감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 남광주신용협동조합장

건 명 : 광주광역시 광산구 산월동 279-32 외

번 호 : 삼창 제 E20235-08002 호

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

㈜삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
광주광역시 서구 상무대로
1071 (화정동, 7층)
TEL.(062)365-0009 / FAX.(062)365-9600

인증서번호 : E20235-08002

감정평가 심사 인증서

감 정 서 번 호	E20235-08002	심 의 일	2023-08-14
평가목적	공매	담당평가사	윤현호
발 의 처	남광주신용협동조합장		
제 출 처	남광주신용협동조합		
물건소재지	광주광역시 광산구 산월동 279-32외		
감정평가액	**一金貳拾八億壹阡四百六拾參萬원整 (₩2,814,630,000.-)**		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제E20235-08002호)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 필하였음을 확인합니다.

(주)삼창감정평가법인 대표이사 임재남

물건개요

소 재 지	광주광역시 광산구 산월동 279-32 외		
감정평가액	2,814,630,000	채 무 자	(주)일군토건

대 상 물 건 전 경



E20235-08002

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 윤 현 호 (인)

(주)삼창감정평가법인 광주전남지사장 이동영 (서명또는 인)

감정평가액	이십팔억일천사백육십삼만원정 (₩2,814,630,000)			
의 뢰 인	남광주신용협동조합장	감정평가목적	공매	
제 출 처	남광주신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)(수탁자)	감정평가조건	--	
목록표시근거	토지대장, 임야대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
기타 참고사항	--	2023. 08. 07	2023.08.04 ~2023.08.07	2023. 08. 14

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토 지	7,008	토 지	7,008	-	2,814,630,000
합 계					₩2,814,630,000
	이	하	여	백	

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건 일련번호 1)은 광주광역시 광산구 산월동 소재 '광주보훈병원' 남측 인근에, 일련번호 2,3)은 경기도 평택시 독곡동 소재 '서울요양병원' 남동측 위치하는 부동산(토지)으로서, 남광주신용협동조합에서 의뢰된 공매 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 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 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 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 일련번호 1)은 광산구청 '2020-건축과-신축신고-53'(2020년 07월 22일)에 의해 건축허가 받은 바, 업무진행시 이점 참고하시기 바람.

나. 본건 토지 일련번호 2) 지상에 후첨 '지적개황도' 및 '사진용지'와 같이 분묘부분이 소재함.

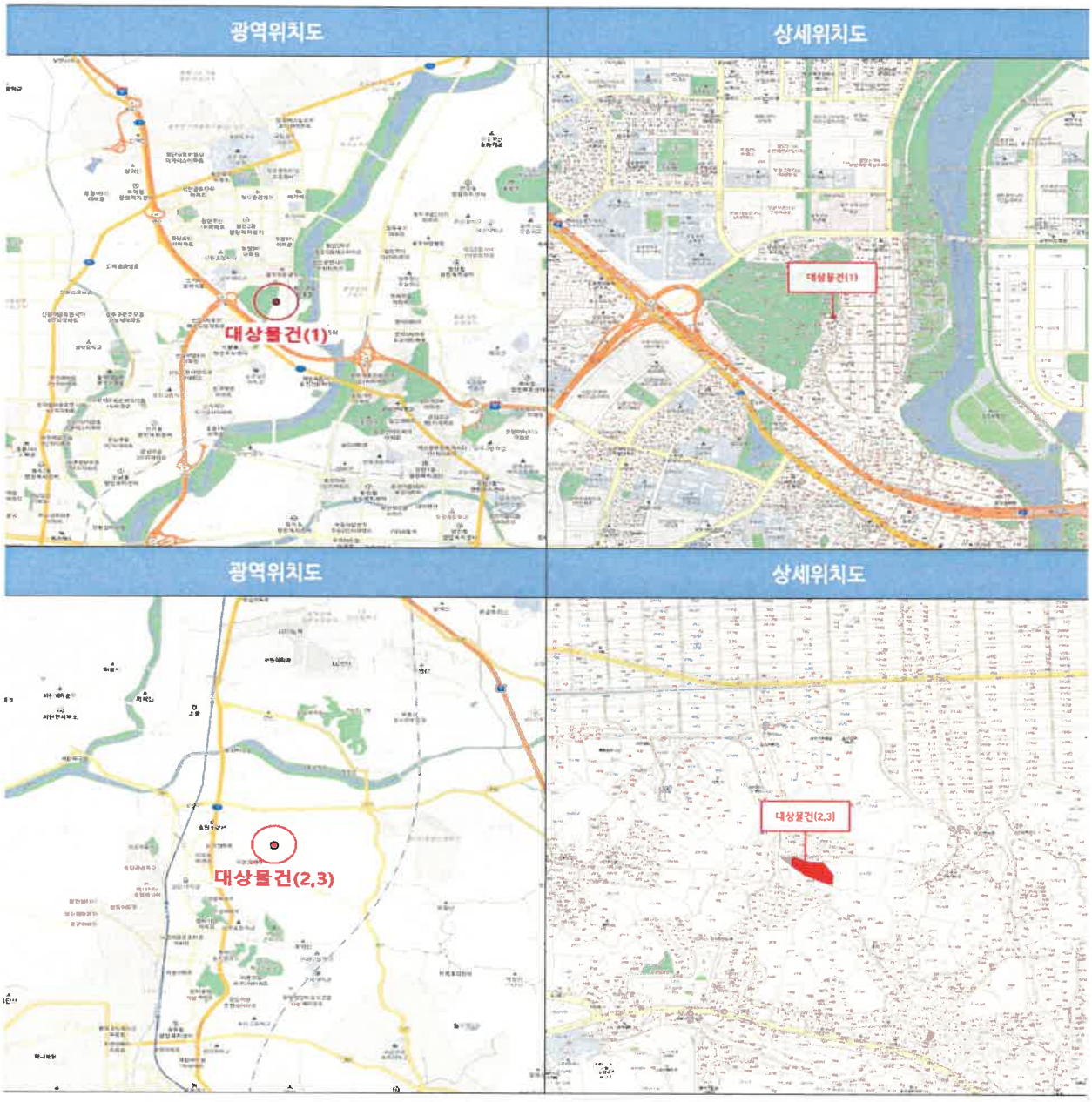
5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2023년)	비고
1)	광주광역시 광산구 산월동 279-32	363	363	임야	자연녹지	주거나지	세로(가)	사다리 완경사	163,400	-
2)	경기도 평택시 독곡동 산18	3,323	3,323	임야	자연녹지	자연림	세로(가)	부정형 완경사	123,100	-
3)	경기도 평택시 독곡동 산18-1	3,322	3,322	임야	자연녹지	자연림	세로(가)	부정형 완경사	123,100	-
합계	-	7,008	7,008	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2023년 08월 07일로 함.

