

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	전라남도 담양군 담양읍 삼다리 698 외 11필지 소재 토지
의뢰인	광주축산농협 오치중앙지점장
감정평가서번호	경일(광주전남)21-230831-208

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 광주전남지사



전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층


☎ (062)268-0717 FAX.(062)269-0717


(토지)감정평가표

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

감정평가사

박재현






(주)경일감정평가법인

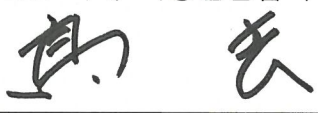

광주전남지사장

정

현

(서명 또는 인)



감정평가액		삼십칠억이백칠십사만삼천원정(W3,702,743,000.-)				
의뢰인		광주축산농협 오치중앙지점장		감정평가 목적	구매	
채무자		-		제출처	광주축산농협 오치중앙지점	
소유자 (대상업체명)		아이엔코퍼레이션주식회사, 원지서 (수탁자:우리자산신탁주식회사)		기준가치	시장가치	
				감정평가조건	-	
목록표시 근거		등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
				2023.09.04	2023.09.04	2023.09.04
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	12,261	토지	12,261	-	3,702,743,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,702,743,000.-
심사 확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div><div>심사자 : 감정평가사</div><div></div><div></div></div></div>					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 담양군 담양읍 가산리 소재 '가산마을' 동측 인근에 위치하는 부동산으로, 광주축산농협 오치중앙지점의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	삼다리 698	2,385	2,385	임야	세로(가)	자루형 완경사지	주거나지	생산관리	85,200	일단의 건축허가 부지
2	삼다리 698-1	207	207	임야					85,200	
3	삼다리 698-21	1,076	1,076	임야	세로(가)	부정형 완경사지	자연림	생산관리	15,700	-
4	삼다리 698-22	176	176	임야	세로(가)	사다리 완경사지	자연림	생산관리	15,700	-
5	삼다리 698-23	1,688	1,688	임야	세로(가)	사다리 완경사지	주거나지	생산관리	15,700	9)와 일단의 건축허가 부지
6	삼다리 698-24	2,510	2,510	임야	세로(가)	사다리 완경사지	주거나지	생산관리	15,700	건축허가 부지
7	삼다리 698-25	106	106	임야	세로(가)	사다리 완경사지	도로	생산관리	15,700	-
8	삼다리 698-26	1,724	1,724	임야	맹지	사다리 완경사지	자연림	생산관리	12,000	-
9	삼다리 698-27	51	51	임야	세로(가)	사다리 완경사지	주거나지	생산관리	12,100	5)와 일단의 건축허가 부지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
10	삼다리 698-28	1,344	1,344	임야	세로(가)	부정형 완경사지	토지임야	생산관리	15,700	-
11	삼다리 698-29	494	494	임야	세로(가)	부정형 완경사지	토지임야	생산관리	15,700	-
12	삼다리 610-9	500	500	도로	세로(가)	부정형 평지	도로	농림지역	11,200	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 09월 04일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 09월 04일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 공부상 소유자는 "아이엔코퍼레이션주식회사", "원지서"이며, "우리자산신탁주식회사"에 신탁되어 있습니다.
- 기호 1),2) 및 기호 5),9), 기호 6)은 각각 건축허가를 득한 토지로 조사되었으며, 담양군 관계부서로부터의 구두조사 및 국토교통부 건축데이터개방을 통해 내용을 확인하였는 바, 구매 진행시 건축허가사항에 대한 사항을 재확인하시기 바랍니다.
- 기호 1),2) 및 기호 5),9)는 각각 일단의 건축허가부지인 바, 일괄하여 감정평가하되, 기호 1)~5),8)~10)은 일부 선하지로, 등기사항전부증명서상 구분지상권이 설정되어 있는 바, 이를 감안하여 감정평가하였습니다.
- 기호 7),12)는 현황 도로인 점을 감안하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 토지 지상 건축허가 내용

대지위치	전라남도 담양군 담양읍 삼다리 698,698-1(기호1,2)	허가번호	2021-도시디자인과-신축허가77
건축관계자	아이엔코퍼레이션(주) 김형균	주용도	단독주택
대지면적	2,592㎡	구조	철근콘크리트구조
건폐율	17.91%	건축면적	464.38㎡
용적률	24.37%	연면적	631.74㎡

