감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	광주광역시 광산구 쌍암동 694-60
의 뢰 인	NH 전남낙농업협동조합 운암산지점장
평 가 서 번 호	대화 08-2409-4-0116

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

(주)대화감정평가법인 호남지사

광주광역시 서구 상무대로 653, 3층
대표전화 : (062)366-5800 FAX : (062)365-5300

DAEHWA

인증서번호 : 제 2024-0909-22 호

감정평가 심사인증서

감정평가서번호	08-2409-4-0116	심의 결과	적 정
담당감정평가사	강효성	발 의 처	호남지사
제 출 처	전남낙농업협동조합 운암산지점		
물건소재지	광주광역시 광산구 쌍암동 694-60		
감정평가액	₩11,895,223,170.-		

이 감정평가서를 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의한 결과, 적법하고 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원장

이 감정평가서에 대한 심사업무가 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에서 정한 제반 심의 절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 심사 인증서를 발행합니다.

2024. 09. 09

(주)대화감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 강효성 (인)

(주)대화감정평가법인

호남지사 지사장 박 성 광 (서명 또는 인)

감정평가액	일백일십팔억구천오백이십이만삼천일백칠십원정 (₩11,895,223,170.-)			
의 뢰 인	전남낙농업협동조합 운암산지점장	감정평가 목적	일반거래(공매)	
제 출 처	전남낙농업협동조합 운암산지점	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사 (부경에너지주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	토지대장등본, 일반건축물대장등본, 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2024. 09. 05	2024. 09. 03 ~ 2024. 09. 05	2024.09.09

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지	1,498.3	토지	1,498.3	6,370,000	9,544,171,000
건물	2,232.29	건물	2,232.29	-	2,351,052,170
합 계					₩11,895,223,170.-
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 김영상 (인)

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

광주광역시 광산구

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	쌍암동 694-60	1,498.3	대	일반상업	상업용	중로한면	세장형 평지	1,454,000

2. 건물

광주광역시 광산구

기호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적(㎡)	층 수	사용승인일자
가	쌍암동 694-60	일반음식점, 노래연습장, 유흥주점, 사무실	철근콘크리트구조 및 일반철골조 (철근)콘크리트 및 판넬지붕	2,232.29	지상4층	2016.12.07

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 광산구 쌍암동 소재 "롯데마트 첨단점" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 5일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 9월 3일 ~ 2024년 9월 5일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하"대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부(등기사항전부증명서 등)와 현황과 물적 동일성이 인정되며, 환가성 및 수요성은 보통일 것으로 판단됨.

나. 기호(가) 4층 일부는 구조가 상이한 바, 개략적인 면적 산출 후 구분하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)
① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)
① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)
① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

광주광역시 광산구 (공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	쌍암동 694-47	370.1	대	상업용	일반상업	중로한면	세장형 평지	1,750,000	선정

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

광주광역시 광산구 (상업지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.05	2.263 (1.02263)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 2.246 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.014 (1 + 0.02246) * (1 + 0.00014 * 36/31) ≒ 1.02263

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정 · 비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	A	1.02	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.040

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세함.
	대상은 표준지 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 대상토지 단가와 공시지가 기준 대상토지의 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 대상토지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

광주광역시 광산구 (출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	쌍암동 694-54	815.7	대	2022.06.07	5,820,000	2,013,000	담보	상업용	일반상업
선례 2	쌍암동 694-60 (본건)	1,498.3	대	2022.10.07	5,500,000	1,525,000	담보	상업용	일반상업
선례 3	쌍암동 694-22, 694-25	1,230.1 (일단지)	대	2023.04.10	5,590,000	-	담보	상업용	일반상업
사례 1	쌍암동 694-109	876.1	대	2022.01.13	5,707,111	1,835,000	실거래	상업나지	일반상업
사례 2	쌍암동 685-4	1,039.3	대	2022.05.31	5,676,898	1,525,000	실거래	상업나지	일반상업
사례 3	쌍암동 677-6	3,598.4	대	2023.02.10	6,049,911	1,439,000	실거래	상업나지	중심상업
사례 4	월계동 870-5	393.1	대	2020.12.15	5,819,769	1,126,000	실거래	상업나지	중심상업

