

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대한토지신탁(주)
건명 : 전라남도 순천시 왕지동 611-3 외
소재 부동산
감정평가서 번호 : 하나 240221-00-048



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02)586-6150, 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철



감정평가사

허재철

허재철 (인)

감정평가액 **이십칠억칠천삼만팔천원정 (₩2,770,038,000.-)**

의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	공매	
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024. 02. 26	2024. 02. 26	2024. 02. 28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
토지		4,895.0	토지	4,895.0	-	2,770,038,000
		이	하	여	백	
합계						₩2,770,038,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

모 (인)

허 (인)

양 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 순천시 왕지동 소재 '순천왕운초등학교' 북동측 인근에 위치(일련번호(1)~(7)) 및 남동측에 인접하여 위치(일련번호(8),(9))하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)로부터 평가의뢰된 보유자산 매각을 위한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2024년 02월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 02월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의외 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 토지상에 자생하는 임목 등은 거래관행에 따라 본건 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 일련번호(4)~(7)은 인근 주민들이 농경지로 사용하고 있는 것으로 현장 탐문되었고, 임대 관계 등은 확인 되지 아니하였으며, 지상에 농업용 울타리 등이 설치되어 있으나, 귀사와 협의 후 이에 구매됨 없이 토지를 평가하였는바, 추후 업무 진행시 임대 관계 등에 확인이 필요한 사항임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

④ 본건은 지구단위계획구역(왕지·조례지구)으로 내용은 아래와 같음.

■ 지구단위계획도(왕지·조례지구) - (출처 : 순천시청, 지구단위계획도 발취)



■ 일련번호(5)~(7)이 속하는 '단독3-5'의 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사항

단독주택3	
용적률 : 150%	높이 : 3층
건폐율 : 60%	용도 : -



※ 지구단위계획도상 일련번호(1)~(4)는 도시계획시설 '도로'로 표시되어 있으나, 지구단위계획 변경으로 도로 변경(삭제)된 상태로 최종 지구단위계획내용은 공부(토지이용계획확인서 및 확인도면) 확인 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

■ 지구단위계획 계획내용

도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
단독3	단독3-1 ~ 단독3-27	허용용도	[건축법시행령 별표1] <ul style="list-style-type: none"> •제1호 단독주택(다중 불허) •제3호 제1종 근린생활시설 •제2종근린생활시설(자동차영업소, 고시원업의 시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외) •제13호 운동시설 •제14호 업무시설 •제15호 나목 관광숙박시설 중 호스텔(단, 정화구역내 위치한 필지는 학교환경위생정화위원회 심의를 득한 필지에 한함) ※ 호스텔 건립시 관광진흥법 시행령 별표1의 등록기준 준용 및 순천시 호스텔 별도기준 적용 •제20호 자동차 관련시설 중 주차장, 세차장
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 외의 건축물 •학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율(%)	•60%이하
		용적률(%)	•150%
		높이(층수)	•3층 이하(단, 1층을 피로티 구조로 건축시 4층 허용)
		배치	<ul style="list-style-type: none"> •단독주택지내 건축물의 주방향은 계광, 통풍 등을 고려하여 가급적 남향으로 배치를 유도하여 쾌적한 주거환경 조성 •동시간 구획도로에 접한 획지는 진입구 변으로 옥외주차장 또는 마당을 설치하여 도로와 이격될 수 있도록 유도
		형태	<ul style="list-style-type: none"> •건물의 외벽은 건축물별로 동일한 재료를 사용하되, 주변 건축물과 상호 조화를 이룰 수 있도록 하여야 하며, 단독 주택지에 건축하는 모든 건축물은 경사지붕 권장 •지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등은 지상층의 외벽과 동일하게 처리 •담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. •소음공해 최소화를 위해 이중유리, 이중창, 지붕을 포함한 외벽에 방음재 사용(권장)
		색채	<ul style="list-style-type: none"> •검정색 계통의 외벽 마감재료 사용을 지양하며 밝은 분위기의 도시 경관 형성(단, 강조색은 가능) •원색의 사용을 금지하며 저채도 색채를 사용 •지붕과 울타리의 색을 동일계통 색채사용(권장)
		획지	<ul style="list-style-type: none"> •모든 획지는 원칙적으로 분할 할 수 없다. 다만 블록형 단독주택용지는 예외로 한다. •획지의 합병은 2개 이상의 획지를 합병할 수 있다. •블록형 단독주택용지의 획지분할시 231㎡이하로 분할 할 수 없다. •분할·합병시 각 획지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침의 내용을 준수해야 한다.
		건축선	-

