

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	목포지방해양수산청장
건명	국유재산 매각(완도읍 군내리 298외 1필지)
감정서번호	가람 1824-02-19002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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



심사필증

심사번호	24-2617	발급일자	2024-03-19 오전 10:44:00
평가의뢰처	목포지방해양수산청장	평가목적	매각 및 교환
물건종별	토지	감정평가서번호	1824-02-19002
평가기관	(주)가람감정평가법인 호남지사		
건명	매각(국유재산 매각(전라남도 완도군 완도읍 군내리 298외))-협회추천		
물건소재지	전라남도 완도군 완도읍 군내리 298 외		
평가금액	₩912,222,400		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 『감정평가 심사업무 관리지침』의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장 (직인)



본 위원회는 감정평가서가 관련 법령과 감정평가이론 등에 따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는 감정평가심사에 대하여 민사 형사상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장



발급번호 : https://cert.kapanet.or.kr/mobile/?No_cert=24-6200-BEB17D4F

▶ 본 필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센터(<http://cert.kapanet.or.kr>)에서 확인할 수 있습니다.

감정평가서 가격심사 인증서

인 증 서 번 호 : 2024-02237

심 사 일 자 : 2024-03-18

평가서번호	1824-02-19002	본 · 지사명	호남지사
평가의뢰인	목포지방해양수산청장	평 가 목 적	처분(매각)
담당평가사	최웅	기 준 시 점	2024-03-04
물건소재지	전라남도 완도군 완도읍 군내리 298 외		
감정평가액	구억일천이백이십이만이천사백원정 (₩912,222,400.-)		

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

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장



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

(주)가람감정평가법인 대표이사 주종천



(토지)감정평가표

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

감정평가사

최웅

(인)

(주)가람감정평가법인 호남지사 지사장 조병혁

(인)

감정평가액	구역일천이백이십이만이천사백원정(₩912,222,400.-)			
의뢰인	목포지방해양수산청장 (운영지원과-2195)	감정평가목적	처분(매각)	
채무자	-	제출처	목포지방해양수산청	
소유자 (대상업체명)	-	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2024.03.04	2024.02.19 ~ 2024.03.04	2024.03.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	2,443.7㎡	토지	2,443.7㎡	-	912,222,400
			이 하 여 백			
	합계					₩912,222,400

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 전라남도 완도군 완도읍 군내리 소재 '완도연안여객선터미널' 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서 목포지방해양수산청 소유 토지에 대한 처분(매각) 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가의 대상 물건

※ 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2023)
1	전라남도 완도군 완도읍 군내리 298	722	전	일반상업, 준공업	전기타 (공원)	69,000
2	전라남도 완도군 완도읍 군내리 1445-3	1,721.7	임야	일반상업, 준공업	토지임야 등	-
합계		2,443.7				

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 04일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 02월 22일 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, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

나. 귀 요청에 의거 본 건 지상에 소재하는 '완도군' 소유의 데크, 정자, 수목, 조경석 등은 감정평가하지 않았으니, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

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, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 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 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

