

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최방환 소유물건(2025타경50445)

의뢰인: 광주지방법원 해남지원 사법보좌관
이명애

감정평가서번호: DHA250501-002

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

도현감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤성종

감정평가액	오천육백칠십육만칠천일백이십원정(₩56,767,120.-)					
의뢰인	광주지방법원 해남지원 사법보좌관 이명애		감정평가 목적	법원경매		
제출처	광주지방법원 해남지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최방환 (2025타경50445)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.07	2025.06.24 ~ 2025.07.07	2025.07.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	19,545	토지	19,545	-	56,767,120
		이	하	여	백	
	합계					₩56,767,120
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 전라남도 진도군 군내면 분토리 소재 "군내119구급대" 북서측 원거리(기호2,3), 북서측 인근(기호1), 북측 근거리(기호4), 서측 근거리(기호5)에 각각 위치한 부동산(토지)으로서, 광주지방법원 해남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 07일임.

4. 감정평가 방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 개요

대상물건은 토지로서, 물건의 특성 및 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

나. 토지의 감정평가방법

1) 토지의 감정평가는 ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가 기준법”, ② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 “원가법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있음.

2) 대상물건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 06월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 본건 토지 기호(2)~(4)는 '임야'로서 소나무 및 잡목이 자생하고 있으나, 이러한 임목은 임지와 함께 거래되는 관행을 고려하여 임지에 포함하여 감정평가 하였음.
- ③ 본건 토지 기호(5)는 둘 이상의 용도지역에 속하는 토지로서, 각 용도지역 부분의 위치, 형상,이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가액으로 감정평가 하였음.
- ④ 본건 토지 기호(5) 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 제시외 분묘 5기가 소재하는바, '토지 감정평가명세표'에 제시외 분묘 등이 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권행사가 제한받는 경우의 가액(분묘기지권 성립시 가격)을 비교란에 표기하였으니, 경매진행시 '소유권 및 일괄경매여부' 등을 재확인하시기 바람.
- ⑤ 본건 토지 지상에 분묘 등이 소재하여 '분묘기지권' 이 성립하는 경우 분묘기지권 (성립면적 600㎡로 추정)은 '위성지도' 등을 통하여 개략적으로 산출하였고, 인접 필지의 경계구분과 점유면적 등은 측량이 필요할 것으로 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개황

	기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (2025년, 원/m ²)	비고
토지	1	진도군 군내면 분토리 1023	전	919	계획관리	전	맹지	부정형 완경사	3,220	-
	2	진도군 군내면 분토리 산166	임야	4,463	농림	자연림	맹지	부정형 급경사	369	-
	3	진도군 군내면 분토리 산187	임야	7,339	농림	자연림	맹지	부정형 급경사	369	-
	4	진도군 군내면 분토리 산96	임야	5,188	농림	자연림	세로(불)	부정형 급경사	412	-
	5	진도군 군내면 분토리 1196	전	1,636	계획관리, 보전관리	전 및 묘지	소로 한면	부정형 완경사	7,100	분묘 5기 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

가. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함.

나. 비교표준지의 선정

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 인근지역 내 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하되, 기준시점 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 기준시점에 가장 가까운 2025년 01월 01일 기준 공시지가를 적용함.

(2025.01.01.기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	군내면 분토리 97	전	2,624	전	계획 관리	세로 (불)	사다리 완경사	4,940	-
B	군내면 분토리 1145	전	3,626	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	7,000	-
C	군내면 분토리 998	전	1,676	전	보전 관리	세로 (불)	사다리 완경사	5,420	-
D	군내면 분토리 산112	임야	14,579	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	401	-

다. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시군구	용도 지역	기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
전라남도 진도군	계획 관리	2025.01.01 ~ 2025.07.07	0.097% (1.00097)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.152 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.046 $(1+0.00152)^*(1-0.00046 * 37/31)$ ≒ 1.00097
	보전 관리		0.176% (1.00176)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.178 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.002 $(1+0.00178)^*(1-0.00002 * 37/31)$ ≒ 1.00176
	농림		0.022% (1.00022)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.012 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.008 $(1+0.00012)^*(1+0.00008 * 37/31)$ ≒ 1.00022