(토지) 감정평가 명세표

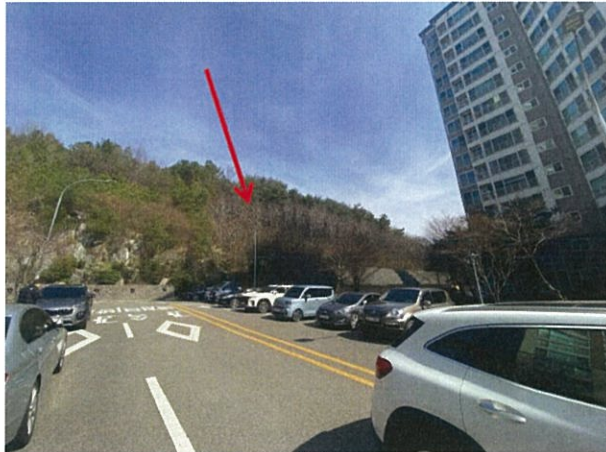
페이지 : 1

일련 번호	소재지	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	
1	전라남도 순천시 왕지동	611-3	임야	제2종 일반주거지역	2,750	2,750	560,000	1,540,000,000	
2	상동	657-1	전	제2종 일반주거지역	18	18	526,000	9,468,000	
3	상동	657-4	전	제2종 일반주거지역	48	48	526,000	25,248,000	
4	상동	657-6	전	자연녹지지역, 제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	899	390 509	570,000 631,000	222,300,000 321,179,000	제1종일반 주거지역 제2종일반 주거지역
5	상동	657-12	전	제1종 일반주거지역	49	49	485,000	23,765,000	
6	상동	658-1	전	제1종 일반주거지역	381	381	541,000	206,121,000	
7	상동	658-5	전	제1종 일반주거지역	296	296	570,000	168,720,000	
8	상동	788-10	답	제2종 일반주거지역	17	17	501,000	8,517,000	
9	상동	788-12	답	제2종 일반주거지역	437	437	560,000	244,720,000	
합 계								₩2,770,038,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전라남도 순천시 왕지동 611-3 외 8필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역
	이용상황	토지임야, 전
	지 목	임야, 전, 답
	면 적	4,895 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	왕지동 611-3	2,750	임야	토지임야	2종일주	중로한면	세장형 완경사	89,200
2	왕지동 657-1	18	전	전	2종일주	맹지	삼각형 완경사	150,000
3	왕지동 657-4	48	전	전	2종일주	맹지	부정형 완경사	150,000
4	왕지동 657-6	899	전	전	자연녹지, 1종일주, 2종일주	맹지	사다리 완경사	154,200
5	왕지동 657-12	49	전	전	1종일주	맹지	사다리 완경사	176,500
6	왕지동 658-1	381	전	전	1종일주	맹지	부정형 완경사	227,000
7	왕지동 658-5	296	전	전	1종일주	맹지	사다리 완경사	200,000
8	왕지동 788-10	17	답	전	2종일주	중로한면	삼각형 저 지	293,300
9	왕지동 788-12	437	답	전	2종일주	중로한면	부정형 저 지	288,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 일련번호(1)은 순천시청 담당자(서진아 061-749-6315) 유선확인시 제1종지구단위계획구역(왕지·조례지구) 도시계획시설 '도로'에서 미정비로 인하여 2021.12.01일자로 도시계획시설 '도로' 실효되어 변경된 상태로, 지적도상 서측 인접 도시계획시설 '도로(중로)'에 접하나, 사실상 차량이용 접근성 및 통행의 정도 등을 고려하여 평가하였음.
- ② 일련번호(4)는 용도지역이 둘 이상(자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐 소재하여 각 용도지역별로 가치를 달리하는 바, 각 용도지역별로 구분하여 평가하되, 해당 용도지역 면적은 토지이용계획확인서상 확인도면 등에 의거 개략적으로 산출하였음.
- ③ 일련번호(4)의 용도지역 중 자연녹지지역 부분은 토지이용계획확인서의 용도지역선상 지적선과 중첩되는 부분으로 공부 전체면적 중 해당면적 비율이 과소(약 4%미만)하여 구분평가의 실익이 다소 적을 것으로 판단되는 바, 주된 용도지역인 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역에 포함하여 평가하였음.
- ④ 일련번호(8),(9)은 도시계획시설 '도로'에 해당하는 바, 공법상 제한 정도를 감안하여 평가하였음.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m ²)
A	조례동 728-1	1,610	전	주거나지	2종일주	맹지	사다리평지	429,900
B	왕지동 614	1,487	전	전	1종일주	세로(가)	부정형완경사지	199,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	자가변동률(%)	비 고
A) 주거지역	0.173	전라남도 순천시 (2024.01.01~2024.02.26) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.094 $(1 + 0.00094) \times (1 + 0.00094 \times 26/31)$ ≈ 1.00173
B) 주거지역	0.173	전라남도 순천시 (2024.01.01~2024.02.26) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.094 $(1 + 0.00094) \times (1 + 0.00094 \times 26/31)$ ≈ 1.00173

