

# 감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁(주)
건 명	전라남도 순천시 왕지동 611-3외
감정서번호	삼일 151912-4-06001

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  
오진근

오진근



삼일감정평가법인(주) 광주전남지사장 박재현 서명 또는 인

감정평가액	일십육억이천오백칠십칠만이천사백원정(₩1,625,772,400)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목 적	매각		
채무자	—		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조 건	—		
특 표시근거	귀 의뢰목록		기준시점	조 사 기 간	작성일	
			2019.12.17	2019.12.11 ~ 2019.12.17	2019.12.17	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿) (의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면 적(수 량) (㎡)	종 류	면 적(수 량) (㎡)	단 가	금 액
	토지	5,070.2 1× 5	토지	5,070.4	—	1,625,772,400
	합 계	이	하	여	백	₩1,625,772,400
심 사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 박재현</p>					

## ( 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	308,000	847,000,000	도시계획 시설저촉
2	"	657-1	전	제2종 일반주거지역	18	18	251,000	4,518,000	도시계획 시설저촉
3	"	657-4	전	제2종 일반주거지역	48	48	251,000	12,048,000	도시계획 시설저촉
4	"	657-6	전	자연녹지지역, 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역	899	899	237,000	213,063,000	도시계획 시설저촉
5	"	657-12	전	제1종 일반주거지역	49	49	264,000	12,936,000	
6	"	658-1	전	제1종 일반주거지역	381	381	264,000	100,584,000	
7	"	658-5	전	제1종 일반주거지역	296	296	264,000	78,144,000	
8	"	547-3	하천	제1종 일반주거지역	2 1×- 5	0.4	171,000	68,400	현'도로' 대한토지 신탁지분 (2/5)
9	"	548-3	하천	제1종 일반주거지역	3	3	571,000	1,713,000	현'잡종지'
10	"	599-1	답	제1종 일반주거지역	41	41	305,000	12,505,000	
11	"	599-3	답	제1종 일반주거지역	97	97	539,000	52,283,000	
12	"	607-27	전	제1종 일반주거지역	34	34	264,000	8,976,000	

## ( 토 지 ) 감정평가 명세표

PAGE : 2

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	
13	"	788-10	답	제2종 일반주거지역	17	17	621,000	10,557,000	도시계획 시설저촉
14	"	788-12	답	제2종 일반주거지역	437	437	621,000	271,377,000	도시계획 시설저촉
합 계							₩1,625,772,400		
			이	하	여	백			

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 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 2019년 12월 17일자입니다.

### 6. 실질조사, 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 본건의 실질조사 착수일은 2019년 12월 11일자이고 가격조사 완료일은 2019년 12월 17일자이며, 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.



## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지 등기사항전부증명서상(발급일 : 2019. 12. 06) 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

토 지	전라남도 순천시 왕지동								
	기호	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2019년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	611-3	임야	2,750.0	토지임야	2종 일주	중로 한면	세장형 완경사	71,000
	2	657-1	전	18.0	전	2종 일주	맹지	삼각형 완경사	124,100
	3	657-4	전	48.0	전	2종 일주	맹지	사다리 완경사	124,100
	4	657-6	전	899.0	전	자연 녹지, 2종 일주, 1종 일주	맹지	사다리 완경사	121,500
	5	657-12	전	49.0	전	1종 일주	맹지	사다리 완경사	139,200
	6	658-1	전	381.0	전	1종 일주	맹지	부정형 완경사	185,000
	7	658-5	전	296.0	전	1종 일주	맹지	사다리 완경사	155,300
	8	547-3	하천	1.0 중 0.4	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	244,300
	11	599-3	답	97.0	주거나지	1종 일주	중로 각지	부정형 완경사	244,300
	12	607-27	전	34.0	전	1종 일주	맹지	삼각형 완경사	139,200
	13	788-10	답	17.0	주거나지	2종 일주	중로 한면	삼각형 저지	216,600
	14	788-12	답	437.0	주거나지	2종 일주	중로 한면	부정형 저지	224,100
	합 계			5,070.4					

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### Ⅲ. 토지가격 산출근거

#### 가. 공시지가기준법

##### 1. 공시지가 표준지 선정

기준시점이 2019.12.17일인바, 2019.01.01일을 공시기준일로 하는 공시지가표준지를 기준으로 용도지역, 이용상황, 지목 및 주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지를 선정하였습니다.

