

가

APPRAISAL REPORT

: 626 外
 가 : 가 2005-14-08016
 : 



주 가온감정평가법인
광 주 전 남 지 사
 TEL.(062)250-9900 FAX.(062)250-9901

가 가) (, (改作),
 (轉載) 가



감정평가 심사인증서

가	가 2005-14-08016		가 200514-14
		가	
		626	
가	一金六拾億貳仟壹百七拾參萬參仟八百 整 (₩6,021,733,800.-)		

가

가

감정평가심사위원회

(직인)



가

가

가

|주|가온감정평가법인

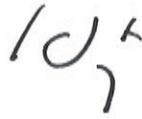
(직인)



(토지)감정평가표

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

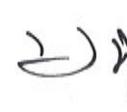
감 정 평 가 사
박 성 인






|주|가온감정평가법인 광주전남지사 지사장 정 성 일 (서명 또는 인)



감정평가액	육십억이천일백칠십삼만삼천팔백원정 (₩6,021,733,800.-)					
의 리 인	광주중앙신용협동조합 이사장		감정평가 목적		시가참고	
채 무 자	--		제 출 처 (채 권 기 관)		광주중앙신용협동조합	
소유자또는 대상업체명	웰촌라이프건설주식회사 (수탁자 우리자산신탁주식회사)		기 준 가 치		시장가치	
			감정평가조건		--	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일
			2020.05.11		2020.05.11	2020.05.12
감 정 평 가 내 용	공 부(公簿)(의 리)		사		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	22,448.80	토지	22,448.80	-	6,021,733,800
	이		하	여	백	
합 계						₩6,021,733,800.-
심사확인	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					
						
						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 담양군 월산면 중월리 소재 <중방마을> 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로, 시가참고(공매진행)목적의 감정평가임.

2. 대상물건개요(토지)

(소재지 : 전라남도 담양군 월산면)

(공시기준일 : 2019.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	중월리 626	대	486.1	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	80,000
2	중월리 627	대	486	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 평지	80,000
3	중월리 629	대	484.9	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 평지	80,000
4	중월리 630	대	484.8	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 평지	80,000
5	중월리 631	대	485.9	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 평지	80,000
6	중월리 632	대	485.8	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 평지	80,000
7	중월리 633	주차장	343	주거나지	계획관리	세각(가)	세장형 평지	56,000
8	중월리 635	대	501.5	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 평지	77,600
9	중월리 636	대	501.4	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 평지	77,600
10	중월리 637	대	507.7	주거나지	계획관리	세각(가)	가장형 평지	80,600
11	중월리 638	대	379.8	주거나지	계획관리	세각(가)	사다리 평지	83,200
12	중월리 639	대	391.4	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 평지	80,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
13	중월리 640	대	391.6	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 평지	80,000
14	중월리 642	대	390.3	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 평지	80,000
15	중월리 645	대	498.6	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 평지	77,600
16	중월리 646	대	498.4	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 평지	77,600
17	중월리 647	대	498.6	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 평지	77,600
18	중월리 648	대	501.5	주거나지	계획관리	세각(가)	사다리 평지	80,600
19	중월리 649	대	435.9	주거나지	계획관리	세각(가)	사다리 평지	83,200
20	중월리 650	대	435.1	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 평지	80,000
21	중월리 651	대	435	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 평지	80,000
22	중월리 652	대	435	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 평지	80,000
23	중월리 653	대	435.2	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 평지	80,000
24	중월리 654	대	441.8	주거나지	계획관리	세각(가)	정방형 평지	83,200
25	중월리 656	대	483.8	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 평지	77,600
26	중월리 660	대	434	주거나지	계획관리	세각(가)	사다리 평지	83,200
27	중월리 661	대	423.3	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 평지	80,000
28	중월리 662	대	423.4	주거나지	계획관리	세로(가)	정방형 평지	80,000
29	중월리 665	대	857.4	주거나지	계획관리	세각(가)	사다리 평지	80,600
30	중월리 666	잡종지	478.4	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	80,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
31	중월리 667	공원	2,525.6	휴경지	계획관리/ 보전관리	세로(가)	부정형 완경사	22,400
32	중월리 668	공원	951.2	휴경지	계획관리/ 보전관리	세로(가)	부정형 완경사	26,400
33	중월리 669	도로	2,018.9	도로	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	26,400
34	중월리 670	도로	1,456.2	도로	계획관리/ 보전관리	세로(가)	부정형 완경사	26,400
35	중월리 671	도로	709.4	도로	계획관리	세로(가)	사다리 평지	26,400
36	중월리 672	도로	751.9	도로	계획관리	세로(가)	사다리 평지	26,400

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2020년 5월 11일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2020년 5월 11일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

나. 개별물건별 감정평가 원칙

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 개별물건별 감정평가를 원칙으로 하였음.

