


감정평가서

APPRAISAL REPORT

	65
	
가	08-2403-4-0037



가 가 , (改作), (轉載) (가)



()

가

653, 3
: (062)366-5800 FAX : (062)365-5300

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김창신

(주)대화감정평가법인

호남지사 지사장 박성광 (서명 또는 인)

김창신 (인)

감정평가액	이십구억칠천일백구십일만팔천이백팔십원정 (₩2,971,918,280.-)					
의뢰인	진남새마을금고		감정평가 목적		시가참고(공매)	
제출처	(주)대한토지신탁		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		감정평가조건		-	
목록표시 근거	임야대장등본, 토지대장등본, 등기사항전부증명서 등		기준시점		조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-		2024. 03. 22		2024. 03. 18 ~ 2024. 03. 22	2024.03.27
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김영상					

김영상 (인)

() 가

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 여수시 소라면 관기리 소재 “상관마을” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로 시가참고(공매) 목적의 감정평가 건임.

2. 대상물건 현황

전라남도 여수시 소라면 관기리									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	산65	7,239.0	임야	자연녹지	조성중인 토지	세로(가)	부정형 완경사	4,620
	2	산65-1	1,984.0 *6,151/ 9,223	임야	자연녹지	자연림 등	맹지	부정형 완경사	4,710
	3	160-3	261.0 *2/4	전	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	45,300
	4	159	172.0 *2/4	전	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	45,300
	5	160-2	258.0 *1/2	전	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	45,300
	6	177-7	40.0	전	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	45,300
	7	179-1	267.0	전	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	45,300
	8	185-1	47.0	답	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	47,200
	9	184-2	231.0 *40/129	전	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	49,500
	10	183-1	19.0	전	자연녹지	도로 등	세로(가)	부정형 완경사	49,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가액조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 22일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 03월 18일 ~ 2024년 03월 22일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 본건은 공부(등기사항전부증명서 등)와 현황과의 물적 동일성이 인정됨.

나. 기호(1)은 하기와 같이 건축허가를 득하여 조성중인 토지로서, 관계기관에 문의 결과 건축허가는 유효한 것으로 조사되었으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

대지위치	전라남도 여수시 소라면 관기리 산65
대지면적	6,043㎡
주용도	단독주택
건축면적	1,120.57㎡
연면적	2,861.36㎡
허가일자	2018.11.09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

가. 기호(1)은 전체 면적 중 건축허가서상 허가(대지)면적(6,043㎡)과 허가제외면적(1,196㎡)을 구분하여 감정평가 하였으며, 허가제외부분은 대부분 도로예정부지로서 이를 감안하여 감정평가 하였음.

나. 기호(2)~(5),(9)는 공유지분 토지로서 '대한토지신탁주식회사' 지분만의 감정평가이며 지분 위치를 확인할 수 없어 귀 요청에 의해 토지전체를 기준한 가액에 지분 비율을 적용하여 감정평가 하였음.

다. 기호(3)~(10)은 현황 도로 등을 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 01월 01일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<전라남도 여수시 소라면>

<공시기준일 : 2024.01.01.>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2023년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	관기리 154	2,152.0	전	전	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	47,500	선정
B	관기리 산52	5,744.0	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	4,920	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<전라남도 여수시 녹지지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.03.22	0.469 (1.00469)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.338 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.172 $(1 + 0.00338) * (1 + 0.00172 * 22/29)$ ≒ 1.00469

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지 / 비교표준지와의 비교

개별요인 비교 (농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

개별요인비교 (임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
자연조건	일조 등	반출지점에서 시장까지의 거리
		일조, 통풍 등
		표고
	지세, 방위 등	방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
행정적 조건	토양, 토질	토양, 토질의 양부
		조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	기타규제
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1 (허가부분)	A	1.05	1.00	1.20	0.95	1.00	1.197
1 (허가제외)	A	1.05	1.00	0.40	1.00	1.00	0.420
2	B	1.05	1.10	-	1.00	1.00	1.155
3~10	A	1.05	1.00	0.40	1.00	1.00	0.420
1 (대지면적)	대상은 표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건, 조성의 정도 등 획지조건에서 우세, 지목 등 행정적조건에서 열세함.						
1 (허가제외)	대상은 표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 조성의 정도 등 우세, 이용상황 등 열세하여 획지조건에서 열세함.						
2	대상은 표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건, 경사 등 자연조건에서 우세함.						
3~10	대상은 표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 우세, 조성의 정도 등 우세, 이용상황 등 열세하여 획지조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 3653 8, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교선례 기준 대상토지 단가	=	비교선례 단가 ×	× 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치	

