

2201-15-5122

# 감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경상남도 사천시 송포동 1396-3외 소재  
부동산

평가서번호 : 가온 2201-15-5122

의뢰 번호 : 3004490233

의뢰인 : **NH** 금남농업협동조합장



**주|가온감정평가법인**  
경 남 지 사  
TEL.(055)264-2800 FAX.(055)264-2801

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



## 감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온2201-15-5122	인 증 번 호	가온220207-14호
심사요청본지사	경남지사	담당감정평가사	심가영
제 출 처	금남농업협동조합		
물 건 소 재 지	경상남도 사천시 송포동 1396-3외		
감 정 평 가 액	一金參拾億參阡五百七拾六萬八阡九百貳拾원整 (₩3,035,768,920.-)		

상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서  
심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라  
공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

|주|가온감정평가법인



2201-15-5122

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
심 가 영

심 가 영 (인)

|주|가온감정평가법인 경남지사 지사장 곽 도 관 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십억삼천오백칠십육만팔천구백이십원정 (₩3,035,768,920.-)					
의뢰인	NH 금남농업협동조합장		감정평가 목적	일반거래(시가참고)		
채무자	-		제출처 (채권기관)	NH 금남농업협동조합		
소유자또는 대상업체명	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.02.03	2022.02.03	2022.02.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	4,619	토지	4,619	-	2,297,714,200
	건물	610.32	건물	610.32	-	738,054,720
	이		하	여	백	
합계					₩3,035,768,920.-	
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감 정 평 가 사</p> <p>곽도관 (인)</p>					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### I. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 송포동 소재 ‘사천시누리원’ 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 금융기관에서 의뢰된 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가입니다.

#### 2. 대상물건 개요

가. 토지

[경상남도 사천시]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	2021년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	송포동 1396-3	3,578	대	2필 일단지의 상업용 건부지 및 일부 법면	자연녹지지역	중로 한면	사다리 완경사	244,100
2	송포동 1396-2	579	대					244,100
3	송포동 산111-3	462	임야	법면 및 자연림	자연녹지지역	맹지	사다리 완경사	14,800

나. 건물

일련 번호	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층	490.32	2019.05.31	주1동
나	제2종근린생활시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	120	2019.05.31	주2동

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### **3. 실지조사 및 기준시점**

#### **가. 기준시점 결정 및 그 이유**

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2022년 02월 03일로 하였습니다.

#### **나. 실지조사 및 실시기간 및 내용**

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2022년 02월 03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### **4. 기준가치**

#### **가. 개요**

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

#### **나. 기준가치 결정 및 그 이유**

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 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 하였습니다.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### **5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토**

#### **가. 개요**

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

#### **나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토**

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### **6. 감정평가방법**

#### **가. 감정평가 근거 및 기준**

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였습니다.

#### **나. 개별물건별 감정평가 원칙**

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가사례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.



## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### **다. 토지**

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

토지의 부증성, 영속성으로 인해 순수한 의미에서 생산 및 감가를 전제한 원가법의 적용이 곤란하고, 택지개발 등에 의하여 조성된 토지의 경우에도 조성비용을 합산하는 것이 현실적으로 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였습니다.

### **라. 건물**

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있습니다.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 그 밖의 사항

#### 가. 임대관계

- 미상입니다.

#### 나. 그 밖의 사항

- 일련번호 1,2) 2필지는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 감정평가 하였습니다.
- 일련번호 1) 토지 일부는 현황 '법면' 등으로 이용중인 것을 감안하여, 감정평가 하였으며, 지적 경계가 불확실하여 '법면' 부분의 정확한 위치 및 면적은 지적 측량을 요합니다.
- 일련번호 3) 토지의 지목은 '임야' 이나, 일부 '법면' 등으로 이용중인 것을 감안하여 감정평가 하였으며, 지적 경계가 불확실하여 '법면' 부분의 정확한 위치 및 면적은 지적 측량을 요합니다.
- 본건 일련번호 1,2) 지상에 소재하는 조경석 및 조경수 등은 토지가격에 포함하여 감정평가 하였습니다.
- 후첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 본건 토지 지상에 제시외건물(㉠,㉡)이 소재하는 바, 구조, 규모, 용도 및 이용상황 등으로 보아 본건 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됩니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 토지 감정평가액의 산출근거

#### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 가. 비교표준지 선정

[경상남도 사천시]

[2022.01.01 기준]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	송포동 1422-1	182	대	단독주택	자연녹지지역	소로 한면	사다리 완경사	300,000
비교표준지A 일부는 도시계획시설 '도로'에 저촉(약 3.1㎡)되나, 전체면적 대비 그 면적이 극히 미미함.								
B	송포동 산 152-4	2,232	임야	자연림	자연녹지지역	세로 (불)	부정형 완경사	14,500

##### \* 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다. [미고시기간은 전월연장적용]

- 경상남도 사천시 녹지지역[2022.01.01 ~ 2022.02.03]

기 간	변동률(%)	시점수정	비 고
2021.12.01 ~ 2021.12.31	0.166	1.00166	2021년 12월 지가변동률
2022.01.01 ~ 2022.02.03	0.182	1.00182	$(1 + 0.00166 \times 34/31) \approx 1.00182$

※ 2022년 01월 지가변동률이 미 고시되어 2021년 12월 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

### 다. 지역요인비교[1.000]

평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역내에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인

#### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오 시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등(인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 · 폭 · 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리)
자연조건	일조 등, 토양 · 토질의 양부, 지세 · 방위 등 (표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 (조장의 정도, 국 · 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	A	1.10	1.00	0.92	0.95	1.00	1.00	0.961
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서는 우세하나, 환경조건(인근환경 등) 및 확지조건(경사 등)에서 개별요인 열세합니다.								

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
3	B	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903
비교표준지 대비 본건은 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(형상 등에서 우세, 경사 등에서 열세, 종합적으로 열세)에서 열세합니다.						

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (1) 그 밖의 요인보정치의 산정방법

평가선례(거래사례)기준 표준지가액	
그 밖의 요인보정치	표준지의 기준시점 현재가액
$\text{*평가선례(거래사례)기준 표준지가액}$ $= \text{평가선례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$ $\text{*표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$	

#### (2) 인근 및 본건 감정평가선례 [경상남도 사천시]

[자료출처:감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지 평가액(원)	감정평가목적 기준시점
#1	송포동 1400-3	대	591	자연녹지 (주상용)	600,000	354,600,000	담보 2021.09.14
#2	송포동 1357	대	1,673	자연녹지 (전기타)	566,000	946,918,000	담보 2021.07.02
#3	송포동 1478	대	701 중 699	자연녹지 (단독주택)	553,000	386,547,000	담보 2021.09.23
#4 (본건)	송포동 1396-3, 1396-2	대	4,157 (일단지)	자연녹지 (상업용)	486,000	1,753,002,000	담보 2020.07.16
#5	송포동 산104	임야	335	자연녹지 (자연림)	15,900	5,326,500	담보 2019.09.05
#6	송포동 산82-2	임야	198	자연녹지 (자연림)	14,300	2,831,400	담보 2019.09.05

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 비교사례선정

대상토지와 비교가능성이 가장 유사하다고 사료되는 “감정평가사례#1, #5”를 각각 선택하여 비교하였습니다.

### (4) 시점수정

- 대상지역 : 경상남도 사천시
- 적용변동률 : 용도지역별 지가변동률

기 간	지가변동률	시점수정	비 고
2021.09.14 ~ 2022.02.03	0.726	1.00726	감정평가사례#1 : 녹지지역
2019.09.05 ~ 2022.02.03	3.837	1.03837	감정평가사례#5 : 녹지지역

### (5) 지역요인[1.000]

비교표준지와 감정평가사례는 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등합니다.

### (6) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등(인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 · 폭 · 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리)
자연조건	일조 등, 토양 · 토질의 양부, 지세 · 방위 등 (표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 (조장의 정도, 국 · 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

### (7) 격차율 산정

비교 표준지	감정평가 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	#1	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
감정평가사례 대비 비교표준지는 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.								

