

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 회 인 : 염주새마을금고이사장, 광주새마을금고이사장

건 명 : 유한회사유포리아빌리지 담보물

번 호 : 삼창 제 E20192-02072 호

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] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

광주광역시 서구 상무대로

1071 (화정동, 7층)

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



감정평가 요약 | 토지

1. 감정평가의 대상물건

소재지	전라남도 담양군 담양읍 학동리 437-2 외		
물건종류	토지	이용상황	기타 개발지

2. 감정평가액

※ 상세내역은 괄호감정표 참조

구 분	감정평가액(원)
토 지	4,535,448,000

3. 제시의 건물 등

제시의 건물 여부 등	가격에 미치는 영향
X	-

4. 참고사항

참 고 사 항
-

5. 위치도 및 대상물건 전경



감정평가 심사 인증서

감 정 서 번 호	E20192-02072	심 의 일	2019-07-10
평가목적	담보	담당평가사	김광욱
발 의 처	염주새마을금고이사장, 광주새마을금고이사장		
제 출 처	염주새마을금고, 광주새마을금고		
물건소재지	전라남도 담양군 담양읍 학동리 437-2외		
감정평가액	一 金 四 拾 五 億 參 仟 五 百 四 拾 四 萬 八 仟 圓 整 (₩4,535,448,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제E20192-02072호)은 우리 법인의
감정평가 심사위원회 규정에 의한 심사대상 감정평가건 으로서 본
감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의
적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행,기타 감정평가와 관련된 사항)에
충실하게 작성되어, 본사 감정평가 심사위원회의 심사를 필요하였음을
확인합니다.

(주)삼창감정평가법인 대표이사 최승조



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김광욱





(주)삼창감정평가법인 광주전남지사장

김광욱

(서명 또는 인)

감정평가액	사십오억삼천오백사십사만팔천원정 (₩4,535,448,000)				
의뢰인	염주새마을금고이사장, 광주새마을금고이사장		감정평가목적	담보	
채무자	유한회사유포리아빌리지		제출처	염주새마을금고, 광주새마을금고	
소유자 (대상업체명)	유한회사유포리아빌리지 외		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	토지대장, 등기사항전부증명서, 귀계시목록등		기준시점	조사기간	작성일
			2019. 07. 08	2019.07.02 ~2019.07.08	2019. 07. 08
감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가
	토지	26,237	토지	25,624	177,000
				613	-
	합계				₩4,535,448,000
	이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 감정평가사				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 전라남도 담양군 담양읍 학동리 소재 메타프로방스 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 염주새마을금고, 광주새마을금고에서 의뢰된 담보 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 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
 ② 감정평가업자는 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 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

- ④ 감정평가업자는 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 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하되 개발행위허가(대지조성사업)된 점을 고려하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

본건 개발행위허가내역(2019년 03월 26일자로 사업계획을 승인 받음)은 아래와 같음.

사업구분	대지조성사업 승인		
승인번호	2019-투자유치과-대지조성사업계획승인-1		
상호	유한회사유포리아빌리지		
대표자	김충익		
영업소소재지	광주광역시 북구 첨단과기로208번길 17-13, 301호(오룡동)		
대지위치	전라남도 담양군 담양읍 학동리 산83-5 외 7필지	대지면적(㎡)	26,237
건축면적(㎡)	-	건폐율(%)	-
연면적(㎡)	-	용적율(%)	-
동수(주/부)	-	세대수	19세대
주택형별	다세대	총사업비	5,100,000천원
착공예정일	2019년 04월 20일	사용검사 예정일	2021년 12월 30일
변경사항	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

입련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2019년)	비고
1)	학동리 437-2	2,337	2,337	전	계획 관리	기타 개발지	세로 (가)	부정형 완경사	12,800	-
2)	학동리 437-3	8,327	8,327	전	계획 관리	기타 개발지	세로 (가)	부정형 완경사	12,800	-
3)	학동리 453-1	521	521	전	계획 관리	기타 개발지	세로 (가)	부정형 완경사	12,800	-
4)	학동리 산83-5	1,045	1,045	임야	계획 관리	기타 개발지	세로 (가)	부정형 완경사	6,090	-
5)	학동리 산83-6	6,912	6,912	임야	계획 관리	기타 개발지	세로 (가)	부정형 완경사	6,570	-
6)	학동리 산86-1	6,482	6,482	임야	계획 관리	기타 개발지	세로 (가)	부정형 완경사	16,000	-
7)	학동리 449-4	2,727 중 590	590	전	계획 관리	기타 개발지	소로한면	사다리 완경사	15,500	-
8)	학동리 449-10	61 중 23	23	전	계획 관리	기타 개발지	소로한면	사다리 완경사	-	-
합계	-	26,237	26,237	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 2019년 07월 08일로 함.