나. 실지조사(2023년 08월 04일 ~ 2023년 08월 07일)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: 2023.01.01)

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

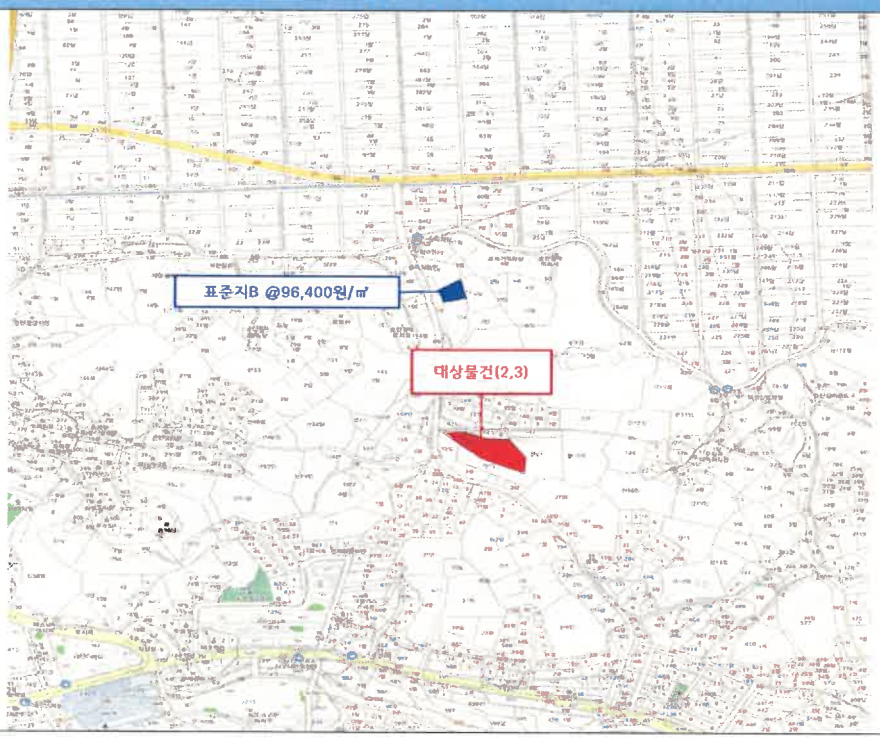
구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	광주광역시 광산구 산월동 279-11	342	대	자연녹지	단독주택	세각(가)	가장형 완경사	516,000
표준지 B	경기도 평택시 독곡동 산3-2	1,686	임야	자연녹지	자연림	맹지	사다리 완경사	96,400

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위 치 도



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	광주광역시 광산구 '녹지지역'	2023.01.01~2023.08.07	0.154	1.00154	2023년 06월 연장적용
표준지 B	경기도 평택시 '녹지지역'	2023.01.01~2023.08.07	0.568	1.00568	2023년 06월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/표준지A)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	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		
획지조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	지목 등 행정상의 규제정도에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호 2),3)/표준지B]

조건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/표준지B)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.70	교통의 편부 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.700	

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(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	산월동 279-8	임야	379	자연녹지	자연림	담보	2022.12.21	1,190,000	138,800	8.57
②	산월동 279-32	임야	363	자연녹지	자연림	담보	2023.02.03	1,240,000	163,400	7.59
③	독곡동 산17	임야	9,797	자연녹지	자연림	담보	2022.04.13	220,000	123,000	1.79
④	마산리 794-34	임야	2,296	계획관리	전	경매	2020.02.06	447,000	191,800	2.33

