

감정평가서

Appraisal Report

전라북도 장수군 천천면 월곡리
662-15번지 (토지)

(월곡학원-50)

NN2020-1103-0005

2020-11-06

학교법인 월곡학원

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 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.



나라감정평가법인

전화:063)283-8866 전송:063)283-8855



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
김진문






(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

전북지역본부
전 문 태



(서명 또는 인)

감정평가액	삼천팔백삼십이만원정 (\38, 320, 000. -)					
의뢰인	학교법인 월곡학원 이사장	감정평가 목 적	일반거래(시가참고) (월곡학원-50)			
채무자	—	제출처	전라북도 교육청			
소유자 또는 대상 업체명	학교법인월곡학원	기준가치	시 장 가 치			
		감정평가 조 건	—			
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
		2020. 11. 06	2020. 11. 03~ 2020. 11. 06	2020. 11. 06		
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1, 916	토지	1, 916	20, 000	38, 320, 000
		이	하	여	백	
	합 계					\38, 320, 000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 (인)</p>					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라북도 장수군 천천면 월곡리 소재 『나봄리조트』 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서 일반거래(시가참고)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래 사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2020년 11월 06일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일 2020년 11월 03일자이고, 가격조사 완료일은 2020년 11월 06일자이며, 목록표시근거 상의 공부 및 귀 제시목록 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 별첨 사진과 같이 지상에 건축이 중단된 상태의 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건축 구조물이 소재하나, 귀 요청에 의거 이에 구매없이 토지를 감정평가하였는 바 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사시 소유자로부터 임대관계는 없는 것으로 탐문조사 되었음.
- 본건은 일반거래(시가참고용)를 목적으로 한 감정평가인 바, 담보 등 타 목적으로 사용할 수 없으며, 사용 시 감정평가액의 증감이 있을 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

전라북도 장수군 천천면 월곡리								
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	도로 교통	용도 지역	2020년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	662-15	학교 용지	1,916.0	주거 기타	세로(불)	계획 관리	분할전지번 662-14 @15,200원/㎡
	합 계			1,916	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기재항목	기재사항
지리적 위치	본건은 장수군 천천면 월곡리 소재 『나봄리조트』 남서측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 2차선 13번 국도가 통과하나 교통사정은 다소 불편한 편임.
전철역과의 거리	해당사항없음.
버스정류장과 의 거리	본건 인근으로 군내버스정류장이 소재함.
주위 환경	본건 주변은 학교, 리조트, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있으며, 인근에 한국마사고등학교, 장수승마장, 천천농공단지, 월곡마을 등이 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	부정형 급경사이나 계단식 평지임.
이 용 상 황	건물부지(철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건축구조물(신축중단))으로 이용중임.
인접도로 상태	지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 출입함.
도시계획 및 기타 공법관계	계획관리지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 온천공보호구역<온천법>임.
제시외 물건	별점 사진과 같이 본건 지상에 소유자미상의 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건축구조물(신축중단)이 소재함.
공부와의 차이 그 밖의 사항	-.

지 적 개 황 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【전라북도 장수군】

【공시기준일 : 2020. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	천천면 남양리 953	대	556	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	15,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하여 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 # A】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【전라북도 장수군 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2020.01.01 ~ 2020.09.30	2.192	2020년도 9월 누계
2020.09.01 ~ 2020.09.30	0.195	2020년도 9월
누 계 (2020.01.01 ~ 2020.11.06)	2.438	$(1 + 0.02192) * (1 + 0.00195 * 37/30) \approx 1.02438$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2020년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 09월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 비슷함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 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	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 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
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 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

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.92	0.96	1.00	0.90	1.00	1.00	0.795

