

감 정 평 가 서

| | |
|-------|---------------------|
| 감정의뢰인 | 대한토지신탁(주) |
| 건 명 | 전라남도 순천시 왕지동 611-3외 |
| 감정서번호 | 삼일 151808-4-08006 |

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.



삼 일 감 정 평 가 법 인 (주)

SAMIL APPRAISAL CO., LTD (T:061-742-0310 F:061-742-0315)



삼일감정평가법인(주)

(토지) 감정평가표

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

감정평가사 이 지 은 (인)

삼일감정평가법인(주) 광주 전남지사장 박재현 (인)

| | | | | | | |
|----------------|---|--------------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 일십오억삼천삼백칠십칠만오천육백원정 (₩1,533,775,600.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대한토지신탁 주식회사 | | 감정평가목적 | 매각 | | |
| 채무자 | — | | 제출처 | 대한토지신탁 주식회사 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 대한토지신탁 주식회사 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | — | | |
| 목록표시근거 | 귀 의뢰목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2018.08.21 | 2018.08.13 ~ 2018.08.21 | 2018.08.21 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿) (의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(수량) (㎡) | 종류 | 면적(수량) (㎡) | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 5,070.2 1× 5 | 토지 | 5,070.4 | — | 1,533,775,600 |
| | 합계 | | | | ₩1,533,775,600 | |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 | 감정평가사 박재현 | 102 제 32 | | | (인) |

(토 지) 감정평가 명세표

PAGE : 1

| 일련 번호 | 소 재 지 | 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 순천시 왕지동 | 611-3 | 임야 | 제2종 일반주거지역 | 2,750 | 2,750 | 292,000 | 803,000,000 | 도시계획 시설저촉 |
| 2 | " | 657-1 | 전 | 제2종 일반주거지역 | 18 | 18 | 238,000 | 4,284,000 | 도시계획 시설저촉 |
| 3 | " | 657-4 | 전 | 제2종 일반주거지역 | 48 | 48 | 238,000 | 11,424,000 | 도시계획 시설저촉 |
| 4 | " | 657-6 | 전 | 자연녹지지역, 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 | 899 | 899 | 224,000 | 201,376,000 | 도시계획 시설저촉 |
| 5 | " | 657-12 | 전 | 제1종 일반주거지역 | 49 | 49 | 244,000 | 11,956,000 | |
| 6 | " | 658-1 | 전 | 제1종 일반주거지역 | 381 | 381 | 244,000 | 92,964,000 | |
| 7 | " | 658-5 | 전 | 제1종 일반주거지역 | 296 | 296 | 244,000 | 72,224,000 | |
| 8 | " | 547-3 | 하천 | 제1종 일반주거지역 | 2 1×- 5 | 0.4 | 159,000 | 63,600 | 현 '도로' 대한토지 신탁주식 회사지분 (2/5) |
| 9 | " | 548-3 | 하천 | 제1종 일반주거지역 | 3 | 3 | 529,000 | 1,587,000 | 현 '잡종지' |
| 10 | " | 599-1 | 답 | 제1종 일반주거지역 | 41 | 41 | 283,000 | 11,603,000 | |
| 11 | " | 599-3 | 답 | 제1종 일반주거지역 | 97 | 97 | 500,000 | 48,500,000 | |
| 12 | " | 607-27 | 전 | 제1종 | 34 | 34 | 244,000 | 8,296,000 | |

(토 지) 감정평가 명세표

PAGE : 2

| 일련 번호 | 소 재 지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|-------|--------|------------|-------------------------|---------|-----|----------------|-------------|--------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 13 | " | 788-10 | 답 | 일반주거지역 제2종 일반주거지역 | 17 | 17 | 587,000 | 9,979,000 | 도시계획 시설저촉 |
| 14 | " | 788-12 | 답 | 제2종 일반주거지역 | 437 | 437 | 587,000 | 256,519,000 | 도시계획 시설저촉 |
| 합 계 | | | | | | | ₩1,533,775,600 | | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 공히 전라남도 순천시 왕지동 소재 '순천왕지롯데캐슬아파트' 주변에 산재되어 있는 부동산에 대한 매각 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 평가방법

- 1) 본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 감정평가일반이론에 의거 평가하였습니다.
- 2) 본건은 토지로 이루어진 물건으로서 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 가액과 동 규칙 제12조에 의거하여 거래사례비교법에 의해 산출된 가액을 시산가액 조정하여 결정하였습니다.

3. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

4. 감정평가조건

없습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2018년 08월 21일자입니다.

6. 실질조사, 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 본건의 실질조사 착수일은 2018년 08월 13일자이고 가격조사 완료일은 2018년 08월 21일자이며, 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지 등기사항전부증명서상(발급일 : 2018.0813) 기호(1~7), 기호(9~14)의 소유자는 대한토지신탁주식회사이며, 기호(8)는 대한토지신탁주식회사(2/5)외 3인입니다.
- 2) 본건 토지 기호(1~4), (13), (14)는 도시계획시설 100%에 저촉된 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였으니 업무 진행시 참고 바랍니다.
- 3) 본건 토지 기호(4)는 둘이상의 용도지역에 걸쳐있으나, 주된 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 평가하되, 용도지역을 달리하는 부분은 개별요인 비교시 이를 감안하여 가액을 산출하였는바, 업무진행시 참고 바랍니다.
- 4) 본건 토지 기호(8), (9)는 공부상 지목이 하천이나, 현황 기호(8)는 도로, 기호(9)는 잡종지입니다.
- 5) 본건 토지 기호(8)는 공유토지 중 대한토지신탁주식회사 지분(2/5)만의 평가로서, 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 부동산의 개요

