㈜중앙감정평가법인

(TEL: 061-375-3370, FAX: 061-375-3372)

문서번호 : 중앙 132023-0920-005

수　　신 : 순천농협【채무자:유한회사 제이건설】

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.09.20　자 귀 제『　　3005080937　　』호로 의뢰하신『　　전라남도 순천시　남정동 568-1외 소재 토지　　』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

가. 평가보수

과　　목		금　　액	비　　고
평 가 수 수 료		**9,325,260**	평가수수료 할인적용 6,316,000+(6,269,292,000x6/10,000x0.8) ≒9,325,260
실비	여비교통비	101,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	4,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특별용역비	—	
	소　　계	111,000	
공 급 가 액		9,436,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		943,600	
합　　계		**10,379,600**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**10,379,600**	

붙　임 : 감정평가서　1 부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처　　『 사업자등록번호 : 408-85-25181 』

농협은행(주)화순군지부　301-0205-7453-01　(주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0920005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

광 주 전 남 지 사 장

수수료산정내역서

수　　신 : 순천농협【채무자:유한회사 제이건설】

평가서번호: 132023-0920-005

정산청구액: **일천삼십칠만구천육백원정 (₩10,379,600.-)**

평가배분액		0.8배분 평가액	1.5배분 평가액		총　액	
		₩16,269,292,000	-		₩16,269,292,000	
수수료율 및 기초수수료		평 가 가 액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
		5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000
		5천만원초과 5억원까지	450,000,000	1만분의11	x0.8	396,000
		5억원초과 10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x0.8	360,000
		10억원초과 50억원까지	4,000,000,000	1만분의 8	x0.8	2,560,000
		50억원초과 100억원까지	5,000,000,000	1만분의 7	x0.8	2,800,000
		100억원초과 500억원까지	6,269,292,000	1만분의 6	x0.8	3,009,260
		500억원초과 1000억원까지				
		1000억원초과 3000억원까지				
		3000억원초과 6000억원까지				
		6000억원초과 1조원까지				
		1조원 초과분				
		합　　계				9,325,260
평가수수료	0.8배	6,316,000+(6,269,292,000x6/10,000x0.8) ≒9,325,260				9,325,260
	1.5배					—
	기　타					—
	소　계					9,325,260
실비	여비교통비					101,000
	토지조사비					—
	물건조사비	동 x 10,000원				—
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 2부 x 1,000원				4,000
	기 타 실 비	사진 6컷 x 1,000원				6,000
	특별용역비					—
	소　　계					111,000
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩9,436,000
부 가 가 치 세		공급가액 × 0.1				943,600
기납부 착수금						
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩10,379,600

광 주 전 남 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**순천농협**
건 명 :	**[유한회사 제이건설 담보물] 전라남도 순천시 남정동 568-1 외 소재 토지**
평가서번호 :	**중 앙 132023-0920-005**

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

㈜중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
전라남도 화순군 화순읍 칠충로 16 3층
광주전남지사 : T) 061-375-3370 F) 061-375-3372
e-mail : jungang17@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

인 증 서 번 호	제23-0922-019호
발 행 일 자	2023.09.22

감정평가 심사인증서

본지사명	광주전남지사	감정평가서번호	132023-0920-005
감정평가액	金 일백육십이억육천구백이십구만이천원정 (₩16,269,292,000.-)		
제출처	순천농협		
담당평가사	박재웅	기준시점	2023.09.21
물건종별	토지	평가목적	담 보
물건소재지 (소재지명)	[유한회사 제이건설 담보물]전라남도 순천시 남정동 568-1 외 소재 토지		

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중 앙 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사

132023-0920-005

담보물건총괄표

Ⅰ. 담보물건 개황

항 목	금 액	비 고	
감 정 평 가 액	16,269,292,000		
소유권이외의 권리설정 금액	-		
임 대 보 증 금	-	월 임 료	-

Ⅱ. 소유권 이외의 권리사항

등기사항전부증명서 발급일자 :

순 위	접수일자	권리종류	권리금액	권리자	비 고
			- 해 당 사 항 없 음 -		

132023-0920-005

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감정평가사 박재웅 박 재 웅

(주)중앙감정평가법인 광주전남지사장 선 종 화

감정평가액	**일백육십이억육천구백이십구만이천원정 (₩16,269,292,000.-)**			
의 뢰 인	순천농협	감정평가목적	담 보	
채 무 자	유한회사 제이건설	제 출 처	순천농협	
소 유 자 (대상업체명)	유한회사 제이건설, (주)창희 디벨로퍼	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서,토지대장등본	기준시점	조사기간	작성일
		2023.09.21	2023.09.20 ~2023.09.21	2023.09.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	3,720	토지	3,720	-	16,269,292,000
			이	하 여	백	
	합 계					**₩16,269,292,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 김수영 김 수 영

132023-0920-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 순천시 남정동 소재 '순천오천1차 호반베르디움아파트' 북측 인근에 위치하는 토지로서, 순천농협의 담보 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 09월 21일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 09월 20일 ~ 2023년 09월 21일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 기호(2)는 일부가 소공원에 저촉되는 바, 개략적인 면적을 산출한 후 평가목적 등을 고려하여 공법상 제한에 따른 토지에 미치는 영향을 감안하여 구분감정평가하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 귀 요청에 의거 소유자는 “유한회사 제이건설, ㈜창희 디벨로퍼”, 채무자는 “유한회사 제이건설”로 표기하였으니, 담보물 취급 시 참고하시기 바람.

나. 본건 토지는 2022년 9월 23일에 순천시장으로부터 건축허가를 득한 상태로서 허가사항은 아래와 같음.