※ 2025년 06월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 05월 지가변동률로 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 1 / 표준지 A)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	농로의 상태 등에서 열등함.
	농로의 상태	농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 5 / 표준지 B)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	대등함.
	농로의 상태	농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 5 / 표준지 C)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	농로의 상태 등에서 우등함.
	농로의 상태	농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	경사도 등에서 우등함.
		경사도		
		경사의 방향		
경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.134	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 2,3 / 표준지 D)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	대등함.
		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		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 4 / 표준지 D)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.05	교통의 편부 등에서 우등함.
		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		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두 6607호 / 1993.09.10. 선고, 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 인근 사례를 참작한 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근지역 가격자료

(가) 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	토지 (m ²)	건물(m ²)	지목	용도지역/이용상태	토지단가 (원/m ²)	거래가격 (원)	거래시점	비고
a	군내면 분토리 ○○	2,989	-	전	계획관리/전	12,950	38,710,000	2021.06.01	세로(가)
b	군내면 송산리 ○○○-○	1,147	-	전	계획관리/전	18,151	20,820,000	2023.01.30	소로
c	군내면 덕병리 ○-○	4,740	-	전	보전관리/전	14,725	69,800,000	2024.05.02	세로(가)
d	군내면 송산리 산○○	6,248	-	임	농림/자연림	800	5,000,000	2023.09.25	맹지

(나) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점	비고
				이용상황		평가목적	
#1	군내면 분토리 ○○○○	621.7	전	계획관리	12,000	2021.07.21	세로(가)
				전		경매	
#2	군내면 분토리 ○○○○	1,983	전	계획관리	18,500	2022.04.18	세로(가)
				전		농지매입	
#3	군내면 둔전리 ○○○-○○	532	전	보전관리	16,000	2021.12.23	세로(불)
				전		농지매입	
#4	군내면 송산리 산○○	6,446	임	농림	810	2025.05.23	맹지
				자연림		사유림매수	

(다) 인근 지역 토지의 가격수준

용도지역	이용상태	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	농경지	15,000원/㎡~ 30,000 원/㎡내외	(지리적 위치, 도로조건, 형상 등에서 차이가 발생함)
농림	자연림	800원/㎡~ 2,000 원/㎡내외	

3) 그 밖의 요인 보정치 결정을 위한 격차율 산정

(가) 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

비교표준지의 가격시점 현재가격 대비, 거래(평가)사례 기준 비교표준지가격과의 격차율을 기준으로 산정함.

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인보정치} &= \frac{\text{거래(평가)사례 기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 가격시점 현재가격}} \\
 &> \text{거래(평가)사례 기준 비교표준지가격} \\
 &= \text{거래(평가)사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 &> \text{비교표준지의 가격시점 현재가격} = \text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

최근 거래(평가)된 사례 중 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 행정규제 등이 동일 유사하여 비교보정이 가능한 <평가사례 #1~#4>를 선정함.

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	격차율
<평가사례#1> 기준 비교표준지A 가격	12,000	1.04085	1.000	0.970	12,115	2.449
구 분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가 (원/㎡)	
비교표준지A의 기준시점 현재가격	4,940		1.00097		4,945	
사례기준 비교 표준지 가격 산정내역	시점 수정	전라남도 진도군 계획관리 지가변동률 (2021.07.21 ~ 2025.07.07 : 1.04085)				
	지역 요인 비교	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)				
	개별 요인 비교	접근	자연	획지	행정	기타
0.97		1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열등함.						

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	격차율
<평가사례#2> 기준 비교표준지B 가격	18,500	1.02409	1.000	1.000	18,946	2.704
구 분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가 (원/㎡)	
비교표준지B의 기준시점 현재가격	7,000		1.00097		7,007	
사례기준 비교 표준지 가격 산정내역	시점 수정	전라남도 진도군 계획관리 지가변동률 (2022.04.18 ~ 2025.07.07 : 1.02409)				
	지역 요인 비교	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)				
	개별 요인 비교	접근	자연	획지	행정	기타
1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	토지단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	격차율	
<평가사례#3> 기준 비교표준지C 가격	16,000	1.02505	1.000	1.020	16,729	3.081	
구 분	표준지공시지가 (원/m ²)	시점수정		산출단가 (원/m ²)			
비교표준지C의 기준시점 현재가격	5,420	1.00176		5,430			
사례기준 비교 표준지 가격 산정내역	시점 수정	전라남도 진도군 보전관리 지가변동률 (2021.12.23 ~ 2025.07.07 : 1.02505)					
	지역 요인 비교	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)					
	개별 요인 비교	접근	자연	획지	행정	기타	누계치
		1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
비교표준지는 사례 대비 행정적 조건(행정상 규제)에서 우등함.							