대지위치	전라남도 담양군 담양읍 삼다리 698-23, 698-27(기호5,9)	허가번호	2021-도시디자인과-신축허가126
건축관계자	아이엔코퍼레이션(주) 김형균	주용도	단독주택
대지면적	1,739㎡	구조	철근콘크리트구조
건폐율	19.43%	건축면적	505.74㎡
용적률	29.08%	연면적	505.74㎡

대지위치	전라남도 담양군 담양읍 삼다리 698-24(기호6)	허가번호	2021-도시디자인과-신축허가127
건축관계자	아이엔코퍼레이션(주) 김형균	주용도	단독주택
대지면적	2,510㎡	구조	철근콘크리트구조
건폐율	18.5%	건축면적	464.38㎡
용적률	25.16%	연면적	631.74㎡

※출처 : 담양군청 건축허가팀 구두조사 및 국토교통부 건축데이터 개방

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기 준법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2023.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	두정리 50	278	대	생산관리	단독주택	세로(가)	사다리 평 지	92,700
나	삼다리 698-26	1,724	임야	생산관리	토지임야	맹지	사다리 완경사지	12,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2023.01.01 ~ 2023.09.04 (전라남도 담양군 생산관리지역)	-0.035 (0.99965)	$(1 - 0.00033) \times$ $(1 - 0.00002 \times 35/31) \approx 0.99965$

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1),(2)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설 등과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	형상에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	용도지구에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.948	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(1),(2) 선하지부분/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설 등과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	형상에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.76	용도지구에서 열세하며, 구분지상권을 감안 하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.758	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(3),(4),(11)/표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(3),(4) 선하지부분/표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.80	구분지상권을 감안하였 습니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(5),(6),(9)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설 등과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	용도지구에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(5),(9) 선하지부분/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설 등과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.76	용도지구에서 열세하며, 구분지상권을 감안 하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.798	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(7)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설 등과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.31	용도지구에서 열세하며, 도로임을 감안하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.326	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(8)/표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	본건이 표준지입니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등		
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도		
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타		
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(8) 선하지부분/표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.80	구분지상권을 감안하였 습니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(10)/표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.05	접면도로에서 우세합니 다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	조성도에서 우세합니 다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.365	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(10) 선하지부분/표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.05	접면도로에서 우세합니 다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	조성도에서 우세합니 다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.80	구분지상권을 감안하였 습니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.092	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(12)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설 등과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.27	용도지역, 용도지구에서 열세하며, 도로임을 감안하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.284	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	대방리 xxx-x	659	대	생산관리 단독주택	부정형 세로(불)	2022.07.26	담보	456,000 (97,900)
2	두정리 xxx	403	대	생산관리 단독주택	사다리 세로(가)	2022.07.15	담보	399,000 (98,500)
3	대방리 xxx-x	659	대	생산관리 단독주택	사다리 세로(가)	2021.08.27	담보	400,000 (103,500)
4	대방리 xxx	980	답	생산관리 주거나지	사다리 세로(가)	2021.08.02	담보	407,000 (105,500)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	대방리 xxx-x	1,504	잡종지	생산관리 주상용	부정형 세로(가)	2021.09.03	700,000,000 (건물포함)	426,000 (88,500)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 주택 및 음식점(사용승인일 : 1991.12.24), 면적 : 195.24㎡ 철골조 스테이지붕 단층 점포(사용승인일 : 1991.12.24), 면적 : 36㎡ 건물단가 : 주택 및 음식점 800,000원/㎡×16/45=284,000원/㎡ 점포 400,000원/㎡×11/40=110,000원/㎡ 건물가격 : 284,000원/㎡×195.24㎡+110,000원/㎡×36㎡=59,408,160원 토지가격 : 700,000,000원-59,408,160원=640,591,840원 토지단가 : 640,408,160원/1,504㎡=426,000원/㎡							
B	궁산리 xxx-x	805	전	생산관리 전	사다리 세로(가)	2022.03.18	487,000,000	605,000 (81,400)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 487,000,000원 / 805㎡ ≒ 605,000원/㎡							
C	두정리 산xx	512	임야	생산관리 토지임야	부정형 세로(불)	2021.10.07	136,400,000	266,000 (2,900)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 136,400,000원 / 512㎡ ≒ 266,000원/㎡							
D	두정리 산xx-x	877	임야	생산관리 자연림	사다리 맹지	2022.08.12	105,240,000	120,000 (18,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 105,240,000원 / 877㎡ ≒ 120,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 주변 조성대지	세로(가)	450,000~500,000원/㎡	생산관리지역
본건 주변 임야	세로(불)	150,000~180,000원/㎡	생산관리지역