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	비 고
사례 1	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	5,000,000,000 / 876.1 ≒ @5,707,111								
사례 2	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	5,900,000,000 / 1,039.3 ≒ @5,676,898								
사례 3	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	21,770,000,000 / 3,598.4 ≒ @6,049,911								
사례 4	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	2,287,751,000 / 393.1 ≒ @5,819,769								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
일반상업	상업용	5,500,000~6,500,000	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2023-09-06 ~ 2024-09-05)

(출처: 부동산 태인)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
대지	광주광역시 광산구	77.59	74.31	8

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <사례 1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
사례 1	쌍암동 694-109	876.1	대	2022.01.13	5,707,111	1,835,000	실거래	상업 나지	일반 상업	중로각지 세장형 평지

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 선례(사례)는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

- 시점수정

광주광역시 광산구 (상업지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.01.13 ~ 2024.09.05	5.445 (1.05445)	(1 + 0.00237 * 19/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00364) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00103) * (1 - 0.00174) * (1 - 0.00004) * (1 + 0.01370) * (1 + 0.02246) * (1 + 0.00014 * 36/31) ≒ 1.05445

- 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기 호	비교사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	1	1.00	1.05	1.05	0.96	1.00	1.00	1.058

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(1) 기준 대상토지(1) 단가	5,707,111	1.000	1.05445	1.000	1.058	6,366,899	3.421
비교표준지(A) 기준 대상토지(1) 단가	1,750,000	-	1.02263	1.000	1.040	1,861,187	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	**3.42**

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,750,000	1.02263	1.000	1.040	3.42	6,365,258	6,370,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	1,498.3	6,370,000	9,544,171,000
합 계	1,498.3	-	9,544,171,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

"거래사례비교법"이란 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.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2>을(를) 선정하였음.

광주광역시 광산구 (출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 2	쌍암동 685-4	1,039.3	대	2022.05.31	5,676,898	1,525,000	상업나지	일반상업	중로한면 세장형 평지

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 광주광역시 광산구 상업지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

광주광역시 광산구 (상업지역) 거래사례(2)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.05.31 ~ 2024.09.05	4.303 (1.04303)	(1 + 0.00364 * 1/31) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00103) * (1 - 0.00174) * (1 - 0.00004) * (1 + 0.01370) * (1 + 0.02246) * (1 + 0.00014 * 36/31) ≒ 1.04303

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	2	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.155

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,676,898	1.000	1.04303	1.000	1.155	6,838,957	6,840,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,498.3	6,840,000	10,248,372,000
합 계	1,498.3	-	10,248,372,000

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	9,544,171,000	10,248,372,000
합 계	9,544,171,000	10,248,372,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1,498.3	6,370,000	9,544,171,000
합 계	1,498.3	-	9,544,171,000

2. 건물의 감정평가

2.1. 원가법에 의한 산출내역

2.1.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가 + 부대설비 보정단가

2.1.2.1. 건물 표준단가

< 한국부동산연구원「건축물 재조달원가 자료집 (2023)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
점포및상가	철근콘크리트조 평지붕	2	1,513,000	50
표준단가결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함	기호(가) 지상1층 ~ 4층 -철근콘크리트구조	1,250,000	50
		기호(가) 지상4층-일반철골조	700,000	40

2.1.2.2. 부대설비 내역

보정단가 결정 (원/㎡)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.

2.1.2.3. 재조달원가 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기 호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	지상1층 ~ 지상4층	일반음식점 등	철근콘크리트 구조	1,250,000	-	1,250,000
	지상4층	사무소	일반철골조	700,000	-	700,000

2.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

기 호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수 (정액법)	유효 잔존연수 (관찰감가법)	내용연수	비 고
가	2016.12.07	2024.09.05	7	43	0	50	1~4층 철근 콘크리트
	2016.12.07	2024.09.05	7	33	0	40	4층 일반철골조

2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

2.1.4.1. 건물 적용단가

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수

기 호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	지상1층 ~ 지상4층	일반음식점 등	1,250,000	43	50	1,075,000	1,075,000
	지상4층	사무소	700,000	33	40	577,500	577,000

2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기 호	층	사정면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	지상1층 ~ 지상4층	2,134.58	1,075,000	2,294,673,500	철근콘크리트조
	지상4층	97.71	577,000	56,378,670	일반철골조
소 계		2,232.29	-	2,351,052,170	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	9,544,171,000
건물	2,351,052,170
합계	11,895,223,170