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건은 비교표준지 대비 면적 및 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.94	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.599	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(2),(3)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.75	본건은 비교표준지 대비 면적, 경사도 및 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.563	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(4)-1종일주 부분, (7)/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.850	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(4)-2종일주 부분/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.675	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(5)/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건은 비교표준지 대비 면적 및 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.723	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(6)/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.808	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(8)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건은 비교표준지 대비 면적 및 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.70	본건은 비교표준지 대비 도시계획시설 도로저촉으로 인한 행정상 조장의 정도 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.536	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(9)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.70	본건은 비교표준지 대비 도시계획시설 도로저촉으로 인한 행정상 조장의 정도 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.599	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
전,답	아파트단지 주변	세로	800,000 ~ 900,000	2종일주
			650,000 ~ 750,000	1종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점 개별공시지가 (형상 등)
(1)	(2)	왕지동 657-1	2종일주	전 전	2022.04.08	담보	1,160,000	152,600 부정형
(2)	(3)	왕지동 657-4	2종일주	전 전	2022.04.08	담보	1,160,000	152,600 부정형
(3)	(4)	왕지동 657-6	2종일주	전 전	2022.04.08	담보	1,160,000	156,900 사다리
(4)	(4)	왕지동 657-6	1종일주	전 전	2022.04.08	담보	1,040,000	156,900 사다리

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점 개별공시지가 (형상 등)	비고
(5)	조례동 570-9	2종일주	답 주거나지	2023.07.21	담보	2,320,000	586,400 부정형	현황 나지
(6)	왕지동 782-1	2종일주	답 주거나지	2021.12.14	담보	512,000	292,900 사다리	전체 도시계획시설 도로 저축
(7)	왕지동 663	1종일주	전 전	2021.05.10	담보	581,000	160,600 부정형	도시계획시설 도로 약 10% 저축
(8)	조례동 280-4	1종일주	전 전	2022.03.14	담보	659,000	195,700 부정형	도시계획시설 약 52% 저축
(9)	조례동 276-18	1종일주	전 전	2021.07.05	담보	411,000	138,500 부정형	도시계획시설 도로 약 20% 저축

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	왕지동 657-5	2종일주 전/전	354,000,000 원 (@ 702,000원/m ²)	2022.09.27 -	504m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 354,000,000원 / 504m ² ≒ 702,000원/m ²				
#2	조례동 1282-6	2종일주 전/전	160,000,000 원 (@ 874,000원/m ²)	2021.04.28 -	183m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 160,000,000원 / 183m ² ≒ 874,000원/m ²				
#3	조례동 570-9	2종일주 답/주거나지	1,074,000,000 원 (@ 2,000,000원/m ²)	2021.12.31 -	536m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,074,000,000원 / 536m ² ≒ 2,000,000원/m ²				
#4	조례동 276-18	1종일주 전/전	480,000,000 원 (@ 432,000원/m ²)	2021.06.15 -	1,110m ² -	도시계획시설 도로 약 20% 저축
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 480,000,000원 / 1,110m ² ≒ 432,000원/m ²				
#5	왕지동 454-2	1종일주 답/답	217,500,000 원 (@ 657,000원/m ²)	2022.07.05 -	1,554m ² 중 331m ² -	지분 거래
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 217,500,000원 / 331m ² ≒ 657,000원/m ²				
#6	조례동 152-1	1종일주 전/전	197,400,000 원 (@ 424,000원/m ²)	2021.10.07 -	1,066m ² 중 466m ² -	도시계획시설 도로 약 35% 저축, 지분 거래
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 197,400,000원 / 466m ² ≒ 424,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	전남 순천시 2023년 02월 ~ 2024년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	16,609,930,320	12,114,434,160	72.9	270	87	32.2
답	2,531,850,680	2,219,557,900	87.7	68	22	32.4
대지	1,474,452,700	1,346,069,500	91.3	28	14	50
임야	10,308,153,310	5,937,659,850	57.6	93	25	26.9
잡종지	656,223,100	668,178,000	101.8	8	3	37.5
전	1,639,250,530	1,942,968,910	118.5	73	23	31.5

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 거래 및 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래 및 평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	702,000	1.00882	1.000	1.320	934,812		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	2.170	2.17
	429,900	1.00173	-	-	430,643		

¹⁾거래사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

²⁾시점수정(2022.09.27 ~ 2024.02.26, 전라남도 순천시 주거) : 0.882% (1.00882)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 거래사례#1 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근	환경	획지	행정	기타	
1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	581,000	1.06616	1.000	1.082	670,232		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	3.360	3.36
	199,100	1.00173	-	-	199,444		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(7)을 선정함.