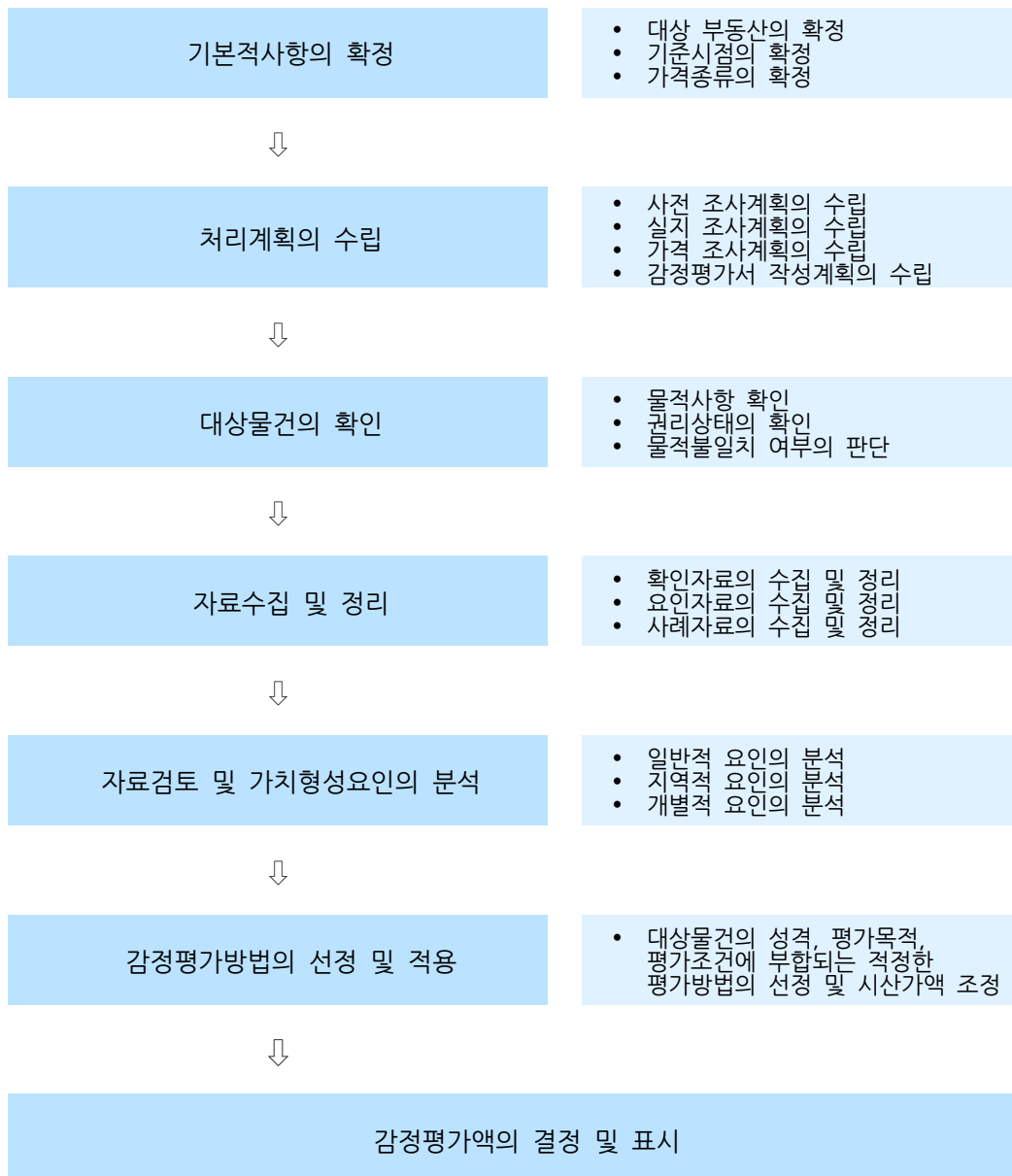
1) 본 건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을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

2) 본 건 토지는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 소재하는 토지로서, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가액으로 감정평가하였음.

