

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 차현 소유물건(2025타경1481)

의뢰인 : 주식회사 우영파이낸셜대부(대표자 사내이사 김기수)

감정서번호 : GJ2509-1-010



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

공정한감정평가사사무소

TEL. 062-603-0238 FAX. 062-603-0248

## (토지) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	사천사백칠십삼만칠천원정 (₩44,737,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 해남지원 사법보좌관 김희동		감정평가 목적	경매		
제출처	광주지방법원 해남지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차현 (2025타경1481)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 22	2025. 09. 10 ~ 2025. 09. 22	2025. 09. 22	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	토지	2,607	토지	2,607	-	44,037,000
	제시외물건 (수목)	(1)식	제시외물건 (수목)	1식	일괄	700,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩44,737,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 완도군 완도읍 화흥리	487-1	도로	계획관리지역	123	123	10,000	1,230,000	
2	상동	989	답	자연환경 보전지역	412	412	20,000	8,240,000	
3	전라남도 완도군 완도읍 대신리	174-2	전	자연환경 보전지역	474	474	31,000	14,694,000	
4	상동	174-6	전	자연환경 보전지역	41	41	29,000	1,189,000	
5	상동	413-29	전	생산관리지역	1,557	1,557	12,000	18,684,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩44,037,000</b>	
	<제외물건> 동 소	174-2	수목	감나무 등	(1식)	1식	700,000	700,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩700,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩44,737,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건 기호 1)은 전라남도 완도군 완도읍 화흥리 소재 '화흥초등학교 동측 근거리에, 기호2,3,4)는 남측 근거리에, 기호 5)는 북서측 원거리에 위치하는 부동산으로서, 광주지방법원 해남지원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 22일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 10일 ~ 2025년 9월 22일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

-

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 기호 1) 토지는 현황 '도로'로 이용중인 상황을 감안하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- ② 본건 기호 2) 토지상에 자생중인 수목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- ③ 본건 기호 3) 지상에 소재한 수목은 토지와 별도로 평가하였으니 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바라며 또한 사진용지와 같이 인접 토지의 건물이 본건토지 일부를 점유중이니 참고하시기 바랍니다.

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외 4필지	
토 지	용도지역	계획관리지역, 자연환경보전지역, 생산관리지역
	이용상황	도로 등 외
	지 목	도로, 답, 전
	면 적	2,607 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	완도읍 화흥리 487-1	123	도로	도로	계획관리	세로(가)	부정형 평지	7,260
2	완도읍 화흥리 989	412	답	답 (휴경지)	자연환경	세로(가)	부정형 평지	9,980
3	완도읍 대신리 174-2	474	전	전 (일부주 택부지)	자연환경	세로(가)	사다리 평지	9,250
4	완도읍 대신리 174-6	41	전	전	자연환경	세로(가)	부정형 평지	9,250
5	완도읍 대신리 413-29	1,557	전	전 (휴경지)	생산관리	맹지	부정형 완경사지	5,200

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	완도읍 화흥리 586-1	1,672	전	전	계획관리	소로한면	사다리 평지	12,300
B	완도읍 화흥리 894-2	1,486	전	전	자연환경	세로(가)	부정형 평지	10,100
C	완도읍 화흥리 721	2,020	전	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사지	6,190