²⁾시점수정(2021.05.10 ~ 2024.02.26, 전라남도 순천시 주거) : 6.616% (1.06616)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(7) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(7) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 행정조건(평가사례(7): 도시계획시설 도로 약 10% 저축 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.05	1.00	1.03	1.00	1.082

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	429,900	1.00173	1.000	0.599	2.17	559,763	560,000	-
2	A	429,900	1.00173	1.000	0.563	2.17	526,121	526,000	-
3	A	429,900	1.00173	1.000	0.563	2.17	526,121	526,000	-
4	B	199,100	1.00173	1.000	0.850	3.36	569,613	570,000	1종일주
	A	429,900	1.00173	1.000	0.675	2.17	630,785	631,000	2종일주
5	B	199,100	1.00173	1.000	0.723	3.36	484,506	485,000	-
6	B	199,100	1.00173	1.000	0.808	3.36	541,467	541,000	-
7	B	199,100	1.00173	1.000	0.850	3.36	569,613	570,000	-
8	A	429,900	1.00173	1.000	0.536	2.17	500,890	501,000	-
9	A	429,900	1.00173	1.000	0.599	2.17	559,763	560,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2,#4

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 주거지역	6.767	전라남도 순천시 (2021.04.28~2024.02.26) 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.349 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.371 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.353 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.374 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.368 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.319 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.307 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.321 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.297 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.143 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.542 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.094 $(1 + 0.00349 * 3/30) * (1 + 0.00371) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00374) * (1 + 0.00368) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00307) * (1 + 0.00321) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.03143) * (1 + 0.00542) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00094 * 26/31)$ ≈ 1.06767
#4 주거지역	6.161	전라남도 순천시 (2021.06.15~2024.02.26) 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.353 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.374 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.368 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.319 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.307 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.321 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.297 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.143 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.542 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.094 $(1 + 0.00353 * 16/30) * (1 + 0.00374) * (1 + 0.00368) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00307) * (1 + 0.00321) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.03143) * (1 + 0.00542) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00094 * 26/31)$ ≈ 1.06161

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(1)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건은 사례 대비 면적 및 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.94	본건은 사례 대비 지목 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.639	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(2),(3)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.75	본건은 사례 대비 면적, 경사도 및 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.638	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(4)-1종일주, (7)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건은 사례 대비 형상 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.06	본건은 비교표준지 대비 도시계획시설 도로 저축으로 인한 행정상 조장의 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.336	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(4)-2종일주/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건은 사례 대비 면적, 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.765	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(5)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건은 사례 대비 면적 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.06	본건은 비교표준지 대비 도시계획시설 도로 저촉으로 인한 행정상 조장의 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.145	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(6)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건은 사례 대비 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.06	본건은 비교표준지 대비 도시계획시설 도로 저촉으로 인한 행정상 조장의 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.272	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(8)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건은 사례 대비 농로의 상태 등에서 열세하나, 취락과의 접근성 등에서 우세하여 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건은 사례 대비 면적 및 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.70	본건은 사례 대비 도시계획시설 도로 저촉으로 인한 행정상 조장의 정도 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.595	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호(9)/비교사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건은 사례 대비 농로의 상태 등에서 열세하나, 취락과의 접근성 등에서 우세하여 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.70	본건은 사례 대비 도시계획시설 도로 저촉으로 인한 행정상 조장의 정도 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.665	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	874,000	1.000	1.06767	1.000	0.639	596,278	596,000
2	#2	874,000	1.000	1.06767	1.000	0.638	595,345	595,000
3	#2	874,000	1.000	1.06767	1.000	0.638	595,345	595,000
4	#4	432,000	1.000	1.06161	1.000	1.336	612,710	613,000 (1층일주)
	#2	874,000	1.000	1.06767	1.000	0.765	713,854	714,000 (2층일주)
5	#4	432,000	1.000	1.06161	1.000	1.145	525,114	525,000
6	#4	432,000	1.000	1.06161	1.000	1.272	583,358	583,000
7	#4	432,000	1.000	1.06161	1.000	1.336	612,710	613,000
8	#2	874,000	1.000	1.06767	1.000	0.595	555,220	555,000
9	#2	874,000	1.000	1.06767	1.000	0.665	620,540	621,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	560,000	596,000	-
2	526,000	595,000	-
3	526,000	595,000	-
4	570,000	613,000	1종일주
	631,000	714,000	2종일주
5	485,000	525,000	-
6	541,000	583,000	-
7	570,000	613,000	-
8	501,000	555,000	-
9	560,000	621,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	2,770,038,000 원
	합 계	2,770,038,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

