

감정평가서

Appraisal Report

전라남도 순천시 왕지동 611-3외 소재
부동산

NJ2019-1206-0010

2019-12-17

대한토지신탁주식회사



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:062)365-9833

전송:062)365-9834



신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

(토지)감정평가표

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

감정평가사
배주연

배

주

연

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

광주전남지역본부
조관현

(서명 또는 인)

감정평가액 일십육억삼천칠백삼십만육천이백원정 (₩1,637,306,200.-)

의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가 목 적	매각	
채무자	—	제출처	대한토지신탁주식회사	
소유자 또는 대상 업체명	대한토지신탁주식회사	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2019. 12. 17	2019. 12. 11~ 2019. 12. 17	2019. 12. 17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,070	토지	5,070.4	—	1,637,306,200
	토지	2 1x- 5				
		이	하	여	백	
	합계					₩1,637,306,200.-

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자

감정평가사

심

사

자

(인)



신뢰받는 감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 순천시 왕지동 소재 순천왕지롯데캐슬아파트 주변에 산재되어 있는 부동산(토지)에 대한 매각을 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

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, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2019년 12월 17일자임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실지기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2019년 12월 11일자이고 가격조사 완료일은 2019년 12월 17일자이며, 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	지목, 면적 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
--------	--

2) 기 타

- 1) 본건의 토지 등기사항전부증명서상(발급일 : 2019년12월06일자) 일련번호(1)~(7), (9)~(14)의 소유자는 대한토지신탁주식회사이며, 일련번호(8)은 대한토지신탁주식회사(5분의2)외 3인임.
- 2) 본건 토지 일련번호(1)~(4),(13),(14)는 도시계획시설에 100% 저촉된 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지 일련번호(4)는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 둘이상의 용도지역에 걸쳐있으나, 주된 용도지역인 2종일반주거지역을 기준으로 평가하되, 용도지역을 달리하는 부분은 개별요인 비교 시 이를 감안하여 가액을 산출하였는바 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 토지 일련번호(8),(9)는 공부상 지목이 하천이나 현황은 일련번호(8)은 도로, 일련번호(9)는 잡종지임.
- 5) 본건 일련번호(8) 토지는 공유토지 중 대한토지신탁주식회사 지분만의 평가로 평가 대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

전라남도 순천시 왕지동 611-3 외									
토 지	일련 번호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2019년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	611-3	임야	2,750.0	토지 임야	2종일주	중로 한면	세장형 완경사	71,000
	2	657-1	전	18.0	전	2종일주	맹지	삼각형 완경사	124,100
	3	657-4	전	48.0	전	2종일주	맹지	사다리 완경사	124,100
	4	657-6	전	899.0	전	자연녹지, 2종일주, 1종일주	맹지	사다리 완경사	121,500
	5	657-12	전	49.0	전	1종일주	맹지	사다리 완경사	139,200
	6	658-1	전	381.0	전	1종일주	맹지	부정형 완경사	185,000
	7	658-5	전	296.0	전	1종일주	맹지	사다리 완경사	155,300
	8	547-3	하천	1.0 중 0.4	도로	1종일주	중로 한면	부정형 평지	-
	9	548-3	하천	3.0	잡종지	1종일주	중로 한면	삼각형 평지	-
	10	599-1	답	41.0	주거 나지	1종일주	세로 (불)	부정형 완경사	244,300
	11	599-3	답	97.0	주거 나지	1종일주	중로 각지	부정형 완경사	244,300
	12	607-27	전	34.0	전	1종일주	맹지	삼각형 완경사	139,200
	13	788-10	답	17.0	주거 나지	2종일주	중로 한면	삼각형 저지	216,600
	14	788-12	답	437.0	주거 나지	2종일주	중로 한면	부정형 저지	224,100
	합 계			5,070.4					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

◎ 입지 및 토지 현황 [일련번호(1)~(14)]

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치 및 주위환경	본건은 전라남도 순천시 왕지동 소재 순천왕지롯데캐슬아파트 주변에 산재되어있으며, 주위는 아파트단지, 초등학교, 중학교, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지역임.
간선도로 상황	공히 북동측으로 17번국도가 통과함.
대중교통수단 과의 거리	롯데캐슬아파트 남서측 및 남동측으로 버스정류장이 소재함.
형태 및 이용상황	일련번호(1) : 세장형 완경사지로서 토지임야임. 일련번호(2),(12) : 삼각형 완경사지로서 전임. 일련번호(3),(4),(5),(7) : 사다리 완경사지로서 전임. 일련번호(6) : 부정형 완경사지로서 전임. 일련번호(8) : 부정형 평지로서 도로임. 일련번호(9) : 삼각형 평지로서 잡종지임. 일련번호(10),(11) : 부정형 완경사지로서 주거나지임. 일련번호(13) : 삼각형 저지로서 주거나지임. 일련번호(14) : 부정형 저지로서 주거나지임.
인접도로 상태	일련번호(1) : 남서측으로 왕복 4차로의 아스팔트 포장도로에 접함. 일련번호(2)~(7),(12) : 맹지. 일련번호(8),(9) : 남서측으로 왕복 4차로의 아스팔트 포장도로에 접함. 일련번호(10) : 남동측으로 폭 약 2m의 콘크리트 포장도로에 접함. 일련번호(11) : 남측으로 왕복 4차선, 북서측으로 왕복 2차선 아스팔트 포장도로, 남동측으로 폭 약 2m의 콘크리트 포장도로에 각각 접함. 일련번호(13),(14) : 동측으로 왕복 4차로의 아스팔트 포장도로에 접함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 재 항 목	기 재 사 항
도시계획 및 기타 공법관계	<ul style="list-style-type: none"> - 일련번호(1) : 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임. - 일련번호(2),(3) : 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. - 일련번호(4) : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로 1류(폭 20M~25M)(저축), 종로 3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. - 일련번호(5) : 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 종로 3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. - 일련번호(6),(7),(10),(12) : 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로 3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. - 일련번호(8) : 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. - 일련번호(9) : 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. - 일련번호(11) : 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로 3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임. - 일련번호(13),(14) : 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 종로 2류(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.
제시외 물건	—
공부와 기타 사항	본건 토지 일련번호(8),(9)는 공부상 지목이 하천이나 현황은 일련번호(8)은 도로, 일련번호(9)는 잡종지임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

