

감정평가서

의뢰인	광주은행 여신관리부
건명	전라남도 순천시 가곡동 261-3 외 소재 토지
번호	제일 C1901-3102-1호

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.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

광주전남 광주광역시 동구 의재로 23-1(학동 용문빌딩 5층)
지사 TEL. (062)233-6601 FAX. (062)233-6604

■ 본사 : (02) 3019-1200	Fax : (02) 3019-1234	■ 경기지사 : (031) 709-2211	Fax : (031) 709-0097	■ 강원지사 : (033) 745-6116	Fax : (033) 745-6118
■ 경기남부지사 : (031) 269-7172	Fax : (031) 269-7172	■ 충북지사 : (043) 264-8600	Fax : (043) 264-8118	■ 부산지사 : (051) 555-3232	Fax : (051) 555-3239
■ 경인지사 : (032) 464-4411	Fax : (032) 464-4462	■ 북부지사 : (031) 829-9500	Fax : (031) 829-9600	■ 광주전남지사 : (062) 233-6601	Fax : (062) 233-6604
■ 충남지사 : (041) 553-7171	Fax : (041) 553-7174	■ 제주지사 : (064) 702-1991	Fax : (064) 726-1995		
■ 경남지사 : (055) 222-2100	Fax : (055) 222-2205	■ 대구경북지사 : (053) 763-8999	Fax : (053) 763-8991		



감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인증번호	FA19-2028369	발급일자	2019.02.18
감정평가서 번호	C1901-3102-1	심사일자	2019.02.18
평가목적	담보	발의처	광주/전남지사
평가의뢰인	광주은행 여신관리부		
건명	전라남도 순천시 가곡동 261-3 '외 소재 토지		
감정평가금액	一 金이억이천사백사십오만육천원整 (₩224,456,000.-)		

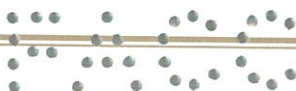
우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회



감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인
지사장 류현승



[부동산]감정평가표

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

감정평가사 문태식

문태식

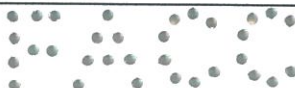
문태식

문태식

(인)

(주)제일감정평가법인 광주전남지사장 류현승 (서명 또는 인)

감정평가액	이억이천사백사십오만육천원 (₩224,456,000.-)					
의뢰인	광주은행 여신관리부		감정평가 목적	일반거래(시가참고)		
채무자	(주)신흥이엔지		제출처	광주은행 여신관리부		
소유자 (대상업체명)	(주)신흥이엔지 (공부상:국제자산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
목표시근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장, 환지예정면적		감정평가조건	-		
			기준시점	조사기간	작성일	
			2019. 02. 07	2019. 02. 06~ 2019. 02. 07	2019. 02. 12	
감정평가 내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	543	토지	280.3	560,000	156,968,000
	건물	148	건물	148	456,000	67,488,000
		이	하	여	백	
	합계					₩224,456,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 오, 중, 권 (인)					



(주)제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

Appraisal Summary

1. 감정평가 대상물건

소 재 지	전라남도 순천시 가곡동 261-3(21블럭 2로트, 가지번 1038-2)		
물건종류	토지, 건물	이용상황	주상기타

2. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	280.3	557,000	159,968,000	환지면적기준
건 물	148	456,000	67,488,000	-
합 계			224,456,000	

3. 인근 지가수준 및 기타 참고사항

용도지역	표준적 이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
제2종일반주거지역	주거기타	세로한면	500,000원 ~ 600,000원	실거래자료 및 현장조사 등
참고사항	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 전라남도 순천시 가곡동 소재 “참샘마을 휴먼시아 아파트” 남동측 인근에 위치하는 부동산에 대한, 광주은행 여신관리부의 공매진행을 위한 시가참고 목적의 감정평가임.

