

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 120080620호
건명	전라남도 나주시 빛가람동 196-2 소재 토지

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 아니합니다.



서울특별시 서초구 방배동 1024-4 덕산빌딩3층  
TEL : (02) 3019-1200 FAX : (02) 3019-1234

# [부동산]감정평가표

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

감정평가사 원 강 영

원 강 영



(주)제일감정평가법인 대표이사 장 세 충(서명 또는 인)

감정평가액	이백삼십억일천일백사십이만오천원정 (₩23,011,425,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	공매			
		제출처	대한토지신탁(주)			
채무자	-	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	감정평가조건	-			
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
		2020.08.12	2020.08.07~2020.08.12	2020.08.13		
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량	종 별	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,304.5	토지	6,304.5	3,650,000	23,011,425,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩23,011,425,000.-
심사의견	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p>					

심사자: 감정평가사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 전라남도 나주시 빛가람동 소재 "한국전력공사 본사" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 대상 물건

#### 가. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	빛가람동 196-2	대	6,304.5	일반상업	상업나지	광대소각	세장형 평지	2,230,000	-

#### 나. 대상 물건 현황




【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 공법상 제한사항

	<p>도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(접합), 중로1류(2015-03-27)(접합), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_빛가람동 1,500m)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 혁신도시개발예정지구&lt;공공기관 지방에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법&gt;</p>
<p>【 토지이용계획도 】</p>	<p>【 토지이용계획 】</p>

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

## 4. 기준시점 결정 및 그이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020.08.12임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2020.08.07~2020.08.12에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

## 6. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 7. 기타참고 사항

- 1) 대상물건은 공부상 지목, 이용상황 등을 고려할 때 물적동일성이 인정됨.
- 2) 대상물건은 등기사항 전부증명서상 압류2건(권리자 나주시, 국)이 설정되어있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

#### 가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에관한규칙)	주요내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄,구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

#### 나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.

2) 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지감정평가액 산출과정

### 1. 주된 방법[공시지가기준법]에 따른 산출내역

#### 가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	---------------------

#### 나. 비교표준지 선정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

2) 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2020.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	빛가람동 348-14	대	981.3	일반상업	상업나지	광대소각	세장형 평지	2,230,000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산정기간)	용도지역	시점수정치	비고
A	전라남도 나주시 (2020.01.01 ~ 2020.08.12)	상업지역	0.194 (1.00194)	2020.01.01 ~ 2020.06.30 : 0.158 2020.05.01 ~ 2020.06.30 : 0.025 $(1+0.00158) \times (1+0.00025 \times 43/30)$ $\approx 1.00194$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함.

## 라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 마. 개별요인 비교

### 1). 개별요인 비교항목[상업지대]

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 접근성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성 등
획지조건	면적, 깊이, 형상, 방위, 경사도, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2). 개별요인 비교

[ 일련번호(1)/비교표준지(A) ]

조건	항목	세항목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.91	대상은 비교표준지 대비 면적 등의 획지조건에서 열등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.910	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토 정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사 사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

그 밖의 요인 보정치	=	비교사례 토지단가 × 시점수정 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
		비교표준지 공시지가 × 시점수정

### 1). 가격조사자료

#### 가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	형 상	거래시점	실거래가액(원)	사례단가 (원/㎡)
			건물면적 (㎡)	이용상황	도로조건	사용승인일		개별지가 (원/㎡)
1	빛가람동 279-5	대	2,182.7	일반상업	가장형	2018.03.16	6,602,660,000	3,024,997
			-	상업나지	광대소각	-		2,018,000
비고	<토지단가 산출개요>							
	<input type="checkbox"/> 토지만의 거래							
	<input type="checkbox"/> 토지추정단가:        6,602,660,000원    /    2,182.70㎡    ≒    3,024,997원/㎡							

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
				이용상황	도로조건				
1	빛가람동 204-1	대	1,829.9	일반상업	세장형	일반시가	2018.12.31	3,960,000	1,650,000
				상업용	광대소각				
2	빛가람동 279-5	대	2,182.7	일반상업	가장형	경매	2018.02.22	3,530,000	2,018,000
				상업나지	광대소각				
3	빛가람동 286-3	대	1,540.6	일반상업	세장형	담보	2017.08.28	3,250,000	1,764,000
				상업용	중로각지				
4	빛가람동 348-6	대	1,026.3	일반상업	세장형	담보	2018.02.09	3,030,000	1,710,000
				상업나지	중로한면				
5	빛가람동 196-2	대	6,340.5	일반상업	세장형	담보	2018.11.29	3,250,000	2,050,000
				상업나지	광대소각				

※ 출처 : 한국감정평가사협회, 기호(5)는 대상물건의 평가사례임.

