

# 감정평가서 Appraisal Report

평가의뢰인 동촌신용협동조합 이사장

건명 전라남도 광양시 진월면 망덕리  
62-18번지 외 토지

감정평가서번호 미래새한 2508-71-06004호



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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**미래새한감정평가법인 대구경북지사**

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김영민

김 영 민



(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사  
대표자 민세식



감정평가액	일십삼억오천이백이십이만오천원정 (₩1,352,225,000.-)
-------	-------------------------------------

의뢰인	동춘신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
채무자	--	제출처	동춘신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	이정도 외 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2025-08-07	2025-08-07	2025-08-08

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	2,492	토지	2,492	-	1,352,225,000	
		이하	여백			
합계					₩1,352,225,000.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다. 심사자 감정평가사	주 권 규 (인)
------	--	-----------

# 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	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 광양시 진월면 망덕리	62-18	주유소용지	자연녹지지역	2,335	2,335	566,000	1,321,610,000	
2	"	산115-16	임야	자연녹지지역	157	157	195,000	30,615,000	
<b>합 계</b>				이	하	여	백	<b>₩1,352,225,000.-</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 전라남도 광양시 진월면 망덕리 소재 태안대교 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 동춘신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	망덕리 62-18	2,335	2,335	주유소 용지	자연 녹지	상업나지	세로 (가)	사다리 완경사	253,300	-
2	망덕리 산115-16	157	157	임야	자연 녹지	토지임야	세로 (불)	부정형 완경사	6,000	-
합 계		2,492	2,492	-	-	-	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

### 가. 개요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 07일을 기준시점으로 정함.

## 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 08월 07일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무 기준」 등에 의거하여 평가함.

### 2. 감정평가 관련 규정

#### 감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

#### 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상토지에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 대상토지에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.
- 나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 일련번호 1)토지상에 이동성이 용이한 컨테이너박스 2개동이 소재함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 가. 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지 A,B를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025-01-01]

표준지	A	B
소재지	망덕리 622-1	망덕리 산35-3
면적 (㎡)	4,672	6,149
지목	공장용지	임야
용도지역	자연녹지	자연녹지
이용상황	공업용	자연림
도로교통	광대한면	맹지
형상, 지세	부정형 평지	사다리 완경사
공시지가 (원 / ㎡)	186,500	3,470



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	전라남도 광양시	녹지	2025-01-01 ~ 2025-08-07	0.219	1.00219	2025년 06월 연장적용
B	전라남도 광양시	녹지	2025-01-01 ~ 2025-08-07	0.219	1.00219	2025년 06월 연장적용

### 다. 지역요인 비교

<b>결 정 의 견</b>	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.89	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.05	면적, 형상 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장, 규제의 정도	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			0.935	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 2 / 표준지B

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.30	교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.50	지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			3.250	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고), "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
①	망덕리 62-2	주유소 용지	4,286	상업용	자연녹지	광대 한면	담보	2019-04-11	488,000	230,600
②	망덕리 200-2	주유소 용지	1,980	상업용	계획관리	광대 한면	경매	2023-01-20	652,000	328,700
③	망덕리 200-6	주유소 용지	879	주상용	계획관리 2종전주	광대 한면	담보	2023-06-08	605,000	309,600
④	망덕리 산119-44	임야	6,864	토지 임야	자연녹지	세로 (가)	담보	2022-08-16	167,000	3,740
⑤	망덕리 산119-31	임야	1,387	임야 기타	자연녹지	세로 (가)	담보	2022-06-20	203,000	8,120

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
	광영동 583-21	잡종지	상업용	자연녹지	112	82,000,000	732,000	2021-11-08
㉠	· 토지 추정단가 : 82,000,000원 ÷ 112㎡ ≒ 732,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
	망덕리 산119-31	임야	임야기타	자연녹지	1,387	278,000,000	200,000	2022-03-22
㉡	· 토지 추정단가 : 278,000,000원 ÷ 1,387㎡ ≒ 200,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

### 4) 인근지역의 경매통계 분석

#### ■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	전 남			광 양 시			진 월 면		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
토지 / 잡종지	87.91	85.70	9	0	0	0	0	0	0
토지 / 대지	50.65	71.50	133	56.74	71.84	16	0	0	0
토지 / 임야	56.54	60.07	218	42.86	59.41	13	0	0	0