| | 전라남도 순천시 왕지동 | | | | | | | | |
|-----|--------------|--------|----|---------|------|------------------------------------|-----------|------------|--------------------------|
| | 기호 | 지번 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 2018년 개별공시지가 (원/㎡) |
| 토 지 | 1 | 611-3 | 임야 | 2,750.0 | 토지임야 | 2종 일주 | 중로 한면 | 세장형 완경사 | 67,700 |
| | 2 | 657-1 | 전 | 18.0 | 전 | 2종 일주 | 맹지 | 삼각형 완경사 | 115,500 |
| | 3 | 657-4 | 전 | 48.0 | 전 | 2종 일주 | 맹지 | 사다리 완경사 | 115,500 |
| | 4 | 657-6 | 전 | 899.0 | 전 | 자연 녹지, 2종 일주, 1종 일주 | 맹지 | 사다리 완경사 | 113,100 |
| | 5 | 657-12 | 전 | 49.0 | 전 | 1종 일주 | 맹지 | 사다리 완경사 | 129,600 |
| | 6 | 658-1 | 전 | 381.0 | 전 | 1종 일주 | 맹지 | 부정형 완경사 | 172,200 |
| | 7 | 658-5 | 전 | 296.0 | 전 | 1종 일주 | 맹지 | 사다리 완경사 | 147,500 |
| | 8 | 547-3 | 하천 | 1.0 | 도로 | 1종 일주 | 중로 한면 | 부정형 평지 | - |
| | 9 | 548-3 | 하천 | 3.0 | 잡종지 | 1종 일주 | 중로 한면 | 삼각형 평지 | - |
| | 10 | 599-1 | 답 | 41.0 | 주거나지 | 1종 일주 | 세로 (불) | 부정형 완경사 | 231,900 |
| | 11 | 599-3 | 답 | 97.0 | 주거나지 | 1종 일주 | 중로 각지 | 부정형 완경사 | 231,900 |
| | 12 | 607-27 | 전 | 34.0 | 전 | 1종 일주 | 맹지 | 삼각형 완경사 | 129,600 |
| | 13 | 788-10 | 답 | 17.0 | 주거나지 | 2종 일주 | 중로 한면 | 삼각형 저지 | 206,600 |
| | 14 | 788-12 | 답 | 437.0 | 주거나지 | 2종 일주 | 중로 한면 | 부정형 저지 | 199,300 |
| 합 계 | | | | 5,071.0 | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가격 산출근거

가. 공시지가기준법

1. 공시지가 표준지 선정

기준시점이 2018.08.21일인바, 2018.01.01일을 공시기준일로 하는 공시지가표준지를 기준으로 용도지역, 이용상황, 지목 및 주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지를 선정하였습니다.

* 전라남도 순천시

(2018.01.01)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 및 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|--------------|-----------|----|------|------|-------|------------|---------------|
| A | 왕지동 616 | 773 | 전 | 전 | 1종일주 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 135,000 |
| B | 조례동 728-1 | 1,669 | 전 | 주거나지 | 2종일주 | 맹지 | 사다리 평지 | 400,000 |

* 상기 표준지[B]는 도시계획시설(도로)에 약 5% 저촉됨.

2. 시점수정

(1) 지가변동률 (전라남도 순천시)

| 기 간 | 지 가 변 동 률 | |
|---------------------------------------|----------------|-----|
| | 주거지역 | 비 고 |
| 2018. 01. 01 ~ 2018. 06. 30. | 2.178% | - |
| 2018. 07. 01 ~ 2018. 08. 21. | 0.407% × 52/30 | - |
| 누 계 (2018. 01. 01 ~ 2018. 08. 21.) | 2.899% | - |
| | (1.02899) | - |

* 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2018년 07월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2018년 06월 지가변동률을 연장적용하였습니다.

3. 지역요인 비교

비교공시지가 표준지와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하여 지역격차는 동일합니다.

※ 지역요인 비교치 : 대상/표준지 = 1.000(100/100)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 개별요인 비교

비교공시지가 표준지와 평가대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등을 각각 비교하였습니다.

| 일련 번호 | 소 재 지 | | | 표준지 공시지가 | 가로 | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | 개별요인 비교치 |
|----------|-------|--------|----|-------------|------|------|------------|------|------|------|-------------|
| | 소재 | 지번 | 지목 | | | | | | | | |
| 1 | 왕지동 | 611-3 | 임야 | B | 1.30 | 0.80 | 0.85 | 0.90 | 0.66 | 1.00 | 0.525 |
| 2 | 왕지동 | 657-1 | 전 | B | 1.00 | 0.80 | 0.85 | 0.90 | 0.70 | 1.00 | 0.428 |
| 3 | 왕지동 | 657-4 | 전 | B | 1.00 | 0.80 | 0.85 | 0.90 | 0.70 | 1.00 | 0.428 |
| 4 | 왕지동 | 657-6 | 전 | B | 1.00 | 0.80 | 0.85 | 0.90 | 0.66 | 1.00 | 0.404 |
| 5 | 왕지동 | 657-12 | 전 | A | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |
| 6 | 왕지동 | 658-1 | 전 | A | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |
| 7 | 왕지동 | 658-5 | 전 | A | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |
| 8 | 왕지동 | 547-3 | 하천 | A | 1.30 | 1.20 | 1.20 | 0.33 | 1.00 | 1.00 | 0.618 |
| 9 | 왕지동 | 548-3 | 하천 | A | 1.30 | 1.20 | 1.20 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 2.059 |
| 10 | 왕지동 | 599-1 | 답 | A | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.100 |
| 11 | 왕지동 | 599-3 | 답 | A | 1.35 | 1.20 | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.944 |
| 12 | 왕지동 | 607-27 | 전 | A | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |
| 13 | 왕지동 | 788-10 | 답 | B | 1.30 | 1.10 | 1.10 | 0.96 | 0.70 | 1.00 | 1.057 |
| 14 | 왕지동 | 788-12 | 답 | B | 1.30 | 1.10 | 1.10 | 0.96 | 0.70 | 1.00 | 1.057 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 보정필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 사례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(2) 인근 사례