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 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#1	군내리 299	전	449	일반상업, 준공업	맹지	2020.11.27	200,600,000	446,770 (136,200)
			-			-		
비고	- 비교사례#1는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서, 주된 용도지역(일반상업)을 기준으로 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역(준공업) 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 비교하였음.							
#2	가용리 산98-4	임야	1,983	일반상업, 자연녹지	세로(불)	2020.09.01	800,000,000	403,429 (96,900)
			-			-		
비고	- 비교사례#2는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서, 주된 용도지역(일반상업)을 기준으로 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역(자연녹지) 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 비교하였음.							
#3	군내리 293	전	1,277	준공업	세로(가)	2021.11.22	300,000,000	234,925 (61,000)
			-			-		
#4	가용리 714	전	1,345	준공업	세로(가)	2020.05.18	160,000,000	118,959 (28,000)
			-			-		
비고	- 분할 전 거래사례							
#5	군내리 307-16	전	261	일반상업, 2종일주	맹지	2023.03.21	110,000,000	421,455 (87,600)
			-			-		
비고	- 비교사례#5는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서, 주된 용도지역(일반상업)을 기준으로 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역(2종일주) 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 비교하였음.							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로
전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	군내리 307-2	전	254	일반상업	광대 한면	1,590,000	2023.12.12	법원 경매	611,800
#ㄴ	군내리 305	대	333	일반상업	광대 한면	1,660,000	2023.05.22	담보	571,600
#ㄷ	군내리 274-4	대	1,301	준공업	세로 (가)	594,000	2022.09.05	담보	155,600
#ㄹ	군내리 293	전	1,277	준공업	세로 (가)	232,000	2022.01.05	담보	65,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

비 교 표준지	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	완도읍 군내리 287-1	433	전	전	일반상업	소로한면	부정형 완경사	222,600
B	완도읍 군내리 293	1,277	전	전	준공업	세로(가)	부정형 완경사	61,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자 물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	전라남도 완도군 (2024.01.01~2024.03.04)	상업	0.372% (1.00372)	2024.01.01~2024.01.31:0.180 $(1+0.00180) \times (1+0.00180 \times 33/31)$ ≈ 1.00372
B	전라남도 완도군 (2024.01.01~2024.03.04)	공업	0.194% (1.00194)	2024.01.01~2024.01.31:0.094 $(1+0.00094) \times (1+0.00094 \times 33/31)$ ≈ 1.00194

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(임채이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교항목(공업지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통의 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	A	0.91	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.001	일반상업
	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	준공업
2	A	1.20	1.10	1.10	0.77	0.94	1.00	1.051	일반상업
	B	1.30	1.10	1.15	0.70	0.94	1.00	1.082	준공업
결정의견		<p>기호 1) : 본 건은 비교표준지A 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등)에서 우세함.</p> <p>기호 1) : 본 건은 비교표준지B 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.</p> <p>기호 2) : 본 건은 비교표준지A 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)에서 열세함.</p> <p>기호 2) : 본 건은 비교표준지B 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)에서 열세함.</p>							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30164.8-36538, 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, 2(일반상업)	A	#5
1, 2(준공업)	B	#3

■ 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 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년이내에 거래된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#3	군내리 293	전	1,277	준공업	세로(가)	2021.11.22	300,000,000	234,925 (61,000)
			-			-		
#5	군내리 307-16	전	261	일반상업, 2종일주	부정형	2023.03.21	110,000,000	421,455 (87,600)
			-			-		
비고	- 비교사례#5는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서, 주된 용도지역(일반상업)을 기준으로 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역(2종일주) 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 비교하였음.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지가액에 의한 격차율 산정

■ 비교표준지 A

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#5	① 비교사례 기준 표준지가액	421,455	1.00860	1.000	1.339	569,181	2.547
A	② 표준지의 기준시점 가액	222,600	1.00372	-	-	223,428	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	전라남도 완도군 (2023.03.21 ~ 2024.03.04) 상업지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)에서 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.30	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.339	

■ 비교표준지 B

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#3	① 비교사례 기준 표준지가액	234,925	1.02714	1.000	1.000	241,301	3.948
B	② 표준지의 기준시점 가액	61,000	1.00194	-	-	61,118	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	전라남도 완도군 (2021.11.22 ~ 2024.03.04) 공업지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지가 비교사례로 대등함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화 정도, 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 결정 하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1, 2(일반상업)	A	2.54
1, 2(준공업)	B	3.94

