

감정평가서

APPRAISAL REPORT

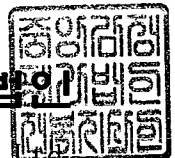
의뢰인 : 전북대학교 새마을금고 이사장

건명 : 완주군 구이면 원기리 705-16 외 토지

평가서번호 : 중 앙 : 072013-1106-002

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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주) 중앙감정평가법인



Joong-ang Appraisal Co., Ltd.

전북 전주시 완산구 서신동 813-1 (전북농업인회관3층)

전북지사 : T) 063-272-0001 F) 275-0099

e-mail : gm9060@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

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

감정평가사
서원택



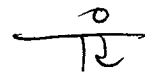


감정평가액	金 일십칠억사천구십이만구천원정 (₩1,740,929,000.-)					
의뢰인	전북대학교 새마을금고 이사장		감정평가목적	공매		
채무자	--		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대사업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2013.11.11	2013.11.07 ~2013.11.11	2013.11.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량	종별	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	5,050	토지	5,050	--	1,740,929,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,740,929,000



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

심사자 감정평가사


평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 전라북도 완주군 구이면 원기리 소재 '상학마을' 남동측 인근에 위치하는 조성된 택지(주거나지)로 공개매각을 위한 기초가격산정 용도(제출처 : 대한토지신탁 주식회사)의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 하되 대상 물건의 현황, 감정평가 목적을 고려하여 평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건 : 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2013.11.11을 기준시점으로 정하였습니다.

4. 토지평가방법

본건 토지는 평가대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역에 소재한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하되 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인, 개별요인을 비교하고 제반 가격 형성요인 등을 종합하여 "공시지가기준법"으로 평가하였습니다.

5. 기 타 참고사항

- 목록 표시근거 : 본건 평가대상물건의 면적, 지목 등은 '토지대장'을 기준으로 하였습니다.

- 기타사항 : --

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상부동산의 개황

1. 위치 및 주위환경

본건은 전라북도 완주군 구이면 원기리 소재 '상학마을' 남동측 인근에 위치하는 주거나지(조성된 택지)로 본건 일단의 택지 서측 인근에는 "모악산관광단지"가 소재하고 북동측 인근에는 자연부락인 "상학마을"이 소재하고 있는 지역입니다.

2. 교통상황

일단의 본건 토지 남동측 근거리에 "전주~순창간 27번국도 모악교차로"가 소재하여 인근 배후 도시인 전주시 등으로의 접근성 양호한 편이며, 단지내 조성된 내부도로를 통해 각 필지로의 차량 진출입 가능합니다.

3. 형태 및 이용상황

가로와 획지가 정리된 각 필지는 대체로 정형(일부 부정형지 포함)으로 평지 및 경경사 지대에 위치하며 현황 '조성된 주거나지 상태'입니다.

4. 도로상태

일단의 평가대상 토지는 현황 아스콘 포장도로에 접하고 있습니다.

5. 토지이용계획사항

토지이용계획확인서상

- 기호1,2,4~9) 계획관리지역, 가축사육제한구역(절대금지지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>에 해당됩니다.
- 기호3) 계획관리지역, 가축사육제한구역(절대금지지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

6. 제시목록외의 물건 및 기타

--



평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을, 생산자물가상승률 등으로 시점수정을 한 후 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’을 적용하였습니다.

2. 비교표준지 공시지가 선정

가. 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 아래와 같이 선정하였습니다.

나. 비교표준지 공시지가의 선정

- 인근지역 소재 공시지가표준지

(기준일 : 2013. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	원거리 566	대	956	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	85,000	
B	원거리 934-1	대	739	주상용	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	100,000	적용 표준지
C	원거리 1067-14	대	320	상업용	계획 관리	소로 한면	정방형 평 지	370,000	
D	두현리 534-1	대	2,760	상업용	계획 관리	소로 한면	부정형 평 지	230,000	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 비교표준지 공시지가의 선정

* 상기 인근지역 소재 비교성 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 도로조건 등 제반 가격형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 표준지 기호B)를 적용표준지로 선정하고 여타 표준지는 인근지역 표준지의 위치별, 용도별 지가수준을 가늠하는데 참고하였습니다.