건축구분	신축	허가번호	2022-허가민원과-신축허가-129
건축주	(주)미켈란21		
대지위치	전라남도 순천시 남정동 568-1		
대지면적	3,678.4㎡		
건축물명칭	파크드웰	주용도	업무시설
건축면적	2,653.55㎡	건폐율	72.1387%
연면적	33,830.3㎡	용적률	599.9796%

다. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)	비고
1	남정동 568-1	1,649.8	대	상업나지	일반상업	광대소각	사다리 평 지	924,700	-
2	남정동 568-5	2,070.2	대	상업나지	일반상업	중로각지	사다리 평 지	800,600	-
합계	-	**3,720.0**	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2023년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 순천시 남정동 소재 '순천오천1차 호반베르디움아파트' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 대형마트, 학교, 공원, 시장 등이 소재하는 상가지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1), (2) 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 사다리형의 토지이고 상업나지상태이며, 업무시설로 건축허가를 득한 토지임.

라. 접면도로 상태

기호 (1) 본건 북측으로 왕복 5차선 및 서측으로 왕복 3차선의 아스팔트 포장도로에 가각 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(2) 본건 서측으로 왕복3차선 및 편도1차선(일방통행)의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(상업지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역, 도시관리계획 입안중.

- 기호(2) : 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 소공원(저촉), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(상업지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역, 도시관리계획 입안중.

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	풍덕동 1265-3	233.1	대	상업용	일반상업	광대한면	세장형 평 지	1,253,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	전라남도 순천시 상업지역 (2023.01.01 ~ 2023.09.21)	-0.415% (0.99585)	(1 - 0.00256) × (1 - 0.00095 × 52/31) ≒ 0.99585

※ 미고시된 9월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 7월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1) / 표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	배후지의 크기, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.271**	-

132023-0920-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2) / 표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.97	가로의 폭 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	배후지의 크기, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.232**	-

132023-0920-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2) 소공원저촉 부분 / 표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.97	가로의 폭 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	배후지의 크기, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.70	행정상의 규제정도 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.863**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
①	담보	2023.06.08	풍덕동 293-8	896	공장용지	상업용	일반상업	소로각지 사다리	3,550,000	728,900
②	담보	2023.06.28	풍덕동 332-20	1,047	답	답	일반상업	세로(가) 세장형	3,710,000	406,000
비고	환지예정지									
③	담보	2023.04.26	풍덕동 1757-3	600.1	대	상업나지	준주거	광대소각 사다리	3,110,000	1,729,000
비고	환지예정지									
④	담보	2023.01.12	남내동 49-13	89	대	상업용	일반상업	세로(가) 부정형	4,510,000	2,720,000
⑤	담보	2023.08.03	남내동 37	96	대	상업용	일반상업	중로한면 사다리	4,250,000	2,495,000
⑥	담보	2020.07.08	남내동 77-1	94	대	상업용	일반상업	광대소각 세장형	5,220,000	3,397,000

132023-0920-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
⑦	담보	2023.06.30	중앙동 61-25	159	대	상업용	일반 상업	광대한면 세장형	4,430,000	2,301,000

132023-0920-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
①	2021.08.13	풍덕동 1266-3	333.5	대	상업용	일반상업	소로한면 정방형	3,160,000	546,400
비고	거래금액 : 1,800,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 1,196.09㎡(사용승인일: 1996.12.30) 건물단가 : 1,200,000원/㎡ × 26/50 ≒ 624,000원/㎡ 토지단가 : (1,800,000,000원 - 624,000원/㎡ × 1,196.09㎡) ÷ 333.5㎡ ≒ 3,160,000원/㎡								
②	2021.11.18	동외동 134-6	397	대	단독주택	일반상업	세로(불) 부정형	4,500,000	344,000
비고	거래금액 : 1,788,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 1,788,000,000원 ÷ 397㎡ ≒ 4,500,000원/㎡								
③	2023.06.26	조례동 1598-5	380	대	상업용	일반상업	광대소각 사다리	5,390,000	1,601,000
비고	거래금액 : 2,050,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 2,050,000,000원 ÷ 380㎡ ≒ 5,390,000원/㎡								
④	2022.03.10	조례동 947-4	433	전	상업용	일반상업	중로한면 부정형	6,350,000	1,088,000
비고	거래금액 : 2,751,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 2,751,000,000원 ÷ 433㎡ ≒ 6,350,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
일반상업지역 광대로변 상업용 대지	4,500,000~4,800,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	전남 순천시 2022년 09월 ~ 2023년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	1,871,271,000	2,450,590,500	131	18	11	61.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) x 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]}}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례①	3,550,000	-	0.99737	1.00	1.047	3,707,075	2.971
비교표준지 공시지가	A	1,253,000	-	0.99585	-	-	1,247,800	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	전라남도 순천시 상업지역 (2023.06.08~2023.09.21)						0.99737
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.05	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	1.047
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(상업지역 중심과의 접근성 등)에서 우세하며, 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.95

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,253,000	0.99585	1.00	1.271	2.95	4,678,563	4,670,000	-
2	1,253,000	0.99585	1.00	1.232	2.95	4,535,004	4,530,000	-
	1,253,000	0.99585	1.00	0.863	2.95	3,176,711	3,170,000	소공원 저촉부분

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,670,000	1,649.8	7,704,566,000	-
2	4,530,000	1,472.2	6,669,066,000	-
	3,170,000	598	1,895,660,000	소공원 저촉부분
합 계	-	**3,720.0**	**16,269,292,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2021.08.13	풍덕동 1266-3	333.5	대	상업용	일반 상업	소로한면 정방형	3,160,000	546,400

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	전라남도 순천시 상업지역 (2021.08.13 ~ 2023.09.21)	3.050% (1.03050)	(1 + 0.00189 × 19/31) × (1 + 0.00239) × (1 + 0.00268) × (1 + 0.00279) × (1 + 0.00221) × (1 + 0.02325) × (1 - 0.00256) × (1 - 0.00095 × 52/31) ≒ 1.03050

※ 미고시된 9월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 7월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	배후지의 크기, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.461**	-