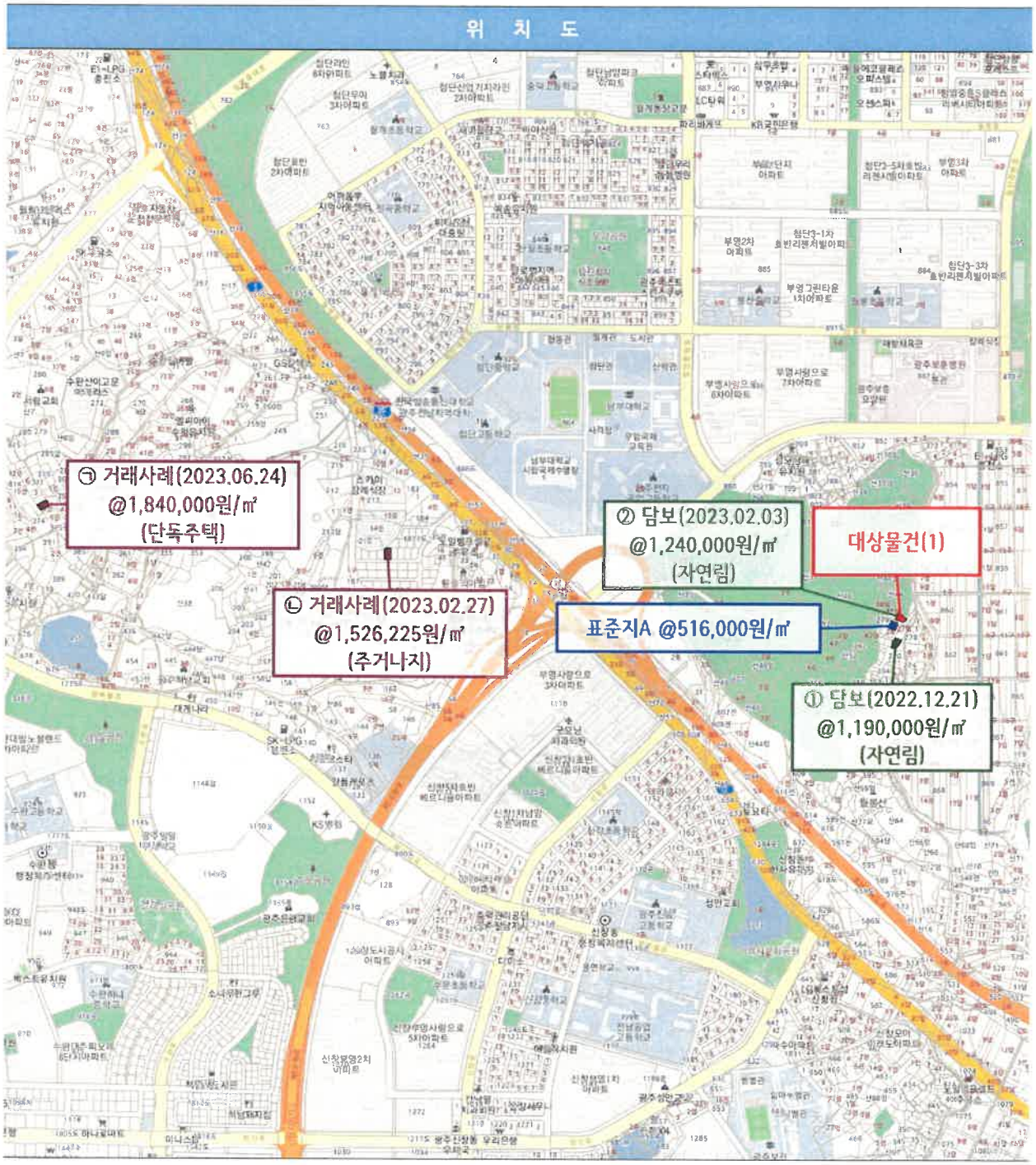
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	수완동 372-2	대	자연녹지	408	단독주택	1,000,000,000 (건물포함)	약 1,840,000	2023.06.24	700,300
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2022.10.05), 면적 : 156.12㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,000,000,000원-(1,600,000원/㎡×45/45×156.12㎡)}/408㎡]≒1,840,000원/㎡								
㉡	수완동 1868	대	자연녹지	465.2	주거나지	710,000,000	약 1,526,225	2023.02.27	742,300
㉢	독곡동 94-2	임야	자연녹지	680	자연림	320,000,000	약 470,588	2021.08.18	-

