

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 117010206호
건 명	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-1 외

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.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

Appraisal Summary

1. 감정평가 대상물건

소재지	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-1 외		
물건종류	토지	이용상황	자연림 기타
			

2. 감정평가액

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	45,484	-	2,507,708,000	
건물				
합계			2,507,708,000	

3. 인근 지가수준 및 기타 참고사항

용도지역	표준적 이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	건부지	4~8미터	150,000 ~ 200,000	현장조사
참고사항	보전관리지역 내 임야 : 도로, 면적 등에 따라 8,000 ~ 25,000원/㎡ 내외수준			

[부동산]감정평가표

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

감정평가사 원강영

원

강

영



(주)제일감정평가법인 대표이사 김 준 옥 (서명 또는 인)



감정평가액	이십오억칠백칠십만팔천원정 (₩2,507,708,000.-)					
의 회 인	대한토지신탁주식회사	감정평가 목적		공매		
		제 출 처		대한토지신탁주식회사		
채 무 자	-	기 준 가 치		시 장 가 치		
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 대한토지신탁주식회사	감정평가조건		"평가의견란 1-6항" 참조		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일	
		2017. 01. 06		2017. 01. 05~ 2017. 01. 06	2017. 01. 09	
감 정 평 가 내 용	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
	토지	45,484	토지	45,484	-	2,507,708,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,507,708,000.-
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		趙 惠 堯		(인)	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경상남도 사천시 서포면 구평리 소재 “대포마을” 남동측 근거리에 위치하는 토지로서, 대한토지신탁주식회사의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	구평리 산6-1	임야	348	계획관리	2,230	-
2	구평리 산6-3	임야	4,757	계획관리	2,440	-
3	구평리 산6-5	임야	7,684	계획관리 보전관리	2,440	-
4	구평리 산6-6	임야	5,212	계획관리 보전관리	2,440	-
5	구평리 산6	임야	16,584	계획관리 보전관리	2,190	-
6	구평리 산6-2	임야	3,147	계획관리 보전관리	2,280	-
7	구평리 산6-4	임야	747	보전관리	2,280	-
8	구평리 산3	임야	7,005	보전관리	2,980	-
합계			45,484			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 물건 현황

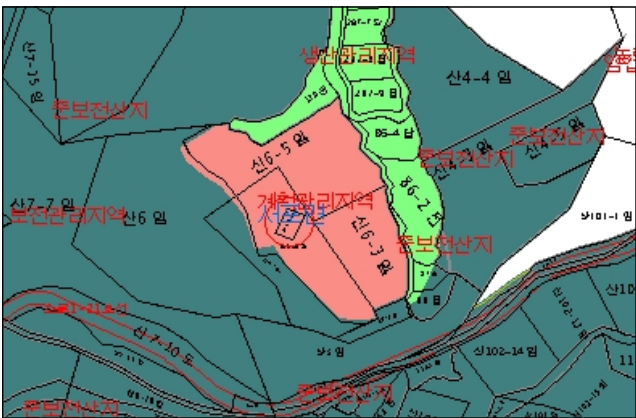


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

라. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

□ 토지 일련번호(1)
계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역중 돼지 개 닭 오리 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률, 준보전산지<산지관리법>

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2017년 01월 06일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2017년 01월 05일~2017년 01월 06일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

대상 토지 중 일련번호(1~4) 지상에 바닥기초공사 및 신축중인 건물 등이 소재하나 귀 사의 요청에 의거 이에 구매됨이 없이 나지상정하는 것을 조건으로 평가함.

7. 기타 참고사항

① 대상 토지 중 일련번호(3~6)은 계획관리지역 및 보전관리지역에 걸쳐있는 토지이나, 주된 용도지역을 기준으로 일련번호(3,4)는 계획관리지역, (5,6)은 보전관리지역으로 평가함.

② 대상 토지 중 일련번호(1~4)는 창업사업계획승인을 득하고 부지조성 및 건물신축 중에 있으나 최근 관할 시청에 문의한 결과 승인 취소가 된 것으로 조사되었으니 공매 진행시 재확인 등 적절한 조치가 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 대상 토지 중 일련번호(5~8) 임지상의 입목은 관행상 임지와 일체로 거래되는 바 입목을 임지에 포함하여 평가함.