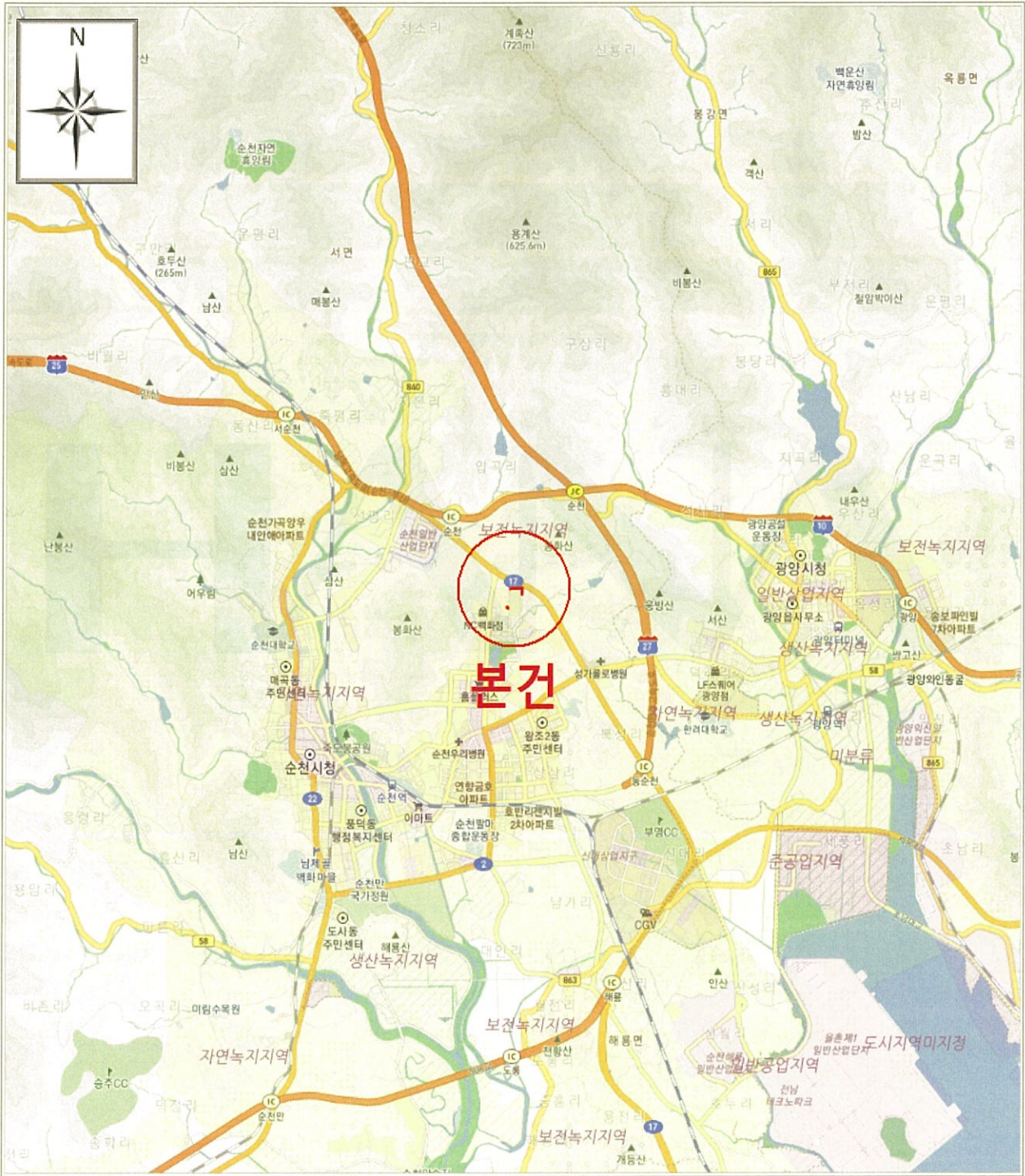
~

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 전라남도 순천시 왕지동 소재 '순천왕운초등학교' 북동측 인근에 위치(일련번호(1)~(7)) 및 남동측에 인접하여 위치(일련번호(8),(9))함.
주 위 환 경	본건 주위는 대규모 아파트 단지가 밀집한 순천법원, 검찰청 주변 주택지대로서, 제반 입지여건 무난함.
교 통 상 황	본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 대중교통 수단인 버스정류장이 인근에 소재하여 제반 교통편의는 무난함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호(1) 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법></p> <p>■ 일련번호(2),(3) 공히 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률></p> <p>■ 일련번호(4) 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(녹지지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률></p> <p>■ 일련번호(5)~(7) 공히 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률></p> <p>■ 일련번호(8),(9) 공히 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 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></p>
형세 및 이용상황 도로 상태	후첨 '지적도 및 사진용지' 참조.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	-
임대사항	-
기 타 사 항	-

