

감정평가서

Appraisal Report

전라남도 광양시 중동 1674-27 외 소재
부동산

NJ2025-0214-0012

2025-02-20

농업협동조합자산관리회사 서남권역관리센터

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:062)365-9833




전송:062)365-9834



(토지·건물) 감정평가표

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

감정평가사
민정현



(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

광주전남지역본부
김수민

(서명 또는 인)

감정평가액	구심사역사천삼백오십칠만오천이백원정 (₩9,443,575,200.-)					
의뢰인	농업협동조합자산관리회사 서남권역관리센터장		감정평가 목 적	공매		
제출처	농업협동조합자산관리회사 서남권역관리센터		기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	대한토지신탁(주)		감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	—		2025.02.20	2025.02.18~ 2025.02.20	2025.02.20	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	3,406.8	토지	3,406.8	2,380,000	8,108,184,000
	건물	2,568.06	건물	2,568.06	520,000	1,335,391,200
		이	하	여	백	
	합 계					₩9,443,575,200.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <div><div>심사자</div><div>감정평가사</div><div></div><div>(인)</div></div>					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 광양시 중동 소재 백운중학교 남측에 인접하여 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였고, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 20일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 18일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 02월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 토지 · 건물 등기사항전부증명서상(발급일:2025년02월17일자) 소유자는 대한 토지신탁주식회사임.
- 2) 본건 토지는 3필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였음.
- 3) 본 감정평가는 공매목적의 감정평가로서 다른 목적으로 이용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

전라남도 광양시 중동 1674-27 외

토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024 개별공시지가 (원/㎡)
	1	1674-27	대	2,487.4	3필 일단의 상업용	3종 일주	중로 한면	자루형 평지	874,000
	2	1674-28	대	879.7					874,000
	3	1674-30	대	39.7					874,000
	합 계				3,406.8	—			

건 물	기호	구 조	총면적 (㎡)	용 도	층수	사용승인일자
	가	일반철골구조 경사지붕	2,568.06	판매시설, 운동시설	지상2층	2010.08.23
	합 계		2,568.06	—		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지 리 적 위 치	본건은 전라남도 광양시 중동 소재 백운중학교 남측에 인접하여 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며 동측으로 광장로가 통과함.
전 철 역 과 의 거 리	—
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 남측으로 직선거리 약 70m 내외에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 아파트단지, 주상용건물, 초등학교, 중학교 등으로 이루어진 아파트주변 상가지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 3필 일단의 자루형 토지임.
이 용 상 황	3필 일단의 상업용 건부지임.
인접도로 상태	동측으로 폭 약 20m의 아스팔트 포장도로에 접함.
도 시 계 획 및 기 타 공 법 관 계	<p>일련번호(1) : 제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.</p> <p>일련번호(2,3) : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든가축 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 >,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.</p>
제 시 외 물 건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	<p>• 공부와의 차이 : 해당사항 없음.</p> <p>• 그 밖의 사항 : 해당사항 없음.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	가) 일반철골구조 경사지붕 2층 건물로서, 외벽 : 판넬붙임 등, 내벽 : 시멘물탈위페인팅, 판넬붙임 및 타일붙임 등, 창호 : 알루미늄샷시창 및 하이샷시창 등 으로 치장 또는 마감임.						
이 용 상 황	가) 판매시설 및 운동시설으로서 1층 : 운동시설(상호 : 젤리짐) 2층 : 운동시설(탈의실) 및 공실임.						
부 대 설 비	전기 설비	급 · 배수 설비	난방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타 시설
	○	○	—	○	○	—	—
부 합 물 및 종 물 관 계	해당사항 없음.						
공부와 그 밖의 사항	<ul style="list-style-type: none"> 공부와와의 차이 : 해당사항 없음. 임대상황 : 귀 요청에 의해 조사 생략하였음. 						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【전라남도 광양시】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	중동 1674-31	대	826.3	상업용	3종 일주	중로 한면	사다리 평지	887,200

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【전라남도 광양시 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024. 12. 01 ~ 2024. 12. 31	0.067	2024년 12월 누계
누 계 (2025. 01. 01 ~ 2025. 02. 20)	0.110	(1 + 0.00067 × 51/31) ≒ 1.00110