④ 대상 토지 중 일련번호(8)은 소로1류에 저촉되나 그 정도가 미미하여 정상평가함.

⑤ 대상 토지 중 일련번호(8) 지상에 분묘가 소재하는 것으로 탐문되나 확인이 불가한 상태에서 공매 진행시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 대상토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2016.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상 황	용 도 지 역	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	다평리 산60-4	임야	4,661.0	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사	1,800	대상토지 (1~4)
A	구평리 산8-17	임야	6,395.0	자연림	보전관리	소로한면	부정형 급경사	2,050	대상토지 (5~8)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

2016년 12월 이후의 자가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2016년 11월분을 연장 추정하여 적용함.

1) 사천시 계획관리지역

기 간	자가변동률(%)	비 고
2016.01.01~2016.11.30	4.025	2016년 11월까지 누계
2016.11.01~2016.11.30	0.346	2016년 11월분
누 계 2016.01.01~2017.01.06	4.469 (1.04469)	$(1+0.04025) \times (1+0.00346 \times 37/30)$

2) 사천시 보전관리지역

기 간	자가변동률(%)	비 고
2016.01.01~2016.11.30	2.311	2016년 11월까지 누계
2016.11.01~2016.11.30	0.386	2016년 11월분
누 계 2016.01.01~2017.01.06	2.798 (1.02798)	$(1+0.02311) \times (1+0.00386 \times 37/30)$

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등(인근역과의 접근성, 인근취락과의 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(토지, 토질의 양부)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	2.20	5.20	1.00	1.00	11.440
		대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(차량 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등)에서 우등함.				
2	A	2.20	4.80	1.00	1.00	10.560
		대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(차량 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 경사의 굴곡(일부 법면 감안 등)에서 우등함.				
3	A	2.20	3.80	1.00	1.00	8.360
		대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(차량 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 경사의 굴곡(일부 법면 감안 등)에서 우등함.				
4	A	2.20	3.60	1.00	1.00	7.920
		대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(차량 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 경사의 굴곡(일부 법면 감안 등)에서 우등함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
5	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.870
		대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(도로의 폭)에서 열등함.				
6	B	0.87	1.00	1.00	1.00	0.870
		대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(도로의 폭)에서 열등함.				
7	B	0.87	1.40	1.00	1.00	1.218
		대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(도로의 폭)에서 열등하고, 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등)에서 우등함.				
8	B	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
		대상 토지는 비교표준지 대비 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등)에서 우등함.				

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사 사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	비교사례 토지단가 × 시점수정 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
		비교표준지 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	검정리 산40-1외	14,509	0.00	계획관리 보전관리 /임	자연림	2016.03.31	700,000,000	48,246	2,460
	토지단가 : 700,000,000 / 14,509 ≒ @48,246원/㎡ (계획관리지역의 비율이 약 51%)								
2	구랑리 산2-26	5,917	0.00	보전관리 농림 /임	자연림	2016.03.18	38,000,000	6,422	1,460
	토지단가 : 38,000,000 / 5,917 ≒ @6,422원/㎡ (농림지역의 비율은 미미)								

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 개별지가는 거래시점 당시 기준.

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	다평리 산48-49	11,298	계획관리 /임	자연림	경매	2014.10.29	14,200	1,530
2	구평리 산83-21	14,802	계획관리 /임	자연림 기타	담보	2015.11.17	14,000	3,160
3	구평리 산7-9	37,922	보전관리 /임	자연림	경매	2014.07.16	10,000	1,920
4	구평리 산64-3	1,145	보전관리 /임	자연림	경매	2014.11.28	12,000	1,640

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보, 개별지가는 기준시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근지역 유사토지 지가수준

계획관리지역 내 건부지	도로 및 면적, 형상 등에 따라 150,000 ~ 200,000원/㎡ 내외수준
보전관리지역 내 임야	도로, 면적, 형상 등에 따라 8,000 ~ 25,000원/㎡ 내외수준

라) 경매 통계자료

구분	기간	소재지	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
임야	최근 1년간	경상남도	73.90	473
		사천시	76.24	19

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고 평가목적에 부합하는 「평가사례 1,3」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