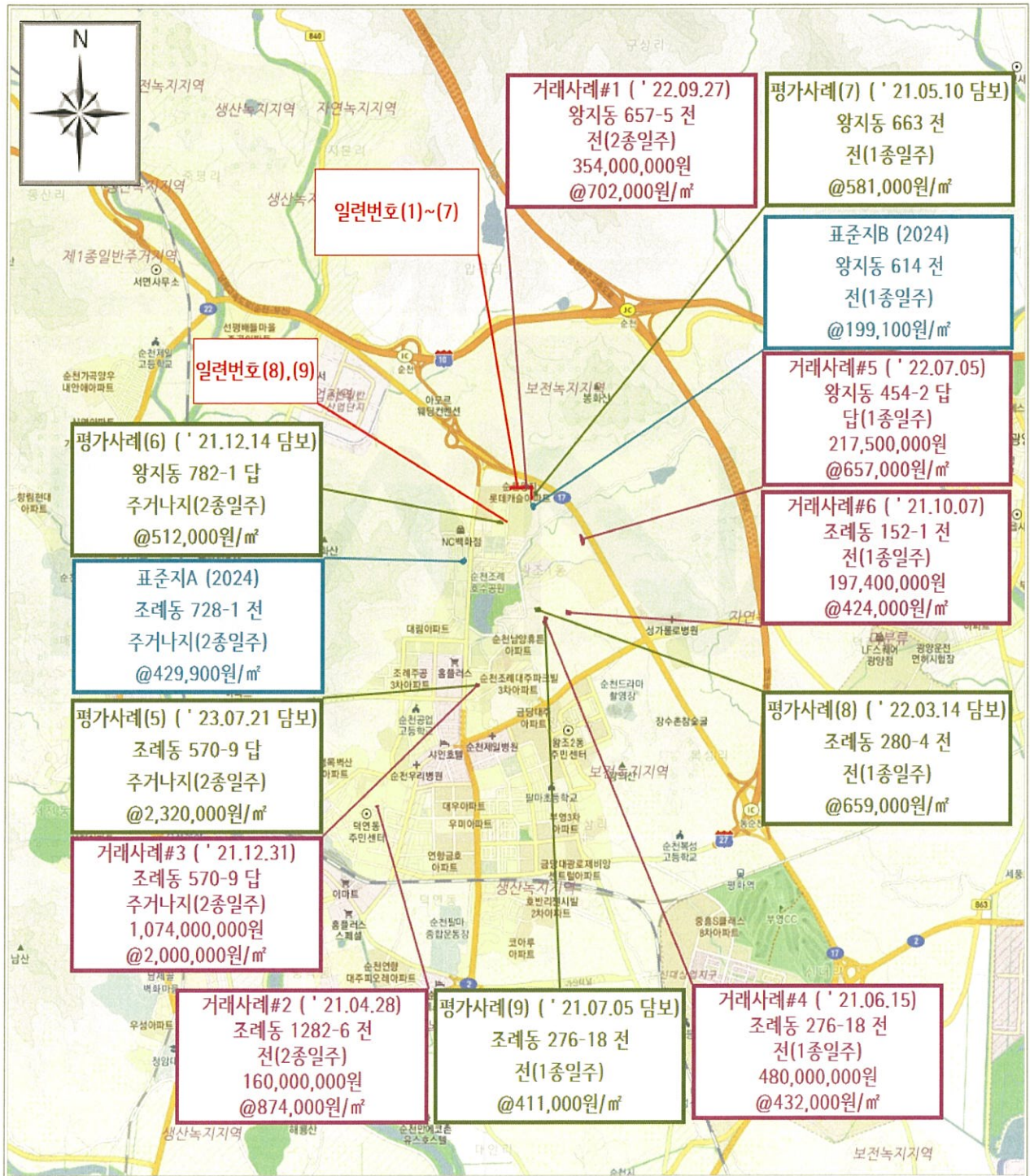
광역 위치도

소재지	전라남도 순천시 왕지동 611-3 외 8필지
-----	--------------------------