08-2409-4-0116

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	광주광역시 광산구 쌍암동	694-60	대	일반상업지역	1,498.3	1,498.3	6,370,000	9,544,171,000	
가	광주광역시 광산구 쌍암동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 임방울대로 826번길 69	694-60 위지상	제2종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					현 철근콘크리트 구조 및 일반철골구조 (철근) 콘크리트 및 판넬지붕
				1층	673.47	2,134.58	1,075,000	2,294,673,500	1,250,000 x 43/50 철근콘크리트 구조
				2층	741.07				
				3층	642.07				
				4층	175.68	97.71	577,000	56,378,670	700,000 x 33/40 일반철골구조
	합 계							\11,895,223,170.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 광주광역시 광산구 쌍암동 소재 "롯데마트 첨단점" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트 단지 등이 소재하는 상업지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 용도에 따른 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

세장형 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 서측으로 왕복4차선 아스팔트 포장도로가 소재함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2019-03-07)<건축법>, 국가산업단지(첨단산업기지사업완료지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2023-07-20) 임.

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계 및 기타

"건물 감정평가요항표" 참조.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 기 타 설 비	7. 임대관계 및 기타
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생 및 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

기호(가) : 철근콘크리트구조 및 일반철골구조 (철근)콘크리트 및 판넬지붕 지상4층 건물로서,

외벽 : 석재붙임, 스톤코트 마감 등,
내벽 : 타일, 석고보드, 인테리어 마감 등,
창호 : 새시창호 임.

2. 이 용 상 태

제2종근린생활시설로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비

위생 및 급배수시설 등이 구비되어 있음.

4. 기 타 설 비

승강기시설, 화재탐지 및 경보시설 등이 구비되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

-

6. 공부와의 차이

-

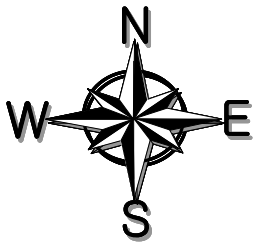
7. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

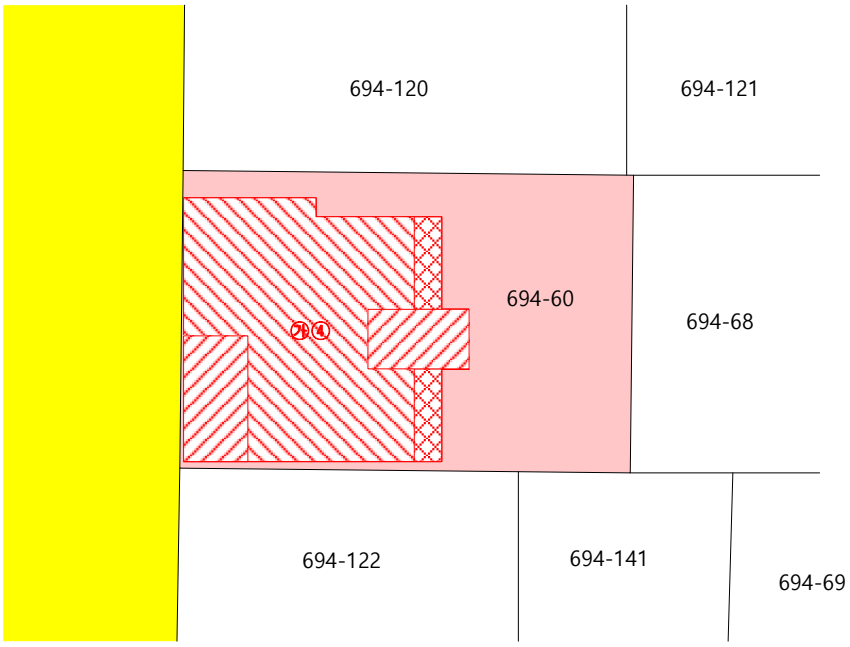
위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 쌍암동 694-60