132023-0920-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	배후지의 크기, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.398**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2) 소공원저촉 부분/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	배후지의 크기, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.70	행정상의 규제정도 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.978**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3,160,000	1.00	1.03050	1.00	1.461	4,757,571	4,750,000	-
2	3,160,000	1.00	1.03050	1.00	1.398	4,552,419	4,550,000	-
	3,160,000	1.00	1.03050	1.00	0.978	3,184,740	3,180,000	소공원 저촉부분

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,750,000	1,649.8	7,836,550,000	-
2	4,550,000	1,472.2	6,698,510,000	-
	3,180,000	598	1,901,640,000	소공원 저촉부분
합 계	-	**3,720.0**	**16,436,700,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	16,269,292,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	16,436,700,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	4,670,000	1,649.8	7,704,566,000	-
2	4,530,000	1,472.2	6,669,066,000	-
	3,170,000	598	1,895,660,000	소공원 저촉부분
합 계	-	**3,720.0**	**16,269,292,000**	-

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	4,670,000	1,649.8	7,704,566,000	-
2	4,530,000	1,472.2	6,669,066,000	-
	3,170,000	598	1,895,660,000	소공원 저촉부분
합 계	-	**3,720.0**	**16,269,292,000**	-

2. 결정의견

본건은 일반상업지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

132023-0920-005

(토지)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	전라남도 순천시 남정동	568-1	대	일반상업지역	1,649.8	1,649.8	4,670,000	7,704,566,000	
2	"	568-5	대	일반상업지역	2,070.2	1,472.2	4,530,000	6,669,066,000	
						598	3,170,000	1,895,660,000	소공원 저촉부분
	합 계							**₩16,269,292,000**	
								- 이 하 여 백 -	