가 격 참 고 도 - 2

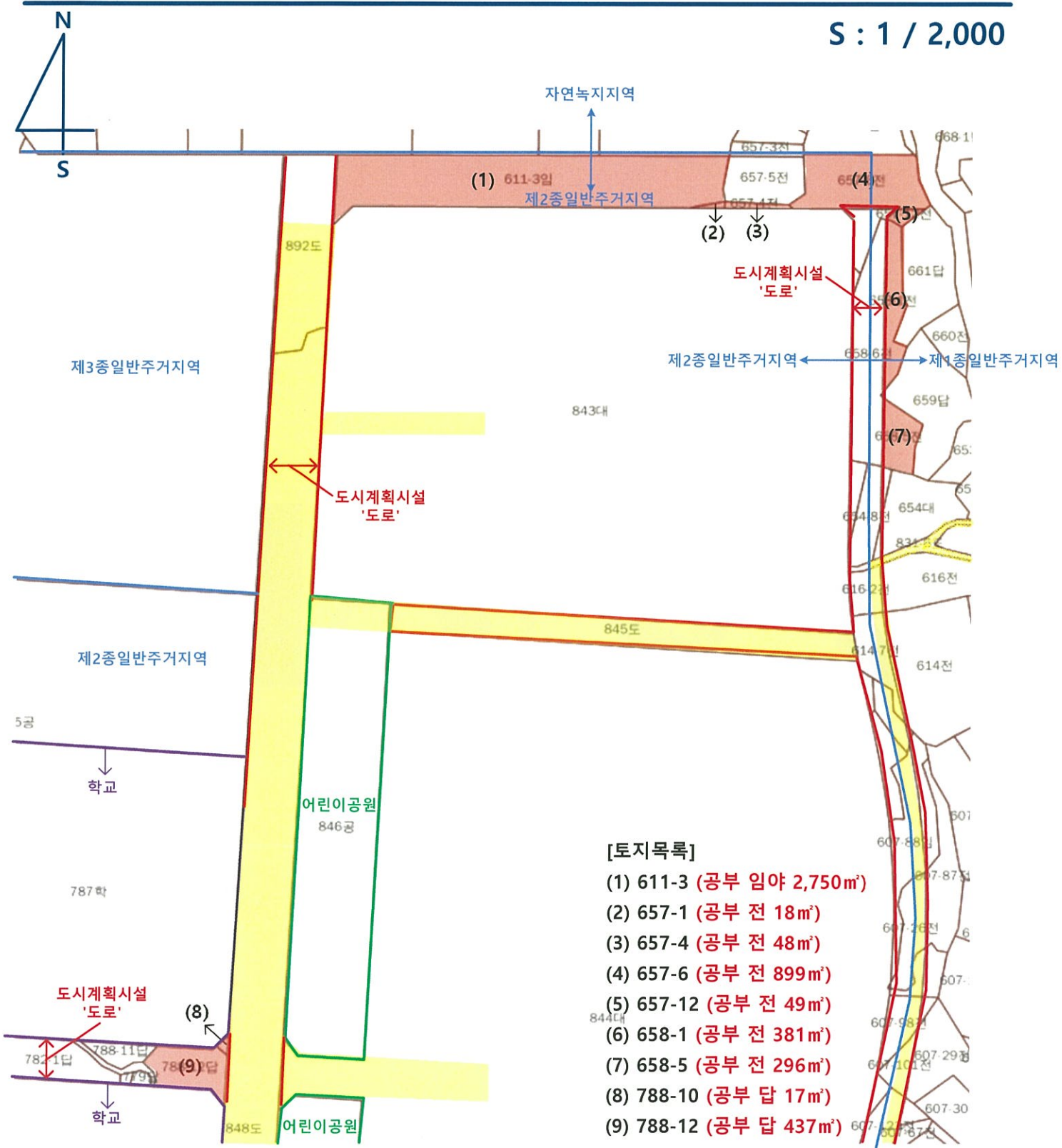
소재지	전라남도 순천시 왕지동 611-3 외 8필지
-----	--------------------------