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 | 용도지역 | 기준시점 | 단 가 | 비 고 |
|----------|-----|--------|----|---------------|------------|---------|-----|
| 1 | 왕지동 | 607-13 | 전 | 1종일주 | 2018.01.04 | 242,000 | 담보 |
| 2 | 왕지동 | 657-5 | 전 | 2종일주 | 2016.11.07 | 243,000 | 공매 |
| 3 | 왕지동 | 607-53 | 도로 | 1종일주 | 2016.11.07 | 188,000 | 공매 |
| 4 | 왕지동 | 551-3 | 답 | 1종일주, 자연녹지 | 2016.10.31 | 515,500 | 보상 |
| 가 | 조례동 | 728-3 | 전 | 2종일주 | 2018.06.21 | 540,716 | 실거래 |
| 나 | 왕지동 | 664-1 | 대 | 1종일주 | 2016.05.01 | 305,263 | 실거래 |
| 다 | 조례동 | 819 | 전 | 2종일주 | 2017.08.02 | 453,722 | 실거래 |

(3) 그 밖의 요인보정치 산정산식

평가(거래)사례 기준 표준지가격 : 평가사례 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

기준시점 현재 표준지가격 : 공시지가 × 지가변동률

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그 밖의 요인보정치 산정

1) 비교표준지 공시지가 A

| 구 분 | 지번 | 가격 | 시점수정 | 지역 | 개별 | 산정단가 | 사례/ 표준지기준 | 그 밖의 요인 |
|------|--------|---------|---------|------|-------|---------|--------------|------------|
| 사례 1 | 607-13 | 242,000 | 1.02867 | 1.00 | 1.050 | 261,385 | 1.882 | 1.85 |
| 표준지 | 616 | 135,000 | 1.02899 | 1.00 | 1.000 | 138,914 | | |

*사례 대비 표준지의 개별요인 : 가로우세(1.05)

2) 비교표준지 공시지가 B

| 구 분 | 지번 | 가격 | 시점수정 | 지역 | 개별 | 산정단가 | 사례/ 표준지기준 | 그 밖의 요인 |
|------|-------|---------|---------|------|-------|---------|--------------|------------|
| 사례 가 | 728-3 | 540,716 | 1.00842 | 1.00 | 1.020 | 556,174 | 1.351 | 1.35 |
| 표준지 | 728-1 | 400,000 | 1.02899 | 1.00 | 1.000 | 411,596 | | |

*사례 대비 표준지의 개별요인 : 획지우세(1.03) 행정열세(0.99)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인을 각각 비교 보정하여 적용단가를 결정하였으며, 구체적인 산출근거는 아래와 같습니다.

| 일련 번호 | 소 재 지 | | 표준지공시지가 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖 의 요인 | 산정 단가 | 결정 단가 |
|----------|-------|--------|---------|---------|----------|----------|----------|----------------|----------|----------|
| | 소재 | 지번 | 기호 | 공시지가 | | | | | | |
| 1 | 왕지동 | 611-3 | B | 400,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.525 | 1.35 | 291,719 | 292,000 |
| 2 | 왕지동 | 657-1 | B | 400,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.428 | 1.35 | 237,820 | 238,000 |
| 3 | 왕지동 | 657-4 | B | 400,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.428 | 1.35 | 237,820 | 238,000 |
| 4 | 왕지동 | 657-6 | B | 400,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.404 | 1.35 | 224,484 | 224,000 |
| 5 | 왕지동 | 657-12 | A | 135,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.950 | 1.85 | 244,141 | 244,000 |
| 6 | 왕지동 | 658-1 | A | 135,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.950 | 1.85 | 244,141 | 244,000 |
| 7 | 왕지동 | 658-5 | A | 135,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.950 | 1.85 | 244,141 | 244,000 |
| 8 | 왕지동 | 547-3 | A | 135,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.618 | 1.85 | 158,820 | 159,000 |
| 9 | 왕지동 | 548-3 | A | 135,000 | 1.02899 | 1.000 | 2.059 | 1.85 | 529,143 | 529,000 |
| 10 | 왕지동 | 599-1 | A | 135,000 | 1.02899 | 1.000 | 1.100 | 1.85 | 282,689 | 283,000 |
| 11 | 왕지동 | 599-3 | A | 135,000 | 1.02899 | 1.000 | 1.944 | 1.85 | 499,589 | 500,000 |
| 12 | 왕지동 | 607-27 | A | 135,000 | 1.02899 | 1.000 | 0.950 | 1.85 | 244,141 | 244,000 |
| 13 | 왕지동 | 788-10 | B | 400,000 | 1.02899 | 1.000 | 1.057 | 1.35 | 587,327 | 587,000 |
| 14 | 왕지동 | 788-12 | B | 400,000 | 1.02899 | 1.000 | 1.057 | 1.35 | 587,327 | 587,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례비교법

