

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	전남개발공사사장
건명	여수 죽림1지구 도시개발사업
감정서번호	가람 1825-01-17008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.



(주)가람감정평가법인 호남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:061)375-6540 FAX:061)375-6542



감정평가서 가격심사 인증서

인증서번호 : 2025-00562

심사일자 : 2025-01-24

평가서번호	1825-01-17008	본·지사명	호남지사
평가의뢰인	전남개발공사사장	평가목적	처분(매각)
담당평가사	정경준	기준시점	2025-01-23
물건소재지	전라남도 여수시 죽림1지구		
감정평가액	구십오억구천삼백오십만원정 (₩9,593,500,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 박영하



(토지)감정평가표

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

감정평가사
정경준

鄭京俊



(주)가람감정평가법인 호남지사 지사장 조병혁



감정평가액	구십오억구천삼백오십만원정(₩9,593,500,000.-)		
의뢰인	전남개발공사사장	감정평가목적	처분(매각)
채무자	-	제출처	전남개발공사
소유자 (대상업체명)	-	기준가치	시장가치
		감정평가조건	1-4-나
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.01.23	2025.01.10 ~ 2025.01.23
		작성일	2025.01.23

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	7,972㎡	토지	7,972㎡	-	9,593,500,000
		이	하	여	백	
합계						₩9,593,500,000

심사인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

최응



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 전남개발공사가장이 의뢰한 전라남도 여수시 소라면 죽림리 소재 "여수 죽림1지구 도시개발사업"내에 위치하는 부동산(토지)으로서 매각목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

1) 대상 토지

기호	소재지	가지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-19-3	248.0	대	1종일주	주거나지	-
2	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-19-4	248.0	대	1종일주	주거나지	-
3	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-1	248.0	대	1종일주	주거나지	-
4	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-5	240.0	대	1종일주	주거나지	-
5	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-6	240.0	대	1종일주	주거나지	-
6	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-8	247.0	대	1종일주	주거나지	-
7	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-9	248.0	대	1종일주	주거나지	-
8	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-21-4	248.0	대	1종일주	주거나지	-
9	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-21-5	248.0	대	1종일주	주거나지	-
10	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-21-9	248.0	대	1종일주	주거나지	-
11	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-21-11	248.0	대	1종일주	주거나지	-
12	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-22-1	250.0	대	1종일주	주거나지	-
13	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-22-5	248.0	대	1종일주	주거나지	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	가지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
14	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-22-7	250.0	대	1종일주	주거나지	-
15	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-23-3	248.0	대	1종일주	주거나지	-
16	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-23-11	248.0	대	1종일주	주거나지	-
17	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-23-12	250.0	대	1종일주	주거나지	-
18	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-24-6	248.0	대	1종일주	주거나지	-
19	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-27-5	248.0	대	1종일주	주거나지	-
20	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-27-8	248.0	대	1종일주	주거나지	-
21	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-27-9	248.0	대	1종일주	주거나지	-
22	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-27-10	248.0	대	1종일주	주거나지	-
23	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-28-2	256.0	대	1종일주	주거나지	-
24	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-28-3	256.0	대	1종일주	주거나지	-
25	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-28-4	256.0	대	1종일주	주거나지	-
26	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-29-2	243.0	대	1종일주	주거나지	-
27	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-29-6	243.0	대	1종일주	주거나지	-
28	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-29-8	243.0	대	1종일주	주거나지	-
29	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-30-3	255.0	대	1종일주	주거나지	-
30	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-30-7	255.0	대	1종일주	주거나지	-
31	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-33-1	260.0	대	1종일주	주거나지	-
32	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-33-3	260.0	대	1종일주	주거나지	-
합계			7,972.0				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	세장형, 가장형 등으로 조성될 예정임.
허 용 용 도	<ul style="list-style-type: none"> ● 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 중 단독주택, 다가구주택에 한함. ● 점포형 주택 ● 건축법시행령 별표1 제2호 제1종 근린생활시설 및 제4호 제2종근린생활시설(단, 단란주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 흥포판매소, 게임제공업소, 안마시술소, 안마원 및 비디오감상실, 노래연습장 제외) ● 지하층에 주거 및 교육용도 불허 ● 점포주택의 경우 지상1층에 한하여 점포설치(바닥면적의 합계가 총연면적의 40퍼센트 이내 단, 2층 이하의 건축물일 경우 건축물의 연면적의 50퍼센트 미만으로 설치)
인접도로상태	블록 내 도로는 8M ~ 10M의 소로변에 접함.
건 폐 율	60% 이하
용 적 률	200% 이하
최 고 층 수	4층 이하
세 대 수	6가구 이하

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025년 01월 23일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본 건은 2025년 01월 10일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

본 건은 귀 공사요청에 의거 부지조성공사가 완료된 상태를 전제로 평가하였음.