구 분	토지단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	격차율	
<평가사례#4> 기준 비교표준지D 가격	810	1.00012	1.000	1.000	810	2.019	
구 분	표준지공시지가 (원/m ²)	시점수정		산출단가 (원/m ²)			
비교표준지D의 기준시점 현재가격	401	1.00022		401			
사례기준 비교 표준지 가격 산정내역	시점 수정	전라남도 진도군 농림 지가변동률 (2025.05.23 ~ 2025.07.07 : 1.00012)					
	지역 요인 비교	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)					
	개별 요인 비교	접근	자연	행정		기타	누계치
		1.00	1.00	1.00		1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

거래(평가)사례를 기준으로 한 그 밖의 요인보정치를 고려하되, 본건과 비교가능한 인근지역의 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치는 비교표준지 A 2.44 (144% 증액 보정) B 2.70 (170% 증액 보정) C 3.08 (208% 증액 보정) D 2.01 (101% 증액 보정)으로 결정함.

사. 공시지가기준법에 의한 토지가격(적용단가) 결정

기호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요인 보 정 치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	4,940	1.00097	1.000	0.950	2.44	11,462	11,500	-
2,3	401	1.00022	1.000	1.000	2.01	806	810	-
4	401	1.00022	1.000	1.050	2.01	846	850	-
5	7,000	1.00097	1.000	1.050	2.70	19,864	-	-
5	5,420	1.00176	1.000	1.134	3.08	18,964	-	-
가중 평균	0.84 x 19,864		+0.16 x 18,964			19,720	19,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함

나. 인근 거래사례 선정

1) 인근 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	토지 (m ²)	건물(m ²)	지목	용도지역/이용상태	토지단가 (원/m ²)	거래가격 (원)	거래시점	비고
a	군내면 분토리 ○○	2,989	-	전	계획관리/전	12,950	38,710,000	2021.06.01	세로(가)
b	군내면 송산리 ○○○-○	1,147	-	전	계획관리/전	18,151	20,820,000	2023.01.30	소로
c	군내면 덕병리 ○-○	4,740	-	전	보전관리/전	14,725	69,800,000	2024.05.02	세로(가)
d	군내면 송산리 산○○	6,248	-	임	농림/자연림	800	5,000,000	2023.09.25	맹지

2) 거래 사례의 선정

인근 거래사례 중 본건과 용도지역 등의 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경, 도로, 형상 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례인 <기호 a~d>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

사정보정이란 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 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

라. 시점수정

1) 개요

시점수정은 거래일의 지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있음. 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사발표하는 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

2) 지가변동률에 의한 시점수정치 결정

시군구	용도지역	기간	변동률 (시점수정치)	비고
전라남도 진도군	계획관리	2021.06.01 ~ 2025.07.07	4.448% (1.04448)	a
	계획관리	2023.01.30 ~ 2025.07.07	1.156% (1.01156)	b
	보전관리	2024.05.02 ~ 2025.07.07	0.778% (1.00778)	c
	농림	2023.09.25 ~ 2025.07.07	0.752% (1.00752)	d

※ 2025년 06월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 05월 지가변동률로 연장 적용함.

마. 지역요인

대상물건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

(기호 1/ 거래사례 a)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	농로의 상태 등에서 열등함.
	농로의 상태	농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	경사도 등에서 열등함.
		경사도		
		경사의 방향		
경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		규제 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			0.874	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 5/ 거래사례 b)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 5/ 거래사례 c)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	농로의 상태 등에서 우등함.
	농로의 상태	농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	행정상 규제 정도 등에서 우등함.
		규제 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.103	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 2,3/ 거래사례 d)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	대등함.
		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		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 4/ 거래사례 d)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.05	교통의 편부 등에서 우등함.
		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		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가격(적용단가)의 결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	12,950	1.00	1.04448	1.000	0.874	11,822	11,800	-
2,3	800	1.00	1.00752	1.000	1.000	806	810	-
4	800	1.00	1.00752	1.000	1.050	846	850	-
5	18,151	1.00	1.01156	1.000	1.000	18,361	-	-
5	14,725	1.00	1.00778	1.000	1.103	16,368	-	-
가중 평균	0.84 x 18,361 + 0.16 x 16,368					18,042	18,000	