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 단가(원/㎡) | 총액(원) | 거래시점 |
|----|--------------|-----------|----|------|---------|-------------|------------|
| 가 | 조례동 728-3 | 307.0 | 전 | 2종일주 | 540,716 | 166,000,000 | 2018.06.21 |
| 나 | 왕지동 664-1 | 475.0 | 대 | 1종일주 | 305,263 | 145,000,000 | 2016.05.01 |
| 다 | 조례동 819 | 1,491.0 | 전 | 2종일주 | 453,722 | 646,500,000 | 2017.08.02 |

(2) 선정이유

대상과 위치적·물적으로 동일하거나 유사하고, 시점수정·사정보정이 가능한 거래사례인 <사례#나, 다>을 선정하였습니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1,000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(1) 지가변동률(전라남도 순천시 / 거래사례 나)

| 기 간 | 지 가 변 동 률 | 비 고 |
|-------------------------------|----------------------|---|
| | 주거지역 | |
| 2016. 05. 01. ~ 2018. 08. 21. | 10.868% (1.10868) | $ \begin{aligned} & (1 + 0.00260) * (1 + 0.00262) \\ & * (1 + 0.00290) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.00242) \\ & * (1 + 0.00588) * (1 + 0.05146) * (1 + 0.02178) * (1 + 0.00407 * 52/30) \approx 1.10868 \end{aligned} $ |

* 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2018년 07월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2018년 06월 지가변동률을 연장적용하였습니다.

(2) 지가변동률(전라남도 순천시 / 거래사례 다)

| 기 간 | 지 가 변 동 률 | 비 고 |
|-------------------------------|---------------------|---|
| | 주거지역 | |
| 2017. 08. 02. ~ 2018. 08. 21. | 5.325% (1.05325) | $ \begin{aligned} & (1 + 0.00499 * 30/31) * (1 + 0.00568) * (1 + 0.00334) * (1 + 0.00454) * (1 + 0.00497) \\ & * (1 + 0.02178) * (1 + 0.00407 * 52/30) \approx 1.05325 \end{aligned} $ |

* 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2018년 07월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2018년 06월 지가변동률을 연장적용하였습니다.

5. 지역요인 비교

비교공시지가 표준지와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하여 지역격차는 동일합니다.

※ 지역요인 비교치 : 대상/표준지 = 1.000(100/100)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

거래사례와 평가대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 행정적조건, 기타조건 등을 각각 비교하였습니다.

| 일련 번호 | 소 재 지 | | | 거래사례 | 가로 | 접근 | 환경 (자연) | 획지 | 행정 | 기타 | 개별요인 비교치 |
|----------|-------|--------|----|------|------|------|------------|------|------|------|-------------|
| | 소재 | 지번 | 지목 | | | | | | | | |
| 1 | 왕지동 | 611-3 | 임야 | 다 | 1.35 | 0.80 | 0.85 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 0.643 |
| 2 | 왕지동 | 657-1 | 전 | 다 | 1.00 | 0.80 | 0.85 | 1.00 | 0.74 | 1.00 | 0.503 |
| 3 | 왕지동 | 657-4 | 전 | 다 | 1.00 | 0.80 | 0.85 | 1.00 | 0.74 | 1.00 | 0.503 |
| 4 | 왕지동 | 657-6 | 전 | 다 | 1.00 | 0.80 | 0.85 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 0.476 |
| 5 | 왕지동 | 657-12 | 전 | 나 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.85 | 1.00 | 0.767 |
| 6 | 왕지동 | 658-1 | 전 | 나 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.85 | 1.00 | 0.767 |
| 7 | 왕지동 | 658-5 | 전 | 나 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.85 | 1.00 | 0.767 |
| 8 | 왕지동 | 547-3 | 하천 | 나 | 1.30 | 1.20 | 1.20 | 0.33 | 0.85 | 1.00 | 0.525 |
| 9 | 왕지동 | 548-3 | 하천 | 나 | 1.30 | 1.20 | 1.20 | 1.05 | 0.85 | 1.00 | 1.671 |
| 10 | 왕지동 | 599-1 | 답 | 나 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.85 | 1.00 | 0.935 |
| 11 | 왕지동 | 599-3 | 답 | 나 | 1.35 | 1.20 | 1.20 | 1.00 | 0.85 | 1.00 | 1.652 |
| 12 | 왕지동 | 607-27 | 전 | 나 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.85 | 1.00 | 0.767 |
| 13 | 왕지동 | 788-10 | 답 | 다 | 1.35 | 1.10 | 1.10 | 1.02 | 0.74 | 1.00 | 1.233 |
| 14 | 왕지동 | 788-12 | 답 | 다 | 1.35 | 1.10 | 1.10 | 1.02 | 0.74 | 1.00 | 1.233 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 각각 비교 보정하여 적용단가를 결정하였으며, 구체적인 산출근거는 아래와 같습니다.

