대	760	자연 녹지	751,000	2022.09.27	담보	-
8	사천읍 구암리 1***-*	대	549	자연 녹지	679,000	2023.08.11	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (사천시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적(㎡)	거래가액 (원)	비고
1	사천읍 구암리 1***-*	대	자연 녹지	417,000	2023.10.17	127.00	52,959,000	주거나지
2	사천읍 구암리 1***-*	전	자연 녹지	165,562	2024.03.20	151.00	25,000,000	전
3	사천읍 구암리 1***-*	전	자연 녹지	435,635	2021.06.04	2,548.00	1,110,000,000	상업용
4	사천읍 구암리 1***-*	대	자연 녹지	309,000	2023.07.24	314.00	97,206,000	주거나지
5	사천읍 구암리 1***	전	자연 녹지	336,633	2023.08.21	505.00	170,000,000	전
6	사천읍 수석리 1**	전	1종 전주	302,525	2022.11.29	1,861.00	563,000,000	전

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 및 거래사례 중 아래의 평가사례(2,5,8)를 선정하였음.

기호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
2	사천읍 구암리 1***-*	답	1,026	자연녹지	130,000	2022.06.07	법원 경매	-
5	사천읍 구암리 1***-*	전	837	1종전주	361,000	2023.03.02	담보	-
8	사천읍 구암리 1***-*	대	549	자연녹지	679,000	2023.08.11	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 격차율 산정

- 평가사례 기호 (8)/ 비교표준지와 (A)와 비교

소재지 (사천시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
사천읍 구암리 1***-*	평가사례(8)기준 표준지가액	679,000	-	1.00326	1.00	0.980	667,589	2.580
사천읍 구암리 1710-5	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	258,100	-	1.00223	-	-	258,676	
사정보정	—							
* 인근 평가사례 시점수정(2023.08.11 ~ 2024.07.09) - 경상남도 사천시 녹지지역 :								1.00326
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.07.09) - 경상남도 사천시 녹지지역 :								1.00223

산정내역							
지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
격차율	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
개별요인	표준지공시지가가 평가사례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 포장등 동일함. 접근조건 : 인근교통시설과의 거리 및 편의성등 동일함. 환경조건 : 인근토지의 이용상황등 동일함. 획지조건 : 면적, 지세등은 동일하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.						

* 평가사례 시점수정 : 경상남도 사천시 (23.08.11~24.07.09) (녹지)

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.022

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.029

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.020

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.018

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.021

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.211

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.039

(1 + 0.00022 * 21/31) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00039 * 9/30) ≒ 1.00326

* 표준지공시지가 시점수정 : 경상남도 사천시 (24.01.01~24.07.09) (녹지)

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.211

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.039

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1 + 0.00211) * (1 + 0.00039 * 9/30) ≒ 1.00223

- 평가사례 기호 (2)/ 비교표준지와 (B)와 비교

소재지 (사천시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
사천읍 구암리 1***-*	평가사례(2)기준 표준지가액	130,000	-	1.01572	1.00	0.855	112,897	1.997
사천읍 구암리 1651	표준지공시지가 (B)기준 현재가액	56,400	-	1.00223	-	-	56,526	
사정보정	—							
* 인근 평가사례 시점수정(2022.06.07 ~ 2024.07.09) - 경상남도 사천시 녹지지역 :								1.01572
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.07.09) - 경상남도 사천시 녹지지역 :								1.00223

산정내역								
	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	—	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855
	개별요인	표준지공시지가가 평가사례 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태등 열세함. 환경조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 면적, 지세, 형상, 경작의 편부등 동일함. 행정적조건 : 지목,용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.						

* 평가사례 시점수정 : 경상남도 사천시 (22.06.07~24.07.09) (녹지)

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.166

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.239

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.131

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.147

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.110

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.096

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.094

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.389

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.211

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.039

(1 + 0.00166 * 24/30) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00389) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00039 * 9/30) ≒ 1.01572

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*표준지공시지가 시점수정 : 경상남도 사천시 (24.01.01~24.07.09) (녹지)

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.211

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.039

(1 + 0.00211) * (1 + 0.00039 * 9/30) ≒ 1.00223

- 평가사례 기호 (5)/ 비교표준지와 (C)와 비교

소재지 (사천시)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
사천읍 구암리 1***-*	평가사례(5)기준 표준지가액	361,000	-	1.00360	1.00	0.770	278,971	1.816
사천읍 수석리 34	표준지공시지가 (C)기준 현재가액	153,300	-	1.00194	-	-	153,597	
사정보정	—							
* 인근 평가사례 시점수정(2023.03.02 ~ 2024.07.09) - 경상남도 사천시 주거지역 :								1.00360
* 공시지가표준지 시점수정(2024.01.01 ~ 2024.07.09) - 경상남도 사천시 주거지역 :								1.00194

산정내역								
	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	0.90	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.770
	개별요인	표준지공시지가가 평가사례 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등에서 열세함. 접근조건 : 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 열세함. 환경조건 : 인토지와의 적합성, 인근환경 등 열세함. 획지조건 : 면적, 형상, 지세 등은 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향등은 동일하나, 전체적인 개별요인은 열세함.						

* 평가사례 시점수정 : 경상남도 사천시 (23.03.02~24.07.09) (주거)

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.018

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.024

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.021

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.024

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.021

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.013

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.014

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.015

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.008

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.008
2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.184
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.033
(1 + 0.00018 * 30/31) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00033 * 9/30) ≒ 1.00360

*표준지공시지가 시점수정 : 경상남도 사천시 (24.01.01~24.07.09) (주거)
2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.184
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.033
(1 + 0.00184) * (1 + 0.00033 * 9/30) ≒ 1.00194

(5) 그 밖의 요인의 결정

① 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

상기의 실거래가격 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 산정치에 대하여 적정성이 담보됨.

② 인근 유사토지의 지가수준 및 지가동향

인근 유사토지의 지가수준은 토지 면적, 형상, 접면도로 상태 등에 따라 가격차등화를 보이며, 본건과 유사한 토지의 적정한 지가수준은 대체로 아래와 같은 수준으로 조사 · 분석됨.

인근지역 녹지지역(대) 지가수준	400,000원/㎡내외
인근지역 녹지지역(전) 지가수준	130,000원/㎡내외
인근지역 1종전용주거지역 (전) 지가수준	350,000원/㎡내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례·거래사례 및 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.58
B	1.99
C	1.81

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련번호	기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정지가(원/㎡)	결정지가(원/㎡)	비고
1	A	258,100	1.00223	1.000	0.603	2.58	402,432	402,400	소유자:최숙희, 이지희
3	A	258,100	1.00223	1.000	0.623	2.58	415,780	415,700	소유자:최숙희, 이지희
4	A	258,100	1.00223	1.000	0.623	2.58	415,780	415,700	소유자:최숙희, 이지희
5	A	258,100	1.00223	1.000	0.623	2.58	415,780	415,700	소유자:최숙희, 이지희
6	A	258,100	1.00223	1.000	0.623	2.58	415,780	415,700	소유자:최숙희, 이지희
7	A	258,100	1.00223	1.000	0.623	2.58	415,780	415,700	소유자:최숙희, 이지희
8	B	56,400	1.00223	1.000	1.097	1.99	123,397	123,300	--
9	B	56,400	1.00223	1.000	1.097	1.99	123,397	123,300	--
10	B	56,400	1.00223	1.000	1.097	1.99	123,397	123,300	--
11	B	56,400	1.00223	1.000	1.097	1.99	123,397	234,900	--
	C	153,300	1.00194	1.000	1.093	1.81	303,866		
12	B	56,400	1.00223	1.000	0.950	1.99	106,862	106,800	--
13	B	56,400	1.00223	1.000	0.980	1.99	110,237	110,200	--
14	A	258,100	1.00223	1.000	0.559	2.58	373,067	373,000	--
15	A	258,100	1.00223	1.000	0.559	2.58	373,067	373,000	--
16	B	56,400	1.00223	1.000	0.340	1.99	38,245	38,200	--
17	B	56,400	1.00223	1.000	0.356	1.99	40,045	65,200	--
	C	153,300	1.00194	1.000	0.372	1.81	103,420		
18	C	153,300	1.00194	1.000	0.340	1.81	94,524	94,500	--
19	B	56,400	1.00223	1.000	0.980	1.99	110,237	134,700	소유자:이정도, 전홍배
	C	153,300	1.00194	1.000	1.169	1.81	324,995		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,374.0	402,400	3,369,697,600	소유자:최숙희, 이지희
3	2,089.0	415,700	868,397,300	소유자:최숙희, 이지희
4	2,990.0	415,700	1,242,943,000	소유자:최숙희, 이지희
5	1,398.0	415,700	581,148,600	소유자:최숙희, 이지희
6	240.0	415,700	99,768,000	소유자:최숙희, 이지희
7	228.0	415,700	94,779,600	소유자:최숙희, 이지희
8	1,649.0	123,300	203,321,700	-
9	79.0	123,300	9,740,700	-
10	79.0	123,300	9,740,700	-
11	212.0	234,900	49,798,800	-
12	1,964.0	106,800	209,755,200	-
13	509.0	110,200	56,091,800	-
14	407.0	373,000	151,811,000	-
15	1,732.0	373,000	646,036,000	-
16	989.0	38,200	37,779,800	-
17	506.0	65,200	32,991,200	-
18	94.0	94,500	8,883,000	-
19	5,869.0	134,700	790,554,300	소유자:이점도, 전종배
합 계			8,463,238,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

