

감정평가서

건명	서남해안레저주식회사 소유물건(2025타경50886)
의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 조미애
감정서번호	CH250218-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

청호감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
곽 진 구

감정평가액	팔십칠억이천팔백육십만사천원정(W8,728,604,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 조미애	감정평가 목적	법원경매			
제출처	광주지방법원 목포지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서남해안레저주식회사 (2025타경50886)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.03	2025.02.24 ~ 2025.09.03	2025.09.03		
감 정 평 가 내 용	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
	토지	160,226 이	토지	160,226 하 여	- 백	8,728,604,000
	합 계					W8,728,604,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 1

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 영암군 삼호읍 난전리 소재 저두마을 남서측 원거리[일련번호 1) ~ 29)]에 위치한 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 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 “시장가치”를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가조건

--

4. 감정평가의 3 방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 2

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 09월 03일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 착수일은 2025년 02월 24일이고, 가격조사 완료일은 2025년 09월 03일임.

나. 실지조사내용

자세한 실지조사내용은 후첨 "토지감정평가요항표" 등을 참고 바람.

8. 기타사항

가. 본건 토지 일련번호 3), 4), 6), 16), 25), 29)는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률"상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 소재한 바, 용도지역별로 각각 가격산정 후 개략적인 면적비율에 의한 가중평균가격으로 평가하되, 일련번호 3)은 중복되는 용도지역의 면적이 작아 주된 용도지역으로 평가하였으니, 경매 진행시 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 3

- 나. 본건 토지 일련번호 1) ~ 6), 9) ~ 12), 14) ~ 18), 25), 29)는 도시계획시설(도로, 노외주차장, 완충녹지 등)에 저촉되는 바, 공법상 제한 등을 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 참조 바람.
- 다. 본건 전체 토지는 서남해안레저(주)가 추진하고 있는 영암,해남 관광레저형 기업도시(삼호지구) 개발사업 예정부지로서 골재 채취로 인하여 발생한 유지 등이 발생하였으나, 성토공사가 이루어지고 있으며, 기준시점 현재 성토공사가 거의 완료되었으니, 경매 진행시 참조 바람.
- 라. 본건 토지 일련번호 1), 2) ~ 4), 6), 8), 10), 13), 18), 24), 25), 28)은 공부상 지목이 “전 또는 임야” 이나, 현황은 “잡종지(전 기타) 상태” 이니, 경매 진행시 참조 바람.
- 마. 본건 토지 일련번호 2), 24)는 일부가 골재야적장 등으로서 이용중이며, 바닥이 콘크리트 공사가 이루어진 바, 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행시 참조 바람.
- 바. 본건 토지 일련번호 18)지상에 소재하는 건설장비(쇄석기) 등은 골재채취 장비로서 이동성이 용이하여 본 평가에서 제외하였으니, 경매 진행시 참조 바람.
- 사. 본건 토지는 전체적으로 지적경계가 불분명한 바, 지적경계 확인을 위하여서는 측량을 요하니, 경매 진행시 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가대상물건의 개요

1. 토지

(전라남도 영암군 삼호읍, 2025.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	난전리 1412-1	4,066	전	전기타	일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	34,500
2	난전리 산63	3,561	임야	전기타	2종일주	세로 (불)	사다리 평 지	36,600
3	난전리 산63-1	3,564	임야	전기타	2종일주 일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	35,200
4	난전리 산64-2	9,286	임야	전기타	2종일주 일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	31,200
5	난전리 2068-7	3,966	잡종지	전기타	일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	36,900
6	난전리 산64-6	11,692	임야	전기타	2종일주 일반상업 자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	26,800
7	난전리 2068-1	3,574	잡종지	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	43,300
8	난전리 산64-5	3,306	임야	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	43,300
9	난전리 2068-3	3,966	잡종지	전기타	일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	35,300
10	난전리 산63-3	3,304	임야	전기타	일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	31,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
11	난전리 2068-6	3,966	잡종지	전기타	일반상업	세로 (불)	부정형 평 지	37,800
12	난전리 2068-8	3,966	잡종지	전기타	일반상업	세로 (불)	부정형 평 지	35,800
13	난전리 산64-3	26,446	임야	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	43,300
14	난전리 2068-4	3,966	잡종지	전기타	일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	38,100
15	난전리 2068-2	3,966	잡종지	전기타	일반상업	세로 (가)	사다리 평 지	43,200
16	난전리 2068-9	3,966	잡종지	전기타	일반상업 자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	37,300
17	난전리 2068-5	3,966	잡종지	전기타	일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	36,500
18	난전리 산64-8	6,896	임야	전기타	일반상업	세로 (불)	사다리 평 지	28,800
19	난전리 2068-10	3,306	잡종지	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	43,300
20	난전리 2068-13	3,306	잡종지	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	43,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
21	난전리 2068-14	3,306	잡종지	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	43,300
22	난전리 2068-15	3,306	잡종지	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	43,300
23	난전리 2068-16	3,306	잡종지	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 완경사	43,300
24	난전리 산64-9	3,306	임야	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 완경사	43,300
25	난전리 산64-7	11,795	임야	전기타	일반상업 자연녹지	세로 (불)	사다리 평 지	35,100
26	난전리 2068-11	3,306	잡종지	전기타	자연녹지	세로 (불)	부정형 완경사	43,300
27	난전리 2068-12	3,306	잡종지	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 완경사	43,300
28	난전리 산64-10	2,942	임야	전기타	자연녹지	세로 (불)	사다리 완경사	43,300
29	난전리 2068	11,618	잡종지	전기타	2종일주 일반상업	세로 (불)	부정형 평 지	39,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가격의 산정

1. 공시지가기준법의 적용

가. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정기준

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시, 군, 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였음.