\* 전라남도 순천시

(2019.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
A	왕지동 616	773	전	전	1종일주	세로(불)	부정형 완경사	145,000
B	조례동 728-1	1,669	전	주거나지	2종일주	맹지	사다리 평지	390,000

\* 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
2019. 01. 01 ~ 2019. 10. 31.	4.073%	-
2019. 10. 01 ~ 2019. 10. 31.	1.236%	-
2019. 11. 01 ~ 2019. 12. 17.	$0.318\% \times 47/31$	-
누 계 (2019. 01. 01 ~ 2019. 12. 17.)	4.575%	-
	(1.04575)	-

\* 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2019년 11월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2019년 10월 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, 행정적조건, 기타조건 등을 각각 비교하였습니다.

#### <주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 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
		맹지
	방위, 고저 등	방위
		고저, 경사지
	접면도로상태	각지
		2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<농경지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한
		장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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	765-12	전	2종일주 준주거	2019.06.14	578,000	담보
3	왕지동	657-5	전	2종일주	2016.11.07	243,000	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	607-69	전	1종일주	2018.08.18	240,963	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	지 번	가 격	시점수정	지 역	개 별	산정단가	사례/ 표준지기준	그 밖의 요인
사례 1	607-13	242,000	1.09449	1.00	1.050	278,110	1.834	1.83
표준지	616	145,000	1.04575	1.00	1.000	151,634		

\*사례 대비 표준지의 개별요인 : 가로우세(1.05)

#### 2) 비교표준지 공시지가 B

구 분	지 번	가 격	시점수정	지 역	개 별	산정단가	사례/ 표준지기준	그 밖의 요인
사례 가	728-3	540,716	1.07295	1.00	1.010	585,963	1.437	1.44
표준지	728-1	390,000	1.04575	1.00	1.000	407,843		

\*사례 대비 표준지의 개별요인 : 획지우세(1.02) 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	소재지		표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖 의 요인	산정 단가	결정 단가
	소재	지번	기호	공시지가						
1	왕지동	611-3	B	390,000	1.04575	1.000	0.525	1.44	308,329	308,000
2	왕지동	657-1	B	390,000	1.04575	1.000	0.428	1.44	251,361	251,000
3	왕지동	657-4	B	390,000	1.04575	1.000	0.428	1.44	251,361	251,000
4	왕지동	657-6	B	390,000	1.04575	1.000	0.404	1.44	237,266	237,000
5	왕지동	657-12	A	145,000	1.04575	1.000	0.950	1.83	263,615	264,000
6	왕지동	658-1	A	145,000	1.04575	1.000	0.950	1.83	263,615	264,000
7	왕지동	658-5	A	145,000	1.04575	1.000	0.950	1.83	263,615	264,000
8	왕지동	547-3	A	145,000	1.04575	1.000	0.618	1.83	171,489	171,000
9	왕지동	548-3	A	145,000	1.04575	1.000	2.059	1.83	571,351	571,000
10	왕지동	599-1	A	145,000	1.04575	1.000	1.100	1.83	305,239	305,000
11	왕지동	599-3	A	145,000	1.04575	1.000	1.944	1.83	539,440	539,000
12	왕지동	607-27	A	145,000	1.04575	1.000	0.950	1.83	263,615	264,000
13	왕지동	788-10	B	390,000	1.04575	1.000	1.057	1.44	620,769	621,000
14	왕지동	788-12	B	390,000	1.04575	1.000	1.057	1.44	620,769	621,000



# 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 607-69	166.0	전	1종일주	240,963	40,000,000	2018.08.18
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	
2018. 08. 18. ~ 2019. 12. 17.	6.558% (1.06558)	$(1 + 0.00315 \times 14/31) \times (1 + 0.00425) \times (1 + 0.00419) \times (1 + 0.00401) \times (1 + 0.00495) \times (1 + 0.04073) \times (1 + 0.00318 \times 47/31) \approx 1.06558$

\* 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2019년 11월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2019년 10월 지가변동률을 연장적용하였습니다.