2) 비교 표준지 공시지가

(전라남도 순천시)

(공시기준일 : 2019. 01. 01)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	왕지동 616	전	773.0	전	1종일주	세로(불)	부정형 완경사	145,000
B	조례동 728-1	전	1,669.0	주거나지	2종일주	맹지	사다리 평지	390,000

※ 상기 비교표준지(B)는 도시계획시설(도로)에 약 5% 저축됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교 표준지 선정

비교 표준지 공시지가 중 대상 토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 A,B】**를 비교 표준지로 선정하였음.

3. 시점수정

【전라남도 순천시 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2019. 01. 01 ~ 2019. 10. 31	4.073	2019년 10월 누계
2019. 10. 01 ~ 2019. 10. 31	0.318	2019년 10월
누 계 (2019. 01. 01 ~ 2019. 12. 17)	4.575	$(1 + 0.04073) \times (1 + 0.00318 \times 47/31) \approx$ 1.04575

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

※ 2019년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

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



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, 보도계통 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
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【농경지대(전지대)】

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	B	1.30	0.80	0.85	0.90	0.66	1.00	0.525
2,3	B	1.00	0.80	0.85	0.90	0.70	1.00	0.428
4	B	1.00	0.80	0.85	0.90	0.66	1.00	0.404
5~7,12	A	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
8	A	1.30	1.20	1.20	0.33	1.00	1.00	0.618
9	A	1.30	1.20	1.20	1.10	1.00	1.00	2.059
10	A	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
11	A	1.35	1.20	1.20	1.00	1.00	1.00	1.944
13,14	B	1.30	1.10	1.10	0.96	0.70	1.00	1.057

결정 의견

- 본건 일련번호(1) 토지는 표준지(B) 대비 가로조건에서 우세하나 접근조건 및 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 본건이 열세함.
- 본건 일련번호(2)~(4) 토지는 표준지(B) 대비 전반적인 개별요인(접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건)에서 열세함.
- 본건 일련번호(5)~(7),(12) 토지는 표준지(A) 대비 가로조건에서 열세함.
- 본건 일련번호(8) 토지는 표준지(A) 대비 가로조건 접근조건, 환경조건에서 우세하나 획지조건에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 본건이 열세함.
- 본건 일련번호(9) 토지는 표준지(A) 대비 전반적인 개별요인(가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건)에서 월등히 우세함.
- 본건 일련번호(10) 토지는 표준지(A) 대비 접근조건에서 우세함.
- 본건 일련번호(11) 토지는 표준지(A) 대비 가로조건 및 접근조건 환경조건에서 우세함.
- 본건 일련번호(13),(14) 토지는 표준지(B) 대비 획지조건, 행정적조건에서 열세하나, 가로조건 및 접근조건, 환경조건에서 우세하여 전반적인 개별요인에서 본건이 우세함.

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 2003두38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일 수급권 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 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	전라남도 순천시 왕지동 607-69				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	전	166.0	193,500	40,000,000
	건 물	-	-	-	-	2018.08.18
토지단가		$40,000,000 \div 166.0 \approx @240,963\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격 ÷ 토지면적 = 토지단가				
토지특성		자루형 완경사, 맹지, 도로저축 약 25%				
건물구조		토지만 거래				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 2	소재지	전라남도 순천시 조례동 728-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종 일주	전	307.0	376,000	166,000,000
	건 물	-		-	-	2018.06.21
토지단가		$166,000,000 \div 307.0 \approx @540,716\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격 \div 토지면적 = 토지단가				
토지특성		사다리 평지, 맹지				
건물구조		토지만 거래				

거래 사례 # 3	소재지	전라남도 순천시 조례동 819				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종 일주	전	1,491.0	315,100	676,500,000
	건 물	-		-	-	2017.08.02
토지단가		$676,500,000 \div 1,491.0 \approx @453,722\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격 \div 토지면적 = 토지단가				
토지특성		사다리 완경사, 맹지, 도시계획시설(도로) 약 25% 저축				
건물구조		토지만 거래				