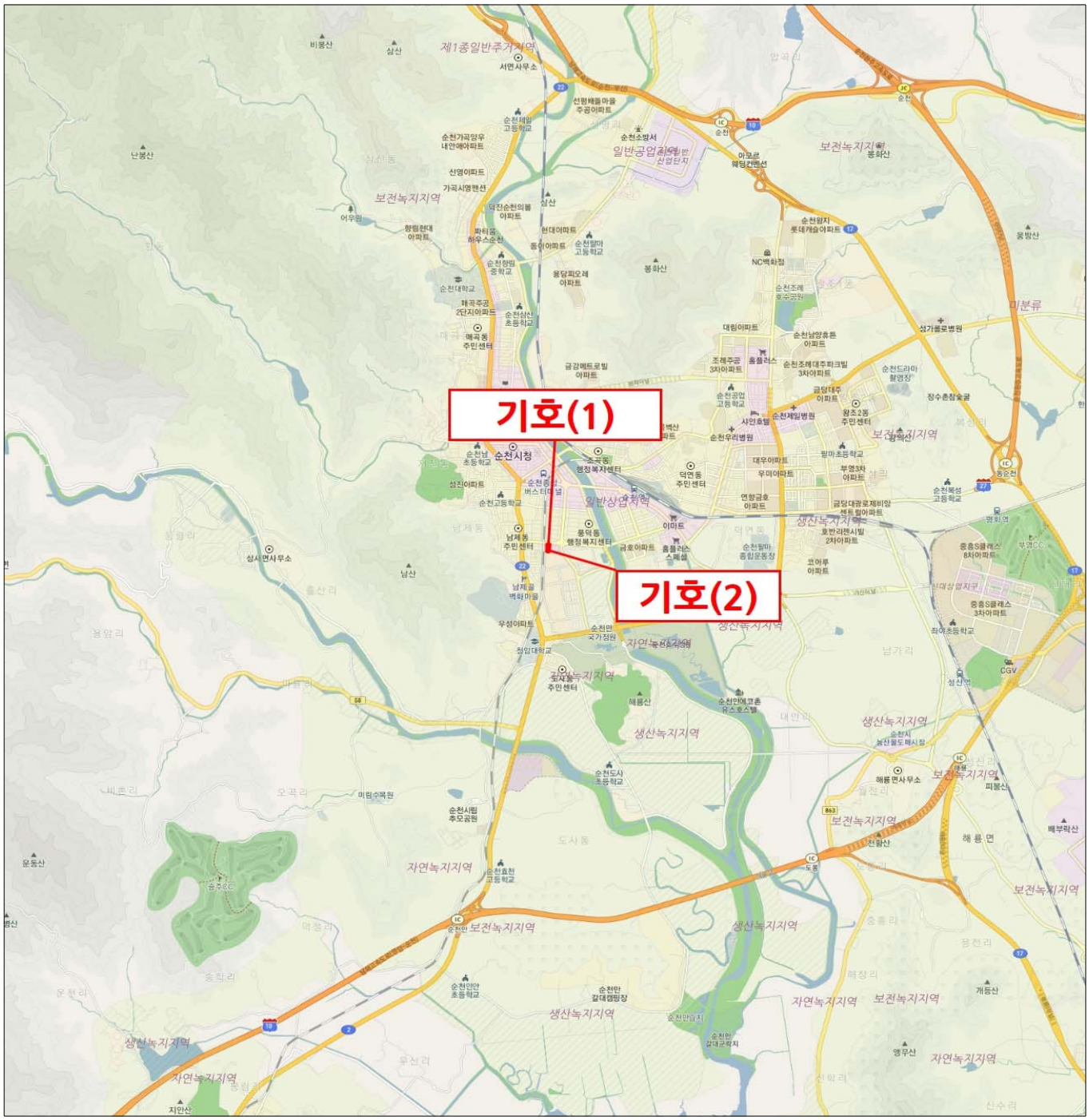
132023-0920-005

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	전라남도 순천시 남정동 568-1외 소재 토지



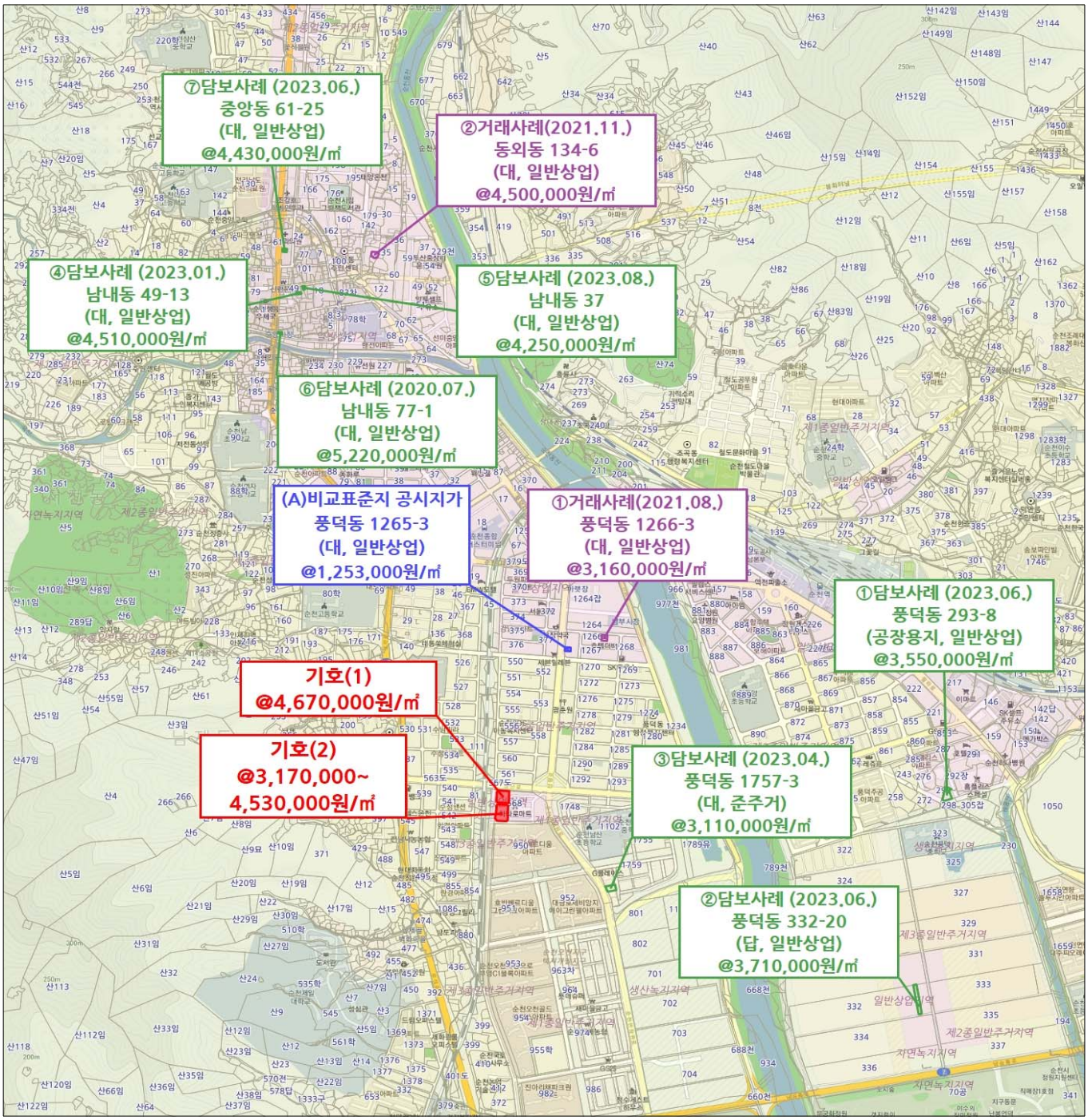
132023-0920-005

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	전라남도 순천시 남정동 568-1외 소재 토지



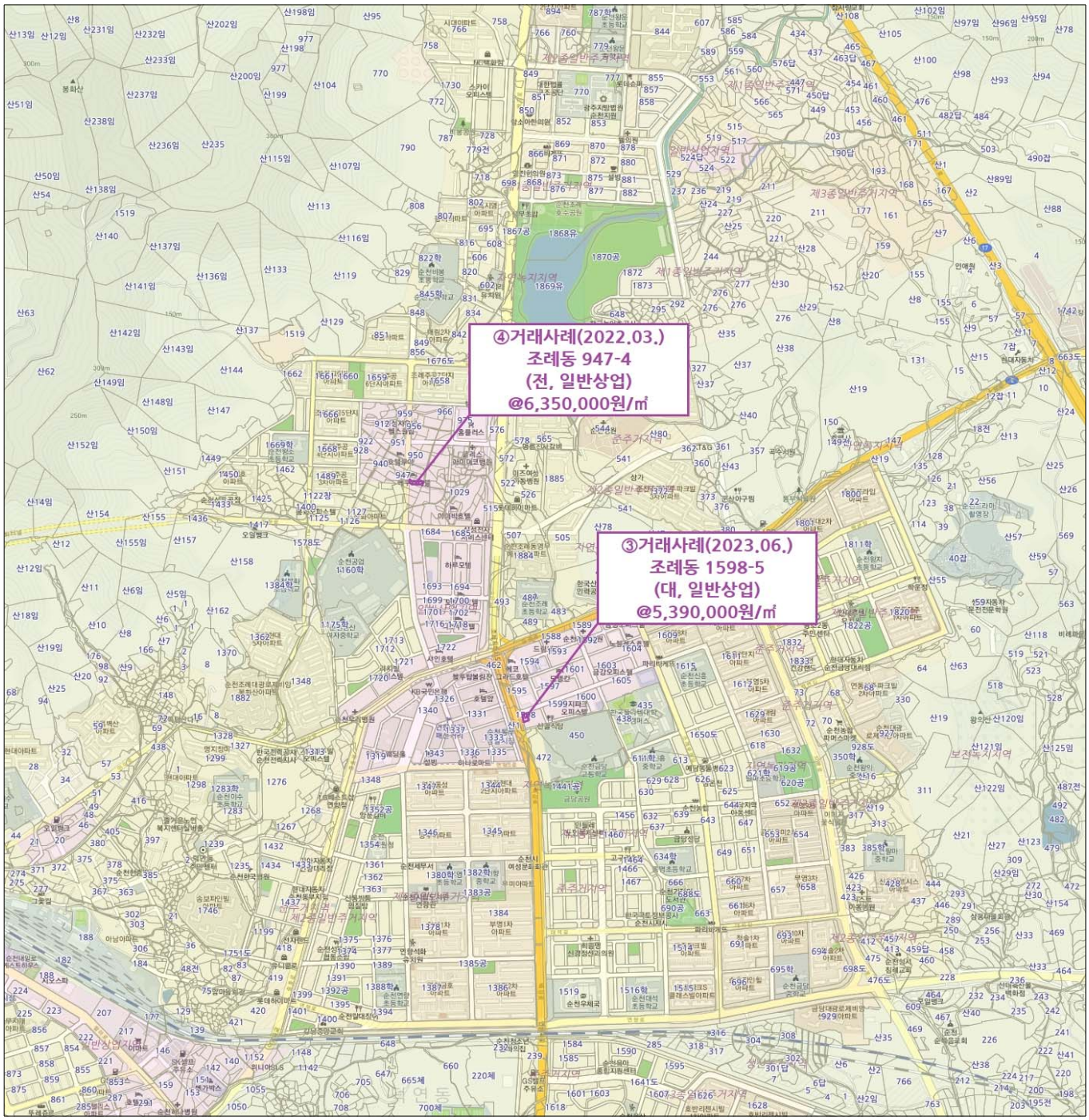
132023-0920-005

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	전라남도 순천시 남정동 568-1외 소재 토지

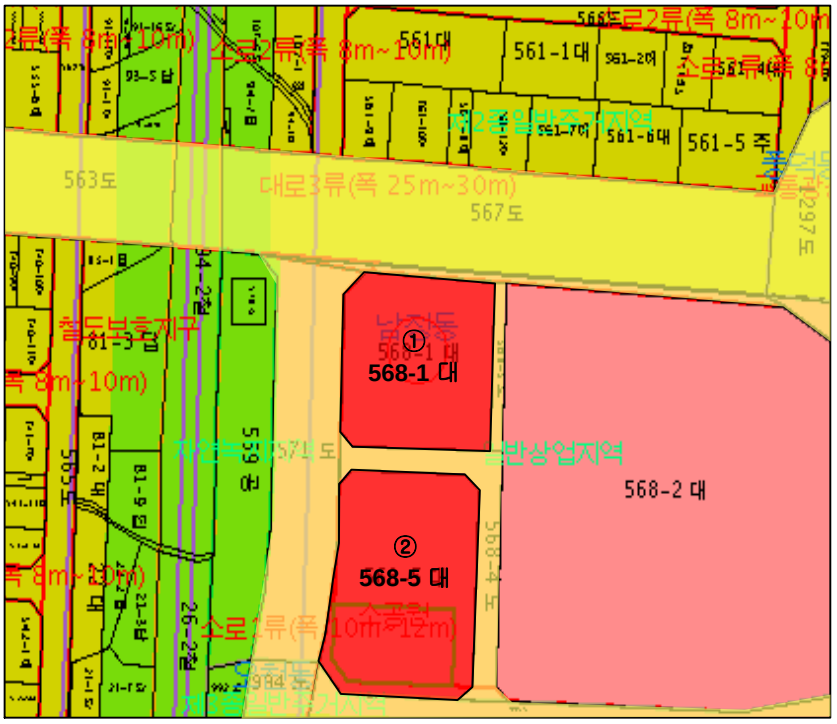