| 일련 번호 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 가치 형성 요인 | 산정 단가 | 결정 단가 |
|----------|------|---------|----------|----------|----------|----------------|----------|----------|
| | 기호 | 단가 | | | | | | |
| 1 | 다 | 453,722 | 1.000 | 1.05325 | 1.000 | 0.643 | 307,087 | 307,000 |
| 2 | 다 | 453,722 | 1.000 | 1.05325 | 1.000 | 0.503 | 240,471 | 240,000 |
| 3 | 다 | 453,722 | 1.000 | 1.05325 | 1.000 | 0.503 | 240,471 | 240,000 |
| 4 | 다 | 453,722 | 1.000 | 1.05325 | 1.000 | 0.476 | 227,472 | 227,000 |
| 5 | 나 | 305,263 | 1.000 | 1.10868 | 1.000 | 0.767 | 259,625 | 260,000 |
| 6 | 나 | 305,263 | 1.000 | 1.10868 | 1.000 | 0.767 | 259,625 | 260,000 |
| 7 | 나 | 305,263 | 1.000 | 1.10868 | 1.000 | 0.767 | 259,625 | 260,000 |
| 8 | 나 | 305,263 | 1.000 | 1.10868 | 1.000 | 0.525 | 177,713 | 178,000 |
| 9 | 나 | 305,263 | 1.000 | 1.10868 | 1.000 | 1.671 | 565,450 | 565,000 |
| 10 | 나 | 305,263 | 1.000 | 1.10868 | 1.000 | 0.935 | 316,440 | 316,000 |
| 11 | 나 | 305,263 | 1.000 | 1.10868 | 1.000 | 1.652 | 559,237 | 559,000 |
| 12 | 나 | 305,263 | 1.000 | 1.10868 | 1.000 | 0.767 | 259,625 | 260,000 |
| 13 | 다 | 453,722 | 1.000 | 1.05325 | 1.000 | 1.233 | 589,213 | 589,000 |
| 14 | 다 | 453,722 | 1.000 | 1.05325 | 1.000 | 1.233 | 589,213 | 589,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

| 구 분 | 공시지가기준법(원) | 거래사례비교법(원) | 비고 |
|-----|------------|------------|----|
| 1 | 292,000 | 307,000 | - |
| 2 | 238,000 | 240,000 | - |
| 3 | 238,000 | 240,000 | - |
| 4 | 224,000 | 227,000 | - |
| 5 | 244,000 | 260,000 | - |
| 6 | 244,000 | 260,000 | - |
| 7 | 244,000 | 260,000 | - |
| 8 | 159,000 | 178,000 | - |
| 9 | 529,000 | 565,000 | - |
| 10 | 283,000 | 316,000 | - |
| 11 | 500,000 | 559,000 | - |
| 12 | 244,000 | 260,000 | - |
| 13 | 587,000 | 589,000 | - |
| 14 | 587,000 | 589,000 | - |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있습니다.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 지지되고 있는 바, 평가목적 등을 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다.

V. 감정평가액의 결정

본건은 시장의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였습니다.

| 일련번호 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 금액(원) | 비고 |
|------|---------|-----------|---------------|-----------------------------|
| 1 | 2,750.0 | 292,000 | 803,000,000 | - |
| 2 | 18.0 | 238,000 | 4,284,000 | - |
| 3 | 48.0 | 238,000 | 11,424,000 | - |
| 4 | 899.0 | 224,000 | 201,376,000 | - |
| 5 | 49.0 | 244,000 | 11,956,000 | - |
| 6 | 381.0 | 244,000 | 92,964,000 | - |
| 7 | 296.0 | 244,000 | 72,224,000 | - |
| 8 | 0.4 | 159,000 | 63,600 | 대한토지신탁 주식회사 공유지분(2/5) |
| 9 | 3.0 | 529,000 | 1,587,000 | - |
| 10 | 41.0 | 283,000 | 11,603,000 | - |
| 11 | 97.0 | 500,000 | 48,500,000 | - |
| 12 | 34.0 | 244,000 | 8,296,000 | - |
| 13 | 17.0 | 587,000 | 9,979,000 | - |
| 14 | 437.0 | 587,000 | 256,519,000 | - |
| 합 계 | 5,070.4 | | 1,533,775,600 | - |

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입지조건

1. 지리적위치 및 주위환경

본건은 공히 전라남도 순천시 왕지동 소재 '순천왕지롯데캐슬아파트' 주변에 산재되어 있으며, 주위는 아파트단지, 학교, 농경지 등이 혼재하는 지대 임.

2. 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량 접근 가능하며, 제반교통사정은 대체로 무난함.

II. 토지상황

1. 지세, 형상 및 이용상황

기호(1) 환경사지대 내 세장형 토지로서, '토지임야' 임.
기호(2, 12) 환경사지대 내 삼각형 토지로서, '전' 임.
기호(3), (4), (5), (7) 환경사지대 내 사다리 토지로서, '전' 임.
기호(6) 환경사지대 내 부정형 토지로서, '전' 임.
기호(8) 평지 내 부정형 토지로서, '도로' 임.
기호(9) 평지 내 삼각형 토지로서, '잡종지' 임.
기호(10), (11) 환경사 지대내 부정형토지로서, '주거나지' 임.
기호(13) 저지 내 삼각형 토지로서, '주거나지' 임.
기호(14) 저지 내 부정형 토지로서, '주거나지' 임.

2. 접면도로상황

기호(1, 8, 9) 남서측으로 왕복 4차선 포장도로에 접함.
기호(2)~(7), (12) 맹지 임.
기호(10) 남동측으로 폭 약 2m 포장도로에 접함.
기호(11) 남측으로 왕복 4차선, 북서측으로 왕복 2차선 포장도로, 남동측으로 폭 약 2m 포장도로에 각각 접함.
기호(13), (14) 동측으로 왕복 4차선 포장도로에 접함.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

3. 도시계획 및 공법상제한사항

기호(1) 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M) 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

기호(2), (3) 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M) 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

기호(4) 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(저축), 종로3류(폭 12M~15M)(접합) 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

기호(5) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 종로3류(폭 12M~15M)(접합) 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

기호(6), (7), (10), (12) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로3류(폭 12M~15M)(접합) 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

기호(8) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합) 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

기호(9) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

기호(11) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로3류(폭 12M~15M)(접합) 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

기호(13, 14) 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 종로2류(폭 15M~20M), 학교(저축) 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

5. 제시목록외의 물건

—.