5. 기타 참고사항

본 건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 면적, 위치, 용도지역, 토지이용에 따른 제반사항(건폐율, 용적률 등)은 귀 제시목록 및 제시자료에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

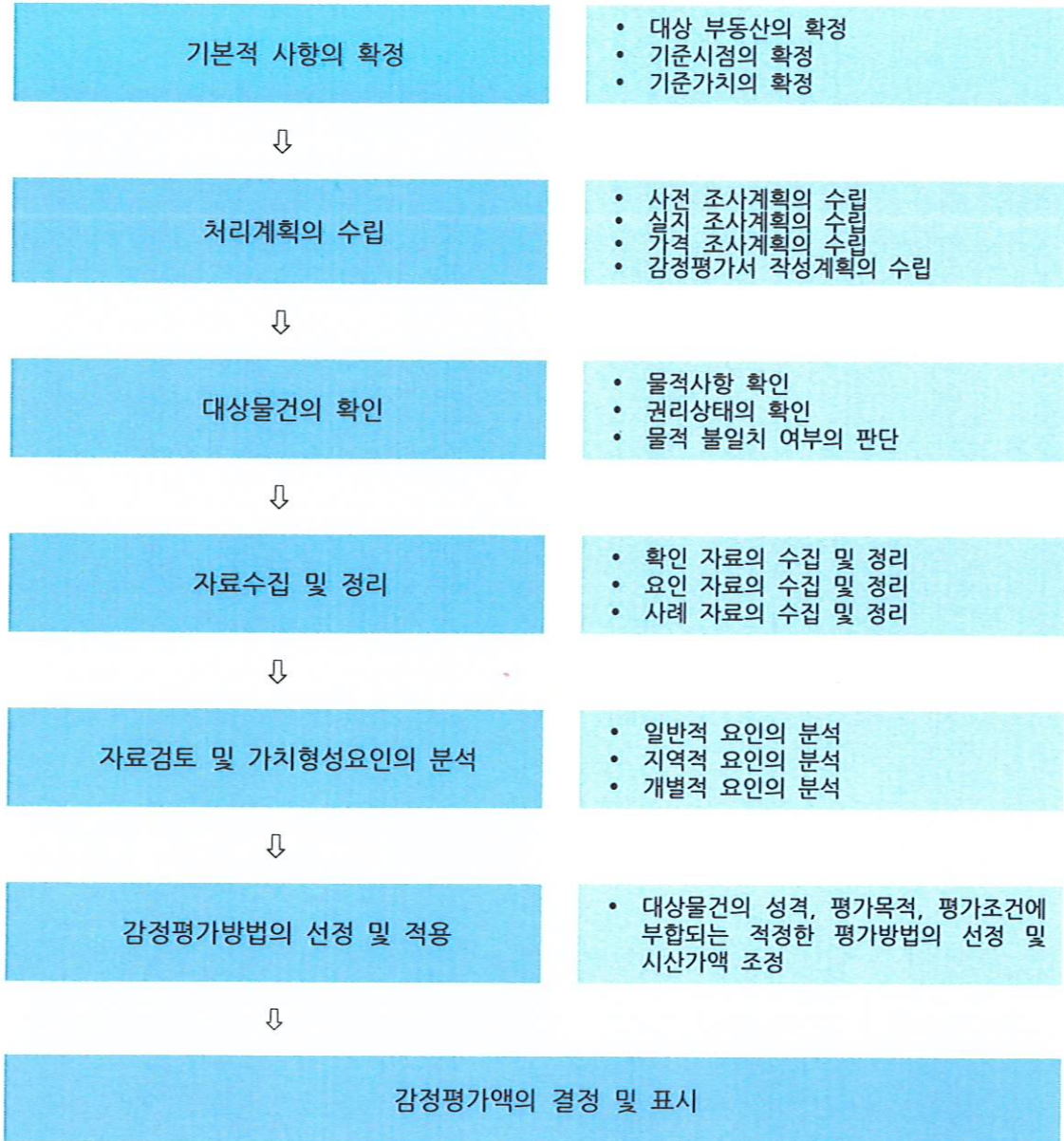
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 여수죽림1지구 사업개요 등