비교 표준지	감정평가 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
B	#5	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
감정평가사례 대비 비교표준지는 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.						



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
감정평가사례#1 기준 표준지A가액	600,000	1.00726	1.000	0.950	574,138	1.910
구분	표준지공시지가(원/㎡)		시점수정		산출단가 (원/㎡)	
표준지A의 기준시점현재가액	300,000		1.00182		300,546	

구분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
감정평가사례#5 기준 표준지A가액	15,900	1.03837	1.000	1.050	17,336	1.193
구분	표준지공시지가(원/㎡)		시점수정		산출단가 (원/㎡)	
표준지B의 기준시점 현재가액	14,500		1.00182		14,526	

### (8) 인근지역 시세 수준

경상남도 사천시 송포동 소재 ‘자연녹지지역’ 내 본건과 유사한 대지의 지가수준은 550,000원/㎡내외, 본건과 유사한 임야의 지가수준은 15,000원/㎡ 내외로 조사되며, 접근 조건, 획지조건, 행정적조건 등에 따라 가격차이가 있습니다.

### (9) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 상향보정 하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.91
B	1.19

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	세점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	300,000	1.00182	1.000	0.961	1.91	551,655	551,000
3	14,500	1.00182	1.000	0.903	1.19	15,610	15,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

#### 1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정하였습니다.

#### 2) 인근 거래사례의 현황[경상남도 사천시]

[자료출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점	비고
		건물						
#1	송포동 1403-5	대	141	자연녹지 (주상나지)	482,270	68,000,000	2020.12.08	토지만 거래
		-	-					
#2	송포동 산118	임야	2,181	자연녹지 (자연림)	15,131	33,000,000	2019.08.05	-
		-	-					

#### 3) 비교 거래사례 선정이유

상기 거래사례는 본건 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래 사례#1, #2를 각각 선정하였습니다.

#### 나. 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 인근지역 의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 지가변동률

- 대상지역 : 경상남도 사천시
- 적용변동률 : 용도지역별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2020.12.08 ~ 2022.02.03	2.121	1.02121	거래사례#1 : 녹지지역
2019.08.05 ~ 2022.02.03	3.917	1.03917	거래사례#2 : 녹지지역

2) 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격 변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용합니다.

라. 지역요인[1.000]

평가대상 토지와 비교사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대동합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 영속성)
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오 시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등(인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 · 폭 · 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리)
자연조건	일조 등, 토양 · 토질의 양부, 지세 · 방위 등 (표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 (조장의 정도, 국 · 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치 결정(대상토지/거래사례)

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	#1	1.31	1.00	0.92	0.95	1.00	1.00	1.145
본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.								

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
3	#2	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 거래사례 대비 자연조건(경사 등에서 열세, 형상 등에서 우세, 종합적으로 열세)에서 열세합니다.						

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	482,270	1.000	1.00255	1.000	1.145	553,607	553,000
3	15,131	1.000	1.03917	1.000	0.970	15,252	15,300

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1,2	551,000	553,000
3	15,600	15,300

나. 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1,2	551,000
3	15,600



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 건물 감정평가액의 산출근거

#### 1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2. 재조달원가

##### 가. 적용단가 결정

##### 1) 표준단가 수준

[출처: 한국부동산원 2021년도 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	1	1,552,000
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	2	1,259,000

##### 2) 적용단가 결정

상기에서 제시된 적용단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 적용단가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	용도	구조	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층	1,350,000	-
나	제2종근린생활시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	900,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
위생설비, 급배수설비, 냉난방설비, 화재설비 등	적용단가에 포함	-

### 다. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정합니다.

일련번호	적용단가 (원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
가	1,350,000	적용단가에 포함	1,350,000	-
나	900,000	적용단가에 포함	900,000	-

## 3. 감가수정 및 건물 단가의 결정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정하였습니다.

일련 번호	재조달 원가	잔존 가치율	결정 단가	내용년수				
				총 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	비고
가	1,350,000	48/50	1,323,000	50	2	2	48	-
나	900,000	38/40	877,000	40	2	2	38	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/총(유효)내용년수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액 결정

