

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이동암 소유물건
전라남도 여수시 소라면 사곡리 538-1
(2025-07997-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 동화5070756

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

동화감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김형모

감정평가액	사천팔백구십육만원정(W48,960,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이동암	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
문서번호	2025-07997-A01	2025.07.29	2025.07.21 ~ 2025.07.29	2025.07.30		
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
	전	306	전	306	160,000	48,960,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩48,960,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 여수시 소라면 사곡리에 소재하는 물건으로서 한국자산관리공사의 공매를 목적으로 감정평가 하는것임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1). 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 하였음.

(2). 감정평가조건 ; 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자 2025.07.29로 함.

4. 감정평가방법

(1). 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론과 「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.

(2). 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하므로 사례 및 평가가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 그 밖의 사항

--.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 대상물건의 개요 >

#. 감정평가 대상 토지 기본사항

[여주시 소라면 사곡리]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별지가 (원/㎡)
1	538-1	전	306	자연녹지	41,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액 산출근거

1. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가함.

① 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 2025.01.01)

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	1168	답	2,919	답	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	44,500

◇ 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

② 지가변동률

생산자물가지수는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 것이므로 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 지가변동률이 보다 잘 반영한다고 판단되므로, 지가변동률로 시점수정치를 결정하였음. (국토교통부장관이 월별로 조사,발표한 시,군,구별, 용도지역별의 지가변동률임.)

< 시점수정 >

[여수시]

기 간	지가변동률	용도지역
2025.01.01 - 2025.07.29	1.00209	녹지지역

※2025년 7월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2025년 6월 지가변동률을 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	보정치
본건과 표준지는 인근에 위치하여 지역요인은 동일 비슷함.	1.00

④ 개별요인의 비교

가. 개별요인 비교항목
(농경용지)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등 토양·토지의 양부, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향 기타

나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	-	1.20	1.05	1.05	1.00	1.00	1.32

본건 토지는 비교표준지 A와 비교하여 접근, 환경 및 획지조건에서 우세함.

⑤ 그 밖의 요인의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례 “2013다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)” 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인(기타요인)의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

@ 그 밖의 요인 보정치 ≍ 사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격
÷ 기준시점 당시 비교표준지 가격

가. 인근 거래 및 평가사례

(출처 ; 협회자료)

번호	소재지 (같은 곳)	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격 /평가액 (천원)	목적 [사례시점]
#1	54*-*	전	211	자연녹지	160,000	-	담보 [2024.01.초순]
#2	53*-*	전	594	자연녹지	148,000	-	시가 [2021.05.하순]
#3	54*-*	전	211	자연녹지	167,000	-	담보 [2024.01.초순]
#4	116*-*	주차장	435	자연녹지	210,000	-	시가 [2021.05.하순]
#5	115*-*	전	490	자연녹지	169,000	-	담보 [2023.06.중순]
#6	54*-*	전	211	자연녹지	146,919	-	거래 [2023.12.하순]

나. 그 밖의 요인의 보정률의 결정

상기 유사부동산의 거래사례가격 및 평가사례가격, 평가목적 등을 고려할 때, 평가의 적정성을 기하기 위함. 본건 및 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하고 인근에 위치하여 비교가능하며 적정사례로 추정되는 #6을 비교사례로 선정함.

a) 표준지 공시지가의 기준시점 가격

표준지	표준지 공시지가(원/㎡) × 지가변동률 = 기준시점 표준지 가격(원/㎡)		
A	44,500	1.00209	44,593

b) 거래 또는 평가사례 가격

#6) 54*-* 번지 ; 단가 146,919 원/㎡ (2023.12.21)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

c)

사레가격(원/㎡) × <u>사정보정</u> × <u>시점수정</u> × 지역요인 × <u>개별요인</u> = 기준시점의 사레기준 표준지가격(원/㎡)								
#6	146,919	<u>1.00</u>	<u>1.02044</u>	1.00	<u>0.807</u>	120,987		
사정보정치	#6	사레가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 없는 것으로 판단됨.[1.00]						
시점수정치	#6	2023.12.21 ~ 2025.07.29[1.02044]						
개별요인 비교치	번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
	#6	-	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.807
	사례지 #6에 비하여 비교표준지 A가 접근 및 획지조건에성 열세함.							

d) 보정율의 산출 (c/a)

표준지	사레기준 기준시점 표준지가격(c)/표준지 공시지가의 기준시점가격(a)= 보정률 %		
A	120,987	44,593	271

㉔ 공시지가기준법에 의한 시산가격

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	44,500	1.00209	1.00	1.32	2.71	159,518	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래 및 평가사례비교법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항에 따라 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건 의 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

① 거래 또는 평가사례의 선정기준

비교적 최근의 사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인에서 가장 비교 가능성이 높은 #6사례를 선정함.