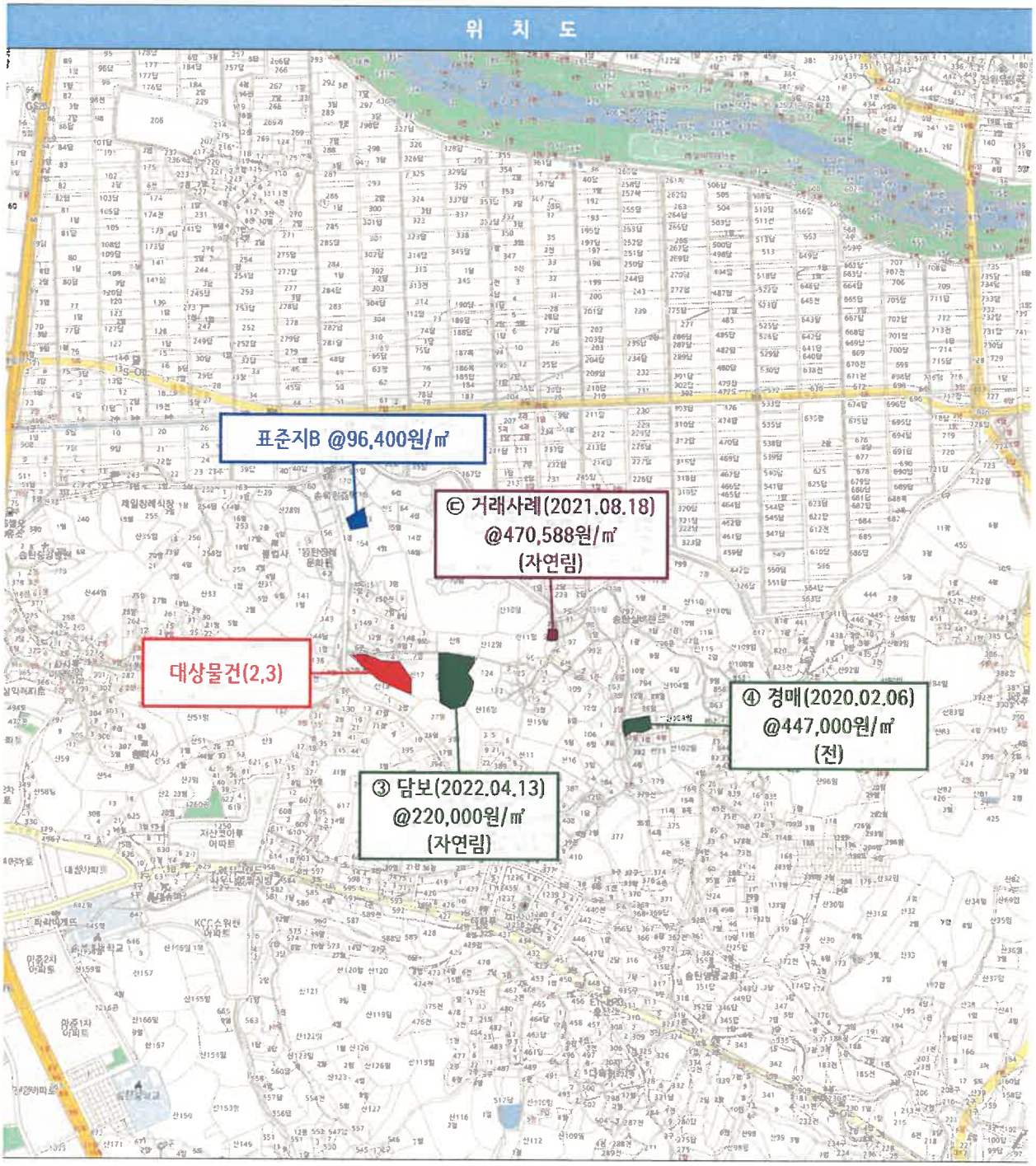
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	(광산구 산월동) 주거나지	세로(가)	1,400,000~1,500,000원/㎡	인근 주민
	자연림 (평택시 독곡동)		360,000원/㎡ 내외 수준	

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	광주			광산구			산월동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/임야	61.45	77.90	22	66.10	87.64	9	0	0	0
지역통계	경기도			평택시			독곡동		
토지/임야	60.02	68.80	818	71.72	82.41	41	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 ≒ $\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①,감정평가전례 ③
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	광주광역시 광산구 '녹지지역'	2022.12.21~2023.08.07	0.149	1.00149	2023년 06월 연장적용
비교사례 ③	경기도 평택시 '녹지지역'	2022.04.13~2023.08.07	3.372	1.03372	2023년 06월 연장적용

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대[표준지A/비교사례①]

조건	항목	세항목	격차율 (표준지A /비교사례①)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	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		
획지조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.20	접면도로 상태 및 형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	지목 등 행정상의 규제정도에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.260	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [표준지B/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /비교사례③)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.90	교통의 편부 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	1,190,000	1.00149	1.000	1.260	1,501,634
표준지 B	③	220,000	1.03372	1.000	0.900	204,677

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{1,501,634}{516,000 \times 1.00154 = 516,795} \fallingdotseq 2.906$$

$$\frac{\text{비교사례③ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가B} \times \text{시점수정}} = \frac{204,677}{96,400 \times 1.00568 = 96,948} \fallingdotseq 2.111$$

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	2.90
	B	2.10

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	516,000	1.00154	1.000	0.950	2.90	1,423,769	1,420,000	-
2,3)	B	96,400	1.00568	1.000	1.700	2.10	346,102	346,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

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

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	수완동 372-2	대	자연녹지	408	단독주택	1,000,000,000 (건물포함)	약 1,840,000	2023.06.24	700,300
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 2022.10.05), 면적 : 156.12㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,000,000,000원-(1,600,000원/㎡×45/45×156.12㎡)}/408㎡]≒1,840,000원/㎡								
㉡	독곡동 94-2	임야	자연녹지	680	자연림	320,000,000	약 470,588	2021.08.18	-

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 ㉠	광주광역시 광산구 '녹지지역'	2023.06.24~2023.08.07	0.047	1.00047	2023년 06월 연장적용
비교사례 ㉡	경기도 평택시 '녹지지역'	2021.08.18~2023.08.07	6.614	1.06614	2023년 06월 연장적용