※ 토지단가 = 거래가격 \div 토지면적

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 평가사례

기호	소재지	지 목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (원)	감정평가 목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	왕지동	전	1종일주	맹지	242,000	131,890,000	담보
	607-13	545.0	전	부정형 /완경사	(192,100)		2018.01.04
#2	왕지동	전	2종일주 준주거	중로한면	578,000	181,492,000	담보
	765-12	314.0	주거나지	사다리 /평지	(260,100)		2019.06.14
#3	왕지동	답	2종일주	맹지	428,000	67,624,000	담보
	788-11	158.0	전	부정형 /평지	(234,200)		2019.06.14
#4	왕지동	답	1종일주 자연녹지	중로한면	515,500 (평균)	40,724,500	보상
	551-3	79.0	상업나지	삼각형 /평지	(183,600)		2016.10.31

※ 토지단가 = 토지평가액 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 기준시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

③ 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
2종일주	주거지대	주거나지	세로(가)	400,000 ~ 600,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
			중로한면	600,000 ~ 900,000 내외	
1종일주	주거지대	전	세로(불)	300,000 ~ 400,000 내외	
			중로한면	400,000 ~ 600,000 내외	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 인근 유사 부동산의 경매평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

3) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	비교표준지(A) : 평가사례 #1, 비교표준지(B) : 거래사례 #2
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 표준지 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례#1	242,000	—	1.09449	1.00	1.060	280,759	1.852
#A	145,000	—	1.04575	—	—	151,634	
사정보정	—						
시점수정	(전라남도 순천시 주거지역) 2018.01.04 ~ 2019.12.17						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.060
	비교표준지(A)는 평가사례#1 대비 가로조건에서 우세합니다.						



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
거래사례#2	540,716	1.00	1.07295	1.00	1.020	591,764	1.451
#B	390,000	—	1.04575	—	—	407,843	
사정보정	별도의 사정개입은 포착되지 않았습니다.						
시점수정	(전라남도 순천시 주거지역) 2018.06.21 ~ 2019.12.17						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.03	0.99	1.00	1.020
	비교표준지(B)는 거래사례#2 대비 행정적조건(표준지(B)는 도시계획시설(도로)에 약 5% 저축)에서 열세하나, 획지조건에서 우세하여 전반적인 개별요인은 우세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지(A) : 1.85, 비교표준지(B) : 1.45
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래 사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 위와 같이 상향 보정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지 단가 산정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	B	390,000	1.04575	1.00	0.525	1.45	310,470	310,000
2,3	B	390,000	1.04575	1.00	0.428	1.45	253,107	253,000
4	B	390,000	1.04575	1.00	0.404	1.45	238,914	239,000
5~7, 12	A	145,000	1.04575	1.00	0.950	1.85	266,496	266,000
8	A	145,000	1.04575	1.00	0.618	1.85	173,363	173,000
9	A	145,000	1.04575	1.00	2.059	1.85	577,596	578,000
10	A	145,000	1.04575	1.00	1.100	1.85	308,575	309,000
11	A	145,000	1.04575	1.00	1.944	1.85	545,336	545,000
13,14	B	390,000	1.04575	1.00	1.057	1.45	625,080	625,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	2,750.0	310,000	852,500,000	-
2	18.0	253,000	4,554,000	-
3	48.0	253,000	12,144,000	-
4	899.0	239,000	214,861,000	-
5	49.0	266,000	13,034,000	-
6	381.0	266,000	101,346,000	-
7	296.0	266,000	78,736,000	-
8	0.4	173,000	69,200	대한토지신탁 주식회사 지분
9	3.0	578,000	1,734,000	-
10	41.0	309,000	12,669,000	-
11	97.0	545,000	52,865,000	-
12	34.0	266,000	9,044,000	-
13	17.0	625,000	10,625,000	-
14	437.0	625,000	273,125,000	-
합계	5,070.4	-	1,637,306,200	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 결정되는 가액입니다.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지	전라남도 순천시 왕지동 607-69				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	전	166.0	193,500	40,000,000
	건 물			-	-	2018.08.18
토지 단가		$40,000,000 \div 166.0 \approx @240,963\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격 \div 토지면적 = 토지단가				
토지 특성		자루형 완경사, 맹지, 도로저축 약 25%				
건물 구조		토지만 거래				
거래 사례 # 3	소재지	전라남도 순천시 조례동 819				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	전	1,491.0	315,100	676,500,000
	건 물			-	-	2017.08.02
토지 단가		$676,500,000 \div 1,491.0 \approx @453,722\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격 \div 토지면적 = 토지단가				
토지 특성		사다리 완경사, 맹지, 도시계획시설(도로) 약 25% 저축				
건물 구조		토지만 거래				

※ 토지단가 = 거래가격 \div 토지면적



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	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
사례 #1	전라남도 순천시 주거지역	2018.08.18 ~ 2019.12.17	6.558	1.06558
사례 #3	전라남도 순천시 주거지역	2017.08.02 ~ 2019.12.17	12.064	1.12064

5. 지역요인비교

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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인비교