나. 실지조사(2019년 07월 02일 ~ 2019년 07월 08일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

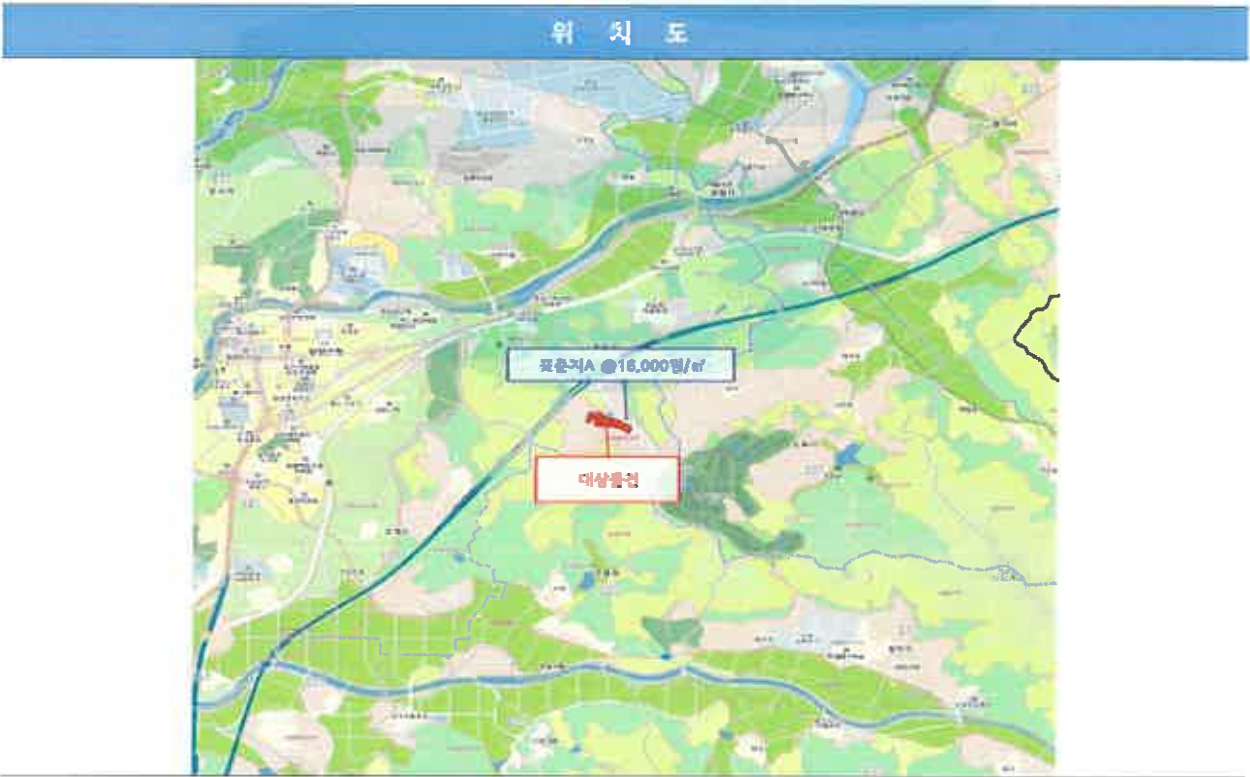
II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2019.01.01)

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

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	학동리 435	539	전	계획 관리	전	소로 한면	부정형 완경사	16,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 담양군 '계획관리지역'	2019.01.01~2019.07.08	2.515	1.02515	2019년 05월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호 1)~6)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.95	교통의 편부 및 농로의 상태 등에서 열세함.
자 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	인근환경 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	3.00	이용상황 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.10	행정상의 규제정도에서 우세함.
		규제의 정도 등		
기 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			4.076	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 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	비고
①	학동리 462	답	4,856	계획 관리	답	담보	2018.02.07	51,000	12,100	4.21	-
②	학동리 산73	임야	3,407	계획 관리	자연림	시가참고	2018.03.30	39,500	6,570	6.01	-
③	학동리 437-3 외	전	13,475	계획 관리	전	담보	2016.11.28	109,000	10,400	10.48	본건
④	학동리 642	대	7,694.3	계획 관리	상업용	담보	2018.08.17	151,000	98,200	1.54	-
⑤	학동리 542-2	답	1,686	생산 관리	상업 나지	매각	2019.05.15	273,000	214,100	1.28	

