가 격 심 의 요 청 서(토지,건물)

감정서번호	240809-11-012	평가목적	공매	현장조사일	2024년 08월 12일
소재지	경상남도 사천시 실안동 산254-6 외 외 1필지				

물건 현황	토지	자연녹지/임야/토지임야/세로(가)/12,273㎡		
	건물			
	기계기구 등	-		
본건 평가액	토지	4,614,758,000원	본건 거래가격(2년내)	본건 평가사례
	건물		원	
	기계기구 등			
	합계	**4,614,758,000원**	-	-

현장 조사 의견	가격수준	400,000~450,000원/㎡
	거래사례	#1) 실안동 산61-5 외 / 임야 / 자연녹지 / 2023.03.17 / @456,000원/㎡ #2) 실안동 산254 외 / 임야 / 자연녹지 / 2022.04.19 / @245,000원/㎡ #3) 실안동 224-1 / 답 / 자연녹지 / 2023.07.01 / @303,000원/㎡
	평가사례	(1) 실안동 산254-6 / 자연녹지 / 임야 / 2023.07.17 / 공매 / @506,000원/㎡ (2) 실안동 711 외 / 자연녹지 / 전 / 2024.03.02 / 법원경매 / @509,000원/㎡ (3) 실안동 727-1 / 자연녹지 / 전 / 2023.12.18 / 법원경매 / @444,000원/㎡ (4) 실안동 717 외 / 자연녹지 / 전 / 2024.02.27 / 법원경매 / @533,000원/㎡ (5) 실안동 713 외 / 자연녹지 / 전 / 2023.12.28 / 법원경매 / @450,000원/㎡
	기타 사항	-.

	구분	가격	서명 · 날인
결정가격	조사자 제안가격	4,500,000,000~4,700,000,000원	어해경 (인)
	담당평가사 결정가격	**4,614,758,000원**	김진라 (인)
	담당평가사 보충의견		

첨부자료 : 명세표 / 위치도(전례, 사례 등 표시) / 사진 / 기타 가격참고자료 / 자산재평가 · 택지비(8) 적의 평정법인

(주)하나감정평가법인

감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 사천농협 본점

건 명 : 경상남도 사천시 실안동 산254-6 외 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 240809-11-012

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

240809-11-012

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 부산울산지사 (인) 감 정 평 가 사 김진리 (인)

지 사 장 최 은 열

감정평가액	**사십육억일천사백칠십오만팔천원정 (₩4,614,758,000.-)**			
의 뢰 인	사천농협 본점	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	사천농협 본점	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 은성	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024. 08. 12	2024. 08. 12	2024. 08. 13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토 지	12,273.0	토 지	12,273.0	-	4,614,758,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,614,758,000.-

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 대방동 소재 '사천바다케이블카' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 사천농협 본점의 공매 취득을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 08월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 08월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 토지 기호(1,2)는 사천시로부터 건축허가(2020-건축과-신축허가)를 득하였으나 기준시점 현재 건축허가가 취소 된 것으로 탐문 조사되는 바, 공매 진행시 건축신고 및 허가에 관한 실효사항과 존속여부, 재허가 및 승계여부 등을 재확인 하시기 바람.

② 본건 토지 기호(1,2)는 부지조성 중에 중단된 토지로서, 조성의 진행 정도 등을 고려하여 평가하였음.

(토지) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경상남도 사천시 실안동	산254-6	임야	자연녹지지역	11,975	11,975	378,000	4,526,550,000	부지조성중 중단된 상태
2	상동	산255	임야	자연녹지지역	298	298	296,000	88,208,000	부지조성중 중단된 상태
	합 계							**₩4,614,758,000.-**	

이 하 여 백

심사용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상남도 사천시 실안동 산254-6 외 1필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	토지임야(부지조성중 중단된 상태)
	지 목	임야
	면 적	12,273 ㎡
건 물	구 조	-
	주 용 도	-
	사용승인	-
	연 면 적	-