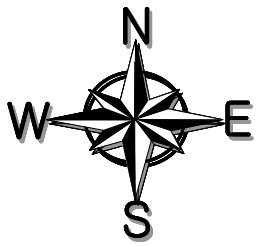
지 적 및 건 물 개 황 도



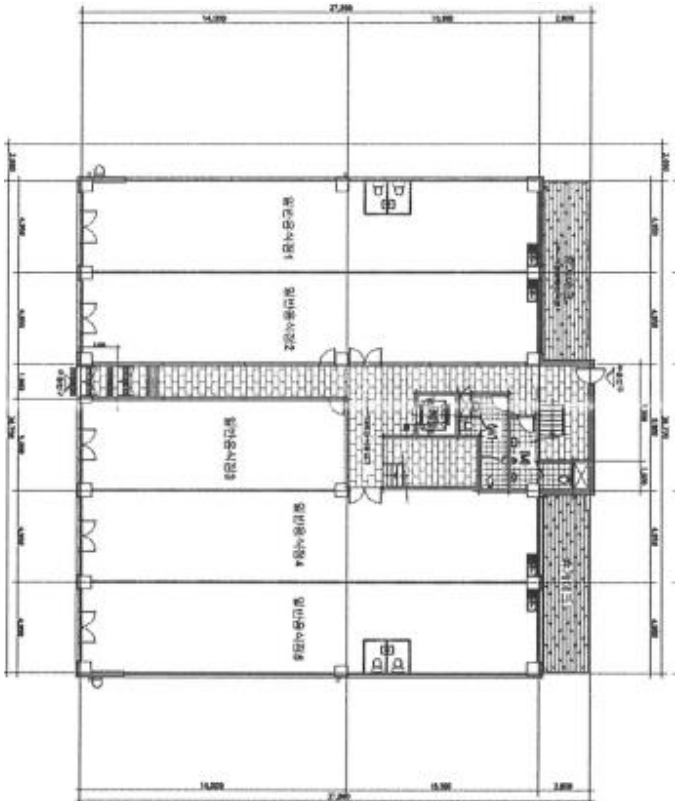
지 적 개 황 도 S: 1/800



건 물 개 황 도 및 현 황 도

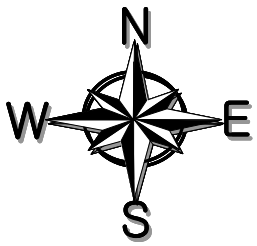


NO SCALE

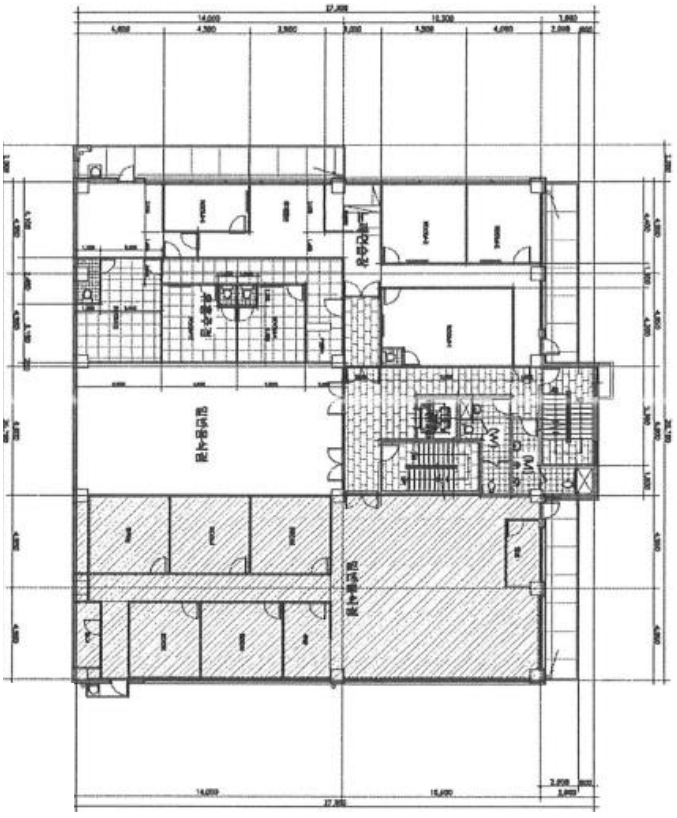


[㉮1층 : 673.47㎡]