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	-0.089	전라남도 완도군 (25.01.01~25.09.22 ) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.048 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.024  $( 1 - 0.00048 ) * ( 1 - 0.00024 * 53/31 ) \approx 0.99911$
B 자보	-0.217	전라남도 완도군 (25.01.01~25.09.22 ) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.101 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.068  $( 1 - 0.00101 ) * ( 1 - 0.00068 * 53/31 ) \approx 0.99783$
C 생산관리	-0.143	전라남도 완도군 (25.01.01~25.09.22 ) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.117 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.015  $( 1 - 0.00117 ) * ( 1 - 0.00015 * 53/31 ) \approx 0.99857$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.33	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.264	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.30	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.430	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호4 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.20	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.320	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.675	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
농경지	마을주변 농경지대	세로변	15,000 ~ 35,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	완도읍 화흥리 547-*	1,329	계획관리	전 주거기타	2023.03.09	농지매입,토 지비축,회생	32,800	-
(2)	완도읍 화흥리 941-*	780	자연환경	전 전	2025.06.25	담보	19,000	-
(3)	완도읍 화흥리 721-*	1,021	생산관리	전 전	2024.07.08	공매 (국세,지방세)	14,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	완도읍 화흥리 64*	계획관리 답/답	16,000,000원 (@ 26,891원/m <sup>2</sup> )	2022.07.25 -	595m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 16,000,000원 / 595m <sup>2</sup> ≒ 26,891원/m <sup>2</sup>				
#2	완도읍 대신리 42*	자연환경 전/전	68,920,000원 (@ 30,122원/m <sup>2</sup> )	2025.04.21 -	2,288m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 68,920,000원 / 2,288m <sup>2</sup> ≒ 30,122원/m <sup>2</sup>				
#3	완도읍 화흥리 751-*	생산관리 전/전	25,000,000원 (@ 13,699원/m <sup>2</sup> )	2022.05.31 -	1,825m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 25,000,000원 / 1,825m <sup>2</sup> ≒ 13,699원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (바) 경매 동향

용도별	전남 완도군 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	1,031,356,986	753,162,490	73.0	104	36	34.6
전	1,277,259,272	921,856,490	72.2	243	53	21.8

(출처 : 인포케어)

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사레단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사레단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	32,800	1.00293	1.000	1.170	38,488		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.131	3.13
	12,300	0.99911	-	-	12,289		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.03.09 ~ 2025.09.22, 완도군 계획관리지역) : 0.293% (1.00293)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

<sup>3</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.170

<sup>5</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

### < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	19,000	0.99808	1.000	1.150	21,808		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	2.163	2.16
	10,100	0.99783	-	-	10,078		

<sup>1</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2</sup>시점수정(2025.06.25 ~ 2025.09.22, 완도군 자연환경보전지역) : -0.192% (0.99808)

<sup>3</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150

<sup>5</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## < 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	14,000	0.99944	1.000	1.265	17,700		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.863	2.86
	6,190	0.99857	-	-	6,181		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.07.08 ~ 2025.09.22, 완도군 생산관리지역) : -0.056% (0.99944)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지C가 평가사례(3) 대비