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	실안동 산254-6	11,975	임야	토지임야 (부지조성중 중단된 상태)	자연녹지	세로(가)	부정형 급경사	3,370
2	실안동 산255	298	임야		자연녹지	맹지	사다리 급경사	2,590

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/㎡)
A	실안동 737-4	1,590	답	답	자연녹지	소로각지	부정형 평 지	164,900

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 녹지지역	0.267	경상남도 사천시 (2024.01.01~2024.08.12) 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.211 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.039 (1 + 0.00211) × (1 + 0.00039 × 43/30) ≒ 1.00267

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건이 농로의 상태에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건이 경사도 및 접면도로 상태 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.90	본건이 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.745	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 2)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.72	본건이 농로의 상태에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건이 경사도 및 접면도로 상태 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.90	본건이 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.583	-

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근지역	마을주변 농경지대	세로(가)	400,000~450,000원/㎡	자연녹지
본건 지역의 지가수준은 약상승를 보이는 것으로 조사됨.				

(다) 본건 평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	노시난가 (원/㎡)	비고
(1)	실안동 산254-6외	자연녹지	임야 건축허가를 득한 토지	2023.07.17	공매	506,000	건축허가 득
	실안동 산254-6외	자연녹지	임야 자연림	2023.07.17	공매	60,000	잔여지

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(2)	실안동 711외	자연녹지	전, 대 전	2024.03.02	법원경매	509,000	부지조성중 중단된 토지 662,711,712
(3)	실안동 727-1	자연녹지	전 전	2023.12.18	법원경매	444,000	부지조성중 중단된 토지
(4)	실안동 717외	자연녹지	전 전	2024.02.27	법원경매	533,000	부지조성중 중단된 토지 718
(5)	실안동 713외	자연녹지	전, 임야 전	2023.12.28	법원경매	450,000	부지조성중 중단된 토지 716-2, 722-1, 산248

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	실안동 산61-5외	자연녹지 임야/자연림	2,686,668,000 원 (@ 456,000원/㎡)	2023.03.17 -	5,896㎡ -	966-1, 968-2
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,686,668,000원 / 5,896㎡ ≒ 456,000원/㎡				
#2	실안동 산254외	자연녹지 임야/조림	2,600,000,000 원 (@ 245,000원/㎡)	2022.04.19 -	10,611㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,600,000,000원 / 10,611㎡ ≒ 245,000원/㎡				
#3	실안동 224-1	자연녹지 답/답	150,000,000 원 (@ 303,000원/㎡)	2023.07.01 -	495㎡ -	1029중 495
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 495㎡ ≒ 303,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	509,000	1.00209	1.000	0.998	509,043		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	3.078	3.07
	164,900	1.00267	-	-	165,340		

[1]평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.
[2]시점수정(2024.03.02 ~ 2024.08.12, 경상남도 사천시 녹지) : 0.209% (1.00209)
[3]지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.
[4]개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(2) 대비 농로의 상태에서 우세하나, 토지의 조성상태에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근	자연	획지	행정	기타	
1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	164,900	1.00267	1.000	0.745	3.07	378,158	378,000	-
2	A	164,900	1.00267	1.000	0.583	3.07	295,927	296,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	실안동 산61-5외	자연녹지 임야/자연림	2,686,668,000 원 (@ 456,000원/㎡)	2023.03.17 -	5,896㎡ -	966-1, 968-2
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,686,668,000원 / 5,896㎡ ≒ 456,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지지역	0.548	경상남도 사천시 (2023.03.17~2024.08.12) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.043 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.050 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.029 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.037 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.033 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 + 0.00043 * 15/31) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00039 * 43/30) ≒ 1.00548

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	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
		경사의 방향
	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

② 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	1.00	1.00	0.88	0.95	1.00	0.836	농경 (전)
2	#1	0.78	1.00	0.88	0.95	1.00	0.652	농경 (전)