1. 여수죽림1지구 사업개요

1) 사업시행자

전남개발공사

2) 사업기간

총사업기간 : 2016년 ~ 2025년 6월경 예정

3) 사업면적

전라남도 여수시 소라면 죽림리 일원 986,559㎡

4) 총사업비

4,155억원(예상)

5) 계획인구

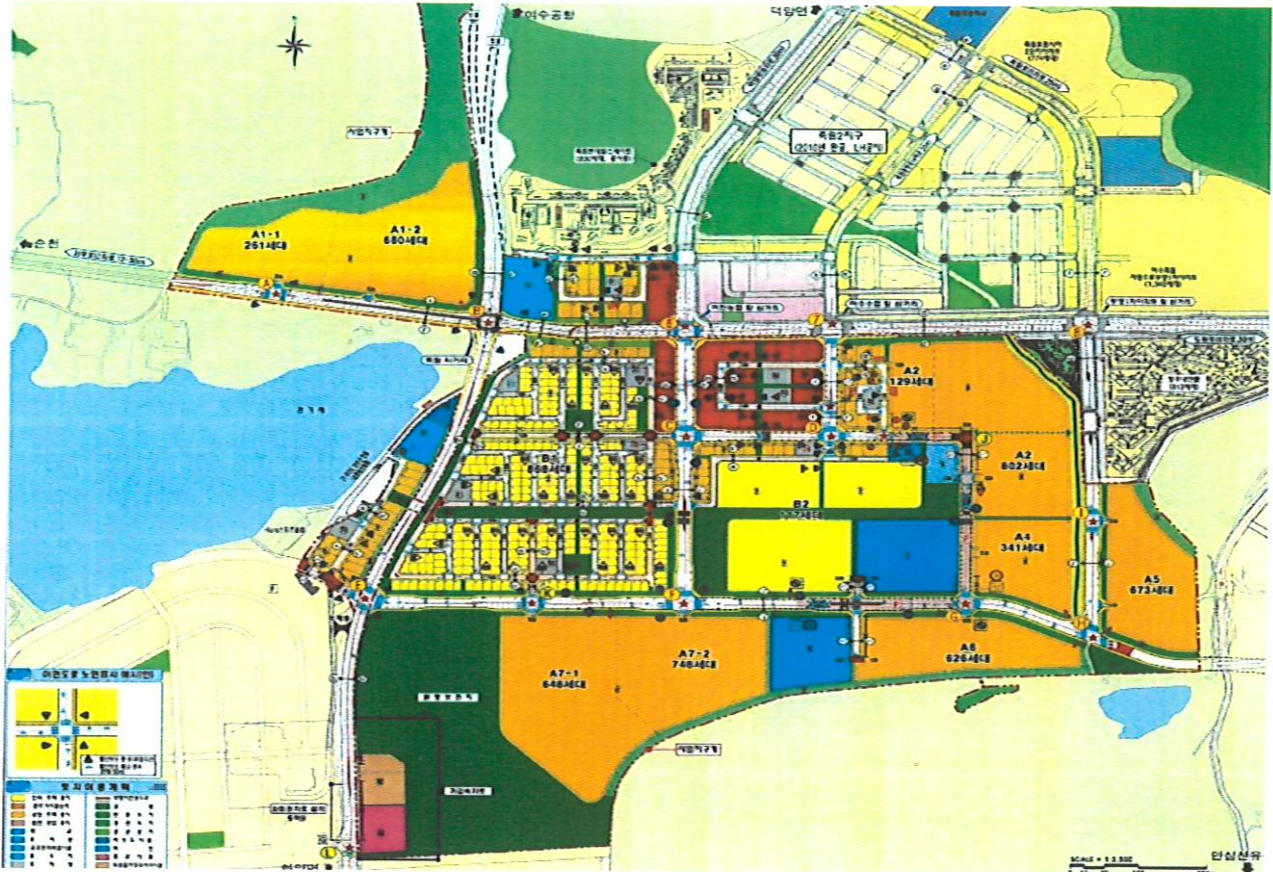
5,776세대 / 13,864명 예상

2. 추진현황 및 계획

- 2016년 08월 : 도시개발사업 제안서 제출
- 2018년 08월 : 구역지정 및 개발계획 승인 고시
- 2019년 06월 : 지장물건 실태조사 완료
- 2020년 01월 : 손실보상 협의
- 2020년 05월 : 조성공사 착공
- 2024년 12월 : 공사 준공 예정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지이용계획도(예정)



4. 입지여건

1) 교통인프라

철도시설 : 여수EXPO(KTX, SRT)에서 서울 2시간대

고속도로 : 순천완주고속도로 등 서울 3시간대

남해고속도로 부산 2시간대

공항 : 여수공항(국내선)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 지리적 위치

인접 순천시, 광양시와 교통이 원활하고 이순신 대교 등의 개통으로 인해 경상도지역과의 진입이 용이함. 여수지역 및 광양지역 등의 공업지대 등과 출퇴근이 용이함.

3) 인문·사회적위치

기존 돌산도를 중심으로 관광이 활발하게 이루어 지고 있으며, 팔영대교의 개통으로 인하여 해상자원을 이용한 관광자원이 확충되었으며, 해안가를 중심으로 숙박시설, 관광시설 등이 지속적으로 개발되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
제1종일반주거지역	단독	소로변	1,700,000 내외	-

2. 인근 거래사례

(전라남도 여수시, 출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	소라면 죽림리 1147-4	대	255.1	1종일주	정방형	2022.07.02.	390,000,000	1,528,812
			-	주거기타	소로각지	-		765,900
#2	소라면 죽림리 1215-4	대	242.2	1종일주	정방형	2022.05.26.	733,000,000	3,026,424
			-	주상용	중로각지	-		978,500

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(전라남도 여수시, 출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	소라면 죽림리 BL B1-19-2	대	248.0	1종일주 주거나지	소로 한면	1,023,000	2023.08.18.	매각	-
#ㄴ	소라면 죽림리 BL B1-23-1	대	250.0	1종일주 주거나지	소로 각지	1,139,000	2023.08.18.	매각	-
#ㄷ	소라면 죽림리 BL B1-31-2	대	256.0	1종일주 주거나지	소로 한면	1,095,000	2023.08.18.	매각	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지 중에서 비교표준지 B~E를 비교표준지로 선정하였으며, 비교표준지 현황은 가격시점과 유사한 것으로 조사되었음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	소라면 죽림리 BL B1-19-6	248.0	대	주거나지	1종 일주	소로 한면	사다리 평 지	515,000
B	소라면 죽림리 BL B1-24-1	250.0	대	주거나지	1종 일주	소로 각지	정방형 평 지	530,600
C	소라면 죽림리 BL B1-27-8	248.0	대	주거나지	1종 일주	소로 한면	정방형 평 지	509,600
D	소라면 죽림리 BL B1-29-5	243.0	대	주거나지	1종 일주	소로 한면	정방형 평 지	537,700
E	소라면 죽림리 BL B1-30-5	255.0	대	주거나지	1종 일주	소로 한면	정방형 평 지	523,500

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지	사·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
B~E	전라남도 여수시 (24.01.01~25.01.23)	주거지역	1.332% (1.01332)	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.244 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.117 $(1 + 0.01244) * (1 + 0.00117 * 23/31)$ ≒ 1.01332

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사·발표된 월별 지가변동을 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
1	B	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	본 건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등)에서 열세함.
2	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
3	B	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	본 건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.
4	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
5	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
6	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
7	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
8	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
9	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
10	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
11	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
12	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
13	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
14	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
15	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
16	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
17	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
18	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
19	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
20	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
21	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
22	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
23	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
24	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
25	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
26	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
27	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
28	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
29	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
30	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
31	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.
32	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건은 비교표준지 대비 유사함.