다. 본건에 적용할 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 본건에 적용할 감정평가방법을 다음과 같이 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지 : 5

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본 평가는 온비드(www.onbid.co.kr)를 통한 공매절차진행을 위한 감정평가임.
- 본건 토지 기호 31),32),34)는 둘 이상의 용도지역에 속하는 토지이나, 종된 용도지역(보전관리지역)의 면적비율이 미미하여 주된 용도지역(계획관리지역)을 기준으로 감정평가하였음.
- 본건 토지 기호 26) 지상에 컨테이너가 소재하나, 이동가능성 등을 고려하여 이에 구매없이 감정평가하였음.
- 본건 토지 기호 4) 지상에 건축 중단된 건축물이 존재하여 건축물이 토지에 영향을 미칠경우의 평가액을 토지감정평가명세표 비교란에 병기하였음.
- 본건 토지 기호 33)~36)은 현황 “도로” 인 점을 고려하여 감정평가하였음.

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

(전라남도 담양군 월산면)

(공시기준일 : 2020.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	중월리 651	435	대	주거 나지	계획 관리	세로(가)	세장형 완경사	85,000	-
B	중월리 94-1	1,263	전	전	계획 관리	세로(가)	사다리 평 지	20,000	-

※ 비교표준지 선정 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.(미고시기간은 전월연장적용)

(전라남도 담양군 계획관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2020.01.01 ~ 2020.03.31	1.242	2020년 3월 누계
2020.03.01 ~ 2020.03.31	0.347	2020년 3월분
누 계 2020.01.01 ~ 2020.05.11	1.707	$(1+0.01242) \times (1+0.00347 \times 41/31) \approx 1.01707$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

라. 개별요인

1) 개별요인 비교항목[주택지대]

조 건	항 목
가로 조건	폭, 포장, 계통및연속성
접근 조건	교통시설과의접근성, 상가와와의접근성, 공공및편의시설과의접근성
환경 조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급및처리시설의상태, 위험및혐오시설등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태등
행정·기타조건	행정상규제, 장래동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1,6,8~30	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.								

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
7	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.800
본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(지목 등)에서 열세함.								

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
31,32	B	1.00	1.00	1.00	0.90	0.70	1.00	0.630
본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(지세 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
33~36	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
본건은 비교표준지와 비교하여 기타조건(현황 도로)을 고려하였음.								

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다 38207판결(2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 평가전례 및 거래사례

(전라남도 담양군)

(자료출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
①	월산면 중월리 155	답	답	계획 관리	87,000	담보	2019.01.16	-
②	월산면 중월리 664	대	단독 주택	계획 관리	306,000	담보	2019.08.29	-
③	수북면 두정리 395-1	대	단독 주택	계획 관리	303,000	담보	2020.01.15	-
④	수북면 공산리 10-2	대	단독 주택	계획 관리	315,000	담보	2019.10.28	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(전라남도 담양군 월산면)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	계약시점	비고
가	중월리 663	423.6	대	계획관리	338,090	143,219,000	2018.05.31	-
나	중월리 655	492.3	대	계획관리	365,920	180,144,000	2018.05.02	-
다	중월리 산266	5,256	임야	계획관리	42,420	223,000,000	2018.05.20	-
라	중월리 644	505.3	대	계획관리	389,790	196,961,000	2018.03.11	-
마	중월리 634	500.5	대	계획관리	389,790	195,094,000	2018.06.22	-

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	계약시점	비고
바	중월리 95-6	553	대	계획관리	392,480	325,000,000	2018.07.20	-
건물 개요		일반목구조 기와지붕 단층 단독주택, 연면적 99.96㎡ 사용승인일자 : 2013.07.01						
건물 금액		99.96 x 1,080,000(1,200,000 x 45/50) = 107,956,800원						
토지 단가		(325,000,000 - 107,956,800)/553 ≒ 392,480원/㎡						

3) 인근지역 시세수준

구 분	시세수준(원/㎡)	비 고
본건과 유사한 토지	본건과 유사한 조성된 대지의 지가 수준은 380,000 ~ 420,000 내외 수준인 것으로 조사됨.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 선례 및 사례선정

감정평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례 및 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 “감정평가선례 기호 ①, 거래사례 가)”를 선정함.

나) 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{선례(사례)기준 표준지가액}}{\text{시점수정한 표준지가액}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{지가변동률}}
 \end{aligned}$$

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지 A]

구 분	단 가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보 정 치
사례(가)기준 표준지가액	338,090	1.00	1.10425	1.000	1.000	373,336	4.318 (적용 : 4.30)
지가변동률	: 2018.05.31 ~ 2020.05.11 : 1.10425 (전라남도 담양군 계획관리지역)						
지 역 요 인	: 대등함.						
개 별 요 인	: 표준지는 사례 대비 개별요인 대등함.(1.000)						
기준시점의 표준지A가액	85,000	-	1.01707	-	-	86,451	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[비교표준지 B]

구 분	단 가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치
선례①기준 표준지가액	87,000	1.06540	1.000	1.081	100,198	4.926 (적용 : 4.90)
지가변동률	: 2019.01.16 ~ 2020.05.11 : 1.06540 (전라남도 담양군 계획관리지역)					
지역요인	: 대등함.					
개별요인	: 표준지는 선례 대비 가로조건(1.06, 가로의 폭 등), 획지조건(1.02, 지세 등) 등에서 우세함.(1.081)					
기준시점의 표준지B가액	20,000	1.01707	-	-	20,341	

