감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 화정새마을금고 이사장

건 명 : 전라남도 여수시 종화동 534-1번지 外

감정 평가서 번호 : 미래새한 2203-51-28002호

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

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사
TEL : (061)332-7475 FAX : (061)332-1482

미래새한감정평가법인

인증 번호	2203-51-28002-0
심사 일자	2022-04-01

감정평가 심사인증서

제 출 처	화정새마을금고		
발 의 처	광주전남지사	**감정서번호**	2203-51-28002
평가목적	공매	**담당평가사**	박항순
물건소재지	전라남도 여수시 종화동 534-1 외		
감정평가액	₩ 6,129,450,000		

◈ 심사 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며. 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인

2203-51-28002

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 항 순 (인)

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사
대표자 박 항 순 (인)

감 정 평 가 액 육십일억이천구백사십오만원정 (₩6,129,450,000.-)

의 뢰 인	화정새마을금고 이사장	감정 평가 목적	일반거래(공매)	
채 무 자	--	제 출 처	화정새마을금고	
소 유 자 (대 상 업 체 명)	주식회사 여수개발 (수탁자 : 우리자산신탁 주식회사)	기 준 가 치	시장가치	
		감정 평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2022. 03. 31	2022. 03. 31	2022. 03. 31

감 정 평 가 내 용

공 부 (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토 지	1,656	토 지	1,656	-	6,129,450,000
		이 하	여 백		
합 계					₩6,129,450,000.-

심 사 확 인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

(주)미래새한감정평가법인

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전라남도 여수시 종화동	534-1	대	일반상업지역	873	873	5,030,000	4,391,190,000	
2	"	513	전	일반상업지역 제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	783	783	2,220,000	1,738,260,000	
	합 계			이	하	여	백	₩6,129,450,000.-	

(주)미래새한감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 전라남도 여수시 종화동 소재 '여수해양공원' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

전라남도 여수시

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2021년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1)	종화동 534-1	873	873	대	일반상업	상업나지	중로한면	부정형평지	1,390,000	-
2)	종화동 513	783	783	전	일반상업1종일주2종일주	상업나지	맹지	부정형완경사	434,600	-
합계	-	1,656	1,656	-	-	-	-	-	-	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일련번호 1) : 일반상업지역, 고도지구(2017-04-06)(20m이하), 방화지구, 지구단위계획구역(2018-12-06), 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(2019-05-23)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-01-06),

일련번호 2) : 일반상업지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(2017-04-06)(20m이하), 방화지구, 시가지경관지구(2017-04-06), 지구단위계획구역(2018-12-06), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-01-06)임.

다. 주위 환경

본건 인근으로 상업용 건물, 업무용 건물, 숙박시설 등 각종 근린생활시설이 혼재한 지역으로서 제반 주위환경은 양호함.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 03월 31일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2022년 03월 31일 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

일련번호 2)는 "일반상업지역 및 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역"의 3개 용도지역에 걸쳐 있어 서로 상이하나, "제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역" 부분의 면적이 과소하여 평가액에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단되어 전체면적을 "일반상업지역"을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

전라남도 여수시 (공시기준일 : 2022.01.01)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	종화동 583-2	331	대	일반상업	상업용	중로한면	세장형 평 지	1,555,000

■ 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
전라남도 여수시 '상업지역'	2022.01.01~2022.03.31	0.934	1.00934	2022년 02월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.15	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.30	상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.10	고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.95	형상 등에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.562	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[일련번호 2)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.85	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.90	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.95	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	공부상 지목에서 열세함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.690	

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
일반상업	상업용	중로한면	4,500,000~5,500,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	도로교통	감정평가목적	기준시점	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	종화동 582	대	상업 기타	일반 상업	소로 한면	교환, 관리	2020.03.20	241	3,065,000	1,054,000	2.91
②	종화동 552	대	상업용	일반 상업	중로 한면	담보	2020.11.04	380	3,320,000	1,240,000	2.68
③	종화동 583-2	대	상업용	일반 상업	중로 한면	담보	2021.05.03	331	3,990,000	1,435,000	2.78
④	종화동 1200	대	상업 기타	일반 상업	중로 한면	담보	2019.07.03	224	4,470,000	1,449,000	3.08