※ 지가변동률 고시 기준 : 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	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, 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 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~3	#A	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
결정 의견		-본건은 비교표준지#A 대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

[전라남도 광양시]

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	중동 1674-26	대	3종일주	중로한면	3,100,000	2,050,340,000	경매
		661.4	상업용	부정형/ 평지	(685,700)		2024.09.12
#2 (본건)	중동 1674-27외	대	3종일주	중로한면	1,730,000	5,893,764,000	담보
		3,406.8	상업용	자루형/ 평지	(928,300)		2022.06.09

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[전라남도 광양시]

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#3	중동 1835-9	대	2종일주	소로각지	1,600,000	315,840,000	조세
		197.4	주상용	가장형/ 평지	(777,400)		2024.09.27
#4	중동 1758-6	대	2종일주	광대한면	3,830,000	616,630,000	경매
		161	상업용	세장형/ 평지	(1,566,000)		2023.12.04

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	전라남도 광양시 중동 1654-4				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	215.7 중 107.85	1,328,000	380,000,000
	건 물	근린생활시설		285.18 중 142.59	1999.10.18	2023.07.20
토지단가		$[380,000,000 - \{(1,200,000 \times 25 / 50) \times 142.59\}] / 107.85 \approx @2,730,144\text{원}/\text{㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		중로한면 / 가장형 평지				
건물구조		철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕 지상3층				

거래 사례 # 2	소재지	전라남도 광양시 중동 1759-12				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	114.9	1,794,000	412,000,000
	건 물	-		-	-	2021.10.02
토지단가		$412,000,000 / 114.9 \approx @3,585,727\text{원}/\text{㎡}$ $\text{거래가격} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		광대한면 / 세장형 평지				
건물구조		토지만의 거래임				

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
3종일주	아파트주변 상가지대	상업용	중로변	2,000,000 ~ 3,000,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 지리적으로 근접하며 비교표준지와 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가 사례 #1	3,100,000	—	1.00373	1.000	0.900	2,800,407	3.153
#A	887,200	—	1.00110	—	—	888,176	
사정보정	—						
시점수정	【전라남도 광양시 주거지역】 2024.09.12 ~ 2025.02.20						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	비교표준지#A는 감정평가사례#1 대비 획지조건(깊이 등)에서 열세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	3.15
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1~3	#A	887,200	1.00110	1.000	0.850	3.15	2,378,091	2,380,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	3,406.8	2,380,000	8,108,184,000	일단지
합계	3,406.8		₩8,108,184,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지	전라남도 광양시 중동 1654-4				
	구 분	용도지역	지 목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	215.7 중 107.85	1,328,000	380,000,000
	건 물	근린생활시설		285.18 중 142.59	1999.10.18	2023.07.20
토지단가		$[380,000,000 - \{(1,200,000 \times 25 / 50) \times 142.59\}] / 107.85 \approx @2,730,144\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{\text{재조달원가} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}\} \times \text{건물면적}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		중로한면 / 가장형 평지				
건물구조		철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕 지상3층				

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거 래 사 례 선 정 의 건	본건은 3종일반주거지역으로서 동일한 용도지역의 거래사례를 적용해야 하나 동일 용도지역의 거래사례가 없는바, 감정평가대상 부동산의 동일 수급권 내 소재하고 실제 이용 상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례(2종일반주거지역)를 비교사례로 선정하되 행정적요인에서 이를 감안하였음.
--------------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
전라남도 광양시 주거지역	2023.07.20 ~ 2025.02.20	1.716	1.01716

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~3	#1	1.00	1.00	1.00	0.80	1.10	1.00	0.880
결정 의견		본건은 거래사례#1 대비 획지조건(형상, 면적, 깊이 등)에서 열세하고 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
1~3	#1	2,730,144	1.00	1.01716	1.000	0.880	2,443,754	2,440,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	3,406.8	2,440,000	8,312,592,000	일단지
합계	3,406.8		₩8,312,592,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	8,108,184,000	8,312,592,000	일단지

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1~3	3,406.8	2,380,000	8,108,184,000	일단지
합계	3,406.8		₩8,108,184,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집[2024년 1월 기준]

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
08-02-05-09	대형마트	철근콘크리트조/평지붕	3	1,193,000	50 (45~55)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준 단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가 (원/㎡)	비 고
가	일반철골구조 경사지붕	800,000	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생 및 급배수설비, 소화설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
가	—	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	800,000	—	800,000	—

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하여 감정평가하였음.