③ 인근 평가선례 현황

㉗ 인근 평가선례 현황

<전라남도 여수시>

<자료출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
평가 선례 1	소호동 589-4	229.0	답	2022.05.16	467,500 (평균)	70,500	매각	전	자연 녹지	선정 (세로(가), 부정형 완경사)
평가 선례 2	소호동 산75-8	3,103.0	임야	2023.03.13	38,000	4,920	법원 경매	자연림	자연 녹지	선정 (맹지, 사다리 급경사)
평가 선례 3	소라면 현천리 209-1	2,626.0	답	2023.08.01	350,000	50,000	담보	전	자연 녹지	-
평가 선례 4	소라면 관기리 386	950.0	답	2023.08.07	620,000	81,000	시가 참고	주거 나지	1종일 주	-
평가 선례 5	소라면 현천리 115-1	1,402.0	잡종지	2023.04.24	430,000	60,500	담보	잡종지	자연 녹지	-
평가 선례 6	소라면 관기리 산52-6	4,304.0 (지분)	임야	2021.03.17	32,000	4,800	공매	자연림	자연 녹지	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 비교선례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가선례 1,2>를 비교선례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정

대상 토지	구 분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가 (원/㎡)					
1 (허가 부분)	평가선례(1) 기준 대상토지 단가	467,500	1.03810	1.000	0.889	431,442	7.553
	비교표준지(A) 기준 대상토지 단가	47,500	1.00469	1.000	1.197	57,124	
2	평가선례(2) 기준 대상토지 단가	38,000	1.01507	1.000	1.320	50,916	8.919
	비교표준지(B) 기준 대상토지 단가	4,920	1.00469	1.000	1.155	5,709	

산 정 내 역

시점수정	1	전라남도 여수시 녹지지역 (2022. 05. 16 ~ 2024. 03. 22) : 1.03810
	2	전라남도 여수시 녹지지역 (2023. 03. 13 ~ 2024. 03. 22) : 1.01507
지역요인 비교	1,2	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)

개별요인 비교	대상 토지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1	0.78	1.00	1.20	0.95	1.00	0.889
	2	1.20	1.10	-	1.00	1.00	1.320
	1	선례(1) 대비 대상토지는 주간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 조성의 정도 등 획지조건에서 우세, 지목 등 행정적조건에서 열세함.					
	2	선례(2) 대비 대상토지는 교통의 편부 등 접근조건, 경사 등 자연조건에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A = 7.55 B = 8.91

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (허가 부분)	47,500	1.00469	1.000	1.197	7.55	431,287	431,000
1 (허가 제외)	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000
2	4,920	1.00469	1.000	1.155	8.91	50,869	51,000
3	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000
4	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000
5	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000
6	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000
7	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000
8	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000
9	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000
10	47,500	1.00469	1.000	0.420	7.55	151,329	151,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

<전라남도 여수시>

<자료출처: 등기사항전부증명서>

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액(원) (거래단가)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용 상황	용도 지역	비 고
거래 사례 1	소라면 현천리 125	1,388.0	답	2021.04.26	546,000,000 (@393,372)	47,000	답기타	자연 녹지	선정 (세각(가), 부정형 평 지)
거래 사례 2	소라면 복산리 산89-15	661.00	임야	2023.01.11	40,000,000 (@60,514)	-	토지 임야	자연 녹지	선정 (세로(불), 사다리 완경사)
거래 사례 3	소호동 590	353.00	전	2020.10.08	160,000,000 (@453,258)	57,600	전	자연 녹지	-
거래 사례 4	소라면 관기리 929-3, 929-7	462.0 (지분)	전	2021.07.12	200,000,000 (@432,900)	-	전	1종 일주	-
거래 사례 5	소호동 산55-1	966.75 (지분)	임야	2022.06.21	52,625,000 (@54,435)	9,760	자연림	자연 녹지	-

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1,2>를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 사정보정

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 않음.

