

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	광주광역시 남구 송하동 42-1 소재 토지, 건물
의뢰인	서광주농업협동조합장
감정평가서번호	경일(광주전남)21-240119-211

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인 광주전남지사



전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층

☎ (062)268-0717 FAX. (062)269-0717

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

박종권

박종권



(주)경일감정평가법인

광주전남지사장

정

현

(서명 또는 인)



감정평가액	육십구억이천칠백육만삼천원정 (₩6,927,063,000.-)					
의뢰인	서광주농업협동조합장		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	서광주농업협동조합		
소유자 (대상업체명)	한국건설 주식회사 (수탁자: 코리아신탁 주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.22	2024.01.22	2024.01.22	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	2,211	토지	2,211	3,133,000	6,927,063,000
	건물	4,218.76	건물	-	-	-
		이	하	여	백	
	합계					₩6,927,063,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <span style="font-size: 2em;">RO</span> <span style="font-size: 2em;">서광기</span>					



# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 남구 진월동 소재 '광주효덕초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 서광주농업협동조합의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### (1) 토지

(광주광역시 남구, 공시기준일 : 2023.01.01 )

기호	소재지	지목	이용 상황	용도지역	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	송하동 42-1	잡종지	상업나지	준주거지역	2,211.0	광대 소각	사다리 평지	1,649,000

#### (2) 건물

기호	구조	용도		연면적 (㎡)	층수 지상/지하	사용승인일	기타 참고사항
		공부	현황				
가	철골철근 콘크리트조	제2종근린 생활시설	-	4,218.76	2 / 1	1994.9.12	현황 멸실

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 1월 22일로 하였습니다.

# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## (2) 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 1월 22일입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 5. 기타 참고사항

(1) 본건은 공매 목적을 위한 감정평가로서 다른 용도로 전용할 수 없습니다.

(2) 본건 건물 기호(가)는 기준시점 당시 일반건축물대장 및 건물등기사항전부증명서가 존재하나, 현황 멸실 상태입니다. 다만, 광주광역시 남구청 건축과 문의결과 본건 건물 철거신청이 지하층 외벽 일부와 지하층 바닥 일부는 건축물해체허가신청에서 제외되었고, 건축물해체공사완료신고가 이루어지지 않아 일반건축물대장이 유지되고 있다고 안내 받았습니다. 관련사항은 공매시 재확인하시기 바랍니다.



# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 그 밖의 요인 보정

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

(광주광역시, 공시기준일 : 2023.01.01 )

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남구 송하동 46-2	대	1,770.0	상업기타	준주거	광대 소각	사다리 평지	1,649,000	

#### (2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2023.01.01 ~ 2024.01.22 (광주광역시 남구 주거지역)	0.482 (1.00482)	$(1 + 0.00231) * (1 + 0.00142 * 53/30)$

#### (3) 지역요인비교

본건 토지는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.00)



# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

\*상업지대

조건	항목	세항목
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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등,
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

-개별요인 비교치 결정(본건/표준지)

본건	표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	본건은 비교표준지 대비 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.



# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ②항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### 2) 그 밖의 요인 보정치에 관한 자료

#### ① 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역	평가 목적 등	평가시점 등	총거래가액 등 (원)	토지단가 (원/㎡)
ㄱ	진월동 859-139	201.0	주	준주거	기타담보	2023.04.12	1,165,800,000	5,800,000
			주유소					
ㄴ	진월동 299-13	1,197.0	답	준주거	담보	2023.02.15	6,571,530,000	5,490,000
			상업나지					
ㄷ	진월동 258-7	245.0	대	준주거	담보	2022.11.18	1,354,850,000	5,530,000
			상업용					
ㄹ	진월동 261	482.0	대	준주거	담보	2022.05.11	2,535,320,000	5,260,000
			상업용					
ㅁ	진월동 513-1	205.0	대	2종일주	담보	2022.01.18	873,300,000	4,260,000
			상업용					

# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역	평가 목적 등	평가시점 등	총거래가액 등 (원)	토지단가 (원/㎡)
ㄴ	진월동 525-1	332.0	답	2종일주	담보	2023.10.31	1,102,240,000	3,320,000
			상업용					
ㄷ	진월동 520-2	221.0	대	3종일주	담보	2021.10.27	680,680,000	3,080,000
			상업용					
ㄹ	송하동 40-1	727.83	대	준주거	담보	2023.07.19	1,979,697,600	2,720,000
			상업용					
ㅈ	송하동 42-1	2,211.0	잡종지	준주거	담보	2022.03.16	5,549,610,000	2,510,000
			상업용					

※ 사례도면은 후첨 '상세위치도' 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## ② 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역	평가 목적 등	평가시점 등	총거래가액 등 (원)	토지단가 (원/㎡)
A	주월동 1119-1,4 (1109-3)	614.0	주	준주거	매매	2021.05.04	2,638,750,000	4,297,638
			상업용					
B	주월동 1108-6	40.0	대	준주거	매매	2023.08.24	340,000,000	7,795,120
			상업용					
C	주월동 1119-2	189.0	대	준주거 2종일주	매매	2022.07.06	954,000,000	5,047,619
			상업용					



# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역	평가 목적 등	평가지점 등	총거래가액 등 (원)	토지단가 (원/㎡)
D	진월동 492	550.0	전	1종일주	매매	2022.07.15	1,147,508,000	2,086,378
			주거나지					
E	송하동 42-1	2,211.0	대	준주거	매매	2022.02.21	7,000,000,000	3,165,988
			상업용					

※ 사례도면은 후첨 '상세위치도' 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 등

※ 사례(B)는 토지및건물 일괄거래사례로 배분법에 의한 토지단가 산출함.

- 건물가격 산출 :  $800,000\text{원}/\text{㎡} \times 20/50 \times 88.11\text{㎡} = 28,195,200\text{원}$

- 토지단가 산출 :  $(340,000,000 - 28,195,200) / 40\text{㎡} = 7,795,120\text{원}/\text{㎡}$

※ 사례(C)는 토지및건물 일괄거래사례로 매매후 건물철거로 단순 토지면적으로 나누어 단가산정함.

※ 사례(E)는 본건의 토지및건물 일괄거래사례로 매매후 건물철거로 단순 토지면적으로 나누어 단가산정함.

### ③ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 주변 노선상가	광대한면	2,900,000 ~ 3,300,000원/㎡	준주거지역
위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생할 수 있습니다.			

### ④ 경매시장추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	광주			남구			송하동		
	낙찰가 율(%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건 수(건)	낙찰 가율(%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건 수(건)	낙찰가 율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건 수(건)
토지/대지	72.5	81.83	17	72.49	81.41	4	0	0	0

# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용 할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

#### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 <sup>※1</sup>	시점수정 <sup>※2</sup>	지역요인 <sup>※3</sup>	개별요인 <sup>※4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	5,490,000	1.00525	1.000	0.580	3,200,917		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.932	1.93
	1,649,000	1.00482	-	-	1,656,948		

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높으며 비교적 최근 평가된 상가 "평가사례(ㄴ)"을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.02.15 ~ 2024.01.22 (광주광역시 남구 주거지역)	0.525	1.00525	2023년 11월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.00)



# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상가지대)						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
1.00	0.74	0.74	1.00	1.06	1.00	0.58

접근조건(상업지역중심지역과의 접근성), 환경조건(인근환경 등)에서 열세하나 행정적조건(지목 등)에서 우세함.