2) 잔존연수 결정

기 호	사용승인일자	총 내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
가	2010.08.23	40	14	26	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/m ²)	비 고
가	판매시설, 운동시설	800,000	26	40	520,000	—

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
가	2,568.06	520,000	1,335,391,200	—
합계	2,568.06		₩1,335,391,200.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토 지	3,406.8	2,380,000	8,108,184,000	—
건 물	2,568.06	520,000	1,335,391,200	—
합 계			₩9,443,575,200.-	

2. 결정 의견

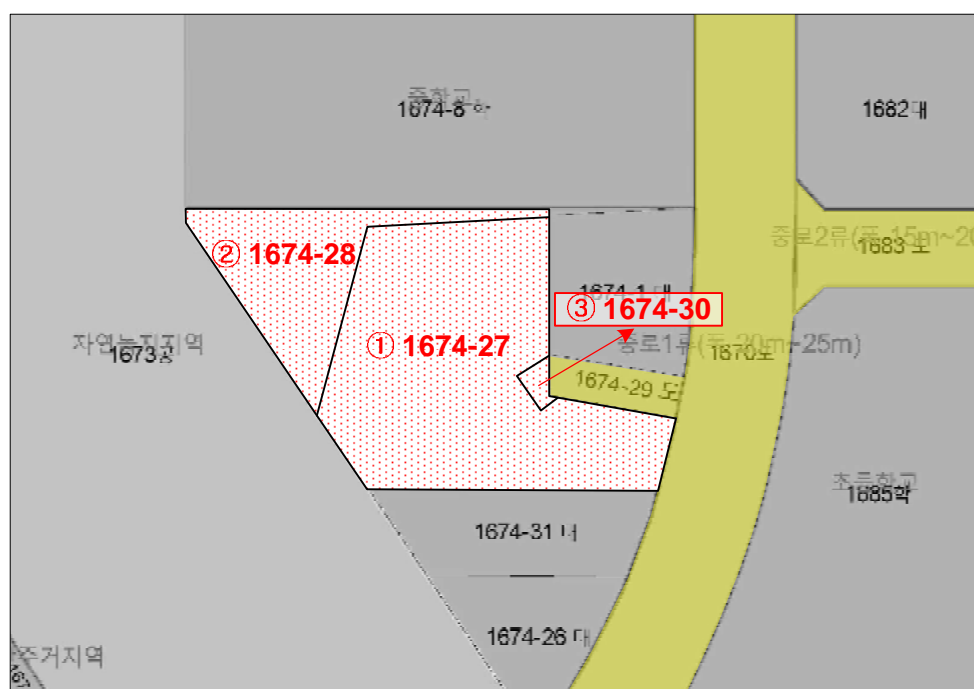
상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지·건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
1	전라남도 광양시 중동 1674-27	대	제3종일반 주거지역	2,487.4	3,406.8	2,380,000	8,108,184,000	일단지
2	" 1674-28	대	제3종일반 주거지역	879.7				
3	" 1674-30	대	제3종일반 주거지역	39.7				
가	" 1674-27, 1674-28, 1674-30, 제1호 [도로명 주소] 전라남도 광양시 광장로 107	판매시설, 운동시설	일반철골구조 경사지붕 2층					
		판매시설 (상점)	1층	1,695.3	2,568.06	520,000	1,335,391,200	800,000 x 26/40
		운동시설 (골프연습장)	2층	635.12				
		판매시설 (상점)	2층	237.64				
	합 계					₩9,443,575,200.-		
		이	하	여	백			