일련번호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.35	0.80	0.85	1.00	0.70	1.00	0.643
2,3	1.00	0.80	0.85	1.00	0.74	1.00	0.503
4	1.00	0.80	0.85	1.00	0.70	1.00	0.476
5~7,12	1.00	1.00	1.00	1.05	1.04	1.00	1.092
8	1.35	1.20	1.20	0.36	1.04	1.00	0.728
9	1.35	1.20	1.20	1.15	1.04	1.00	2.325
10	1.05	1.10	1.00	1.10	1.04	1.00	1.321
11	1.40	1.20	1.20	1.10	1.04	1.00	2.306
13,14	1.35	1.10	1.10	1.02	0.74	1.00	1.233

결정 의견

- 본건 일련번호(1) 토지는 거래사례 #3 대비 가로조건에서 우세하나 접근조건 및 환경조건, 행정적조건에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.
- 본건 일련번호(2)~(4) 토지는 거래사례#3 대비 접근조건 환경조건, 행정적조건에서 열세함.
- 본건 일련번호(5)~(7),(12) 토지는 거래사례#1 대비 지세 등의 획지조건, 도시계획시설 저촉률 등의 행정적조건에서 우세함.
- 본건 일련번호(8) 토지는 거래사례#1 대비 가로조건 및 접근조건, 환경조건, 행정적조건에서 우세하나, 획지조건에서 열세하여 전반적인 개별요인은 본건이 열세함.
- 본건 일련번호(9) 토지는 거래사례#1 대비 가로조건 및 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우세함.
- 본건 일련번호(10) 토지는 거래사례#1 대비 가로조건 및 접근조건, 획지조건 및 행정적조건에서 우세함.
- 본건 일련번호(11) 토지는 거래사례#1 대비 가로조건 및 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우세함.
- 본건 일련번호(13),(14) 토지는 거래사례#3 대비 행정적조건에서 열세하나 가로조건 및 접근조건, 환경조건, 획지조건에서 우세하여 전반적인 개별요인은 본건이 우세함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지 단가 산정

일련 번호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	453,722	1.00	1.12064	1.00	0.643	326,939	327,000
2,3	453,722	1.00	1.12064	1.00	0.503	255,755	256,000
4	453,722	1.00	1.12064	1.00	0.476	242,026	242,000
5~7, 12	240,963	1.00	1.06558	1.00	1.092	280,388	280,000
8	240,963	1.00	1.06558	1.00	0.728	186,925	187,000
9	240,963	1.00	1.06558	1.00	2.325	596,979	597,000
10	240,963	1.00	1.06558	1.00	1.321	339,187	339,000
11	240,963	1.00	1.06558	1.00	2.306	592,101	592,000
13,14	453,722	1.00	1.12064	1.00	1.233	626,930	627,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	2,750.0	327,000	899,250,000	-
2	18.0	256,000	4,608,000	-
3	48.0	256,000	12,288,000	-
4	899.0	242,000	217,558,000	-
5	49.0	280,000	13,720,000	-
6	381.0	280,000	106,680,000	-
7	296.0	280,000	82,880,000	-
8	0.4	187,000	74,800	대한토지신탁 주식회사 지분
9	3.0	597,000	1,791,000	-
10	41.0	339,000	13,899,000	-
11	97.0	592,000	57,424,000	-
12	34.0	280,000	9,520,000	-
13	17.0	627,000	10,659,000	-
14	437.0	627,000	273,999,000	-
합계	5,070.4	-	1,704,350,800	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

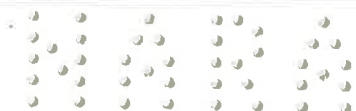
1. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	1,637,306,200원	1,704,350,800원	-

2. 토지가액의 결정

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

일련 번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	2,750.0	310,000	852,500,000	-
2	18.0	253,000	4,554,000	-
3	48.0	253,000	12,144,000	-
4	899.0	239,000	214,861,000	-
5	49.0	266,000	13,034,000	-
6	381.0	266,000	101,346,000	-
7	296.0	266,000	78,736,000	-
8	0.4	173,000	69,200	대한토지신탁 주식회사 지분
9	3.0	578,000	1,734,000	-
10	41.0	309,000	12,669,000	-
11	97.0	545,000	52,865,000	-
12	34.0	266,000	9,044,000	-
13	17.0	625,000	10,625,000	-
14	437.0	625,000	273,125,000	-
합계	5,070.4	-	1,637,306,200	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,070.4	-	1,637,306,200	-
합 계			1,637,306,200	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.