1) 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

(1) 거래사례의 선정기준

① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
③ 기준시점으로부터 도시지역은 3 년 이내, 그 밖의 지역은 5 년 이내에 거래된 사례일 것
④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(1,2,6)을 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (사천시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	토지 면적(㎡)	거래가액 (원)	비고
1	사천읍 구암리 1***-*	대	자연 녹지	417,000	2023.10.17	127.00	52,959,000	주거나지
2	사천읍 구암리 1***-*	전	자연 녹지	165,562	2024.03.20	151.00	25,000,000	전
6	사천읍 수석리 1**	전	제1종 전주	302,525	2022.11.29	1861	563,000,000	전

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정(지가변동률)

"시점수정"이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

기호	번호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1,3~7, 14,15	1	경상남도 사천시	녹지지역	2023.10.17~2024.07.09	1.00272
8~13, 16,17, 19	2	경상남도 사천시	녹지지역	2024.03.20~2024.07.09	1.00142
11,17, 18,19	6	경상남도 사천시	주거지역	2022.11.29~2024.07.09	1.00479

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 실거래사례(1) 시점수정 : 경상남도 사천시 (23.10.17~24.07.09) (녹지)

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.020

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.018

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.021

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.211

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.039

(1 + 0.00020 * 15/31) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00039 * 9/30) ≒ 1.00272

* 실거래사례(2) 시점수정 : 경상남도 사천시 (24.03.20~24.07.09) (녹지)

2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.039

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.053

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.023

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.039

(1 + 0.00039 * 12/31) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00039 * 9/30) ≒ 1.00142

* 실거래사례(6) 시점수정 : 경상남도 사천시 (22.11.29~24.07.09) (주거)

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.071

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.068

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.212

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.184

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.033

(1 + 0.00071 * 2/30) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00033 * 9/30) ≒ 1.00479

5) 가치형성요인 비교

"가치형성요인" 이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. "가치형성요인 비교" 란 거래사례와 대상물건 간의 종별 · 유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화 · 구체화하는 것을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

(2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 상업지대]

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		형상(부정형지, 삼각지, 자루형획지)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		용적제한, 고도제한, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인누계	비고
1	1	0.90	1.10	1.00	0.95	0.94	1.10	0.972	-
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일하나 계통성에서 열세함. 접근조건 : 상업시설과의 접근성 및 편리성등 우세함. 환경조건 : 인토지와의 적합성등 인근환경등 동일함. 획지조건 : 지세 등은 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하나 대상지는 "잡종지"로서 행정상 규제정도 등 열세함. 기타조건 : 체육용지(수목등 포함)로서 장래의 동향등은 우세하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
3~7	1	0.90	1.10	1.00	0.98	0.94	1.10	1.003	-
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일하나 계통성에서 열세함. 접근조건 : 상업시설과의 접근성 및 편리성등 우세함. 환경조건 : 인토지와의 적합성등 인근환경등 동일함. 획지조건 : 형상 등은 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하나 대상지는 "잡종지"로서 행정상 규제정도 등 열세함. 기타조건 :장래의 동향(페어웨이, 그린, 수목,배수시설등 포함)등은 우세하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
14,15	1	0.90	1.10	1.00	0.98	0.85	1.10	0.907	-
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 구조등 동일하나 계통성에서 열세함. 접근조건 : 상업시설과의 접근성 및 편리성등 우세함. 환경조건 : 인토지와의 적합성등 인근환경등 동일함. 획지조건 : 지세, 형상등은 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하나 대상지는 "전,답"으로서 행정상 규제정도 등 열세함. 기타조건 :장래의 동향(페어웨이, 그린, 수목,배수시설등 포함)등은 우세하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[개별요인 비교항목 : 농경지대]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	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

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인누계	비고
8	2	-	0.90	0.90	0.98	1.00	1.00	0.794	자연녹지지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등에서 열세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
9,10	2	-	0.90	0.90	0.98	1.00	1.00	0.794	자연녹지지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등에서 열세함. 획지조건 : 규모, 경작의 편부에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
11	6	-	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045	1종전용주거지역
	평가대상 토지는거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 능로의 상태등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍은 동일하고, 토양, 토질등 동일함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 경작의 편부에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
11	2	-	0.90	0.90	0.98	1.00	1.00	0.794	자연녹지지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등에서 열세함. 획지조건 : 경작의 편부에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
12	2	-	0.80	0.90	0.95	1.00	1.00	0.684	자연녹지지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								
13	2	-	0.80	0.90	0.98	1.00	1.00	0.706	자연녹지지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인누계	비고
16	2	-	0.85	0.85	0.98	1.00	0.33	0.234	자연녹지지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등에서 열세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 용도지역이 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
17,18	6	-	1.05	0.95	0.98	1.00	0.33	0.323	1종전용주거지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍은 동일하고, 토양, 토질등 열세함. 획지조건 : 면적, 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역은 동일하나 표준지는 도로 저촉으로 그 면적이 미미하여 행정상 규제정도 등 등일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
17	2	-	0.95	0.90	0.98	1.00	0.33	0.277	자연녹지지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 재해의 위험성 등에서 열세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 "도로"로서 장래의 동향 등은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								
19	6	-	1.05	1.05	0.98	1.00	0.99	1.068	1종전용주거지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태등 우세함. 자연조건 : 일조, 통풍은 동일하고, 토양, 토질등 우세함. 획지조건 : 면적, 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 일부"도로"로서 장래의 동향 등은 열세하나 전체적인 개별요인은 우세함.								
	2	-	0.90	0.90	0.98	1.00	0.91	0.721	자연녹지지역
	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 열세함. 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세함. 획지조건 : 지세 등은 우세하나 형상에서 열세함. 행정적조건 : 용도지역은 동일하여 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 현황 일부"도로"로서 장래의 동향은 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가산출 및 결정

일련번호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	417,000	1.000	1.00272	1.000	0.972	406,426	406,400
3~7	417,000	1.000	1.00272	1.000	1.003	419,389	419,300
8	165,562	1.000	1.00142	1.000	0.794	131,643	131,600
9,10	165,562	1.000	1.00142	1.000	0.794	131,643	131,600
11	165,562	1.000	1.00142	1.000	0.794	131,643	246,500
	302,525	1.000	1.00479	1.000	1.045	317,653	
12	165,562	1.000	1.00142	1.000	0.684	113,405	113,400
13	165,562	1.000	1.00142	1.000	0.706	117,053	117,000
14,15	417,000	1.000	1.00272	1.000	0.907	379,248	379,200
16	165,562	1.000	1.00142	1.000	0.234	38,797	38,700
17	165,562	1.000	1.00142	1.000	0.277	45,926	66,600
	302,525	1.000	1.00479	1.000	0.323	98,184	
18	302,525	1.000	1.00479	1.000	0.323	98,184	98,100
19	165,562	1.000	1.00142	1.000	0.721	119,540	142,900
	302,525	1.000	1.00479	1.000	1.068	324,644	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,374.0	406,400	3,403,193,600	소유자:최숙희, 이지희
3	2,089.0	419,300	875,917,700	소유자:최숙희, 이지희
4	2,990.0	419,300	1,253,707,000	소유자:최숙희, 이지희
5	1,398.0	419,300	586,181,400	소유자:최숙희, 이지희
6	240.0	419,300	100,632,000	소유자:최숙희, 이지희
7	228.0	419,300	95,600,400	소유자:최숙희, 이지희
8	1,649.0	131,600	217,008,400	-
9	79.0	131,600	10,396,400	-
10	79.0	131,600	10,396,400	-
11	212.0	246,500	52,258,000	-
12	1,964.0	113,400	222,717,600	-
13	509.0	117,000	59,553,000	-
14	407.0	379,200	154,334,400	-
15	1,732.0	379,200	656,774,400	-
16	989.0	38,700	38,274,300	-
17	506.0	66,600	33,699,600	-
18	94.0	98,100	9,221,400	-
19	5,869.0	142,900	838,680,100	소유자:이점도, 전충배
합 계			8,618,546,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	8,463,238,300	-
거래사례비교법	8,618,546,100	-

2) 시산가액의 합리성 검토

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3) 토지 감정평가액의 결정

감정평가액(원)	8,463,238,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조의 규정에 따라 대상 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가는 대상물건의 구조, 시공의 정도, 관리상태등의 고려하여 "한국부동산원" 발간 건물신축단가표 및 재조달원가 자료집상의 표준단가와 건물특성 등을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 적용단가를 산정함.