## 다) 인근지역 유사토지 지가수준

대상물건과 유사한 이용가치를 지닌 토지 가격수준	위치 및 도로조건 등에 따라 차이가 있으나, 대상과 유사한 토지의 시세수준은 @3,300,000~3,700,000원/㎡ 내외수준으 로 형성되어있음.
-------------------------------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2). 표준지공시지가 가격격차율 검토

### 가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 1」을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

평가 사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
				이용상황	형상				
1	빛가람동 204-1	대	1,830	일반상업	세장형	일반시가	2018. 12. 31	3,960,000	(A)
				상업용	광대소각				

### 나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	평가사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준 비교표준지가격 (①, 원/㎡)
A	1	3,960,000	1.03891	1.000	1.000	0.999	4,109,970
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
시점수정	전라남도 나주시 상업지역(2018. 12. 31~2020. 08. 12) 지가변동을 적용.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 2면이 접하는 광대소각이나, 비교표준지는 3면이 접하는 종로각지로서, 가로폭 등의 가로조건에서 비교표준지가 우등하나, 접면도로 상대 등의 획지조건에서 열등하여 전반적인 개별요인은 비교표준지가 다소 열등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.03	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.999

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 기준시점의 비교표준지 가격

2020.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
2,230,000	1.00194	2,234,326

라) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (①/②)
A	1	4,109,970	2,234,326	1.839

3). 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.80

사. 토지단가 산출 및 결정

일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,230,000	1.00194	1.000	0.910	1.80	3,659,826	3,650,000

아. 주된 방법[공시지가기준법]에 의한 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,650,000	6,304.5	23,011,425,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 다른 감정평가방법[거래사례비교법]에 따른 산출내역

### 가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	x	사정보정	x	시점수정	x	지역요인 비교	x	개별요인 비교	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	------------------------

### 나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래 사례 중 대상물건과 위치적, 물적현황에서 유사한 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	형 상	거래시점	실거래가액(원)	사례단가 (원/㎡)
			건물면적 (㎡)	이용상황	도로조건	사용승인일		개별지가 (원/㎡)
1	빛가람동 279-5	대	2,182.7	일반상업	가장형	2018.03.16	6,602,660,000	3,024,997
			-	상업나지	광대소각	-		2,018,000
비고	<div>&lt;토지단가 산출개요&gt;</div> <div><input type="checkbox"/> 토지만의 거래</div> <div><input type="checkbox"/> 토지추정단가:      6,602,660,000원    /    2,182.70㎡    ≒    3,024,997원/㎡</div>							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지단가 산출 및 결정

### 1). 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

### 2). 시점수정

사례	기간	지가변동율(%)	시점수정치	비고
1	2018.03.16 ~ 2020.08.12	5.725%	1.05725	전라남도 나주시 상업지역

### 3). 지역요인 비교

의견	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
사정 보정치	1.000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4). 개별요인 비교

[ 일련번호(1)/거래사례(1) ]

조건	항목	세항목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.20	대상은 사례대비 고객의 유동성과의 적합성 등의 환경조건에서 우등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.96	대상은 사례 대비 면적 등 의 획지조건에서 열등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.152	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5). 토지단가의 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	3,024,997	1.000	1.05725	1.000	1.152	3,684,301	3,680,000

## 라. 다른 감정평가방법[거래사례비교법]에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,680,000	6,304.5	23,200,560,000	-

## 3. 시산가액 조정 관련사항

### 가. 각 방법에 의하여 산출된 시산가액[試算價額]

평가대상 일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	23,011,425,000	23,200,560,000

## 나. 시산가액의 검토 및 토지가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동규칙」 제12조 제1항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비고
토지	23,011,425,000	-
합계	23,011,425,000	

### 2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할때  
공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가  
액으로 결정함.