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가액수준 및 인근의 거래사례, 감정평가선례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 330% ~ 390% 상향 보정함.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~6, 8~30	A	85,000	1.01707	1.000	1.000	4.30	371,739	372,000
7	A	85,000	1.01707	1.000	0.800	4.30	297,391	297,000
31,32	B	20,000	1.01707	1.000	0.630	4.90	62,794	63,000
33~36	A	85,000	1.01707	1.000	0.330	4.30	122,674	123,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근 지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

2) 인근 거래사례

(전라남도 담양군 월산면)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	계약시점	비고
가	중월리 663	423.6	대	계획 관리	338,090	143,219,000	2018.05.31	-
나	중월리 655	492.3	대	계획 관리	365,920	180,144,000	2018.05.02	-
다	중월리 산266	5,256	임야	계획 관리	42,420	223,000,000	2018.05.20	-
라	중월리 644	505.3	대	계획 관리	389,790	196,961,000	2018.03.11	-
마	중월리 634	500.5	대	계획 관리	389,790	195,094,000	2018.06.22	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	계약시점	비고
바	중월리 95-6	553	대	계획 관리	392,480	325,000,000	2018.07.20	-
건물 개요		일반목구조 기와지붕 단층 단독주택, 연면적 99.96㎡ 사용승인일자 : 2013.07.01						
건물 금액		99.96 x 1,080,000(1,200,000 x 45/50) = 107,956,800원						
토지 단가		(325,000,000 - 107,956,800)/553 ≒ 392,480원/㎡						

3) 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 "거래사례 나), 다)"를 선정하였음.

나. 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)

다. 시점수정

기 간	소 재 지	용도지역	보 정 치
2018.05.02 ~ 2020.05.11	전라남도 담양군	계획관리지역	1.10947
2018.05.20 ~ 2020.05.11			1.10623

라. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1~6, 8~30	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 개별요인 대등함.								

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
7	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.800
본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.								

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
31, 32	다	1.16	1.22	1.25	1.00	0.80	1.00	1.415
본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.								

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
33~36	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
본건은 거래사례 대비 기타조건(현황 도로)을 고려하였음.								

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~6, 8~30	나	365,920	1.00	1.10947	1.000	1.000	405,977	406,000
7	나	365,920	1.00	1.10947	1.000	0.800	324,782	325,000
31, 32	다	42,420	1.00	1.10623	1.000	1.415	66,401	66,000
33~36	나	365,920	1.00	1.10947	1.000	0.330	133,972	134,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 이는 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~6, 8~30	372,000	406,000	372,000
7	297,000	325,000	297,000
31, 32	63,000	66,000	63,000
33~36	123,000	134,000	123,000

III. 감정평가액 결정의견

상기 감정평가선례와 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 담양군 월산면 중월리	626	대	계획관리지역	486.1	486.1	372,000	180,829,200	
2	"	627	대	계획관리지역	486	486	372,000	180,792,000	
3	"	629	대	계획관리지역	484.9	484.9	372,000	180,382,800	
4	"	630	대	계획관리지역	484.8	484.8	372,000	180,345,600	지상 건물로 인한 영향 고려시 토지 가격 (126,241,920 원)
5	"	631	대	계획관리지역	485.9	485.9	372,000	180,754,800	
6	"	632	대	계획관리지역	485.8	485.8	372,000	180,717,600	
7	"	633	주차장	계획관리지역	343	343	297,000	101,871,000	
8	"	635	대	계획관리지역	501.5	501.5	372,000	186,558,000	
9	"	636	대	계획관리지역	501.4	501.4	372,000	186,520,800	
10	"	637	대	계획관리지역	507.7	507.7	372,000	188,864,400	
11	"	638	대	계획관리지역	379.8	379.8	372,000	141,285,600	
12	"	639	대	계획관리지역	391.4	391.4	372,000	145,600,800	
13	"	640	대	계획관리지역	391.6	391.6	372,000	145,675,200	
14	"	642	대	계획관리지역	390.3	390.3	372,000	145,191,600	