<평가대상건물의 개요>

일련번호	물건종류	소재지(사천시)	용도	층	면적(㎡)	구조	사용승인일자
2	건물	사천읍 구암리 1640	골프연습장	1층	563.2	철골조 및 경량철골조 판넬지붕 2층	2003.05.16
			운동시설(기계실)		24.44		
			골프연습장	2층	480.4		
			근린생활시설(일반음식점)		82.8		
건축면적(㎡)			연면적(㎡)			층수(지하/지상)	주용도
617.54			1,150.84			지상2층	운동시설외 1건

2. 보정단가 산정 및 재조달원가 결정

1) 표준단가

[출처:한국부동산원 2022 건물신축단가표]

일련번호	분류번호	용도	구조	내용년수
2	5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	35 (30~40)
	급수	3급	4급	
	표준단가	692,000	547,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 전기, 전등 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

설비현황		전기설비	위생설비	난방설비	골프연습장 부대기계설비	기타설비
일련번호	2	○	○	○	○	-

*골프연습장설비 : 36 타석(1 층:18 타석, 2 층:18 타석)

1) 그물지지철탑:19 개
2) 그물망
3) 3 인조잔디
4) 공세척기(지하철근콘크리트 지하구조물 포함 4*4*4m)
5) 공이동 콘베어설비
6) 자동 공 급이기: 1 층 2 개, 2 층 2 개
7) 기타부대설비포함

3) 재조달원가

재조달원가는 '건물신축단가표 및 건축물 재조달원가 자료집' 을 참조하되 본 건물의 신축년도 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

[출처 : 한국부동산원 2022 건물신축단가표]

일련번호	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	650,000	표준단가에 포함	650,000	-
보정단가 (원/㎡)	일련번호(2)의 표준단가에 포함하여 결정하였음.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 결정

1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 · 기능적 · 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업임.

2) 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법 · 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 따른 감가수정이 적정하지 아니한 경우에는 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있는 바, 본건 감정평가 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하였음.

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	잔존내용연수			적용단가 (원/㎡)
				경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	650,000	2003.05.16	40	21	-	19	308,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 미등기 제시외건물 및 제시외구축물 감정평가액 산출과정

1) 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제 15 조에 따라 미등기 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.

2) 제시외건물 및 제시외구축물 개요

(1)제시외건물의 개요

기호	물건 종류	소재지 (사천시)	구조	층수	실측면적 (㎡)	용도	신축일자	비고
㉠	건물	사천읍 구암리 1657	철파이프조비닐위 차양막지붕	단층	6.00	계사	미상	-
㉡	건물		철파이프조비닐위 차양막지붕	단층	8.00	창고	미상	-
㉢	건물		철파이프조비닐위 차양막지붕	단층	10.00	창고	미상	-
㉣	창고	사천읍 구암리 1692-2	판넬조 판넬지붕	단층	3.15	창고	미상	-
㉤	창고		파이프조차양막지붕	단층	11.00	창고	미상	-
㉥	가추		파이프조차양막지붕	단층	11.20	가추	미상	-
㉦	창고		판넬조 판넬지붕	단층	6.00	창고	미상	-
㉧	창고		철재컨테이너하우스	단층	18.00	창고	미상	-
㉨	창고		판넬조 판넬지붕	단층	15.00	창고	미상	-
㉩	창고		철재컨테이너하우스	단층	27.00	창고	미상	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 제시외 구축물의 개요

기호	물건 종류	소재지 (사천시)	구조, 규격	수량	용도	제작일자	비고
가	지하수	사천읍 구암리 1640지상	깊이 : 100m	1식	지하수	미상	펌프박스 및 수중모타포함
나	지하수		깊이 : 50m	1식	지하수	미상	펌프박스 및 모타포함
다	물탱크		pvc10톤	3식	물탱크	미상	-
라	콤푸레샤실		철재	1식	콤푸레샤실	미상	-
마	조명 시설	사천읍 구암리 1643, 1656, 1652, 1692-48 지상	콘크리트전주위 조명시설	4식	조명시설	미상	-

3) 건물평가액의 산출근거 및 제시외 건물가액의 산출근거
후첨 '토지건물감정평가명세표' 참조 바람.

4) 제시외 구축물의 산출근거
후첨 '기계기구(구축물)감정평가명세표' 참조 바람.

5) 기타사항
해당사항없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물가액 등의 결정

1) 건물가액의 결정

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
2	308,000	1150.84	354,458,720	-
감정평가액(합계)			354,458,720	-

2) 제시외건물가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
㉠	30,000	(6.00)	180,000	-
㉡	30,000	(8.00)	240,000	-
㉢	30,000	(10.00)	300,000	-
㉣	일괄	(3.15)	400,000	-
㉤	100,000	(11.00)	1,100,000	-
㉥	30,000	(11.20)	336,000	-
㉦	150,000	(6.00)	900,000	-
㉧	일괄	(18.00)	800,000	-
㉨	150,000	(15.00)	2,250,000	-
㉩	일괄	(27.00)	1,600,000	-
감정평가액(합계)			8,106,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 제시외구축물의 가액 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	소재지 (사천시)	구조, 규격	수량	감정평가액(원)	비고
가	지하수	사천읍 구암리 1640지상	깊이 : 100m	1식	6,500,000	펌프박스 및 수중모타포함
나	지하수		깊이 : 50m	1식	2,500,000	펌프박스 및 모타포함
다	물탱크		pvc10톤	3식	3,000,000	1식은 골프연습장 설비에 기 포함
라	콤푸레샤실		철재	1식	200,000	-
마	조명 시설	사천읍 구암리 1643, 1656, 1652, 1692-48 지상	콘크리트전주위 조명시설	4식	19,681,000	전기시설포함

Ⅵ. 수목가액의 산출근거

1. 개요

수목은 수형이 보통인 소나무, 배롱나무 등으로 현상 및 관리상태는 보통시됨.

2. 수목의 감정평가

평가대상 토지상에 소재하는 수목은 수종, 수고, 수폭 등을 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가한 비준가액으로 결정하였음.

3. 평가액 산출근거

별첨 토지건물감정평가명세표 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	결정단가 (원)	감정평가액(원)	비고
토지	29,408.0	-	8,463,238,300	-
건물	1,150.84	308,000	354,458,720	-
(제시외건물)	(126.15)	-	8,106,000	-
(제시외구축물)	(10식)	-	31,881,000	
(제시외수목)	(74주)	일괄	4,770,000	-
감정평가액(합계)			8,862,454,020	

※ 상세내역은 후첨 '토지건물감정평가명세표' 참조

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1640	잡종지	자연녹지지역	8,374	8,374	402,400	3,369,697,600	
			소유자	최숙희 이지희					
	"	1640	운동시설	철골조					
2	[도로명주소]	위지상	및	및					
	경상남도 사천시 사천읍 64		일반음식점	경량철골조 판넬지붕 2층					
				1층	587.64	1,150.84	308,000	354,458,720	650,000 × 19/40
				2층	563.2				
			소유자	최숙희 이지희					
3	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1652	잡종지	자연녹지지역	2,089	2,089	415,700	868,397,300	
			소유자	최숙희 이지희					
4	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1643	잡종지	자연녹지지역	2,990	2,990	415,700	1,242,943,000	
			소유자	최숙희 이지희					
5	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1656	잡종지	자연녹지지역	1,398	1,398	415,700	581,148,600	
			소유자	최숙희 이지희					
6	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1644	잡종지	자연녹지지역	240	240	415,700	99,768,000	
			소유자	최숙희 이지희					

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
7	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1654	잡종지 소유자	자연녹지지역 최속희 이지희	228	228	415,700	94,779,600	
8	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1692-5	전	자연녹지지역 제1종전용주거지역	1,649	1,649	123,300	203,321,700	제시외수목으로인하여 여향받는토지가액 200,476,770
9	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1645	전	자연녹지지역	79	79	123,300	9,740,700	
10	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1627-4	전	자연녹지지역	79	79	123,300	9,740,700	
11	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1627	전	자연녹지지역 제1종전용주거지역	212	212	234,900	49,798,800	
12	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1538	과수원	자연녹지지역	1,964	1,964	106,800	209,755,200	분묘소재로 영향받는토지가액 199,755,200
13	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1635	전	자연녹지지역	509	509	110,200	56,091,800	
14	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1692-48	전	자연녹지지역	407	407	373,000	151,811,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
15	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1657	답	자연녹지지역	1,732	1,732	373,000	646,036,000	제시외건물로 인하여영향 받는토지가액 645,316,000
16	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1644-1	도로	자연녹지지역	989	989	38,200	37,779,800	
17	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1627-3	전	자연녹지지역 제1종전용주거지역	506	506	65,200	32,991,200	현황"도로"
18	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1627-2	전	제1종전용주거지역	94	94	94,500	8,883,000	현황"도로"
19	경상남도 사천시 사천읍 구암리	1692-2	과수원	자연녹지지역 제1종전용주거지역	5,869	5,869	134,700	790,554,300	일부"도로" 감안평가 분묘로인하여 영향받는토지 가액 770,554,300 제시외수목 으로인하여 영향받는 토지가액 768,629,300 제시외건물로 인하여영향 받는토지가액 783,168,300