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적(㎡)	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점
㉠	종화동 516	대	주상용	일반 상업	22	100,000,000 (건물포함)	4,545,454	2021.07.12
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지,건물 포함한 거래사례이나 건물의 내용연수 등을 감안할 때 건물가격은 없는 것으로 판단됨.							
㉡	종화동 514-1	대	단독 주택	일반 상업	83	200,000,000 (건물포함)	2,409,638	2020.09.02
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지,건물 포함한 거래사례이나 건물의 내용연수 등을 감안할 때 건물가격은 없는 것으로 판단됨.							
㉢	종화동 1209	대	상업용	일반 상업	298	1,800,000,000 (건물포함)	5,790,000	2020.08.14
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1978.03.03), 면적 : 613.6㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,800,000,000원-(750,000원/㎡×8/50×613.6㎡)}/298㎡]≒5,790,000원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	3,065,000	1.07355	1.000	1.000	3,290,431	2.096
	표준지A)	1,555,000	1.00934	-	-	1,569,524	
비고	※시점수정: 전라남도 여수시 상업지역(2020.03.20~2022.03.31): 1.07355 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	1,555,000	1.00934	1.000	1.562	2.05	5,025,771	5,030,000	표준지 A
2)	1,555,000	1.00934	1.000	0.690	2.05	2,220,091	2,220,000	표준지 A

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	종화동 1209	대	상업용	일반상업	298	1,800,000,000 (건물포함)	5,790,000	2020.08.14
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1978.03.03), 면적 : 613.6㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,800,000,000원-(750,000원/㎡×8/50×613.6㎡)}/298㎡]≒5,790,000원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉡	전라남도 여수시, 상업지역	2020.08.14~2022.03.31	1.06432

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 상업지대[일련번호 1)/거래사례Ⓒ]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례Ⓒ)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.85	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[일련번호 2)/거래사례ⓒ]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례ⓒ)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.70	가로의폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.80	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.80	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.95	경사도 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	공부상 지목에서 열세함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.404	

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	5,790,000	1.000	1.06432	1.000	0.850	5,238,051	5,240,000	-
2)	5,790,000	1.000	1.06432	1.000	0.404	2,489,615	2,490,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	5,030,000	5,240,000	5,030,000
2)	2,220,000	2,490,000	2,220,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	전라남도 여수시 종화동 534-1	873	873	5,030,000	4,391,190,000	-
2)	전라남도 여수시 종화동 513	783	783	2,220,000	1,738,260,000	-
합 계		1,656	1,656	-	6,129,450,000	-

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

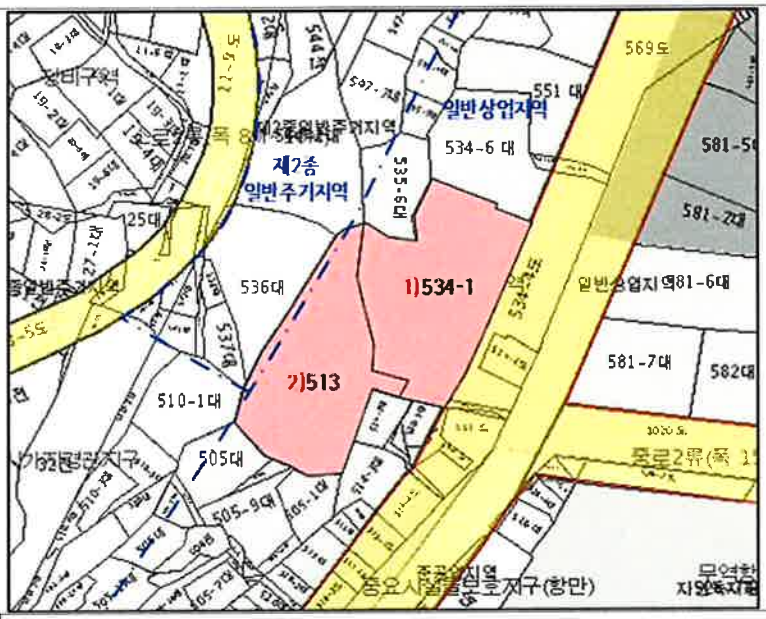
대상물건은 전라남도 여수시 종화동 소재 '여수해양공원' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	6,129,450,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	6,129,450,000	-