지 적 개 황 도

N

S=1:2,000

S



사 진 용 지

본건 전경

본건

사 진 용 지

기호(1)

기호(1)

사 진 용 지

기호(2)

기호(2)

문서확인번호: 1695-1839-5591-3147

발급번호 : 202346150005672701　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2023/ 09/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

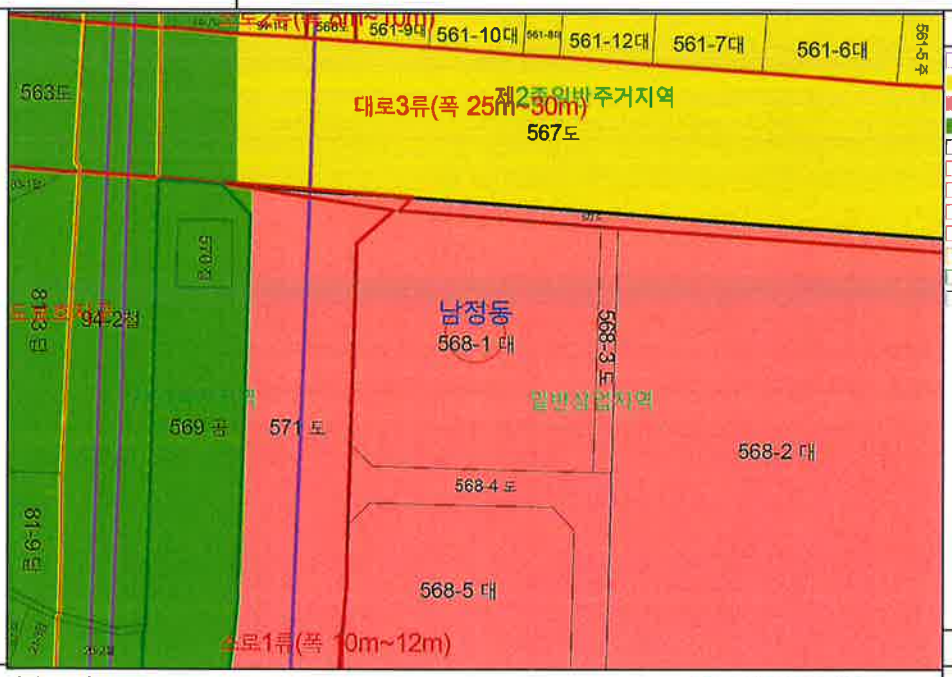
신청인	성명	김민송	주소	광주광역시 동구 의재로 120,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	전라남도 순천시 남정동	568-1	대	1,649.8