구 분	일련번호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1,2	4,157	551,000	2,290,507,000	일단지 일부 법면 부분 감안
	3	462	15,600	7,207,200	일부 법면 부분 감안
건물	가	490.32	1,296,000	635,454,720	주1동
	나	120	855,000	102,600,000	주2동
감정평가액		-	-	<u>3,035,768,920</u>	-

#### 2. 결정의견

상기 감정평가사례와 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물의 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2201-15-5122

## 토지 · 건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 사천시 송포동	1396-3	대	자연녹지지역	3,578	4,157	551,000	2,290,507,000	일단지 일부 법면 부분 감안
2	"	1396-2	대	자연녹지지역	579				
가	" [도로명 주소] 경상남도 사천시 사천대로 376	1396-3, 1396-2 주1동	제2종 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 2층					
				1층	338.58	490.32	1,296,000	635,454,720	1,350,000 x 48/50
				2층	151.74				
나	"	1396-3, 1396-2 주2동	제2종 근린 생활시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	120	120	855,000	102,600,000	900,000 x 38/40
3	"	산111-3	임야	자연녹지지역	462	462	15,600	7,207,200	일부 법면 부분 감안
합 계								₩3,035,768,920.-	
이 하 여 백									

2201-15-5122

## 토 지 감 정 평 가 요 항 표

### 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 사천시 송포동 소재 '사천시누리원' 북측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 국도주변 단독주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 대체로 보통시됩니다.

### 2. 교통 상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 대중교통사정은 보통입니다.

### 3. 형태 및 이용상황

일련번호 1,2): 2필 일단의 사다리형 토지로서, 상업용 건부지 및 일부 법면 등으로 이용중입니다.

일련번호 3): 부정형 완경사의 토지로서, 법면 및 자연림 등으로 이용중입니다.

### 4. 인접 도로상태

일련번호 1,2): 북서측으로 왕복 4차선의 국도와 접합니다.

일련번호 3): 지적도상 맹지이나, 일련번호 1,2) 토지를 통해 출입가능합니다.

### 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일련번호 1,2): 공히 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(2층이하 또는 8m이하), 가축사육 제한구역(일부제한 돼지 개 가금류 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 가금류 제한) 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호 3): 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(2층이하 또는 8m이하), 가축사육 제한구역(일부제한 돼지 개 가금류 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

### 6. 제시목록외의 물건

없습니다.

### 7. 공부와의 차이

없습니다.

### 8. 임대관계 및 기타

임대관계: 미상입니다.

기 타: 없습니다.

2201-15-5122

## 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 1. 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층건으로서,

외 벽: 노출콘크리트, 징크판넬 및 강화유리 등 마감,

내 벽: 타일 및 몰탈위 페인팅, 실내인테리어 등 마감,

바 닥: 타일 및 원목마루 등 마감,

창 호: 알루미늄 샷시창호입니다.

나)일반철골구조 판넬지붕 단층건으로서,

외 벽: 목재 사이딩, 강화유리 및 기타판넬 등 마감,

내 벽: 타일 및 실내인테리어 등 마감,

바 닥: 타일 등 마감,

창 호: 강화유리 창호입니다.

### 2. 이 용 상 태

일련번호 가):근린생활시설[상호:Aura Cafe(현황:공실)],

일련번호 나):근린생활시설[상호:신선해 해물칼국수 전문점(현황:공실)]로 이용중입니다.

### 3. 위생 및 냉난방설비

일련번호 가,나):공하 제반위생설비 및 천정형시스템 냉난방설비, 화재설비 등이 되어 있습니다.

### 4. 기 타 설 비

없습니다.

### 5. 부합물 및 종물관계

후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 2동이 소재합니다.

### 6. 공부와의 차이

없습니다.

### 7. 임대관계

미상입니다.

### 8. 기타

없습니다.