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지 적 도

S : 1 / 2,000



[토지목록]

- (1) 611-3 (공부 임야 2,750㎡)
- (2) 657-1 (공부 전 18㎡)
- (3) 657-4 (공부 전 48㎡)
- (4) 657-6 (공부 전 899㎡)
- (5) 657-12 (공부 전 49㎡)
- (6) 658-1 (공부 전 381㎡)
- (7) 658-5 (공부 전 296㎡)
- (8) 788-10 (공부 답 17㎡)
- (9) 788-12 (공부 답 437㎡)

범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

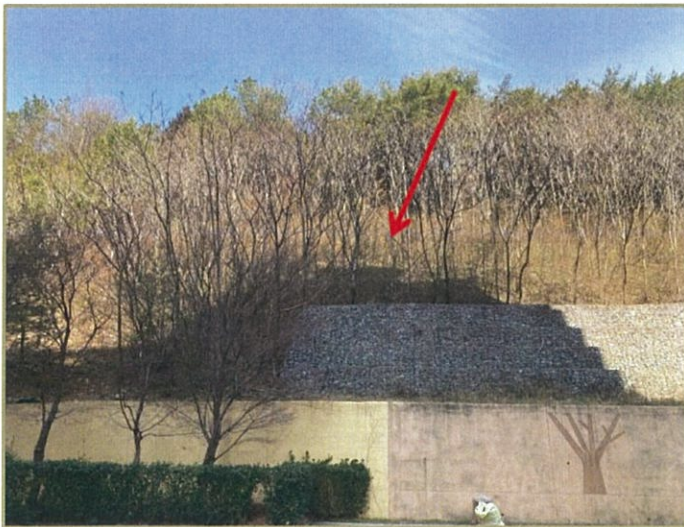
소재지	전라남도 순천시 왕지동 611-3 외 8필지
-----	--------------------------



일련번호(1)~(7) 주위원경 - 남서측에서 촬영



일련번호(1)~(7) 주위환경 - 남서측에서 촬영



일련번호(1)



일련번호(1)

사 진 용 지

소재지	전라남도 순천시 왕지동 611-3 외 8필지
-----	--------------------------



일련번호(2),(3)



일련번호(2),(3)



일련번호(4)



일련번호(5)

사 진 용 지

소재지	전라남도 순천시 왕지동 611-3 외 8필지
-----	--------------------------



일련번호(6)



일련번호(7)



일련번호(8),(9) 주위원경 - 남동측에서 촬영



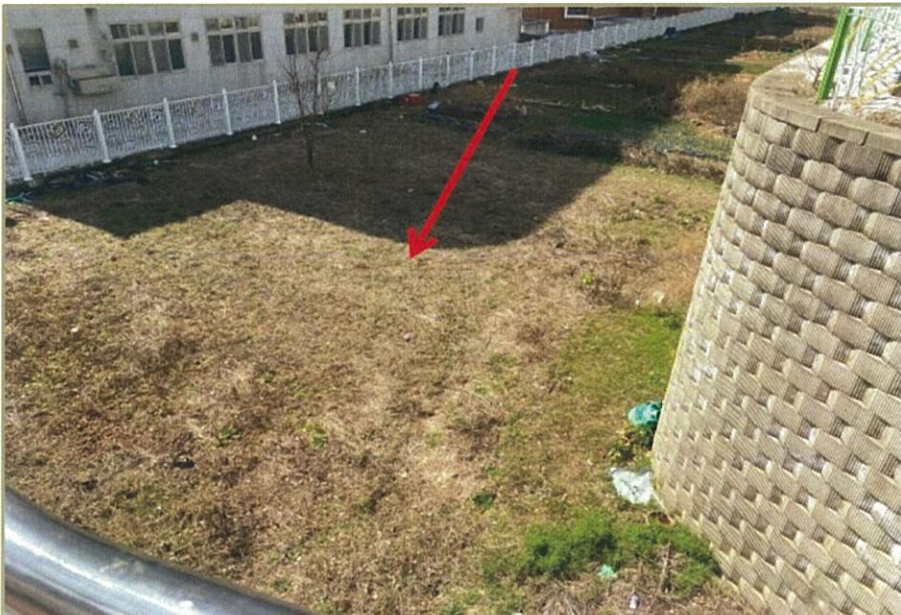
일련번호(8),(9) 주위환경 - 북동측에서 촬영

사 진 용 지

소재지	전라남도 순천시 왕지동 611-3 외 8필지
-----	--------------------------



일련번호(8),(9)



일련번호(8),(9)