



인증서번호 : P240329-D005

심의일자 : 2024-03-29

가격심의인증서

감정서 번호	D42403-4-2018	발의처	본사
감정평가액	— 金일백이십억칠천이백일십이만원整 (₩12,072,120,000.-)		
물건소재지	광주광역시 남구 봉선동 17-2외		
평가목적	공매		
거래처	송정농협	제출처	코리아신탁, 송정농협, 경산농협, 신도농협
담당평가사	모성주		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)61990 광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)

☎062-651-5801 FAX.062-651-5802

문서번호 : 태평양 D42403-4-2018호

시행일자 : 2024. 03. 26

수 신 : 송정농업협동조합장, 경산농업협동조합장, 신도농업협동조합장
(채무자 : 한국건설(주))

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보



- 저희 (주)태평양감정평가법인 호남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024.03.20자 귀 제 -호로 의뢰하신 『광주광역시 남구 봉선동 17-2 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

1. 감정평가서

4 부

2. 청구서

1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 호남지사
지 사 장 김 세 환



수수료 청구서

감정평가서 번호 : 태평양 D42403-4-2018호

송정농업협동조합장, 경산농업협동조합장, 신도농업협동조합장 귀하

—금일천일십만오천칠백원정 (₩10,105,700.-)

1. 2024-03-20 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 광주광역시 남구 봉선동 17-2 외 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	9,088,272	7,845,000+(2,072,120,000 x 6/10,000)≒9,088,272원
실비	여비	40,000
	물건조사비	-
	공부발급비	47,200
	기타실비	12,000
	특별용역비	-
	소계	99,200
합계(공급가액)	9,187,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	918,700	
총계	10,105,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	10,105,700	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D42403-4-2018)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주시시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★ - 예금주 : (주)태평양감정평가법인호남지사

◆ 농협-송정농협 선운지점 : 351-0939-8705-23

2024. 03. 26

(주)태평양감정평가법인 호남지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 408-85-13797]

지사장 김세환

(TEL. : 062-651-5801 FAX. : 062-651-5802)



감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42403-4-2018
건명	광주광역시 남구 봉선동 17-2 외소재 부동산 감정평가
의뢰인	송정농업협동조합장, 경산농업협동조합장, 신도농업협동조합장



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

 (주)태평양감정평가법인 호남지사
Pacific Appraisal Co., Ltd



광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)
대표전화 : 062-651-5801 FAX : 062-651-5802

대 상 물 건 현 황

건 명	광주광역시 남구 봉선동 17-2 외 소재 부동산 감정평가
소재지	광주광역시 남구 봉선동 17-2 외



(토 지) 감 정 평 가 표

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

감정평가사
(모 성 주) **김 세 환** (인)
(주)태평양감정평가법인 호남지사
지 사 장 (서명 또는 인)

감정평가액	일백이십억칠천이백일십이만원정 (₩12,072,120,000.-)					
의뢰인	송정농업협동조합장, 경산농업협동조합장, 신도농업협동조합장		감정평가목적	공 매 (승인번호 : P240329-D005)		
제출처	송정농업협동조합,경산농업협동조합, 신도농업협동조합		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한국건설(주)		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 03. 26	2024. 03. 20 ~ 2024. 03. 26	2024. 03. 26	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,281	토지	2,281	-	12,072,120,000
			이	하	여	백
	합계					₩12,072,120,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		김 세 환 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 남구 봉선동 “동아여자고등학교” 서측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 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)

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 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「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, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 3월 26일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 3월 20일 ~ 2024년 3월 26일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(㎡)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 토지 일련번호 (1) ~ (10)의 일부는 남동측 인접필지로 출입하는 진입로로 사용 중이니 업무 취급시 유의하시기 바랍니다.
- 본건은 공매 목적의 평가로서, 담보 등 타 목적으로 사용할 수 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	남구 봉선동	17-2	466	3종일주	상업나지	대	광대한면	부정형 평지	638,200
2	남구 봉선동	17-4	70	3종일주	상업나지	대	광대한면	부정형 평지	872,400
3	남구 봉선동	18-1	25	3종일주	상업나지	답	광대한면	부정형 평지	680,900
4	남구 봉선동	18-3	680	3종일주	상업나지	답	광대한면	부정형 평지	680,900
5	남구 봉선동	18-6	81	3종일주	상업나지	답	광대한면	부정형 평지	390,000
6	남구 봉선동	18-7	37	3종일주	상업나지	답	광대한면	부정형 평지	390,000
7	남구 봉선동	19	544	3종일주	상업나지	답	광대세각	부정형 평지	680,900
8	남구 봉선동	19-1	11	3종일주	상업나지	답	광대세각	부정형 평지	390,000
9	남구 봉선동	20	35	3종일주	상업나지	답	광대세각	부정형 평지	702,000
10	남구 봉선동	20-1	11	3종일주	상업나지	답	광대세각	부정형 평지	390,000
11	남구 봉선동	21-1	321	3종일주	상업나지	대	세로(가)	부정형 평지	680,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공법상 제한사항