3. 시산가액의 조정 및 토지가격의 결정

가. 시산가액의 조정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액(원 / ㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원 / ㎡)	결정가격 (원 / ㎡)	비고
기호 1	11,500	11,800	11,500	-
기호 2,3	810	810	810	-
기호 4	850	850	850	-
기호 5	19,700	18,000	19,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지가격의 결정

기호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	919	11,500	10,568,500	-
2	4,463	810	3,615,030	-
3	7,339	810	5,944,590	-
4	5,188	850	4,409,800	-
5	1,636	19,700	32,229,200	분묘 소재
합 계	19,545	-	56,767,120	

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

기호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1~5	-	56,767,120	-
합 계			56,767,120	-

2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	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 진도군 군내면 분토리	1023	전	계획관리지역	919	919	11,500	10,568,500	
2	동소	산166	임야	농림지역	4,463	4,463	810	3,615,030	
3	동소	산187	임야	농림지역	7,339	7,339	810	5,944,590	
4	동소	산96	임야	농림지역	5,188	5,188	850	4,409,800	
5	동소	1196	전	계획관리지역 보전관리지역	1,636	1,636	19,700	32,229,200	제시외분묘 5기 소재, 소유권행사 제한시 가격: 28,683,200원
합 계								₩56,767,120.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

진도군 군내면 분토리 소재 '군내119구급대' 북서측 원거리, 북서측 인근, 북측 근거리, 서측 근거리에 각각 위치하며, 주위는 농경지,임야 등인 순수농경지대 및 임야 등인 순수 산림지대임.

(2) 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 본건 용도에 따른 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1):부정형, 전,
기호(2)~(4):부정형,자연림,
기호(5):부정형,전 및 묘지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)~(3):맹지,
기호(4): 서측으로 소폭의 농로에 접하고,
기호(5): 남측으로 왕복2차선 아스팔트포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):계획관리지역,가축사육제한구역(500m제한구역(젓소,말,개,돼지,오리,닭))<가축

토지감정평가요항표

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

분묘의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(2):농림지역,가축사육제한구역(2,000m제한구역(돼지,오리,닭))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

기호(3):농림지역,가축사육제한구역(2,000m제한구역(돼지,오리,닭))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500m제한구역(젓소,말,개,돼지,오리,닭))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

기호(4):농림지역(2021-01-04),가축사육제한구역(2,000m제한구역(돼지,오리,닭))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500m제한구역(젓소,말,개,돼지,오리,닭))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

기호(5):계획관리지역, 보전관리지역,가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(5): 지상에 제시외 분묘 5기가 소재함.

(7) 공부와의 차이

기호(5): 공부상 '전'이나, 현황 '전 및 묘지'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계

미상임.