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
									분묘, 제시외건물로 인하여영향 받는토지가액 763,168,300 분묘, 제시외수목, 제시외건물로 인하여영향 받는토지가액 761,243,300
	소 계							₩8,817,697,020	
	[제시외건물]								
㉠	사천시 사천읍 구암리	1657 지상	계사	철파이프조 비닐위차양막 지붕 단층	(6)	6	30,000	180,000	
㉡	〃	〃	창고	철파이프조 비닐위차양막 지붕 단층	(8)	8	30,000	240,000	
㉢	〃	〃	창고	철파이프조 비닐위차양막 지붕 단층	(10)	10	30,000	300,000	
㉣	〃	1692-2 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(3.15)	3.15	일괄	400,000	
㉤	〃	〃	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(11)	11	100,000	1,100,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉤	〃	〃	가추	파이프조차양막지붕 단층	(11.2)	11.2	30,000	336,000	
㉥	〃	〃	창고	판넬조판넬지붕 단층	(6)	6	150,000	900,000	
㉦	〃	〃	창고	철재컨테이너 하우스 단층	(18)	18	일괄	800,000	
㉧	〃	〃	창고	판넬조판넬지붕 단층	(15)	15	150,000	2,250,000	
㉨	〃	〃	창고	철재컨테이너 하우스 단층	(27)	27	일괄	1,600,000	
	소 계							**₩8,106,000**	
	[제시외수목]								
ⓐ	사천시 사천읍 구암리	1692-2 지상	은행나무외 1종		(2주)	2주	일괄	600,000	
			은행나무외 9종		(17주)	17주	일괄	1,325,000	
ⓑ	〃	1692-5 지상	벚나무외 21종		(55주)	55주	일괄	2,845,000	
	소 계							**₩4,770,000**	
	합 계			이	하	여	백	**₩8,830,573,020.-**	

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	골프연습장설비 *36터석(1층:18타석,2층:18타석) *비거리:170m *vhr:26~46m *길이:136m 1)철탑 :19ea *재질:K.S STEEL PIPE *높이:24~36m *철근콘크리트 기초공사포함 2)그물망 3) 인조잔디 4) 공세철기 *재질:SUS *철근콘크리트 지하구조물포함 *(4*4*4m) 5)공이동 콘베어(체인식) 6)자동 공 급이기 1층:2ea, 2층:2ea 7)집구설비 및 기타부대설비 포함	국산 2003	1식	일괄	건물에 포함평가	
	합 계 이	하	여	백	**₩0.-**	

기계기구(구축물) 감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량		감 정 평 가 액		비 고
			공부	사정	단 가	금 액	
가	지하수(깊이 100m)	-	1식	1식	6,500,000	6,500,000	
나	지하수(깊이 50m)	-	1식	1식	2,500,000	2,500,000	
다	물탱크(pvc 10ton)	-	3식	2식	1,500,000	3,000,000	
			식	1식	-	-	골프연습장 설비에 기포함
라	콤푸레샤실(철제)	-	1식	1식	200,000	200,000	
마	조명시설	-	4식	4식	-	19,681,000	
	합 계					W31,881,000.-	
	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

평가대상 토지는 경상남도 사천시 사천읍 구암리 소재 "사천종합운동장" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 비경지정리된 농경지 및 일부 근린생활시설등이 혼재한 지역으로 부근의 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

평가대상 토지의 남,북 근거리에 대중교통수단인 버스 정류장이 소재하여 대중교통편은 보통시되고, 본건까지 소형차량의 진출입이 가능하여 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

평가대상 토지 일련번호(1)은 부정형의 완경사 토지로서 "골프연습장 건부지"로 이용 중임.
평가대상 토지 일련번호(3~7)은 일단의 토지가 부정형으로 대체로 평탄하게 조성된 토지로서 "잡종지"로,
평가대상 토지 일련번호(8)은 대체로 지반평탄한 토지로서 "전"으로,
평가대상 토지 일련번호(9~13)은 완경사 지대내에 부정형의 토지로서 "전"으로,
평가대상 토지 일련번호(14)는 완경사 지대내에 부정형의 토지로서 일련번호(3~7)과 일단으로 "체육용지"로,
평가대상 토지 일련번호(15)는 대체로 지반평탄하게 조성된 토지로서 일련번호(3~7)과 일단으로 "체육용지"로,
평가대상 토지 일련번호(16,17,18)은 완경사지대의 부정형 토지로서 "도로"로,
평가대상 토지 일련번호(19)는 완경지대의 토지로서 "과수원 및 일부 "도로"로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

평가대상 토지 일련번호(1)은 북서측 및 동측으로 폭 약3~4미터의 포장도로에 접하는,
평가대상 토지 일련번호(3~7)은 일단의 토지가 남측으로 폭 약3~4미터의 포장도로에 접하는,
평가대상 토지 일련번호(8)은 본건의 북측 및 북동측으로 폭 약3~4미터의 포장도로에

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)

접하는,
평가대상 토지 일련번호(9,10)은 본건의 남서측으로 폭 약3~4미터의 포장도로에 접하는,
평가대상 토지 일련번호(11)은 본건의 북동측으로 폭 약3~4미터으 포장도로에 접하는,
평가대상 토지 일련번호(12)는 지적도상 맹지이나 일련번호(1)을 통하여 출입가능한 상태이고,
평가대상 토지 일련번호(13)은 지적도상 맹지이고,
평가대상 토지 일련번호(14)는 본건의 북동측으로 폭 약3~4미터의 포장도로에 접하는,
평가대상 토지 일련번호(15)는 본건의 남서측으로 폭 약3~4미터의 포장도로에 접하는,
평가대상 토지 일련번호(16,17,18)은 폭 약3~4미터의 포장도로로 이용 중이고,
평가대상 토지 일련번호(19)는 본건의 북측, 북동측으로 폭 약3~4미터의 포장도로에 접하는 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

*평가대상 토지 일련번호(1) : 자연녹지지역(2023-02-02) ,
체육시설(2011-08-04)(구암골프연습장)
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

*평가대상 토지 일련번호(3,4,7) : 자연녹지지역(2023-02-02) ,
체육시설(2011-08-04)(구암골프연습장)
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,<추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(5) : 자연녹지지역(2023-02-02) ,
체육시설(2011-08-04)(구암골프연습장)
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젖소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설

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)

보호법>,<추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(6) : 자연녹지지역(2023-02-02) ,
체육시설(2011-08-04)(구암골프연습장)
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설
보호법>,<추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(8) : 자연녹지지역(2023-02-02) , 제1종전용주거지역(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>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,<추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(9,10) :
자연녹지지역(2023-02-02),가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,<추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(11) : 자연녹지지역(2023-02-02) ,
제1종전용주거지역(2011-08-04), 가축사육제한구역
(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(12) : 자연녹지지역(2023-02-02) ,
체육시설(2011-08-04)(구암골프연습장)(저촉),
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(13,14) : 자연녹지지역(2023-02-02),
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역

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)

(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(15) : 자연녹지지역(2023-02-02),
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역
(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)
일부제한구역(젖소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(16) : 자연녹지지역(2023-02-02),
가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역
(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)
(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

*평가대상 토지 일련번호(17) : 자연녹지지역(2023-02-02) ,
제1종전용주거지역(2011-08-04), 가축사육제한
구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지

*평가대상 토지 일련번호(18) : 제1종전용주거지역(2011-08-04), 가축사육제한구역(2022-

(6) 제시목록 외의 물건

평가대상 토지 일련번호(12,19)에는 유면분묘 2기 및 4기가 소재하며,
평가대상 토지 일련번호(8,19)에는 소유자 미상의 제시외 수목이 소재함(토지건물평가명세표 참조)

(7) 공부와의 차이

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)	

평가대상 토지 일련번호(12)는 공부상 지목이 "과수원"이나 현황 "과수원 및 묘지"이고,
평가대상 토지 일련번호(17,18)은 공부상 지목이 "전"이나 현황 "도로"이며,
평가대상 토지 일련번호(19)는 공부상 지목이 "과수원"이나 현황 "과수원 및 도로, 묘지"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:실지조사일 현재 이해관계인이 운영하는 것으로 탐문됨.
2)가　　타:미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

평가대상 건물은 철골조 및 경량철골조 판넬지붕 2층건으로 사용승인일은 2003년 5월 16일이고,

- 외 벽 : 사이딩판넬 등 마감,
- 내 벽 : 판넬붙임 및 벽지 등 마감,
- 바 닥 : 아스타일, 장판, 카펫 등 마감,
- 창 고 : 새시창호 마감임.

제시외건물 기호㉠㉡㉢ : 철파이프조 비닐위 천막지붕 단층건임.
- 내외벽 : 비닐위 차양막 마감.

제시외건물 기호㉣ : 판넬조 판넬지붕 단층건임.
- 내외벽 : 판넬붙임 마감.

제시외건물 기호㉤ : 파이프조 차양막지붕 단층건임.
- 내외벽 : 비닐위 차양막 마감.

제시외건물 기호㉥ : 파이프조 차양막지붕 단층건임.
- 내외벽 : 없음.

제시외건물 기호㉦ : 판넬조 판넬지붕 단층건임.
- 내외벽 : 판넬붙임 마감.

제시외건물 기호㉧㉨ : 철재컨테이너하우스 단층건임.
- 내외벽 : 철재 마감.

제시외 기호㉩ : 판넬조 판넬지붕 단층건임.
- 내외벽 : 판넬붙임 마감.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(2) 이용상태

평가대상 건물은 운동시설 및 일반음식점(휴게실등)으로 이용 중임.

제시외 건물㉠은 '계사'로 이용 중임.
제시외 건물㉡,㉢,㉣,㉤,㉥,㉦,㉧,㉨은 '창고'로 이용 중임.
제시외 건물㉩은 '가추'로 이용 중임.