토지 감정평가 명세표

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	전라남도 순천시 왕지동 611-3	임야	제2종일반 주거지역	2,750	2,750	310,000	852,500,000	도시계획 시설저촉
2	" 657-1	전	제2종일반 주거지역	18	18	253,000	4,554,000	도시계획 시설저촉
3	" 657-4	전	제2종일반 주거지역	48	48	253,000	12,144,000	도시계획 시설저촉
4	" 657-6	전	자연녹지지역, 제1종일반 주거지역, 제2종일반 주거지역	899	899	239,000	214,861,000	도시계획 시설저촉
5	" 657-12	전	제1종일반 주거지역	49	49	266,000	13,034,000	
6	" 658-1	전	제1종일반 주거지역	381	381	266,000	101,346,000	
7	" 658-5	전	제1종일반 주거지역	296	296	266,000	78,736,000	
8	" 547-3	하천	제1종일반 주거지역	2 1x- 5	0.40	173,000	69,200	현황'도로' 대한토지 신탁주식 회사지분

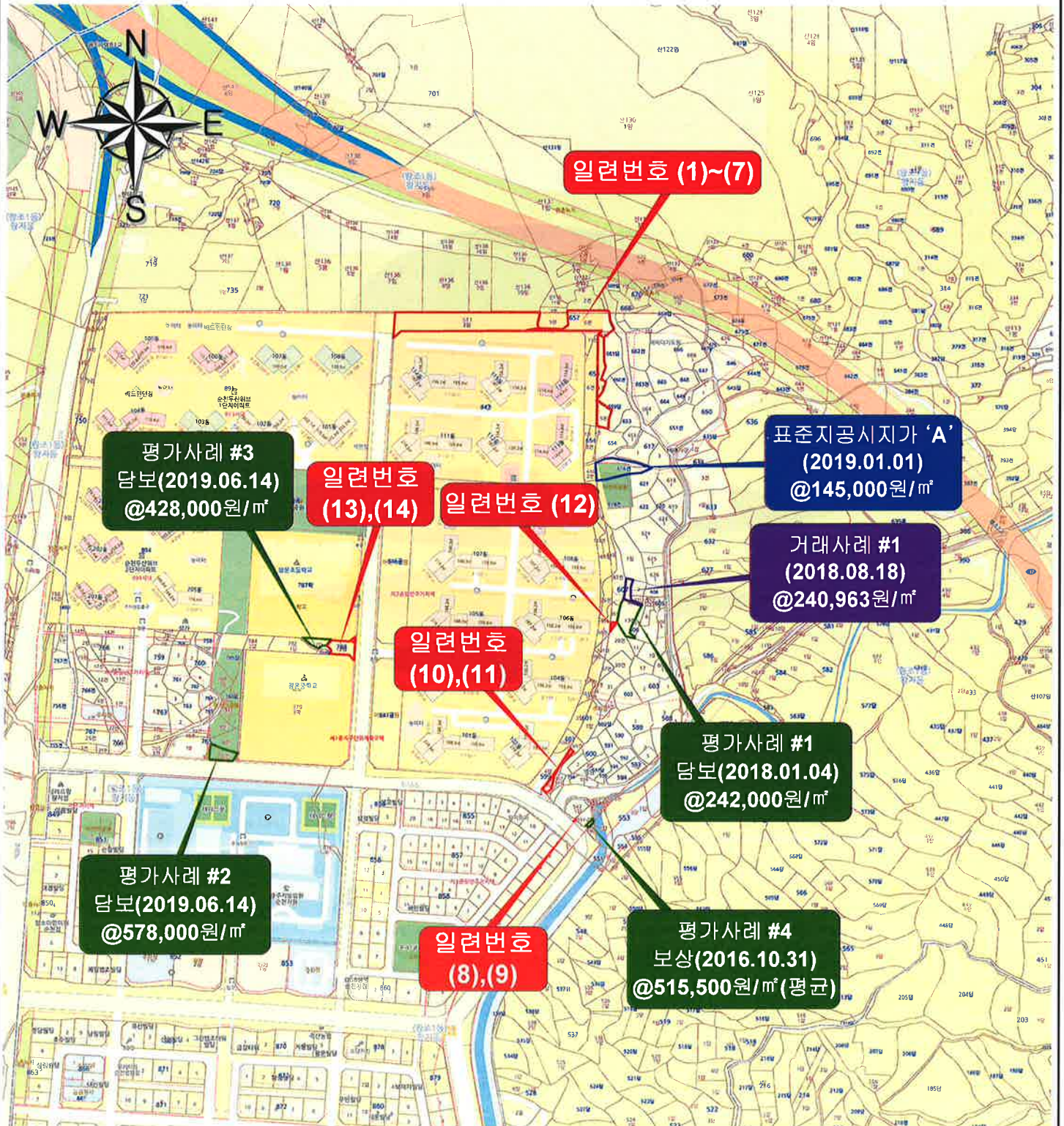
토지 감정평가 명세표

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	
9	전라남도 순천시 왕지동 548-3	하천	제1종일반 주거지역	3	3	578,000	1,734,000	현황 '잡종지'
10	" 599-1	답	제1종일반 주거지역	41	41	309,000	12,669,000	
11	" 599-3	답	제1종일반 주거지역	97	97	545,000	52,865,000	
12	" 607-27	전	제1종일반 주거지역	34	34	266,000	9,044,000	
13	" 788-10	답	제2종일반 주거지역	17	17	625,000	10,625,000	도시계획 시설저촉
14	" 788-12	답	제2종일반 주거지역	437	437	625,000	273,125,000	도시계획 시설저촉
합 계						₩1,637,306,200.-		
		이	하	여	백			