위치도

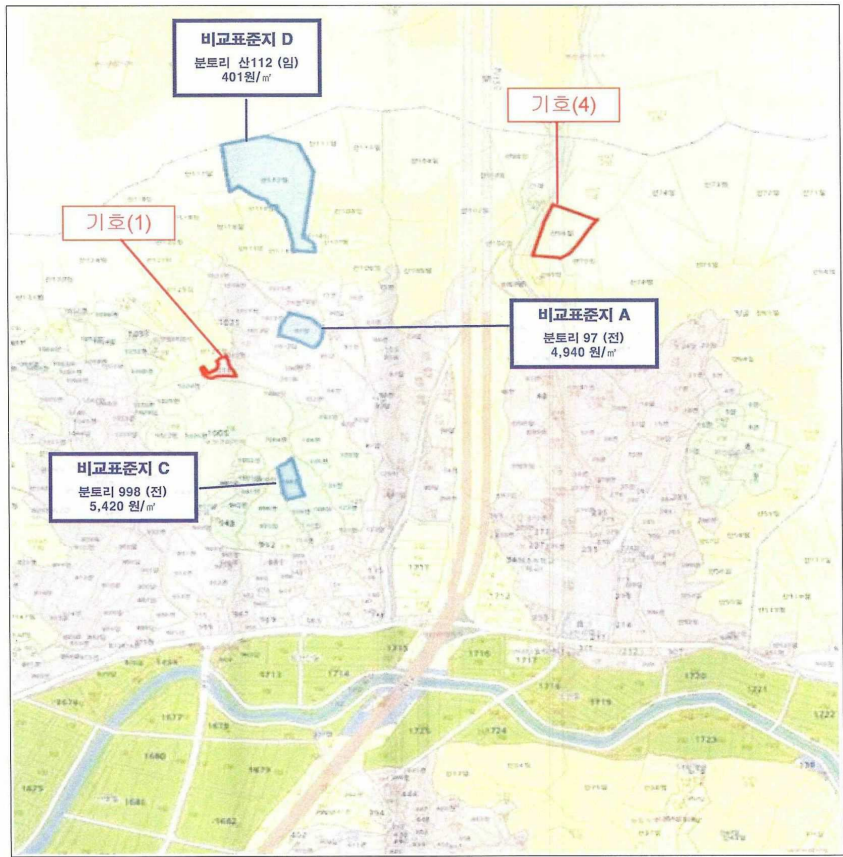


소재지	전라남도 진도군 군내면 분토리 1023외
-----	------------------------

위치도



소재지	전라남도 진도군 군내면 분토리 1023외