6. 공부와의 차이

본건 토지 기호(8,9)는 공부상 지목이 '하천'이나, 현황 기호(8)는'도로', 기호(9)는'잡종지' 임.

7. 기타사항

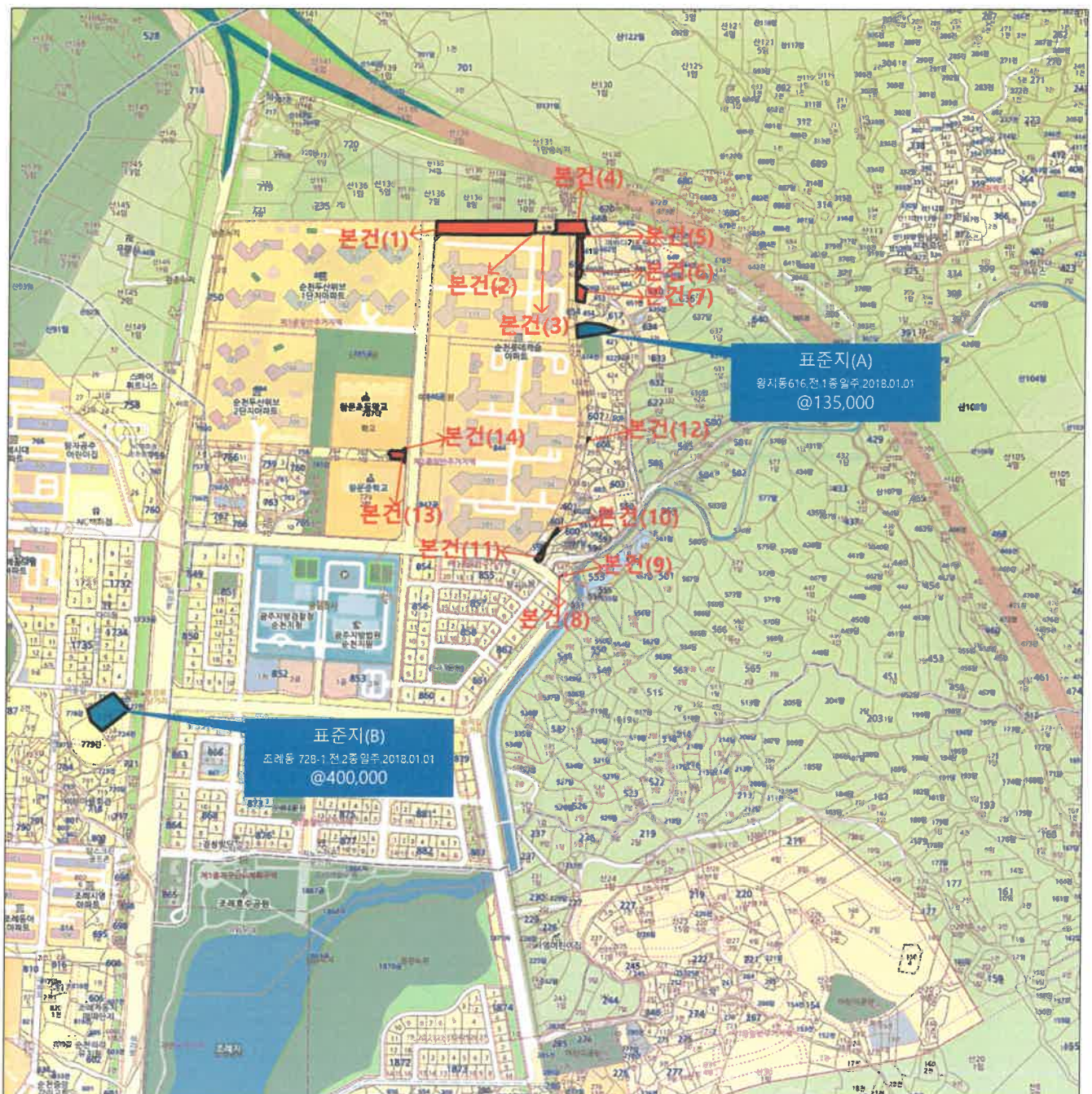
—.

위 치 도

기호 : ()