일련번호(1), (3), (4), (6)~(9), (11): 도시지역, 제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(2), (5), (10): 도시지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실재가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지	목		토지거래가액(원) ¹⁾		
ㄱ	남구 봉선동 621	803		3종일주	상업용		2022.09.10	7,168,500,000	8,920,000	
		-			대			7,168,500,000		
ㄴ	남구 봉선동 산162-2	173		3종일주	주상용		2023.02.21	1,300,000,000	7,510,000	
		-			임야			1,300,000,000		
ㄷ	남구 봉선동 484-13	415		3종일주	상업용		2021.08.24	4,050,000,000	7,930,000	
		997.11			대			2009.01.12		3,292,196,400

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지	목				
a	남구 봉선동 469-22	203	3종일주	주상용	대	2023.09.18	담보	5,070,000	-
b	남구 봉선동 164-1	1,115	3종일주	상업용	대	2023.06.08	일반시가	4,630,000	-
c	남구 봉선동 150-2	647	3종일주	상업용	대	2023.03.27	담보	4,640,000	-
d	남구 봉선동 144-8	315	2종일주	상업용	대	2023.02.13	담보	5,070,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
상가 및 업무지대	3종일주	상업용	광대로변	약 4,500,000 ~ 5,000,000 수준	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
광주광역시 남구	최근 1년	토지 / 전체	61.04	64.85	15
		토지 / 대지	72.49	80.41	4

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1 ~ 11	A	남구 봉선동	1-6	587	3종일주	상업용	대	광대세각	사다리 평지	1,196,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	광주광역시 남구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.333 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.164

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1 ~ 11	A	2024.01.01 ~ 2024.03.26	$(1 + 0.00333) \times (1 + 0.00164 \times 26/29)$	1.00481

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정 적	기 타	개 별 요 인 비 교 치
1~10	A	1.00	1.10	1.10	0.93	1.00	1.00	1.125
대상 토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하나, 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등) 및 환경조건(고객의 유동성과의 접근성 등)에서 우세합니다.								
11	A	0.90	0.95	0.95	0.93	1.00	1.00	0.755
대상 토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로폭 등), 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

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

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	a	남구 봉선동 469-22	203	3종일주	주상용 대	2023.09.18	담보	5,070,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	a	5,070,000	1,00822	1,000	0.968	4,948,102	4.117	
기준시점 비교표준지가액	A	1,196,000	1.00481	-	-	1,201,753		
산출내역	시점수정	남구 주거지역 지가변동률 (2023.09.18 ~ 2024.03.26)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.05	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.968
		비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 환경조건(고객의 유동성과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 11	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	4.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
2	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
3	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
4	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
5	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
6	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
7	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
8	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
9	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
10	1,196,000	1.00481	1.000	1.125	4.11	5,550,000
11	1,196,000	1.00481	1.000	0.755	4.11	3,720,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	5,550,000	466	2,586,300,000
2	5,550,000	70	388,500,000
3	5,550,000	25	138,750,000
4	5,550,000	680	3,774,000,000
5	5,550,000	81	449,550,000
6	5,550,000	37	205,350,000
7	5,550,000	544	3,019,200,000
8	5,550,000	11	61,050,000
9	5,550,000	35	194,250,000
10	5,550,000	11	61,050,000
11	3,720,000	321	1,194,120,000
합계		2,281	12,072,120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			토지면적(㎡)	건물면적(㎡)				토지거래가액(원)		
1 ~ 11	7	남구 봉선동 621	803	-	3종일주	상업용 대	2022.09.10 -	7,168,500,000 7,168,500,000		8,920,000
		토지만의 거래사례입니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1,000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	광주광역시 남구	주거지역	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.114
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.025
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.093
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.034
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.321
			2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.333
			2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.164