-----	------------------------



위치도

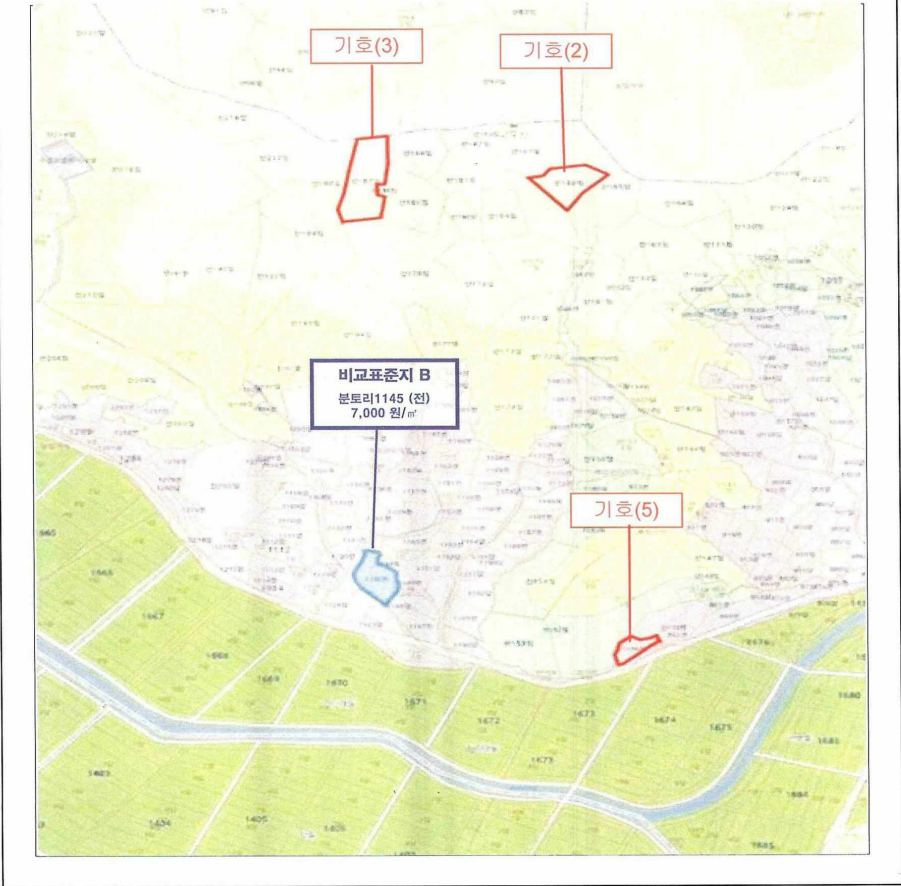


소재지 전라남도 진도군 군내면 분토리 1023외

위치도



소재지 전라남도 진도군 군내면 분토리 1023외