평가 사례	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교표준지
1	다평리 산48-49	11,298	계획관리 /임	자연림	경매	2014. 10. 29	14,200	A
3	구평리 산7-9	37,922	보전관리 /임	자연림	경매	2014.07. 16	10,000	B

나) 사례 기준 비교표준지 가격

1) 비교표준지A/평가사례1

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1	14,200	1.06888	1.000	1.000	0.900	13,660
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
시점수정	2014. 10. 29. ~ 2017.01.06. 사천시 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(A)는 「평가사례1」 대비 접근조건(차량의 접근성 등)에서 열등함.						
	구분	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율	
	A	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지B/평가사례3

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (②, 원/㎡)
B	3	10,000	1.04446	1.000	1.000	1.320	13,787
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
시점수정	2014.07.16. ~ 2017.01.06. 사천시 보전관리지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(B)는 「평가사례3」 대비 접근조건(차량의 접근성 등) 및 자연조건(경사의 굴곡 등)에서 우등함.						
	구분	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율	
	A	1.10	1.20	1.00	1.00	1.320	

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2016.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (원/㎡)	비고
A	1,800	1.04469	1,880	③
B	2,050	1.02798	2,107	④

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격	기준시점의 비교표준지 가격	가격격차율 (=①/③, ②/④)
A	1	① 13,660	③ 1,880	7.266
B	3	② 13,787	④ 2,107	6.543

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인으로 비교표준지A는 620%, 비교표준지B는 550% 증액 보정함.

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,800	1.04469	1.00	11.440	7.20	154,888	155,000
2	1,800	1.04469	1.00	10.560	7.20	142,974	143,000
3	1,800	1.04469	1.00	8.360	7.20	113,188	113,000
4	1,800	1.04469	1.00	7.920	7.20	107,230	107,000
5	2,050	1.02798	1.00	0.870	6.50	11,917	12,000
6	2,050	1.02798	1.00	0.870	6.50	11,917	12,000
7	2,050	1.02798	1.00	1.218	6.50	16,684	17,000
8	2,050	1.02798	1.00	1.020	6.50	13,972	14,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	155,000	348	53,940,000	-
	일련번호(2)	143,000	4,757	680,251,000	-
	일련번호(3)	113,000	7,684	868,292,000	-
	일련번호(4)	107,000	5,212	557,684,000	-
	일련번호(5)	12,000	16,584	199,008,000	-
	일련번호(6)	12,000	3,147	37,764,000	-
	일련번호(7)	17,000	747	12,699,000	-
	일련번호(8)	14,000	7,005	98,070,000	-
합 계		-	-	2,507,708,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래 사례 가격자료를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
1	검정리 산40-1외	14,509	0.00	계획관리 보전관리 /임	자연림	2016.03.31	700,000,000	48,246
	토지단가 : 700,000,000/14,509 ≒ @48,246원/㎡ (계획관리지역의 비율이 약 51%)							
2	구량리 산2-26	5,917	0.00	보전관리 농림 /임	자연림	2016.03.18	38,000,000	6,422
	토지단가 : 38,000,000/5,917 ≒ @6,422원/㎡ (농림지역의 비율은 미미)							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

별도의 사정 개입은 포착되지 않음.(1.00)

2) 시점수정

① 거래사례 1의 거래시점(2016.03.31)에서 당해 평가의 기준시점(2017.01.06)까지의 사천시 계획관리지역 및 보전관리지역의 평균지가변동률은 2.645%(1.02645배)임.

② 거래사례 2의 거래시점(2016.03.18)에서 당해 평가의 기준시점(2017.01.06)까지의 사천시 보전관리지역(농림지역의 비율이 미미)의 지가변동률은 2.237%(1.02237배)임.