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례 및 실거래

【전라북도 장수군】

【출처 : 한국감정평가사협회 및 KAIS 기준, 등기사항전부증명서】

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	감정평가/거래 단가:원/m ²	가격/ 거래시점	비고 (사업명)
가	천천면 월곡리 662-2	학교 용지	계획관리	22,300 (평균단가)	2018.08.07	교환
나	천천면 월곡리 663-1	대	생산관리	21,500 (평균단가)	2018.08.13	일반거래
다	천천면 월곡리 230-2	대	계획관리	25,400 (평균단가)	2019.12.23	취득처분
라	천천면 남양리 738	대	계획관리	24,000	2020.04.03	경매
마	천천면 남양리 742-1	대	계획관리	25,862	2017.12.28	실거래
바	천천면 남양리 499-6	대	계획관리	22,727	2019.02.20	실거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	감정평가/거래 단가:원/㎡	가격/ 거래시점	비고 (사업명)
사	천천면 월곡리 524-11	학교 용지	계획관리	57,179	2018.08.13	실거래

※ 상기 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 감정평가목적이 동일 또는 유사한 비교가능성이 높은 비교사례로 사례 “라” 를 선정함.

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	상업 및 주거지대	주거기타	세로(가)~ 소로한면	23,000 ~ 27,000	실거래가자료 및 현장조사 등

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	사례 #라 - 비교표준지 # A
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가 사례 #라	24,000	1.00	1.01510	1.00	1.040	25,337	1.649
#A	15,000	—	1.02438	—	—	15,366	
사정보정	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【전라북도 장수군 계획관리지역】 2020. 04. 03 ~ 2020. 11. 06						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 # A : 1.64
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래 사례, 감정평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 상향보정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	15,000	1.02438	1.00	0.795	1.64	20,034	20,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,916	20,000	38,320,000	-
합계	1,916	-	\38,320,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

【전라북도 장수군】

【출처 : 한국감정평가사협회 및 KAIS 기준, 등기사항전부증명서】

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	감정평가/거래 단가:원/m ²	가격/ 거래시점	비고 (사업명)
마	천천면 남양리 742-1	대	계획관리	25,862	2017.12.28	실거래

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
전라북도 장수군 계획관리지역	2017.12.28. ~ 2020.11.06	9.439	1.09439

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 비슷함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729

7. 토지단가 산정

기호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	25,862	1.00	1.09439	1.00	0.729	20,633	20,600

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,916	20,600	39,469,600	-
합계	1,916	-	39,469,600.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	38,320,000	39,469,600	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기 호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1	1,916	20,000	38,320,000	
합계	1,916	-	\ 38,320,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,916	20,000	38,320,000	
합 계			38,320,000.-	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