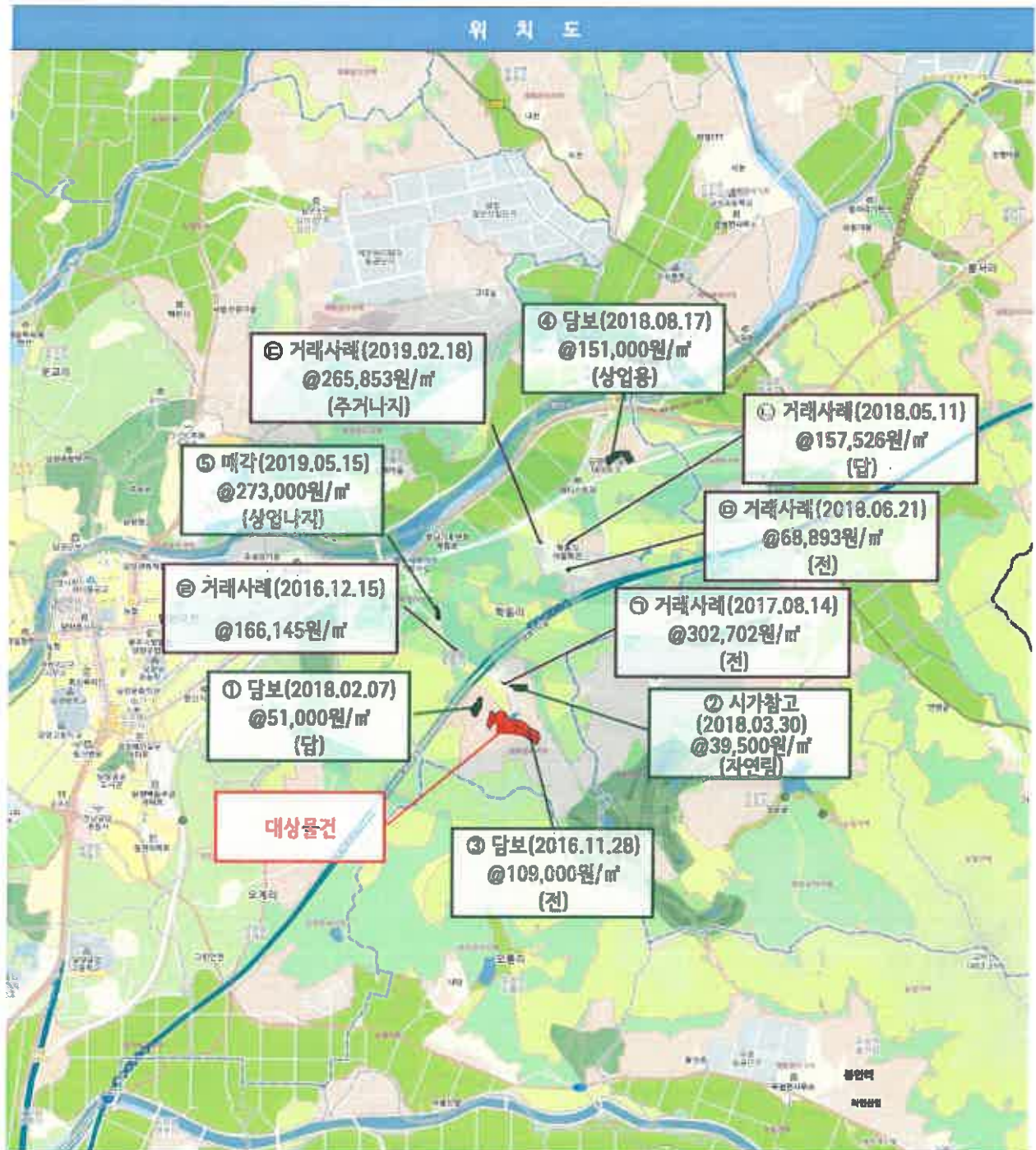
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	학동리 476-1	답	계획 관리	370	전	112,000,000	약 302,702	2017.08.14	12,800
㉡	학동리 314-1	답	생산 관리	857	답	135,000,000	약 157,526	2018.05.11	30,600
㉢	학동리 340	대	계획 관리	205	주거나지	54,500,000	약 265,853	2019.02.18	79,000
㉣	학동리 522-3	답	생산 관리	96	-	15,950,000	약 166,145	2016.12.15	-
㉤	학동리 262	전	계획 관리	479	전	33,000,000	약 68,893	2018.06.21	16,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획관리	농경지	세로 (가)	90,000~150,000원/㎡ 내외수준	인근 주민
계획관리	전원주택지	세로 (가)	300,000~400,000원/㎡ 내외수준	인근 주민