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(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/대지	88.86	92.63	216	89.21	110.99	6	-	-	-
토지/임야	75.47	80.73	416	86.84	94.91	9	-	-	-

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	456,000	1.00391	1.000	0.998	456,867		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	4.930	4.93
	92,700	0.99965	-	-	92,668		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상가 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.07.26 ~ 2023.09.04 (전라남도 담양군 생산관리지역)	0.391	1.00391	2023년 07월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	0.95	1.00	1.00	1.05	1.00	0.998

접근조건(간선도로와의 거리 및 접근성), 행정적조건(용도지구)에서 우세합니다.

■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	사정보정※2	시점수정※3	지역요인※4	개별요인※5	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	266,000	1.000	1.02420	1.000	0.420	114,424		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)		9.538	9.53
	12,000	0.99965	-	-	11,996			

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 거래사례(C) " 를 비교사례로 선택하였습니다.

※2 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

※3 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.10.07 ~ 2023.09.04 (전라남도 담양군 생산관리지역)	2.420	1.02420	2023년 07월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※4 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※5 개별요인 비교

개별요인 비교치 (임야지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	0.70	0.60	—	1.00	1.00	0.420

접근조건(접면도로, 간선도로와의 거리 및 접근성), 자연조건(조성도)에서 열세합니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1,2	92,700	0.99965	1.000	0.948	4.93	433,094	433,000	일단의 건축허가부지
	92,700	0.99965	1.000	0.758	4.93	346,293	346,000	선하지부분
3	12,000	0.99965	1.000	1.000	9.53	114,319	114,000	-
	12,000	0.99965	1.000	0.800	9.53	91,455	91,000	선하지부분
4	12,000	0.99965	1.000	1.000	9.53	114,319	114,000	-
	12,000	0.99965	1.000	0.800	9.53	91,455	91,000	선하지부분
5	92,700	0.99965	1.000	0.998	4.93	455,937	456,000	9)와 일단의 건축허가부지
	92,700	0.99965	1.000	0.798	4.93	364,567	365,000	선하지부분
6	92,700	0.99965	1.000	0.998	4.93	455,937	456,000	건축허가부지
7	92,700	0.99965	1.000	0.326	4.93	148,933	149,000	도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
8	12,000	0.99965	1.000	1.000	9.53	114,319	114,000	-
	12,000	0.99965	1.000	0.800	9.53	91,455	91,000	선하지부분
9	92,700	0.99965	1.000	0.998	4.93	455,937	456,000	5)와 일단의 건축허가부지
	92,700	0.99965	1.000	0.798	4.93	364,567	365,000	선하지부분
10	12,000	0.99965	1.000	1.365	9.53	156,046	156,000	-
	12,000	0.99965	1.000	1.092	9.53	124,837	125,000	선하지부분
11	12,000	0.99965	1.000	1.000	9.53	114,319	114,000	-
12	92,700	0.99965	1.000	0.284	4.93	129,745	130,000	도로