(1.000)

(라) 시점수정

- ① 거래사례가 소재하는 전라남도 여수시 각 용도지역의 경우 거래일자로부터 기준시점(2024.03.22)까지 지가변동률은 다음과 같음.
- ② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월(2024년 02월 분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<전라남도 여수시>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2021. 04. 26. ~ 2024. 03. 22. (사례1 : 녹지지역)	10.297 (1.10297)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00434 * 5/30) * (1 + 0.00433) * \\ & (1 + 0.00435) * (1 + 0.00468) * \\ & (1 + 0.00503) * (1 + 0.00533) * \\ & (1 + 0.00487) * (1 + 0.00523) * \\ & (1 + 0.00472) * (1 + 0.04399) * \\ & (1 + 0.01117) * (1 + 0.00338) * \\ & (1 + 0.00172 * 22/29) \\ & \approx 1.10297 \end{aligned} $
2023. 01. 11. ~ 2024. 03. 22. (사례2 : 녹지지역)	1.576 (1.01576)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00046 * 21/31) * (1 + 0.00025) * \\ & (1 + 0.00032) * (1 + 0.00057) * \\ & (1 + 0.00057) * (1 + 0.00044) * \\ & (1 + 0.00039) * (1 + 0.00085) * \\ & (1 + 0.00089) * (1 + 0.00216) * \\ & (1 + 0.00230) * (1 + 0.00192) * \\ & (1 + 0.00338) * (1 + 0.00172 * 22/29) \\ & \approx 1.01576 \end{aligned} $

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

대상토지 / 거래사례와의 비교

대상 토지	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1 (허가 부분)	1	0.90	1.00	1.20	0.95	1.00	1.026
1 (허가 제외)	1	0.90	1.00	0.40	1.00	1.00	0.360
2	2	0.95	0.90	-	1.00	1.00	0.855
3~10	1	0.90	1.00	0.40	1.00	1.00	0.360
1 (허가 부분)	거래사례(1) 대비 대상토지는 농로의 상태, 주간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 조성의 정도 등 획지조건에서 우세, 지목 등 행정적조건에서 열세함.						
1 (허가 제외)	거래사례(1) 대비 대상토지는 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 조성의 정도 등 우세, 이용상황 등 열세하여 획지조건에서 열세함.						
2	거래사례(2) 대비 대상토지는 교통의 편부 등 접근조건, 경사 등 자연조건에서 열세함.						
3~10	거래사례(1) 대비 대상토지는 농로의 상태 등 접근조건에서 열세, 조성의 정도 등 우세, 이용상황 등 열세하여 획지조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (허가 부분)	393,372	1.000	1.10297	1.000	1.026	445,158	445,000
1 (허가 제외)	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000
2	60,514	1.000	1.01576	1.000	0.855	52,555	53,000
3	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000
4	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000
5	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000
6	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000
7	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000
8	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000
9	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000
10	393,372	1.000	1.10297	1.000	0.360	156,196	156,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 관련 사항

(가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	기호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	1	6,043.0	431,000	2,604,533,000	허가부분
		1,196.0	151,000	180,596,000	허가제외 부분
	2	1,323.16	51,000	67,481,160	지분
	3	130.5	151,000	19,705,500	지분
	4	86.0	151,000	12,986,000	지분
	5	129.0	151,000	19,479,000	지분
	6	40.0	151,000	6,040,000	-
	7	267.0	151,000	40,317,000	-
	8	47.0	151,000	7,097,000	-
	9	71.62	151,000	10,814,620	지분
	10	19.0	151,000	2,869,000	-
거래사례비교법	1	6,043.0	445,000	2,689,135,000	허가부분
		1,196.0	156,000	186,576,000	허가제외 부분
	2	1,323.16	53,000	70,127,480	지분
	3	130.5	156,000	20,358,000	지분
	4	86.0	156,000	13,416,000	지분
	5	129.0	156,000	20,124,000	지분
	6	40.0	156,000	6,240,000	-
	7	267.0	156,000	41,652,000	-
	8	47.0	156,000	7,332,000	-
	9	71.62	156,000	11,172,720	지분
	10	19.0	156,000	2,964,000	-