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호에 따라 비교표준지 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역으로 지가변동률을 기준하였습니다.

소재지	용도지역	기간	지가변동률 (적용지수)	비고
전라북도 완주군	계획관리지역	2013.01.01 ~ 2013.11.11	1.238 (1.01238)	

* 2013년도 10월 이후의 지가변동률은 전월분을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(100/100 = 1.000)

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 비교항목을 기준으로 산정하되 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타·가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.



평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인 비교항목

조 건	세항목
가로조건	도로 폭 및 포장상태, 도로접면너비, 가로(농로)와의 근접성, 가로개설 난이도, 가로의 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설 간선도로 중심지와의 접근성, 공공편의시설과의 접근성, 상가 및 마을과의 접근성, 임야의 임도여부, 반출여건 등.
환경조건	일조, 통풍, 조망, 인근토지의 이용상황, 인근 토지와의 적합성, 위험·험오시설의 유무 등
획지조건	면적, 깊이, 형상, 고저, 접면, 이용상황, 경작의 편부여부, 농경지 특성, 택지 후보지 특성, 임야 특성 등
행정, 기타조건	용도지역, 지구, 법정지목과 현황의 상이, 도로·하천 등 기타 규제사항 등 장래의 동향, 기타

다. 개별요인 비교치 결정

토지 기호	비교 표준지 기호	비교내용	격차율	비고
1	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.40	
2	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.37	
3	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.40	
4	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.30	
5	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.40	
6	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.30	
7	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.38	
8	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.40	
9	B	본건은 공시지가표준지B대비 획지조건 주위환경 주변토지이용상황 제 시설에의 접근성 등에서 우세함.	1.37	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

나. 관련근거

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

다. 인근지역 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회전례)

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준 시점	평가 목적	평가액 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	비고
1	원기리 945-15	대	262	계획 관리	2013.09.04	담보	400,000	330,000	
2	원기리 705-12	전	44	생산 관리	2012.08.27	취득 처분	360,000	--	
3	원기리 945-20	전	789	계획 관리	2013.04.18	담보	596,000	60,900	
4	원기리 B-1 ¹⁾	대	520	계획 관리	2013.02.28	취득 처분	334,000	--	B/L지번
5	원기리 C-1	대	472	계획 관리	2013.02.28	취득 처분	345,000	--	B/L지번

* 상기에서 개별공시지가는 평가시점의 공시지가임.

1) 완주군 시행 모악레이크빌 조성사업지내 소재

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 인근지역 거래사례

(출처 : 부동산정보체계, 등기부)

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래 시점	거래단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	완주군 구이면 원기리 705-33	대	681	계획관리	2013.01.15	390,308	87,400	
2	완주군 구이면 원기리 705-34	대	481	계획관리	2013.08.20	357,580	81,200	
3	완주군 구이면 원기리 705-37	대	555	계획관리	2013.09.04	372,324	89,200	
4	완주군 구이면 원기리 705-42	대	571	계획관리	2013.01.25	379,894	80,400	
5	완주군 구이면 원기리 522-1	전	519	농림지역	2013.03.22	385,300	102,000	
6	완주군 구이면 원기리 705-72	대	474	계획관리	2012.11.20	417,000	--	
7	완주군 구이면 원기리 727	답	233	농림지역	2012.11.16	343,300	21,100	

* 상기에서 개별공시지가는 거래시점의 공시지가임.

마. 인근 유사 토지의 지가수준

인근지역 내의 본건과 유사한 부동산의 호가수준은 위치에 따라 300,000원 ~ 400,000원/3.3㎡ 정도로 탐문조사되었습니다.

바. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 인근지역 평가선례, 거래사례자료, 적정지가수준, 인근지역의 지역특성, 본건 토지의 개별적 특성 및 본건의 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 할증 150%(적용치 : 2.500)로 결정하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 적용 토지단가의 결정

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 본건 인근지역의 일반적인 지가수준 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 결정하였습니다.