2) 비교표준지의 선정

(전라남도 영암군 삼호읍, 2025.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	용양리 387-5	600.0	전	과수원	2 종 일주	맹지	부정형 평 지	137,600
B	난전리 2068-2	3,966.0	잡종지	전	일반 상업	세로 (가)	사다리 평 지	43,200
C	난전리 446	1,898.0	답	답	자연 녹지	맹지	사다리 평 지	47,500

※ 표준지B 도시계획시설 저축률 20%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률)

(전라남도 영암군, 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.038	
2025.08.01 ~ 2025.09.03	-0.008 × 34/31	
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.09.03)	0.029	1.00029배

※ 2025년 08월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용하였음.

(전라남도 영암군, 상업지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	-0.141	
2025.08.01 ~ 2025.09.03	-0.025 × 34/31	
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.09.03)	-0.168	0.99832배

※ 2025년 08월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용하였음.

(전라남도 영암군, 녹지지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.120	
2025.08.01 ~ 2025.09.03	-0.031 × 34/31	
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.09.03)	0.086	1.00086배

※ 2025년 08월 이후 지가변동률 미고시로, 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 각각의 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인이 상호 동일함.	1.00

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설·상업중심·공공·편익시설 등과의 접근성 등 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 인근역과의 접근성, 임도의 배치·구조, 시장까지의 거리 등
환경조건	고객의 유동성·인근토지의 이용상황과의 적합성, 자연환경 등 자연환경(지질, 지반 등), 일조 등 공급 및 처리시설의 상태(상하수도, 도시가스 등) 위험 및 혐오시설 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 지세, 방위, 토질 및 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 경작의 편부, 이용상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

일련 번호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	B	-	0.96	1.00	1.00	0.90	1.00	0.864
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
2	A	-	0.65	0.40	1.00	0.88	1.00	0.229
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
3	A	-	0.65	0.40	1.00	0.85	1.00	0.221
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
4 2중 일주	A	-	0.65	0.40	1.00	0.86	1.00	0.224
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
4 일반 상업	B	-	0.96	1.00	1.00	0.79	1.00	0.758
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
5	B	-	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	0.922
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
6 2층 일주	A	-	0.65	0.40	1.00	0.82	1.00	0.213
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
6 일반 상업	B	-	0.96	1.00	1.00	0.80	1.00	0.768
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
6 자연 녹지	C	-	0.80	1.00	1.00	0.92	1.00	0.736
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
7	C	-	0.80	1.00	1.00	1.10	1.00	0.880
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
8	C	-	0.80	1.00	1.35	0.92	1.00	0.994
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상태 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
9	B	-	0.96	1.00	1.00	0.93	1.00	0.893
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
10	B	-	0.96	1.00	1.00	0.80	1.00	0.768
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
11	B	-	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
12	B	-	0.96	1.00	1.00	0.95	1.00	0.912
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
13	C	-	0.80	1.00	1.00	0.92	1.00	0.736
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
14	B	-	0.96	1.00	1.00	0.97	1.00	0.931
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
15	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지 대비 개별요인이 유사함.						
16 일반 상업	B	-	0.96	1.00	1.00	0.94	1.00	0.902
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
16 자연 녹지	C	-	0.80	1.00	1.00	1.10	1.00	0.880
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
17	B	-	0.96	1.00	1.00	0.96	1.00	0.922
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(도시계획시설 저축률 등)에서 열세함.						
18	B	-	0.96	1.00	1.00	0.77	1.00	0.739
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저축률 등)에서 열세함.						
19	C	-	0.80	1.00	1.00	1.10	1.00	0.880
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
20	C	-	0.80	1.00	1.00	1.10	1.00	0.880
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
21	C	-	0.80	1.00	1.00	1.10	1.00	0.880
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
22	C	-	0.80	1.00	1.00	1.10	1.00	0.880
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
23	C	-	0.80	1.00	0.90	1.10	1.00	0.792
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
24	C	-	0.80	1.00	0.98	0.92	1.00	0.721
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						
25 일반 상업	B	-	0.96	1.00	1.00	0.84	1.00	0.806
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
25 자연 녹지	C	-	0.80	1.00	1.00	0.92	1.00	0.736
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
26	C	-	0.80	1.00	0.92	1.10	1.00	0.810
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등)에서 열세함.						
27	C	-	0.80	1.00	0.90	1.10	1.00	0.792
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등)에서 열세함.						
28	C	-	0.80	1.00	0.90	0.92	1.00	0.662
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						
29 2중 일주	A	-	0.65	0.40	1.00	1.03	1.00	0.268
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시계획시설 저촉률 열세하나, 지목 우세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
29 일반 상업	B	-	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시계획시설 저축률 등)에서 열세함.						