3) 일반요인

비교사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.(1.00)

4) 지역요인

비교사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.(1.00)

5) 개별요인

일련 번호	사례 기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	1	0.87	2.70	1.30	1.00	3.054
		대상 토지는 사례 대비 접근조건(도로의 폭 등)에서 열등하고, 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등) 및 행정적조건(사례 일부 보전관리지역)에서 우등함.				
2	1	0.87	2.50	1.30	1.00	2.828
		대상 토지는 사례 대비 접근조건(도로의 폭 등)에서 열등하고, 자연조건(경사 및 경사의 굴곡(일부 법면 감안 등) 및 행정적조건(사례 일부 보전관리지역)에서 우등함.				
3	1	0.87	2.10	1.30	1.00	2.375
		대상 토지는 사례 대비 접근조건(도로의 폭 등)에서 열등하고, 자연조건(경사 및 경사의 굴곡(일부 법면 감안 등) 및 행정적조건(사례 일부 보전관리지역)에서 우등함.				
4	1	0.87	2.00	1.30	1.00	2.262
		대상 토지는 사례 대비 접근조건(도로의 폭 등)에서 열등하고, 자연조건(경사 및 경사의 굴곡(일부 법면 감안) 및 행정적조건(사례 일부 보전관리지역)에서 우등함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	사례 기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
5	2	1.80	1.00	1.00	1.00	1.800
		대상 토지는 사례 대비 접근조건(차량 및 취락과의 접근성 등)에서 우등함.				
6	2	1.80	1.00	1.00	1.00	1.800
		대상 토지는 사례 대비 접근조건(차량 및 취락과의 접근성 등)에서 우등함.				
7	2	1.80	1.40	1.00	1.00	2.520
		대상 토지는 사례 대비 접근조건(차량 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등)에서 우등함.				
8	2	2.10	1.02	1.00	1.00	2.142
		대상 토지는 사례 대비 접근조건(도로의 폭, 차량 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등)에서 우등함.				

라. 토지단가 산출 및 결정

평가대상 일련번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반요인	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	48,246	1.02645	1.00	1.00	3.054	151,241	151,000
2	1	48,246	1.02645	1.00	1.00	2.828	140,049	140,000
3	1	48,246	1.02645	1.00	1.00	2.375	117,615	118,000
4	1	48,246	1.02645	1.00	1.00	2.262	112,019	112,000
5	2	6,422	1.02237	1.00	1.00	1.800	11,818	12,000
6	2	6,422	1.02237	1.00	1.00	1.800	11,818	12,000
7	2	6,422	1.02237	1.00	1.00	2.520	16,545	17,000
8	2	6,422	1.02237	1.00	1.00	2.142	14,064	14,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	151,000	348	52,548,000	-
	일련번호(2)	140,000	4,757	665,980,000	-
	일련번호(3)	118,000	7,684	906,712,000	-
	일련번호(4)	112,000	5,212	583,744,000	-
	일련번호(5)	12,000	16,584	199,008,000	-
	일련번호(6)	12,000	3,147	37,764,000	-
	일련번호(7)	17,000	747	12,699,000	-
	일련번호(8)	14,000	7,005	98,070,000	-
합 계		-	-	2,556,525,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~8	2,507,708,000	2,556,525,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	155,000	348	53,940,000	-
	일련번호(2)	143,000	4,757	680,251,000	-
	일련번호(3)	113,000	7,684	868,292,000	-
	일련번호(4)	107,000	5,212	557,684,000	-
	일련번호(5)	12,000	16,584	199,008,000	-
	일련번호(6)	12,000	3,147	37,764,000	-
	일련번호(7)	17,000	747	12,699,000	-
	일련번호(8)	14,000	7,005	98,070,000	-
합 계		-	-	2,507,708,000	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 평가명세표

[기준시점 : 2017-01-06]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 사천시 서포면 구평리	산6-1	임야	계획관리	348	348	155,000	53,940,000	
2	"	산6-3	임야	계획관리	4,757	4,757	143,000	680,251,000	
3	"	산6-5	임야	계획관리 보전관리	7,684	7,684	113,000	868,292,000	
4	"	산6-6	임야	계획관리 보전관리	5,212	5,212	107,000	557,684,000	
5	"	산6	임야	계획관리 보전관리	16,584	16,584	12,000	199,008,000	
6	"	산6-2	임야	계획관리 보전관리	3,147	3,147	12,000	37,764,000	
7	"	산6-4	임야	보전관리	747	747	17,000	12,699,000	
8	"	산3	임야	보전관리	7,005	7,005	14,000	98,070,000	
합 계							₩2,507,708,000.-		
				이	하	여	백		

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 사천시 서포면 구평리 소재 "대포마을" 남동측 근거리에 위치하며, 부근은 순수 농경지 및 임야로 형성된 지대임.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량출입이 용이하고 대중교통여건은 농촌지역의 특성상 다소 불편함.