2. 평가기준

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

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	가곡동 261-3 (21블럭 2로트)	대	280.3	제2종일주	주상기타	세로 한면	세장형 평지	-	가치번 1038-2

나. 대상 건물 개요(건축물대장 기준)

기호	소재지	구조	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	가곡동 21블럭 2로트	경량철골구조 판넬지붕 1층	창고시설	148	2016.04.19	-

다. 공법상 제한사항

【 토지이용계획 】	제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15M~20M)(저축), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>.
------------	--



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019.02.07.임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사일은 2019.02.06 ~ 2019.02.07.이며, 현장조사 결과 공부상 면적, 구조, 이용상황 등과 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.

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

7. 기타 참고사항

- ① 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 대상 물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 일치하는 바 물적 동일성이 인정됨.
- ③ 대상 토지는 가곡토지구획정리사업지구 내에 위치한 토지로서 변경 후 환지면적을 기준으로 평가하였음.

토지 기 호	변경 전 지번	변경 후 지번	권리면적	환지면적	비고
1	가곡동 261-3	21블럭 2로트 (가지번 1038-2)	285.8	280.3	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
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.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
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 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교 하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 본문에 따라 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 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 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 : 2018.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	가곡동 가1038-1	대	815.5	주상나지	제2종일주	세각(가)	가장형 평지	287,000	21블럭 1로트



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

[전라남도 순천시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.01.01.~2018.12.31	4.693	상업지역 (1+0.04693) x (1+0.0495 x38/31) ≒ 1.5328
2018.12.01.~2018.12.31	0.495	
누 계 2018.01.01.~2019.02.07	5.328 (1.5328)	

※ 2019년 01월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2018년12월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인이 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성,	1.00	상호 대등함.
	인근환경, 자연환경	인근토지의 이용상황, 지반, 지질 등		
획지 조건	면적,형상 등	면적, 형상, 깊이, 부정형지, 삼각지	0.97	획지조건에서 다소 열등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	상호 대등함.
누 계			0.97	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 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.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황 /도로조건	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	가곡동 가지번 1045-11	204	제2종일주 /대	주상기타 /중로한면	2018.03.21	118,000,000	578,431	-

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

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황 /도로조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	가곡동 가지번 1030-11	846.7	제2종일주 /대	주상기타 /중로한면	담보	2018.01.11	598,000	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근지역 유사토지 지가수준

대상 주변 토지가격

대상 주변은 가곡동 토지구획정리사업지구로서 유사토지 가격은 500,000원 ~600,000원 수준으로 조사되었음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 표준지공시지가의 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례1」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황 /도로조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	가곡동 가치번 1030-11	846.7	제2종일주 /대	주상기타 /중로한면	담보	2018.01.11	598,000	-

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)	
A	1	598,000	1.05216	1.00	1.00	0.918	557,598	
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2018.01.11.~2019.02.07. 전라남도 순천시 주거지역 지가변동을 적용함.							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	비교표준지(A)는 「평가사례1」 대비 가로조건에서 열등하나 획지조건에서 우등함.							
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	0.90	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.918

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2018.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	287,000	1.05328	302,291

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	577,598	302,291	1.911



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지공시지가 가격 격차율 산정치	1.911
그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 91% 증액 보정함.(1.91)

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	287,000	1.05328	1.00	0.97	1.91	560,055	560,000

아. 주된 방법[공시지가기준법]에 의한 시산가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호1	543	280.3	560,000	156,968,000	-
합 계					156,968,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래 사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황 /도로조건	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	가곡동 가치번 1045-11	204	제2종일주 /대	주상기타 /중로한면	2018.03.21	118,000,000	578,431	-

다. 토지단가 산출 및 결정

평가대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	1	578,431	1.00	1.04329	1.00	1.00	0.93	561,286	561,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.								
시점수정	2018.03.21.~2019.02.07. 전라남도 순천시 주거지역 지가변동을 적용함.								
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	평가대상은 거래사례1대비 가로조건에서 열등함.								
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호1	543	280.3	561,000	157,248,300	-
합 계					157,248,300	

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액[試算價額]

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	156,968,000	157,248,300

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-04-06-10	일반창고	경량철골구조 /샌드위치패널	3	660,000	35 (30~40)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2018년 건물재조달원가자료집

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	-
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	-
냉난방설비	냉난방설비	-
계	-	-

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2018년 건물재조달원가자료집



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 내용연수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

구분		용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층	창고시설	경량철골구조 판넬지붕	40	480,000	-