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.00	1.15	1.00	1.00	1.265

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	12,300	0.99911	1.000	0.264	3.13	10,154	<b>10,000</b>	농경지대 (전)
2	B	10,100	0.99783	1.000	0.900	2.16	19,591	<b>20,000</b>	농경지대 (전)
3	B	10,100	0.99783	1.000	1.430	2.16	31,129	<b>31,000</b>	농경지대 (전)
4	B	10,100	0.99783	1.000	1.320	2.16	28,734	<b>29,000</b>	농경지대 (전)
5	C	6,190	0.99857	1.000	0.675	2.86	11,932	<b>12,000</b>	농경지대 (전)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	완도읍 화흥리 64*	계획관리 답/답	16,000,000원 (@ 26,891원/m <sup>2</sup> )	2022.07.25 -	595m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 16,000,000원 / 595m <sup>2</sup> ≒ 26,891원/m <sup>2</sup>				
#2	완도읍 대신리 42*	자연환경 전/전	68,920,000원 (@ 30,122원/m <sup>2</sup> )	2025.04.21 -	2,288m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 68,920,000원 / 2,288m <sup>2</sup> ≒ 30,122원/m <sup>2</sup>				
#3	완도읍 화흥리 751-*	생산관리 전/전	25,000,000원 (@ 13,699원/m <sup>2</sup> )	2022.05.31 -	1,825m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 25,000,000원 / 1,825m <sup>2</sup> ≒ 13,699원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	0.936	전라남도 완도군 (22.07.25~25.09.22 ) 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.235 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.244 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.161 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.141 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.048 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.001 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.065 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.439 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.048 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.024  $( 1 + 0.00235 * 7/31 ) * ( 1 + 0.00244 ) * ( 1 + 0.00161 ) * ( 1 + 0.00141 ) * ( 1 + 0.00048 ) * ( 1 + 0.00001 ) * ( 1 - 0.00065 ) * ( 1 + 0.00439 ) * ( 1 - 0.00048 ) * ( 1 - 0.00024 * 53/31 ) \approx 1.00936$
#2 자보	-0.259	전라남도 완도군 (25.04.21~25.09.22 ) 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.011 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.034 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : -0.037 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.068  $( 1 - 0.00011 * 10/30 ) * ( 1 - 0.00034 ) * ( 1 - 0.00037 ) * ( 1 - 0.00068 ) * ( 1 - 0.00068 * 53/31 ) \approx 0.99741$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 생산관리	0.551	<p style="text-align: center;">전라남도 완도군 (22.05.31~25.09.22 )</p> <p style="text-align: center;">2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.224                      2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.182                      2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.198                      2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.184                      2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.124                      2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.128                      2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.024                      2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.027                      2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.349                      2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.223                      2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.117                      2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.015</p> <p style="text-align: center;"> <math>( 1 + 0.00224 * 1/31 ) * ( 1 + 0.00182 ) * ( 1 + 0.00198 ) * ( 1 + 0.00184 ) * ( 1 + 0.00124 ) * ( 1 + 0.00128 ) * ( 1 + 0.00024 ) * ( 1 - 0.00027 ) * ( 1 - 0.00349 ) * ( 1 + 0.00223 ) * ( 1 - 0.00117 ) * ( 1 - 0.00015 * 53/31 ) \approx 1.00551</math> </p>

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건이 사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.33	본건이 사례 대비 이용상황 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.363	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	본건이 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건이 사례 대비 열경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.713	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 사례 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.20	본건이 사례 대비 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.080	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호4 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 사례 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.10	본건이 사례 대비 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.990	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	26,891	1.000	1.00936	1.000	0.363	9,852	9,900
2	#2	30,122	1.000	0.99741	1.000	0.713	21,421	21,000
3	#2	30,122	1.000	0.99741	1.000	1.080	32,447	32,000
4	#2	30,122	1.000	0.99741	1.000	0.990	29,743	30,000
5	#3	13,699	1.000	1.00551	1.000	0.900	12,397	12,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	10,000	9,900	-
2	20,000	21,000	-
3	31,000	32,000	-
4	29,000	30,000	-
5	12,000	12,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	44,037,000
	제시외물건(수목)	700,000
	합 계	44,737,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (1) 위치 및 주위환경

본건 기호 1)은 전라남도 완도군 완도읍 화흥리 소재 '화흥초등학교 동측 , 기호2,3,4)는 남측 근거리에 각각 소재하며, 기호 5)는 북서측 원거리에내에 위치하며, 주위환경은 마을 및 전답 임야 등이 혼재한 농경지대임.

### (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량진입 가능하며, 인근에 아스팔트 포장도로 및 콘크리트 포장도로 등이 소재해 교통상황은 보통시 됨.

### (3) 형태 및 이용상태

- 기호 1) : 부정형의 평지로 도로로 이용중임.
- 기호 2) : 부정형의 평지로 답(휴경지)로 이용중임.
- 기호 3) : 사다리형 평지로 전 및 일부 단독주택부속토지(마당 및 담)로 이용중임.
- 기호 4) : 세장형의 평지로 전으로 이용중임.
- 기호 5) : 부정형의 완경사지로 전(휴경지)으로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

- 기호 1) : 본건이 도로로 이용중임.
- 기호 2) : 북측과 서측으로 폭 약 4~5m의 콘크리트 포장도로에 접함.
- 기호 3,4) : 서측으로 폭 약 2~3m의 콘크리트 포장도로에 접함.
- 기호 5) : 지적도상 맹지임.