*지분면적은 소수점 셋째자리 이하에서 절사하였음.(이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

(다) 토지 감정평가액 결정

대상토지 일련번호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	6,043.0	431,000	2,604,533,000	허가부분
	1,196.0	151,000	180,596,000	허가제외부분
2	1,323.16	51,000	67,481,160	지분
3	130.5	151,000	19,705,500	지분
4	86.0	151,000	12,986,000	지분
5	129.0	151,000	19,479,000	지분
6	40.0	151,000	6,040,000	-
7	267.0	151,000	40,317,000	-
8	47.0	151,000	7,097,000	-
9	71.62	151,000	10,814,620	지분
10	19.0	151,000	2,869,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	6,043.0	431,000	2,604,533,000	허가부분
		1,196.0	151,000	180,596,000	허가제외 부분
	2	1,323.16	51,000	67,481,160	지분
	3	130.5	151,000	19,705,500	지분
	4	86.0	151,000	12,986,000	지분
	5	129.0	151,000	19,479,000	지분
	6	40.0	151,000	6,040,000	-
	7	267.0	151,000	40,317,000	-
	8	47.0	151,000	7,097,000	-
	9	71.62	151,000	10,814,620	지분
	10	19.0	151,000	2,869,000	-
합 계		-	-	2,971,918,280	-

가

: 1

					(㎡)		가		
							가		
1		65			7,239	< 6,043	431,000	2,604,533,000	가 가()
						> 1,196	151,000	180,596,000	가 ()
2		65-1			6,151				
					1,984x---	1,323.16	51,000	67,481,160	()
					9,223				
3		160-3			2				
					261x-	130.5	151,000	19,705,500	
					4				
4		159			2				
					172x-	86	151,000	12,986,000	
					4				
5		160-2			1				
					258x-	129	151,000	19,479,000	
					2				
6		177-7			40	40	151,000	6,040,000	

$$: 2$$

					(㎡)		가		
							가		
7		179-1			267	267	151,000	40,317,000	
8		185-1			47	47	151,000	7,097,000	
9		184-2			40 231x--- 129	71.62	151,000	10,814,620	
10		183-1			19	19	151,000	2,869,000	
2,971,918,280. -									

1.	4.	7.
2.	5.	
3.	6.	8.

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 전라남도 여수시 소라면 관기리 소재 “상관마을” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 농경지 등이 혼재하는 농촌지대임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 용도에 따른 제반교통상황은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 부정형 환경사지로서, 조성중인 토지임,
 기호(2) : 부정형 환경사지로서, 자연림 등임,
 기호(3)~(10) : 부정형 환경사지로서, 현황 도로 등임.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 북서측으로 기호(3)~(10)를 통하여 노폭 5~6m 내외의 콘크리트 포장 도로가 소재함,
 기호(2) : 맹지이나, 인접필지를 통하여 출입가능함,
 기호(3)~(10) : 본건이 현황 도로 등임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,
 기호(2) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(3),(5)~(10) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2019-05-23)(일부제한구역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 기호(4) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

가

1.
2.
3.

4.
5.
6.

7.
8.