건 물 개 황 도 및 현 황 도

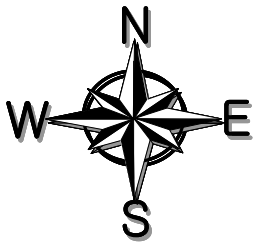


NO SCALE

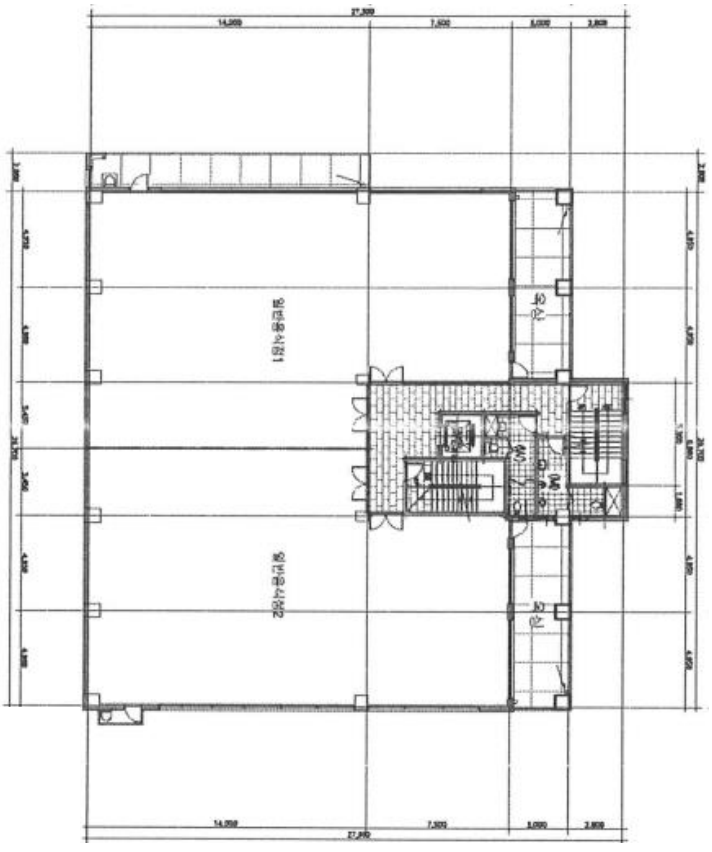


[㉮2층 : 741.07㎡]

건 물 개 황 도 및 현 황 도

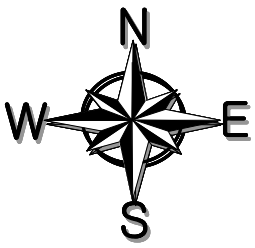


NO SCALE

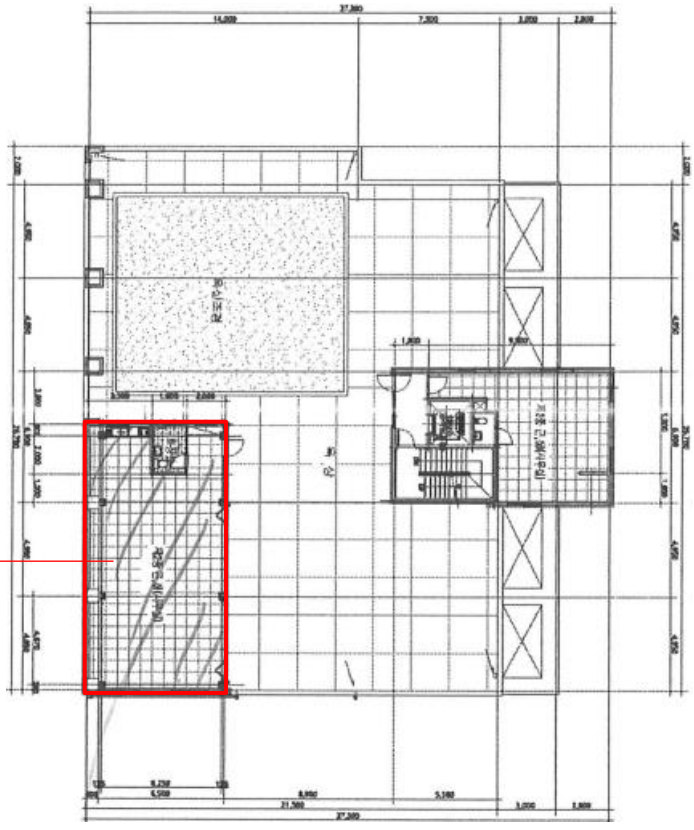


[㉮3층 : 642.07㎡]