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	B~E	#1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 이용상황, 공법상제한 사항 등이 유사하고, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 거래 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	소라면 죽림리 1147-4	대	255.1	1종일주	정방형	2022.07.02.	390,000,000	1,528,812
			-	주거기타	소로각지	-		765,900

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

1) 비교사례 기준 표준지가액

사례	표준지	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비고
#1	B	1,528,812	1.000	1.02760	1.000	0.830	1,303,936	-
#1	C	1,528,812	1.000	1.02760	1.000	0.742	1,165,687	-
#1	D	1,528,812	1.000	1.02760	1.000	0.789	1,239,525	-
#1	E	1,528,812	1.000	1.02760	1.000	0.789	1,239,525	-

- 사정보정

선정된 비교사례는 별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점수정

(전라남도)

사례	기간	시점수정치	비고
#1	2022.07.02. ~ 2025.01.23.	1.02760	여수시 주거지역

- 지역요인

비교사례와 비교 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함(1.000).

- 개별요인

사례	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
#1	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.83	0.830
	C	0.97	0.97	1.00	0.95	1.00	0.83	0.742
	D	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.83	0.789
	E	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.83	0.789
비 고	비교표준지 #B : 비교표준지는 거래사례 대비 기타조건(성숙도 등)에서 열세함. 비교표준지 #C : 비교표준지는 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(접근성 등), 획지조건(각지 등), 기타조건(성숙도 등)에서 열세함. 비교표준지 #D : 비교표준지는 거래사례 대비 획지조건(각지 등), 기타조건(성숙도 등)에서 열세함. 비교표준지 #E : 비교표준지는 거래사례 대비 획지조건(각지 등), 기타조건(성숙도 등)에서 열세함.							

2) 비교표준지의 가격시점 현재가액

비교 표준지		시점수정	산출단가 (원/㎡)
일련번호	공시지가(원/㎡)		
B	530,600	1.01332	537,668
C	509,600	1.01332	516,388
D	537,700	1.01332	544,862
E	523,500	1.01332	530,473

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지 기호	비교사례기준 표준지가액	비교표준지의 가격시점 현재가액	그 밖의 요인		비고
			산출	적용	
B	1,303,936	537,668	2.425	2.42	-
C	1,165,687	516,388	2.257	2.25	-
D	1,239,525	544,862	2.275	2.27	-
E	1,239,525	530,473	2.337	2.33	-

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	B	530,600	1.01332	1.000	0.970	2.42	1,262,121	1,260,000
2	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
3	B	530,600	1.01332	1.000	0.970	2.42	1,262,121	1,260,000
4	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
5	B	530,600	1.01332	1.000	1.000	2.42	1,301,156	1,300,000
6	E	523,500	1.01332	1.000	1.000	2.33	1,236,002	1,230,000
7	E	523,500	1.01332	1.000	1.000	2.33	1,236,002	1,230,000
8	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
9	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
10	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
11	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
12	B	530,600	1.01332	1.000	1.000	2.42	1,301,156	1,300,000
13	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
14	B	530,600	1.01332	1.000	1.000	2.42	1,301,156	1,300,000
15	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
16	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
17	B	530,600	1.01332	1.000	1.000	2.42	1,301,156	1,300,000
18	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
19	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
20	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
21	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
22	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
23	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
24	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
25	C	509,600	1.01332	1.000	1.000	2.25	1,161,873	1,160,000
26	D	537,700	1.01332	1.000	1.000	2.27	1,236,837	1,230,000
27	D	537,700	1.01332	1.000	1.000	2.27	1,236,837	1,230,000
28	D	537,700	1.01332	1.000	1.000	2.27	1,236,837	1,230,000
29	E	523,500	1.01332	1.000	1.000	2.33	1,236,002	1,230,000
30	E	523,500	1.01332	1.000	1.000	2.33	1,236,002	1,230,000
31	E	523,500	1.01332	1.000	1.000	2.33	1,236,002	1,230,000
32	E	523,500	1.01332	1.000	1.000	2.33	1,236,002	1,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 거래사례 선정기준

- 1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- 2) 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- 3) 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- 4) 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- 5) 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- 6) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1	#2