6. 제시목록외의 물건

-

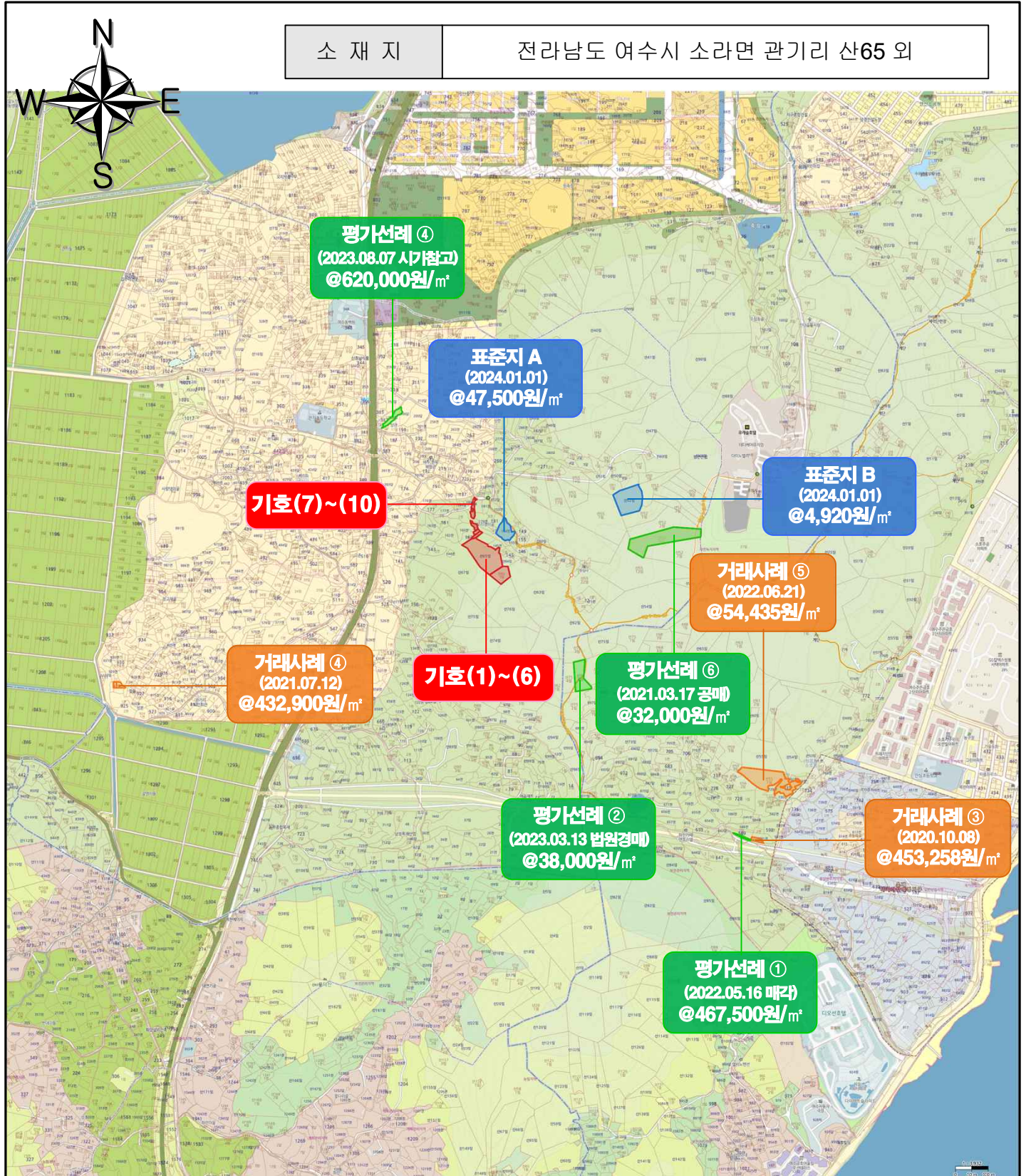
7. 공부와의 차이

- 기호(1)은 공부상 임야이나, 건축허가를 득하여 조성중이 토지임.
- 기호(2)~(5),(9)는 공유지분 토지로서 '대한토지신탁주식회사' 지분만의 감정평가임.
- 기호(3)~(10)은 공부상 전,답이나, 현황 도로 등을 이용중임.