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/비교사례㉠)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.93	인근환경 등에서 열세함.
	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		
획지조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	토지조성 상황 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	지목 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.795	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호 2,3)/비교사례㉢]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/비교사례㉢)	비고
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	유사함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)	㉠	1,840,000	1.000	1.00047	1.000	0.795	1,463,488	1,460,000	-
2,3)	㉡	470,588	1.000	1.06614	1.000	0.700	351,199	351,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	1,420,000	1,460,000	1,420,000
2,3)	346,000	351,000	346,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 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)	광주광역시 광산구 산월동 279-32	363	363	1,420,000	515,460,000	-
2)	경기도 평택시 독곡동 산18	3,323	3,323	346,000	1,149,758,000	-
3)	경기도 평택시 독곡동 산18-1	3,322	3,322	346,000	1,149,412,000	-
합 계		7,008	7,008	-	2,814,630,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

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

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,814,630,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	2,814,630,000	-

끝.

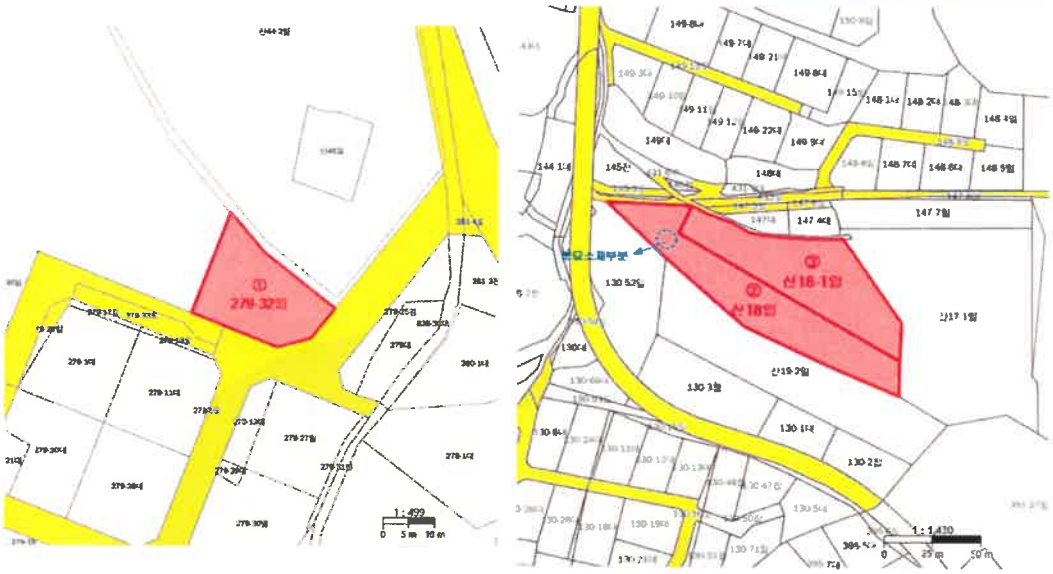
(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	광주광역시 광산구 산월동	279-32	임야	자연녹지지역	363	363	1,420,000	515,460,000	
2	경기도 평택시 독곡동	산18	임야	자연녹지지역	3,323	3,323	346,000	1,149,758,000	
3	동소	산18-1	임야	자연녹지지역	3,322	3,322	346,000	1,149,412,000	
	합계			이하		여	백	₩2,814,630,000	

토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도

N
S
S : No Scale



위치 및 주위환경	대상물건 일련번호 1)은 광주광역시 광산구 산월동 소재 '광주보훈병원' 남측 인근에 위치하고, 일련번호 2,3)은 경기도 평택시 독곡동 소재 '서울요양병원' 남동측 인근에 위치하며, 일련번 1) 주위는 농경지 및 단독주택, 주거나지, 임야 등이 혼재하여 주위환경은 보통시되고, 일련번호 2,3) 주위는 자연마을 및 농경지, 임야 등이 혼재하여 주위환경은 보통시됨.
교통상황 및 도로상태	■ 일련번호 1) 본건까지 차량접근이 가능하여 제반 교통상황은 보통시되며, 본건 동측 및 남측으로 소폭의 아스팔트 포장도로가 접함. ■ 일련번호 2,3) 본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 대중교통편인 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시되며, 본건 북측으로 왕복 2차로의 아스팔트 포장도로가 접함.
형태 및 이용상황	■ 일련번호 1) 사다리형의 완경사지로서 주거나지임. ■ 일련번호 2,3) 부정형의 완경사지로서 자연림임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 자연녹지지역(2023-06-30), 자연취락지구(2019-12-27), 비행안전제3구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 역사문화환경보존지역(2019-09-16)(4구역)〈문화재보호법〉, 준보전산지〈산지관리법〉, 중점경관관리구역(2023-07-20). ■ 일련번호 2,3) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역〈군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률〉.
제시목록외의 물건	--
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	--