(2) 지가변동률(전라남도 순천시 / 거래사례 다)

기 간	지 가 변 동 률	비 고
	주거지역	
2017. 08. 02. ~ 2019. 12. 17.	12.064% (1.12064)	$(1 + 0.00499 \times 30/31) \times (1 + 0.00568) \times (1 + 0.00334) \times (1 + 0.00454) \times (1 + 0.00497) \times (1 + 0.04693) \times (1 + 0.04073) \times (1 + 0.00318 \times 47/31) \approx 1.12064$

\* 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2019년 11월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2019년 10월 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	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.103
6	왕지동	658-1	전	나	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.103
7	왕지동	658-5	전	나	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.103
8	왕지동	547-3	하천	나	1.35	1.20	1.15	0.36	1.05	1.00	0.704
9	왕지동	548-3	하천	나	1.35	1.20	1.15	1.15	1.05	1.00	2.250
10	왕지동	599-1	답	나	1.05	1.10	1.00	1.05	1.05	1.00	1.273
11	왕지동	599-3	답	나	1.40	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	2.231
12	왕지동	607-27	전	나	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.103
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	1.12064	1.000	0.643	326,736	327,000
2	다	453,722	1.000	1.12064	1.000	0.503	255,857	256,000
3	다	453,722	1.000	1.12064	1.000	0.503	255,857	256,000
4	다	453,722	1.000	1.12064	1.000	0.476	242,026	242,000
5	나	240,963	1.000	1.06558	1.000	1.103	283,084	283,000
6	나	240,963	1.000	1.06558	1.000	1.103	283,084	283,000
7	나	240,963	1.000	1.06558	1.000	1.103	283,084	283,000
8	나	240,963	1.000	1.06558	1.000	0.704	180,818	181,000
9	나	240,963	1.000	1.06558	1.000	2.250	577,612	578,000
10	나	240,963	1.000	1.06558	1.000	1.273	326,962	327,000
11	나	240,963	1.000	1.06558	1.000	2.231	572,962	573,000
12	나	240,963	1.000	1.06558	1.000	1.103	283,084	283,000
13	다	453,722	1.000	1.12064	1.000	1.233	626,913	627,000
14	다	453,722	1.000	1.12064	1.000	1.233	626,913	627,000

## 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	308,000	327,000	-
2	251,000	256,000	-
3	251,000	256,000	-
4	237,000	242,000	-
5	264,000	283,000	-
6	264,000	283,000	-
7	264,000	283,000	-
8	171,000	181,000	-
9	571,000	578,000	-
10	305,000	327,000	-
11	539,000	573,000	-
12	264,000	283,000	-
13	621,000	627,000	-
14	621,000	627,000	-

## 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	308,000	847,000,000	-
2	18.0	251,000	4,518,000	-
3	48.0	251,000	12,048,000	-
4	899.0	237,000	213,063,000	-
5	49.0	264,000	12,936,000	-
6	381.0	264,000	100,584,000	-
7	296.0	264,000	78,144,000	-
8	0.4	171,000	68,400	대한토지신탁 주식회사 공유지분(2/5)
9	3.0	571,000	1,713,000	-
10	41.0	305,000	12,505,000	-
11	97.0	539,000	52,283,000	-
12	34.0	264,000	8,976,000	-
13	17.0	621,000	10,557,000	-
14	437.0	621,000	271,377,000	-
합 계	5,070.4		1,625,772,400	-