## 토지 감정평가요항표

- |                                                      |                                                                 |                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>(1) 위치 및 주위환경<br/>(4) 인접 도로상태<br/>(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황<br/>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br/>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태<br/>(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>  
 일련번호(2) :자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>  
 일련번호(3) :자연환경보전지역, 자연취락지구(2018-11-22), 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>  
 일련번호(4) :자연환경보전지역, 자연취락지구(2018-11-22), 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>  
 일련번호(5) :생산관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 닭 오리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### (6) 제시목록 외의 물건

-

### (7) 공부와의 차이

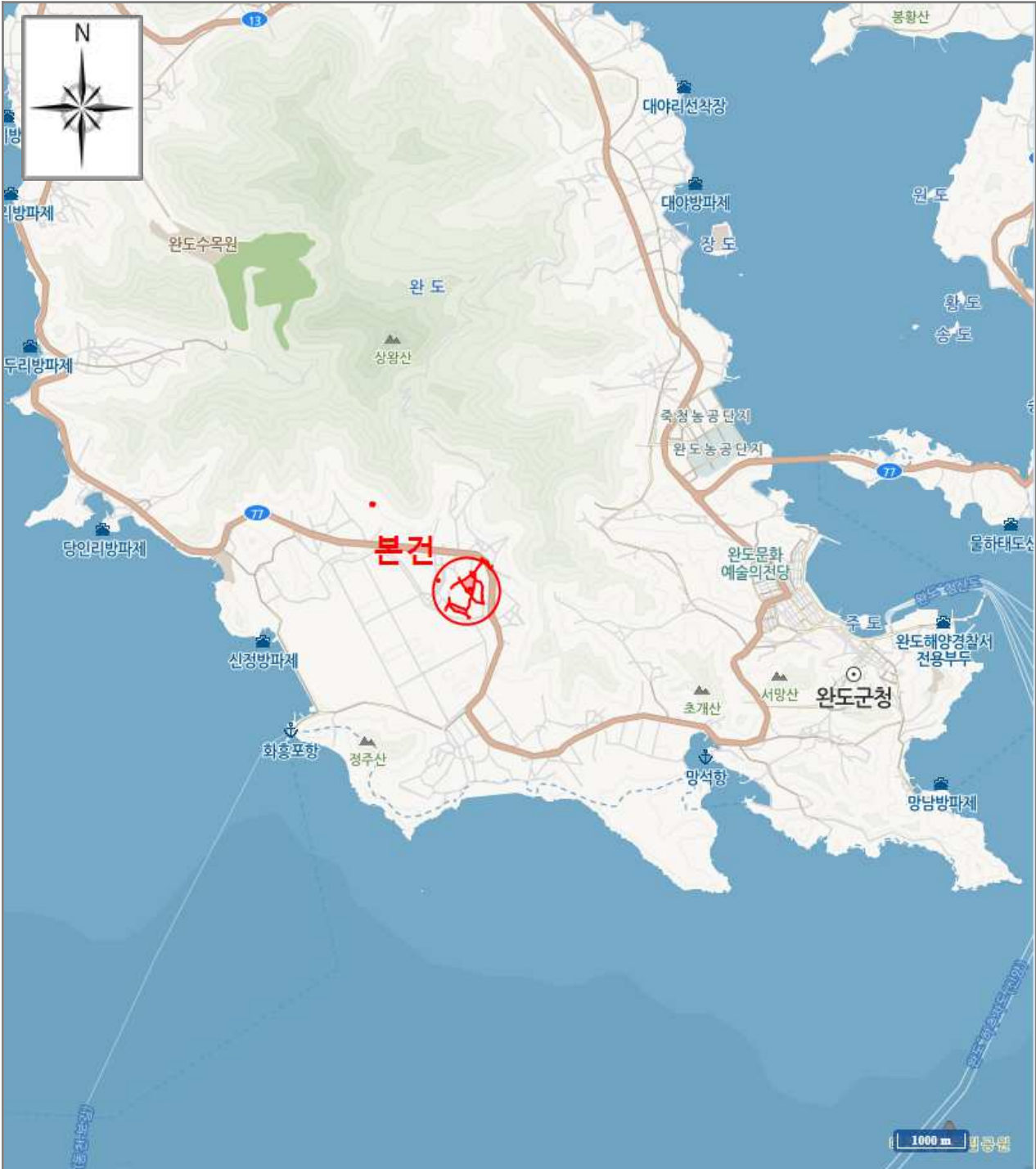
없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호 3) 토지의 일부를 인접 창고 건물이 점유중이며, 기호 3) 토지상에 감나무 등이 소재함.