# 토지 평가명세표

[기준시점: 2020.08.12]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액(원)	
1	전라남도 나주시 빛가람동	196-2	대	일반상업지역	6,304.5	6,304.5	3,650,000	23,011,425,000	
	합 계							₩23,011,425,000	

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통 상황
3. 형상 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 도시계획관계 및 공법상제한상태
6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 임대관계
9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 전라남도 나주시 빛가람동 소재 "한국전력공사 본사" 남측 인근에 위치하하며, 주위는 상업용 및 상업나지, 관공서 등이 소재하는 성숙중인 상가지대임.

## 2. 교통 상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통여건은 보통시됨.

## 3. 형상 및 이용상황

세장형의 평지로서, 상업나지 상태임.

## 4. 인접 도로상태

대상물건 서측으로 왕복 8차선과 동측으로 왕복 4차선의 포장도로와 접하고있음.

## 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(접합), 중로1류(2015-03-27)(접합), 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_빛가람동 1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<공공기관 지방에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법>임.

## 6. 제시목록외의 물건

해당사항없음.

## 7. 공부와의 차이

해당사항없음.

# 토지감정평가요항표

- |              |                     |            |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태          | 7. 공부와의차이  |
| 2. 교통 상황     | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대 관계   |
| 3. 형상 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건        | 9. 기타 참고사항 |

8. 임대 관계

---

9. 기타 참고사항

해당사항없음.