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1,2	2,527	433,000	1,094,191,000	일단의 건축허가부지
	65	346,000	22,490,000	선하지부분
3	574	114,000	65,436,000	-
	502	91,000	45,682,000	선하지부분
4	73	114,000	8,322,000	-
	103	91,000	9,373,000	선하지부분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
5	1,676	456,000	764,256,000	9)와 일단의 건축허가부지
	12	365,000	4,380,000	선하지부분
6	2,510	456,000	1,144,560,000	건축허가부지
7	106	149,000	15,794,000	도로
8	802	114,000	91,428,000	-
	922	91,000	83,902,000	선하지부분
9	38	456,000	17,328,000	5)와 일단의 건축허가부지
	13	365,000	4,745,000	선하지부분
10	1,340	156,000	209,040,000	-
	4	125,000	500,000	선하지부분
11	494	114,000	56,316,000	-
12	500	130,000	65,000,000	도로
합 계	12,261	-	3,702,743,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1),(5)~(7),(9),(12)", "거래사례(D)"를 "기호(3),(4),(8),(10),(11)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	대방리 xxx-x	1,504	잡종지	생산관리 주상용	부정형 세로(가)	2021.09.03	700,000,000 (건물포함)	426,000 (88,500)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 주택 및 음식점(사용승인일 : 1991.12.24), 면적 : 195.24㎡ 철골조 스테이지붕 단층 점포(사용승인일 : 1991.12.24), 면적 : 36㎡ 건물단가 : 주택 및 음식점 800,000원/㎡×16/45≒284,000원/㎡ 점포 400,000원/㎡×11/40≒110,000원/㎡ 건물가격 : 284,000원/㎡×195.24㎡+110,000원/㎡×36㎡=59,408,160원 토지가격 : 700,000,000원-59,408,160원=640,591,840원 토지단가 : 640,408,160원/1,504㎡≒426,000원/㎡							
D	두정리 산xx-x	877	임야	생산관리 자연림	사다리 맹지	2022.08.12	105,240,000	120,000 (18,000)
비교	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 105,240,000원 / 877㎡ ≒ 120,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.09.03 ~ 2023.09.04 (전라남도 담양군 생산관리지역)	2.722	1.02722	2023년 07월 연장적용
2022.08.12 ~ 2023.09.04 (전라남도 담양군 생산관리지역)	0.275	1.00275	2023년 07월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1),(2)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로와의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	형상에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(1),(2) 선하지부분/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로와의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	형상에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.80	구분지상권을 감안하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.798	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(3),(4),(8),(11)/사례 기호(D)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.05	간선도로 및 교통시설 과의 거리에서 우세합 니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(3),(4),(8) 선하지부분/사례 기호(D)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.05	간선도로 및 교통시설 과의 거리에서 우세합 니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.80	구분지상권을 감안하였 습니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.840	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(5),(6),(9)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(5),(9) 선하지부분/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.80	구분지상권을 감안하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.840	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(7)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	