바. 그 밖의 요인 보정

1) 개념 및 필요성

"그 밖의 요인 보정"이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92 누 16300, 2004.05.14 선고 2003 다 38207) 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요함.

2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 비교사례(평가사례 또는 거래사례) 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치 = $\frac{\text{비교사례(평가사례 또는 거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$

◆비교사례(평가사례 또는 거래사례)기준 표준지 가격
 = 비교사례(평가사례 또는 거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

◆표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 x 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근지역 내의 거래사례

(전라남도 영암군 삼호읍)

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지거래가액 (원)	사례거래시점
			건물(㎡)				
1	용양리 ***-	답	1,118	2종일주 (답)	165,474	185,000,000	2022.09.03
			-				
2	용양리 ****-	전	744	일반상업 (전)	422,983	314,700,000	2025.04.09
			-				
3	난전리 ***-**	염전	8,277	자연녹지 (답)	57,530	476,183,000	2024.07.02
			-				

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계[한국부동산원]

② 인근지역 내의 평가사례

(전라남도 영암군 삼호읍)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						사례기준시점
1	용양리 ****-	전	600	2종일주 (과수원)	241,000	담 보
						2023.12.14
2	난전리 1***	전	4,066	일반상업 (전기타)	60,000	경 매
						2024.08.28
3	난전리 ***	답	268	자연녹지 (답기타)	62,000	경 매
						2025.04.21

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교사례(평가사례 또는 거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가사례 1) ~ 3)>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 평가사례 1) 기준(표준지A)

구분	비교사례	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	241,000	1.01594	1.00	1.000	244,841	1.778		
	표준지공시지가		시점수정		산출금액			
	137,600		1.00029		137,639			
산정 내역	시점수정	전라남도 영암군 주거지역(2023.12.14 ~ 2025.09.03)						
	지역요인	표준지와 비교사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교사례 대비 개별요인이 유사함.								

※ 평가사례 2) 기준(표준지B)

구분	비교사례	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	60,000	1.00163	1.00	1.155	69,412	1.609		
	표준지공시지가		시점수정		산출금액			
	43,200		0.99832		43,127			
산정 내역	시점수정	전라남도 영암군 상업지역(2024.08.28 ~ 2025.09.03)						
	지역요인	표준지와 비교사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		-	1.00	1.00	1.06	1.09	1.00	1.155
비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(형상, 지반 등), 행정적조건(도시계획시설 저촉에서 열세하나, 지목에서 우세)함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 평가사례 3) 기준(표준지C)

구분	비교사례	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율	
	62,000	0.99899	1.00	1.000	61,937	1.302	
	표준지공시지가		시점수정		산출금액		
	47,500		1.00086		47,540		
산정 내역	시점수정	전라남도 영암군 녹지지역(2025.04.21 ~ 2025.09.03)					
	지역요인	표준지와 비교사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.(1.00)					
	개별요인	접근	자연	획지	행정	기타	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교사례 대비 개별요인이 유사함.							

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	표준지	보정치
상기 유사 부동산의 가격수준 및 거래사례, 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	A	1.77
	B	1.60
	C	1.30

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	B	43,200	0.99832	1.00	0.864	1.60	59,619	60,000
2	A	137,600	1.00029	1.00	0.229	1.77	55,789	56,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
3	A	137,600	1.00029	1.00	0.221	1.77	53,840	54,000
4 2층 일주	A	137,600	1.00029	1.00	0.224	1.77	54,571	54,000
4 일반 상업	B	43,200	0.99832	1.00	0.758	1.60	52,304	
$(54,571 \times 0.76) + (52,304 \times 0.24) \approx 54,026$								
5	B	43,200	0.99832	1.00	0.922	1.60	63,621	64,000
6 2층 일주	A	137,600	1.00029	1.00	0.213	1.77	51,891	51,000
6 일반 상업	B	43,200	0.99832	1.00	0.768	1.60	52,994	
6 자연 녹지	C	47,500	1.00086	1.00	0.736	1.30	45,487	
$(51,891 \times 0.42) + (52,994 \times 0.37) + (45,487 \times 0.21) \approx 50,954$								
7	C	47,500	1.00086	1.00	0.880	1.30	54,386	54,000
8	C	47,500	1.00086	1.00	0.994	1.30	61,432	61,000
9	B	43,200	0.99832	1.00	0.893	1.60	61,620	62,000
10	B	43,200	0.99832	1.00	0.768	1.60	52,994	53,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
11	B	43,200	0.99832	1.00	0.960	1.60	66,243	66,000
12	B	43,200	0.99832	1.00	0.912	1.60	62,931	63,000
13	C	47,500	1.00086	1.00	0.736	1.30	45,487	45,000
14	B	43,200	0.99832	1.00	0.931	1.60	64,242	64,000
15	B	43,200	0.99832	1.00	1.000	1.60	69,003	69,000
16 일반 상업	B	43,200	0.99832	1.00	0.902	1.60	62,241	60,000
16 자연 녹지	C	47,500	1.00086	1.00	0.880	1.30	54,386	
$(62,241 \times 0.74) + (54,386 \times 0.26) \approx 60,198$								
17	B	43,200	0.99832	1.00	0.922	1.60	63,621	64,000
18	B	43,200	0.99832	1.00	0.739	1.60	50,993	51,000
19	C	47,500	1.00086	1.00	0.880	1.30	54,386	54,000
20	C	47,500	1.00086	1.00	0.880	1.30	54,386	54,000
21	C	47,500	1.00086	1.00	0.880	1.30	54,386	54,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
22	C	47,500	1.00086	1.00	0.880	1.30	54,386	54,000
23	C	47,500	1.00086	1.00	0.792	1.30	48,948	49,000
24	C	47,500	1.00086	1.00	0.721	1.30	44,560	45,000
25 일반 상업	B	43,200	0.99832	1.00	0.806	1.60	55,617	52,000
25 자연 녹지	C	47,500	1.00086	1.00	0.736	1.30	45,487	
$(55,617 \times 0.64) + (45,487 \times 0.36) \approx 51,970$								
26	C	47,500	1.00086	1.00	0.810	1.30	50,060	50,000
27	C	47,500	1.00086	1.00	0.792	1.30	48,948	49,000
28	C	47,500	1.00086	1.00	0.662	1.30	40,913	41,000
29 2층 일주	A	137,600	1.00029	1.00	0.268	1.77	65,290	66,000
29 일반 상업	B	43,200	0.99832	1.00	0.980	1.60	67,623	
$(65,290 \times 0.58) + (67,623 \times 0.42) \approx 66,269$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