# 광역위치도



대상물건  
소재지

전라남도 나주시 빛가람동 196-2

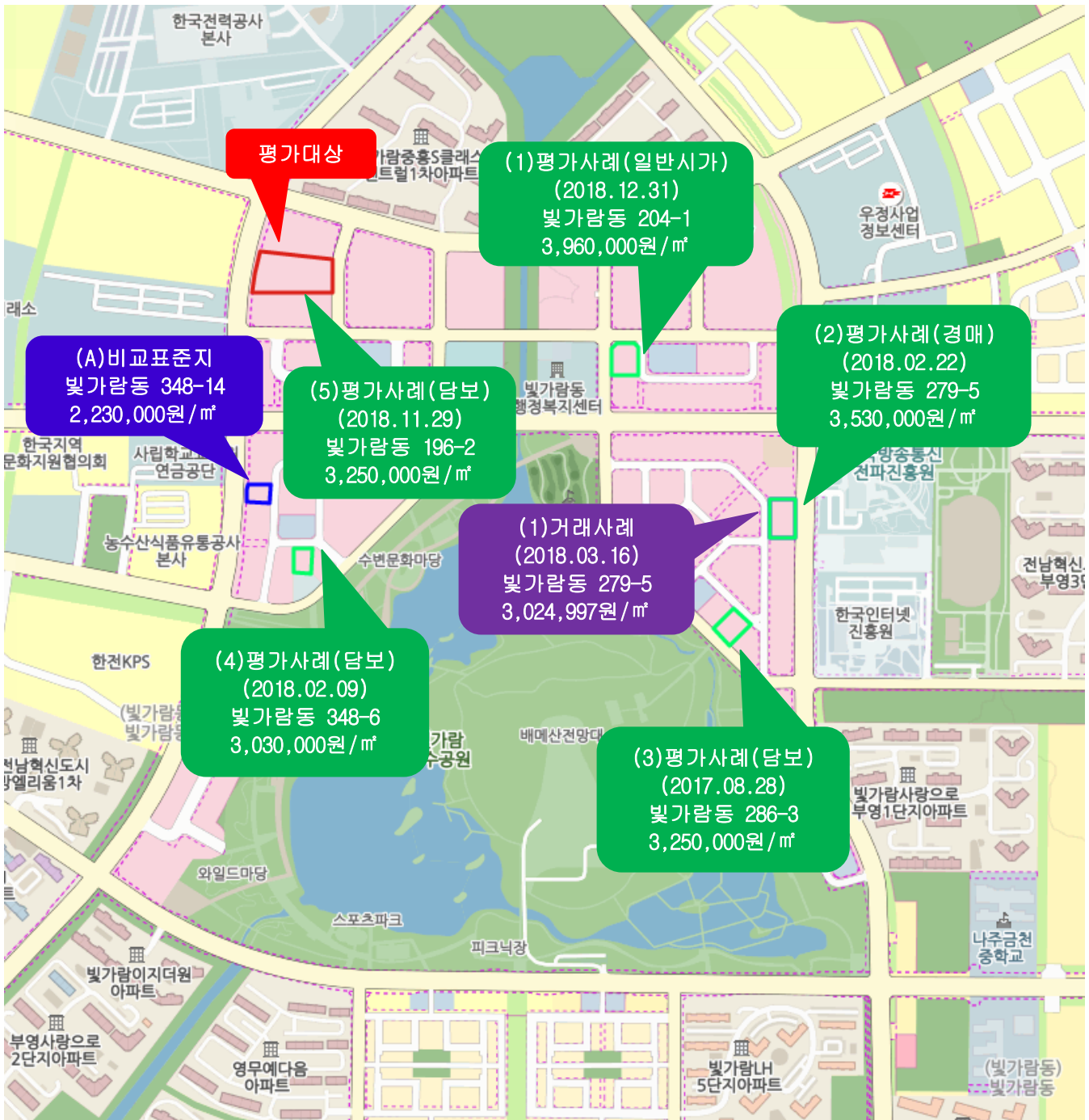


# 상 세 위 치 도



대상물건  
소재지

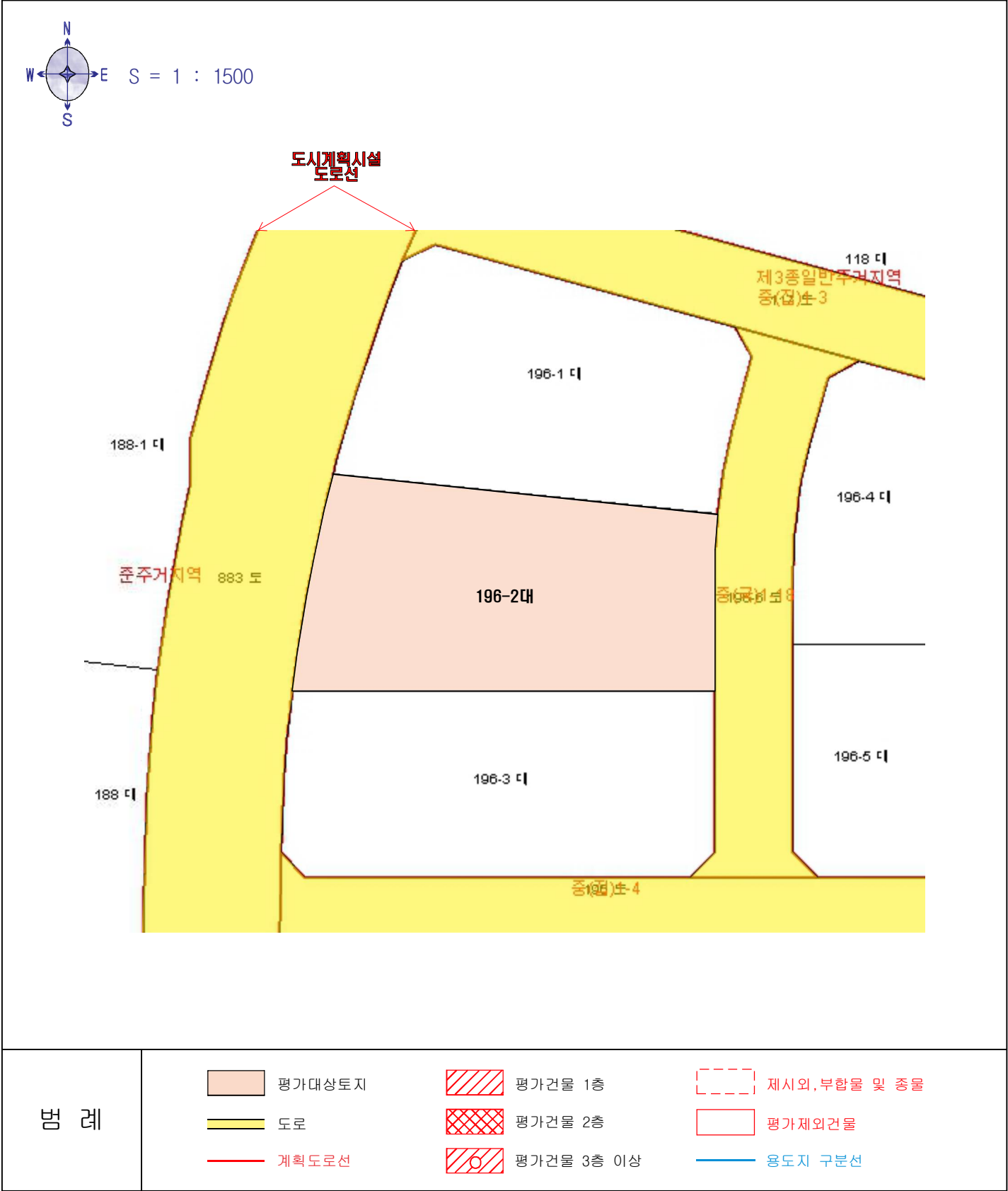
전라남도 나주시 빛가람동 196-2





# 지 적 도

[지적 및 건물개황도]



# 사진용지



대상물건 주위전경



대상물건 주위전경

# 사진용지



대상물건 주위전경



대상물건 주위전경



# 사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

# 사 진 용 지



대상건물 전경



대상물건 전경

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 120080620호

대한토지신탁(주) 귀하

—금일천사백일십삼만육백원整 (₩14,130,600.-)

1. 2020.08.06자로 의뢰하신 『전라남도 나주시 빛가람동 196-2소재 토지』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	12,561,484	6,316,000 + (13,011,425,000 x (6/10,000 x 0.8))
나. 여 비	275,200	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	2,000	
기 타 실 비	8,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	285,200	
합 계	12,846,000	
부 가 가 치 세	1,284,600	
총 계	14,130,600	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩14,130,600.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 ( 120080620 ) 로 해주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

우리은행 1005-200-506536 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