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	A	222,600	1.00372	1.000	1.001	2.54	568,075	281,000	9%
	B	61,000	1.00194	1.000	1.050	3.94	252,847		91%
2	A	222,600	1.00372	1.000	1.051	2.54	596,450	412,000	45%
	B	61,000	1.00194	1.000	1.082	3.94	260,552		55%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성 요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1, 2(일반상업)	#2
1, 2(준공업)	#4

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 사례를 선정하여야하나, 완도군 내 적정한 일반상업, 준공업지역 전, 임야 거래사례가 포착되지 않아 5년 이내에 거래된 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#2	가용리 산98-4	임야	1,983	일반상업, 자연녹지	세로(불)	2020.09.01	800,000,000	403,429 (96,900)
			-			-		
비고	- 비교사례#2는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서, 주된 용도지역(일반상업)을 기준으로 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역(자연녹지) 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 비교하였음.							
#4	가용리 714	전	1,345	준공업	세로(가)	2020.05.18	160,000,000	118,959 (28,000)
			-			-		
비고	- 분할 전 거래사례							

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 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 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비 교 사 례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#2	전라남도 완도군 (2020.09.01~2024.03.04)	상업	7.650% (1.07650)	2020.09.01~2020.09.30:0.428 2020.10.01~2020.10.31:0.335 2020.11.01~2020.11.30:0.304 2020.12.01~2020.12.31:0.280 2021.01.01~2021.12.31:3.312 2022.01.01~2022.12.31:1.971 2023.01.01~2023.12.31:0.446 2024.01.01~2024.01.31:0.180 $(1+0.00428)*(1+0.00335)*(1+0.00304)*$ $(1+0.00280)*(1+0.03312)*(1+0.01971)*$ $(1+0.00446)*(1+0.00180)*(1+0.00180*33/31)$ ≈ 1.07650
#4	전라남도 완도군 (2020.05.18~2024.03.04)	공업	7.009% (1.07009)	2020.05.01~2020.05.31:0.000 2020.06.01~2020.06.30:0.000 2020.07.01~2020.07.31:0.277 2020.08.01~2020.08.31:0.013 2020.09.01~2020.09.30:0.800 2020.10.01~2020.10.31:0.000 2020.11.01~2020.11.30:0.468 2020.12.01~2020.12.31:0.000 2021.01.01~2021.12.31:2.790 2022.01.01~2022.12.31:2.014 2023.01.01~2023.12.31:0.282 2024.01.01~2024.01.31:0.094 $(1+0.00000*14/31)*(1+0.00000)*(1+0.00277)$ $* (1+0.00013)*(1+0.00800)*(1+0.00000)*$ $(1+0.00468)*(1+0.00000)*(1+0.02790)*$ $(1+0.02014)*(1+0.00282)*(1+0.00094)*$ $(1+0.00094*33/31)$ ≈ 1.07009

※ 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	본 건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교항목(공업지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통의 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	#2	1.05	1.00	1.15	1.10	1.01	1.00	1.342	일반상업
	#4	1.00	1.30	1.60	1.00	1.00	1.00	2.080	준공업
2	#2	1.36	1.10	1.26	0.77	0.95	1.00	1.379	일반상업
	#4	1.30	1.43	1.76	0.70	0.94	1.00	2.153	준공업
결정의견		<p>기호 1) : 본 건은 비교사례#2 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(지세 등), 행정적조건(행정상의 규제 정도등)에서 우세함.</p> <p>기호 1) : 본 건은 비교사례#4 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.</p> <p>기호 2) : 본 건은 비교사례#2 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)에서 열세함.</p> <p>기호 2) : 본 건은 비교사례#4 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(행정상의 규제 정도 등)에서 열세함.</p>							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	#2	403,429	1.000	1.07650	1.000	1.342	582,819	293,000	9%
	#4	118,959	1.000	1.07009	1.000	2.080	264,777		91%
2	#2	403,429	1.000	1.07650	1.000	1.379	598,888	420,000	45%
	#4	118,959	1.000	1.07009	1.000	2.153	274,070		55%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