소재지

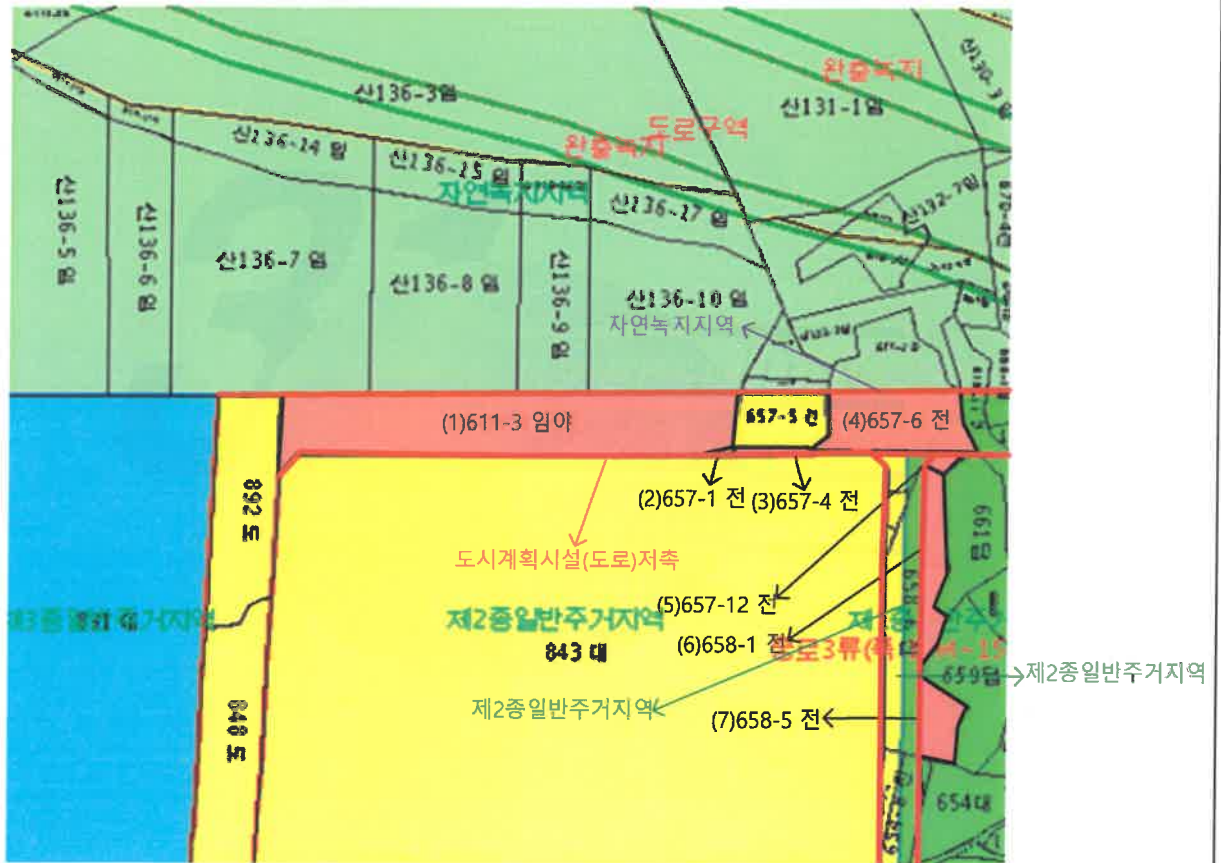
전라남도 순천시 왕지동 611-3외



지 적 및 건 물 개 황 도

기 호 : (1~7)

S : 1 / 2,500



범례

평가대상토지 평가건물1층 평가건물2층 평가건물3층이상
 도로 제시외

지 적 및 건물 개 황 도

기호 : (8~11)

S : 1 / 900



범례

- | | | | |
|--|---|--|--|
| 평가대상토지 | 평가건물1층 | 평가건물2층 | 평가건물3층이상 |
| 도로 | 제시외 | | |

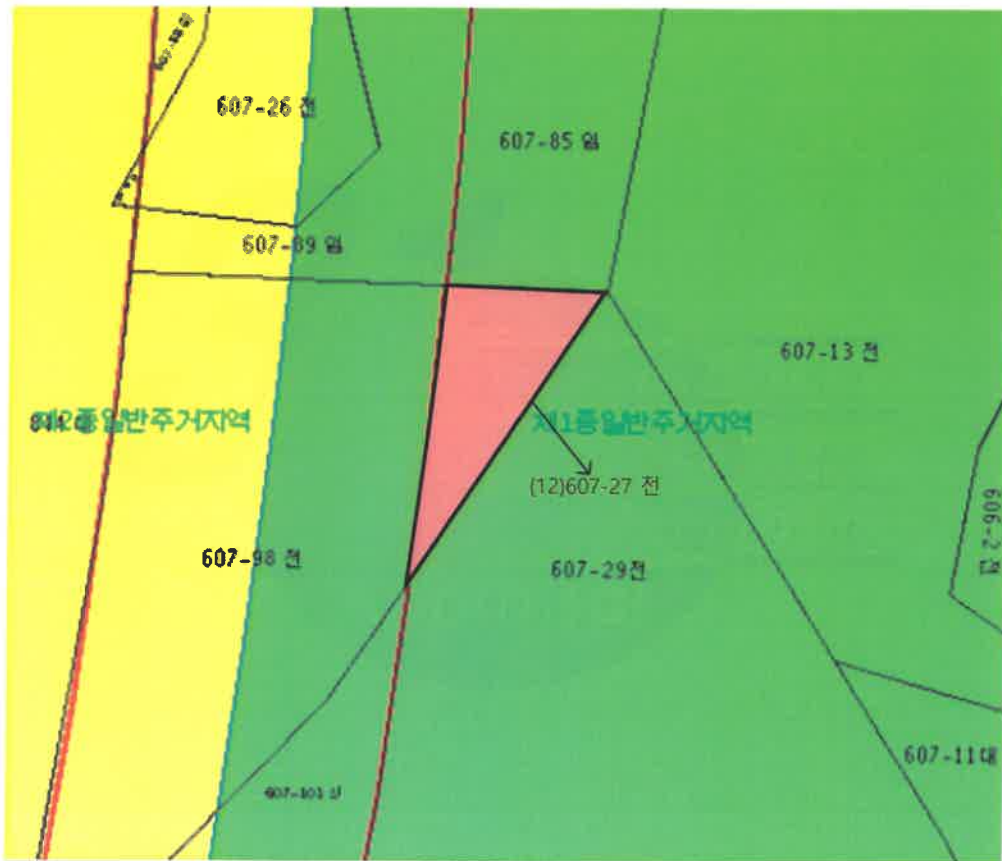


삼일감정평가법인(주)