대표이사 장 세 충

(TEL : 02-3019-1200 FAX : 02-3019-1234~8)





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 2055-2015-005863

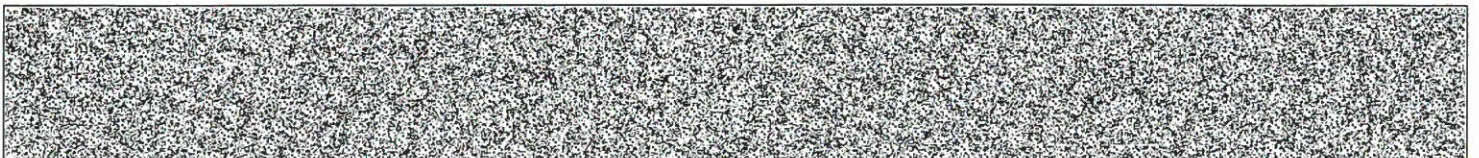


[토지] 전라남도 나주시 빗가람동 196-2

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2015년7월10일	전라남도 나주시 빗가람동 196-2	대	6304.5㎡	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년7월10일 제25478호		소유자 광주광역시도시공사 204171-0000312 광주광역시 서구 시청로 26(치평동)
2	소유권이전	2015년11월9일 제41560호	2013년12월9일 매매	소유자 농업회사법인유한회사에가람 205514-0004957 전라남도 나주시 석전2길 12-4, 201호(빗가람동, 혁신도시주34블럭)
3	소유권이전	2015년11월9일 제41561호	2015년10월30일 신탁	수탁자 한국자산신탁주식회사 110111-2196304 서울특별시 강남구 테헤란로 306(역삼동, 카이트타워)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2015-1234호</del>
4	<del>압류</del>	<del>2018년1월30일 제2732호</del>	<del>2018년1월24일 압류(장세관 다 1828)</del>	<del>관리자 국 치분청 역삼세무서</del>
5	4번압류등기말소	2018년12월7일 제39034호	2018년12월4일 해제	
6	소유권이전	2018년12월12일 제39959호	2018년12월12일 신탁재산의귀속	소유자 농업회사법인유한회사에가람 205514-0004957 전라남도 나주시 석전2길 12-4, 201호(빗가람동, 혁신도시주34블럭)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 205202205052000850101501110AU0058035FCL16340121112