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(상업지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	중점경관관리구역, 도시관리계획 입안중 [이하공란]

확인도면



범례
- 철도보호지구
- 제2종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 제1종지구단위계획구역
- 대로3류(폭 25m~30m)
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 철도
- 완충녹지
- 법정동

축척 1/1200

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2023/ 09/ 20

전 라 남 도　순 천 시 장

순천시장의 민원실전용

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

문서확인번호: 1695-3443-8225-5699

발급번호 : 202346150005676379　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2023/ 09/ 22

토지이용계획확인서

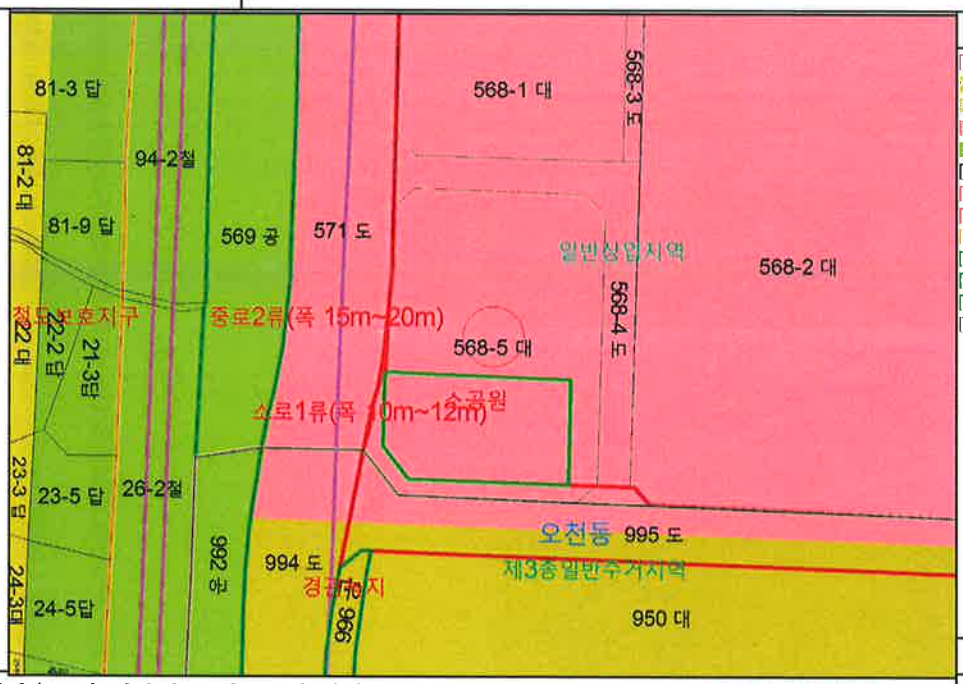
처리기간
1 일

신청인	성명	김민송	주소	광주광역시 동구 의재로 120,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	전라남도 순천시 남정동	568-5	대	2,070.2

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 소공원(저촉), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(상업지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역, 도시관리계획 입안중 [이하공란]

확인도면



범례

- 철도보호지구
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 제1종지구단위계획구역
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 철도
- 소공원
- 완충녹지
- 경관녹지
- 법정동