지 적 및 건물 개 황 도

기 호 : (12)

S : 1 / 300



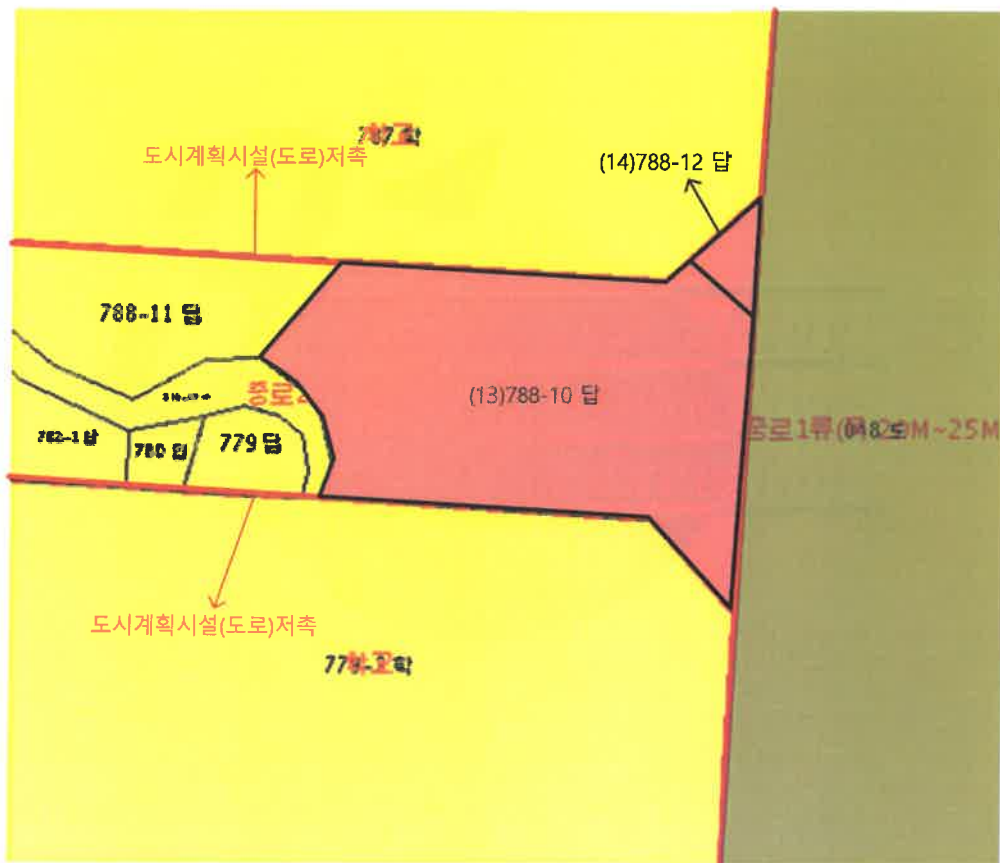
범례

평가대상토지
 평가건물1층
 평가건물2층
 평가건물3층이상
 도로
 제시외

지 적 및 건 물 개 황 도

기 호 : (13,14)

S : 1 / 500



범례

평가대상토지 평가건물1층 평가건물2층 평가건물3층이상
 도로 제시외

사 진 용 지



【 기호(1,2,3) 전경 】



【 기호(4,5) 전경 】

사 진 용 지



【 기호(6,7) 전경 】



【 기호(8,9) 전경 】

사 진 용 지



【 기호(10,11) 전경 】



【 기호(12) 전경 】

사 진 용 지



【 기호(13, 14) 전경 】

삼일감정평가법인(주)

우:540-959 전라남도 순천시 장명로58 (장천동, 순천문화원3층) 전화:061-742-0310 전송:061-742-0315

문서번호 : 삼일 151808-4-08006호

발송일자 : 2018.08.21

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감정의뢰에 대한 회보

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

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원 합니다.

2. 2018.08.08일자 귀 제 『 — 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『 전라남도 순천시 왕지동 611-3外 』건에 대하여 첨부와같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
 2. 감정평가 수수료 청구서 1 부. 끝.

삼일감정평가법인(주)
광 주 전 남 지 사 장



수 수 료 청 구 서

대표전화 : 061-742-0310 팩 스 : 061-742-0315

감정평가서번호 : 삼일 151808-4-08006호

2018. 08. 21

대한토지신탁(주) 귀하**일백팔십이만구천삼백원정.-(₩1,829,300.-)**

2018. 08. 08자 귀 제 『 — 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『 전라남도 순천시 왕지동 611-3外 』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기금액을 『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 | | 1,572,020 | | |
| 실 비 | 토지조사비 | 0 | | |
| | 물건조사비 | 0 | | |
| | 여비교통비 | 30,000 | | |
| | 공부발급비 | 47,800 | | |
| | 특별용역비 | 0 | | |
| | 기타 실비 | 14,000 | | |
| | 소 계 | 91,800 | | |
| 합 계 | | 1,663,000 | ₩1,000원 미만 절사 | |
| 부 가 가 치 세 | | 166,300 | | |
| 총 계 | | 1,829,300 | | |
| 기 납부 착수금 | | 0 | | |
| 정 산 금 액 | | 1,829,300 | 환 불 액 | 0 |

※ 송 금 처

농협중앙회

301-0142-6378-31

삼일감정평가법인(주) 광주전남

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(151808-4-08006)로 하여 주시기 바랍니다

삼일감정평가법인(주)
광주전남지사장



삼일감정평가법인(주)