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ①
B	평가사례 ④

나) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	
평가사례	①	488,000	1.19481	1.000	1.040	606,390	3.244	
표준지	A	186,500	1.00219	-	-	186,908		
산 내 출 역	시점수정	· 전라남도 광양시 녹지(2019-04-11~2025-08-07): 1.19481						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
		· 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	
평가사례	④	167,000	1.02698	1.000	0.350	60,027	17.259	
표 준 지	B	3,470	1.00219	-	-	3,478		
산 내 출 역	시점수정	· 전라남도 광양시 녹지(2022-08-16~2025-08-07): 1.02698						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	0.70	0.50	-	1.00	1.00	0.350
· 접근조건(교통의 편부)에서 열세, 자연조건(지세 등)에서 열세함.								

### 라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표 준 지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1	A	3.244	3.24
2	B	17.259	17.25

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	186,500	1.00219	1.000	0.935	3.24	566,220	566,000	-
2	B	3,470	1.00219	1.000	3.250	17.25	194,963	195,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 가. 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서, 대상토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

### 나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1	㉠
2	㉡

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	광영동 583-21	잡종지	상업용	자연녹지	112	82,000,000	732,000	2021-11-08
	비 고	· 토지 추정단가 : 82,000,000원 ÷ 112㎡ ≒ 732,000원/㎡ 토지만의 거래사례임.						
㉡	망덕리 산119-31	임야	임야기타	자연녹지	1,387	278,000,000	200,000	2022-03-22
	비 고	· 토지 추정단가 : 278,000,000원 ÷ 1,387㎡ ≒ 200,000원/㎡ 토지만의 거래사례임.						

[출처: 등기사항전부증명서]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 사정보정

“사정보정(事情補正)”이란 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 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 라. 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래 사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
㉠	전라남도 광양시	녹지	2021-11-08 ~ 2025-08-07	6.363	1.06363	2025년 06월 연장적용
㉡	전라남도 광양시	녹지	2022-03-22 ~ 2025-08-07	4.536	1.04536	2025년 06월 연장적용

### 마. 지역요인 비교

<b>결 정 의 건</b>	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
<b>지역요인 비교치</b>	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.95	인근환경에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	0.90	경사도 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			0.752	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 2 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.94	교통의 편부 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			0.940	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호		사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	㉠	732,000	1.00	1.06363	1.000	0.752	585,490	585,000	-
2	㉡	200,000	1.00	1.04536	1.000	0.940	196,528	197,000	-

### 3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	566,000	585,000	566,000
2	195,000	197,000	195,000

### 4. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제 11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

### 5. 토지 감정평가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	전라남도 광양시 진월면 망덕리 62-18	2,335	2,335	566,000	1,321,610,000	-
2	전라남도 광양시 진월면 망덕리 산115-16	157	157	195,000	30,615,000	-
합      계		2,492	2,492	-	1,352,225,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

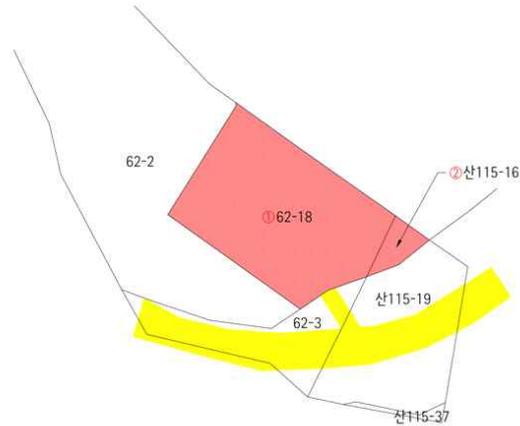
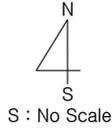
### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,352,225,000	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
합 계	1,352,225,000	-