※토지

「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 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	722	281,000	293,000	281,000	202,882,000
2	1,721.7	412,000	420,000	412,000	709,340,400
합계	2,443.7				912,222,400


2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	912,222,400	-
합 계	912,222,400	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 완도군 완도읍 군내리	298	전	일반상업지역, 준공업지역	722	722	281,000	202,882,000	
2	〃	1445-3	임야	일반상업지역, 준공업지역	1,721.7	1,721.7	412,000	709,340,400	
합 계								₩912,222,400	
				이 하	여 백				

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	전라남도 완도군 완도읍 군내리 298, 1445-3
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본 건물은 전라남도 완도군 완도읍 군내리 소재 '완도연안여객선터미널' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 주위는 소규모의 근린생활시설, 숙박시설, 농경지 등이 소재하는 지대이며, 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본 건물 및 인근까지 차량 진입·출입 가능하며, 일반적인 교통사정은 무난함.
형 상 , 지 세 및 이 용 상 황	기호 1) : 본 건물은 완경사지대 내 자체지반 대체로 평탄한 토지로서, 전기타(공원)임. 기호 2) : 본 건물은 부정형 급경사지이며, 토지임야임.
접 면 도로 상 황	기호 1) : 본 건물은 남동측으로 노폭 약 3~4m 내외의 콘크리트 포장도로와 접함. 기호 2) : 본 건물은 북측으로 노폭 약 30m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	기호 1) : 도시지역 , 일반상업지역 , 준공업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 무역항<항만법> 기호 2) : 도시지역 , 일반상업지역 , 준공업지역 , 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 무역항<항만법>임.
제 시 외 물 건	귀 요청에 의거 본 건물 지상에 소재하는 '완도군' 소유의 데크, 정자, 수목, 조경석 등은 감정평가하지 않았음.
공 부 와 의 차 이 및 기 타	--
주 위 환 경	

