

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 목포지방해양수산청장

건명 : 국유재산 매각(완도읍 군내리 298외 1필지)

번호 : 삼창 제 E20241-02010 호

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



**[주]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

광주광역시 서구 상무대로

1071 (화정동, 7층)

TEL. (062) 365-0009 / FAX. (062) 365-9600



**[주]삼창감정평가법인**



## 심사필증

심사번호	24-2617	발급일자	2024-03-19 오전 10:44:00
평가의뢰처	목포지방해양수산청장	평가목적	매각 및 교환
물건종별	토지	감정평가서번호	E20241-02010
평가기관	(주)삼창감정평가법인(광주전남지사)		
건명	매각(국유재산 매각(전라남도 완도군 완도읍 군내리 298외))-협회추천		
물건소재지	전라남도 완도군 완도읍 군내리 298외		
평가금액	₩908,834,500		

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 (직인)

발급번호 : 24-6142-C5994092

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

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김재남





 (인)

(주) 삼창감정평가법인 광주전남지사장 이동영 (서명 또는 인)

감정평가액	구역팔백팔십삼만사천오백원정 (₩908,834,500)					
의뢰인	목포지방해양수산청장		감정평가목적	매각		
제출처	목포지방해양수산청		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	--		감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	운영지원과-2196		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	금액
	토지	2,443.7	토지	2,443.7	-	908,834,500
	합계					₩908,834,500
	이		하	여	백	
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. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 전라남도 완도군 완도읍 군내리 소재 '완도연안여객선터미널' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 목포지방해양수산청에서 의뢰된 매각 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 본건 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 나. 본건 토지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 둘 이상의 용도지역(일반상업지역, 준공업지역)에 걸쳐 있어 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 각각의 개략적인 면적비율에 의한 가중평균단가를 적용하여 감정평가하였음.
- 다. 본건 지상에 ‘완도군’ 소유의 테크, 정자, 수목, 조성석 등이 소재하나 귀 요청에 의거 감정평가하지 않았으니 업무진행시 참고하시기 바람.

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2023년)	비고
1)	군내리 298	722	722	전	일반상업, 준공업	전기타 (공원)	세로 (가)	부정형 완경사	69,000	-
2)	군내리 1445-3	1,721.7	1,721.7	임야	일반상업, 준공업	토지임야	광대 한면	부정형 급경사	-	-
합계	-	2,443.7	2,443.7	-	-	-	-	-	-	-

6. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2024년 03월 04일로 함.
- 나. 실지조사(2024년 02월 19일 ~ 2024년 03월 04일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	군내리 287-1	433	전	일반 상업	전	소로 한면	부정형 환경사지	222,600
표준지 B	군내리 293	1,277	전	준공업	전	세로 (가)	부정형 환경사지	61,000

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	전라남도 완도군 '상업지역'	2024.01.01~2024.03.04	0.372	1.00372	2024년 01월 연장적용
표준지 B	전라남도 완도군 '공업지역'	2024.01.01~2024.03.04	0.194	1.00194	2024년 01월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.93	가로의 폭 등에서 열세함.
접 조	근 건	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.	
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등			
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	1.05	인근환경 등에서 우세함.	
		인근환경			인근토지의 이용상황 등
					인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		자연환경			지반, 지질 등
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.05	형상 등에서 우세함.	
		방위, 고저 등			방위, 고저, 경사지 등
		접면도로 상태			각지, 2면획지, 3면획지 등
행 조	정 적 건	행정상의 규제정도	1.00	유사함.	
		용적제한, 고도제한 등			
		기타규제(임채이용제한 등)			
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.	
개별요인 비교치			1.025		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공업지대[일련번호 1)/표준지B]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
점 조	근 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
			철도전용인입선, 전용부두 등		
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.10	자연환경 등에서 우세함.
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.00	유사함.
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	유사함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업지대 [일련번호 2)/표준지A]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.16	가로의 폭 등에서 우세함.
접 조	근 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.21	교통시설과의 편의성 등에서 우세함.
			인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.15	인근환경 등에서 우세함.
		인근환경	인근토지의 이용상황 등		
			인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.70	지세 등에서 열세함.
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 조	정 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	행정상의 규제정도 등에서 열세함.
			용적제한, 고도제한 등		
			기타규제(입체이용제한 등)		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.062	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공업지대[일련번호 2)/표준지B]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.25	가로의 폭 등에서 우세함.
점 조	근 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.15	교통시설과의 거리 등에서 우세함.
			철도전용인입선, 전용부두 등		
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.10	자연환경 등에서 우세함.
		자연환경	지반, 자질 등		
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.70	지세 등에서 열세함.
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.94	행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	군내리 307-2	전	254	일반상업	상업 나지	경매	2023.12.12	1,590,000	611,800	2.60
②	군내리 305	대	333	일반상업	주상 기타	담보	2023.05.22	1,660,000	571,600	2.90
③	군내리 274-4	대	1,301	준공업	상업용	담보	2022.09.05	594,000	155,600	3.82
④	군내리 293	전	1,277	준공업	전	담보	2022.01.05	232,000	65,500	3.54