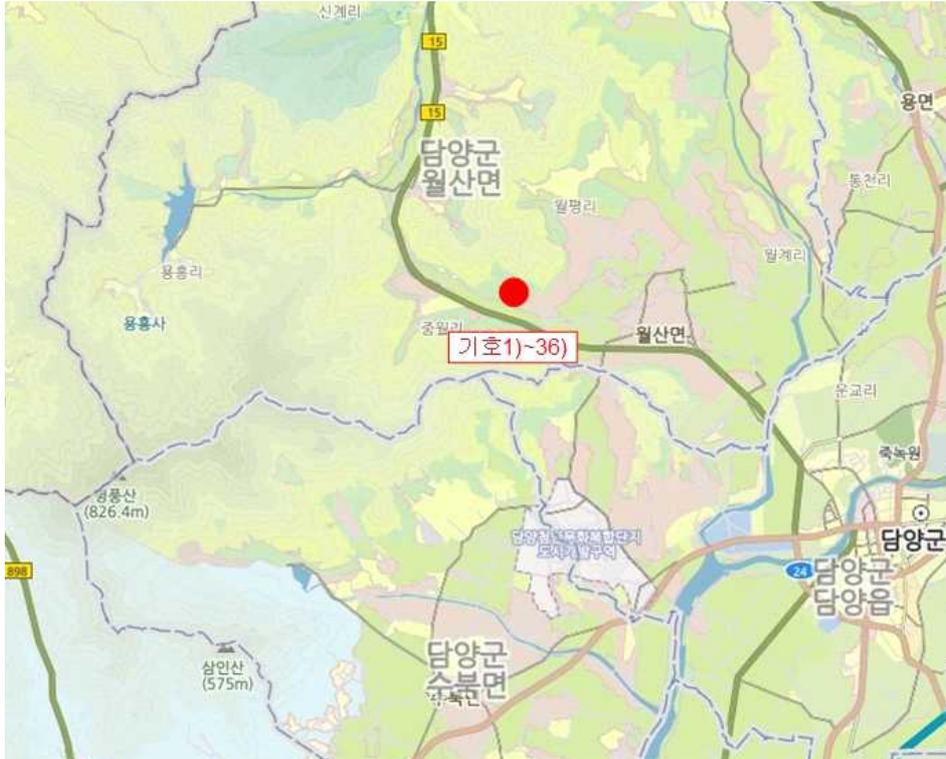
토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
15	"	645	대	계획관리지역	498.6	498.6	372,000	185,479,200	
16	"	646	대	계획관리지역	498.4	498.4	372,000	185,404,800	
17	"	647	대	계획관리지역	498.6	498.6	372,000	185,479,200	
18	"	648	대	계획관리지역	501.5	501.5	372,000	186,558,000	
19	"	649	대	계획관리지역	435.9	435.9	372,000	162,154,800	
20	"	650	대	계획관리지역	435.1	435.1	372,000	161,857,200	
21	"	651	대	계획관리지역	435	435	372,000	161,820,000	
22	"	652	대	계획관리지역	435	435	372,000	161,820,000	
23	"	653	대	계획관리지역	435.2	435.2	372,000	161,894,400	
24	"	654	대	계획관리지역	441.8	441.8	372,000	164,349,600	
25	"	656	대	계획관리지역	483.8	483.8	372,000	179,973,600	
26	"	660	대	계획관리지역	434	434	372,000	161,448,000	
27	"	661	대	계획관리지역	423.3	423.3	372,000	157,467,600	
28	"	662	대	계획관리지역	423.4	423.4	372,000	157,504,800	
29	"	665	대	계획관리지역	857.4	857.4	372,000	318,952,800	
30	"	666	잡종지	계획관리지역	478.4	478.4	372,000	177,964,800	
31	"	667	공원	계획관리지역, 보전관리지역	2,525.6	2,525.6	63,000	159,112,800	