3. 형상 및 이용상황

공히 급경사의 부정형 토지로서 일련번호(1~4)는 계단식으로 부지조성공사를 한 상태이고 일부는 법면이며, 일련번호(5~8)은 자연림 상태로서 일련번호(7,8) 일부는 진입도로로 이용중임.

4. 인접 도로상태

남측으로 2차선 도로를 통하여 출입하고 있음.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1,2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역중 돼지 개 닭 오리 제한지역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(3~6) : 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역중 돼지 개 닭 오리 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(7) : 보전관리지역, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(8) : 보전관리지역, 소로1류(폭 10M~12M)(소로1-21호선)(저축), 가축사육제한구역(일부제한지역중 돼지 개 닭 오리 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률, 준보전산지<산지관리법>.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

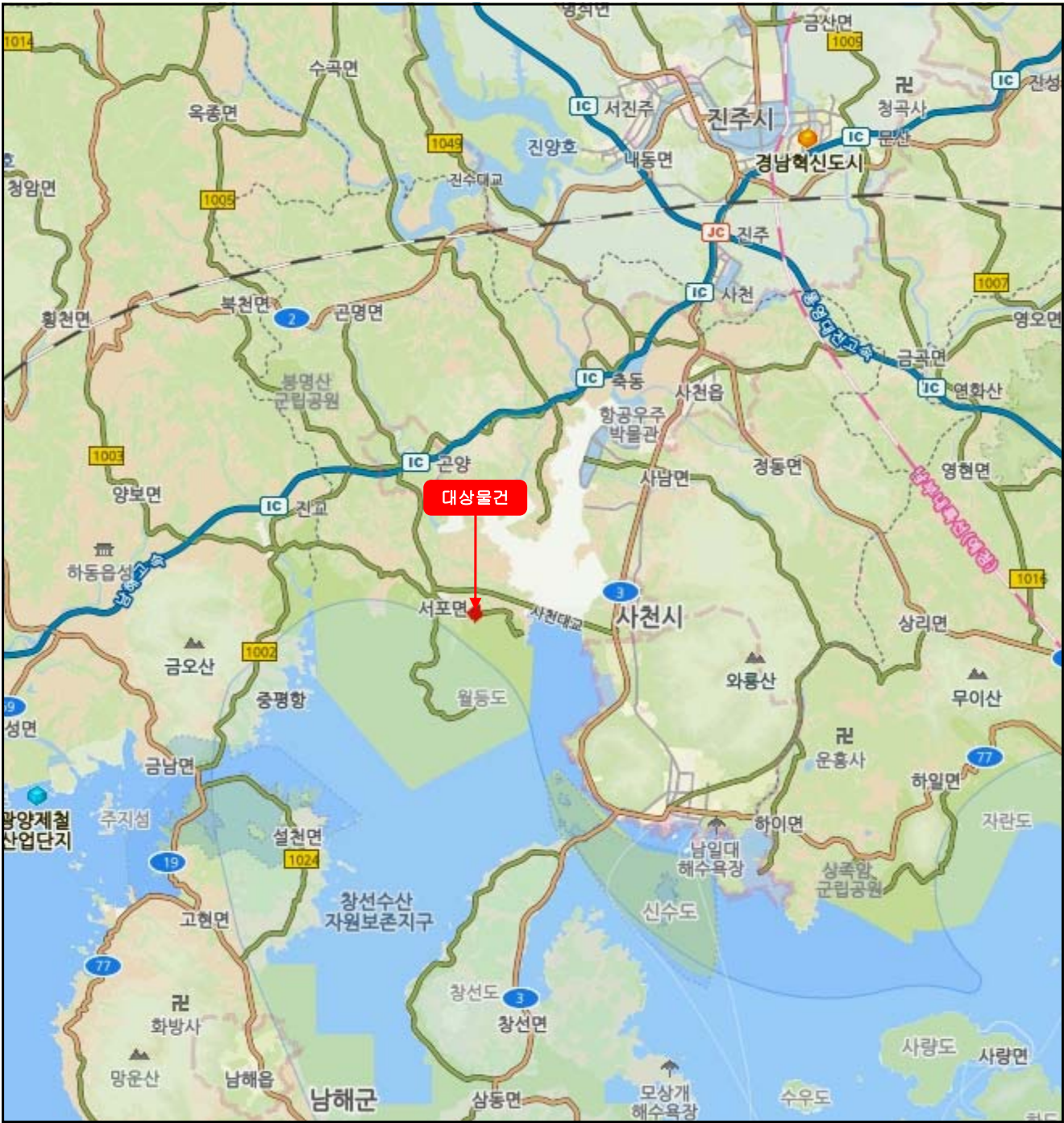
1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
6. 제시목록외의 물건 —		
7. 공부와의 차이 —		
8. 임 대 관 계 —		
9. 기타 참고사항 —		