(전라남도 영암군 삼호읍)

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지거래가액 (원)	사례거래시점
			건물(㎡)				
1	용암리 **-*	답	1,118	2종일주 (답)	165,474	185,000,000	2022.09.03
			-				
2	용암리 ***-*	전	744	일반상업 (전)	422,983	314,700,000	2025.04.09
			-				
3	난전리 ***-**	염전	8,277	자연녹지 (답)	57,530	476,183,000	2024.07.02
			-				

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계[한국부동산원]

(2) 인근 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고, 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1) ~ 3)>를 선정하였음.

다. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 23

라. 시점수정(지가변동률)

소재지	용도지역	기간	보정치
전라남도 영암군	주거지역	2022.09.03 ~ 2025.09.03	1.02545
	상업지역	2025.04.09 ~ 2025.09.03	0.99888
	녹지지역	2024.07.02 ~ 2025.09.03	1.00516

마. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 각각의 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동일함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설·상업중심·공공·편익시설 등과의 접근성 등 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 인근역과의 접근성, 임도의 배치·구조, 시장까지의 거리 등
환경조건	고객의 유동성·인근토지의 이용상황과의 적합성, 자연환경 등 자연환경(지질, 지반 등), 일조 등 공급 및 처리시설의 상태(상하수도, 도시가스 등) 위험 및 혐오시설 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 지세, 방위, 토질 및 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 경작의 편부, 이용상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 기타