## (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 A	1,649,000	1.00482	1.000	0.980	1.93	3,133,952	3,133,000

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	2,211.0	3,133,000	6,927,063,000	-
합계	2,211.0	-	6,927,063,000	

# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 비교

### (1) 비교 거래사례의 선정

#### ① 비교 거래사례 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 기호(1)의 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역	평가 목적 등	평가시점 등	총거래가액 등 (원)	토지단가 (원/㎡)
A	주월동 1119-1,4 (1109-3)	614.0	주	준주거	매매	2021.05.04	2,638,750,000	4,297,638
			상업용					
B	주월동 1108-6	40.0	대	준주거	매매	2023.08.24	340,000,000	7,795,120
			상업용					
C	주월동 1119-2	189.0	대	준주거 2종일주	매매	2022.07.06	954,000,000	5,047,619
			상업용					
D	진월동 492	550.0	전	1종일주	매매	2022.07.15	1,147,508,000	2,086,378
			주거나지					
E	송하동 42-1	2,211.0	대	준주거	매매	2022.02.21	7,000,000,000	3,165,988
			상업용					

※ 사례도면은 후첨 '상세위치도' 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 등

※ 사례(B)는 토지및건물 일괄거래사례로 배분법에 의한 토지단가 산출함.

- 건물가격 산출 : 800,000원/㎡ x 20/50 x 88.11㎡ = 28,195,200원

- 토지단가 산출 : (340,000,000 - 28,195,200) / 40㎡ = 7,795,120원/㎡

※ 사례(C)는 토지및건물 일괄거래사례로 매매후 건물철거로 단순 토지면적으로 나누어 단가산정함.

※ 사례(E)는 본건의 토지및건물 일괄거래사례로 매매후 건물철거로 단순 토지면적으로 나누어 단가산정함

# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

## (3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호를 참조하여 거래사례가 소재한 시·군·구의 동일한 용도지역의 지가변동률을 적용하였으며, 거래사례가 소재하는 지역의 거래시점 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같습니다.

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.05.04 ~ 2024.01.22 (광주광역시 남구 주거지역)	5.024	1.05024	2023년 11월 연장적용

## (4) 가치형성요인 비교

### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.00)

### ② 개별요인 비교

비교 거래사례와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

-개별요인 비교치 결정(본건/거래사례)

본 건	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비고
1	A	1.00	0.82	0.85	1.00	1.00	1.00	0.697	사례대비 접근조건(상업지역중심 지역과의 접근성), 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.



# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				지역요인	개별요인		
1	4,297,638	1.00	1.05024	1.000	0.697	3,145,945	3,146,000

## (6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	2,211.0	3,146,000	6,955,806,000	
합계	2,211.0	-	6,955,806,000	

## (7) 합리성 검토

기호	구분	시산가액
1	공시지가기준법에 의한 시산가액	6,927,063,000
1	거래사례비교법에 의한 시산가액	6,955,806,000

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

## 3. 토지의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	6,927,063,000	



# 감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## IV. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	6,927,063,000	-
건 물	-	현황 멸실
합 계	6,927,063,000	

## 토지와 건물 감정평가명세표

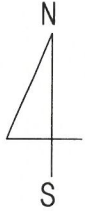
일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		평가금액(원)		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	광주광역시 남구 송하동	42-1	잡종지	준주거지역	2,211.0	2,211.0	3,133,000	6,927,063,000	상업나지
소 계								₩6,927,063,000	
가	광주광역시 남구 송하동	42-1 위지상	제2종 근린생활 시설	철골 철근 콘크리트조 조립식판넬지붕 2층					
	[도로명 주소] -			지1층	1,877.3	-	-	-	현황 몰실
				1층	900.04				
				2층	1,280.16				
				중2층	161.26				
소 계								₩0	
합 계								₩6,927,063,000	
								- 이 하 여 백 -	