2. 건물단가 산출 및 결정

구분		사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1층	2016.04.19	480,000	40	12	12	38/40	456,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

3. 건물 감정평가액

구분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
건물	가	148	148	456,000	67,488,000	-
합계					67,488,000	

V. 기타 참고사항

-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

종 별	구분	감정평가액 (원)	비 고
물건별 평가액	토 지	156,968,000	-
	건 물	67,488,000	-
합 계		224,456,000	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료, 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



토지, 건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-02-07]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 순천시 가곡동	261-3 (가곡지구 21블럭 2로트)	답	제2종일반 주거지역	543.0	280.3	560,000	156,968,000	가지번 1038-2 환지면적 기준
가	[도로명주소] 전라남도 순천시 고지6길 7	" (가곡지구 21블럭 2로트)	창고시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	148	148	456,000	67,488,000	480,000 x 38/40
합 계								₩224,456,000.-	
이 하 여 백									



토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 8. 임대관계 |
| 3. 형상 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

전라남도 순천시 가곡동 소재 '가곡토지구획정리사업지구'내에 위치함.

2. 교통상황

주위는 아파트단지, 주상용, 주거용, 나지 등이 혼재하는 주상지대임.

3. 형상 및 이용상황

세장형 평지로서 창고용부지임.

4. 인접 도로상태

포장된 세로(가)에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15M~20M)(저축), 가축사육제한구역(주거지역(전축종제한 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

환지면적기준으로 평가함.

8. 임대관계

-

9. 기타 참고사항

-



건물감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 냉난방설비

4. 위생 및 기타설비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계
8. 기 타

1. 건물의 구조

경량철골구조 1층 건물로서
외벽 : 칼라쉬트마감,
창호 : 하이샷시창호마감.

2. 이 용 상 태

창고로 이용중임.

3. 냉난방설비

-

4. 위생 및 기타설비

급배수설비 등 갖추.

5. 부합물 및 종물관계

-

6. 공부와의 차이

-

7. 임대관계

-

8. 기 타

-



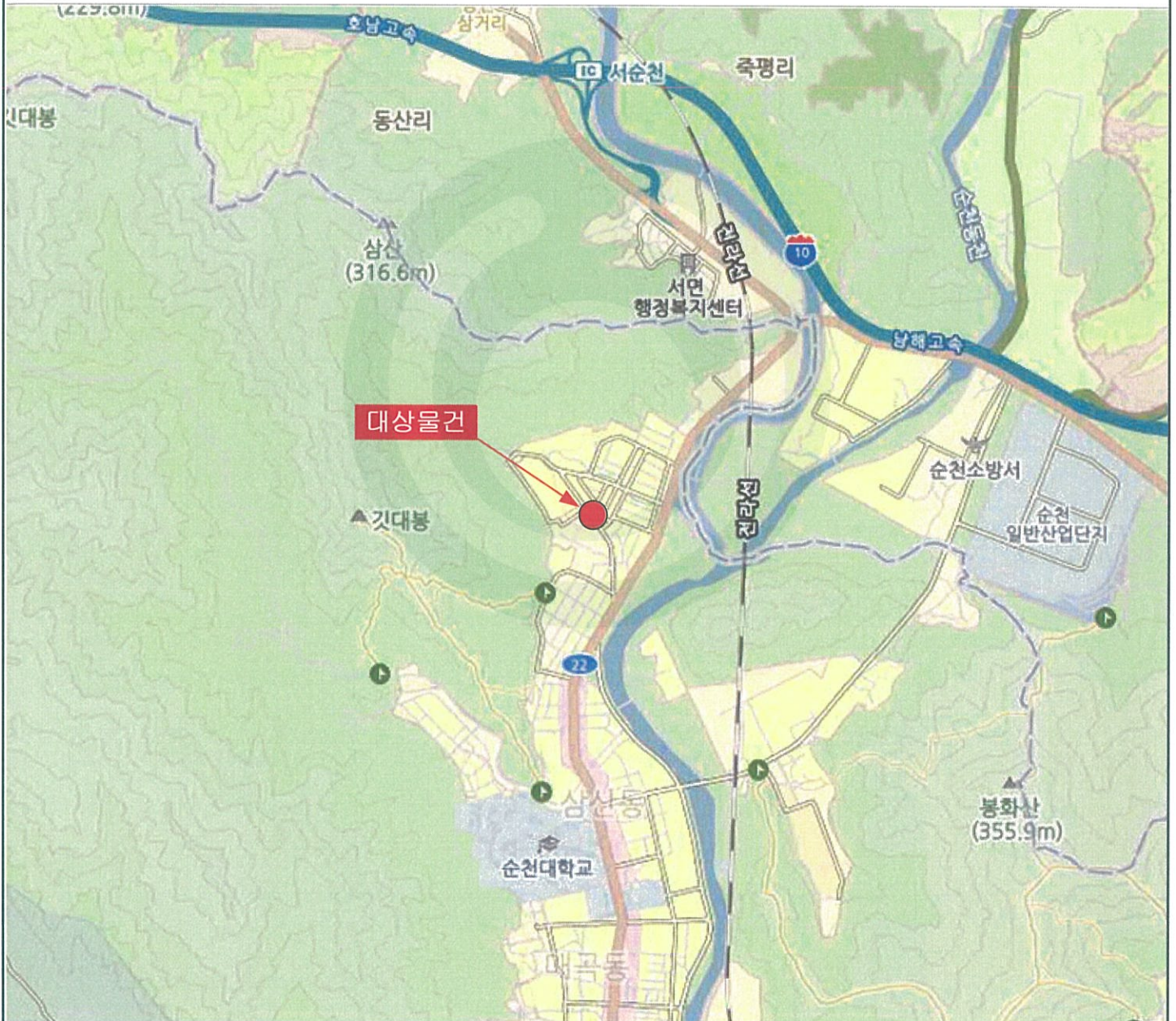
(주)제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