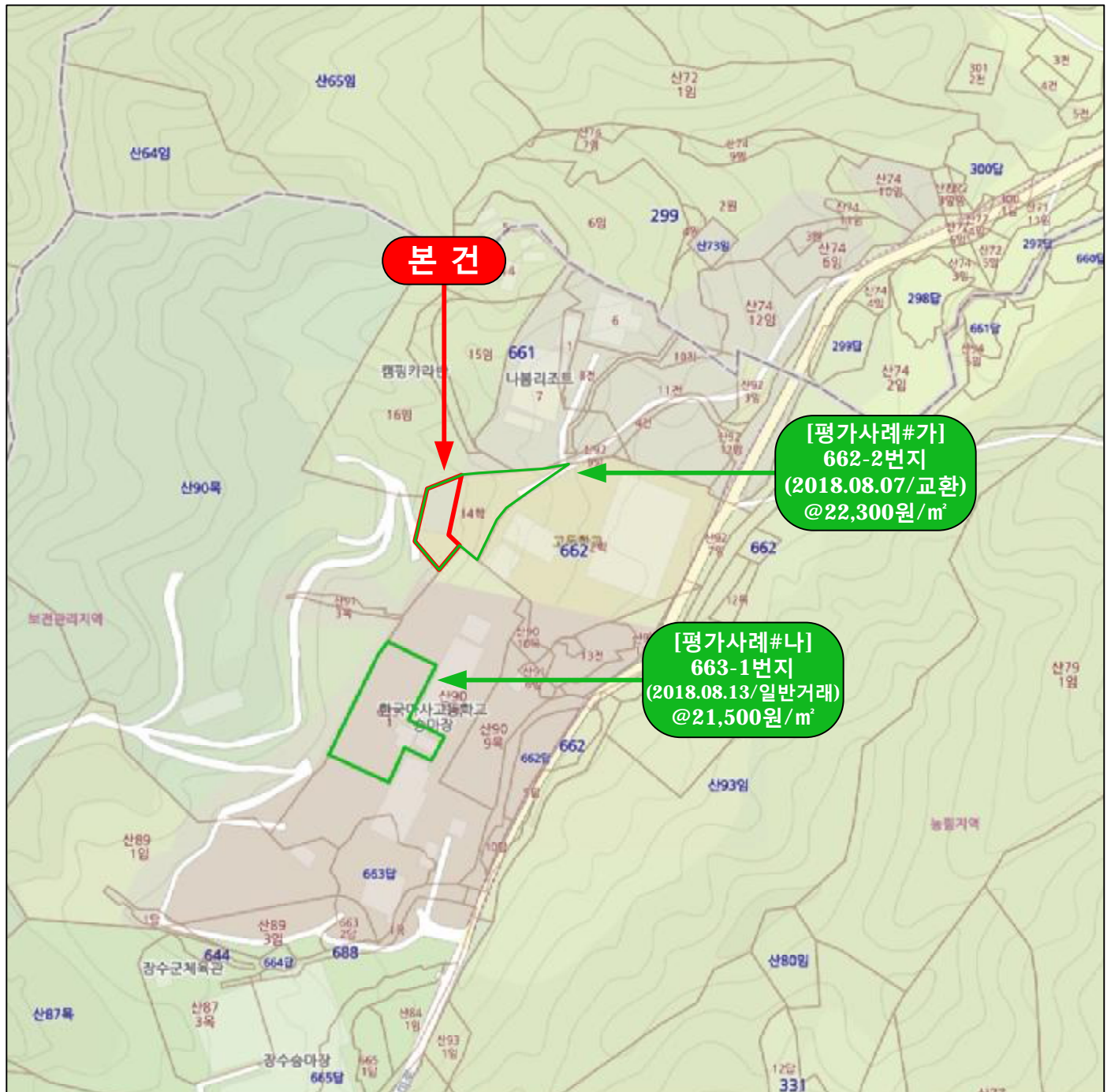
일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15	학교용지	계획관리지역	1,916	1,916	20,000	38,320,000	
	합 계	이	하	여	백		\38,320,000. -	