## 토지감정평가요항표

위 치	본건은 광주광역시 남구 진월동 소재 '광주효덕초등학교' 남서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 노선상가지대로로서 남측으로는 광주대학교가 위치하고, 본건 주위로 의료시설, 일반음식점, 소매점 등이 혼재하는 등 제반 입지여건은 보통입니다.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 노선버스정류장 및 제2순환로가 인접하는 등 제반 교통환경은 양호합니다.
형 태 및 이 용 상 태	본건의 토지는유사 사다리형의 평지로서, 상업나지 상태입니다.
인 접 도 로 상 태	본건 북서측으로 광대로와 남동측으로 왕복2차선의 후면도로와 각각 접합니다.
토 지 이 용 계 획 관 계	기호(1) : 도시지역, 준주거지역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
제 시 외 건 물	-
공 부 와 의 차 이	-
임 대 관 계	-
기 타 사 항	본건 건물 기호(가)는 기준시점 당시 일반건축물대장 및 건물등기사항전부증명서가 존재하나, 현황 멸실 상태입니다. 다만, 광주광역시 남구청 건축과 문의결과 본건 건물 철거신청이 지하층 외벽 일부와 지하층 바닥 일부은 건축물해체허가신청에서 제외되었고, 건축물해체공사완료 신고가 이루어지지 않아 일반건축물대장이 유지되고 있다고 안내 받았으니 구매시에 관련사항을 재확인하시기 바랍니다.