2) 개별요인 비교치

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	2	-	0.40	0.38	1.00	0.96	1.00	0.146
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저촉률에서 열세)에서 열세함.						
2	1	-	0.65	0.60	1.00	0.88	1.00	0.343
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(도시계획시설 저촉률)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
3	1	-	0.65	0.60	1.00	0.85	1.00	0.332
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
4 2종 일주	1	-	0.65	0.60	1.00	0.86	1.00	0.335
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
4 일반 상업	2	-	0.40	0.38	1.00	0.83	1.00	0.126
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
5	2	-	0.40	0.38	1.00	1.03	1.00	0.157
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저촉률에서 열세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						
6 2종 일주	1	-	0.65	0.60	1.00	0.82	1.00	0.320
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						
6 일반 상업	2	-	0.40	0.38	1.00	0.84	1.00	0.128
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목, 도시계획시설 저촉률 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
6 자연 녹지	3	-	0.85	1.00	1.05	0.92	1.00	0.821
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						
7	3	-	0.85	1.00	1.05	1.10	1.00	0.982
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
8	3	-	0.85	1.00	1.40	0.92	1.00	1.095
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목)에서 열세하나, 획지조건(이용상태 등)에서 우세함.						
9	2	-	0.40	0.38	1.00	0.99	1.00	0.150
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저축률에서 열세)에서 열세함.						
10	2	-	0.40	0.38	1.00	0.84	1.00	0.128
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저축률 열세)에서 열세함.						
11	2	-	0.40	0.38	1.00	1.06	1.00	0.161
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저축률 등 열세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
12	2	-	0.40	0.38	1.00	1.01	1.00	0.154
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저축률 등 열세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						
13	3	-	0.85	1.00	1.05	0.92	1.00	0.821
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						
14	2	-	0.40	0.38	1.00	1.04	1.00	0.158
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저축률 등 열세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						
15	2	-	0.42	0.38	1.00	1.06	1.00	0.169
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저축률 등 열세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						
16 일반 상업	2	-	0.40	0.38	1.00	1.00	1.00	0.152
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저축률 등 열세)에서 유사하고, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						
16 자연 녹지	3	-	0.85	1.00	1.05	1.10	1.00	0.982
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
17	2	-	0.40	0.38	1.00	1.03	1.00	0.157
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저촉률 등 열세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						
18	2	-	0.40	0.38	1.00	0.81	1.00	0.123
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저촉률에서 열세)에서 열세함.						
19	3	-	0.85	1.00	1.05	1.10	1.00	0.982
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
20	3	-	0.85	1.00	1.05	1.10	1.00	0.982
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
21	3	-	0.85	1.00	1.05	1.10	1.00	0.982
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
22	3	-	0.85	1.00	1.05	1.10	1.00	0.982
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
23	3	-	0.85	1.00	0.95	1.10	1.00	0.888
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등)에서 열세함.						
24	3	-	0.85	1.00	1.03	0.92	1.00	0.805
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						
25 일반 상업	2	-	0.40	0.38	1.00	0.88	1.00	0.134
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등), 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저촉률에서 열세)에서 열세함.						
25 자연 녹지	3	-	0.85	1.00	1.05	0.92	1.00	0.821
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상태 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						
26	3	-	0.85	1.00	0.97	1.10	1.00	0.907
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등)에서 열세함.						
27	3	-	0.85	1.00	0.95	1.10	1.00	0.888
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등)에서 열세함.						
28	3	-	0.85	1.00	0.95	0.92	1.00	0.743
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
29 2층 일주	1	-	0.65	0.60	1.00	1.03	1.00	0.402
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저촉률에서 열세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						
29 일반 상업	2	-	0.42	0.38	1.00	1.05	1.00	0.168
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 우세, 도시계획시설 저촉률에서 열세)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(이용상황의 적합성 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.146	61,686	62,000
2	1	165,474	1.00	1.02545	1.00	0.343	58,202	58,000
3	1	165,474	1.00	1.02545	1.00	0.332	56,335	56,000
4 2중 일주	1	165,474	1.00	1.02545	1.00	0.335	56,844	56,000
4 일반 상업	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.126	53,236	
$(56,844 \times 0.76) + (53,236 \times 0.24) \approx 55,978$								
5	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.157	66,333	66,000
6 2중 일주	1	165,474	1.00	1.02545	1.00	0.320	54,299	53,000
6 일반 상업	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.128	54,081	
6 자연 녹지	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.821	47,475	
$(54,299 \times 0.42) + (54,081 \times 0.37) + (47,475 \times 0.21) \approx 52,785$								
7	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.982	56,785	57,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래사례		사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
8	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	1.095	63,320	63,000
9	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.150	63,376	63,000
10	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.128	54,081	54,000
11	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.161	68,023	68,000
12	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.154	65,066	65,000
13	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.821	47,475	47,000
14	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.158	66,756	67,000
15	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.169	71,404	71,000
16 일반 상업	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.152	64,221	62,000
16 자연 녹지	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.982	56,785	
$(64,221 \times 0.74) + (56,785 \times 0.26) \approx 62,287$								
17	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.157	66,333	66,000
18	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.123	51,968	52,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래사례		사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
19	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.982	56,785	57,000
20	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.982	56,785	57,000
21	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.982	56,785	57,000
22	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.982	56,785	57,000
23	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.888	51,350	51,000
24	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.805	46,550	47,000
25 일반 상업	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.134	56,616	53,000
25 자연 녹지	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.821	47,475	
$(56,616 \times 0.64) + (47,475 \times 0.36) \approx 53,325$								
26	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.907	52,448	52,000
27	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.888	51,350	51,000
28	3	57,530	1.00	1.00516	1.00	0.743	42,965	43,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래사례		사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
29 2종 일주	1	165,474	1.00	1.02545	1.00	0.402	68,213	69,000
29 일반 상업	2	422,983	1.00	0.99888	1.00	0.168	70,981	
$(68,213 \times 0.58) + (70,981 \times 0.42) \approx 69,375$								

3. 시산가액의 조정 및 토지가격의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였음.

일련 번호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	60,000	62,000	60,000	4,066	243,960,000
2	56,000	58,000	56,000	3,561	199,416,000
3	54,000	56,000	54,000	3,564	192,456,000
4	54,000	56,000	54,000	9,286	501,444,000
5	64,000	66,000	64,000	3,966	253,824,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
6	51,000	53,000	51,000	11,692	596,292,000
7	54,000	57,000	54,000	3,574	192,996,000
8	61,000	63,000	61,000	3,306	201,666,000
9	62,000	63,000	62,000	3,966	245,892,000
10	53,000	54,000	53,000	3,304	175,112,000
11	66,000	68,000	66,000	3,966	261,756,000
12	63,000	65,000	63,000	3,966	249,858,000
13	45,000	47,000	45,000	26,446	1,190,070,000
14	64,000	67,000	64,000	3,966	253,824,000
15	69,000	71,000	69,000	3,966	273,654,000
16	60,000	62,000	60,000	3,966	237,960,000
17	64,000	66,000	64,000	3,966	253,824,000
18	51,000	52,000	51,000	6,896	351,696,000
19	54,000	57,000	54,000	3,306	178,524,000
20	54,000	57,000	54,000	3,306	178,524,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
21	54,000	57,000	54,000	3,306	178,524,000
22	54,000	57,000	54,000	3,306	178,524,000
23	49,000	51,000	49,000	3,306	161,994,000
24	45,000	47,000	45,000	3,306	148,770,000
25	52,000	53,000	52,000	11,795	613,340,000
26	50,000	52,000	50,000	3,306	165,300,000
27	49,000	51,000	49,000	3,306	161,994,000
28	41,000	43,000	41,000	2,942	120,622,000
29	66,000	69,000	66,000	11,618	766,788,000
소 계				160,226	8,728,604,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가(㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	-	160,226	8,728,604,000
합계			8,728,604,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되, 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 적정성이 인정되는 바, 토지가액과 건물가액을 합산한 금액을 대상부동산의 평가액으로 결정하였음.