토지 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	가격(원/㎡)							
1	B	100,000	1.01238	1.00	1.40	2.500	354,333	354,000	
2	B	100,000	1.01238	1.00	1.37	2.500	346,740	347,000	
3	B	100,000	1.01238	1.00	1.40	2.500	354,333	354,000	
4	B	100,000	1.01238	1.00	1.30	2.500	329,023	329,000	
5	B	100,000	1.01238	1.00	1.40	2.500	354,333	354,000	
6	B	100,000	1.01238	1.00	1.30	2.500	329,023	329,000	
7	B	100,000	1.01238	1.00	1.38	2.500	349,271	349,000	
8	B	100,000	1.01238	1.00	1.40	2.500	354,333	354,000	
9	B	100,000	1.01238	1.00	1.37	2.500	346,740	347,000	



평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 시산가격조정 및 감정평가액 결정

제반 가격자료에 의해 공시지가기준법 등을 적용하여 산정한 상기 토지가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본건 평가대상 물건의 성격, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 후첨 ‘명세표’와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 결정의견

본건 부동산은 완주군 구이면 원거리 소재 ‘상학마을’ 남동측 인근에 위치하는 주거나지(조성된 택지)인 일단의 토지로 효용도, 규모, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며 인근 평가전례 수준 및 거래사례수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됩니다.



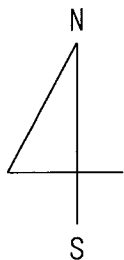
토지평가명세표

【서림마을】

Page : 1

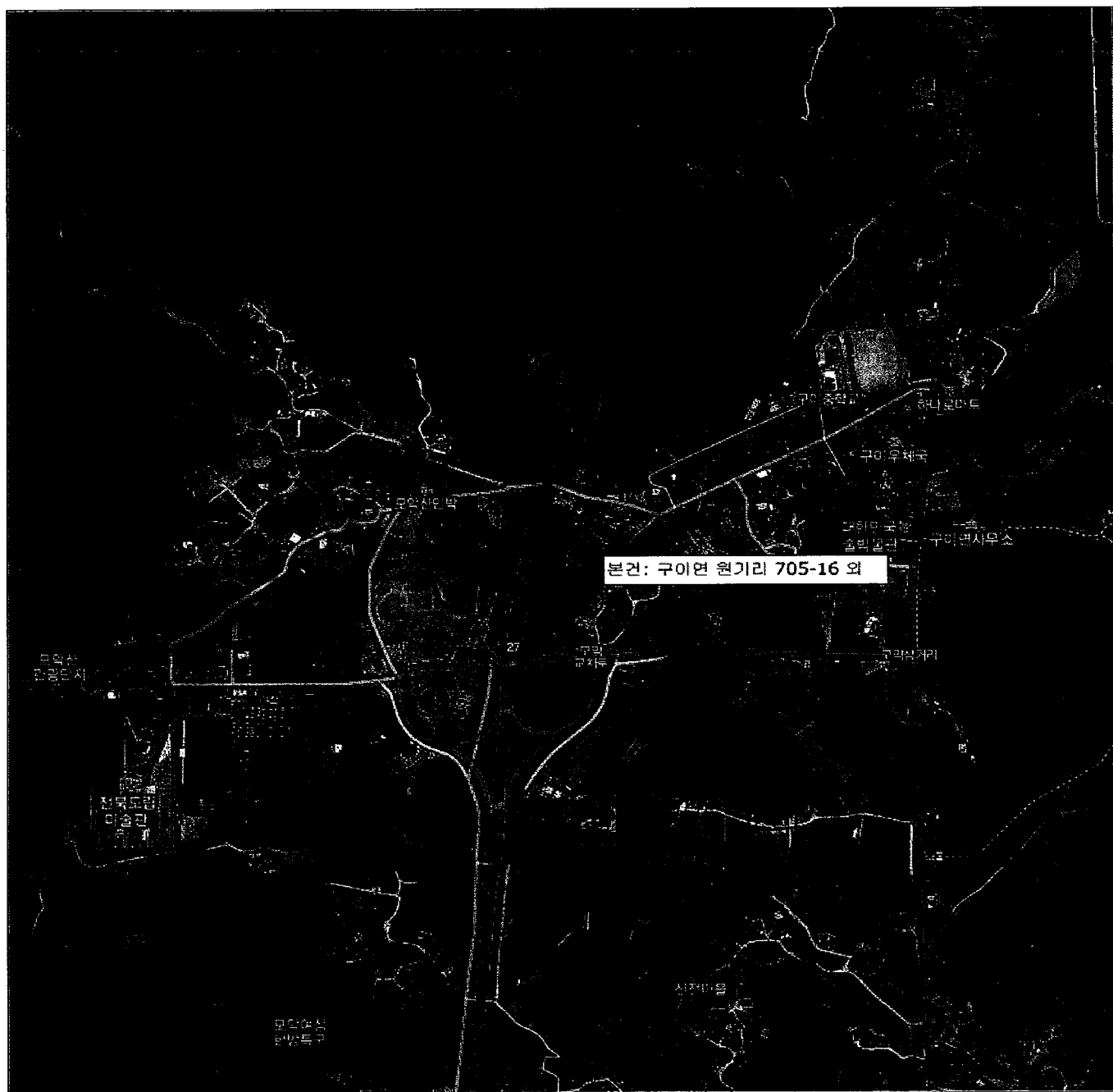
기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라북도 완주군 구이면 원거리	705-16	대	계획관리지역	498	498	354,000	176,292,000	
2	"	705-52	대	계획관리지역	466	466	347,000	161,702,000	
3	"	705-35	대	계획관리지역	502	502	354,000	177,708,000	
4	"	705-1	대	계획관리지역	717	717	329,000	235,893,000	
5	"	705-39	대	계획관리지역	472	472	354,000	167,088,000	
6	"	705-43	대	계획관리지역	749	749	329,000	246,421,000	
7	"	705-47	대	계획관리지역	536	536	349,000	187,064,000	
8	"	705-48	대	계획관리지역	513	513	354,000	181,602,000	
9	"	705-69	대	계획관리지역	597	597	347,000	207,159,000	
합 계								₩1,740,929,000	
				이 하		여	백		