② 거래 또는 평가사례의 선정

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격(천원)	거래일자
#6	54*-*	전	211	자연녹지	146,919	-	2023.12.21

(출처:감정평가정보체계)

③ 사정보정

번호	사정보정에 관한 결정의견	보정치
#6	사례가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 없는 것으로 판단됨	1.00

④ 시점수정(사례일자-기준시점간 지가변동율)

여수시 녹지지역	2023.12.21 ~ 2025.07.29	1.02044
----------	-------------------------	---------

※2025년 7월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2025년 6월 지가변동률을 연장적용함.

⑤ 지역요인의 비교

지역요인에 관한 결정의견	보정치
본건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 개별요인의 비교

가. 개별요인의 비교항목

(농경용지)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등 토양· 토지의 양부, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향 기타

나. 개별요인 비교치 결정

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#6	-	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.103
개별요인 비교								
사례지#6에 비하여 본건 토지가 접근 및 환경조건에서 우세함.								

⑦ 거래 및 평가사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#6	146,919	1.00	1.02044	1.00	1.103	165,363	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액과 다른 방법에 의하여 산정한 시산가액을 상호비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액이 타당성이 있으므로 이를 적용함.

기호	공시지가기준 시산단가(원/㎡)	사례기준 시산단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡) (공시지가기준)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	159,518	165,363	160,000	306	<u>48,960,000</u>

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 여수시 소라면 사곡리	538-1	전	자연녹지	306	306	160,000	48,960,000	
합 계								₩48,960,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

이 토지는 여수시 소라면 사곡리에 소재한 장척마을내에 위치하며 주위환경은 해안자연마을 및 농경지 대임.

2. 교통상황

서부로(지방도, 현 소로, 중로계획)와 접함.

3. 형태,지세

근삼각형이며 인접도로보다 등고 낮음.

4. 이용상황

현 텃밭임.(경작중임.)

5. 접면도로상황

현 소로(토지이용계획확인서상은 중로1류)와 접함.

6. 토지이용계획사항 등

자연녹지지역, 자연취락지구, 중로1류(계획, 접함), 가축사육제한구역, 중점경관관리구역임.

7. 제시목록외의 물건

—.

8. 공부와의 차이

—.