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#2	소라면 죽림리 1215-4	대	242.2	1종일주	정방형	2022.05.26.	733,000,000	3,026,424
			-	주상용	중로각지	-		978,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#2	전라남도 여수시 (22.05.26~25.01.23)	주거지역	3.300% (1.03300)	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.442 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.427 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.407 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.384 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.305 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.208 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.075 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.110 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.296 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.244 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.117 $(1 + 0.00442 * 6/31) * (1 + 0.00427) * (1 + 0.00407) * (1 + 0.00384) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00208) * (1 - 0.00075) * (1 - 0.00110) * (1 + 0.00296) * (1 + 0.01244) * (1 + 0.00117 * 23/31)$ ≈ 1.03300

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
1	#2	0.85	0.60	1.00	1.00	1.00	0.83	0.423	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 기타조건에서 열세함.
2	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
3	#2	0.88	0.60	1.00	1.00	1.00	0.83	0.438	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 기타조건에서 열세함.
4	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	거래 사 례	가로 조 건	접근 조 건	환경 조 건	획지 조 건	행정적 조 건	기타 조 건	개별요인 비교치	비 고
5	#2	0.88	0.60	1.00	1.00	1.00	0.83	0.438	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 기타조건에서 열세함.
6	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
7	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
8	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
9	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
10	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
11	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
12	#2	0.88	0.60	1.00	1.00	1.00	0.83	0.438	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 기타조건에서 열세함.
13	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
14	#2	0.88	0.60	1.00	1.00	1.00	0.83	0.438	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 기타조건에서 열세함.
15	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
16	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
17	#2	0.88	0.60	1.00	1.00	1.00	0.83	0.438	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 기타조건에서 열세함.
18	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
19	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
20	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
21	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
22	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
23	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
24	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
25	#2	0.85	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.402	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
26	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
27	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
28	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
29	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
30	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
31	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.
32	#2	0.88	0.60	1.00	0.95	1.00	0.83	0.416	본 건은 거래사례 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 기타조건에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액(원/㎡)} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.423	1,322,423	1,320,000
2	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
3	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.438	1,369,318	1,360,000
4	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
5	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.438	1,369,318	1,360,000
6	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
7	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
8	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
9	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
10	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
11	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
12	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.438	1,369,318	1,360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사경보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
13	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
14	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.438	1,369,318	1,360,000
15	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
16	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
17	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.438	1,369,318	1,360,000
18	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
19	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
20	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
21	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
22	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
23	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
24	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
25	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.402	1,256,771	1,250,000
26	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
27	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
28	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
29	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
30	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
31	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000
32	#2	3,026,424	1.000	1.03300	1.000	0.416	1,300,539	1,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	248.0	1,260,000	1,320,000	1,260,000	312,480,000
2	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
3	248.0	1,260,000	1,360,000	1,260,000	312,480,000
4	240.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	278,400,000
5	240.0	1,300,000	1,360,000	1,300,000	312,000,000
6	247.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	303,810,000
7	248.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	305,040,000
8	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
9	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
10	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
11	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
12	250.0	1,300,000	1,360,000	1,300,000	325,000,000
13	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
14	250.0	1,300,000	1,360,000	1,300,000	325,000,000
15	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
16	248.0	1,160,000	1,300,000	1,160,000	287,680,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
17	250.0	1,300,000	1,360,000	1,300,000	325,000,000
18	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
19	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
20	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
21	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
22	248.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	287,680,000
23	256.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	296,960,000
24	256.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	296,960,000
25	256.0	1,160,000	1,250,000	1,160,000	296,960,000
26	243.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	298,890,000
27	243.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	298,890,000
28	243.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	298,890,000
29	255.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	313,650,000
30	255.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	313,650,000
31	260.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	319,800,000
32	260.0	1,230,000	1,300,000	1,230,000	319,800,000
합계	7,972.0				9,593,500,000

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	9,593,500,000	공시지가기준법
합계	9,593,500,000	