발급확인번호 AAIU-EBBM-8632

발행일 2020/08/11

[토지] 전라남도 나주시 빛가람동 196-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	3번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
7	소유권이전	2018년12월12일 제39960호	2018년12월12일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2018-1283호
8	압류	2019년12월4일 제32972호	2019년12월4일 압류(세무과-19 1204)	권리자 나주시 3614
9	압류	2020년2월5일 제3443호	2020년2월4일 압류(징세관-티 4225)	권리자 국 처분청 삼성세무서장

<b>【 을 구 】</b> ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 나주등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2020년 8월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소

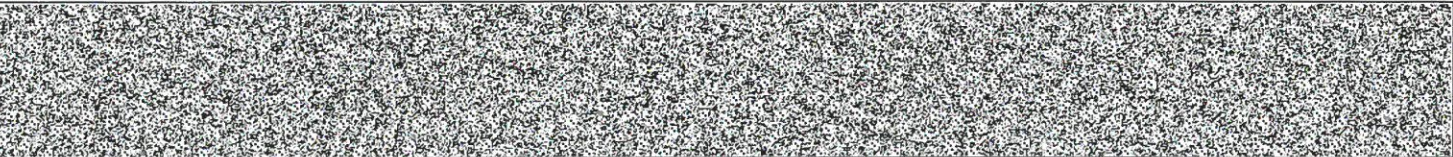
전산운영책임관



\* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.





## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주 의 사 항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2055-2015-005863

[토지] 전라남도 나주시 빗가람동 196-2 대 6304.5㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아셈타워)	7

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

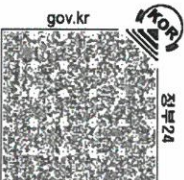
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	압류	2019년12월4일 제32972호	권리자 나주시	대한토지신탁주식회사
9	압류	2020년2월5일 제3443호	권리자 국	대한토지신탁주식회사

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 기록사항 없음

### [ 참 고 사 항 ]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



# 토지 대장

고유번호			4617013400-10196-0002			토지대장			도면번호			0			발급번호			202046170-00205-6212		
토지소재			전라남도 나주시 빛가람동						장 번호			1-1			처리시각			10시 47분 42초		
지 번			196-2						축척						비고			발급자		
토지표시									소유자											
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자			주 소			등 록 번 호											
(08) 대	*6304.5*	(76) 2015년 06월 30일 토지개발사업 완료	2018년 12월 12일 (03) 소유권이전			서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁주식회사			110111-1*****											
		--- 이하 여백 ---																		
등급수정 년월일																				
토지등급 (기준수량등급)																				
개별공시지가(조일)	2015년 07월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일													용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	1848000	2000000	2050000	2050000	2230000	2230000														

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2020년 8월 11일

전라남도 나주시장

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2020년 8월 11일

전라남도 나주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)



문서확인번호: 1597-1115-7093-9854



발급번호 : 202046170002056255

발행매수 : 1/2

발급일 : 2020/ 08/ 11

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	김명지	주소	서울특별시 서초구 방배로 80,		
			전화번호	010-1234-5678		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	
	전라남도 나주시 빗가람동		196-2	대	6,304.5	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(접합), 중로1류(2015-03-27)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든가축제한구역, 빗가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						

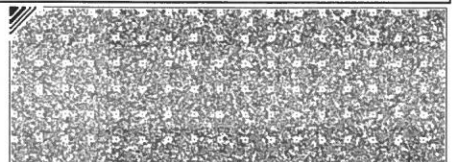
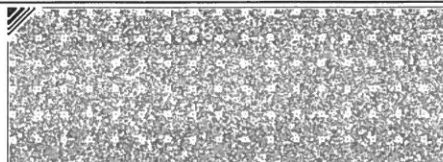
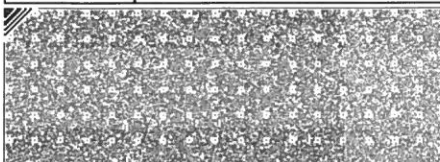


발급번호 : 202046170002056255

발행매수 : 2/2

발급일 : 2020/ 08/ 11

유의사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





문서확인번호 : 1597-1114-1383-3672



## 지적도 등본

발급번호	202046170002056252	처리시각	10시 59분 39초	발 급 자	정부24
토지소재	전라남도 나주시 빗가람동	지 번	196-2번지	축 척	등록:1/500 출력:1/1000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2020년 08월 11일

전라남도 나주시 장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
(발급일로부터 90일까지)