위 치 도



소재지 지번

장수군 천천면 월곡리 662-15번지



각종사례
표시도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 경락사례

■ 방매사례

■ 거래사례

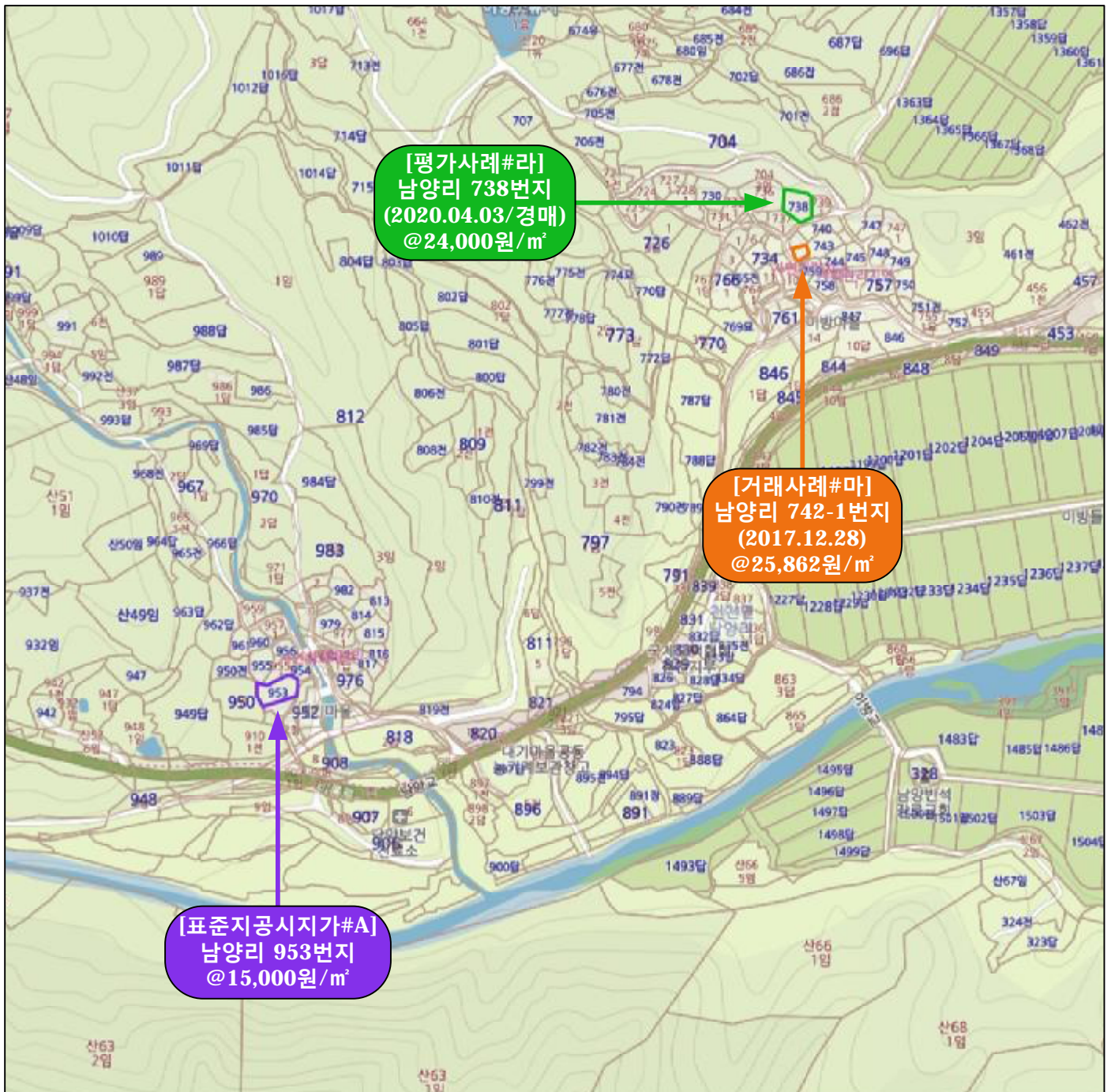
■ 평가사례

위 치 도



소재지 지번

장수군 천천면 월곡리 662-15번지



각종사례
표시도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 경락사례

■ 방매사례

■ 거래사례

■ 평가사례

위 치 도



소재지 지번

장수군 천천면 월곡리 662-15번지



각종사례
표시도

■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방매사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