도로임을 감안하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.347	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호 10)/사례 기호(D)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	접면도로, 간선도로 및 교통시설과의 거리에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	조성도에서 우세합니 다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.430	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호 10) 선하지부분/사례 기호(D)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	접면도로, 간선도로 및 교통시설과의 거리에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	조성도에서 우세합니 다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.80	구분지상권을 감안하였 습니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.144	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(12)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	간선도로 및 교통시설과의 거리에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.28	용도지역에서 열세하며, 도로임을 감안하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.294	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1,2	426,000	1.000	1.02722	1.000	0.998	436,721	437,000	일단의 건축허가부지
	426,000	1.000	1.02722	1.000	0.798	349,201	349,000	선하지부분
3	120,000	1.000	1.00275	1.000	1.050	126,347	126,000	-
	120,000	1.000	1.00275	1.000	0.840	101,077	101,000	선하지부분
4	120,000	1.000	1.00275	1.000	1.050	126,347	126,000	-
	120,000	1.000	1.00275	1.000	0.840	101,077	101,000	선하지부분
5	426,000	1.000	1.02722	1.000	1.050	459,476	459,000	9)와 일단의 건축허가부지
	426,000	1.000	1.02722	1.000	0.840	367,580	368,000	선하지부분
6	426,000	1.000	1.02722	1.000	1.050	459,476	459,000	건축허가부지
7	426,000	1.000	1.02722	1.000	0.347	151,846	152,000	도로
8	120,000	1.000	1.00275	1.000	1.050	126,347	126,000	-
	120,000	1.000	1.00275	1.000	0.840	101,077	101,000	선하지부분
9	426,000	1.000	1.02722	1.000	1.050	459,476	459,000	5)와 일단의 건축허가부지
	426,000	1.000	1.02722	1.000	0.840	367,580	368,000	선하지부분
10	120,000	1.000	1.00275	1.000	1.430	172,072	172,000	-
	120,000	1.000	1.00275	1.000	1.144	137,658	138,000	선하지부분
11	120,000	1.000	1.00275	1.000	1.050	126,347	126,000	-
12	426,000	1.000	1.02722	1.000	0.294	128,653	129,000	도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1,2	2,527	437,000	1,104,299,000	일단의 건축허가부지
	65	349,000	22,685,000	선하지부분
3	574	126,000	72,324,000	-
	502	101,000	50,702,000	선하지부분
4	73	126,000	9,198,000	-
	103	101,000	10,403,000	선하지부분
5	1,676	459,000	769,284,000	9)와 일단의 건축허가부지
	12	368,000	4,416,000	선하지부분
6	2,510	459,000	1,152,090,000	건축허가부지
7	106	152,000	16,112,000	도로
8	802	126,000	101,052,000	-
	922	101,000	93,122,000	선하지부분
9	38	459,000	17,442,000	5)와 일단의 건축허가부지
	13	368,000	4,784,000	선하지부분
10	1,340	172,000	230,480,000	-
	4	138,000	552,000	선하지부분
11	494	126,000	62,244,000	-
12	500	129,000	64,500,000	도로
합 계	12,261	-	3,785,689,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	3,702,743,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	3,785,689,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	3,702,743,000	-