기호(1): 본건이 토지의 조성상태 및 지목에서 열세함.
기호(2): 본건이 농로의 상태 및 토지의 조성상태, 지목에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	456,000	1.000	1.00548	1.000	0.836	383,305	383,000
2	#1	456,000	1.000	1.00548	1.000	0.652	298,941	299,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	378,000	383,000	-
2	296,000	299,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	4,614,758,000 원
	건 물	-
	합 계	4,614,758,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

(토 지) 감정평가요항표

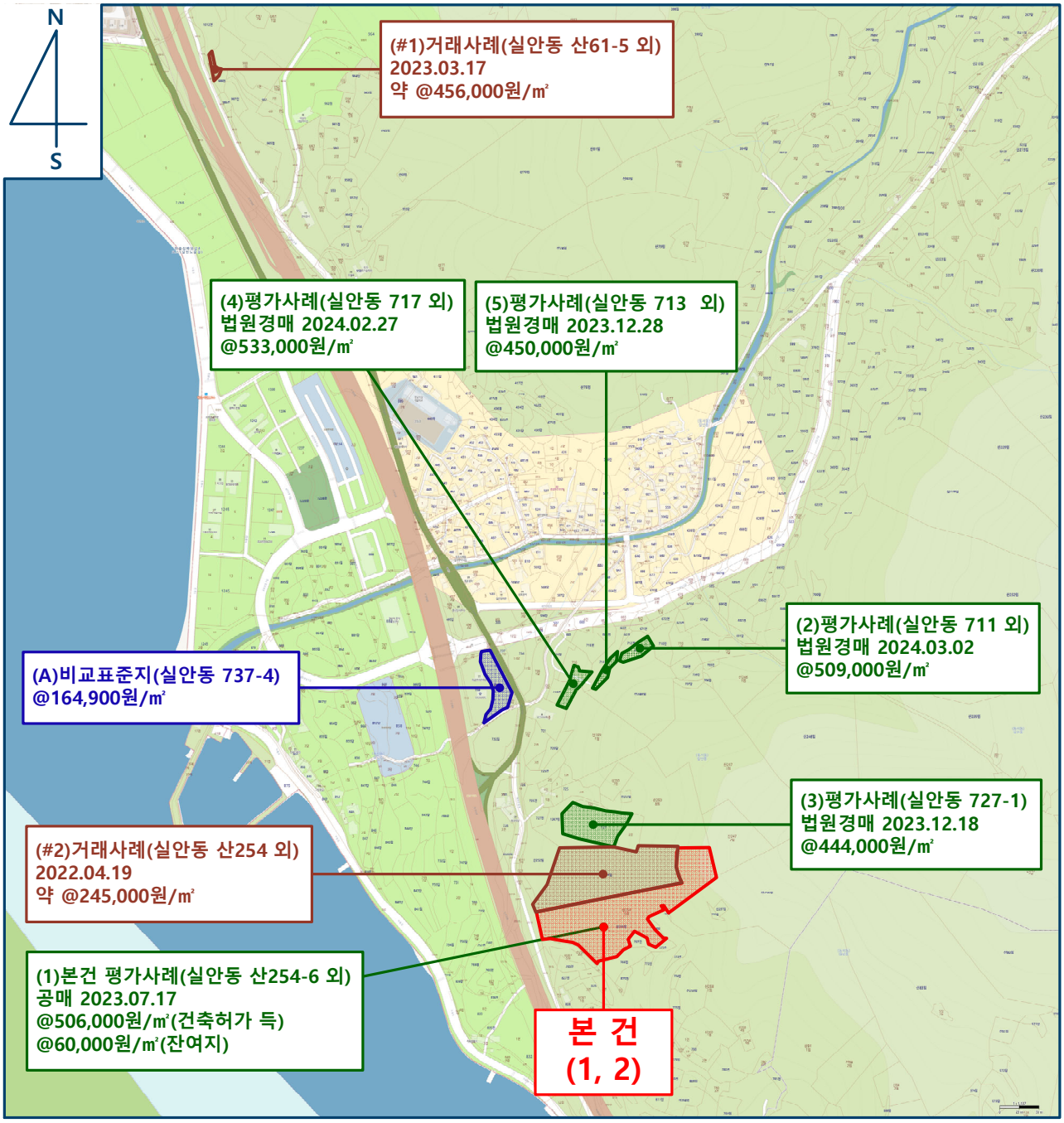
기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경상남도 사천시 대방동 소재 '사천바다케이블카' 북서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위 일대는 단독주택, 자연림, 전, 답, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	기호(1) 자연녹지지역(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(젖소 돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>. 기호(2) 자연녹지지역(2011-08-04)(자연녹지지역), 고도지구(3층이하 또는 12m이하), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
형세 및 이용상황	기호(1,2): 본건은 서하향의 완경사지내 부정형 토지로서, 2필 일단으로 건축허가를 득하여 토목공사 진행중이 었으나, 현황 건축허가가 취소되어 있는 상태임.
도 로 상 태	기호(1): 본건 서측으로 약 4미터, 남동측으로 약 2미터 폭의 도로와 각각 접하고 있음. 기호(2): 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통하여 접근 가능함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	미 상.
기 타 사 항	-.