토지감정평가명세표

일련번호 1) ~ 29)

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 영암군 삼호읍 난전리	1412-1	전	일반상업지역	4,066	4,066	60,000	243,960,000	도시계획시설 저촉, 현황"잡종지"
2	"	산63	임야	제2종일반 주거지역	3,561	3,561	56,000	199,416,000	도시계획시설 저촉, 현황"잡종지"
3	"	산63-1	임야	제2종일반 주거지역, 일반상업지역	3,564	3,564	54,000	192,456,000	도시계획시설 저촉, 현황"잡종지"
4	"	산64-2	임야	제2종일반 주거지역, 일반상업지역	9,286	9,286	54,000	501,444,000	도시계획시설 저촉, 현황"잡종지"
5	"	2068-7	잡종지	일반상업지역	3,966	3,966	64,000	253,824,000	도시계획시설 저촉
6	"	산64-6	임야	제2종일반 주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역	11,692	11,692	51,000	596,292,000	도시계획시설 저촉, 현황"잡종지"
7	"	2068-1	잡종지	자연녹지지역	3,574	3,574	54,000	192,996,000	
8	"	산64-5	임야	자연녹지지역	3,306	3,306	61,000	201,666,000	현황"잡종지"
9	"	2068-3	잡종지	일반상업지역	3,966	3,966	62,000	245,892,000	도시계획시설 저촉
10	"	산63-3	임야	일반상업지역	3,304	3,304	53,000	175,112,000	도시계획시설 저촉, 현황"잡종지"
11	"	2068-6	잡종지	일반상업지역	3,966	3,966	66,000	261,756,000	도시계획시설 저촉

토지감정평가명세표

일련번호 1) ~ 29)

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
12	전라남도 영암군 삼호읍 난전리	2068-8	잡종지	일반상업지역	3,966	3,966	63,000	249,858,000	도시계획시설 저촉
13	"	산64-3	임야	자연녹지지역	26,446	26,446	45,000	1,190,070,000	현황"잡종지"
14	"	2068-4	잡종지	일반상업지역	3,966	3,966	64,000	253,824,000	도시계획시설 저촉
15	"	2068-2	잡종지	일반상업지역	3,966	3,966	69,000	273,654,000	도시계획시설 저촉
16	"	2068-9	잡종지	일반상업지역, 자연녹지지역	3,966	3,966	60,000	237,960,000	도시계획시설 저촉
17	"	2068-5	잡종지	일반상업지역	3,966	3,966	64,000	253,824,000	도시계획시설 저촉
18	"	산64-8	임야	일반상업지역	6,896	6,896	51,000	351,696,000	도시계획시설 저촉, 현황"잡종지"
19	"	2068-10	잡종지	자연녹지지역	3,306	3,306	54,000	178,524,000	
20	"	2068-13	잡종지	자연녹지지역	3,306	3,306	54,000	178,524,000	
21	"	2068-14	잡종지	자연녹지지역	3,306	3,306	54,000	178,524,000	
22	"	2068-15	잡종지	자연녹지지역	3,306	3,306	54,000	178,524,000	
23	"	2068-16	잡종지	자연녹지지역	3,306	3,306	49,000	161,994,000	
24	"	산64-9	임야	자연녹지지역	3,306	3,306	45,000	148,770,000	현황"잡종지"
25	"	산64-7	임야	일반상업지역, 자연녹지지역	11,795	11,795	52,000	613,340,000	도시계획시설 저촉, 현황"잡종지"

토지감정평가명세표

일련번호 1) ~ 29)

Page : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
26	전라남도 영암군 삼호읍 난전리	2068-11	잡종지	자연녹지지역	3,306	3,306	50,000	165,300,000	
27	"	2068-12	잡종지	자연녹지지역	3,306	3,306	49,000	161,994,000	
28	"	산64-10	임야	자연녹지지역	2,942	2,942	41,000	120,622,000	현황"잡종지"
29	"	2068	잡종지	제2종일반 주거지역, 일반상업지역	11,618	11,618	66,000	766,788,000	도시계획시설 저촉
합 계								₩8,728,604,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표(1)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 영암군 삼호읍 난전리 소재 저두마을 남서측 원거리[일련번호 1) ~ 29)]에 위치하며, 주위는 읍소재지내 농경지내 및 마을주변 야산지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 공히 차량출입이 가능하나, 대중교통수단 이용은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1) ~ 10), 13) ~ 22), 25) 사다리형 평지이며, 전기타(잡종지)임.
일련번호 11), 12), 29) 부정형 평지이며, 전기타(잡종지)임.
일련번호 23), 24), 27), 28) 사다리형 완경사지이며, 전기타(잡종지)임.
일련번호 26) 부정형 완경사지이며, 전기타(잡종지)임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) ~ 29) 전체적으로 지적도상 맹지이나, 본건 단지 북동측으로 노폭 약 8m의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 노외주차장(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 노외주차장<주차장법>, 하수처리구역<하수도법>, 영농여건불리농지임.
일련번호 2) 제2종일반주거지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역

토지감정평가요항표(1)

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

<하수도법>임.