광역위치도

소재지

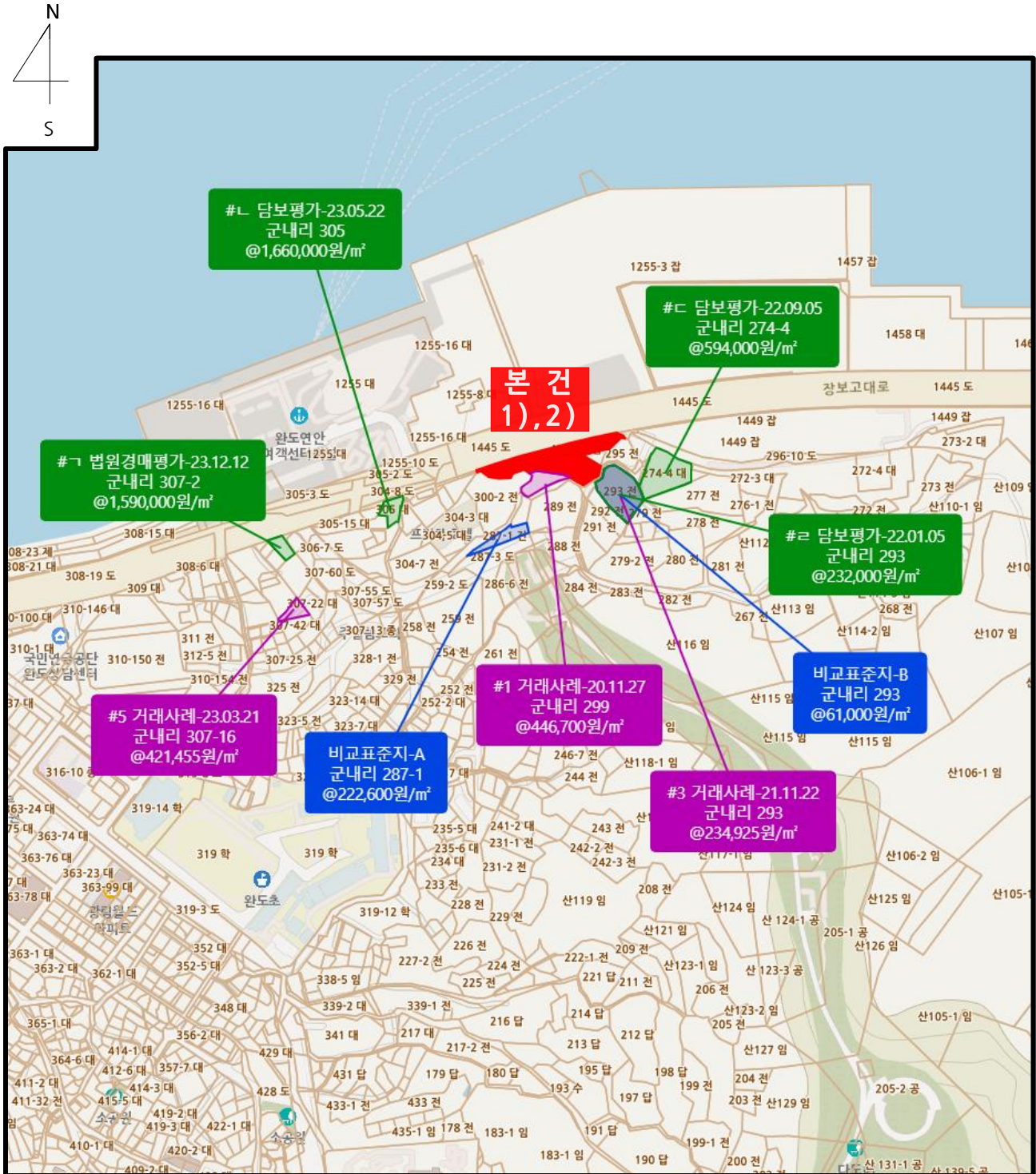
전라남도 완도군 완도읍 군내리 298번지 외



위 치 도

소재지

전라남도 완도군 완도읍 군내리 298번지 외



사 진 용 지



본 건 주위환경



기호 1)



기호 2)



기호 2)

(주)가람감정평가법인

우)58217 전라남도 나주시 우정로 106 나주혁신도시스타타워 제6층 제604호,제605호
E-Mail: kaaram05@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 061)375-6540
FAX: 061)375-6542

문서번호 1824-02-19002
시행일자 2024.03.14
수 신 목포지방해양수산청장
참 조 -
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 청 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.02.16 일자 귀 제 『운영지원과-2195』호로 의뢰하신 『국유재산 매각(완도읍 군내리 298외 1필지)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부	1. 감 정 평 가 서	2 부
	2. 청 구 서	1 부
	3. 세 금 계 산 서	1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 호남지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 1824-02-19002
2024.03.14

목포지방해양수산청장 귀하

일백삼십일만삼천사백원정(₩1,313,400.-)

2024.02.16일자 귀 제『운영지원과-2195』호로 우리 법인에 의뢰하신『국유재산 매각(완도읍 군내리 298외 1필지)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과목		금액	비고
감정평가수수료		₩1,066,000	695,000 + (412,222,400 × 9/10,000) ≈ 1,066,000
실비	여비	124,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	-	
	기타실비	4,000	
	자료수집비	-	
소계		128,000	1,000원 미만 절사
특별용역비		-	
공급가액		1,194,000	
부가세		119,400	
합계		1,313,400	
기납부착수금		0	
정산청구액		₩1,313,400	

■ 송금처

농협은행(301-0081-4009-91) 예금주: 주식회사 가람감정평가법인 호남지사

- ◆ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(1824-02-19002)로 하여 주시기 바랍니다.
- ◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 호남지사장

TEL: 061-375-6540 FAX: 061-375-6542
법인 사업자등록번호: 408-85-26424