위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 실안동 산254-6번지 외

가 격 참 고 도

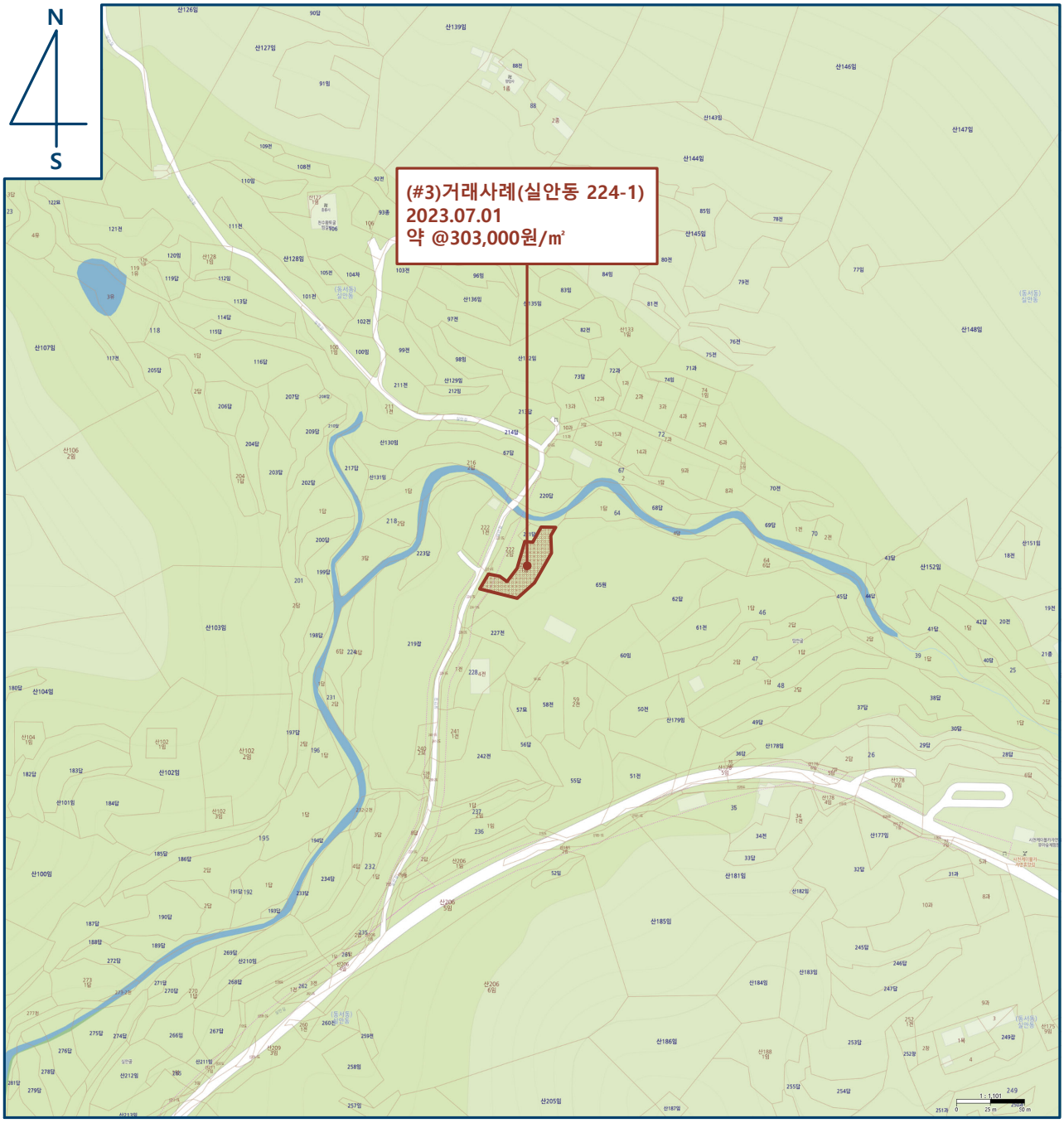
소 재 지	경상남도 사천시 실안동 산254-6번지 외



범 례	본 건	공시지가	평가사례	거래사례

가 격 참 고 도

소 재 지	경상남도 사천시 실안동 산254-6번지 외



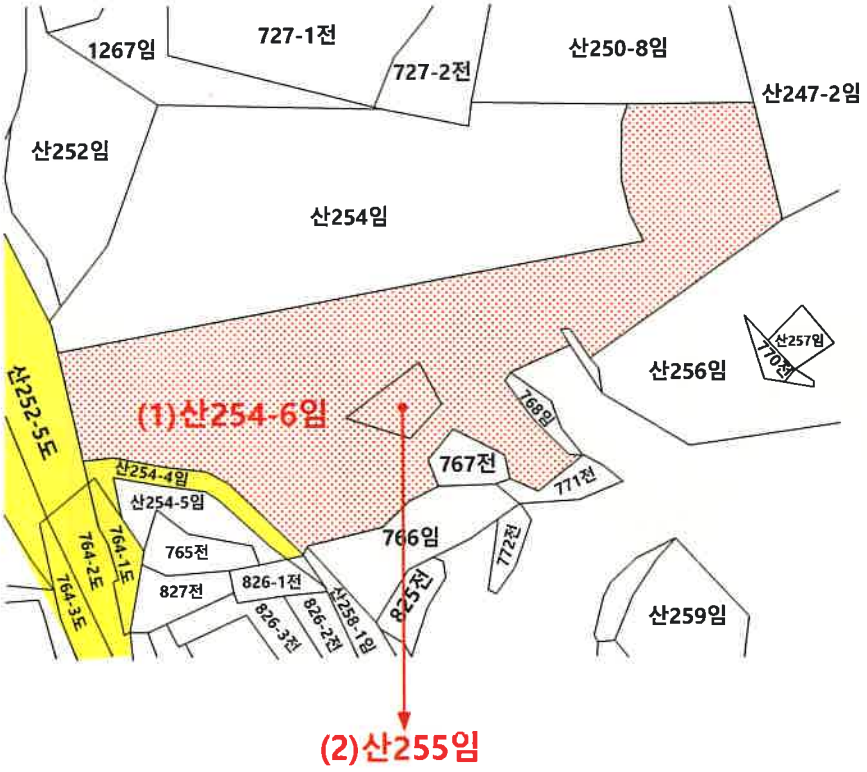
범 례	본 건	공시지가	평가사례	거래사례

지 적 개 황 도

N

S

S : 1 / 2,400



범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 사천시 실안동 산254-6 외

주위 환경

주위 환경

240809-11-012

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 사천시 실안동 산254-6 외

주위 환경

본건 전경

240809-11-012

사 진 용 지

소 재 지	경상남도 사천시 실안동 산254-6 외

본건 전경

본건 전경