축척 1/1300

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2023/ 09/ 22

전 라 남 도　　순 천 시 장

순천시장의 민원실전용

수입증지 붙이는곳

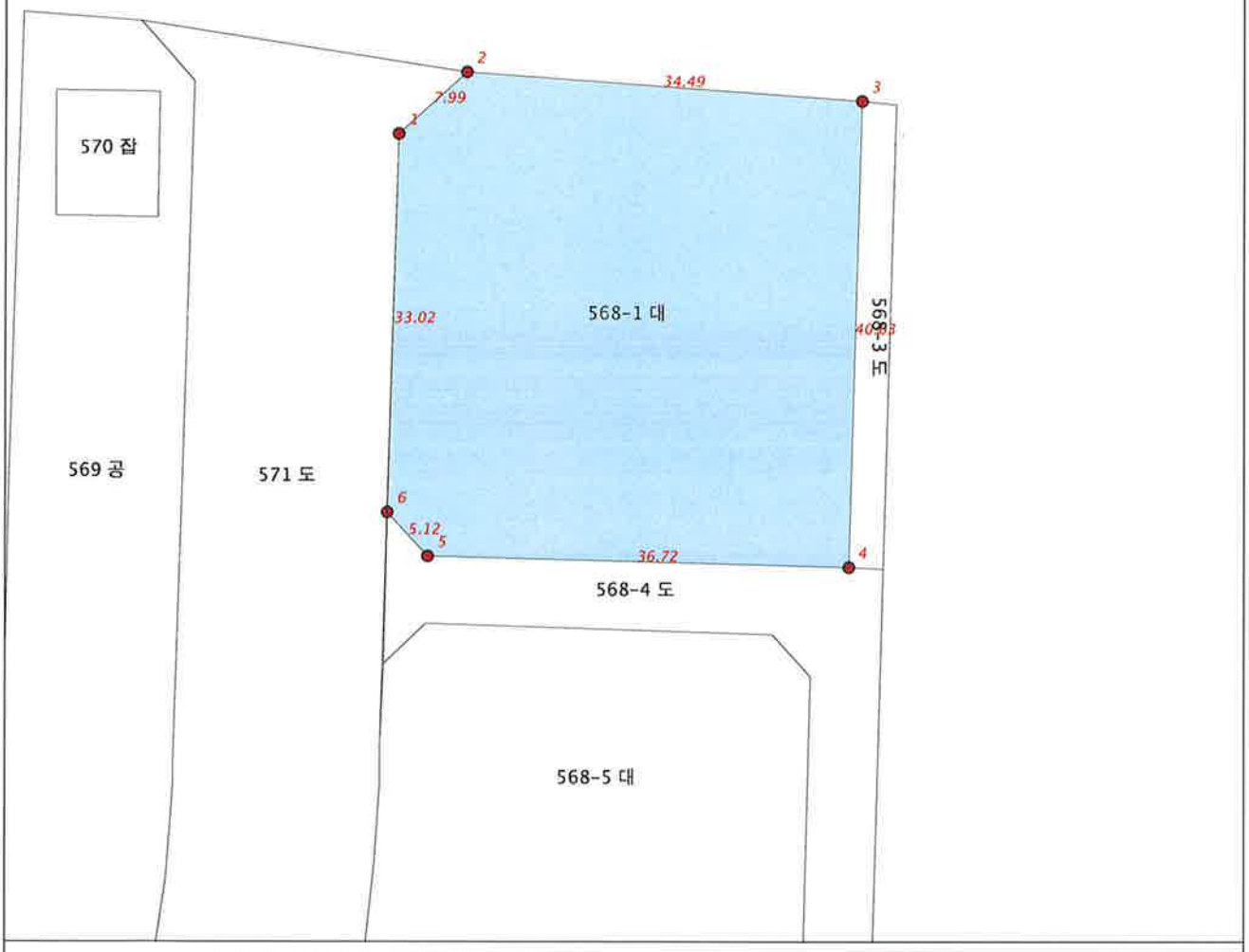
수수료 전자결제 민원

시점확인본 진본 2023/09/20 13:24:37 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1695-1838-7742-7636

지적도 등본

발급번호	2023461500056726 96	처리시각	13시 14분 03초	발 급 자	정부24
토지소재	전라남도 순천시 남정동	지 번	568-1번지	축 척	등록:1/500 출력:1/600



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

2023년 09월 20일

전 라 남 도 순 천 시 장

순천시장의인 민원실전용

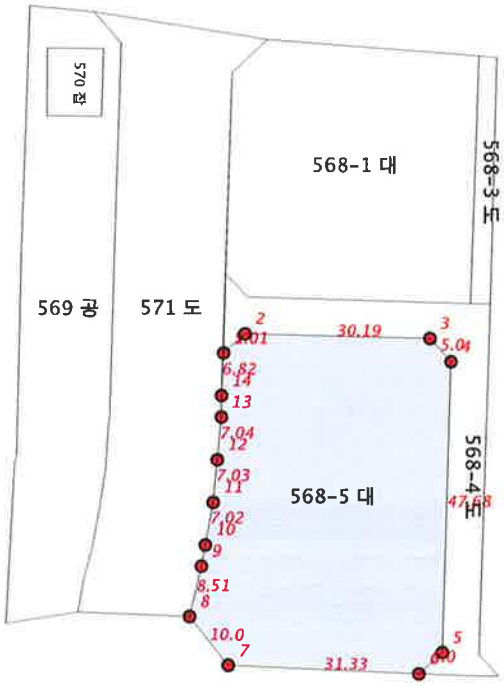
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인 진본 2023/09/22 10:00:54 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1695-3444-5380-4403

지적도 등본

발급번호	20234615000567638 2	처리시각	09시 50분 18초	발 급 자	정부24
토지소재	전라남도 순천시 남정동	지 번	568-5번지	축 척	등록:1/500 출력:1/1200



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

2023년 09월 22일

전 라 남 도 순 천 시 장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2013-2015-002310

[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2015년6월5일~~	~~전라남도 순천시 남정동 568-1~~	~~대~~	~~4455.9㎡~~	
2	2016년11월21일	전라남도 순천시 남정동 568-1	대	1649.8㎡	분할로 인하여 대 121.8㎡를 전라남도 순천시 남정동 568-3, 대 614.1㎡를 동소 568-4, 대 2070.2㎡를 동소 568-5에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년6월5일 제24092호		소유자 순천시 3613
2	소유권이전	2017년1월18일 제2553호	2016년2월11일 매매	소유자 주식회사창희디벨로퍼 200111-0446843 광주광역시 동구 천변우로 339, 902호(수기동, 제일오피스텔) 매매목록 제2017-103호
3	소유권이전	2017년1월18일 제2554호	2017년1월18일 신탁	수탁자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2017-185호~~
4	소유권이전	2021년3월26일 제14524호	2021년3월26일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사창희디벨로퍼 200111-0446843 광주광역시 동구 천변우로 339, 902호(수기동,제일오피스텔)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	소유권이전	2021년3월26일	2021년3월26일	수탁자 대신자산신탁주식회사 110111-7124665

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

발행번호 20120220103203093010150201OJS0023321P1211052011112 **발급확인번호 AAMI-MMHP-3109** **발행일 2023/09/20**

[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-1

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제14525호	신탁	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가,대신파이낸스센터)
	신탁			신탁원부 제2021-250호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2017-103			
거래가액	금7,188,042,830원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-1	2	2016년2월11일 매매	
2	[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-5	2	2016년2월11일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 9월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 20120220103203093010150201OJS0023321P1221052011112 **발급확인번호 AAMI-MMHP-3109** 발행일 2023/09/20

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 2013-2015-002310

[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-1 대 1649.8㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대신자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-7124665	단독소유	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가,대신파이낸스센터)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 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.