(3) 설비내역

평가대상 건물은 급배수 시설, 위생설비 및 골프연습장설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

평가대상 제시외 건물중 기호㉠계사, ㉡창고, ㉢창고는 동일인 소유의 종물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

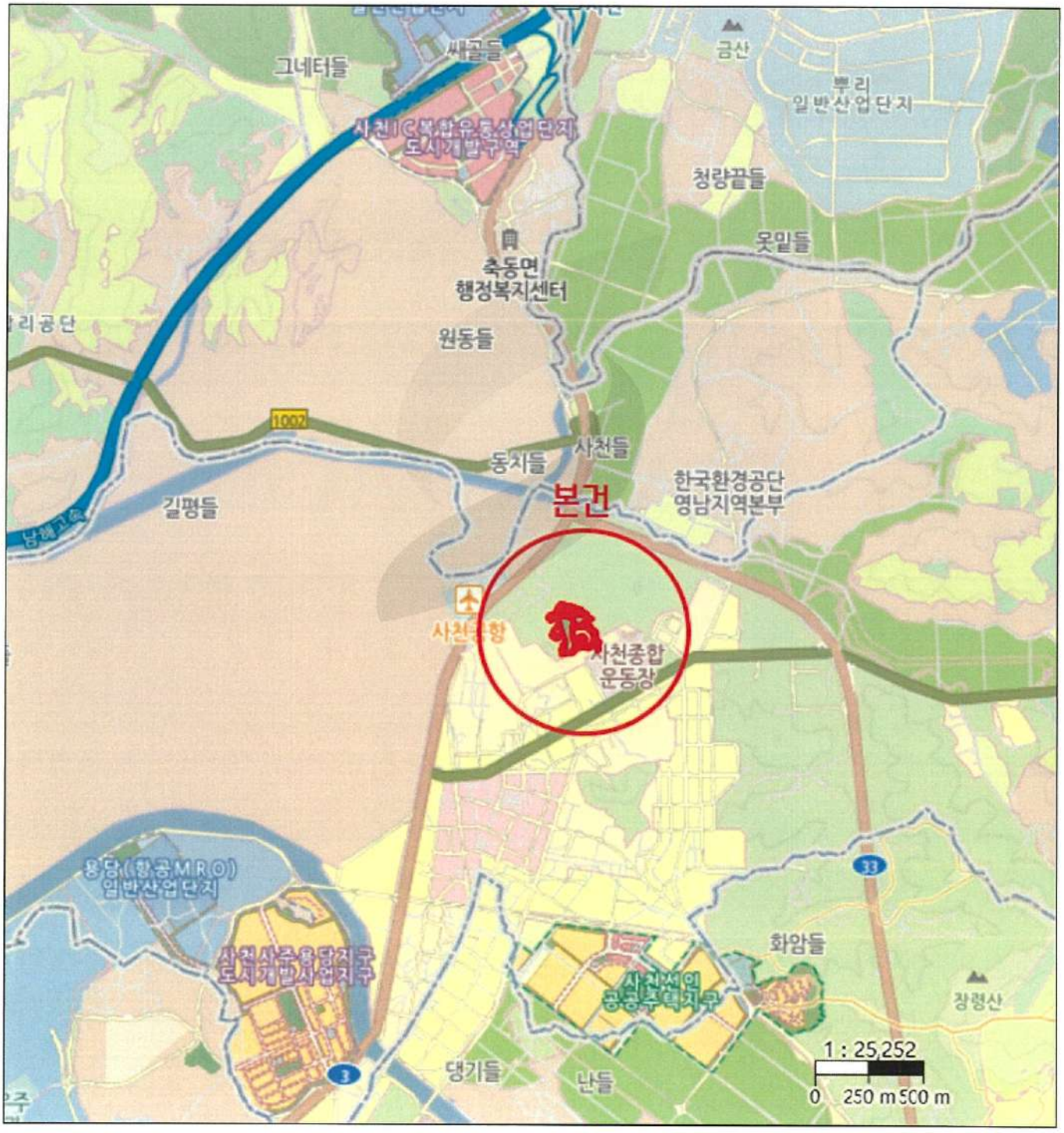
해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:실지조사일 현재 이해관계인이 운영중인 것으로 탐문됨.
2)기 타:미상임.

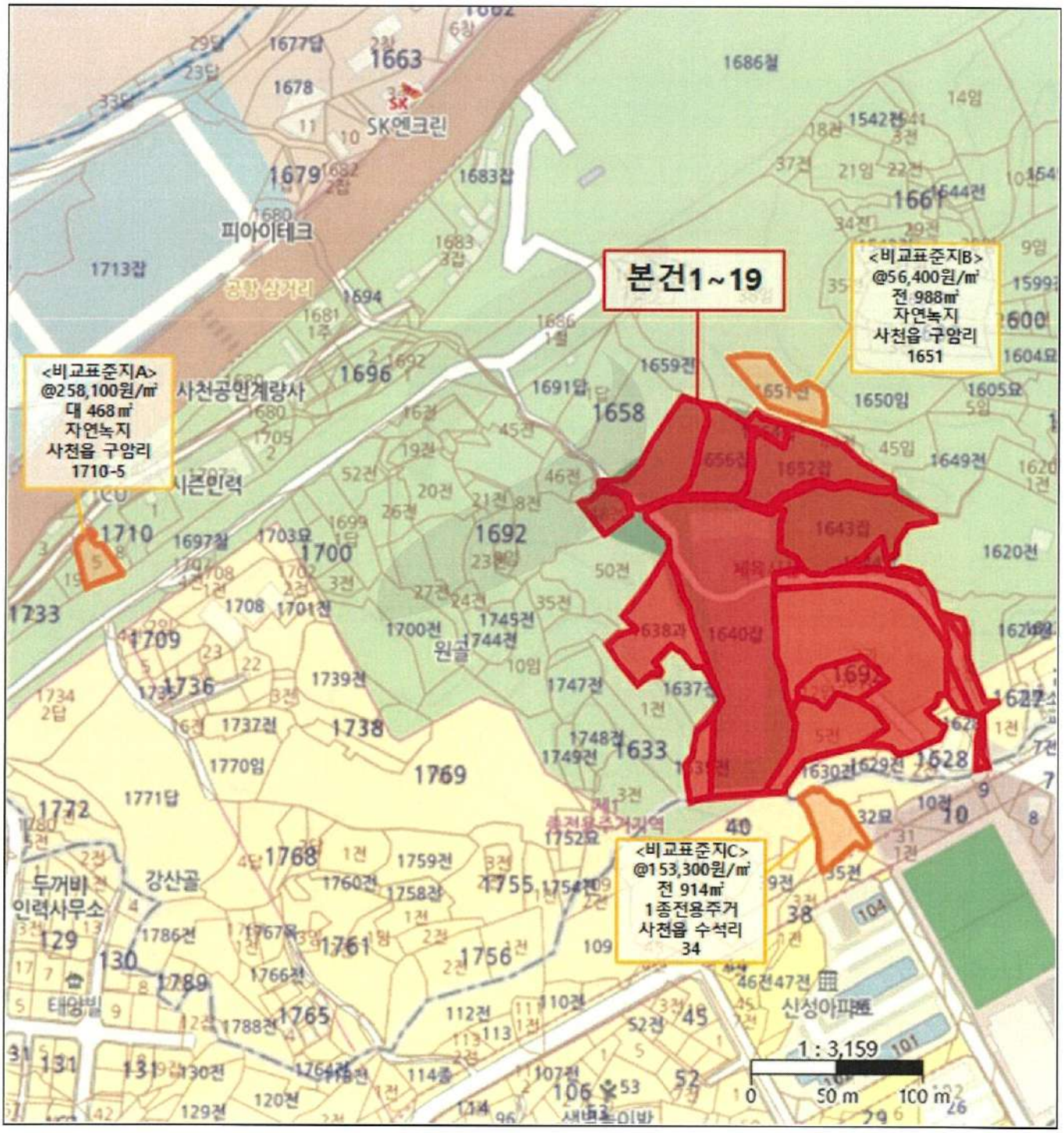
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 사천읍 구암리 1640