토지 감정평가명세표

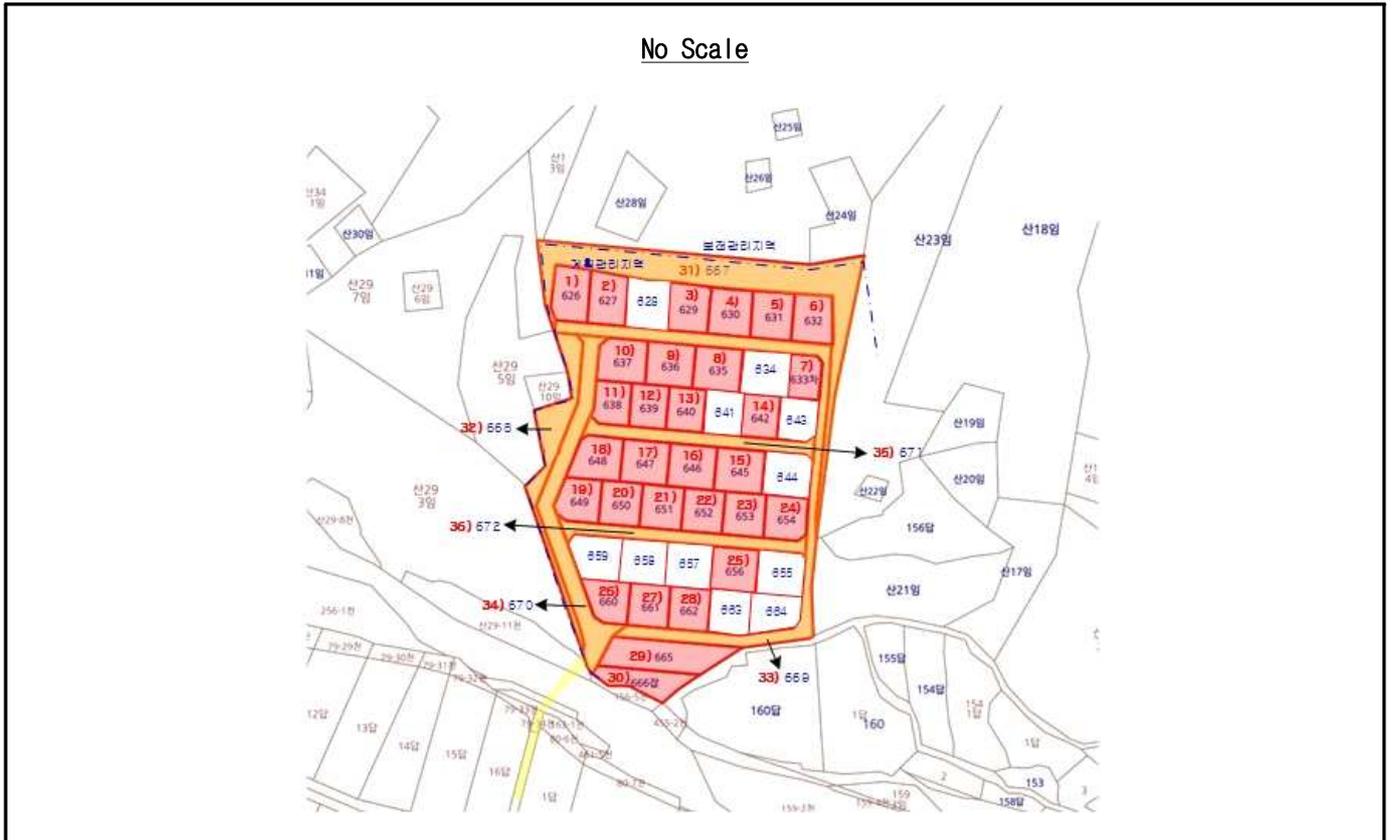
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
32	"	668	공원	계획관리지역, 보전관리지역	951.2	951.2	63,000	59,925,600	
33	"	669	도로	계획관리지역	2,018.9	2,018.9	123,000	248,324,700	
34	"	670	도로	계획관리지역, 보전관리지역	1,456.2	1,456.2	123,000	179,112,600	
35	"	671	도로	계획관리지역	709.4	709.4	123,000	87,256,200	
36	"	672	도로	계획관리지역	751.9	751.9	123,000	92,483,700	
합 계								₩6,021,733,800.-	
				이 하	여	백			

입지 감정평가요항표



지 리 적 위 치	본건은 전라남도 담양군 월산면 중월리 소재 <중방마을> 서측 인근에 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 조성된 주택지대임.
간 선 도 로 상 태	본건은 조성된 주택지대 내의 토지로 간선도로상태 양호함.
대 중 교 통 상 황	본건 인근에 버스 정류장이 소재함.
입 지 적 특 이 사 항	---

토지 감정평가요항표



형 태	기호 1)~30) : 사다리 및 장방형 평지임. 기호 31)~34) : 부정형 완경사임. 기호 35)~36) : 사다리 평지임.
이 용 상 황	기호 1)~30) : 주거나지임. 기호 31), 32) : 주택단지의 조경용지이나 공사중단되어 방치된 상태임. 기호 33)~36) : 주택단지 내 도로임.
인 접 도 로 상 태	기호 1)~32) : 노폭 약 4~5m 내외의 단지내 도로와 접함.
토지이용계획관계	기호 1)~30), 33), 35), 36) : 계획관리지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역_300m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 기호 31) : 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역_300m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소를 제외한 모든가축 제한지역_500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 기호 32), 34) : 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역_300m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
제 시 외 물 건	없 음.
기 타 사 황	없 음.