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	전남			담양군			담양읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/전	89.28	91.92	772	106.14	112.12	16	100.83	114.07	3
토지/대지	86.95	111.70	302	105.34	97.50	6	67.95	67.95	1

4) 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×시점수정×지역요인×개별요인
표준지공시지가×시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
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) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	전라남도 담양군 '계획관리지역'	2018.02.07~2019.07.08	7.886	1.07886	2019년 05월 연장적용

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	교통의 편부 및 농로의 상태 등에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.95	형상 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.798	

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시정수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	51,000	1.07886	1.000	0.798	43,907

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{43,907}{16,000 \times 1.02515} = 16,402 \quad \approx 2.677$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.65

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	16,000	1.02515	1.000	4.076	2.65	177,168	177,000	-
2)	16,000	1.02515	1.000	4.076	2.65	177,168	177,000	-
3)	16,000	1.02515	1.000	4.076	2.65	177,168	177,000	-
4)	16,000	1.02515	1.000	4.076	2.65	177,168	177,000	-
5)	16,000	1.02515	1.000	4.076	2.65	177,168	177,000	-
6)	16,000	1.02515	1.000	4.076	2.65	177,168	177,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉔
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사 례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 동기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉔	학동리 262	전	계획 관리	479	전	33,000,000	약 68,893	2018.06.21	16,700

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 ㊸	전라남도 담양군 '계획관리지역'	2018.06.21~2019.07.08	5.717	1.05717	2019년 05월 연장적용

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호 1)~6)/비교사례⑥]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 (비교사례③))	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.07	교통의 편부 및 농로의 상태 등에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	인근환경 등에서 우세함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.70	이용상황 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.10	행정상의 규제정도에서 우세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장애의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				2.601	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	68,893	1.000	1.05717	1.000	2.601	189,435	189,000	-
2)	68,893	1.000	1.05717	1.000	2.601	189,435	189,000	-
3)	68,893	1.000	1.05717	1.000	2.601	189,435	189,000	-
4)	68,893	1.000	1.05717	1.000	2.601	189,435	189,000	-
5)	68,893	1.000	1.05717	1.000	2.601	189,435	189,000	-
6)	68,893	1.000	1.05717	1.000	2.601	189,435	189,000	-

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	177,000	189,000	177,000
2)	177,000	189,000	177,000
3)	177,000	189,000	177,000
4)	177,000	189,000	177,000
5)	177,000	189,000	177,000
6)	177,000	189,000	177,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 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 담양군 담양읍 학동리 437-2	2,337	2,337	177,000	413,649,000	대지조성사업 승인 특합.
2)	전라남도 담양군 담양읍 학동리 437-3	8,327	8,327	177,000	1,473,879,000	대지조성사업 승인 특합.
3)	전라남도 담양군 담양읍 학동리 453-1	521	521	177,000	92,217,000	대지조성사업 승인 특합.
4)	전라남도 담양군 담양읍 학동리 산83-5	1,045	1,045	177,000	184,965,000	대지조성사업 승인 특합.
5)	전라남도 담양군 담양읍 학동리 산83-6	6,912	6,912	177,000	1,223,424,000	대지조성사업 승인 특합.
6)	전라남도 담양군 담양읍 학동리 산86-1	6,482	6,482	177,000	1,147,314,000	대지조성사업 승인 특합.
7)	전라남도 담양군 담양읍 학동리 449-4	2,727 중 590	590	-	감정평가 외	도로 등으로 구획됨.
8)	전라남도 담양군 담양읍 학동리 449-10	61 중 23	23	-	감정평가 외	도로 등으로 구획됨.
합 계		26,237	26,237	-	4,535,448,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

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

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	4,535,448,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	4,535,448,000	-