위 치 도



소재지

전라남도 순천시 가곡동 261-3



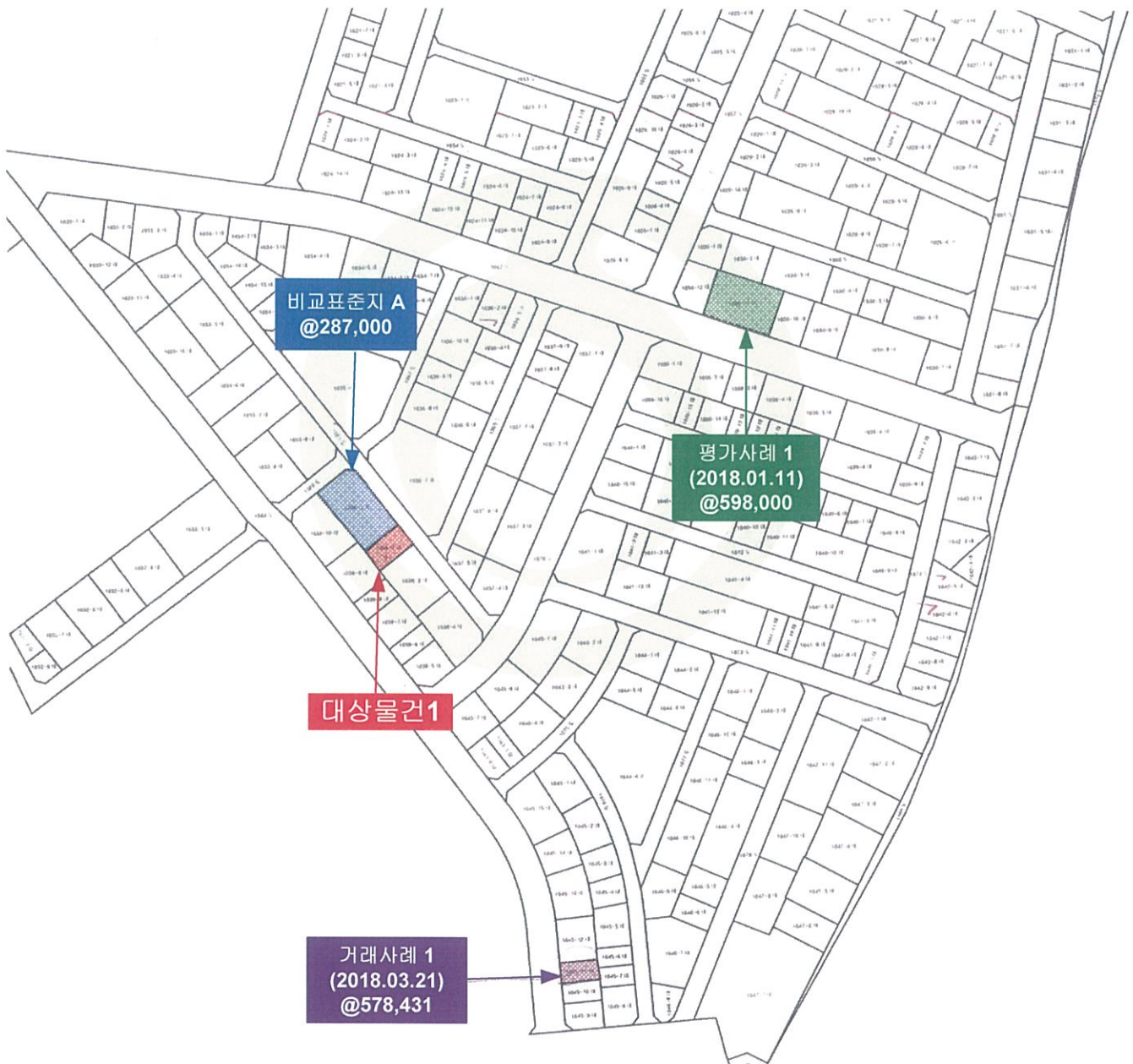
(주) 제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