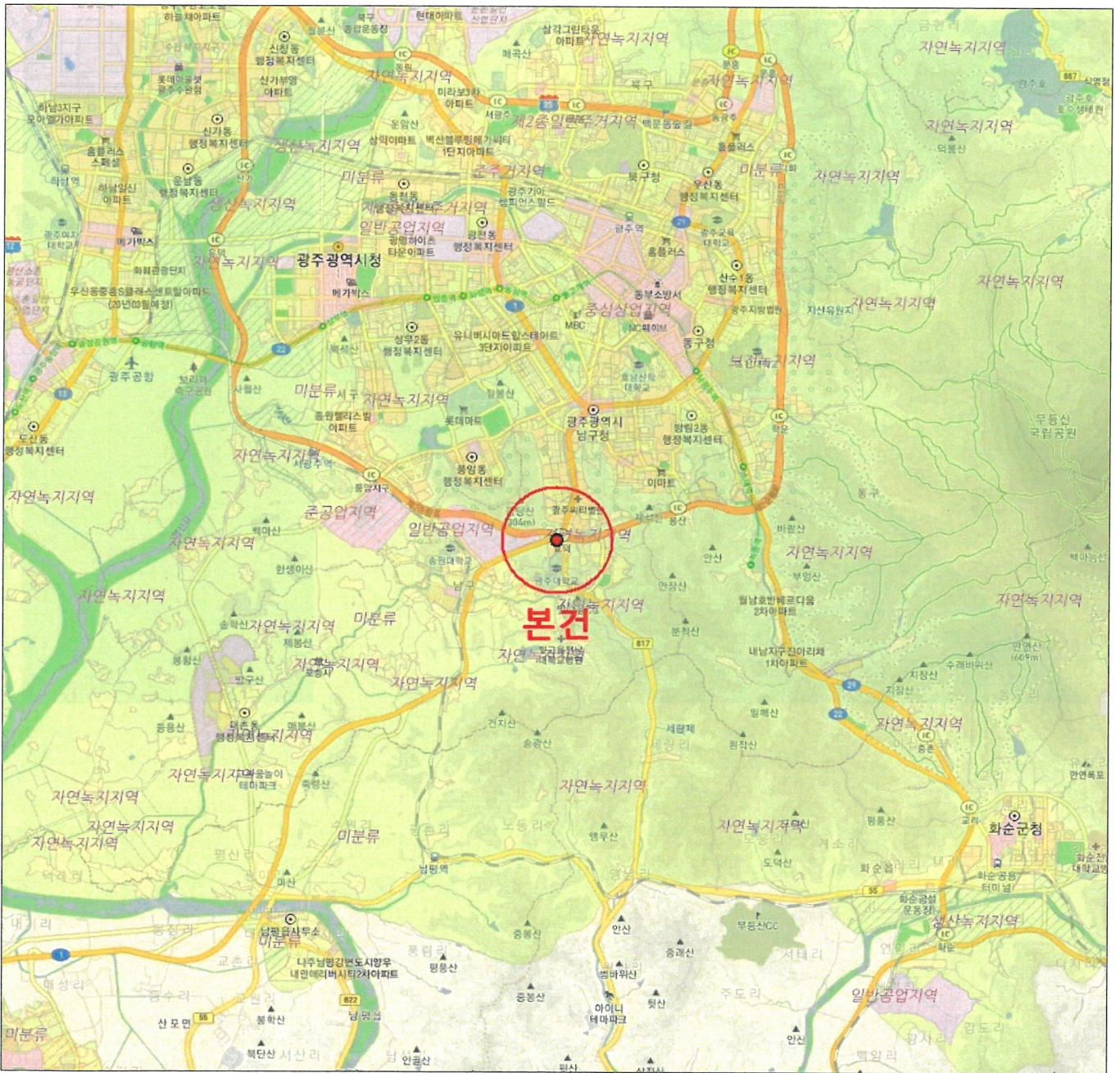


# 광역 위치도



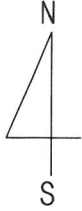
소재지

광주광역시 남구 송하동 일대



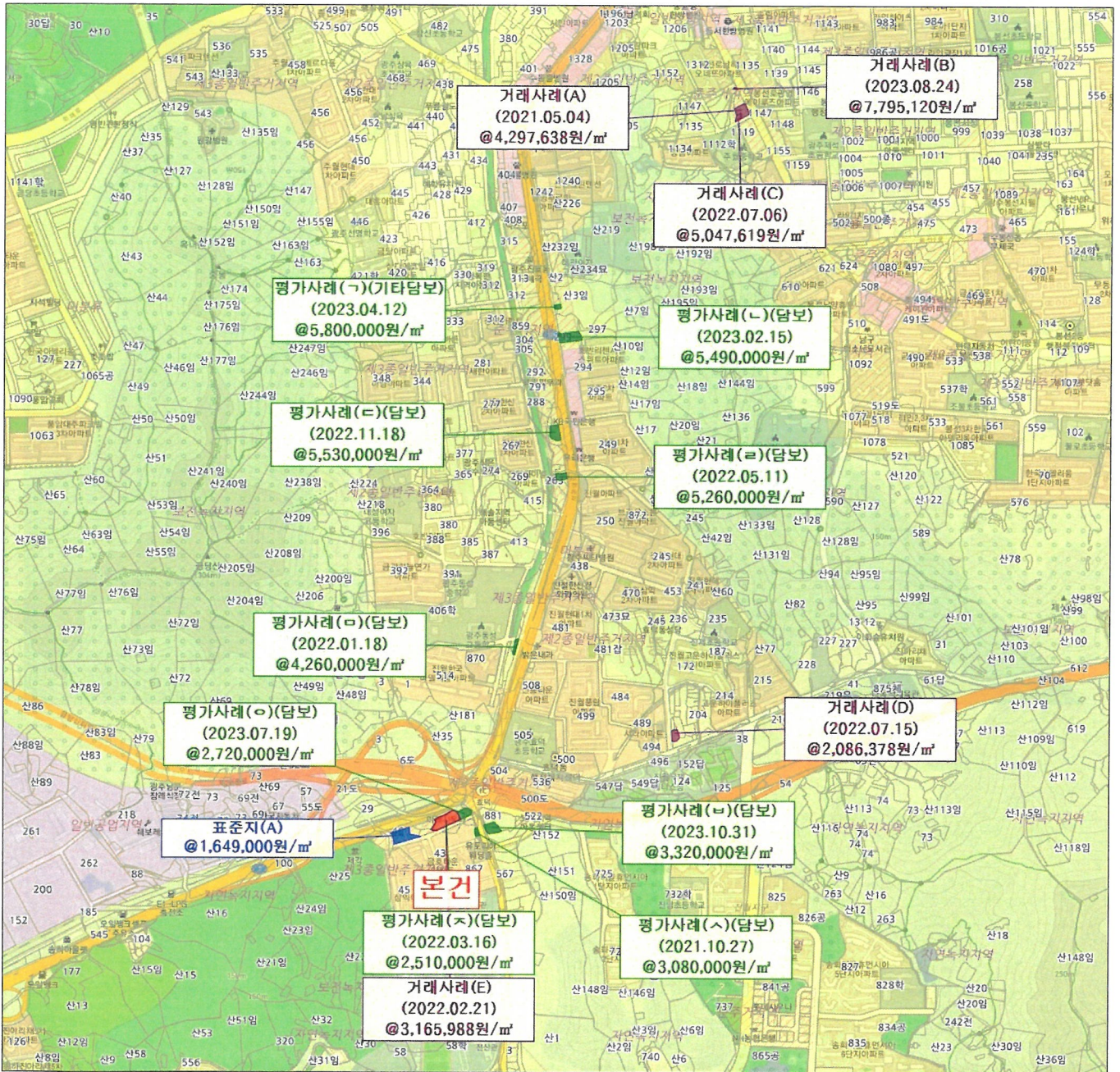


# 상세위치도



소재지

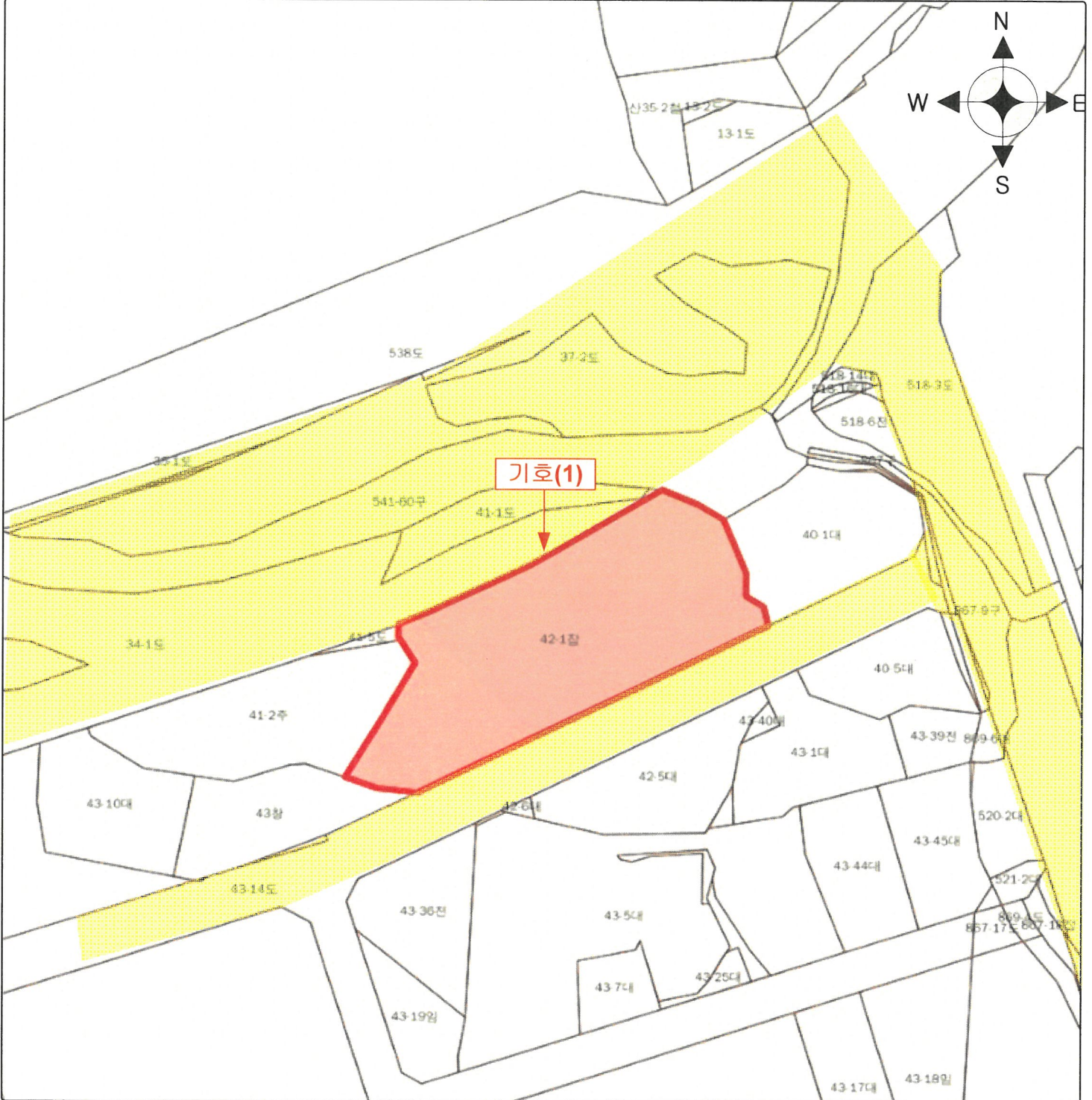
광주광역시 남구 송하동 42-1





# 지 적 도

축척없음



범 례	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 평 가 대 상 토 지	<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed blue;"></span> 용도지역구분선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span> 평 가 건 물 3 층 이 상
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> 도 로	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span> 평 가 건 물 1 층	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> 평 가 제 외 건 물
	<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid red;"></span> 도 시 계 획 선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span> 평 가 건 물 2 층	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed red;"></span> 제 시 외 건 물