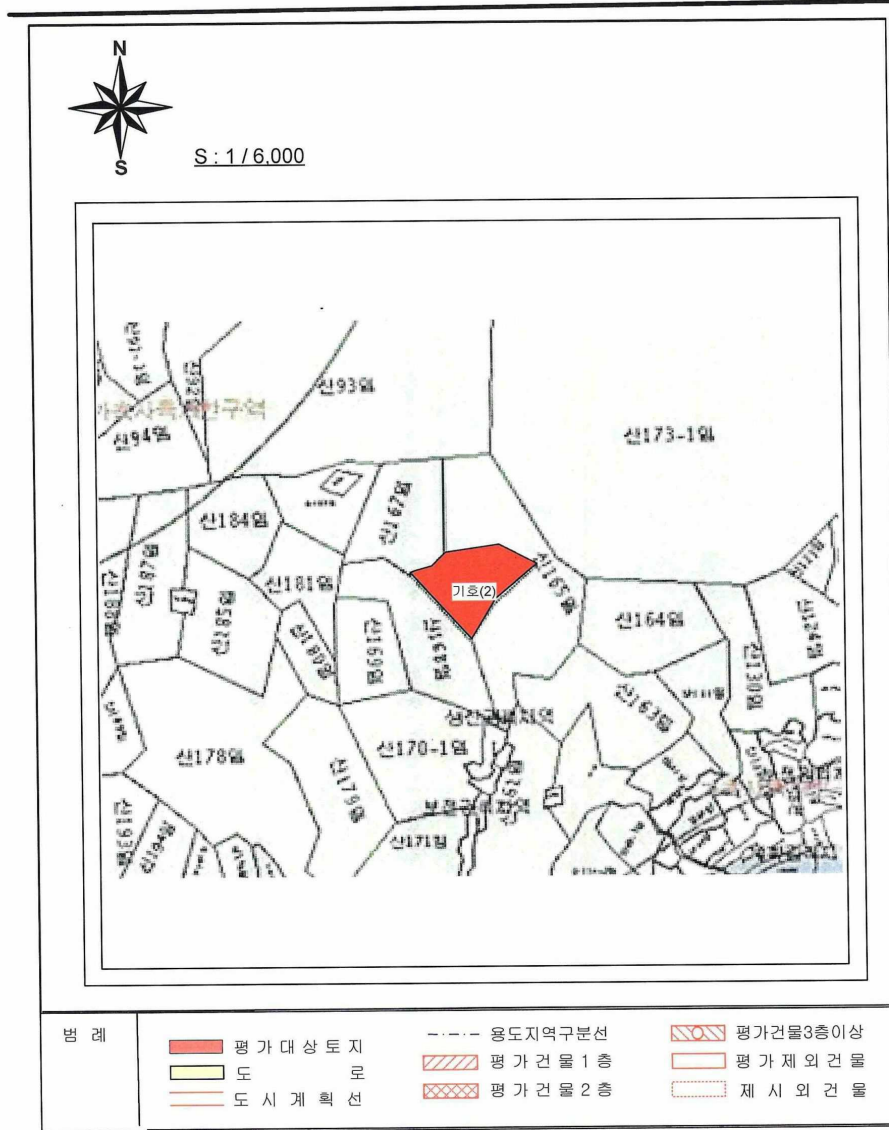
지 적 도

지적개황도



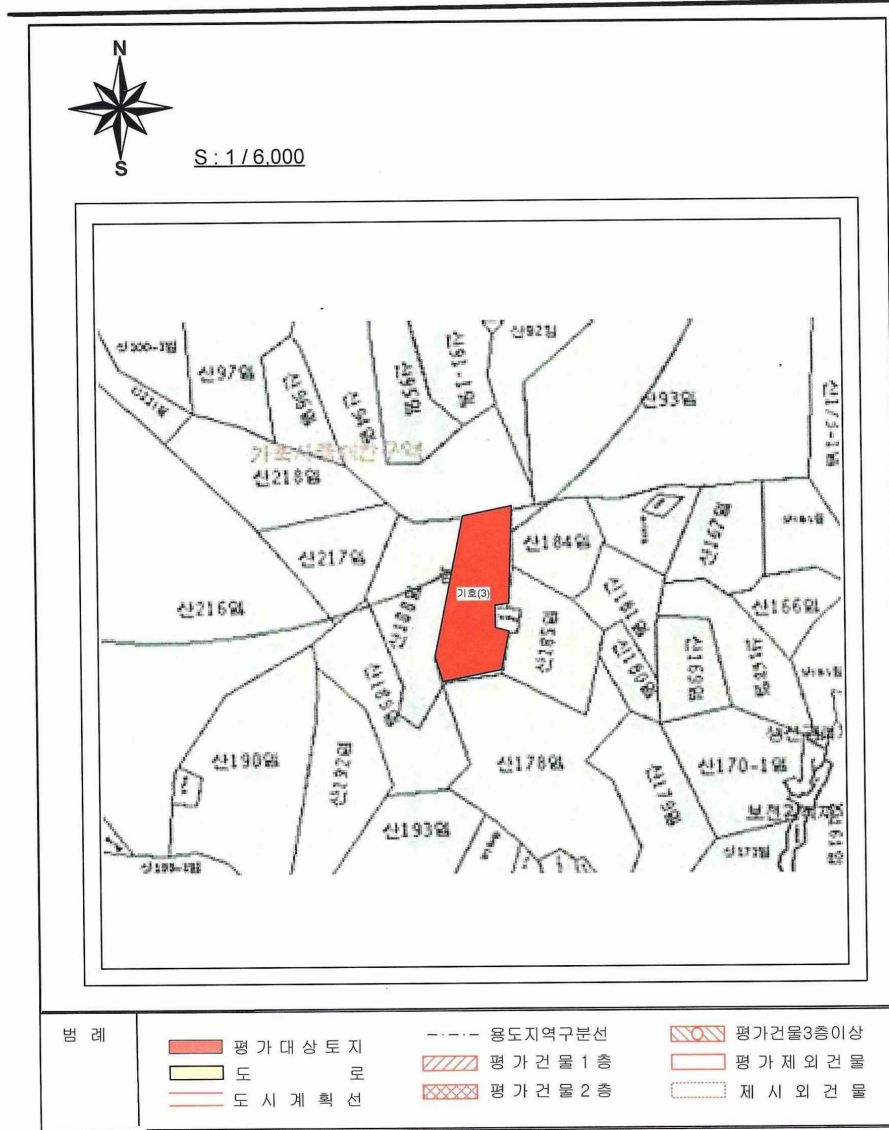
지 적 도

지적개황도



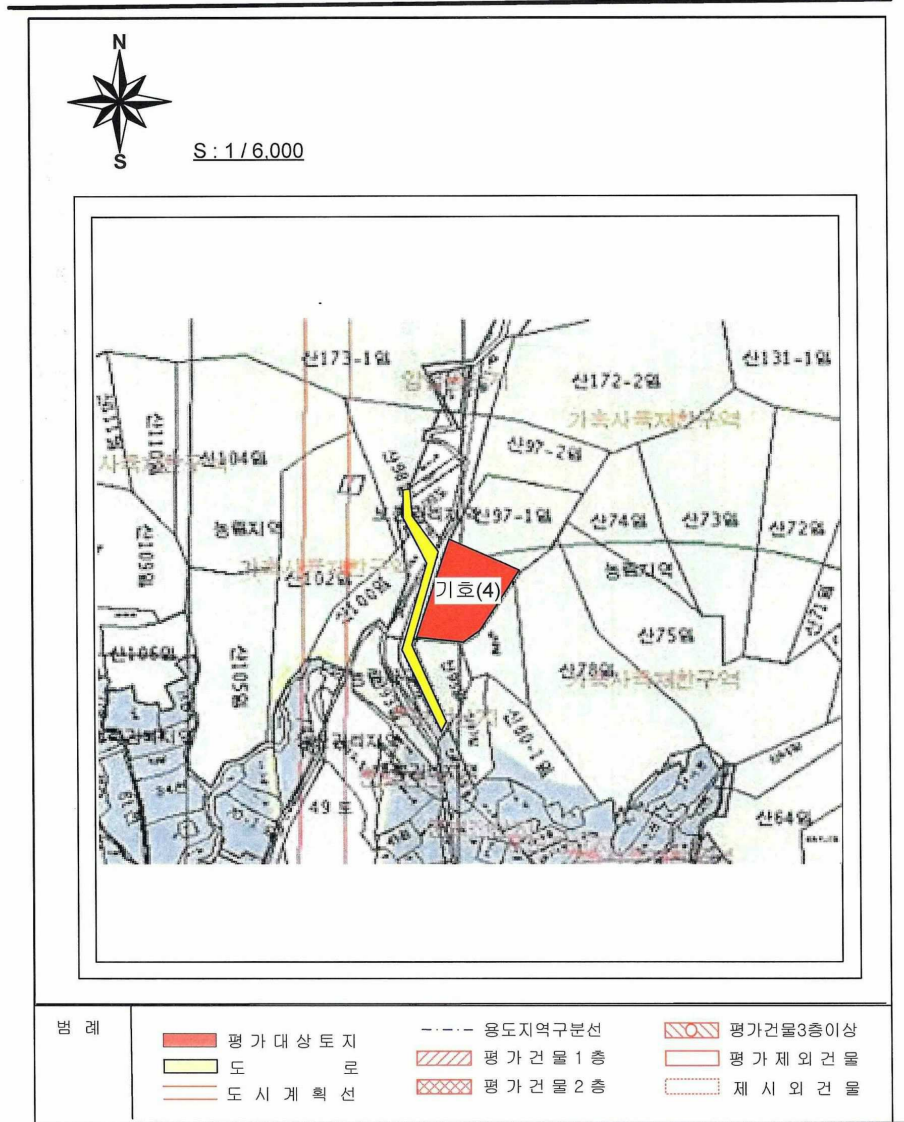
지 적 도