토지 감정평가명세표


일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 담양군 담양읍 삼다리	698	임야	생산관리	2,385	2,527	433,000	1,094,191,000	일단의 건축 허가부지
						65	346,000	22,490,000	선하지부분
2	"	698-1	임야	생산관리	207				
3	"	698-21	임야	생산관리	1,076	574	114,000	65,436,000	
						502	91,000	45,682,000	선하지부분
4	"	698-22	임야	생산관리	176	73	114,000	8,322,000	
						103	91,000	9,373,000	선하지부분
5	"	698-23	임야	생산관리	1,688	1,676	456,000	764,256,000	기호 9)와 일단의 건축 허가부지
						12	365,000	4,380,000	선하지부분
6	"	698-24	임야	생산관리	2,510	2,510	456,000	1,144,560,000	건축허가부지
7	"	698-25	임야	생산관리	106	106	149,000	15,794,000	현황 도로
8	"	698-26	임야	생산관리	1,724	802	114,000	91,428,000	
						922	91,000	83,902,000	선하지부분
9	"	698-27	임야	생산관리	51	38	456,000	17,328,000	기호 5)와 일단의 건축 허가부지
						13	365,000	4,745,000	선하지부분
10	"	698-28	임야	생산관리	1,344	1,340	156,000	209,040,000	
						4	125,000	500,000	선하지부분
11	"	698-29	임야	생산관리	494	494	114,000	56,316,000	

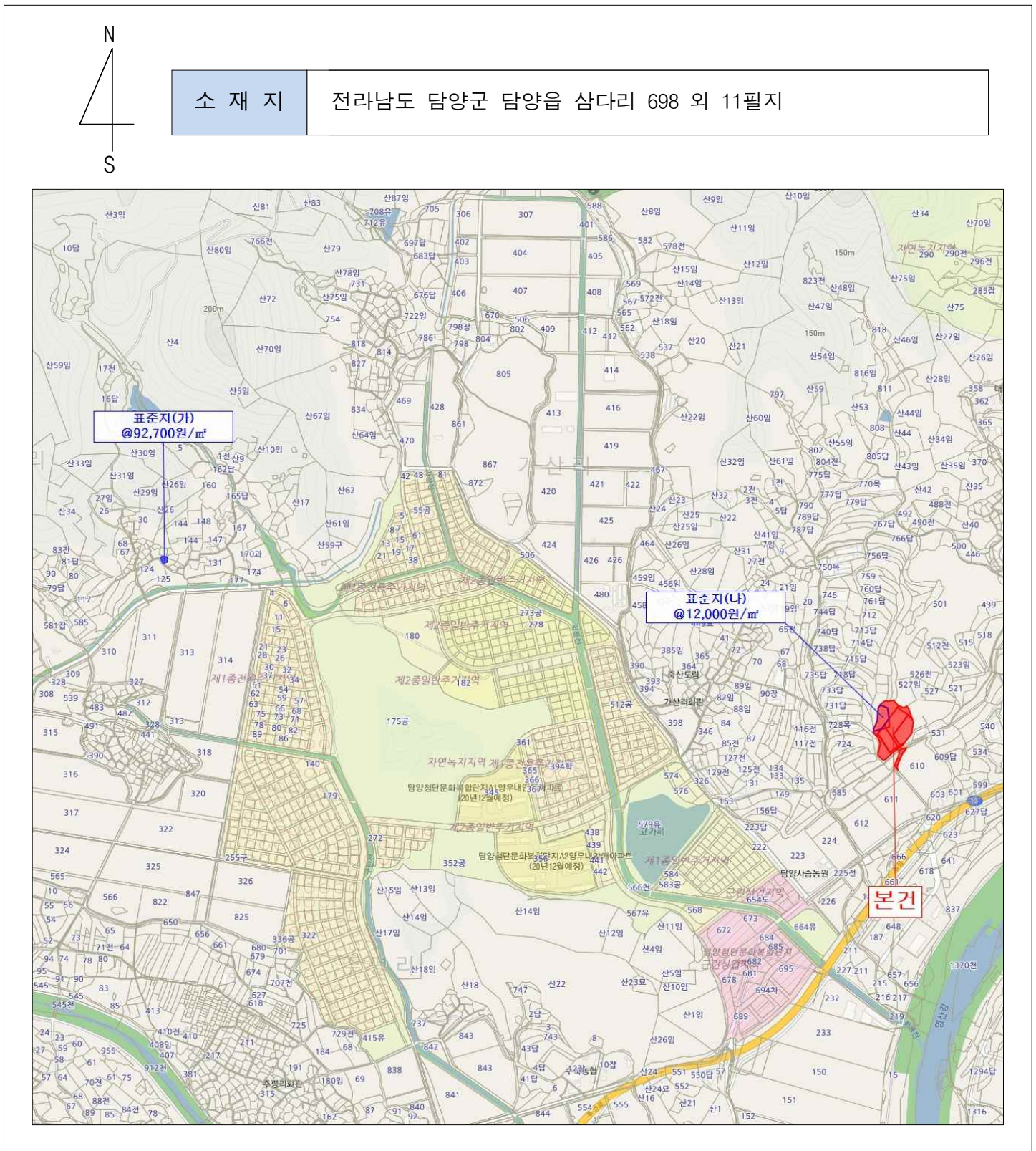
토지 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
12	"	610-9	도로	농림지역	500	500	130,000	65,000,000	현황 도로
	합 계						₩3,702,743,000.-		
				이 하		여	백		