토지 감정평가요항표

지 적 개 황 도

N
S
S : No Scale



위치 및 주위환경	대상물건은 전라남도 여수시 종화동 소재 '여수해양공원' 북측 인근에 위치하며, 인근으로 상업용 건물, 업무용 건물, 숙박시설 등 각종 근린생활시설이 혼재한 지역임.
교통상황	본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 양호함.
도로상태	일련번호 1) : 동측으로 노폭 약 15m의 포장도로에 접하며, 일련번호 2) : 맹지임.
형태 및 이용상황	일련번호 1) : 인접지 및 도로와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 상업나지임. 일련번호 2) : 인접지 및 도로보다 완경사지내 부정형의 토지로서, 상업나지임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호 1) : 일반상업지역, 고도지구(2017-04-06)(20m이하), 방화지구, 지구단위계획구역(2018-12-06), 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(2019-05-23)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-01-06). 일련번호 2) : 일반상업지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(2017-04-06)(20m이하), 방화지구, 시가지경관지구(2017-04-06), 지구단위계획구역(2018-12-06), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-01-06).
제시목록외의 물건	--
공부와의 차이 및 기타	--
임대관계	--

광 역 위 치 도

소 재 지	전라남도 여수시 종화동 534-1 외



(주)미래새한감정평가법인

상 세 위 치 도

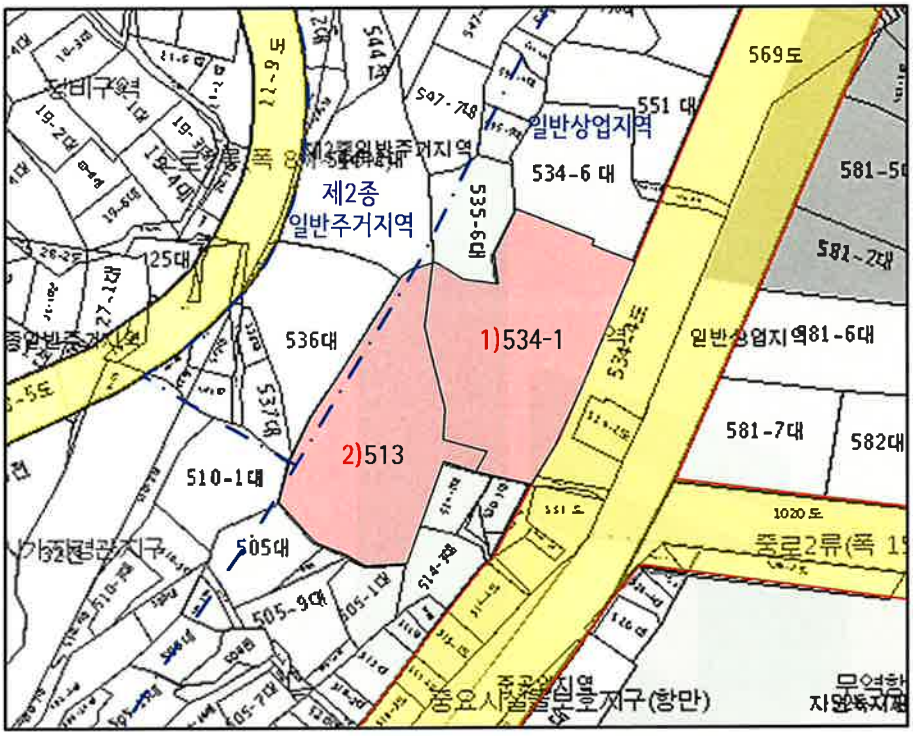
소 재 지	전라남도 여수시 종화동 534-1 외



지 적 개 황 도

S = 1 : 1,200

4



범 례					
	평 가 대 상 토 지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
	도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

(주)미래새한감정평가법인

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】



【 본건전경 】