

# 감정평가서

번 호	D12010-D-2802
건 명	전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 "토지"(일반거래) (월곡학원-50)
의뢰인	학교법인월곡학원이사장

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)태평양감정평가법인 전북지사

P A C I F I C A P P R A I S A L C O M P A N Y

전북 전주시 완산구 백제대로 259 어은빌딩2층 (중화산동2가 629-5)

대표전화 : (063)221-9820 FAX : (063)221-9821

( 토 지 ) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)태평양감정평가법인 전북지사

지사장

오태열

(서명 또는 인)

감정평가액		사천이십삼만육천원정 (₩40,236,000. -)					
의뢰인		학교법인월곡학원이사장		감정평가목적		일반거래(시가참고)	
채무자		-		제출처		전라북도교육청	
소유자 (대상업체명)		학교법인월곡학원		기준가치		시장가치	
				감정평가조건		-	
목록표시 근거		귀 의뢰목록		기준시점		조사기간	작성일
				2020. 11. 06		2020. 11. 03 ~ 2020. 11. 06	2020. 11. 06
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액	
	토지	1,916	토지	1,916	21,000	40,236,000	
		이	하	여	백		
	합계					₩40,236,000. -	
심사확인인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인)						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 전라북도 장수군 천천면 월곡리 소재 “나봄리조트” 남서측 인근에 위치하는 토지로서 일반거래 (시가참고) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 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

---

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 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.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

#### 4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 11월 06일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2020년 11월 03일 ~ 2020년 11월 06일에 실시하였습니다. 실지 조사내용은 후첨 ‘토지감정평가요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

### 7.1. 물적 동일성

본건은 물적 동일성이 인정됩니다.

### 7.2. 토지상 제시외건물

본건 지상에 신축이 중단된 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물이 소재하나 평가의뢰인의 요청에 의거 이에 구매없이 토지를 평가하였습니다.

### 7.3. 임대관계

현장조사시 소유자로부터 임대관계는 없는 것으로 탐문조사되었습니다.

### 7.4. 등기사항전부증명서상 소유자

본건 토지는 등기사항전부증명서상 소유자는 “학교법인월곡학원”입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2020년 개별공시지가 (원/㎡)
1	전라북도 장수군 천천면 월곡리	662-15	학교용지	1,916.0	주거기타	계획관리지역	분할전지번 662-14 @15,200원/㎡

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 감정평가사례

기호	소재지	지 목 이용상황	토지면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가목적
㉠	천천면 월곡리 662-14 <sup>1)</sup>	학교용지 주거기타	5,088.0	계획관리지역	22,300	2018.08.07.	교환
㉡	천천면 월곡리 663-1	대 주거기타	5,674.0	생산관리지역	21,500	2018.08.13.	일반거래 (시가참고)
㉢	천천면 월곡리 230-2	대 단독주택	43.0	계획관리지역	25,400	2019.12.23.	취득처분
㉣	천천면 남양리 738	대 단독주택	466.0	계획관리지역	24,000	2020.04.03.	경매

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 분할전 지번은 662-2번지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례

[토지단가: 원 미만 내림]

기호	소재지	지 목	토지면적(㎡)	용도지역	총거래금액(원)	거래일자	토지단가 (원/㎡)
		이용상황	건물면적(㎡)		토지거래가액(원)	사용승인일	
㉠	천천면 남양리 742-1	대	116.0	계획관리지역	3,000,000	2017.12.28.	25,862
		단독주택	-		3,000,000	-	
㉡	천천면 남양리 499-6	대	66.0	계획관리지역	1,500,000	2019.02.20.	22,727
		단독주택	-		1,500,000	-	
㉢	천천면 월곡리 524-11	학교용지	1,574.0	계획관리지역	90,000,000	2018.08.13.	57,179
		주거기타	-		90,000,000	-	

[출처: 등기사항전부증명서]

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
상업 및 주거지대	계획관리지역	주거기타	세로(가) ~ 소로한면	23,000 ~ 27,000	

## 4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	낙찰건		
				총건수	낙찰건수	율(%)
전라북도 장수군	최근 1년 (2019.11. ~ 2020.10.)	토지	84.9	115	52	45.2

[출처: 인포케어]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 토지 감정평가액 산출근거

#### 1.1. 공시지가기준법의 적용

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

##### 1.1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2020. 1. 1.]

비 교 표 준 지	소재지	지 목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	천천면 남양리 953	대	556.0	단독주택	계획관리 지역	세로(가)	사다리 평 지	15,000	1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	비 교 표준지	용도지역	시점수정치	계산식
1	A	계획관리지역	1.02438	전라북도 장수군 (20.01.01~20.11.06) 2020.01.01 ~ 2020.09.30 : 2.192 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.195 $(1 + 0.02192) * (1 + 0.00195 * 37/30)$ $\approx 1.02438$

## 1.1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
1	A	0.90	0.96	1.00	0.93	1.00	1.00	0.804

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사 토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례(평가사례)를 선정하였습니다.