위 치 도

소재지 지번

전라남도 순천시 왕지동 611-3 외



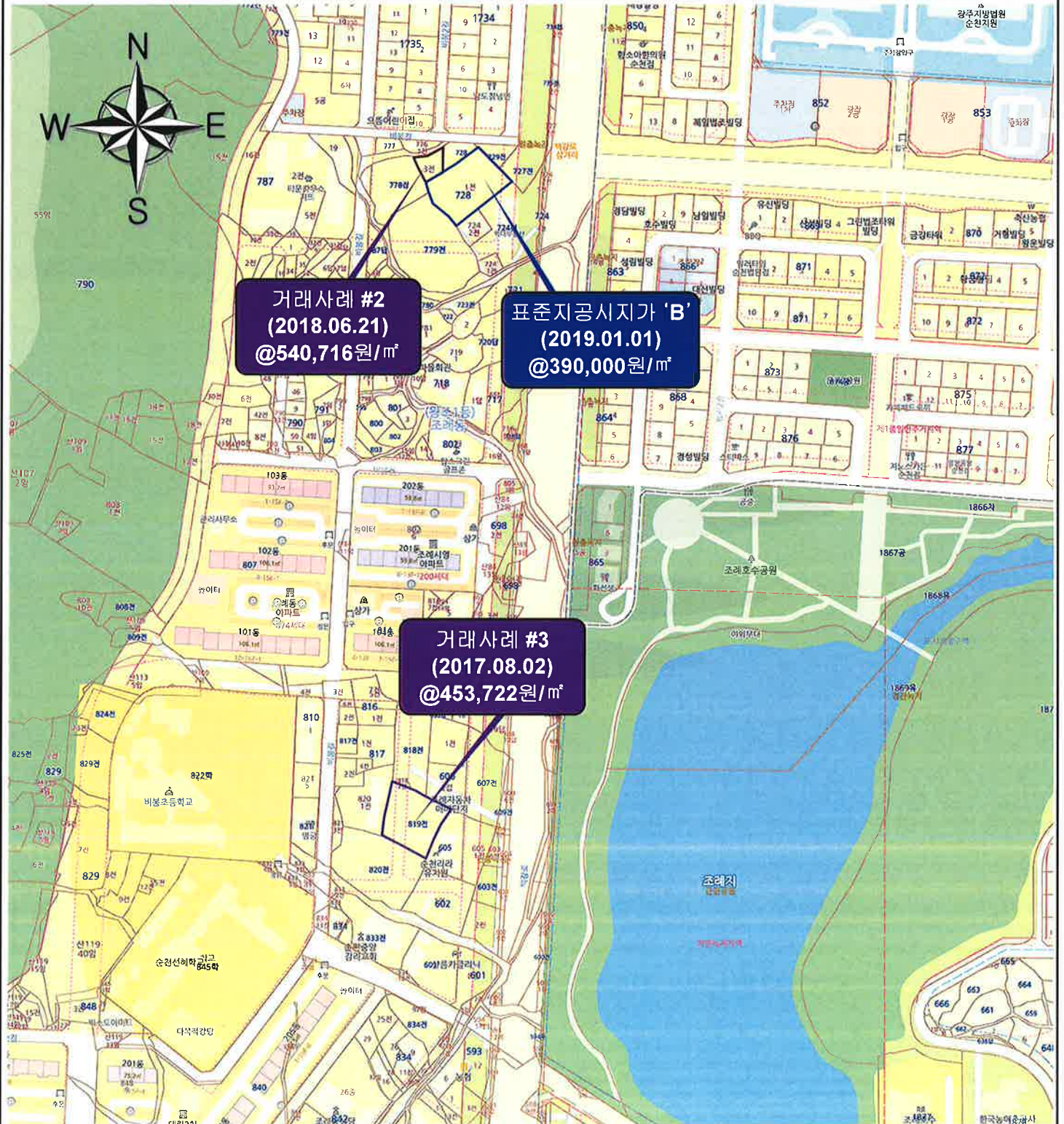
각종사례
표시도

본 건 공시지가 경락사례 인근방매사례 거래사례 평가사례

위 치 도

소재지 지번

전라남도 순천시 조례동 728-1 외



각종사례
표시도

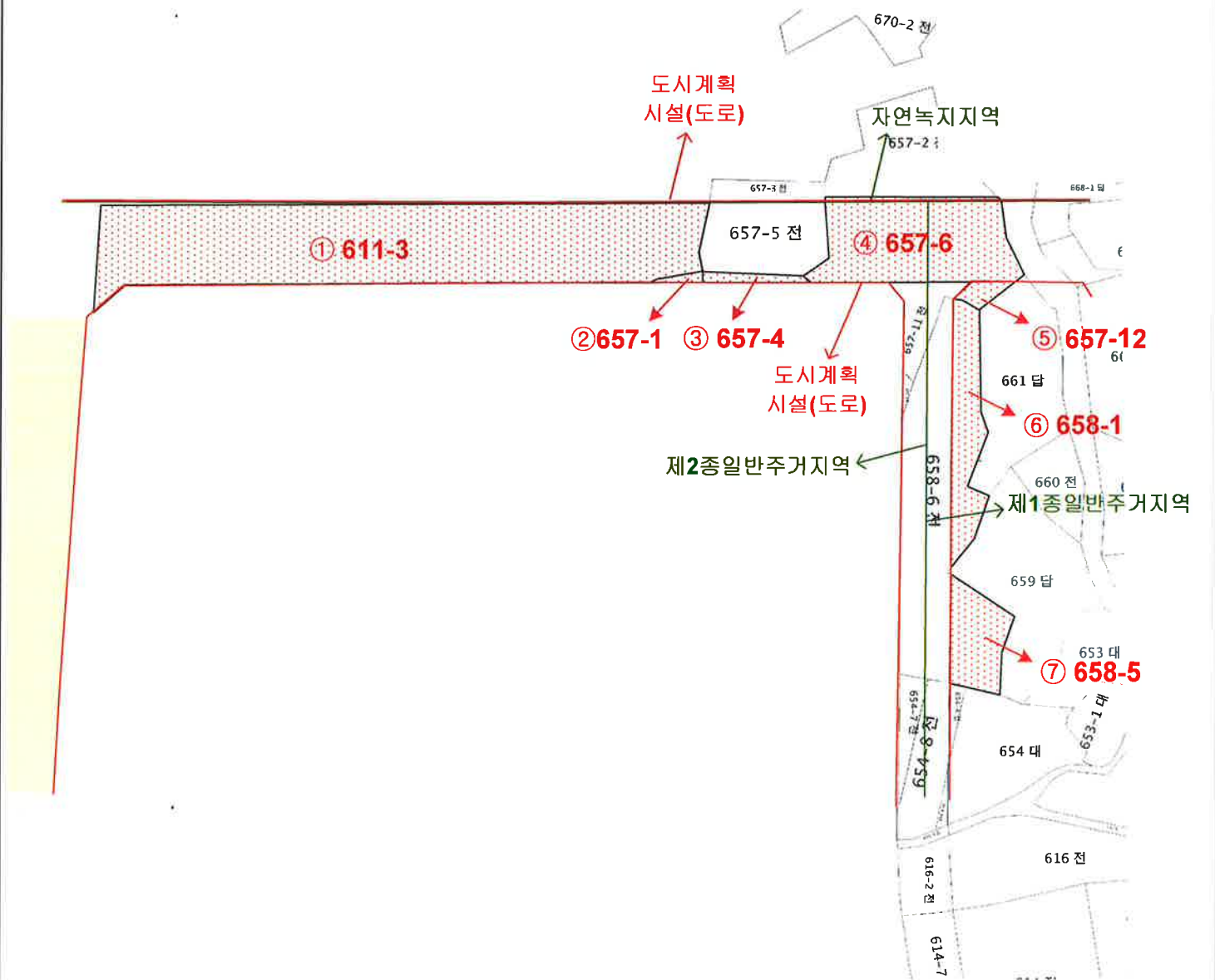
본 건 공시지가 경락사례 인근방매사례 거래사례 평가사례



신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