토지평가조사서

일련 번호	소재지	가지번	지목	편입면적(㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가	금액	
1	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-19-3	대	248.0	1,260,000	312,480,000	
2	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-19-4	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
3	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-1	대	248.0	1,260,000	312,480,000	
4	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-5	대	240.0	1,160,000	278,400,000	
5	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-6	대	240.0	1,300,000	312,000,000	
6	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-8	대	247.0	1,230,000	303,810,000	
7	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-20-9	대	248.0	1,230,000	305,040,000	
8	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-21-4	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
9	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-21-5	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
10	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-21-9	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
11	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-21-11	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
12	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-22-1	대	250.0	1,300,000	325,000,000	
13	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-22-5	대	248.0	1,160,000	287,680,000	



토 지 평 가 조 서

일련 번호	소재지	가지번	지목	편입 면적(㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가	금액	
14	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-22-7	대	250.0	1,300,000	325,000,000	
15	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-23-3	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
16	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-23-11	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
17	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-23-12	대	250.0	1,300,000	325,000,000	
18	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-24-6	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
19	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-27-5	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
20	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-27-8	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
21	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-27-9	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
22	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-27-10	대	248.0	1,160,000	287,680,000	
23	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-28-2	대	256.0	1,160,000	296,960,000	
24	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-28-3	대	256.0	1,160,000	296,960,000	
25	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-28-4	대	256.0	1,160,000	296,960,000	
26	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-29-2	대	243.0	1,230,000	298,890,000	



토 지 평 가 조 서

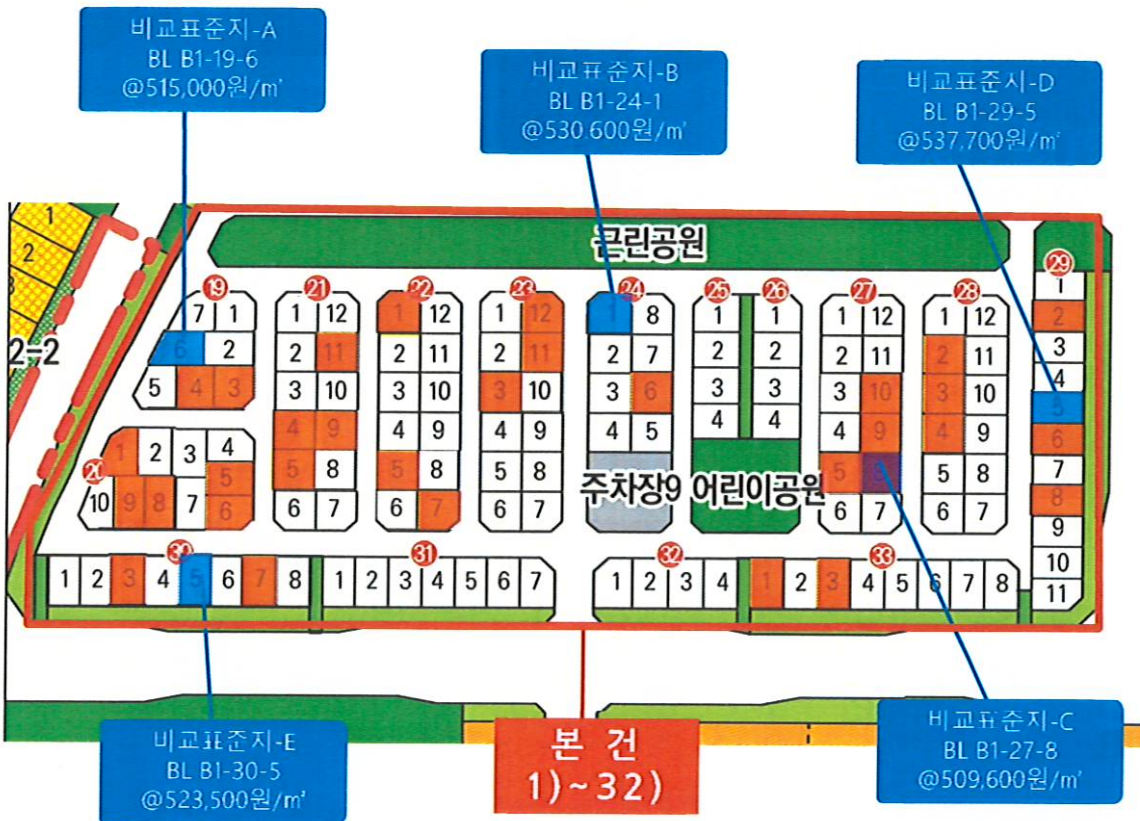
일련 번호	소재지	가지번	지목	편입면적(㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가	금액	
27	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-29-6	대	243.0	1,230,000	298,890,000	
28	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-29-8	대	243.0	1,230,000	298,890,000	
29	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-30-3	대	255.0	1,230,000	313,650,000	
30	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-30-7	대	255.0	1,230,000	313,650,000	
31	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-33-1	대	260.0	1,230,000	319,800,000	
32	전라남도 여수시 소라면 죽림리	BL B1-33-3	대	260.0	1,230,000	319,800,000	
합 계						9,593,500,000	
			이	하	여	백	