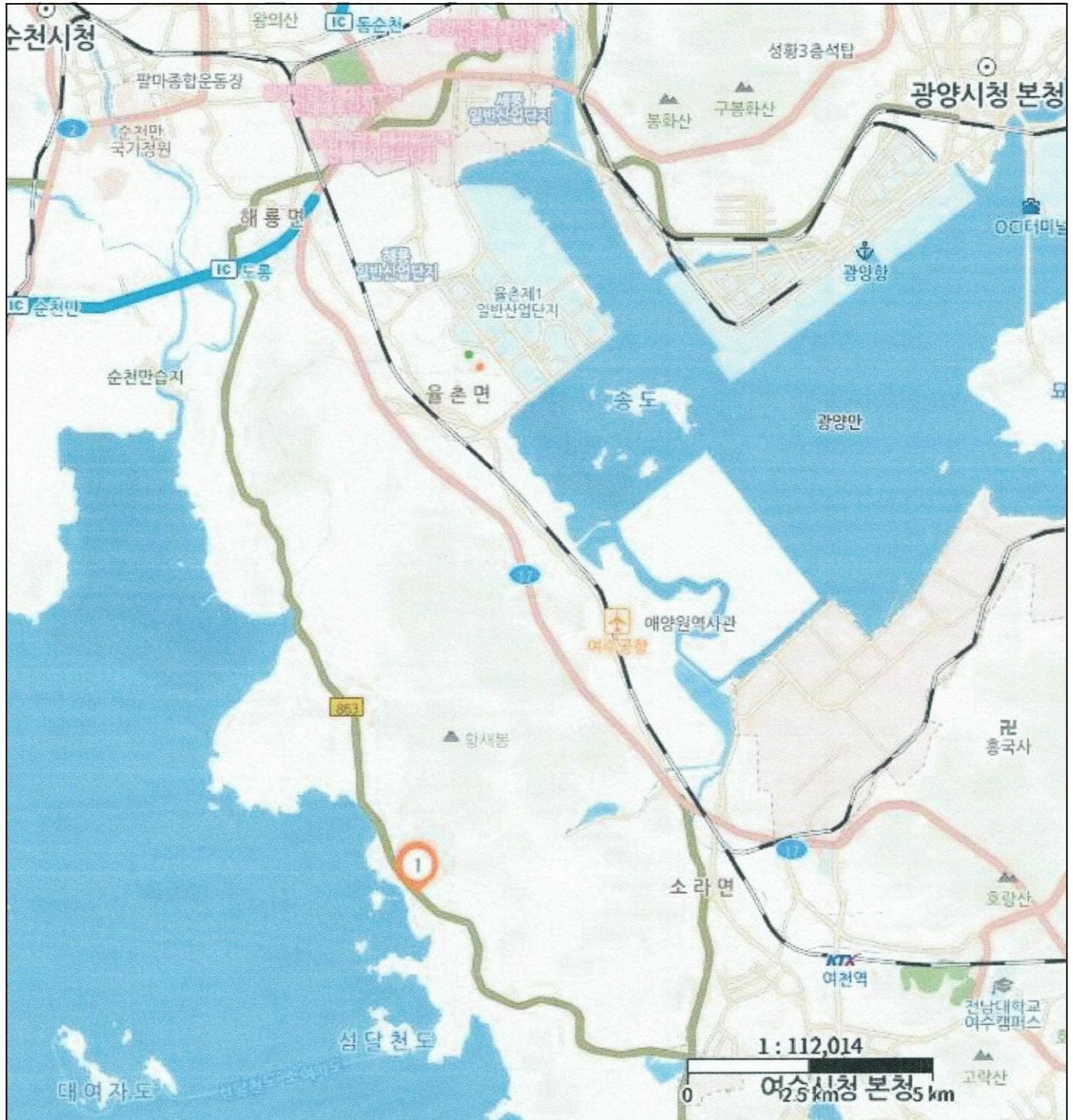
9. 기타

—.

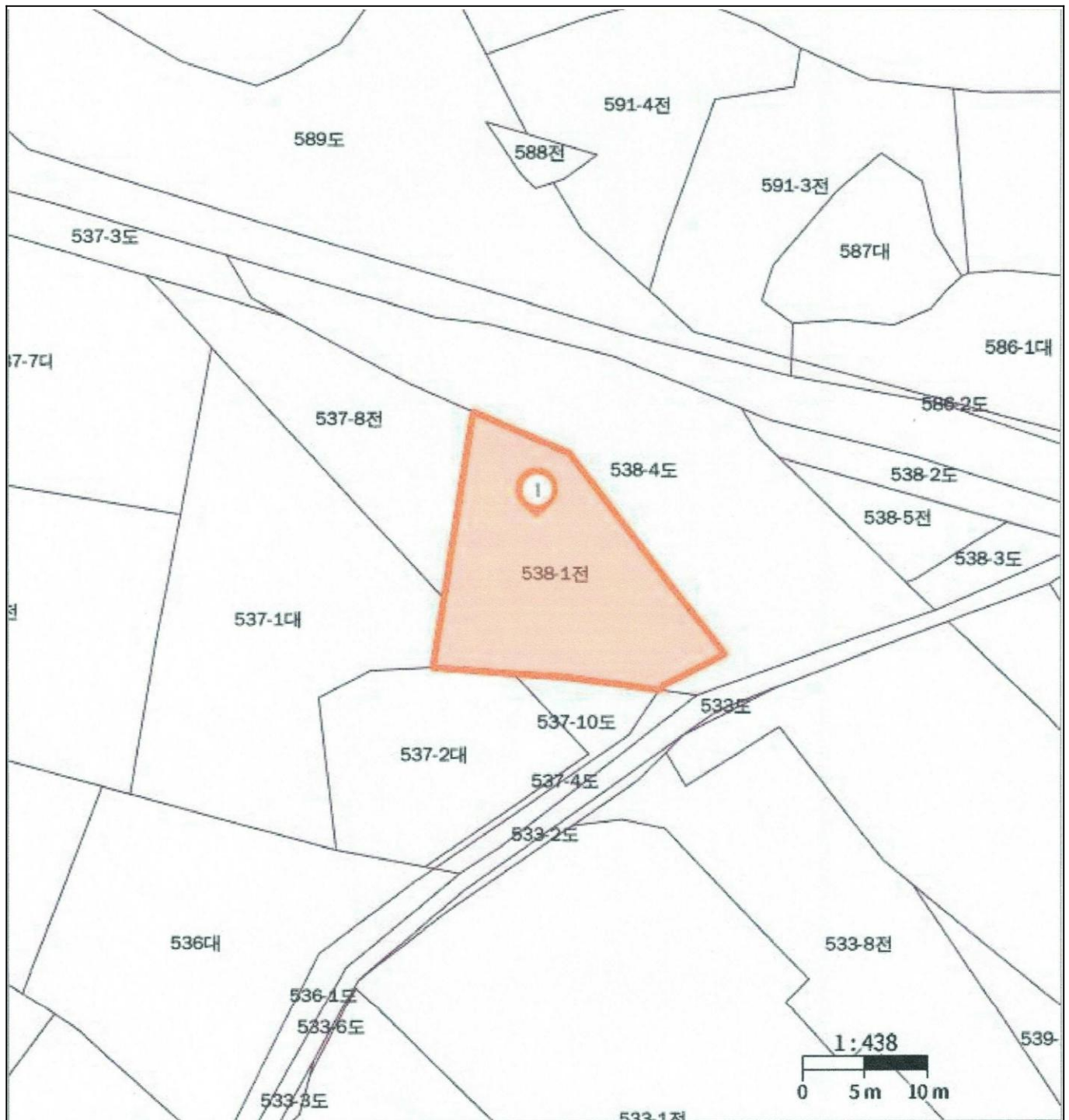
위 치 도



소재지 전라남도 여수시 소라면 사곡리 538-1



지 적 도; 본건



지 적 도; 표준지A