광 역 위 치 도

N

S

소재지	광주광역시 광산구 산월동 279-32 외



광 역 위 치 도

N

S

소재지	경기도 평택시 독곡동 산18 외

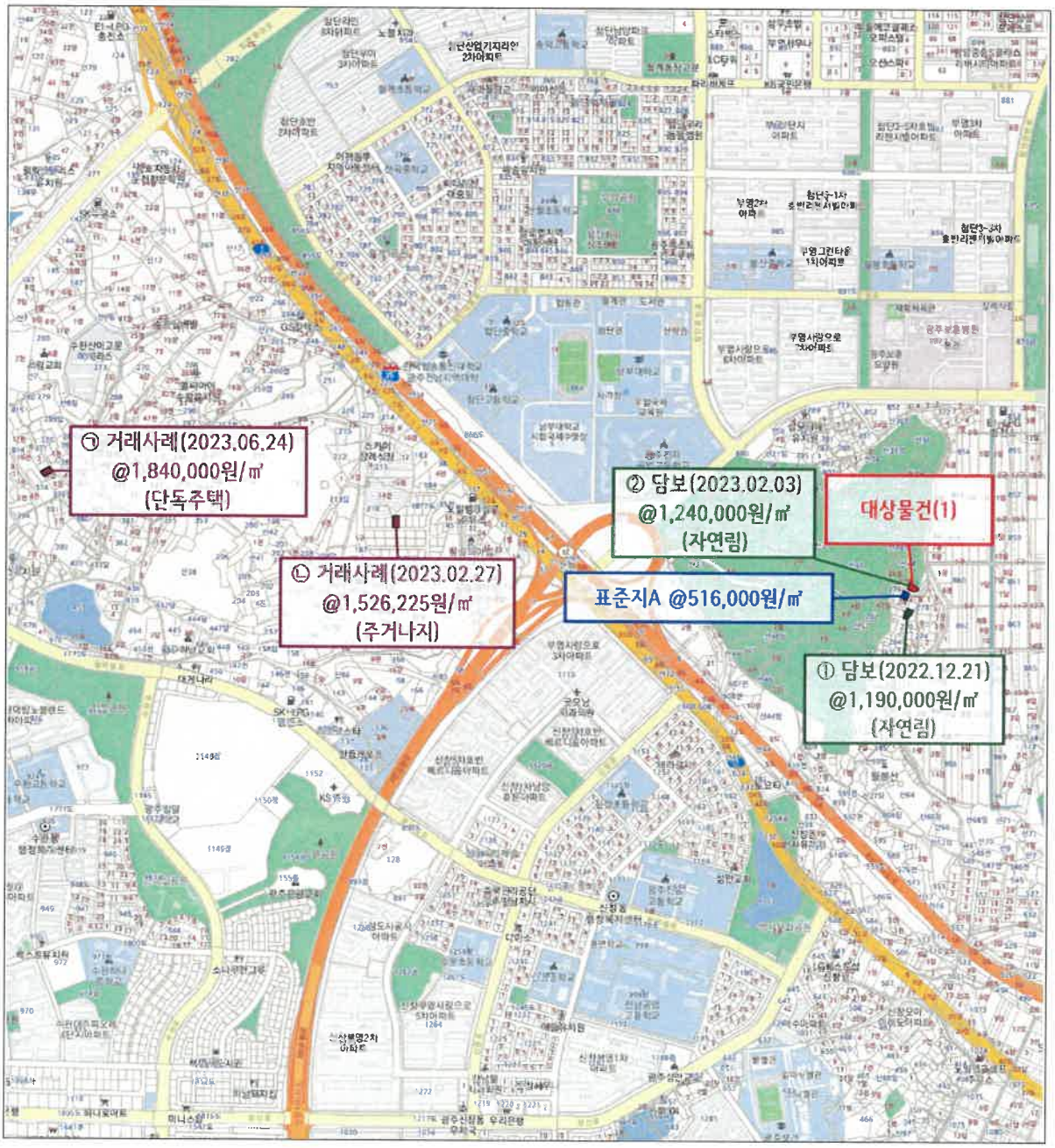


상 세 위 치 도

N

S

소재지	광주광역시 광산구 산월동 279-32 외