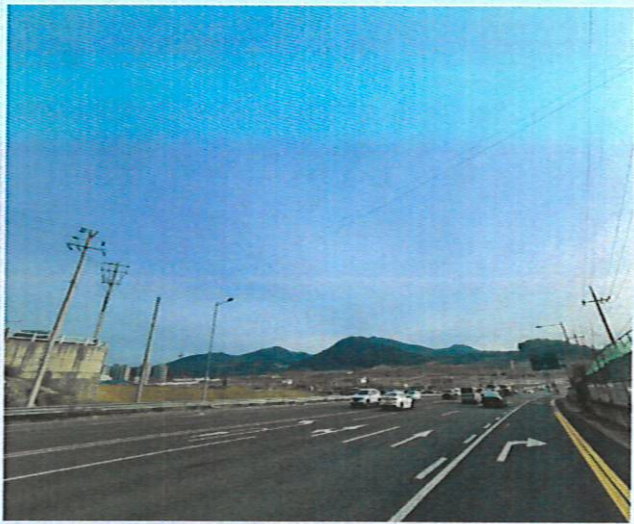
위 치 도

소재지

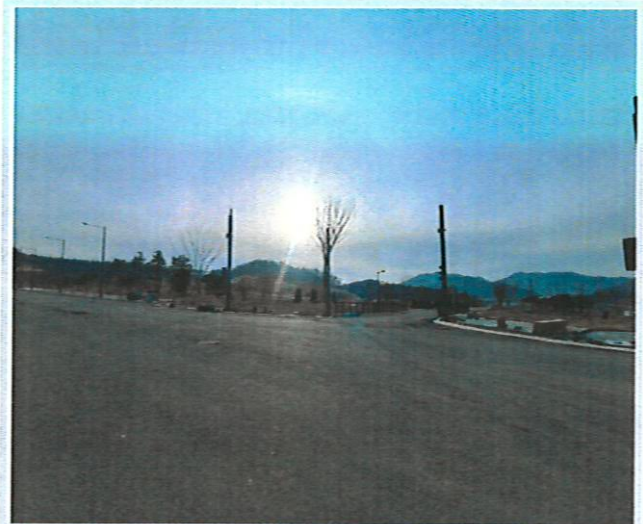
전라남도 여수시 소라면 죽림리 (죽림 1지구)



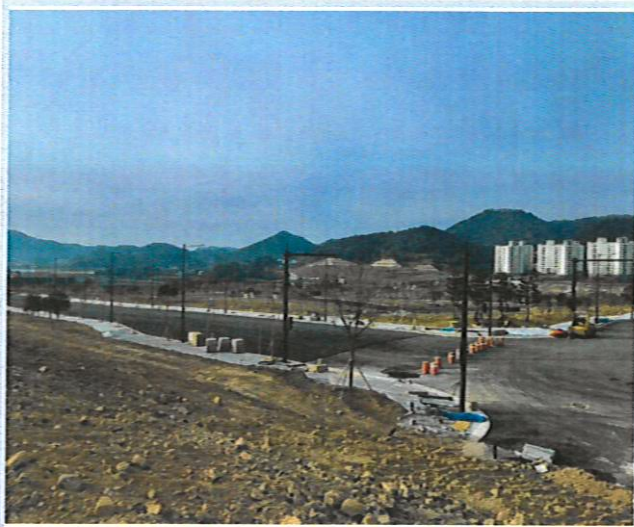
사 진 용 지



본 건 지구 전경



본 건 북측 전경



본 건 단지 남측 전경



본 건 단지 서측 전경