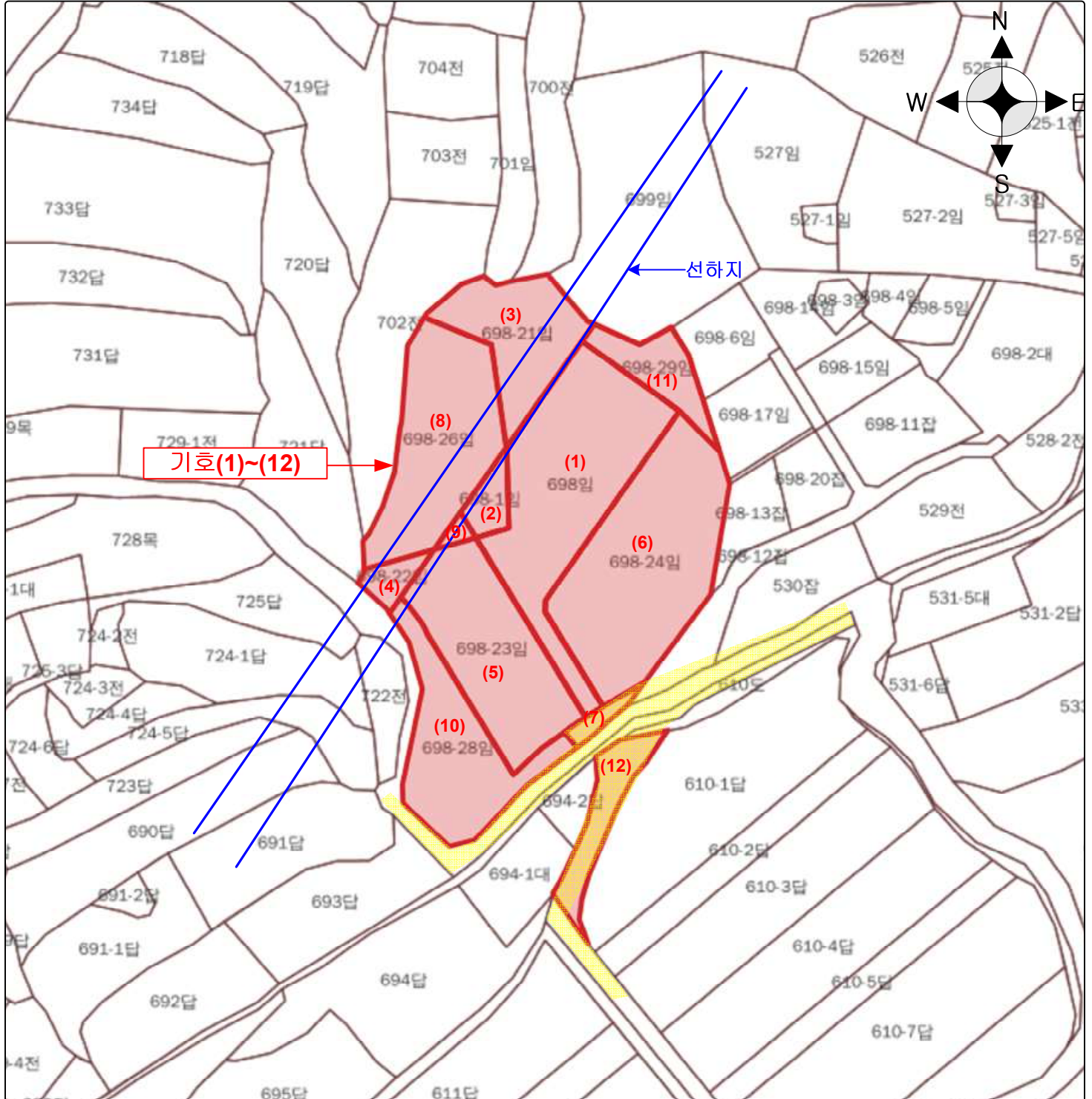
토지감정평가요항표

위 치	본건은 전라남도 담양군 담양읍 가산리 소재 '가산마을' 동측 인근에 위치하고 있습니다.
주 위 환 경	본건 주변은 농경지, 임야, 자연마을 등이 소재하는 마을주변 야산지대입니다.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있습니다.
형 상 및 이 용 상 황	기호 1),2)는 일단의 자루형 환경사지로, 건축허가를 득한 주거나지, 기호 3)은 부정형 환경사지로, 자연림, 기호 4),8)은 사다리형 환경사지로, 자연림, 기호 5),9)는 일단의 사다리형 환경사지로, 자체지반 계단식 고저차를 이루고 있으며, 건축허가를 득한 주거나지, 기호 6)은 사다리형 환경사지로, 건축허가를 득한 주거나지, 기호 7)은 사다리형 환경사지로, 도로, 기호 10),11)은 부정형 환경사지로, 토지임야, 기호 12)는 부정형 평지로, 도로입니다.
인 접 도 로 상 황	기호 7),12)는 소폭의 아스팔트포장도로이며, 기호 1),2),5),6),9),10)은 이를 통해 접근하고, 기호 3),4),8),11)은 기호 1),2),5),6),9),10)을 통해 접근 가능합니다.
토지이용계획 관	기호 1)~5),7)~10) : 생산관리지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 기호 6),11) : 생산관리지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 개발촉진지구(2014-12-01)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 기호 12) : 농림지역, 가축사육제한구역((모든가축)제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 개발촉진지구(2014-12-01)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>입니다.
제시의 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	공부상 기호 1),2),5)~7),9)는 임야이나, 현황 기호 1),2),5),6),9)는 건축허가부지, 기호 7)은 도로입니다.
주 위 전 경	



지 적 도

축척없음



기호(1)~(12)