기호	소재지	지 목 이용상황	토지면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가목적
㉠	천천면 남양리 738	대 단독주택	466.0	계획관리지역	24,000	2020.04.03.	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	평가사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	㉔	24,000	1.01510	1.000	1.060	25,824	1.681
기준시점 비교표준지가액	A	15,000	1.02438	-	-	15,366	

산출내역	시점수정	전라북도 장수군 계획관리지역 지가변동률 (2020. 04. 03. ~ 2020. 11. 06.)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경/자연	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.060

표준지는 평가사례 대비 접근조건 등 개별요인 우세합니다.

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.68

### 1.1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

## ■ 적용단가

[적용단가: 백원 단위에서 사사오입]

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	15,000	1.02438	1.000	0.804	1.68	20,755	21,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	21,000	1,916.0	40,236,000
합계		1,916.0	40,236,000

## 1.2. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 1.2.1. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	지 목	토지면적(㎡)	용도지역	총거래금액(원)	거래일자	토지단가 (원/㎡)
		이용상황	건물면적(㎡)		토지거래가액(원)	사용승인일	
㉔	천천면 남양리 742-1	대	116.0	계획관리지역	3,000,000	2017.12.28.	25,862
		단독주택	-		3,000,000	-	

## 1.2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

## 1.2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	용도지역	시점수정치	계산식
1	㉓	계획관리지역	1.09439	전라북도 장수군 (17.12.28~20.11.06) 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.250 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 3.611 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 3.078 2020.01.01 ~ 2020.09.30 : 2.192 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.195 $(1 + 0.00250 * 4/31) * (1 + 0.03611) * (1 + 0.03078) * (1 + 0.02192) * (1 + 0.00195 * 37/30) \approx 1.09439$

## 1.2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

### 가. 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 개별요인 비교

### ■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	㉔	0.90	0.90	1.00	0.93	1.00	1.00	0.753
본건은 거래사례(㉔) 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건 등 개별요인 열세입니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 백원 단위에서 사사오입]

대상 토지	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	㉔ 25,862	1.000	1.09439	1.000	0.753	21,312	21,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	비준가액(원)
1	21,000	1,916.0	40,236,000
합계		1,916.0	40,236,000

## V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

### 1. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	40,236,000	40,236,000	40,236,000
합 계	40,236,000	40,236,000	40,236,000

## 토지 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라북도 장수군 천천면 월곡리	662-15	학교용지	계획관리지역	1,916	1,916	21,000	40,236,000	
합 계								\40,236,000. -	
				이 하		여	백		