건 물 개 황 도 및 현 황 도



NO SCALE

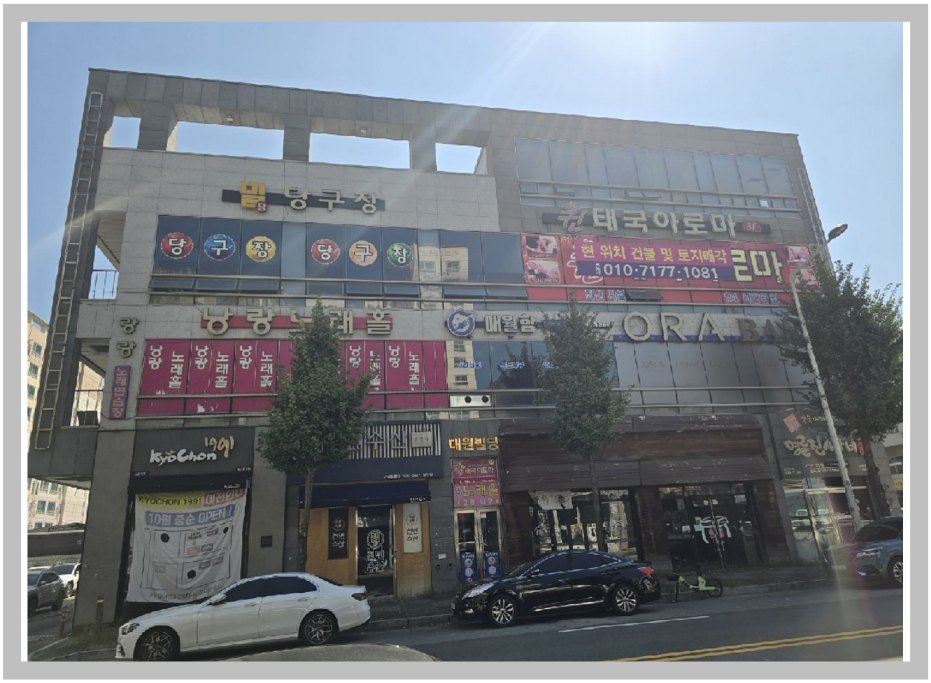


[㉮4층 : 175.68㎡]

08-2409-4-0116

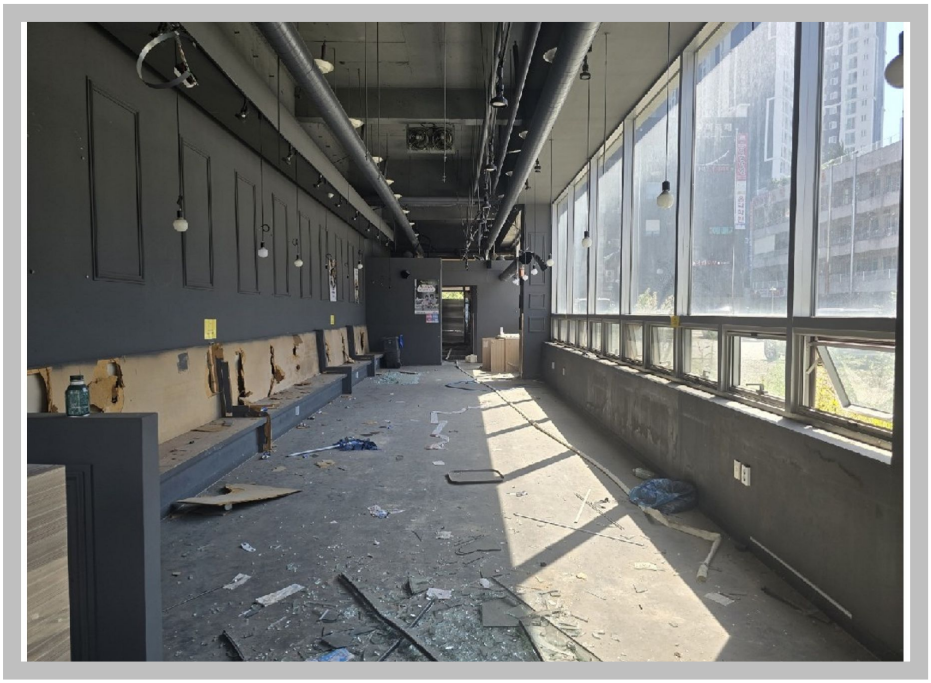
현 황 사 진

【 본건 전경 】



【 기호(가) 】

현 황 사 진



【 기호(가) 】

【 기호(가) 】

현 황 사 진

【 주위환경 】