# 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 지대 내 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

---



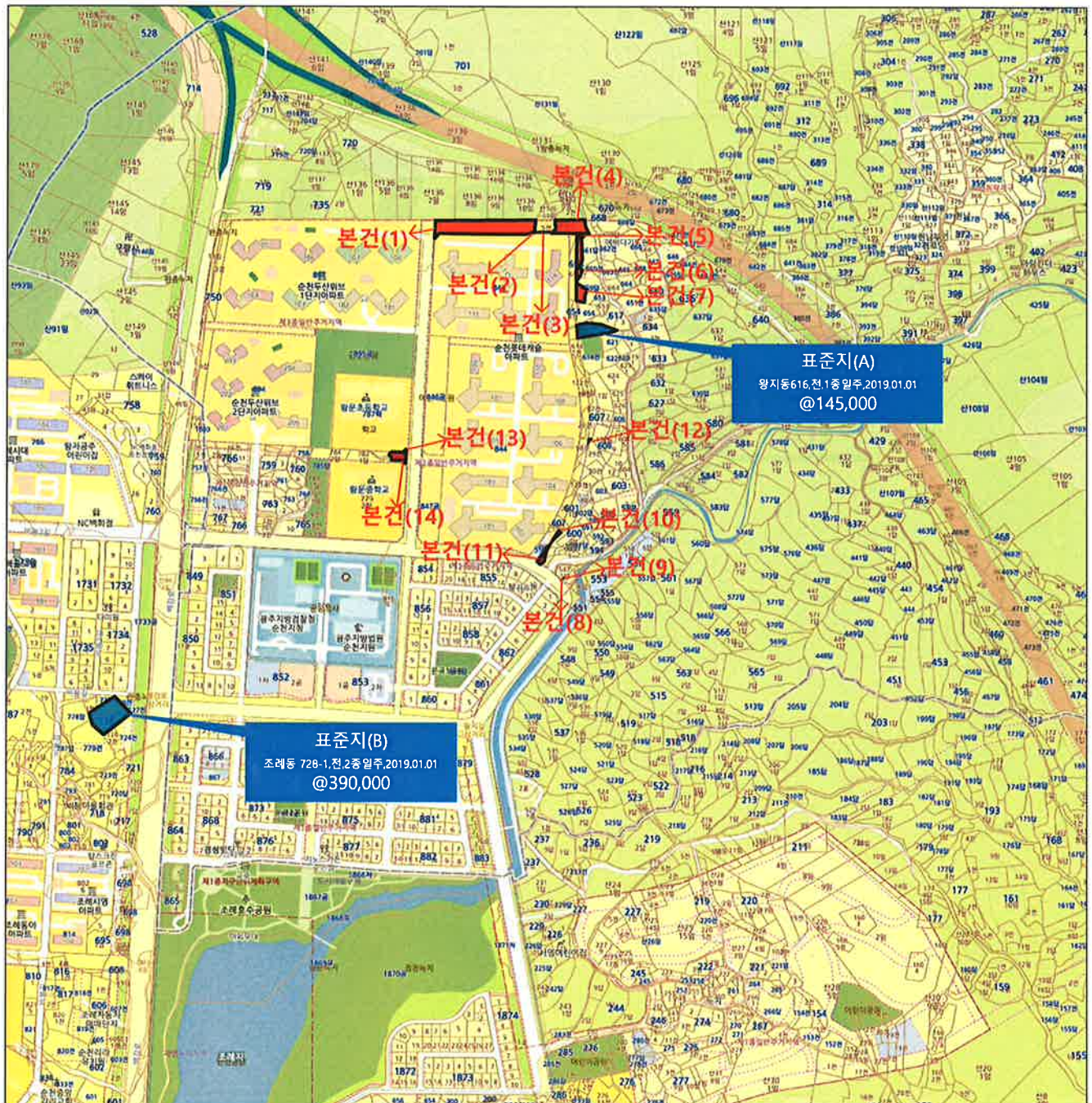


# 위 치 도

기호 : ( )