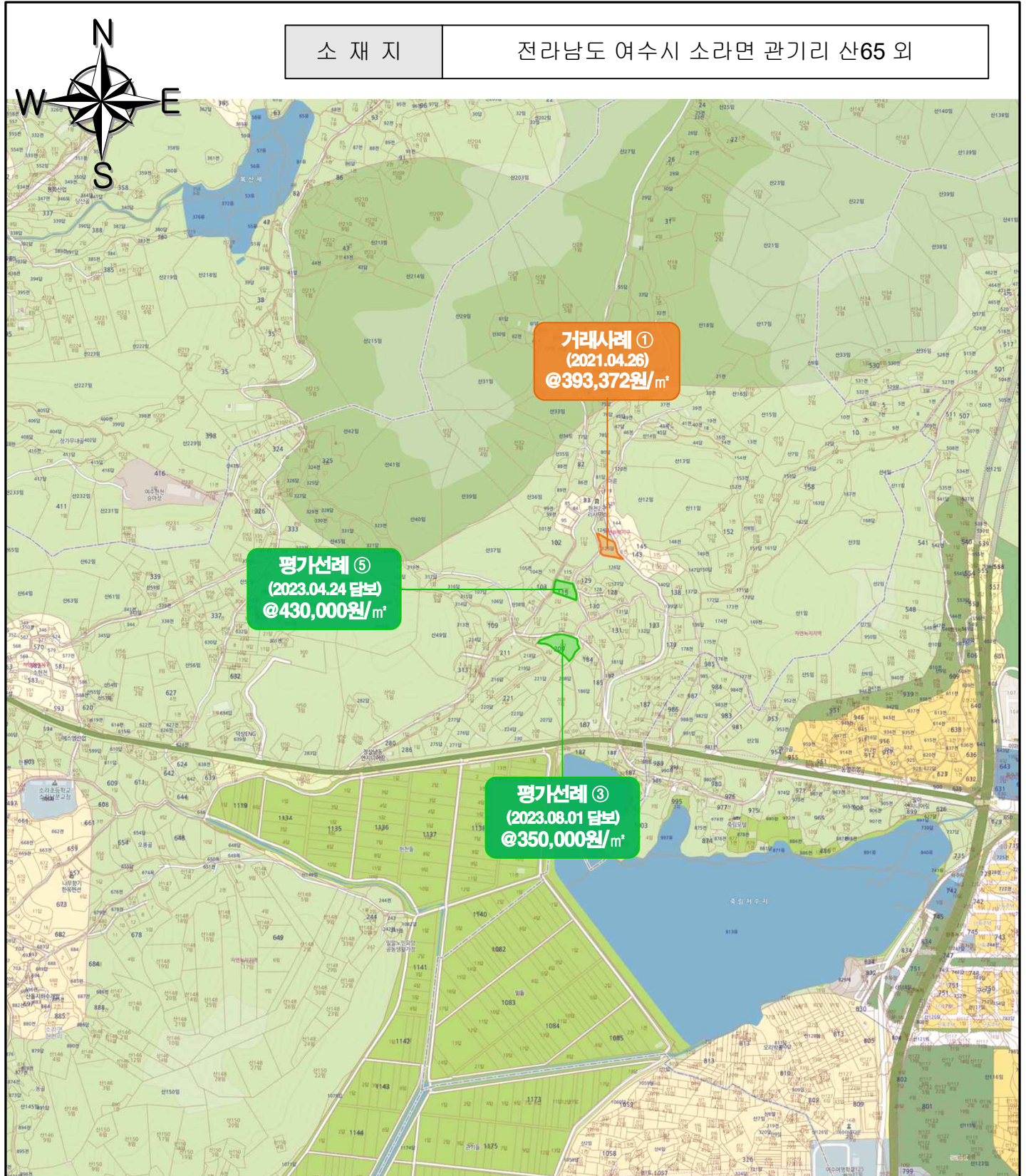
8. 임대관계 및 기타

-

위 치 도



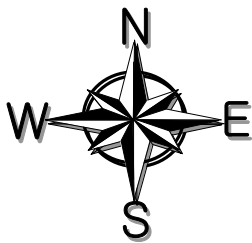
위 치 도



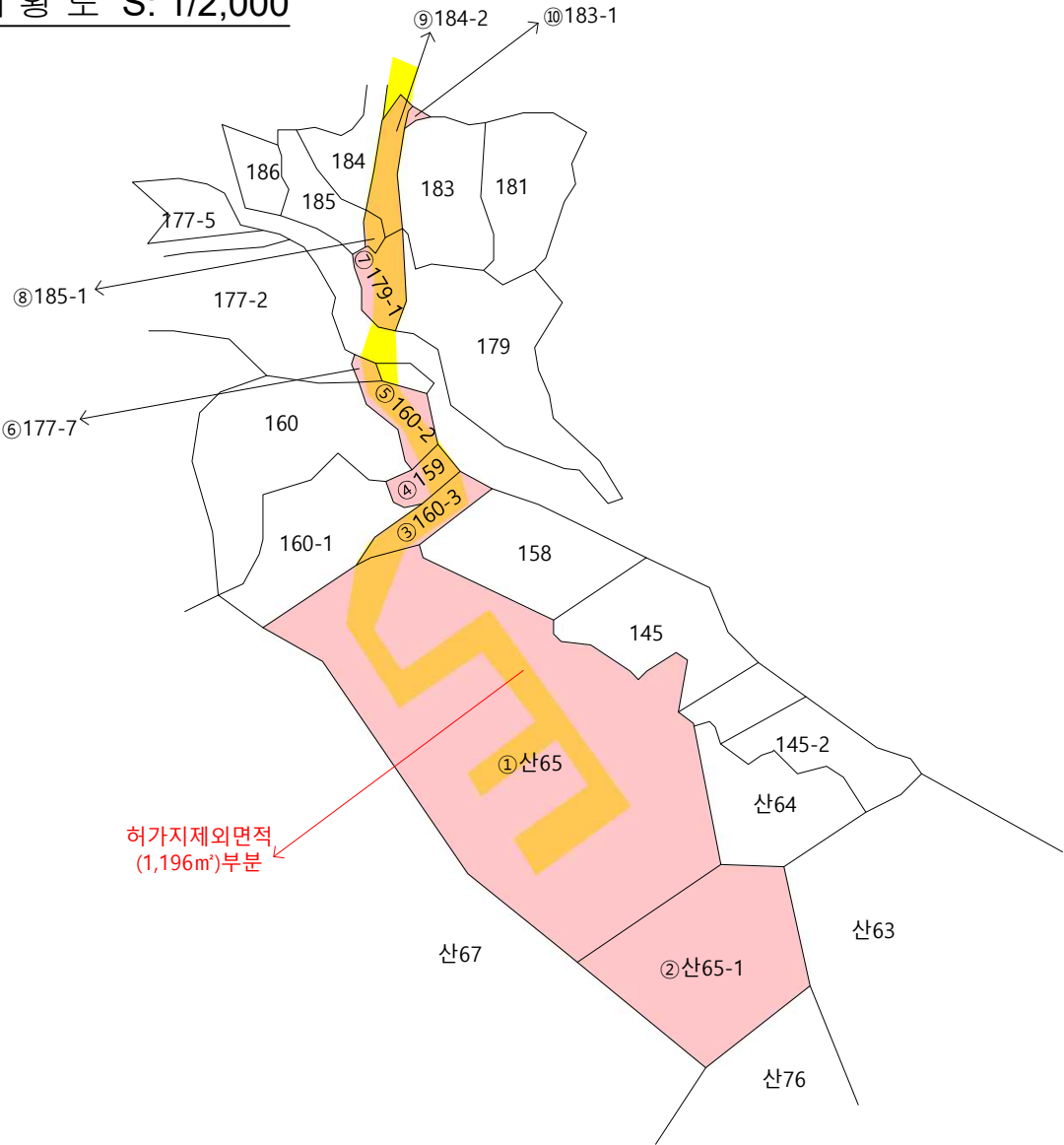
위 치 도



지 적 개 황 도



지 적 개 황 도 S: 1/2,000





【 】



【 (1) 】



【 (1) 】



【 (1) 】



【 (2) 】



【 (3)~(9) 】



【 (3)~(9) 】



【 (3)~(9) 】