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 11	ㄱ	2022.09.10 ~ 2024.03.26	$(1 + 0.00114 \times 21/30) \times (1 + 0.00025) \times$ $(1 - 0.00093) \times (1 - 0.00034) \times$ $(1 + 0.00321) \times (1 + 0.00333) \times$ $(1 + 0.00164 \times 26/29)$	1.00781

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

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

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1~10	ㄱ	0.93	0.85	0.85	0.93	1.00	1.00	0.625
		대상 토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 접근성 등) 및 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세합니다.						
11	ㄱ	0.84	0.73	0.73	0.93	1.00	1.00	0.416
		대상 토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
2	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
3	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
4	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
5	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
6	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
7	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
8	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
9	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
10	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.625	5,610,000
11	8,920,000	1.000	1.00781	1.000	0.416	3,730,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	5,610,000	466	2,614,260,000
2	5,610,000	70	392,700,000
3	5,610,000	25	140,250,000
4	5,610,000	680	3,814,800,000
5	5,610,000	81	454,410,000
6	5,610,000	37	207,570,000
7	5,610,000	544	3,051,840,000
8	5,610,000	11	61,710,000
9	5,610,000	35	196,350,000
10	5,610,000	11	61,710,000
11	3,730,000	321	1,197,330,000
합계		2,281	12,192,930,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~11	12,072,120,000	12,192,930,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하 여 공시지가기 준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	12,072,120,000
합 계	12,072,120,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	12,072,120,000
합 계	12,072,120,000

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
9	광주광역시 남구 봉선동	20	답	3종일주	35	35	5,550,000	194,250,000	
10	광주광역시 남구 봉선동	20-1	답	3종일주	11	11	5,550,000	61,050,000	
11	광주광역시 남구 봉선동	21-1	대	3종일주	321	321	3,720,000	1,194,120,000	
							₩12,072,120,000.-		
					이	하	여	백	

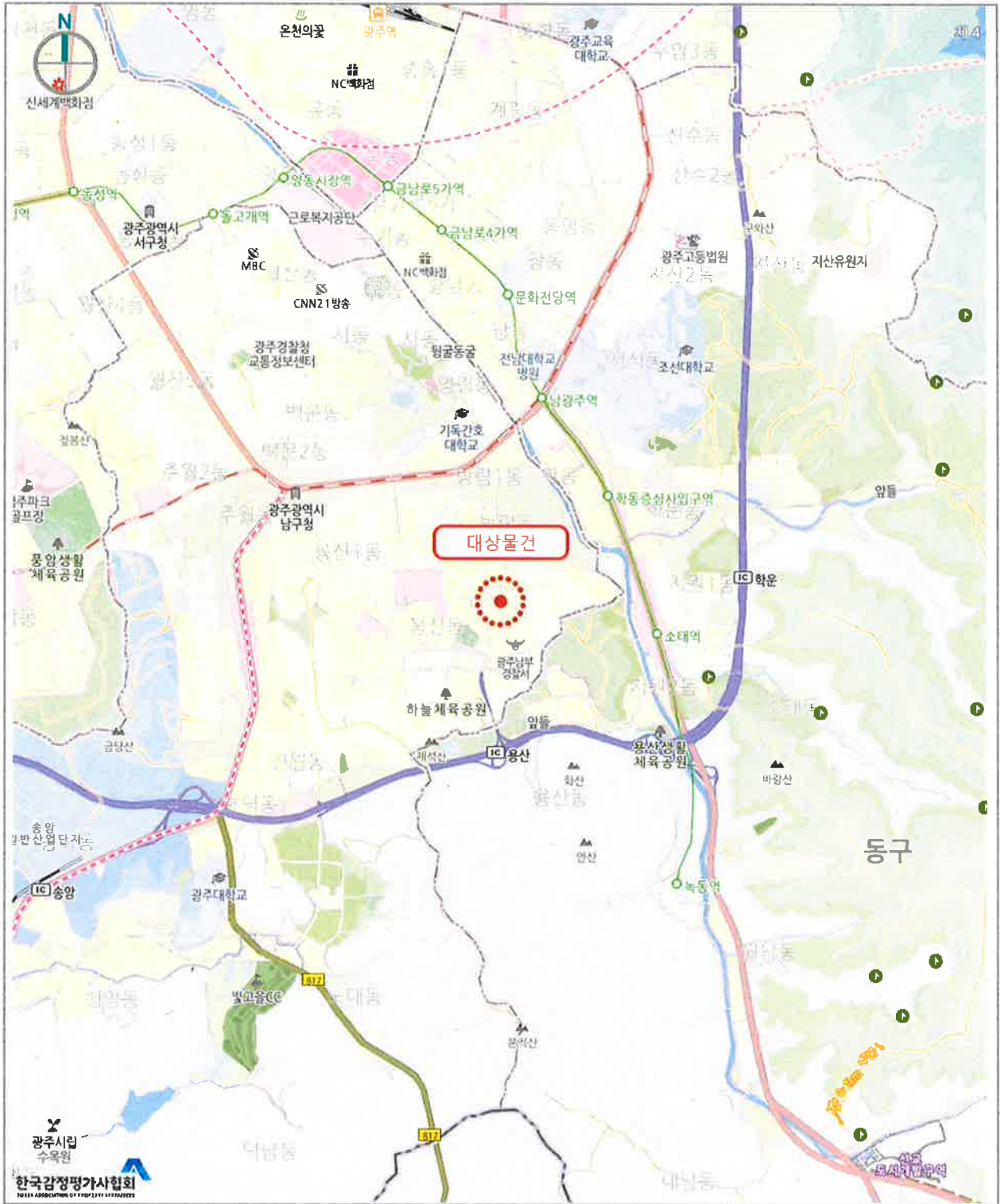
(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 광주광역시 남구 봉선동 소재 "동아여자고등학교" 서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 공동주택, 각급학교, 주상용 부동산이 혼재하는 노선상가지대로서 본건 주변으로 일반음식점, 소매점 등 각종 근린생활시설이 혼재하는 등 제반 주위환경은 양호합니다.
교 통 환 경	본건까지 제반 차량 진출입 가능하며, 본건 주위로 노선버스정류장이 소재하는 등 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	일련번호(1) ~ (11) : 본건 북측으로 왕복 4차선의 아스팔트 포장도로와 서측으로 폭 약 4M의 아스팔트 포장도로에 접합합니다.
지 세 및 형 상	일련번호(1) ~ (11) : 부정형 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) ~ (11) : 상업나지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1),(3),(4),(6)~(9),(11) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 일련번호(2),(5),(10) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