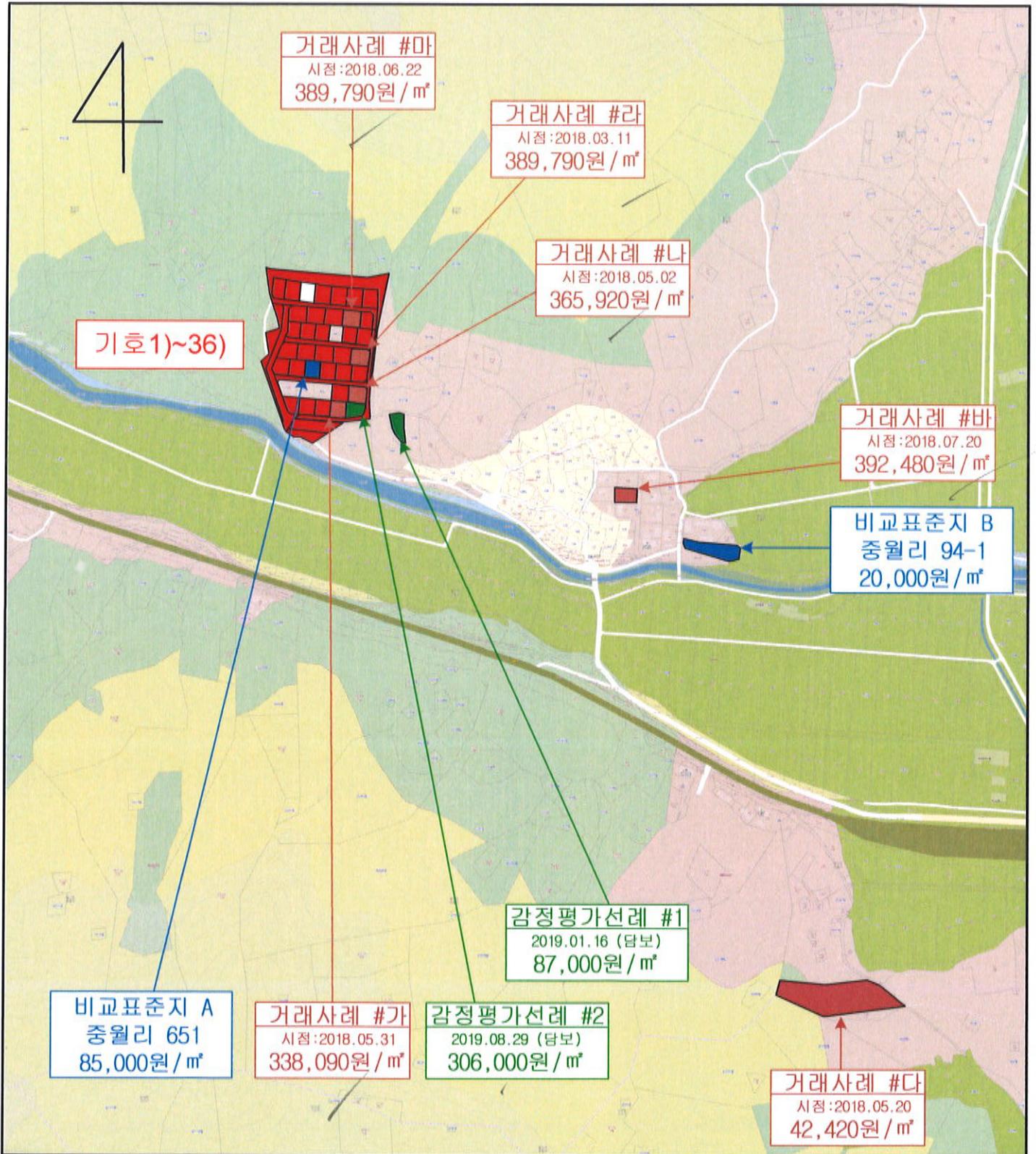
광역위치도

소재지 : 전라남도 담양군 월산면 중월리 626번지 외



상세위치도

소재지 : 전라남도 담양군 월산면 중월리 626번지 외



지 적 개 황 도

4

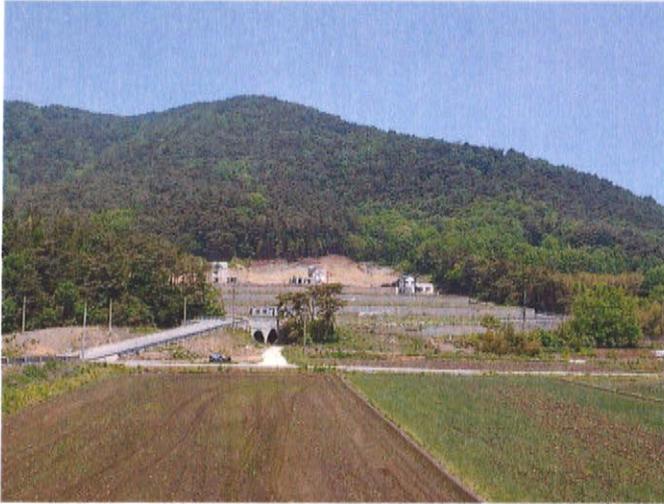


- | | | |
|---------|---------|---------|
| 1) 626 | 13) 640 | 25) 656 |
| 2) 627 | 14) 642 | 26) 660 |
| 3) 629 | 15) 645 | 27) 661 |
| 4) 630 | 16) 646 | 28) 662 |
| 5) 631 | 17) 647 | 29) 665 |
| 6) 632 | 18) 648 | 30) 666 |
| 7) 633 | 19) 649 | 31) 667 |
| 8) 635 | 20) 650 | 32) 668 |
| 9) 636 | 21) 651 | 33) 669 |
| 10) 637 | 22) 652 | 34) 670 |
| 11) 638 | 23) 653 | 35) 671 |
| 12) 639 | 24) 654 | 36) 672 |

범 레

- | | | |
|----------|-----------|----------|
| 평가 대상 토지 | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
| 도로 | 평가 건물 1 층 | 평가 제외 건물 |
| 도시 계획 선 | 평가 건물 2 층 | 제시 외 건물 |