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	군내리 307-16	전	일반상업, 2종일주	261	전	110,000,000	약 421,455	2023.03.21	87,600
㉡	군내리 299	전	일반상업	449	전	200,600,000	약 446,770	2020.11.27	136,200
㉢	가용리 산98-4	임야	일반상업	1,983	자연림	800,000,000	약 403,429	2020.09.01	96,900
㉣	군내리 293	전	준공업	1,277	전	300,000,000	약 234,925	2021.11.22	61,000
㉤	가용리 714	전	준공업	1,345	전	160,000,000	약 118,959	2020.05.18	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치

=

비교사례 단가×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인

표준지공시지가×시점수정

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 ㉠, ㉡
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

(3) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	전라남도 완도군 '상업지역'	2023.03.21~2024.03.04	0.860	1.00860	2024년 01월 연장적용
비교사례 ㉡	전라남도 완도군 '공업지역'	2021.11.22~2024.03.04	2.714	1.02714	2024년 01월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

(5) 개별요인 비교

■ 상업지대 [표준지A/비교사례㉠]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례㉠)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.28	가로의 폭 등에서 우세함.
접 조	근 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
			인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
		인근환경	인근토지의 이용상황 등		
			인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 조	정 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.03	행정상의 규제정도 등에서 우세함.
			용적제한, 고도제한 등		
			기타규제(입체이용제한 등)		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.318	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공업지대 [표준지B/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /비교사례④)	비 고	
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 조	근 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
			철도전용인입선, 전용부두 등		
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	유사함.
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.00	유사함.
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	유사함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉠	421,455	1.000	1.00860	1.000	1.318	560,255
표준지 B	㉡	234,925	1.000	1.02714	1.000	1.000	241,301

(6) 격차율산정

비교사례㉠ 기준  
비교표준지단가

=

560,255

≒

2.508

표준지공시지가A×시점수정

=

222,600 × 1.00372 = 223,428

비교사례㉡ 기준  
비교표준지단가

=

241,301

≒

3.948

표준지공시지가B×시점수정

=

61,000 × 1.00194 = 61,118

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보정내용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.50
	B	3.94

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	222,600	1.00372	1.000	1.025	2.50	572,534	293,000	일반상업
	B	61,000	1.00194	1.000	1.100	3.94	264,886		준공업
	572,534×0.09+264,886×0.91						292,574		면적가중
2)	A	222,600	1.00372	1.000	1.062	2.50	593,201	405,000	일반상업
	B	61,000	1.00194	1.000	1.040	3.94	250,438		준공업
	593,201×0.45+250,438×0.55						404,681		면적가중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉮,㉯
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉮	가용리 산98-4	임야	일반 상업	1,983	자연림	800,000,000	약 403,429	2020.09.01	96,900
㉯	가용리 714	전	준공업	1,345	전	160,000,000	약 118,959	2020.05.18	28,000

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉔	전라남도 완도군 '상업지역'	2020.09.01~2024.03.04	7.650	1.07650	2024년 01월 연장적용
비교사례 ㉕	전라남도 완도군 '공업지역'	2020.05.18~2024.03.04	7.009	1.07009	2024년 01월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/비교사례㉔]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.15	가로의 폭 등에서 우세함.
점 조	근 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
			인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.15	인근환경 등에서 우세함.
		인근환경	인근토지의 이용상황 등		
			인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 조	정 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.06	행정상의 규제정도 등에서 우세함.
			용적제한, 고도제한 등		
			기타규제(입체이용제한 등)		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.402	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공업지대[일련번호 1)/비교사례⑥]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례⑥)	비 고
가 조 로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 조 근 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.30	교통시설과의 거리 등에서 우세함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환 조 경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.60	자연환경 등에서 우세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.13	형상 등에서 우세함.
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	유사함.
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			2.350	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업지대 [일련번호 2)/비교사례⑥]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례⑥)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.40	가로의 폭 등에서 우세함.
접 조	근 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.10	교통시설과의 편의성 등에서 우세함.
			인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.15	인근환경 등에서 우세함.
		인근환경	인근토지의 이용상황 등		
			인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.80	고저 등에서 열세함.
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 조	정 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
			용적제한, 고도제한 등		
			기타규제(입체이용제한 등)		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.417	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공업지대 [일련번호 2)/비교사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례②)	비 고	
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.18	가로의 폭 등에서 우세함.
접 조	근 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.45	교통시설과의 거리 등에서 우수함.
		철도전용인입선, 전용부두 등			
환 조	경 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.70	자연환경 등에서 우세함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획 조	지 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.70	지세 등에서 열세함.
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	유사함.
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				2.036	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉔	403,429	1.000	1.07650	1.000	1.402	608,876	327,000	일반상업
	㉕	118,959	1.000	1.07009	1.000	2.350	299,148		준공업
	$608,876 \times 0.09 + 299,148 \times 0.91$						327,024		면적가중
2)	㉔	403,429	1.000	1.07650	1.000	1.417	615,391	419,000	일반상업
	㉕	118,959	1.000	1.07009	1.000	2.036	259,176		준공업
	$615,391 \times 0.45 + 259,176 \times 0.55$						419,473		면적가중