# 광역위치도

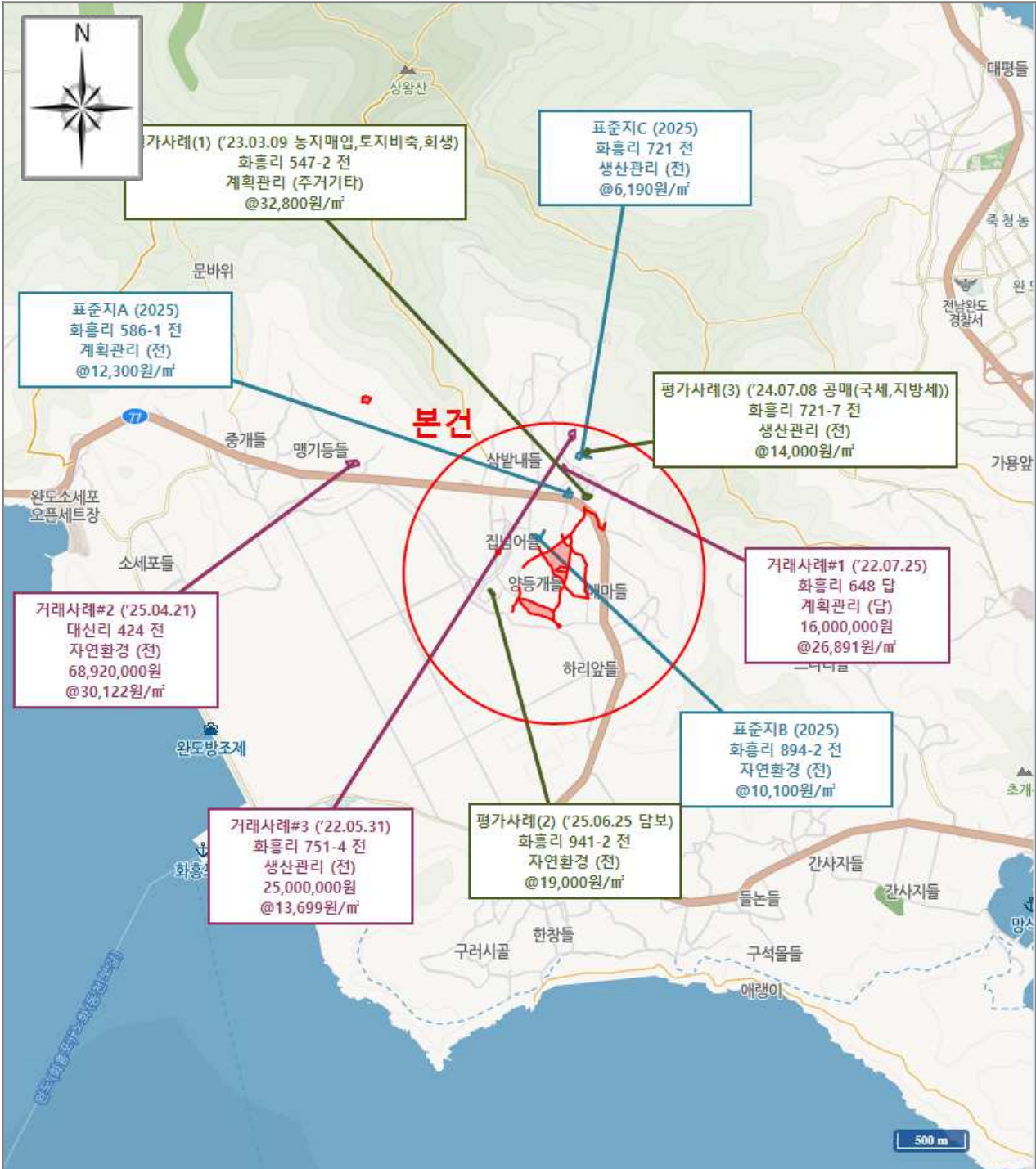
소재지	전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외
-----	--------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외
-----	--------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