선하지

범 레		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

사 진 용 지



【본건 원경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 주변】



【본건 주변】

사 진 용 지

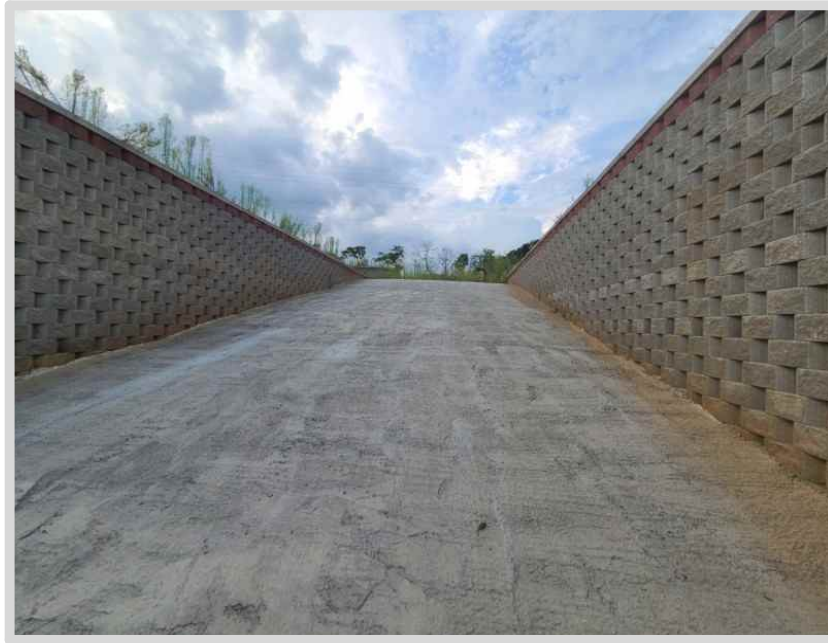


【기호 1),2)】



【기호 1),2)】

사 진 용 지



【기호 1),2) 일부】



【기호 3),8)】

사 진 용 지



【기호 4)】



【기호 5), 9)】

사 진 용 지



【기호 5), 9)】



【기호 6)】

사 진 용 지

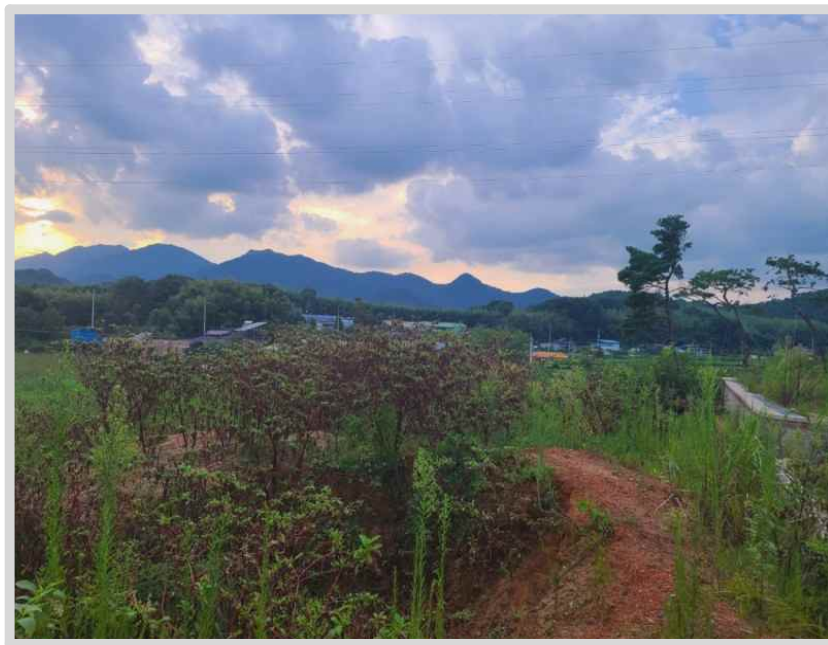


【기호 6)】



【기호 7)】

사 진 용 지



【기호 10)】

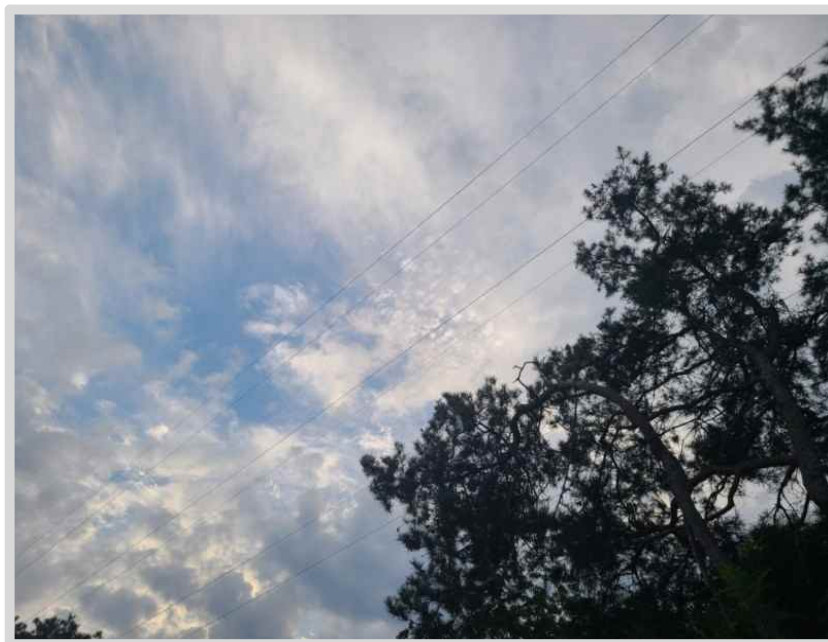


【기호 11)】

사 진 용 지



【기호 12)】



【기호 1)~5), 8)~10) 상공 고압선】