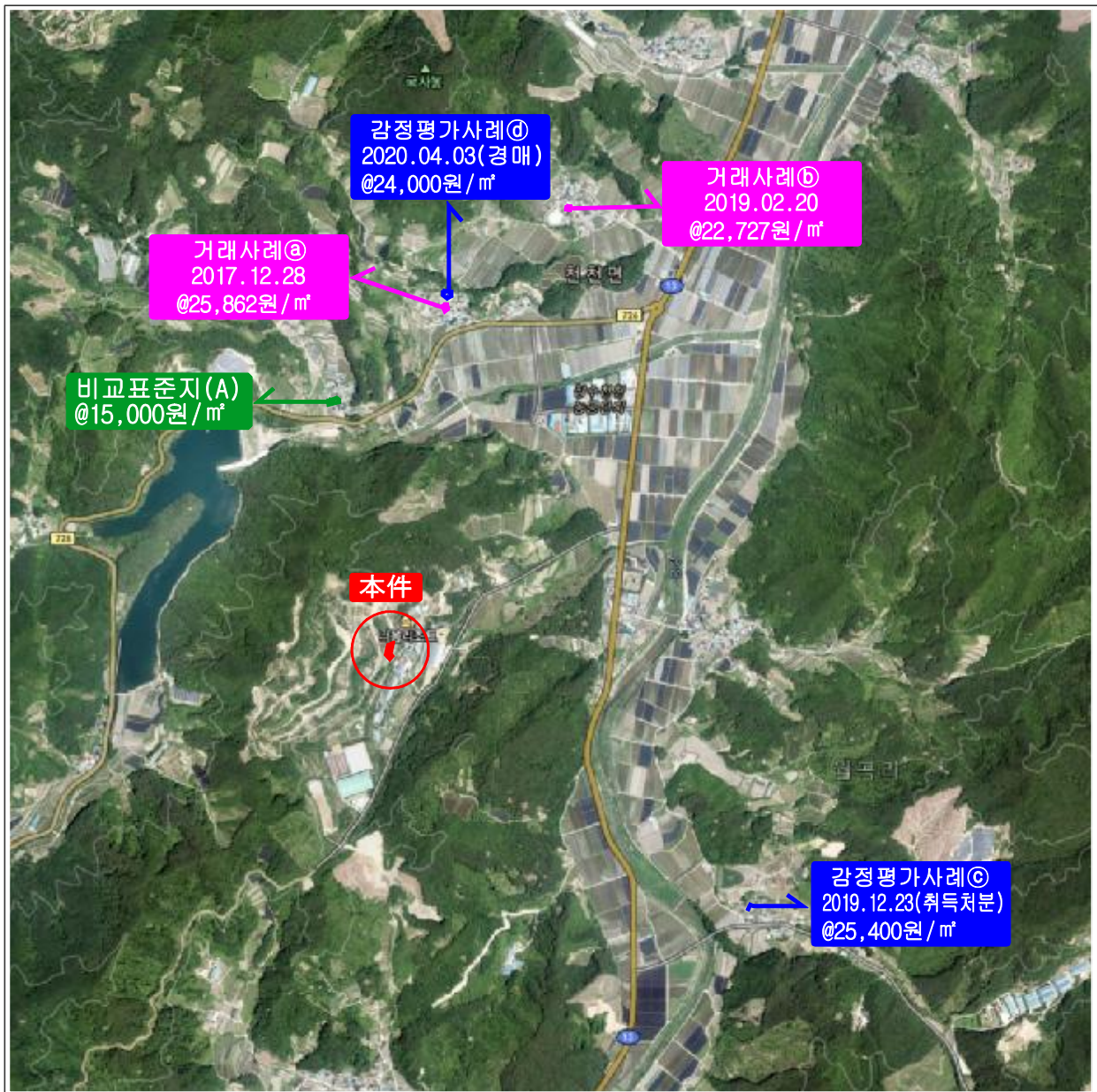
# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계 및 기타
<div><div>1. 위치 및 부근의 상황</div><div>전라북도 장수군 천천면 월곡리 소재 "나봄리조트" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 학교, 리조트, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있고, 인근에 한국마사고등학교, 장수승마장, 천천농공단지, 월곡마을 등 소재합니다.</div><div>2. 교통상황</div><div>인근에 2차로 13번 국도가 통과하며, 군내버스 승강장 등 소재하나 교통사정은 다소 불편한 편입니다.</div><div>3. 형태 및 이용상황</div><div>부정형 급경사이나 계단식 평지로 조성하여 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물(신축 중단)의 부지로 이용중입니다.</div><div>4. 인접 도로상태</div><div>지적도상 맹지이며, 인접 필지를 통하여 출입합니다.</div><div>5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태</div><div>계획관리지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 배출시설설치제한지역 &lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 온천공보호구역&lt;온천법&gt;입니다.</div><div>6. 제시목록외의 물건</div><div>별지 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물(신축 중단)이 소재합니다.</div><div>7. 공부와의 차이</div><div>없습니다.</div><div>8. 임대관계 및 기타</div><div>현장조사시 소유자에게 탐문한 바, 임대관계는 없는 것으로 탐문조사되었습니다.</div></div>		