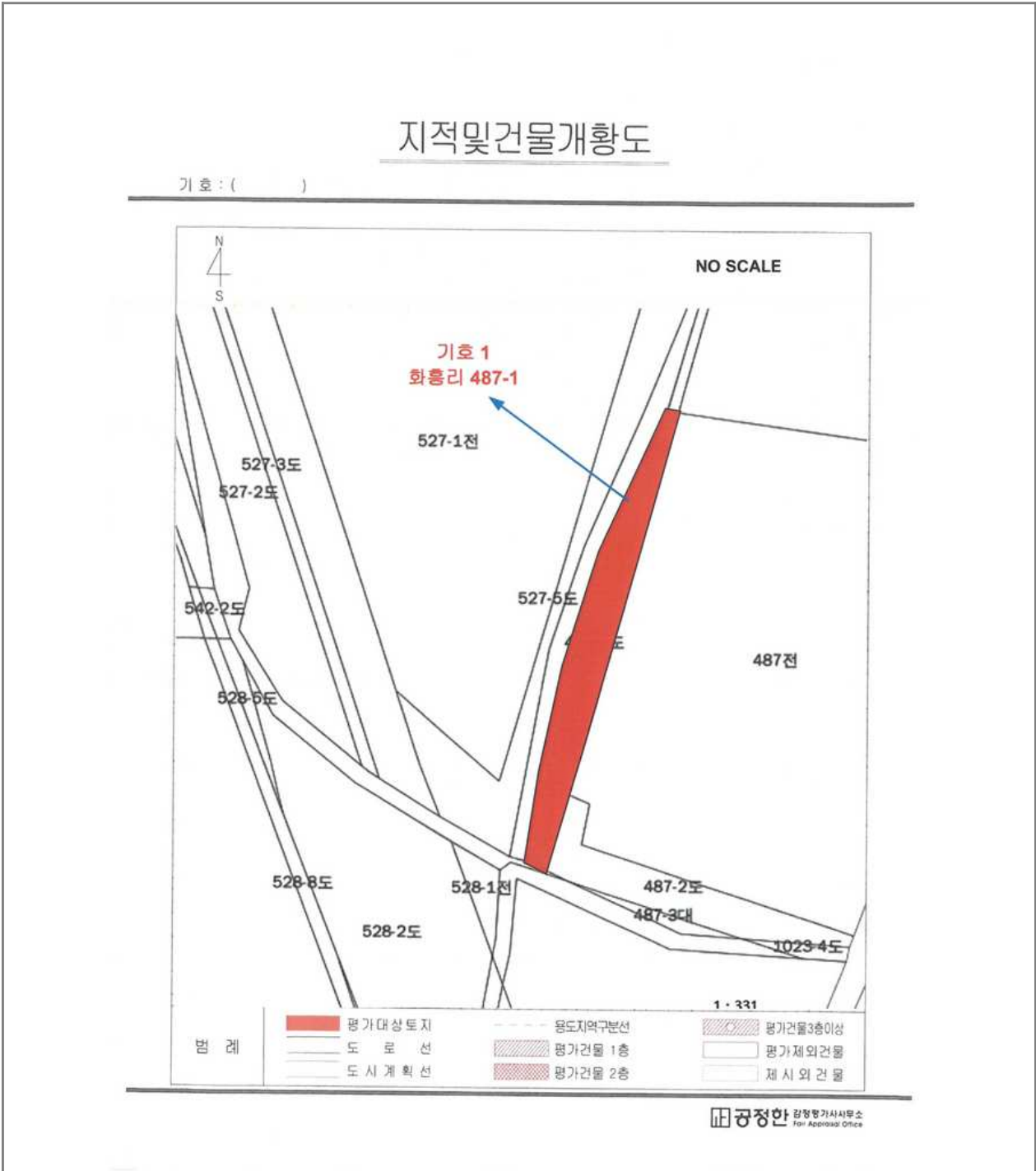
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