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	293,000	327,000	293,000
2)	405,000	419,000	405,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	전라남도 완도군 완도읍 군내리 298	722	722	293,000	211,546,000	-
2)	전라남도 완도군 완도읍 군내리 1445-3	1,721.7	1,721.7	405,000	697,288,500	-
합 계		2,443.7	2,443.7	-	908,834,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	908,834,500	상세내역은 명세표 참조
합 계	908,834,500	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	전라남도 완도군 완도읍 군내리	298	전	일반상업지역, 준공업지역	722	722	293,000	211,546,000	
2	동 소	1445-3	임야	일반상업지역, 준공업지역	1,721.7	1,721.7	405,000	697,288,500	
합 계				이 하		여	백	₩908,834,500	

## 토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 전라남도 완도군 완도읍 군내리 소재 '완도연안여객선터미널' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 근린생활시설, 숙박시설, 농경지 등이 소재하며 주위환경은 대체로 무난함.
교통상황 및 도로상태	본건 및 본건 인근까지 차량진입 가능하며, 일련번호 1)은 남동측으로 노폭 약 3~4미터 내외의 콘크리트 포장도로와 접하고, 일련번호 2)는 북측으로 노폭 약 30미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.
형태 및 이용상황	일련번호 1) 부정형 완경사지로서 전기타(공원)임. 일련번호 2) 부정형 급경사지로 토지임야임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역, 준공업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 무역항(항만법).</p> <p>■ 일련번호 2) 도시지역, 일반상업지역, 준공업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역(문화재보호법), 무역항(항만법).</p>
제시목록외의 물건	본건 지상에 '완도군' 소유의 데크, 정자, 수목, 조경석 등이 소재하나 귀 요청에 의거 감정평가하지 않음.
공부와의 차이	없음.
임대관계 및 기타	없음.

## 수 수 료 청 구 서

목포지방해양수산청장 귀하

삼창 제 E20241-02010 호

金일백삼십만사천육백원整

₩1,304,600

의뢰문서번호 : 운영지원과-2196

의 료 일 자 : 2024.02.16 오전 11:15:00

건 명 : 국유재산 매각(완도읍 군내리 298외 1필지)

### 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	1,062,951	
나. 여 비	124,000	
물건조사비		
공부발급비		
기 타 실 비		
특별용역비		
소 계	124,000	
공 급 가 액	1,186,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	118,600	
합 계	1,304,600	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	1,304,600	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "E20241-02010호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 4108527260

광주은행 서광주  
국민은행 화정동  
농협중앙회 금남로

122-107-307315  
772601-01-455631  
605-01-368445

(주)삼창감정평가법인 광주전남지사  
(주)삼창감정평가법인 광주전남지사  
(주)삼창감정평가법인 광주전남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인  
광주전남지사장





## (주) 삼창감정평가법인

수 신 : 목포지방해양수산청장

(경 유)

참 조 : 운영지원과장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 02. 16자로 귀청께서 제 운영지원과-2196호로 의뢰하신 「국유재산 매각(완도읍 군내리 298외 1필지)」에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙	임 :	1. 감 정 평 가 서	2 부
		2. 수 수 료 청 구 서	1 부
		3. 세 금 계 산 서	1 부 끝.

## (주) 삼창감정평가법인 광 주 전 남 지 사 장

시 행 삼창 제 E20241-02010 호 (2024. 03. 14)

우)61979 광주광역시 서구 상무대로 1071 (화정동, 7층) 전화 (062)365-0009 FAX (062)365-9600

(세금계산서) 전화(062)365-0009 FAX(062)365-9600 E-mail :samchang011@daum.net <http://www.isamchang.com>