# 광역위치도



## 전라북도 장수군 천천면 월곡리 일대

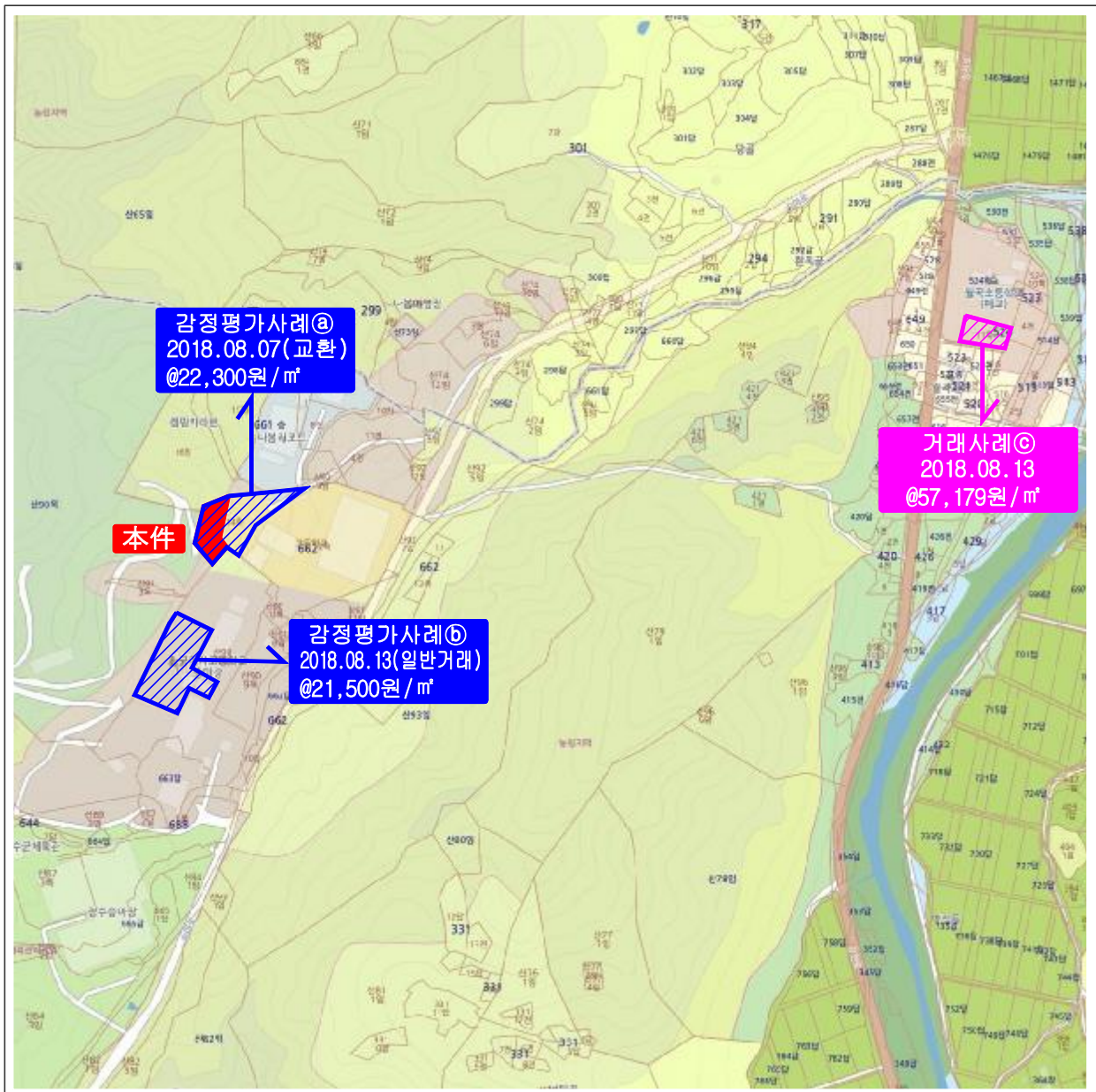




# 상 세 위 치 도



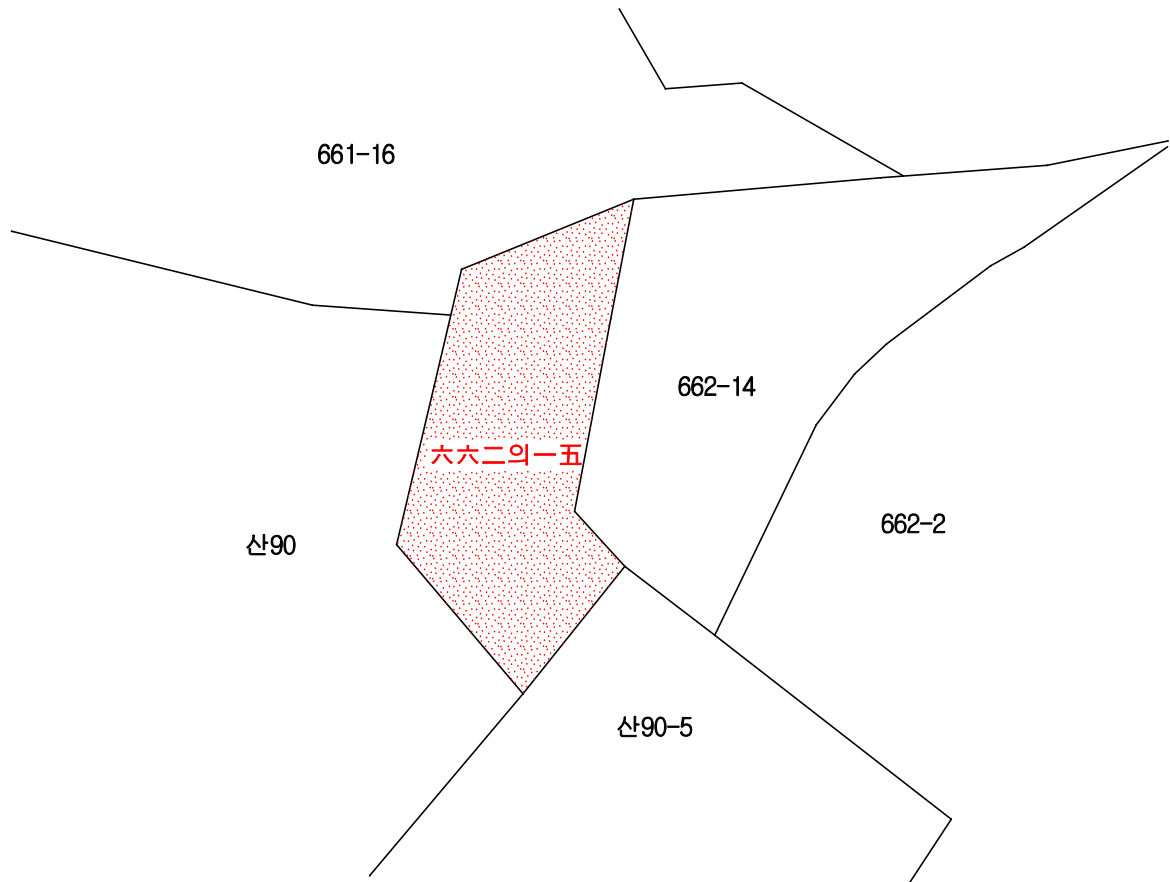
전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15



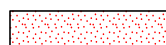
# 지 적 및 건 물 개 황 도



지적개황도 S = 1/1200



범 례



평가대상토지



평가건물 1층

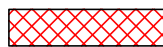


제시외

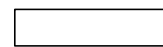


도

로



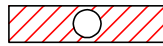
평가건물 2층



평가제외건물



계 획 도 로 선



평가건물 3층 이상



용도지역구분선

# 사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】



# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 태평양 D12010-D-2802호

학교법인월곡학원이사장 귀하

一금삼십이만칠천팔백원整 (\327,800.-)

1. 2020-10-28 일자 귀 제 『월곡학원-50』 호로 의뢰하신 『전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 "토지"(일반거래)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실 비	여 비	92,500	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	1,700	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	98,200	
합 계(공급가액)		\298,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세(세액)		\29,800	