# 사 진 용 지



【본건 토지 전경】



【본건 전면 전경 및 도로】



# 사 진 용 지



【본건 후면 도로 및 전경】



【주변 환경】

# (주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)58227 전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층

☎(062)268-0717 FAX. (062)269-0717

문서번호 : 21-240119-211

시행일자 : 2024-01-22

수 신 : 서광주농업협동조합

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재* 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

2024-01-19자 귀 제 『

-

』 호로 의뢰하신

『

광주광역시 남구 송하동 42-1 소재 토지, 건물

』에 대하여

붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

붙 임 :        감 정 평 가 서     2 부  
              청 구 서            1 부

(주) 경일감정평가법인 광주전남지사 지사장



# 수 수 료 청 구 서

**서광주농업협동조합 귀하**

감정평가서번호 : 21-240119-211

2024-01-19자로 의뢰하신 『광주광역시 남구 송하동 42-1 소재 토지, 건물』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩4,595,155	$3,516,000 + (1,927,063,000 \times 7/10,000 \times 0.8)$ $\approx 4,595,155$
실 비	여 비	40,000	
	물건조사비		
	공부발급비	3,400	
	기타 실비	8,000	
	특별용역비		
	실비 합계	51,400	
합 계		₩4,646,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩464,600	
총 계		₩5,110,600	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩5,110,600	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ (주)경일감정평가법인 광주전남지사 사업자등록번호 : 408-85-23320

★ 계 좌 번 호 ( 예금주 : (주)경일감정평가법인 광주전남지사 ) ★

- |                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| ◆ 농협(중앙회):301-0001-2127-21 | ◆ 농 협 : 355-0016-1978-23   |
| ◆ 국민은행 : 611837-04-000174  | ◆ 광주은행 : 032-107-078124    |
| ◆ 신한은행 : 100-024-864450    | ◆ 기업은행 : 187-040113-04-011 |
| ◆ 수 협 : 415-61-001181      | ◆ 하나은행 : 725-910002-53204  |
| ◆ 새마을금고 : 9002-2040-7535-2 | ◆ 신 협 : 134-004-599692     |

**(주)경일감정평가법인 광주전남지사장 정**

전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층  
( TEL : (062)268-0717 FAX : (062)269-0717 )