# 지적 및 건물개황도

소재지	전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외
-----	--------------------------



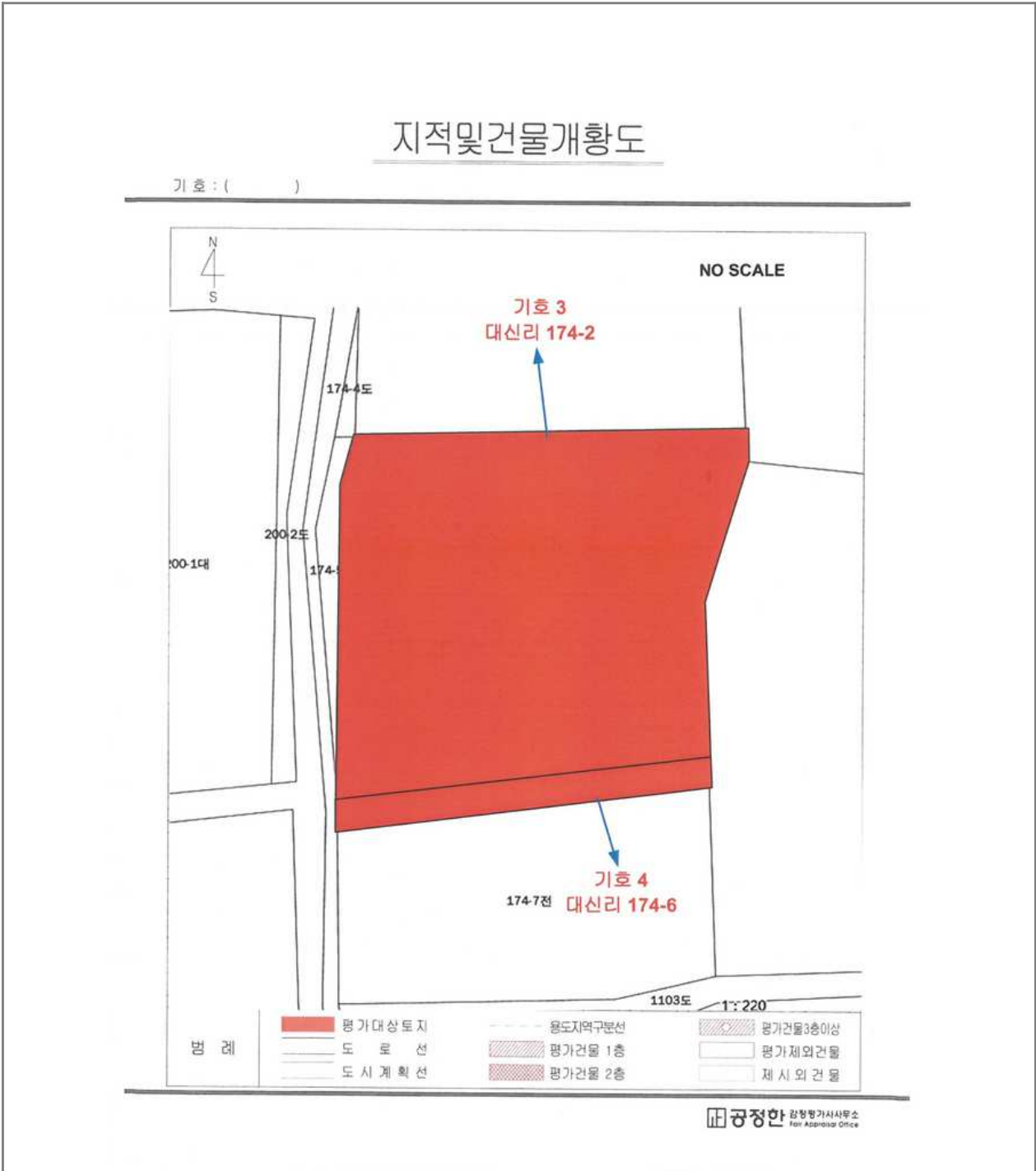
# 지적 및 건물개황도

소재지	전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외
-----	--------------------------



# 지적 및 건물개황도

소재지	전라남도 완도군 완도읍 대신리 174-2 외
-----	--------------------------





# 사 진 용 지

소재지

전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외



기호 1)



기호 1)



기호 1) 접면도로



기호 1) 주위환경

# 사 진 용 지

소재지

전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외



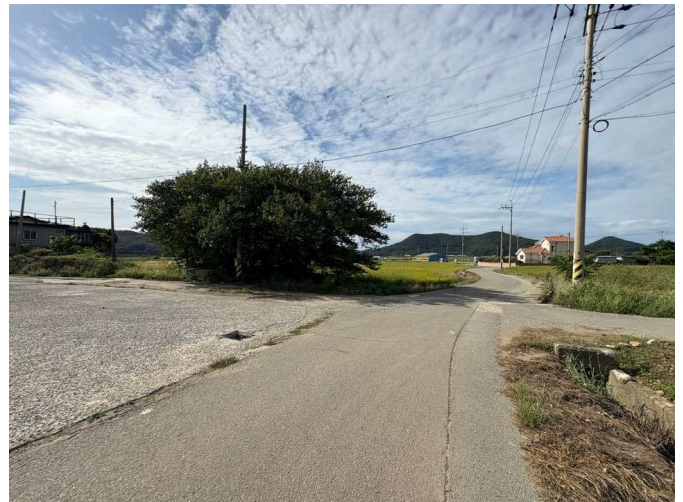