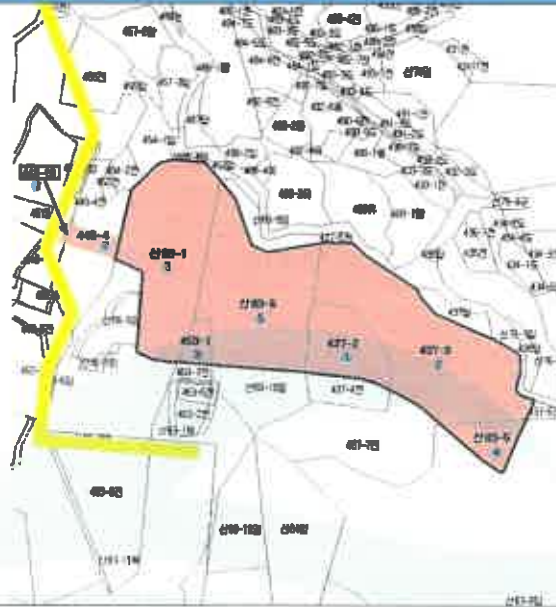
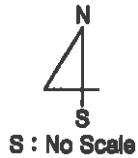
끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	전라남도 담양군 담양읍 학동리	437-2	전	계획관리지역	2,337	2,337	177,000	413,649,000	대지조성사업 승인 독합.
2	동소	437-3	전	계획관리지역	8,327	8,327	177,000	1,473,879,000	대지조성사업 승인 독합.
3	동소	453-1	전	계획관리지역	521	521	177,000	92,217,000	대지조성사업 승인 독합.
4	동소	산83-5	임야	계획관리지역	1,045	1,045	177,000	184,965,000	대지조성사업 승인 독합.
5	동소	산83-6	임야	계획관리지역	6,912	6,912	177,000	1,223,424,000	대지조성사업 승인 독합.
6	동소	산86-1	임야	계획관리지역	6,482	6,482	177,000	1,147,314,000	대지조성사업 승인 독합.
7	동소	449-4	전	계획관리지역	2,727 중 590	590	-	감정평가 외	도로등으로 구획됨.
8	동소	449-10	전	계획관리지역	61 중 23	23	-	감정평가 외	도로등으로 구획됨.
합계				이 하		여	백	₩4,535,448,000	

토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도



위치 및 주위환경	대상물건은 전라남도 담양군 담양읍 학동리 소재 메타프로방스 남동측 인근에 위치하며 부근은 국도주변 상업시설 및 펜션, 골프장, 전원주택지, 야산 등의 근교농촌지대로 주위환경은 무난함.
교통상황 및 도로상태	차량접근 가능하고 일반적인 교통상황은 보통시되고, 왕복2차로 아스팔트를 통한 진입로 확보됨.
형태 및 이용상황	8필지 일단의 부정형 완경사지로서, 대지조성사업 승인을 득하여 현재 토목공사중에 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1)~3),5),6) 계획관리지역, 가축사육제한구역(돼지, 닭, 오리, 개, 양(염소 등 산양 포함), 메추리사육제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법), 영농여건불리농지. ■ 일련번호 4) 계획관리지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역_300m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(소를 제외한 모든가축 제한지역_500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법). ■ 일련번호 7) 계획관리지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역_300m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 영농여건불리농지. ■ 일련번호 8) 계획관리지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역_300m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률).
제시목록외의 물건	--
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	--