지적개황도



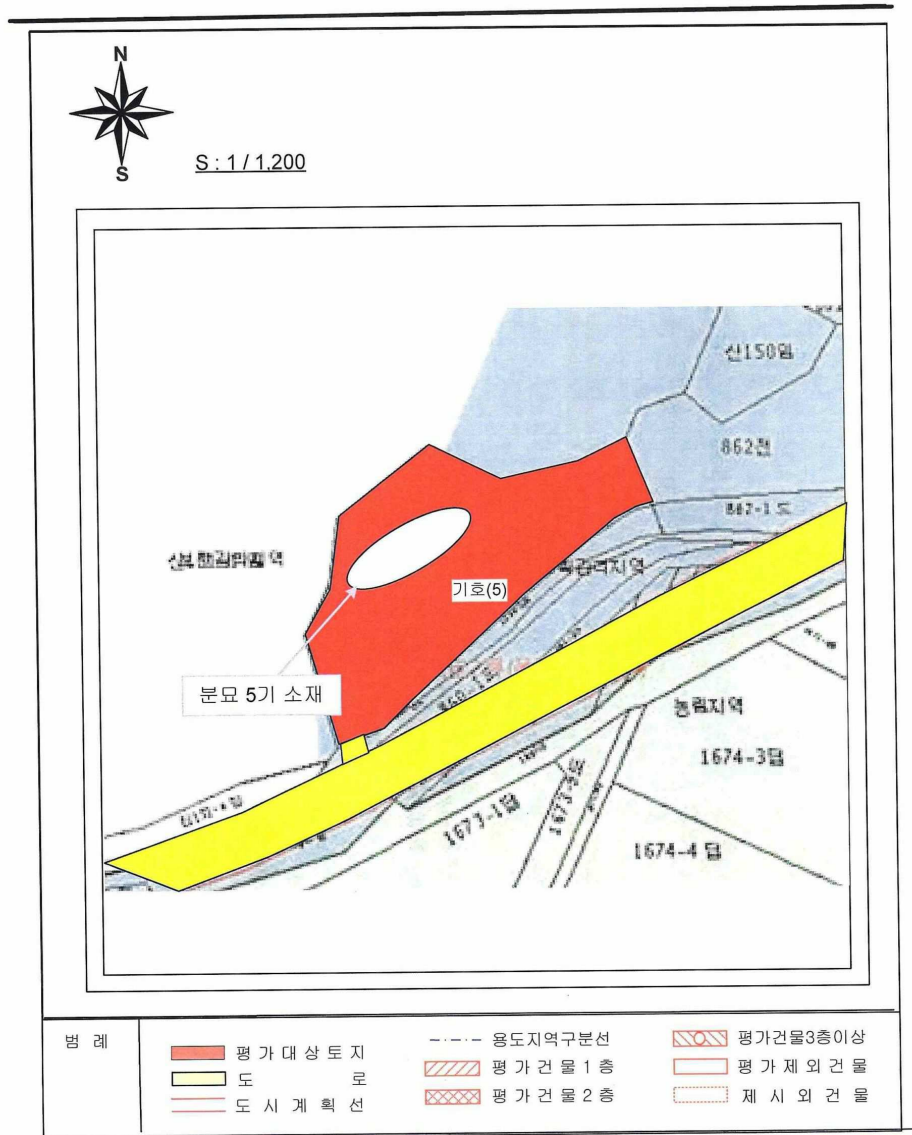
지 적 도

지적개황도



지 적 도

지적개황도





(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(5)



(5)