- 끝 -

# 토지 감정평가 요항표

## 지 적 개 황 도



지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 전라남도 광양시 진월면 망덕리 소재 태안대교 북측 인근에 위치하는 토지로서, 부근일대는 국도주변 근린생활시설, 중.소규모의 공장용지, 농촌마을, 농경지 등으로 형성되어 있으며, 제반주위환경 보통임
교 통 상 황	대상물건 및 인근까지 차량 및 농기계 접근 가능하며, 제반 교통사정 보통임.
접 면 도 로 상 황	일련번호 1),2)남동측으로 인접토지(62-3번지, 산115-19번지 소유자: 전라남도)이용한 폭 약10미터의 포장도로와 인접함.
지 세 , 형 상 및 이 용 상 황	일련번호 1)남서측하향 완경사지대의 사다리형의 토지로서, '상업나지', 일련번호 2)남서측하향 완경사지대의 부정형의 토지로서, '토지임야' 로 이용중임.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사	<ul style="list-style-type: none"> <li>■일련번호 1 : 도시지역, 자연녹지지역(광양시 고시2012-60),</li> <li>■일련번호 2 : 도시지역, 자연녹지지역(광양시 고시2012-60), 준보전산지&lt;산지관리법&gt;,</li> </ul>
제시목록 외의 물건	없 음.
공 부 와 의 차 이 및 기 타 사 황	일련번호 1)토지상에 이동성이 용이한 컨테이너박스 2개동이 소재함.
임 대 관 계 등	--

# 광역위치도

소재지

전라남도 광양시 진월면 망덕리 62-18 외



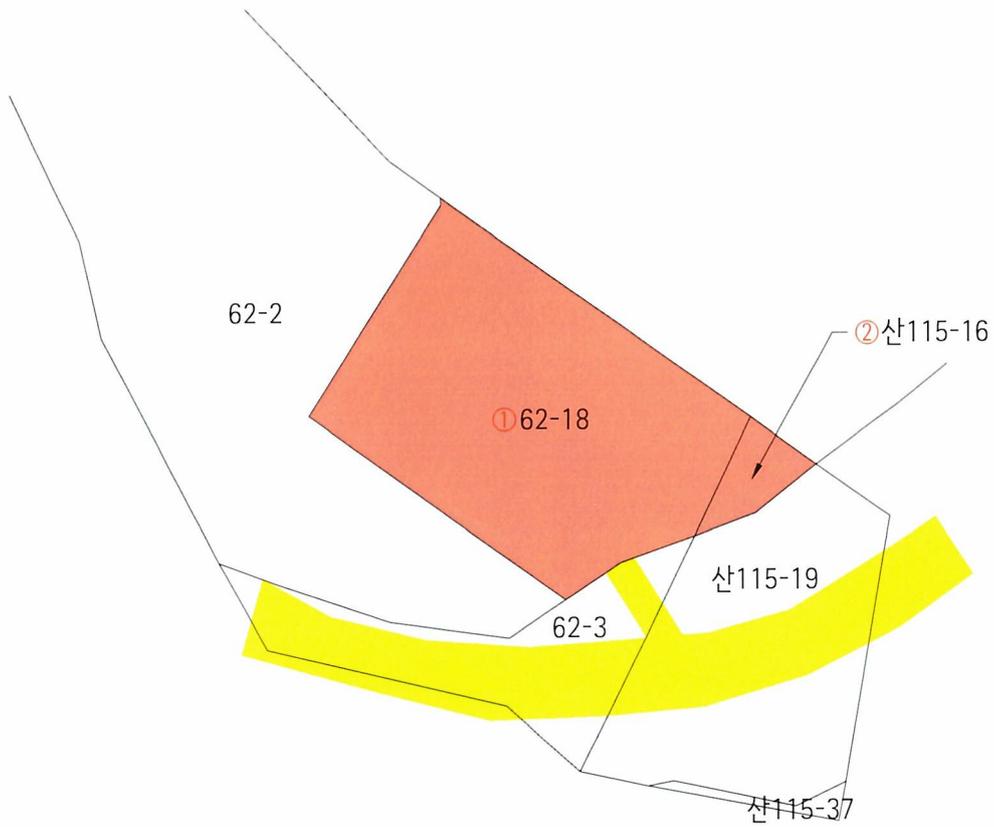
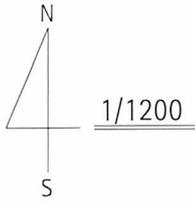
# 상세 위치도

소재지

전라남도 광양시 진월면 망덕리 62-18 외



# 지 적 개 황 도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

# 사 진 용 지



대상물건(1)(2)전경



대상물건(1)(2)전경

# 사 진 용 지



대상물건(1)(2)전경



대상물건(1)(2)전경

# 사 진 용 지



대상물건(1)전경



대상물건(1)전경

# 사 진 용 지



대상물건(2)전경