광역위치도



소재지

전라남도 담양군 담양읍 학동리 437-2 외

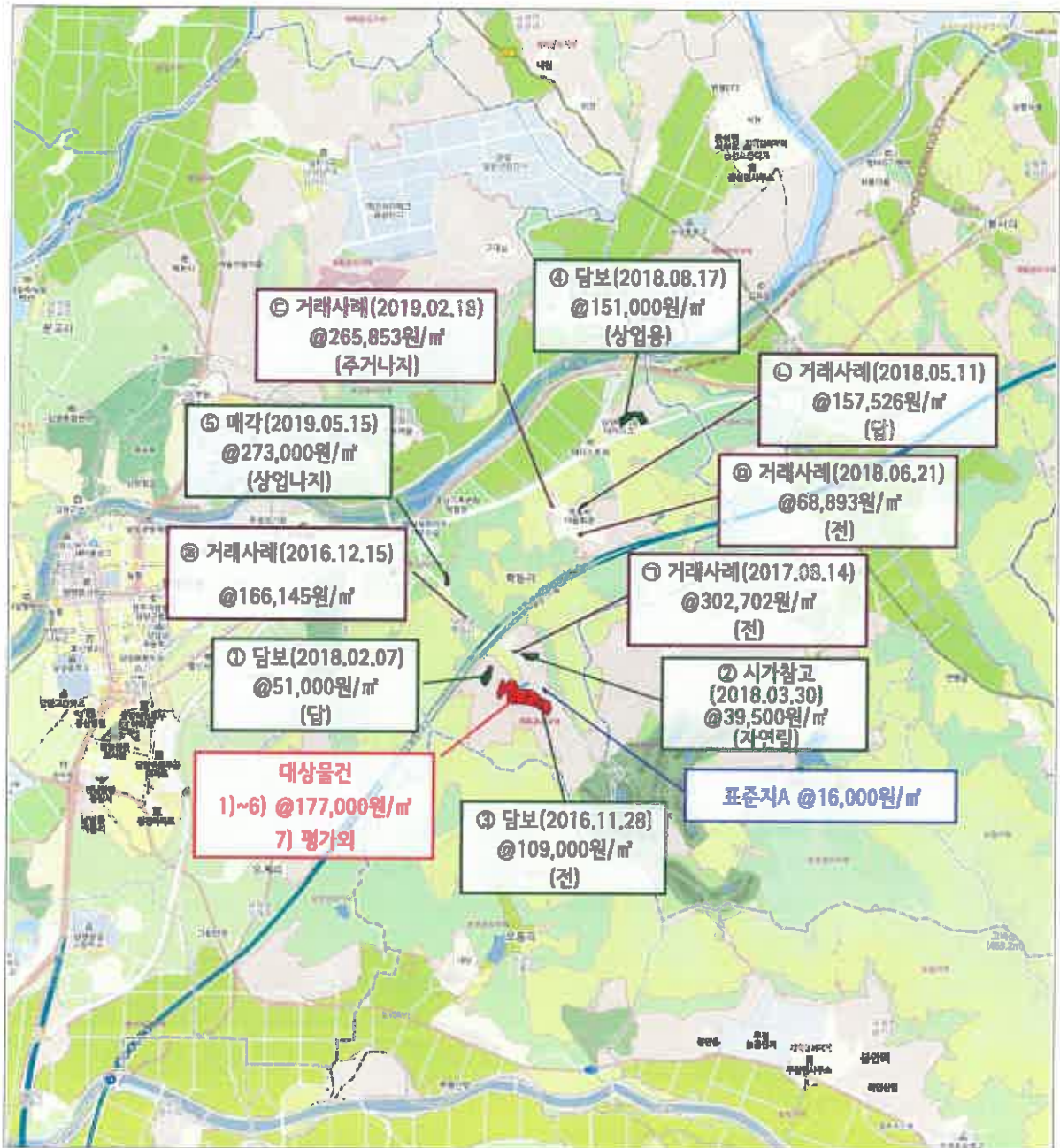


상세위치도

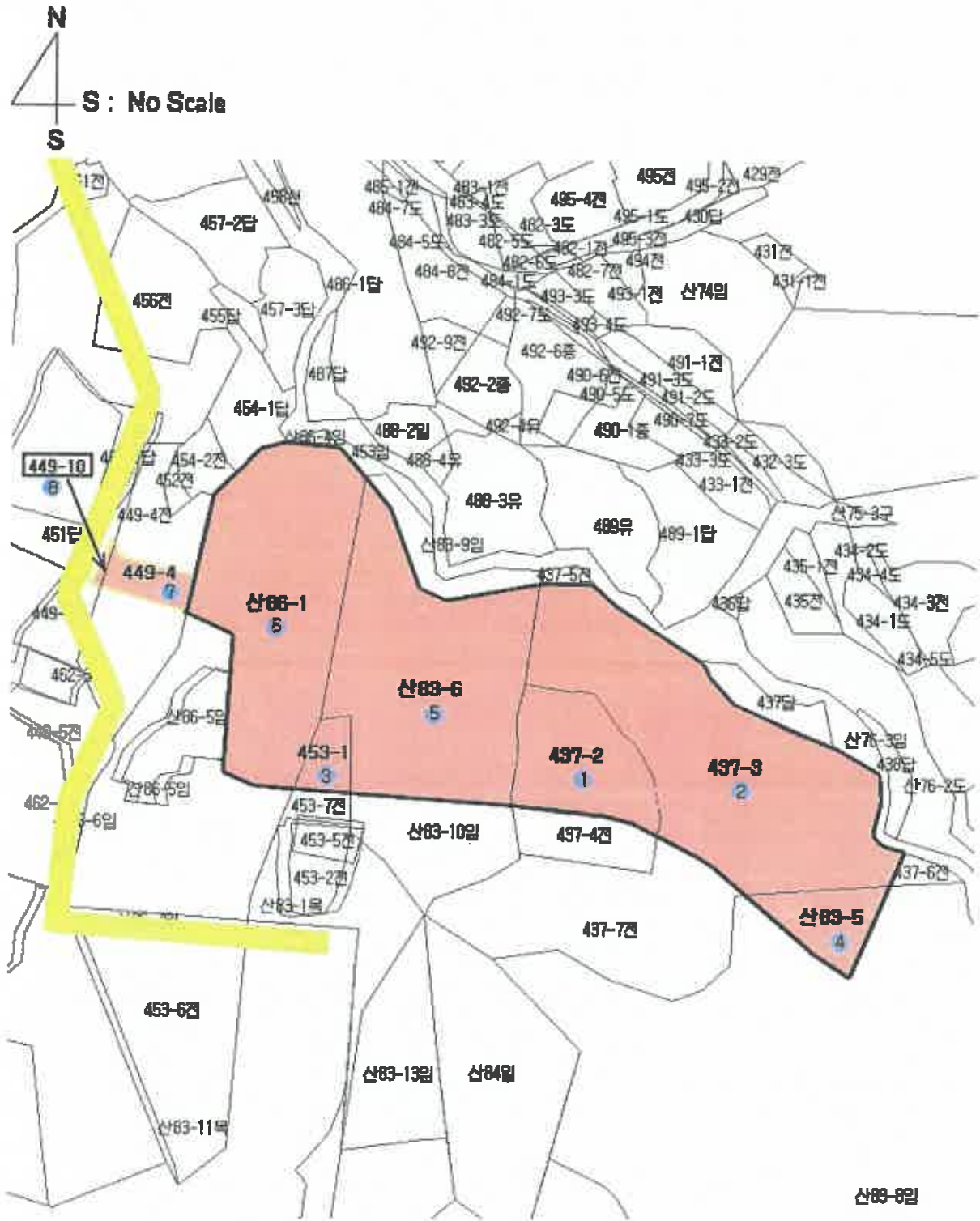


소재지

전라남도 담양군 담양읍 학동리 437-2 외



지적개황도



토지이용계획도

S : No Scale



사 진 용 지



[본건 및 주위]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 진입도로]

사 진 용 지



[본건 진입도로]



[본건 진입도로]





(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 염주새마을금고이사장, 광주새마을금고이사장
(경 유)

참 조 : --

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2019. 02. 21자로 귀하께서 제 10000000000009762071호로 의뢰하신 「유한회사유포리아 빌리지 담보물」에 대하여 불입과 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)

불	임 :	1. 감 정 평 가 서	1 부
		2. 수 수 료 청 구 서	1 부



(주) 삼창감정평가법인
광 주 전 남 지 사 장

시 행 삼창 제 E20192-02072 호 (2019. 07. 08)

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

수 수 료 청 구 서

염주새마을금고이사장, 광주새마을금고이사장 귀하

삼창 계 E20192-02072 호

금삼백육십오만이천원정

₩3,652,000

의뢰문서번호 : 10000000000009762071

의 피 일 자 : 2019.02.21

건 명 : 유한회사유포리아빌리지 담보물

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	3,218,686	956,000+(3,535,448,000x8/10,000x0.8) =3,218,686
나. 여 비	79,600	여비 답양2,300원*2+75,000원
물건조사비		[공부발급비]
공부발급비	14,000	토지이용계획확인서:7,000원
기 타 실 비	8,000	등기사항전부증명서:7,000원
특별용역비		사진 4Page×2,000원
소 계	101,600	
공 급 가 액	3,320,000	※ 1,000원 미만 결사
부 가 가 치 세	332,000	
합 계	3,652,000	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	3,652,000	

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

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "E20192-02072호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 4108527260

화정새마을금고

9002-1748-6830-4

(주)삼창감정평가법인 광주전남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
광주전남지사장



 (주)삼창감정평가법인