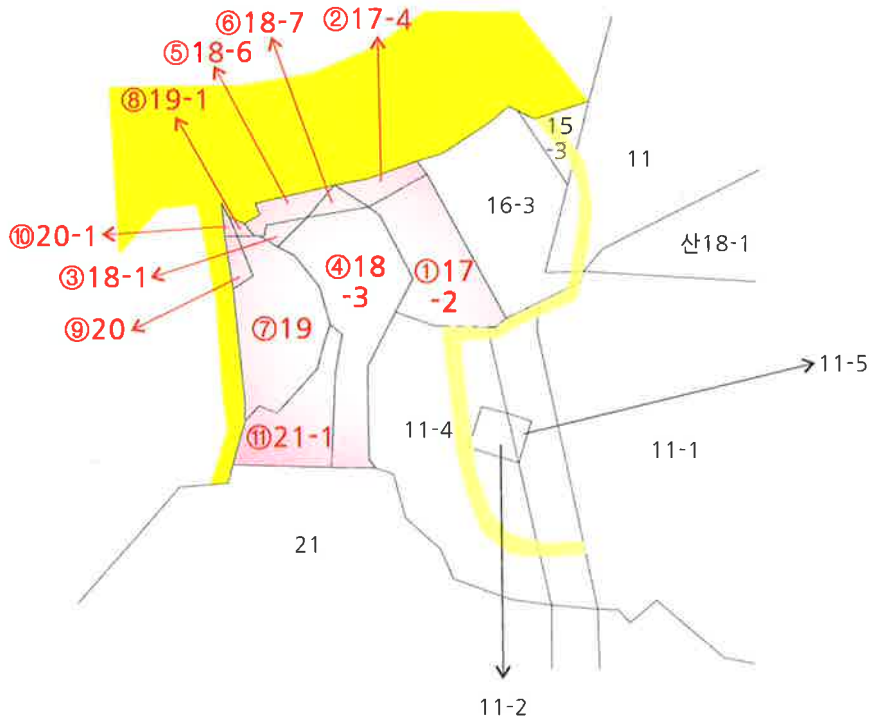
광주광역시 남구 봉선동 17-2 외



지 적 개 황 도

4

지적개황도 S = 1/1600



사 진 용 지



일련번호 (1)~(11) 전경



일련번호 (1)~(11) 전경

사 진 용 지



일련번호 (1)~(11) 전경



일련번호 (1)~(11) 전경

사 진 용 지



일련번호 (1)~(11) 전경



일련번호 (1)~(11) 전경