광역위치도

[토지]



대상물건 소재지	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-1 외
-------------	-------------------------

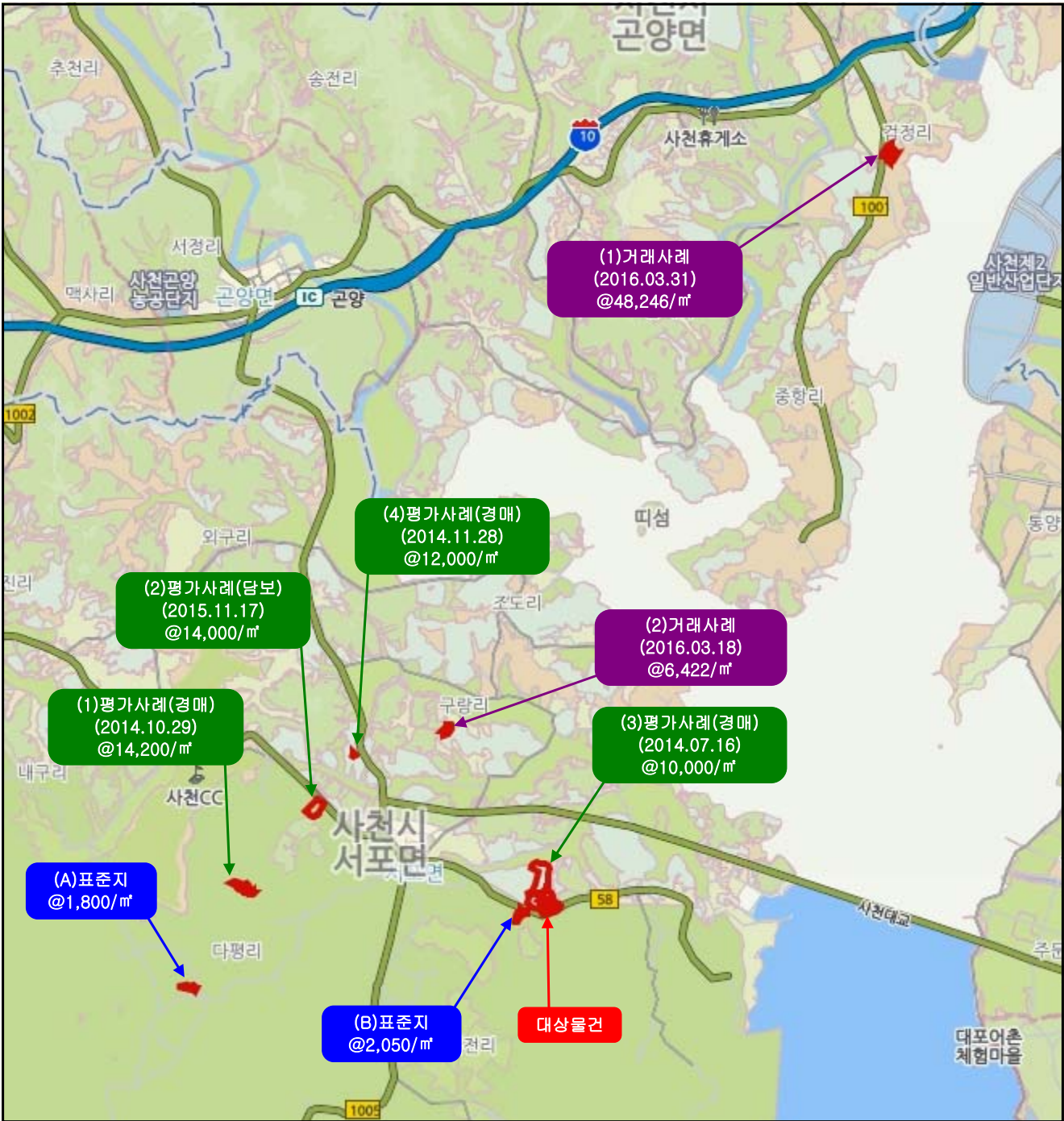


상 세 위 치 도

[토지]



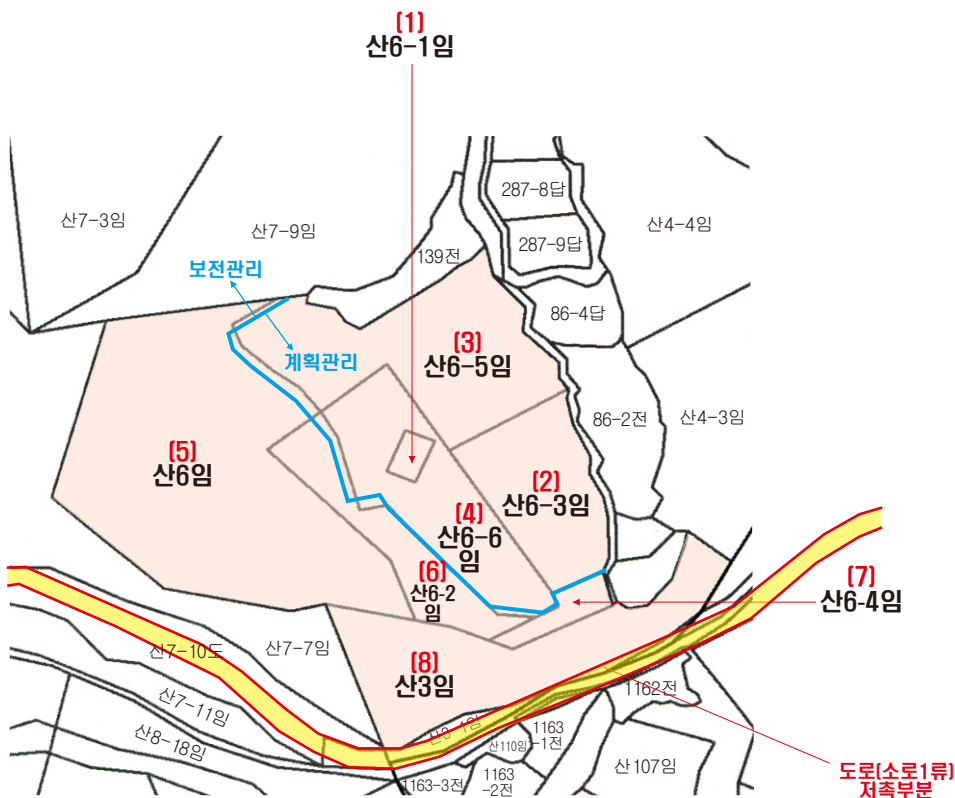
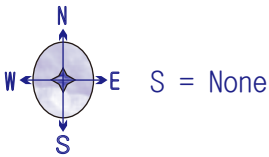
대상물건 소재지	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-1 외
-------------	-------------------------












[주]제일감정평가법인

지 적 도

[지적 및 건물개황도]



범 레

 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외, 부합물 및 종물
 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
 계획도로선	 평가건물 3층 이상	 용도지 구분선

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상 토지상의 제시외 건물 】

사 진 용 지



【 대상 토지상의 제시외 건물 】



【 대상 토지상의 제시외 건물 】

사 진 용 지



【 대상 토지(4~6) 일대 전경 】



【 대상 토지상의 콘크리트기초공사 】

사 진 용 지



【 석축공사 전경 】



【 석축공사 전경 】

사 진 용 지



【 대상 토지(8) 전경 】



【 주변 환경 】