사 진 용 지



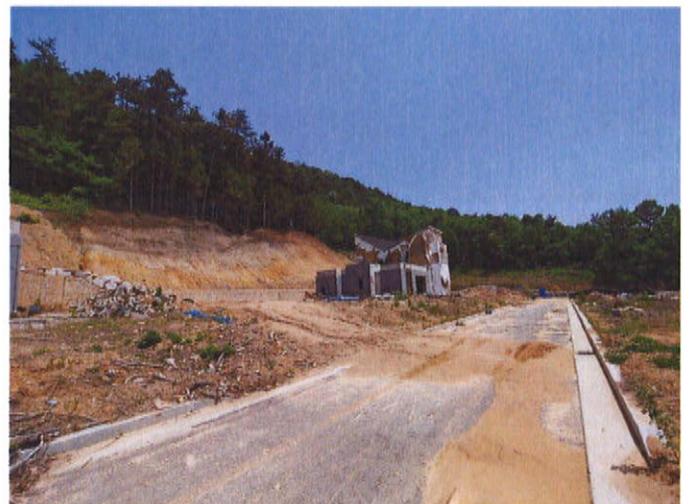
본건 주택단지전경



본건 주택단지 진입도로



기호 1),2)

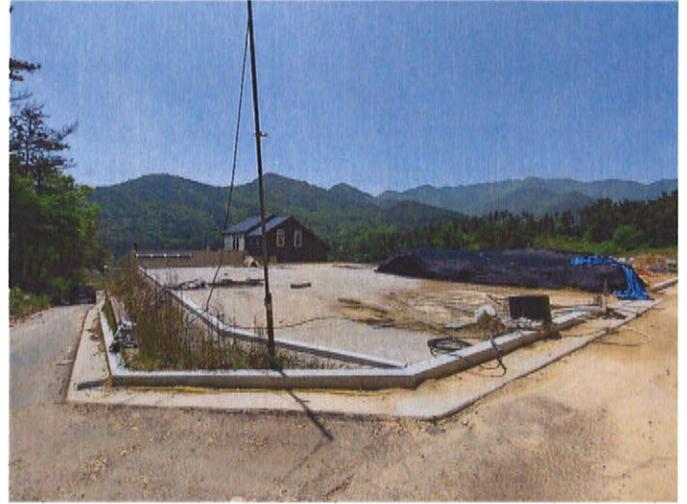


기호 3)~6),31)

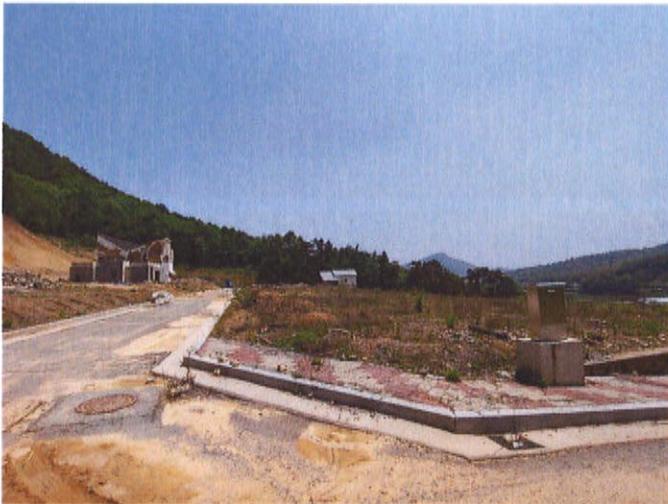
사 진 용 지



기호 4) 지상 건물



기호 7)

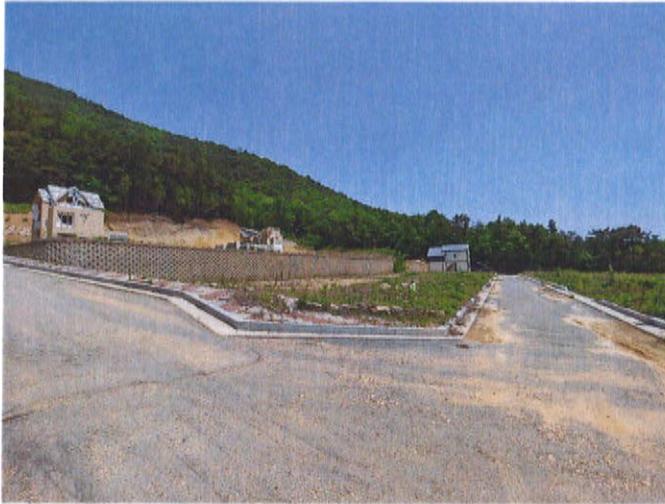


기호 8)~10)



기호 11)~14)