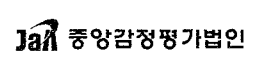
위 치 도



소 재 지

전라북도 완주군 구이면 원기리 705-16 외 토지





사 진 용 지



【 본건전경1-단지입구 】



【 본건전경2-단지내 】

110

사 진 용 지



【 본건전경3-단지내 】



【 본건전경4-단지내 】

110



(주)중앙감정평가법인

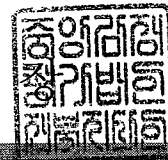
수 신 전북대학교 새마을금고 이사장
참 조

제 목 감 정 의 회 에 대 한 회 보

2013.11.06 자 귀 제 『 』호로 의뢰하신 『 완주군 구이면 원기리 705-16 외
토지 』에 대 하 여 불 임 과 같 이 감 정 하 여 회 보 합 니 다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부
4. 전자 세금 계산서 1 부 끝.

전 북 지 사



시행 중앙 072013-1106-002 (2013.11.11)

우편번호 560-821 전라북도 전주시 완산구 서신동 813-1전북농업인회관3층 /

전화 063-272-0001 전송 063-275-0099 / <http://www.jaa.co.kr>

중앙감정평가법인

(전화: 063-272-0001, 팩스: 063-275-0099)

문서번호 : 중앙 072013-1106-002

수 신 : 전북대학교 새마을금고 이사장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2013.11.06 자 귀 제 『

』 호로

의뢰하신 『

완주군 구이면 원기리 705-16 외 토지

』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,687,743	(1,740,929,000x(8/10,000))+295,000) ≈1,687,743
실 비	여 비	65,200	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	13,500	
	기타 실비	8,000	
	특별용역비	—	
소 계		86,700	1,000원 미만 절사
공 급 가 액		1,774,000	
부 가 가 치 세		177,400	
합 계		1,951,400	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		1,951,400	

불 임 : 감정평가서 2 부

나. 송 금 처

전북은행서신2지구지점 541-13-0313424

예금주: (주)중앙감정평가법인

전주농협화산로지점 501016-51-015181

예금주: (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1106-002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

*(주)중앙감정평가법인 전북지사 사업자등록번호 : 402-85-18305

전 북 지 사