위 치 도



소재지

전라남도 순천시 가곡동 261-3

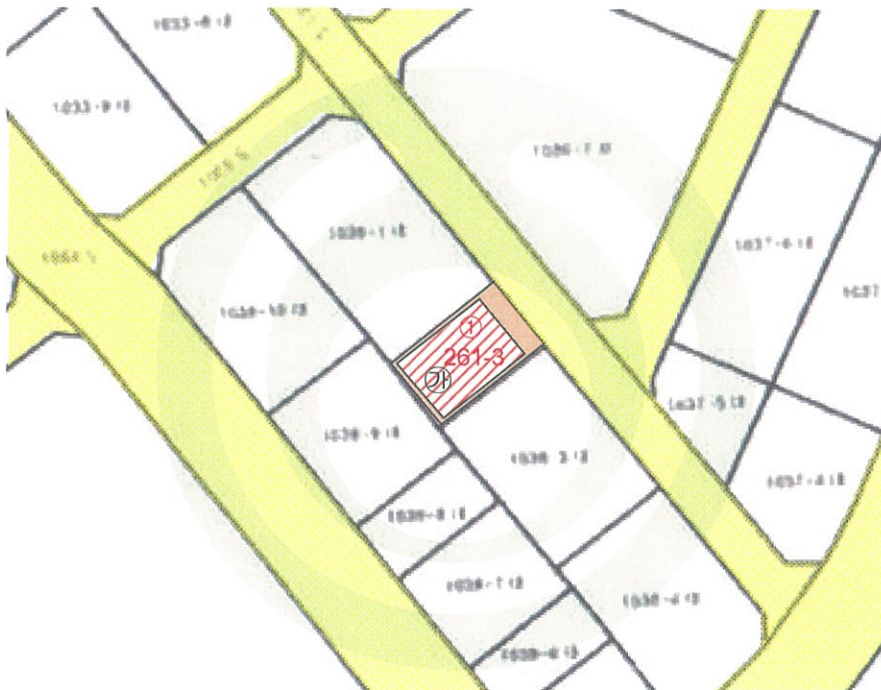


(주) 제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

지 적 및 건 물 개 황 도



NO SCALE



범 례

적 색 : 평가대상토지



평가건물 1층

평가제외건물(등기)

황 색 : 도로선



평가건물 2층

제시외건물(미등기)

적 색 실 선 : 계획도로선



평가건물 3층이상

지 하 층



(주)제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

사 진 용 지



【 평가대상 주변환경 】



【 대상 토지, 건물 】