지 적 개 황 도

지적 개황도 : 1/1,500

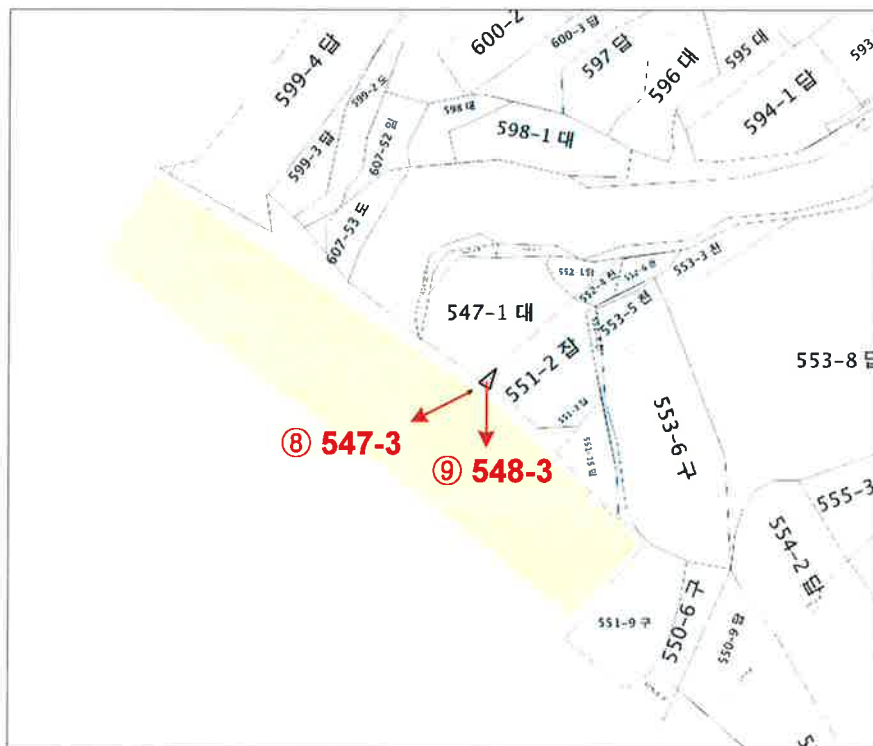


신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

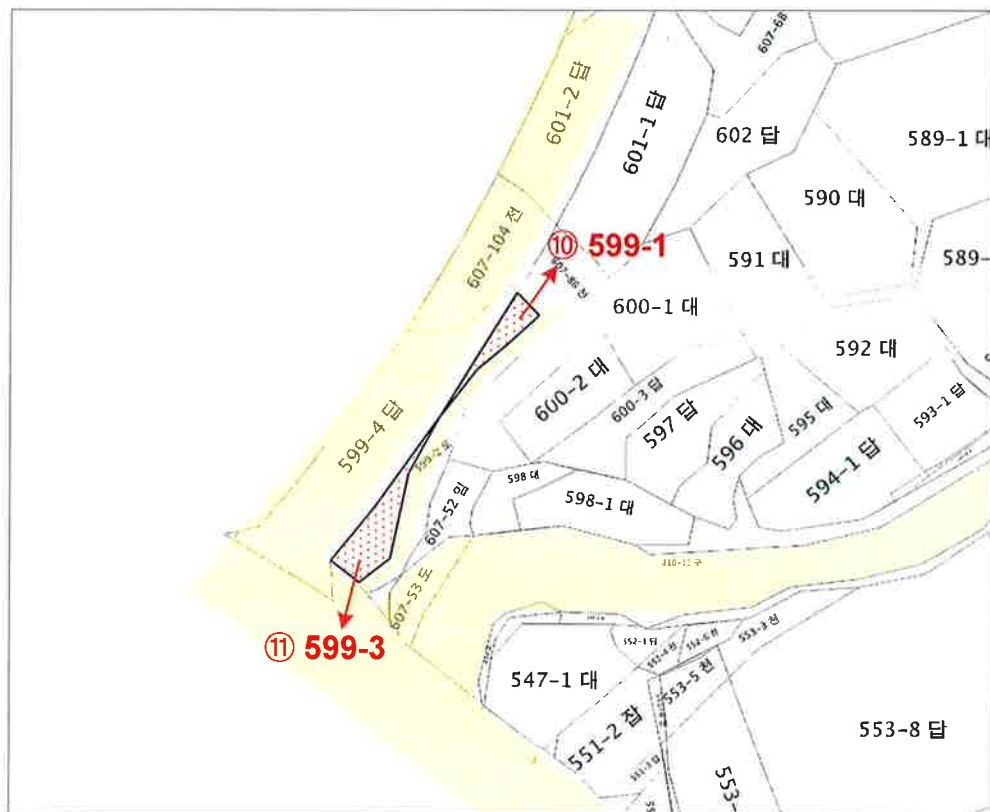
지 적 개 황 도

지적 개황도 : 1/1,200



지 적 개 황 도

지적 개황도 : 1/1,200

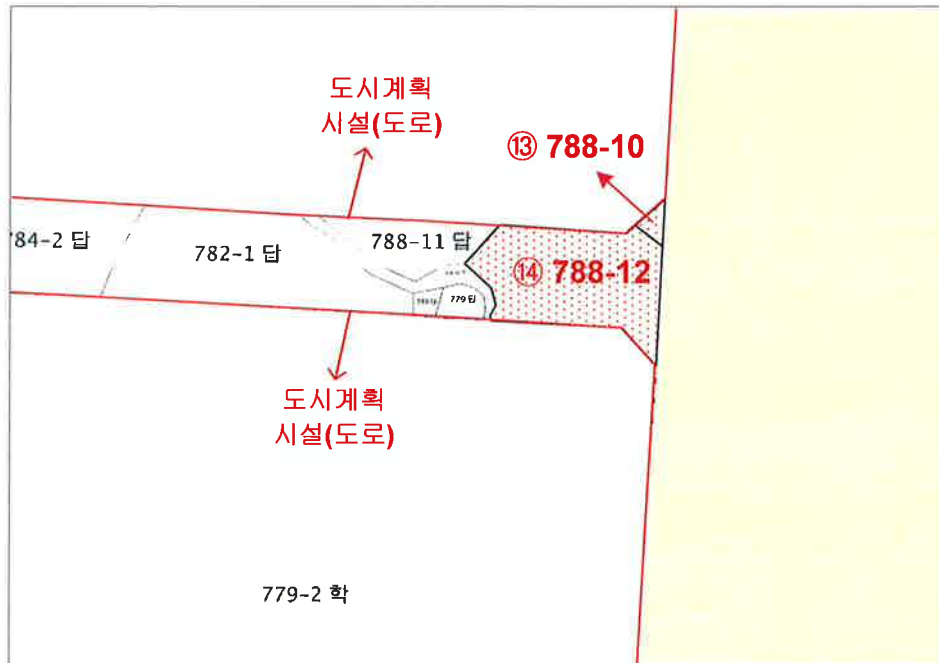


신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

지 적 개 황 도

지적 개황도 : 1/1,200



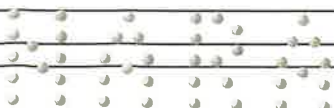
사 진 용 지



일련번호(1)



일련번호(2,3)



사 진 용 지



일련번호(4)



일련번호(5,6)



사 진 용 지



일련번호(7)



일련번호(8,9)

사 진 용 지



일련번호(10)



일련번호(11)

사 진 용 지



일련번호(12)



일련번호(13, 14)