소 재 지

전라남도 순천시 왕지동 611-3외

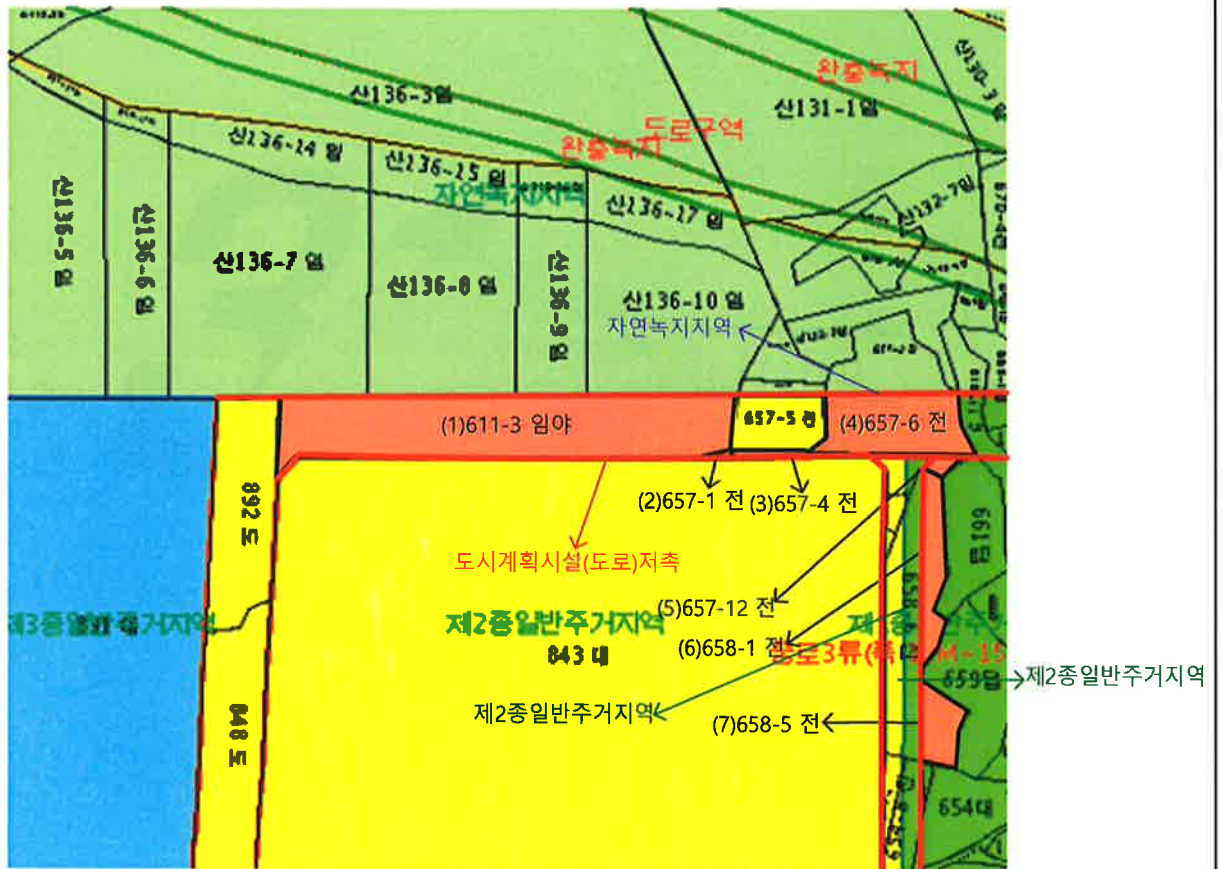




# 지 적 및 건 물 개 황 도

기 호 : ( 1~7 )

S : 1 / 2,500



범례

평가대상토지    평가건물1층    평가건물2층    평가건물3층이상  
도로    도시계획시설



# 지 적 및 건물 개 황 도

기 호 : ( 8~11 )