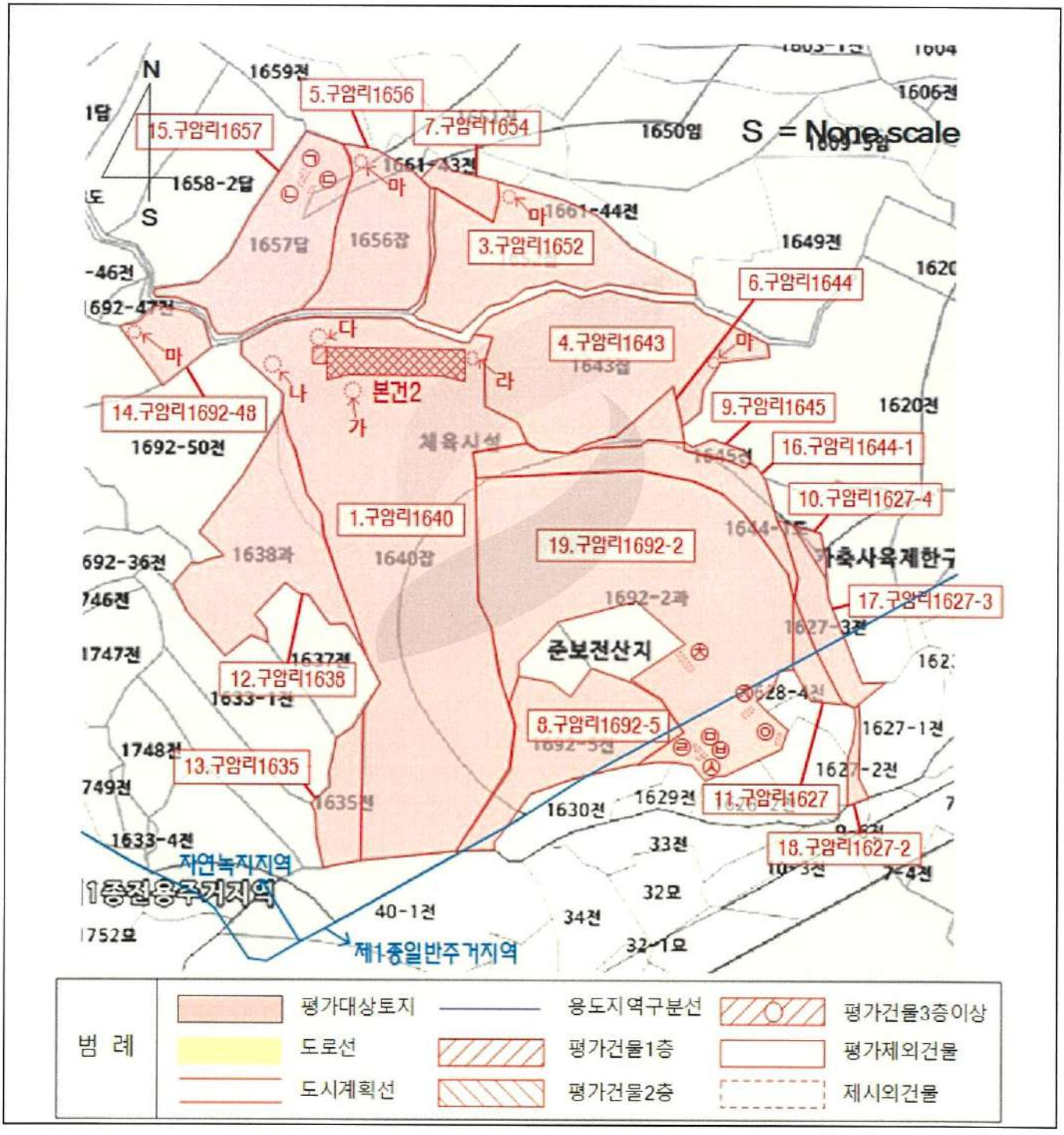


상 세 위 치 도

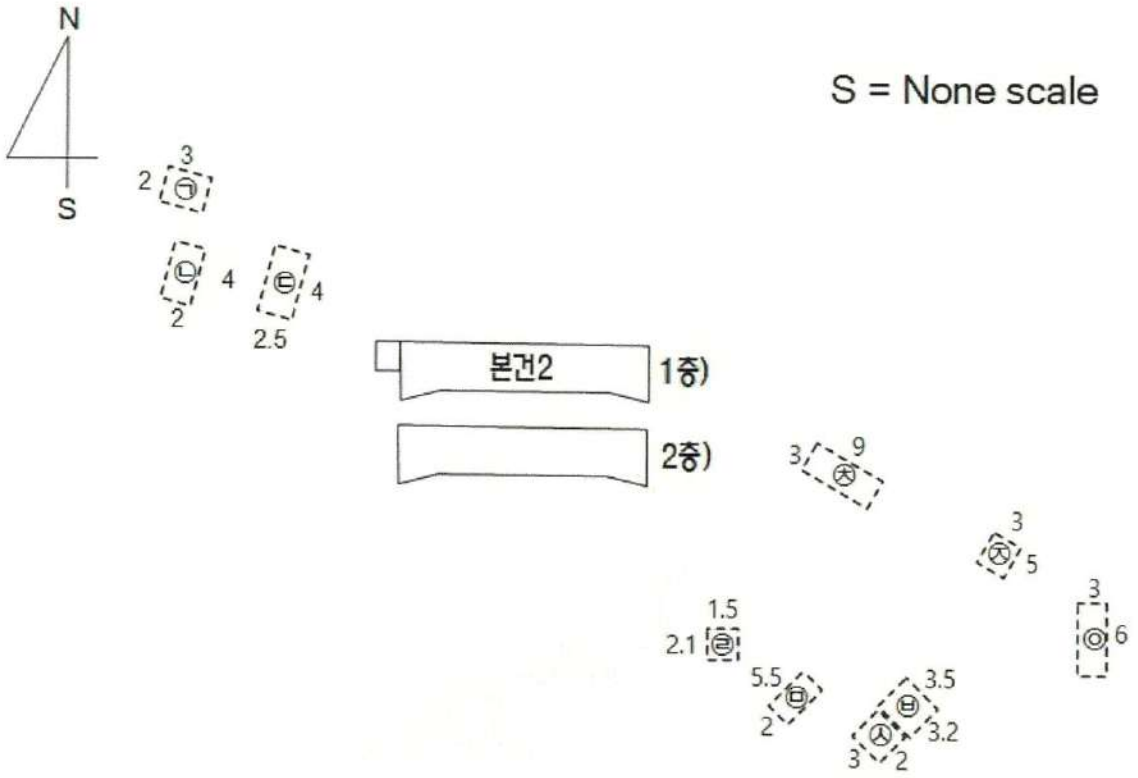
소 재 지	경상남도 사천시 사천읍 구암리 1640



지 적 도


N
S
S = None scale
1659전
5.구암리1656
15.구암리1657
7.구암리1654
1650임
1606전
1658-2답
1657답
1656잡
3.구암리1652
1649전
6.구암리1644
4.구암리1643
본건2
14.구암리1692-48
1692-50전
9.구암리1645
1620전
16.구암리1644-1
10.구암리1627-4
1.구암리1640
1640잡
19.구암리1692-2
1638과
692-36전
746전
1747전
준보전산지
17.구암리1627-3
12.구암리1638
1633-1전
8.구암리1692-5
1627-1전
1748전
13.구암리1635
749전
1635전
1630전
1629전
11.구암리1627
1627-2전
1633-4전
18.구암리1627-2
33전
32묘
40-1전
34전
752묘
32-1묘
자연녹지지역
제1종전용주거지역
제1종일반주거지역
범 례
평가대상토지
도로선
도시계획선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

건 물 개 황 도



< 면 적 산 출 근 거 >
[공 부 면 적]

2 : 철골조 및 경량철골조 판넬지붕 2층
운동시설 및 일반음식점
1층 ≒ 587.64㎡
2층 ≒ 563.20㎡

[제시외 건물]

㉠ : 철파이프조 비닐위 차양막지붕 단층
3*2 ≒ 6㎡ (계사)

㉡ : 철파이프조 비닐위 차양막지붕 단층
2*4 ≒ 8㎡ (창고)

㉢ : 철파이프조 비닐위차양막지붕 단층
2.5*4 ≒ 10㎡ (창고)

㉢ : 판넬조 판넬지붕 단층
2.1*1.5≒3.15㎡ (창고)

㉥ : 파이프조 차양막지붕 단층
2*5.5≒11㎡ (창고)

㉦ : 파이프조 차양막지붕 단층
3.5*3.2≒11.2㎡ (가추)

㉧ : 판넬조 판넬지붕 단층
2*3≒6㎡ (창고)

㉣ : 철재컨테이너하우스 단층
3*6≒18㎡ (창고)

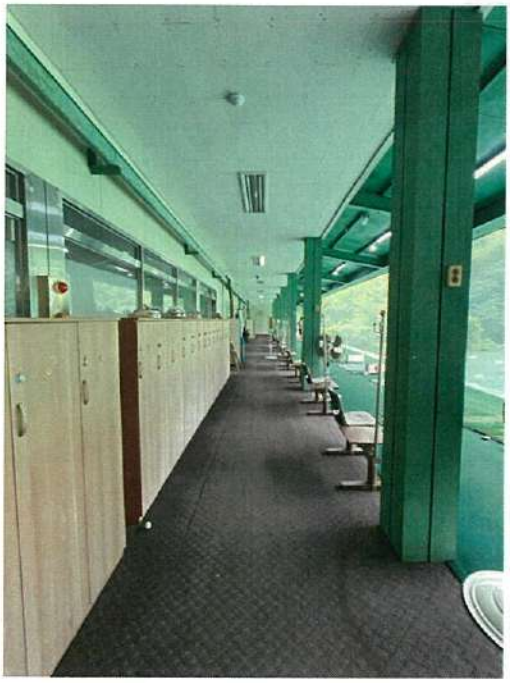
㉤ : 판넬조 판넬지붕 단층
5*3≒15㎡ (창고)

㉤ : 철재컨테이너하우스 단층
3*9≒27㎡ (창고)