위 치 도



소재지 지번

장수군 천천면 월곡리 662-15번지



각종사례
표시도

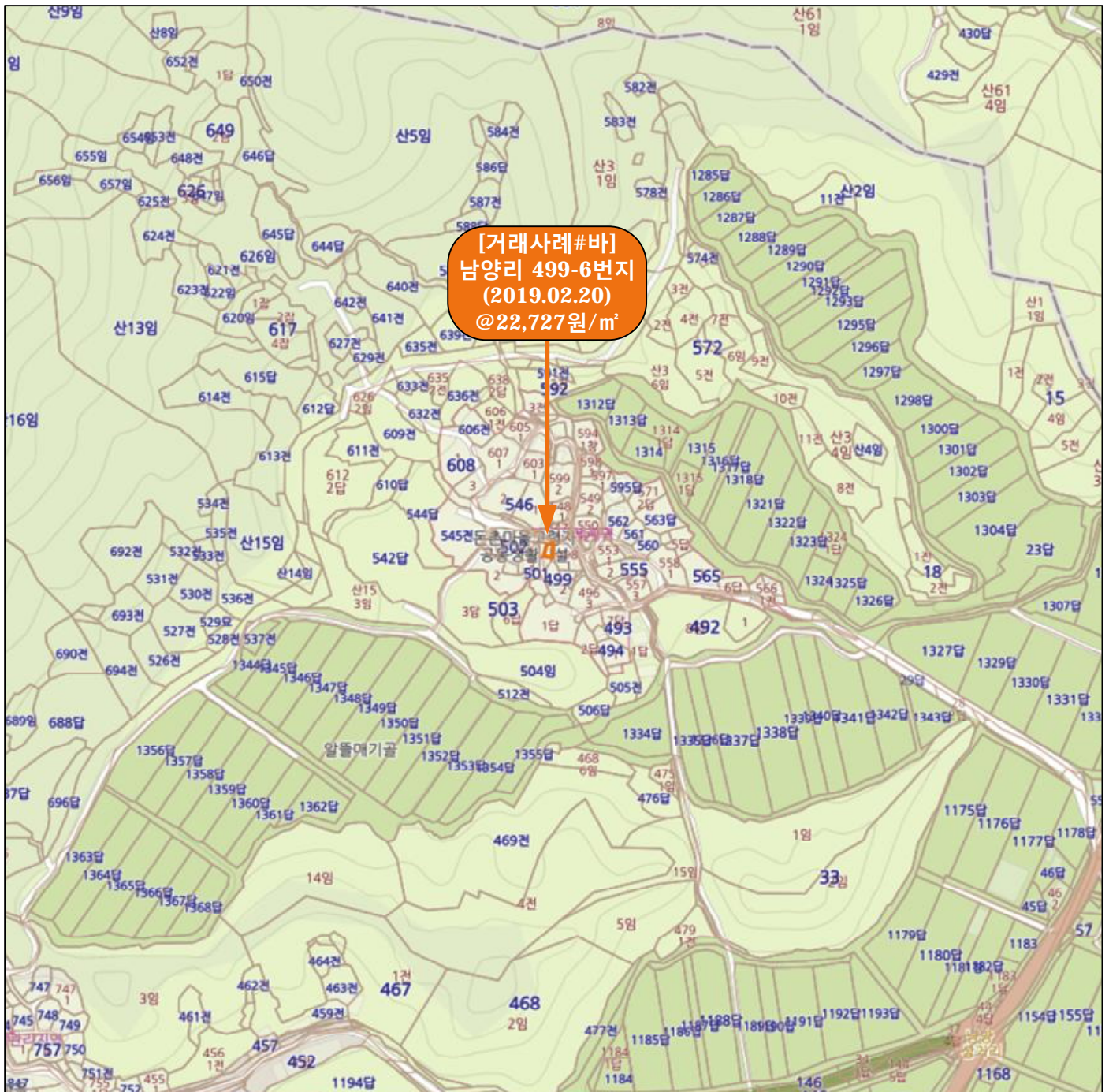
■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방매사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

위 치 도



소재지 지번

장수군 천천면 월곡리 662-15번지



각종사례
표시도

■ 본 건
 ■ 공시지가
 ■ 경락사례
 ■ 방매사례
 ■ 거래사례
 ■ 평가사례

사 진 용 지



본건전경



본건전경

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)55038 전북 전주시 완산구 전라감영5길 18 한국산업은행 4층
전 화 : 063)283-8866 전 송 : 063)283-8855

문서번호 : NN2020-1103-0005

시행일자 : 2020-11-06

수 신 : 학교법인 월곡학원 이사장

참 조 : —

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접	일 시 간		결 재 · 공 람		
수	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀 학교법인의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2020-10-28자 귀 제 『월곡학원-50』호로 우리 법인에 의뢰하신 『전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 (토지)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부
 전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

전북지역본부 본부장 전 문 태

감정평가 보수료 청구서

학교법인 월곡학원 이사장 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NN2020-1103-0005

一金삼십이만오천육백원整 (\325,600.-)

의뢰문서번호 : 월곡학원-50

의뢰일자 : 2020-10-28

건명 : 전라북도 장수군 천천면 월곡리 662-15번지 (토지)

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		200,000	200,000(기본수수료)
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	0	
	여비교통비	92,500	
	공부발급비	0	
	특별용역비	0	
	기타 실비	4,000	
	실비 소계	96,500	
소계		296,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		29,600	소계 금액의 10%
합계		325,600	
기납부착수금		0	
정산청구액		325,600	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "20-1103-0005" 로 하여주시기바랍니다.
법인 사업자 등록번호 : 402-85-23318

※ 송금처
전북은행 541-23-0316278 (주)나라감정평가법인 전북지역본부
전주농협 351-0693-9621-63 주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
전북지역본부 본부장 전 문 태