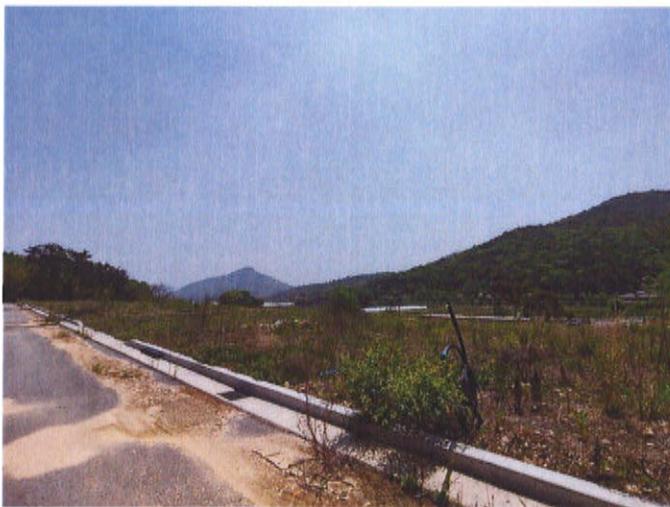
사 진 용 지



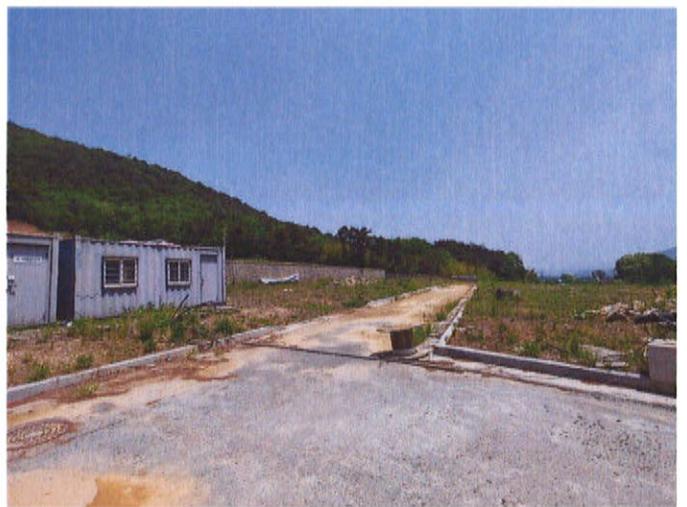
기호 15)~18)



기호 19)~24)



기호 25)

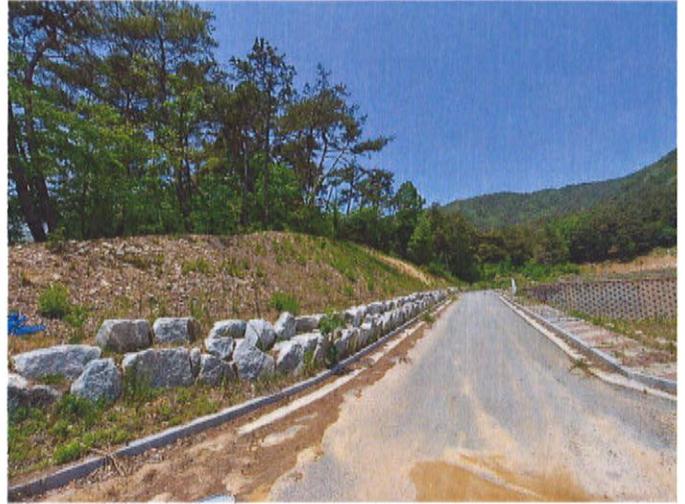


기호 26)~28)

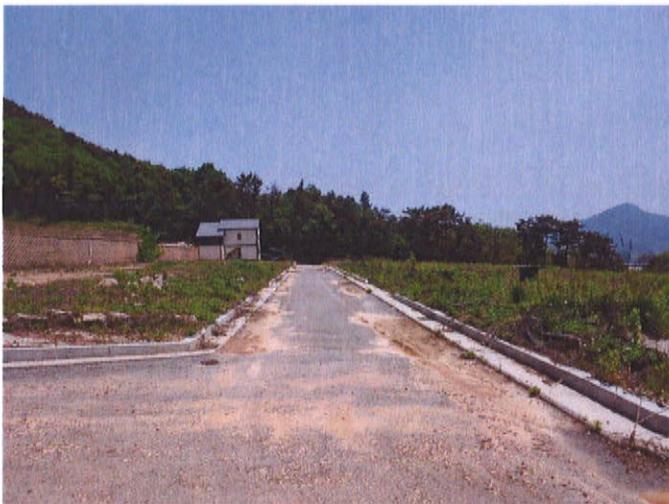
사 진 용 지



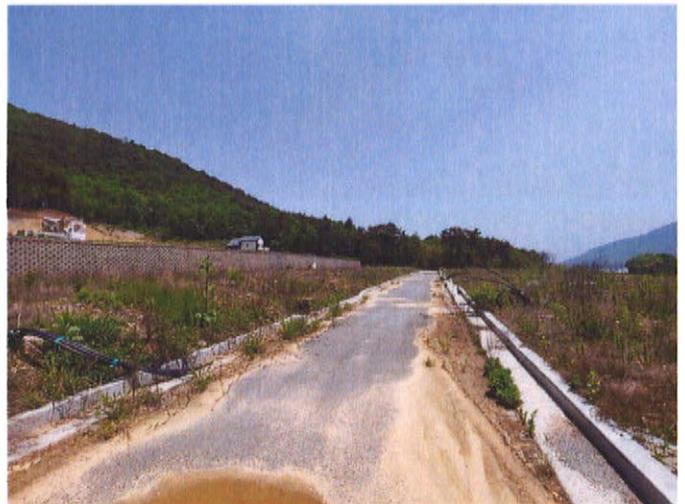
기호 29), 30)



기호 32), 34)



기호 35)



기호 36)