총 계		\327,800	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		\327,800.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D12010-D-2802)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.  
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

## ★ 계 좌 번 호 ★

◆ 전북은행 중산지점 : 544-13-0312058 (예금주 : (주)태평양감정평가법인 전북지사)  
◆ 전주농협 화산로지점 : 501016-51-014438 (예금주 : (주)태평양감정평가법인 전북지사)

2020. 11. 06

(주)태평양감정평가법인 전북지사

[ 공급자(사업자) 등록번호 : 402-85-18004 ]

지 사 장 오 태 열

( TEL. : (063)221-9820 FAX. : (063)221-9821 )

# (주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우) 54977 전북 전주시 완산구 백제대로 259(어은빌딩2층 (중화산동2가 629-5) )

☎ (063) 221-9820 FAX. (063) 221-9821

문서번호 : 태평양 D12010-D-2802 호

시행일자 : 2020. 11. 06.

수 신 : 학교법인월곡학원이사장

참 조 : 법인실장

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 * 공 람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 전북지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 학교법인의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020-10-28자 귀 제 월곡학원-50 호로 의뢰하신 『전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 "토지"(일반거래)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부  
3. 전자세금계산서 E-mail 발송( packjb@kapaland.co.kr ) 끝.

(주)태평양감정평가법인 전북지사  
지 사 장 오 태 열