출력일시 : 2023년 09월 20일 13시 21분 52초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2013-2016-005496

[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-5

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2016년11월21일	전라남도 순천시 남정동 568-5	대	2070.2㎡	분할로 인하여 전라남도 순천시 남정동 568-1에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	2015년6월5일 제24092호		소유자 순천시 3613
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 전라남도 순천시 남정동 568-1에서 이기 접수 2016년11월21일 제55303호
2	소유권이전	2017년1월18일 제2553호	2016년2월11일 매매	소유자 주식회사창희디벨로퍼 200111-0446843 광주광역시 동구 천변우로 339, 902호(수기동, 제일오피스텔) 매매목록 제2017-103호
3	소유권이전	2017년1월18일 제2554호	2017년1월18일 신탁	수탁자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)
	신탁			~~신탁원부 제2017-186호~~
4	소유권이전	2021년3월26일 제14524호	2021년3월26일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사창희디벨로퍼 200111-0446843 광주광역시 동구 천변우로 339, 902호(수기동,제일오피스텔)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	소유권이전	2021년3월26일	2021년3월26일	수탁자 대신자산신탁주식회사 110111-7124665

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

발행번호 20120220103203093010160220GUN0054959BIN19624301112 **발급확인번호 AAMI-QQSL-4961** **발행일 2023/09/22**

[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-5

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제14526호	신탁	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가,대신파이낸스센터)
	신탁			신탁원부 제2021-251호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2017-103			
거래가액	금7,188,042,830원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-1	2	2016년2월11일 매매	
2	[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-5	2	2016년2월11일 매매	

-- 이 하 여 백 --

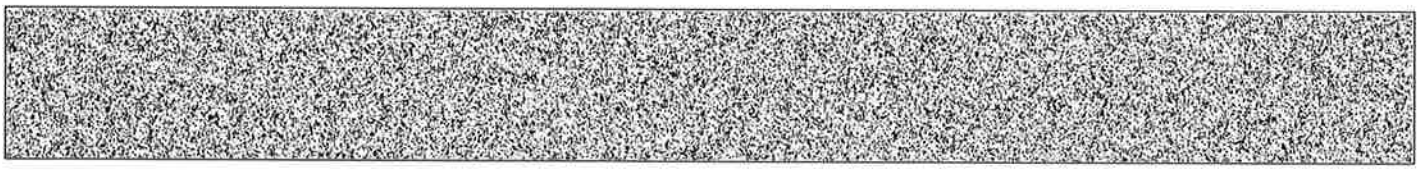
관할등기소 광주지방법원 순천지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 9월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 20120220103203093010160220GUN0054959BIN29624301112 **발급확인번호 AAMI-QQSL-4961** 발행일 2023/09/22

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 2013-2016-005496

[토지] 전라남도 순천시 남정동 568-5 대 2070.2㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대신자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-7124665	단독소유	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가,대신파이낸스센터)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 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.

출력일시 : 2023년 09월 22일 09시 59분 24초

문서확인번호 : 1695-1838-2017-2481

정부시정확인 진본 2023/09/20 13:23:40 KST 정부시정확인센터

토지 대장

고유번호	4615011600-10568-0001			도면번호	20	발급번호	202346150-00567-2689
토지소재	전라남도 순천시 남정동			장 번 호	2-1	처리시각	13시 13분 02초
지 번	568-1	축 척	수치	비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 변 동 원 인	주 소 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*4455.9*	(76) 2015년 06월 04일 토지개발사업 완료	2015년 04월 24일 (27)지적확정	순천시	3613
(08) 대	*1649.8*	(20) 2016년 11월 18일 분할되어 본번에 -3 내지 -5를 부함	2015년 06월 05일 (02)소유권보존	순천시	3613
		--- 이하 여백 ---	2017년 01월 18일 (03)소유권이전	광주광역시 동구 천변우로 339, 902호(수기동, 제일오피스텔) 주식회사창희디벨로퍼	200111-0******
			2017년 01월 18일 (03)소유권이전	서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가) 주식회사하나은행	110111-0******

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	802200	828700	861900	871100	911600	990500	924700	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 9월 20일

전라남도 순천시장

순천시장의 인 민원실전용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1695-1838-2017-2481

토지 대장

고유번호	4615011600-10568-0001		
토지소재	전라남도 순천시 남정동		
지 번	568-1	축 척	수치

도면번호	20	발급번호	202346150-00567-2689
장 번 호	2-2	처리시각	13시 13분 02초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2021년 03월 26일	광주광역시 동구 천변우로 339, 902호(수기동,제일오피스텔)	
			(03)소유권이전	주식회사창희디벨로퍼	200111-0******
			2021년 03월 26일	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가,대신파이낸스센터)	
			(03)소유권이전	대신자산신탁주식회사	110111-7******
				--- 이하 여백 ---	

등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 9월 20일

전라남도 순천시장

순천시장인 민원실전용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1695-3442-9793-8948

시점확인본 진본 2023/09/22 09:58:18 KST 정부시점확인센터

토지 대장

고유번호	4615011600-10568-0005		
토지소재	전라남도 순천시 남정동		
지 번	568-5	축 척	수치

도면번호	20	발급번호	202346150-00567-6375
장 번 호	2-1	처리시각	09시 47분 39초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*2070.2*	(21) 2016년 11월 18일 568-1번에서 분할	2015년 06월 05일 (02)소유권보존	순천시	3613
		--- 이하 여백 ---	2017년 01월 18일 (03)소유권이전	광주광역시 동구 천변우로 339, 902호(수기동, 제일오피스텔) 주식회사창희디벨로퍼	200111-0******
			2017년 01월 18일 (03)소유권이전	서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가) 주식회사하나은행	110111-0******
			2021년 03월 26일 (03)소유권이전	광주광역시 동구 천변우로 339, 902호(수기동,제일오피스텔) 주식회사창희디벨로퍼	200111-0******

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	694500	717500	746200	754200	789200	857500	800600	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 9월 22일

전라남도 순천시장

순천시장인 민원실전용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1695-3442-9793-8948

토지 대장

고유번호	4615011600-10568-0005		
토지소재	전라남도 순천시 남정동		
지 번	568-5	축 척	수치

도면번호	20	발급번호	202346150-00567-6375
장 번 호	2-2	처리시각	09시 47분 39초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2021년 03월 26일	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가,대신파이낸스센터)	
			(03)소유권이전	대신자산신탁주식회사	110111-7******
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 9월 22일

전라남도 순천시장

순천시장인 민원실전용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.