일련번호 3) 일반상업지역(2014-05-14), 제2종일반주거지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 완충녹지(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 4) 일반상업지역(2014-05-14), 제2종일반주거지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 완충녹지(저축), 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭,오리, 메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 5) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 노외주차장(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 노외주차장<주차장법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 6) 일반상업지역(2014-05-14), 자연녹지지역(2024-09-05)(용당일반산단), 제2종일반주거지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 완충녹지(저축), 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭,오리, 메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(250m제한구역(소,젓소,그외가축/닭,오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 7), 19) 자연녹지지역(2024-09-05)(용당일반산단), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭, 오리,메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 8), 24) 자연녹지지역(2024-09-05)(용당일반산단), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(250m제한구역(소,젓소, 그외가축/닭,오리, 메추리/돼지,개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 9) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 노외주차장(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 노외주차장<주차장법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 10) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 노외주차장(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축

토지감정평가요항표(1)

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 노외주차장<주차장법>, 하수처리구역<하수도법>임.
 일련번호 11) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발 구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.
 일련번호 12) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발 구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

일련번호 1), 2) ~ 4), 6), 8), 10), 13), 18), 24), 25), 28)은 공부상 지목이 "전 또는 임야"이나, 현황은 "잡종지(전 기타) 상태"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일련번호 5), 9), 14), 15)지상에는 본건 단지에서 채취한 잡석이 소재함.
 일련번호 18)지상에는 이동성이 용이한 건설장비(쇄석기)가 소재함.

토지 감정평가요항표(2)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

-

(2) 교통상황

-

(3) 형태 및 이용상태

-

(4) 인접 도로상태

-

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 13), 28) 자연녹지지역(2024-09-05)(용당일반산단), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(250m제한구역(소, 젓소, 그외가축/닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 14) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 노외주차장(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 노외주차장<주차장법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 15) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 노외주차장(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 노외주차장<주차장법>.

토지 감정평가요항표(2)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 16) 일반상업지역(2014-05-14), 자연녹지지역(2024-09-05)(용당일반산단), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 17) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 연결녹지(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 18) 일반상업지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 노외주차장(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 노외주차장<주차장법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 20), 26) 자연녹지지역(2024-09-05)(용당일반산단), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(250m제한구역(소, 젓소, 그외가축/닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09) <기업도시개발 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.

일련번호 21) ~ 23), 27) 자연녹지지역(2024-09-05)(용당일반산단), 지구단위계획구역, 가축사육제한 구역(250m제한구역(소, 젓소, 그외가축/닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 하수처리구역<하수도법> 임.

일련번호 25) 일반상업지역(2014-05-14), 자연녹지지역(2024-09-05)(용당일반산단), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법> 임.

일련번호 29) 일반상업지역(2014-05-14), 제2종일반주거지역(2014-05-14), 지구단위계획구역, 노외주차장(저축), 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 완충녹지(저축), 가축사육제한구역(1,000m제한구역(닭, 오리, 메추리/돼지, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2014-05-09)<기업도시개발 특별법>, 노외주차장<주차장법>, 하수처리구역<하수도법>임.