기호 2)



기호 2) 지상의 수목



기호 2)



기호 2) 접면도로

# 사 진 용 지

소재지

전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외



기호 2) 접면도로



기호 3,4) 전경



기호 3)



기호 3)

# 사 진 용 지

소재지

전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외



기호 3)



기호 3) 토지 일부를 점유중인 인접지 건물



기호 3) 토지 일부를 점유중인 인접지 건물



기호 3) 지상의 제시외 수목

# 사 진 용 지

소재지

전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외



기호 4)



기호 3,4) 접면도로



기호 3,4) 주위환경



기호 5)

# 사 진 용 지

소재지

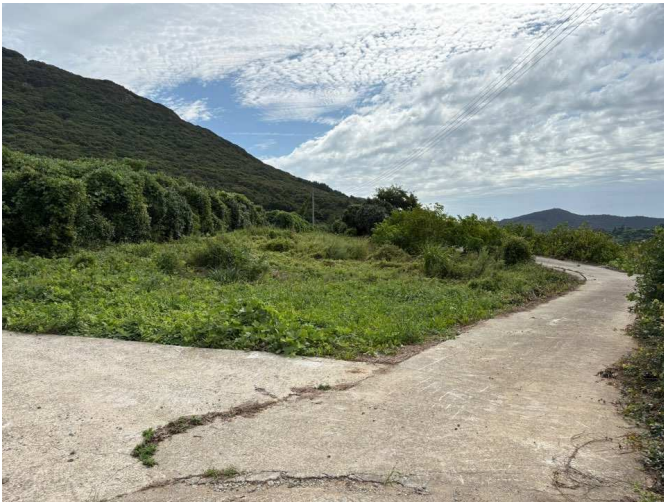
전라남도 완도군 완도읍 화흥리 487-1 외



기호 5)



기호 5)



기호 5) 접근로



기호 5) 주위환경