S : 1 / 900



범례

평가대상토지

도로

평가건물1층

제시외

평가건물2층

평가건물3층이상

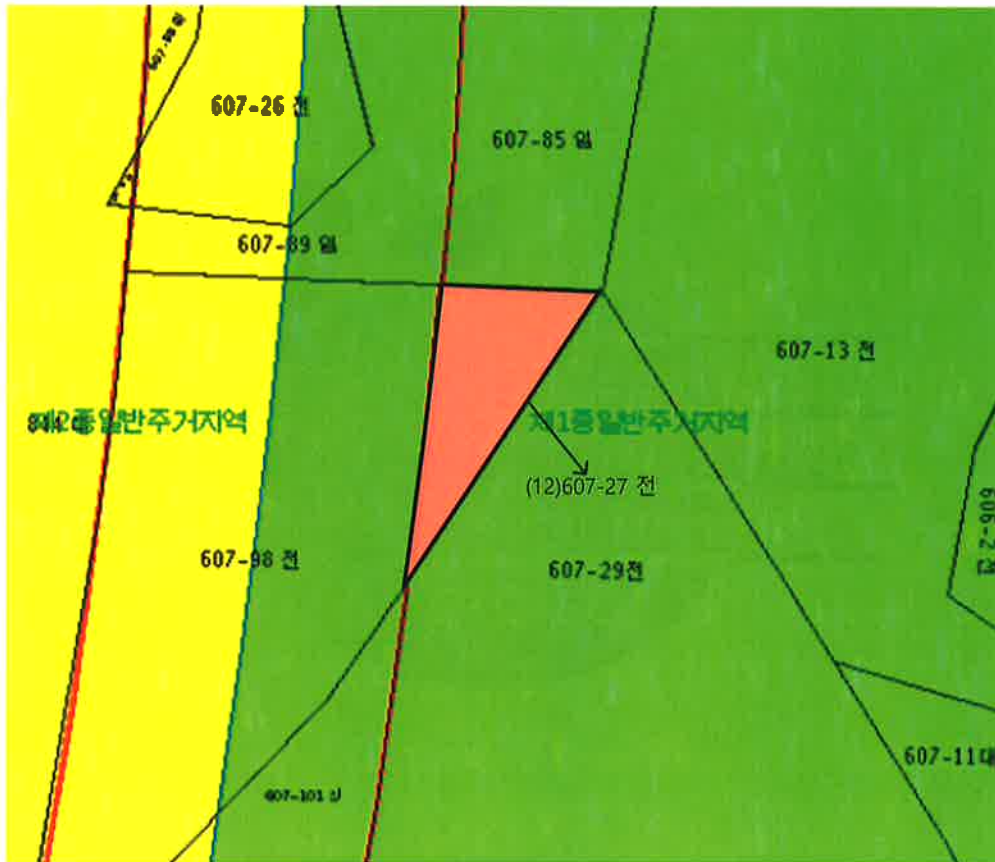


삼일감정평가법인(주)

# 지 적 및 건물 개 황 도

기호 : ( 12 )

S : 1 / 300



범례

평가대상토지    평가건물1층    평가건물2층    평가건물3층이상

도로

제상외

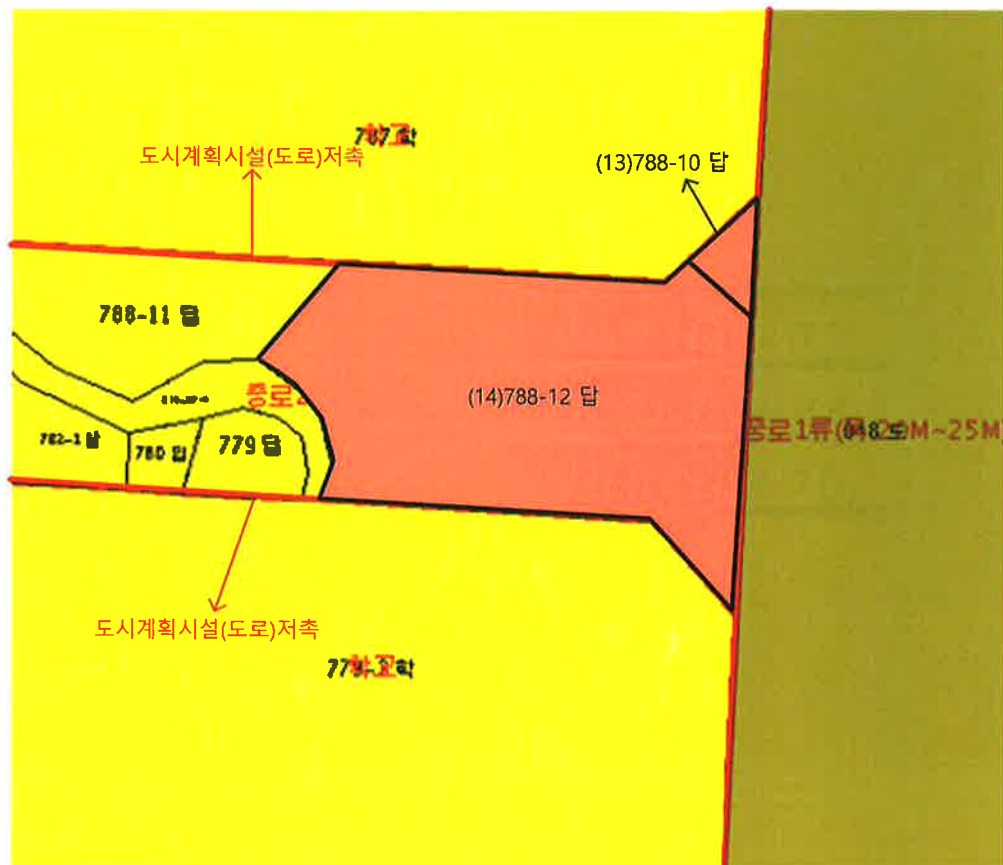


삼일감정평가법인(주)