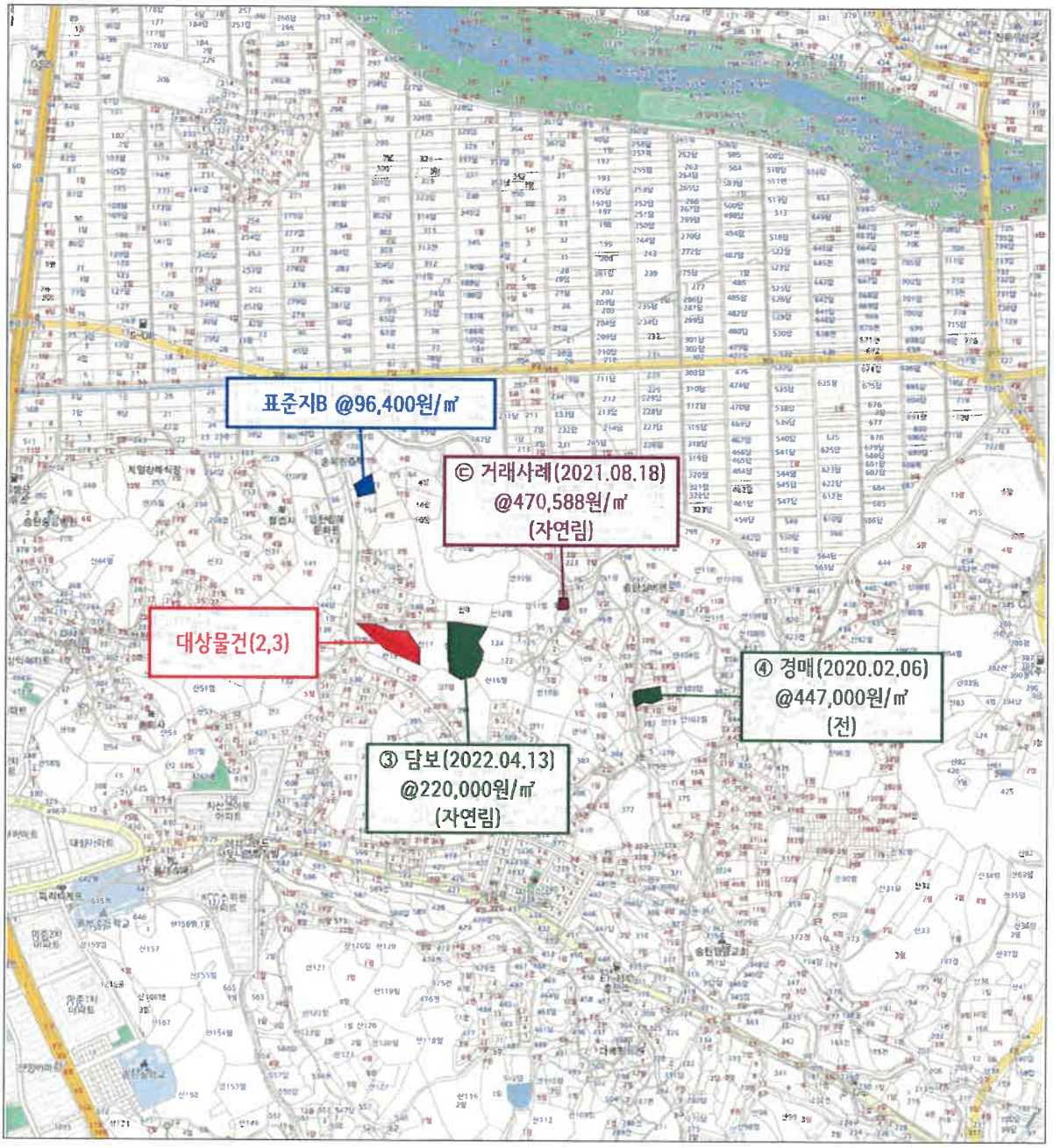


상 세 위 치 도

N

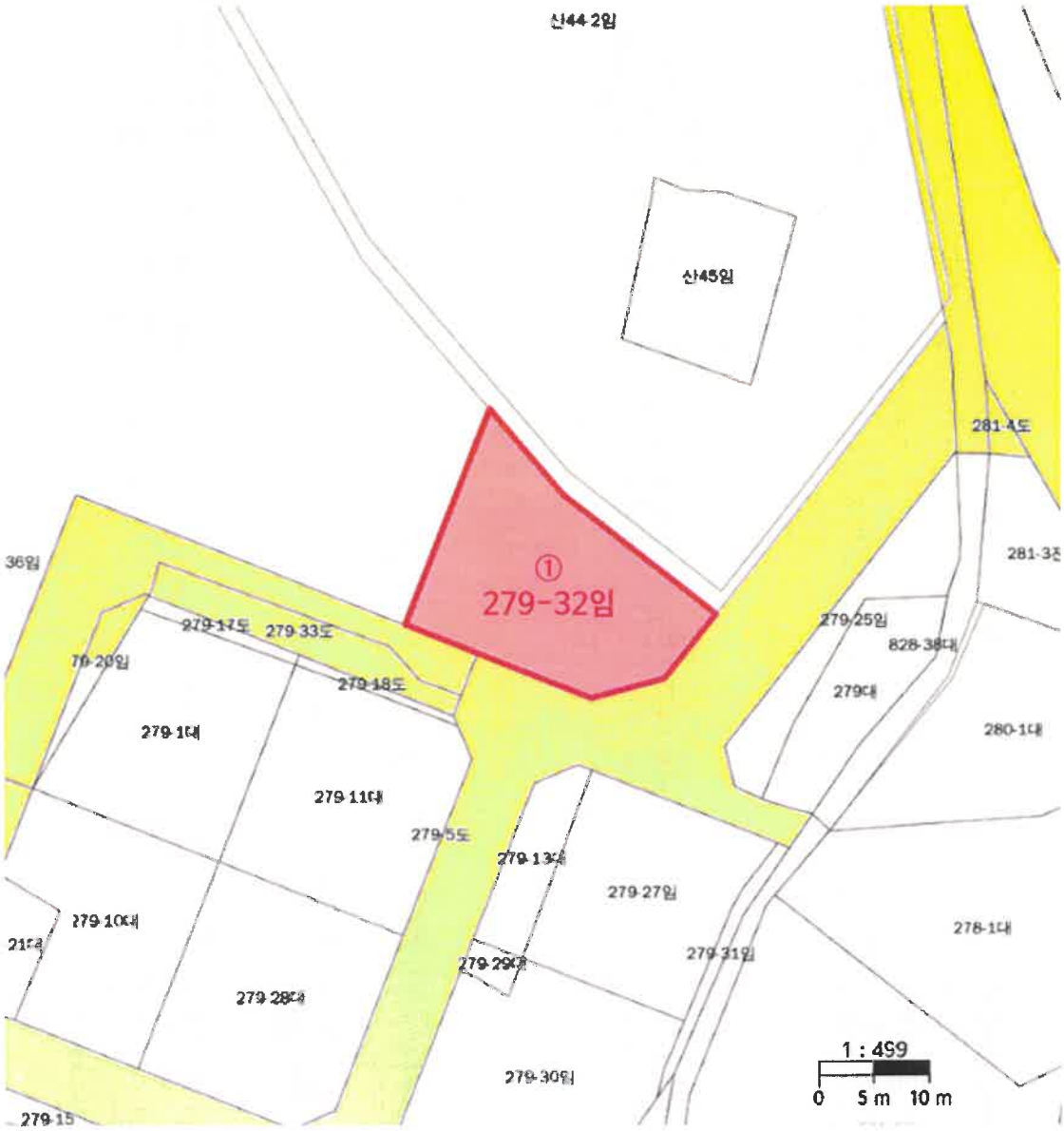
S

소재지	경기도 평택시 독곡동 산18 외



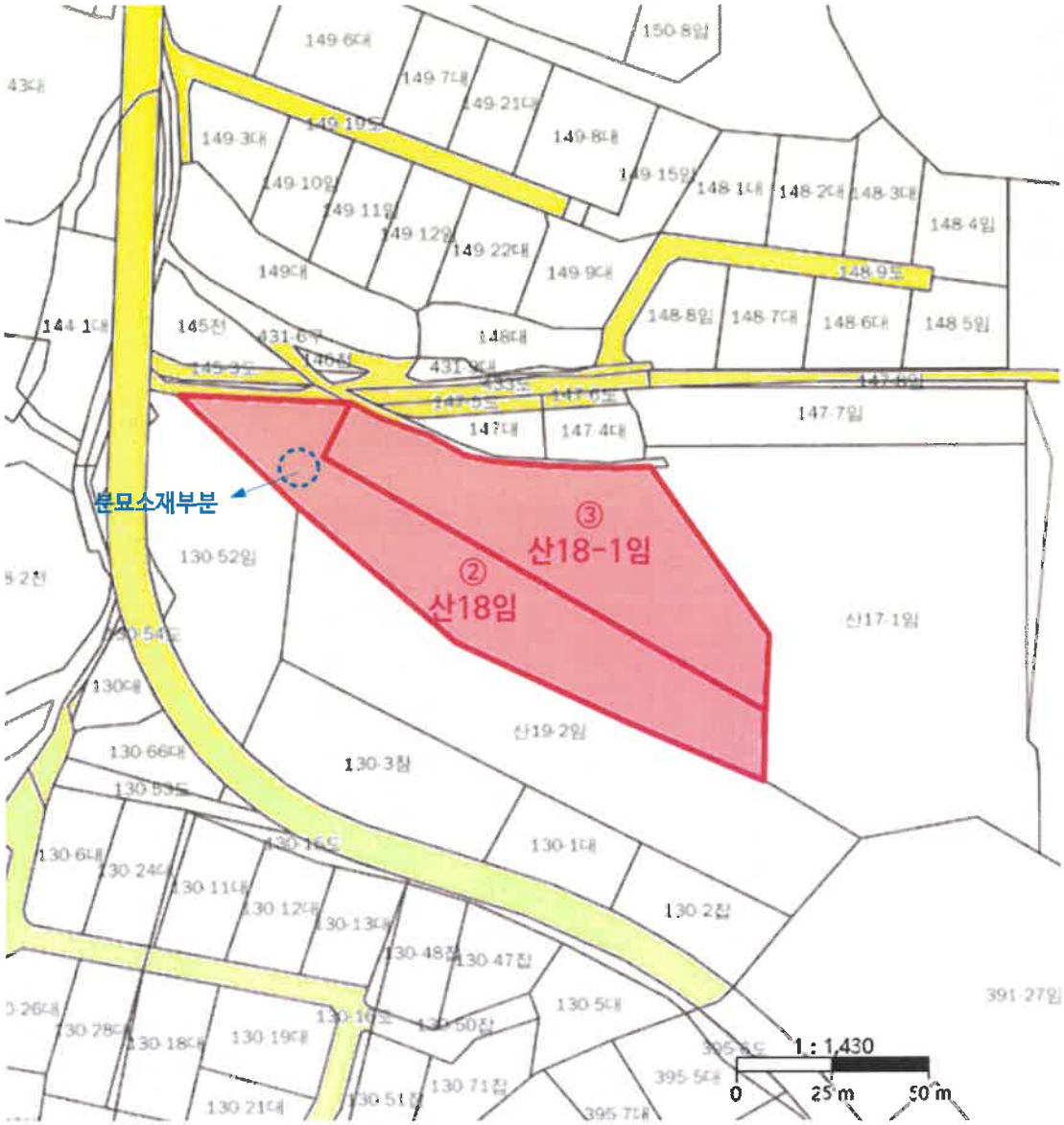
지 적 개 황 도

NO SCALE



지 적 개 황 도

NO SCALE



사 진 용 지



[본건 전경]



[본건(1)]

사 진 용 지



[본건(2,3) 전경]



[본건(2,3)]

사 진 용 지



[본건(2,3)]



[본건(2,3)]

사 진 용 지



[본건(2,3)]



[본건(2,3)]

사 진 용 지



[본건(2) 지상 분묘]



[본건(2) 지상 분묘]