사 진 용 지

일련번호(1)토지의 전경
기계기구 : 볼 공급기 및 인조잔디

일련번호(2) 건물의 1층 내부전경
기계기구 : 볼 공급기



일련번호(2) 건물의 2층 내부전경

일련번호(2) 건물의 외부에서 본 전경

사 진 용 지

일련번호(3)토지의 전경

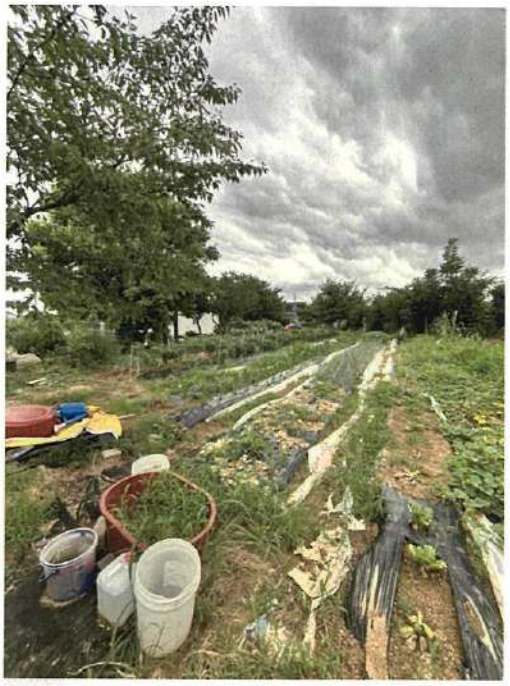
일련번호(4)토지 및 수목, 페어웨이 등

일련번호(5) 토지 및 수목, 페어웨이 등

일련번호(6) 토지 및 수목

사 진 용 지

일련번호(7) 토지 및 수목, 페어웨이 등



일련번호(8) 토지 및 수목 등

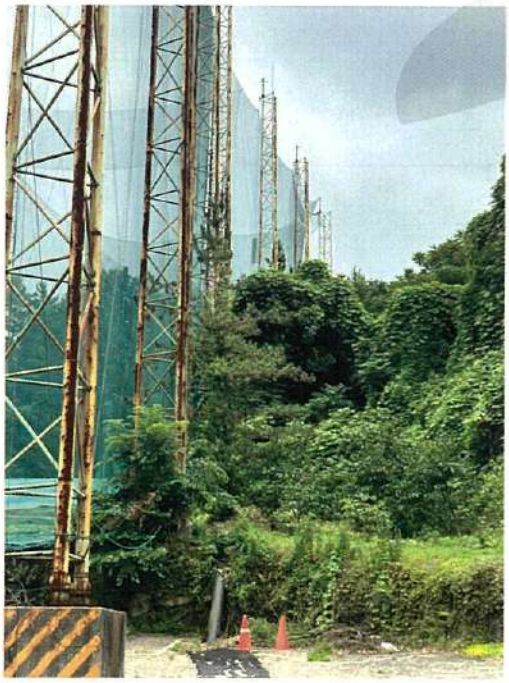
일련번호(9) 토지 및 수목 등

일련번호(10) 토지 및 수목 등

사 진 용 지

일련번호(11) 토지 및 수목 등

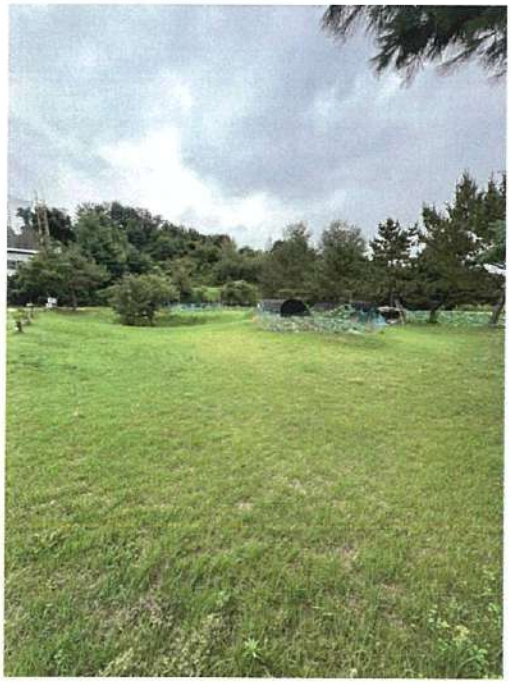
일련번호(12) 토지 및 수목 등



일련번호(13) 토지 및 수목 등

일련번호(14) 토지 및 수목, 페어웨이 등

사 진 용 지



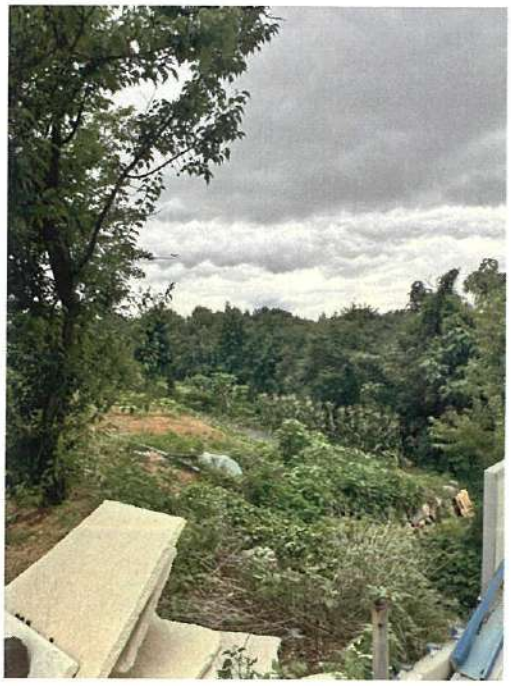
일련번호(15) 토지 및 수목, 페어웨이 등

일련번호(16) 토지 및 수목 등

일련번호(17) 토지 및 수목 등

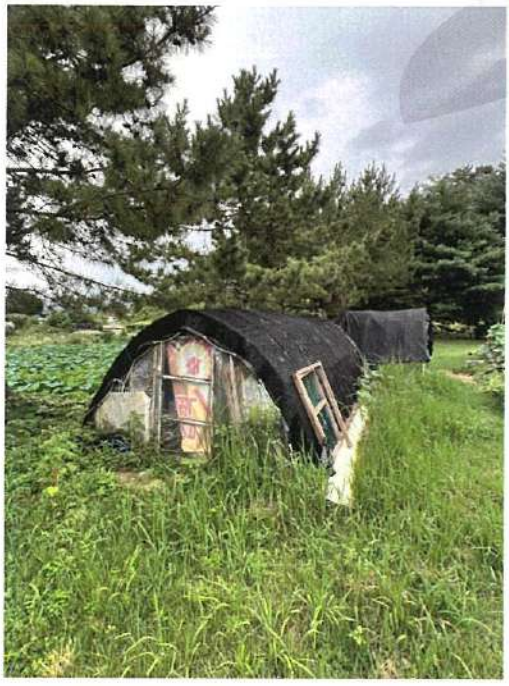
일련번호(18) 토지의 전경

사 진 용 지

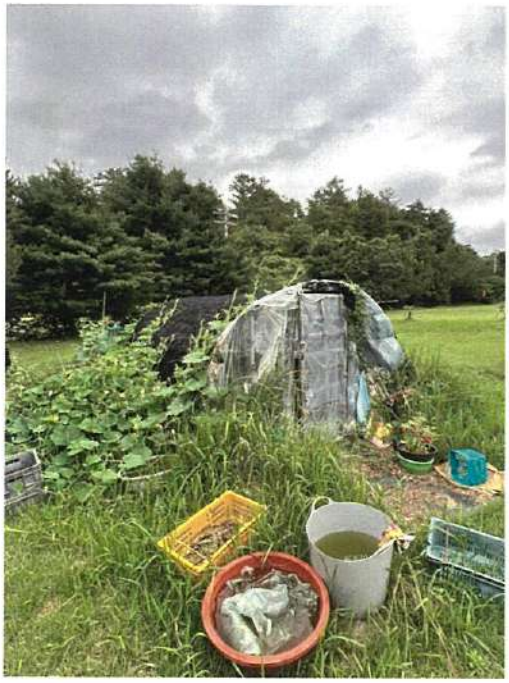


일련번호(19) 토지 및 수목 등

제시외건물(ㄱ)