# 지 적 및 건물 개 황 도

기호 : ( 13,14 )

S : 1 / 500



범례

평가대상토지 평가건물1층 평가건물2층 평가건물3층이상  
도로 제시외



삼일감정평가법인(주)

## 사 진 용 지



【 기호(1) 전경 】



【 기호(1) 전경 】





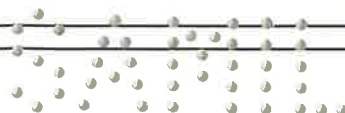
## 사 진 용 지



【 기호(2,3) 전경 】



【 기호(1,2,3) 전경 】



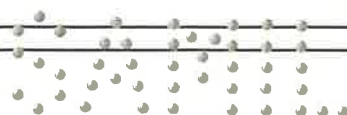
## 사 진 용 지



【 기호(4) 전경 】



【 기호(5,6) 전경 】

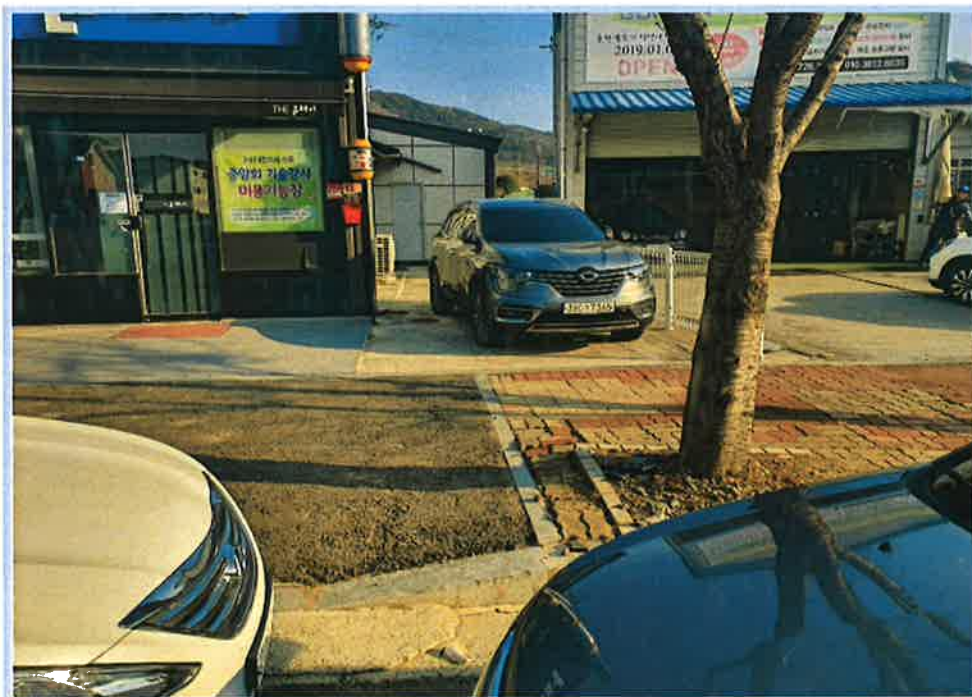




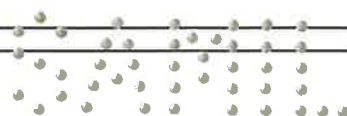
## 사 진 용 지



【 기호(7) 전경 】



【 기호(8,9) 전경 】



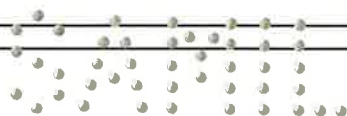
## 사 진 용 지



【 기호(10) 전경 】



【 기호(11) 전경 】





## 사 진 용 지



【 기호(12) 전경 】



【 기호(13,14) 전경 】