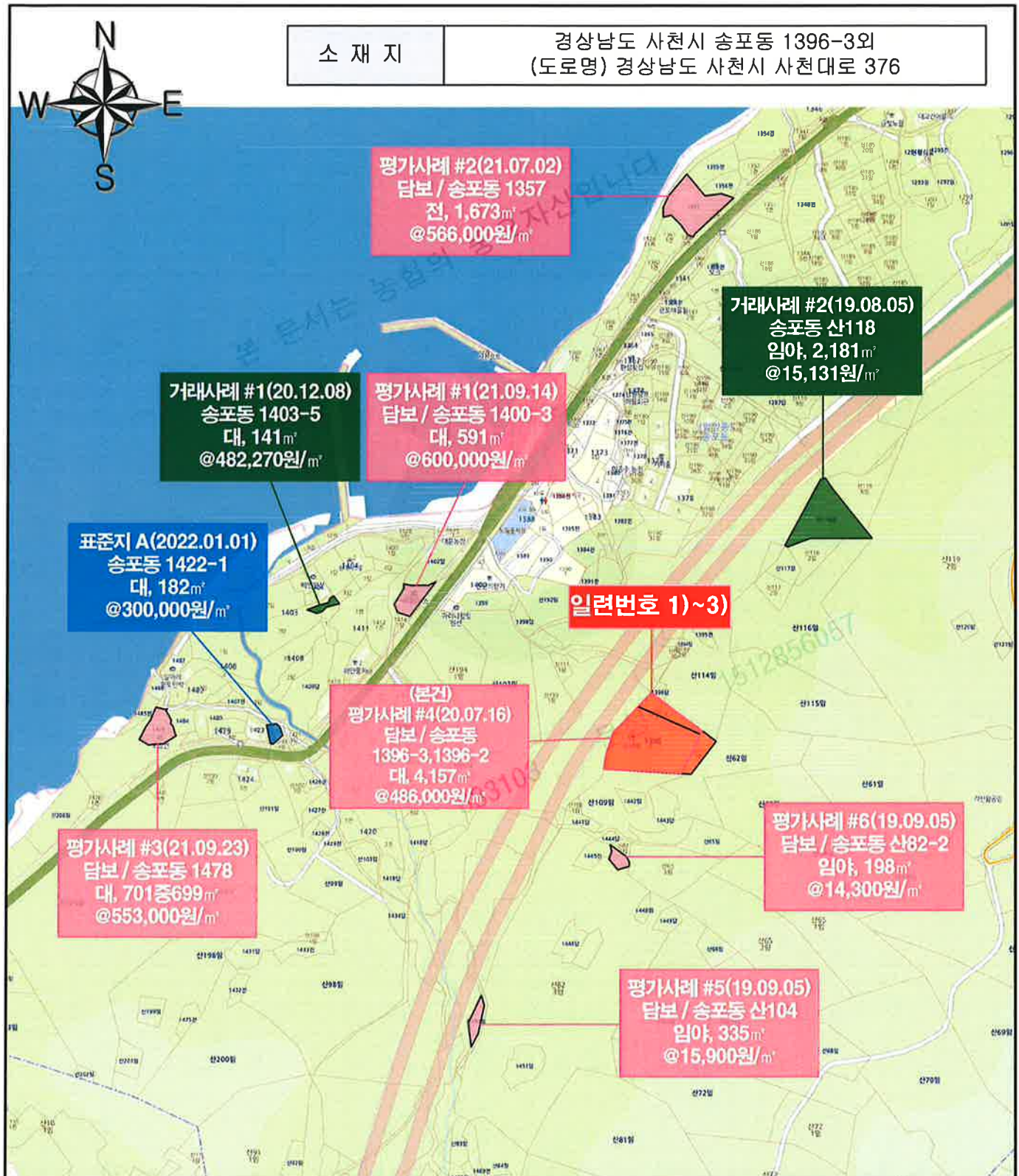


## 광역위치도





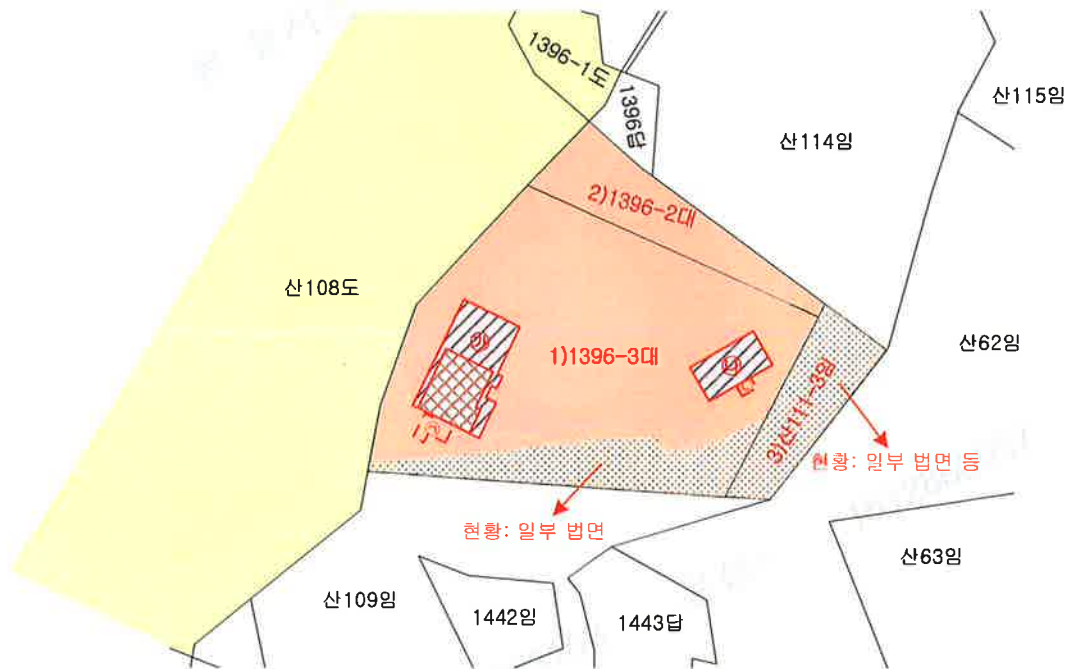
# 상 세 위 치 도



# 지 적 및 건물 개 황 도



S: 1/1,500



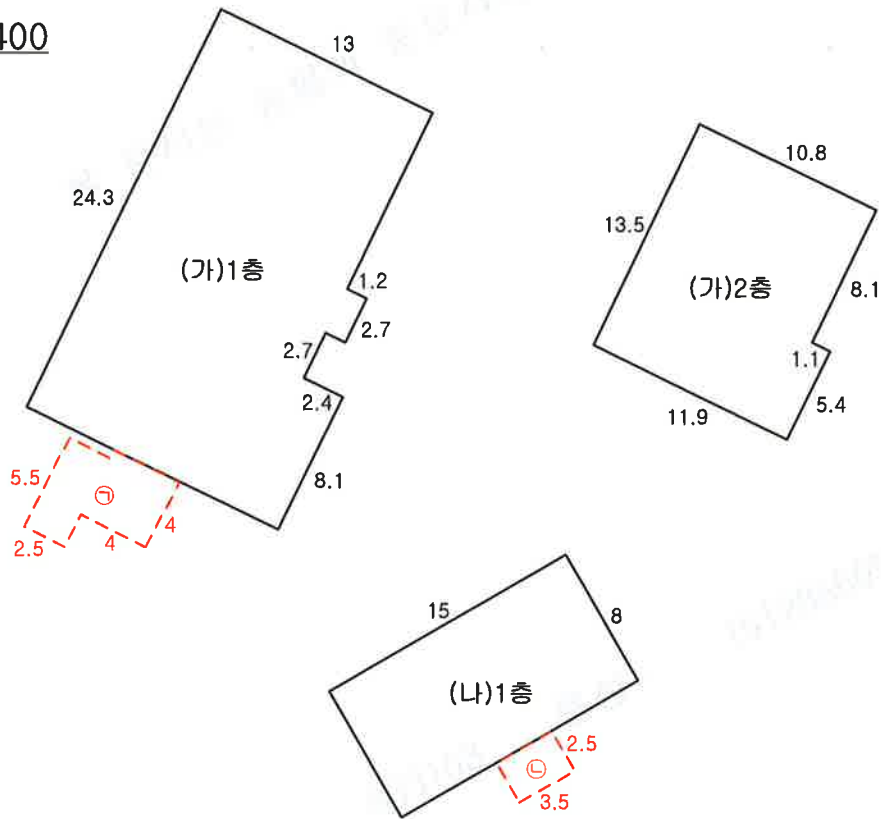
범 레

평가대상토지  
현황도로  
계획도로선

용도지역구분선  
평가건물 1층  
평가건물 2층

평가건물3층이상  
제시외건물  
평가제외건물

## 건 물 개 황 도



### [평가건물]

(가) 1층 :  $(13 \times 24.3) + (1.2 \times 2.7) + (2.4 \times 8.1) \approx 338.58\text{m}^2$   
2층 :  $(11.9 \times 13.5) - (1.1 \times 8.1) \approx 151.74\text{m}^2$   
(나) 1층 :  $15 \times 8 \approx 120\text{m}^2$

### [제시외건물]

㉠ : 일반철골조 판넬지붕 (미상)  $\approx 29.75\text{m}^2$   
㉡ : 일반철골조 판넬지붕 (미상)  $\approx 8.75\text{m}^2$



2201-15-5122

## 사 진 용 지



본건 주위환경



일련번호 1)

2201-15-5122

## 사 진 용 지



일련번호 1) 법면 부분



일련번호 1) 법면 부분



2201-15-5122

## 사 진 용 지



일련번호 2)



일련번호 2)

2201-15-5122

## 사 진 용 지



일련번호 가)



일련번호 가) 내부



2201-15-5122

## 사 진 용 지



일련번호 나)



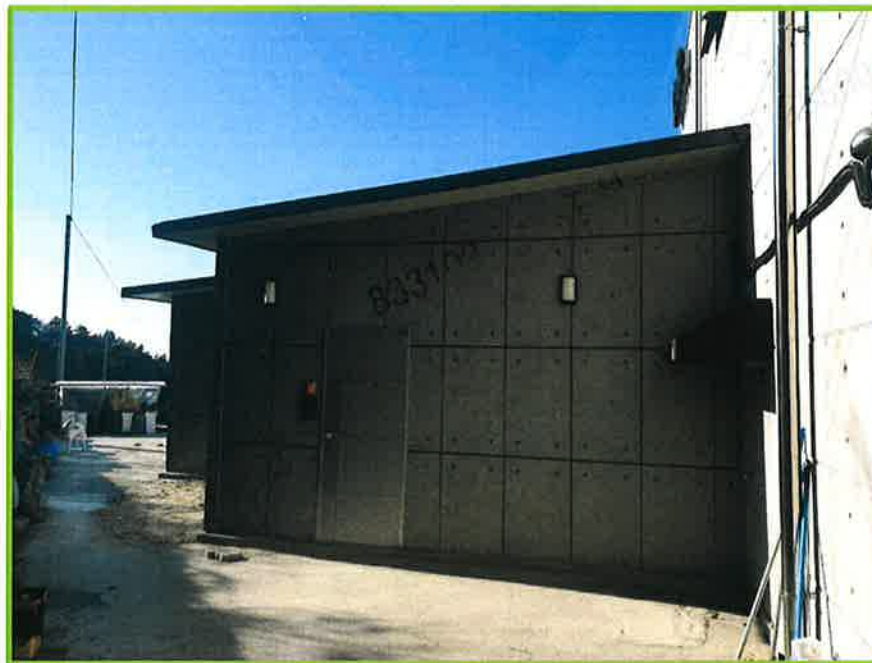
일련번호 나) 내부

2201-15-5122

## 사 진 용 지



일련번호 3)



제시외건물 ㉠

2201-15-5122

## 사 진 용 지



제시외건물 ㉠