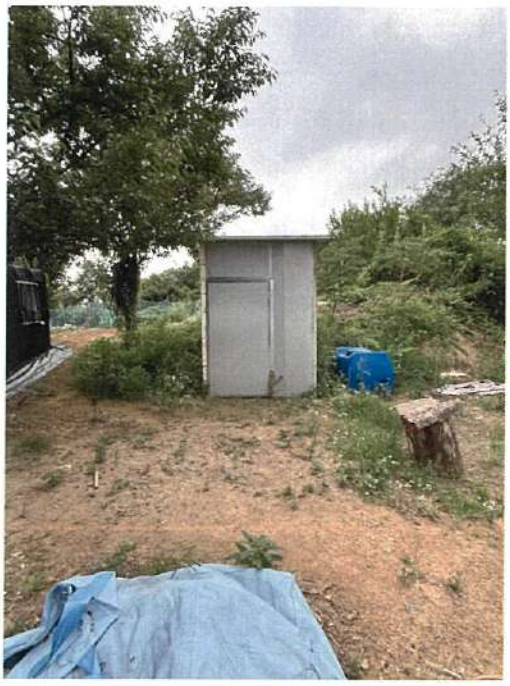


제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



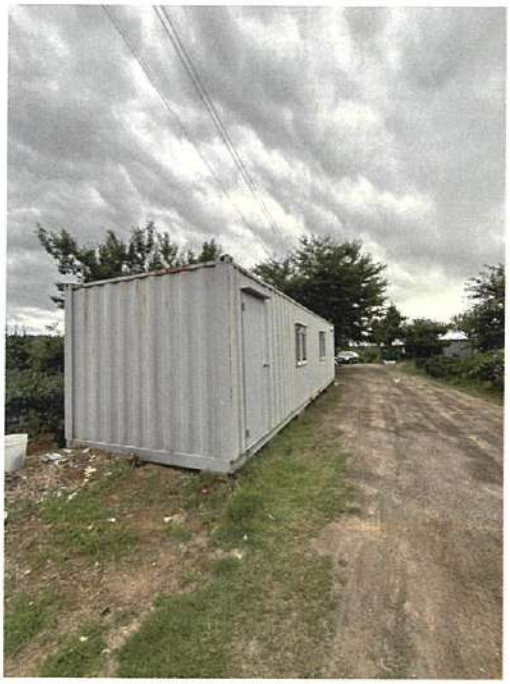
제시외건물(ㄹ) 및 수목 등

제시외건물(ㅁ,ㅂ,ㅅ)

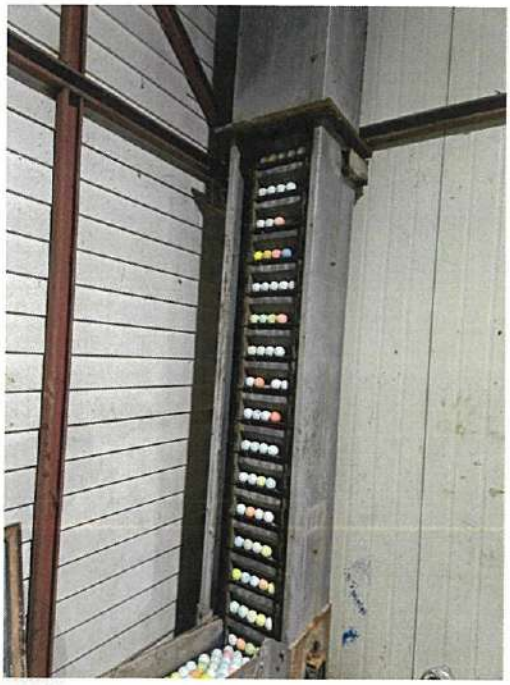
제시외건물(ㅇ)

제시외건물(ㅈ)

사 진 용 지

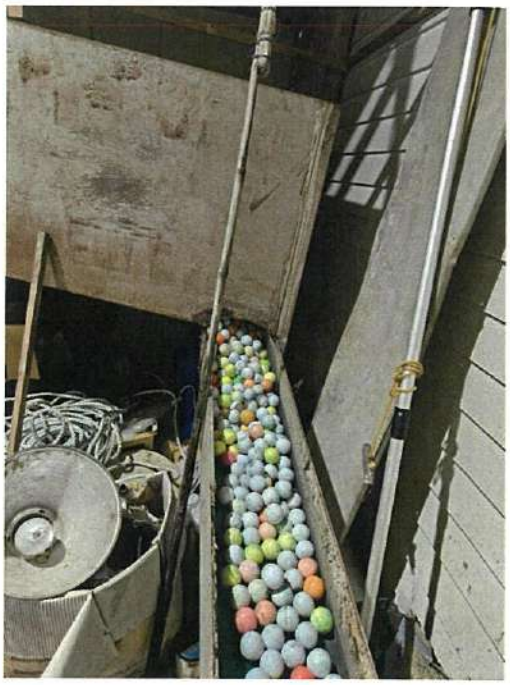


제시외건물(ㅊ)



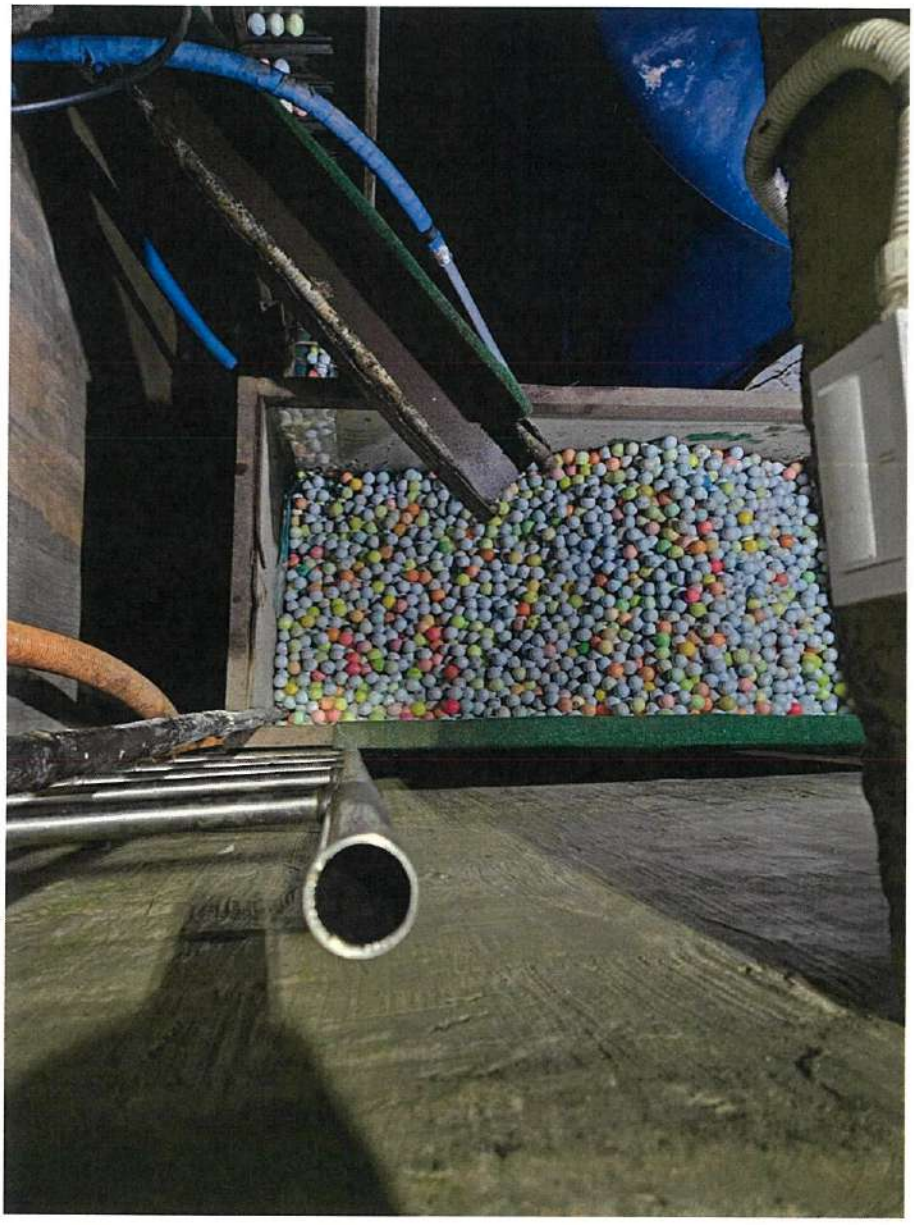
기계기구 : 공 이동 콘베어

기계기구 : 공 세척기



기계기구 : 2층으로 가는 볼 수집기

사 진 용 지



기계기구 : 지하탱크 및 지하 볼 수집기

사 진 용 지

제시외구축물(가)-지하수

제시외구축물(가)-지하수1

제시외구축물(나)-지하수

제시외구축물(다)-물탱크1

사 진 용 지

제시외구축물(다)-물탱크2

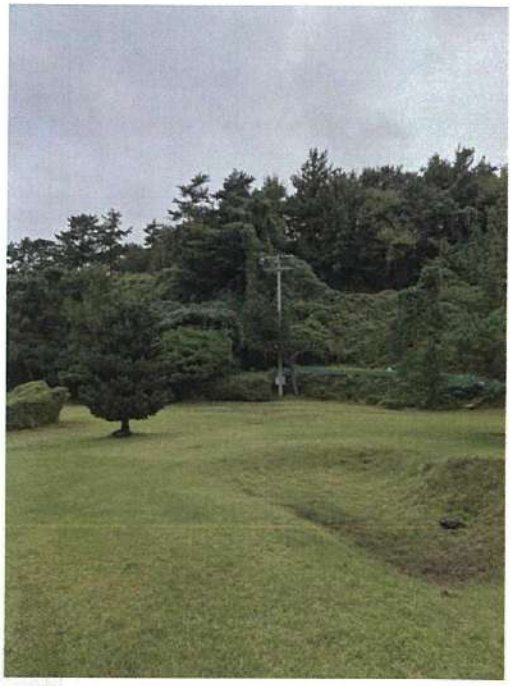
제시외구축물(다)-물탱크3

제시외구축물(라)-콤푸레샤실

제시외구축물(마)-조명시설1

사 진 용 지

제시외구축물(마)-조명시설2



제시외구축물(마)-조명시설3

제시외구축물(마)-조명시설4