토지 감정평가요항표(2)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

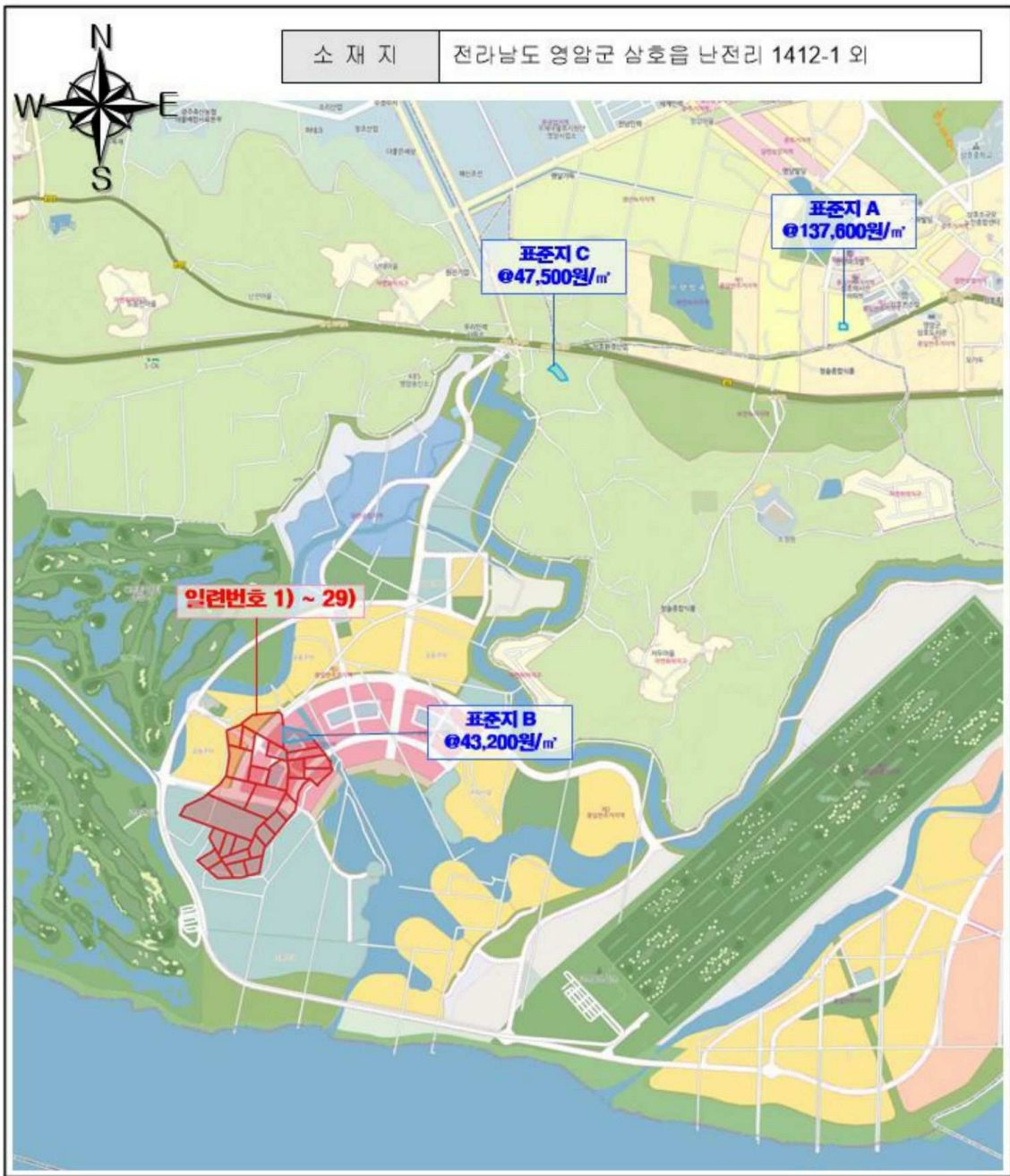
-

위 치 도



소재지	전라남도 영암군 삼호읍 난전리 1412-1외
-----	--------------------------

위 치 도

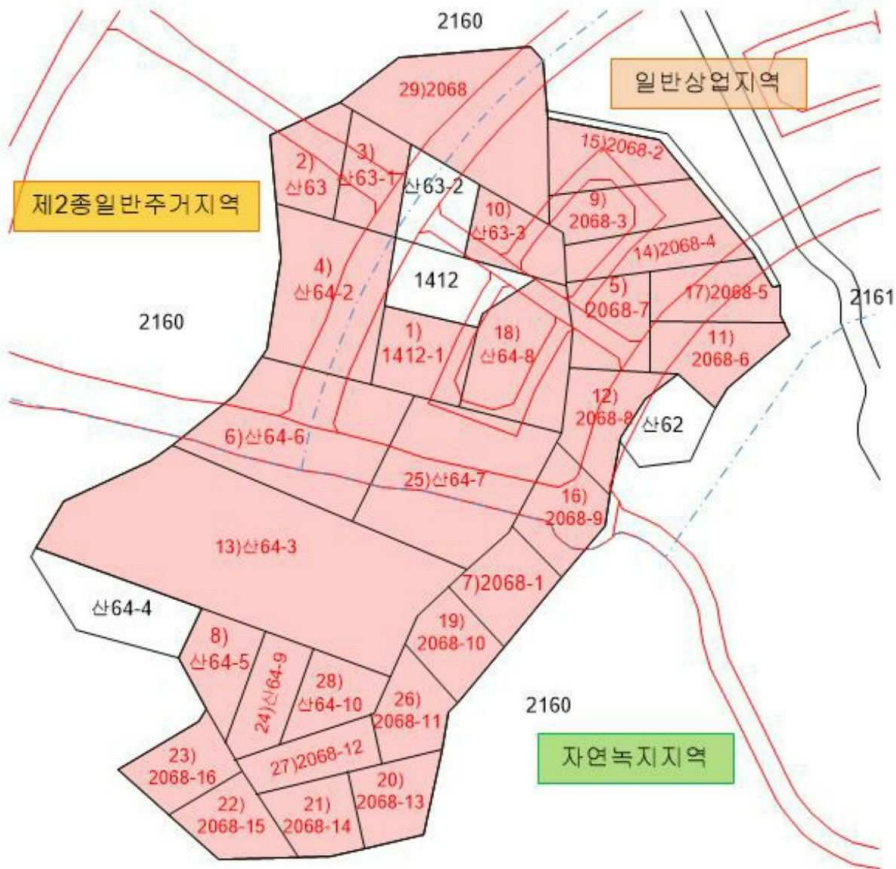


지 적 도

지 적 및 건 물 개 황 도



지 적 개 황 도 S: 1/2,400







1), 4), 6), 13)



1), 18), 25), 7), 16), 19)



2), 3), 10), 29)



5), 9), 11), 14), 17)



5), 11), 12), 14), 17)



6), 8), 13), 24), 28)



6), 13), 25)



8), 24), 28)



9), 10), 15), 29)



15), 29)



20) ~ 23), 26), 27)



21) ~ 23), 27)



21) ~ 23)



24), 27), 28)



26), 27)



18)