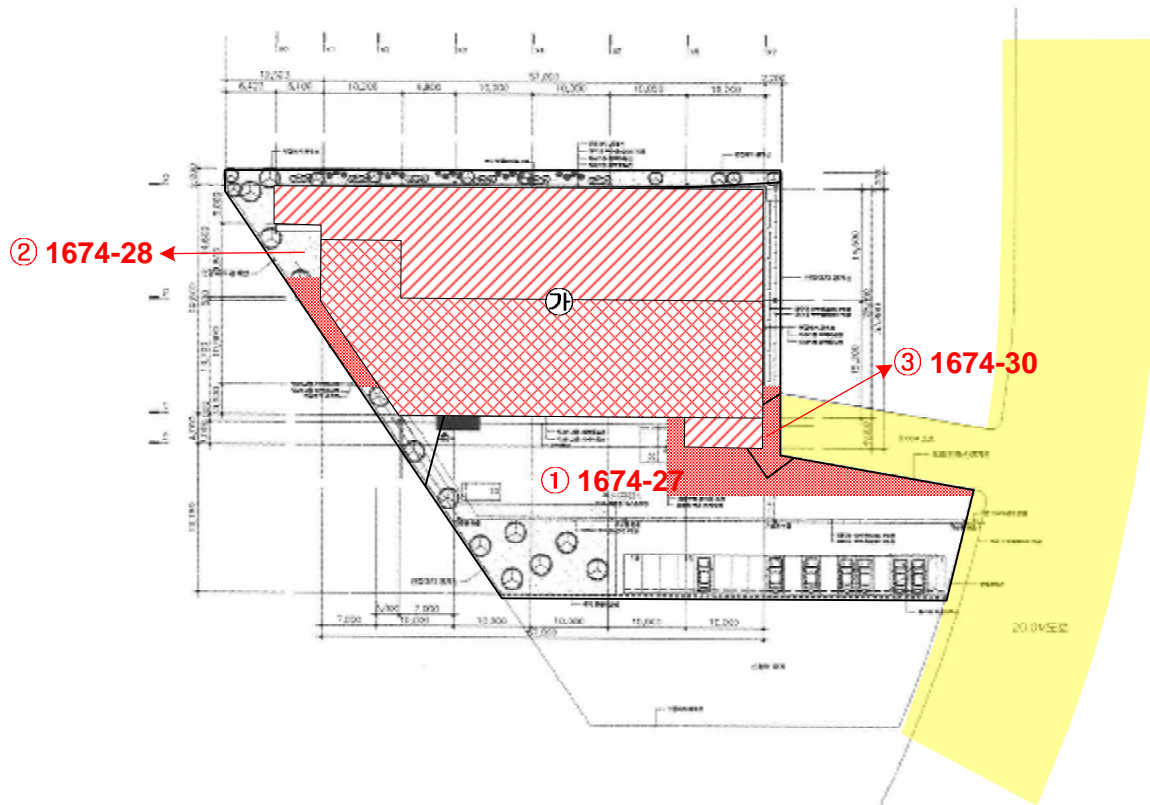
지 적 개 황 도

지적 개황도 : 1/1,500



지적 및 건물 개황도

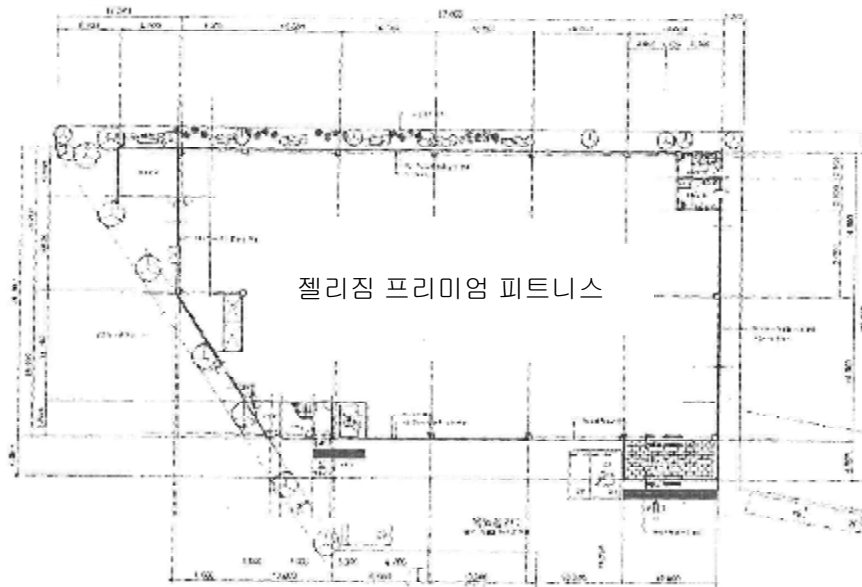
Non Scale



[배치도]

건물개황도 및 이용상태

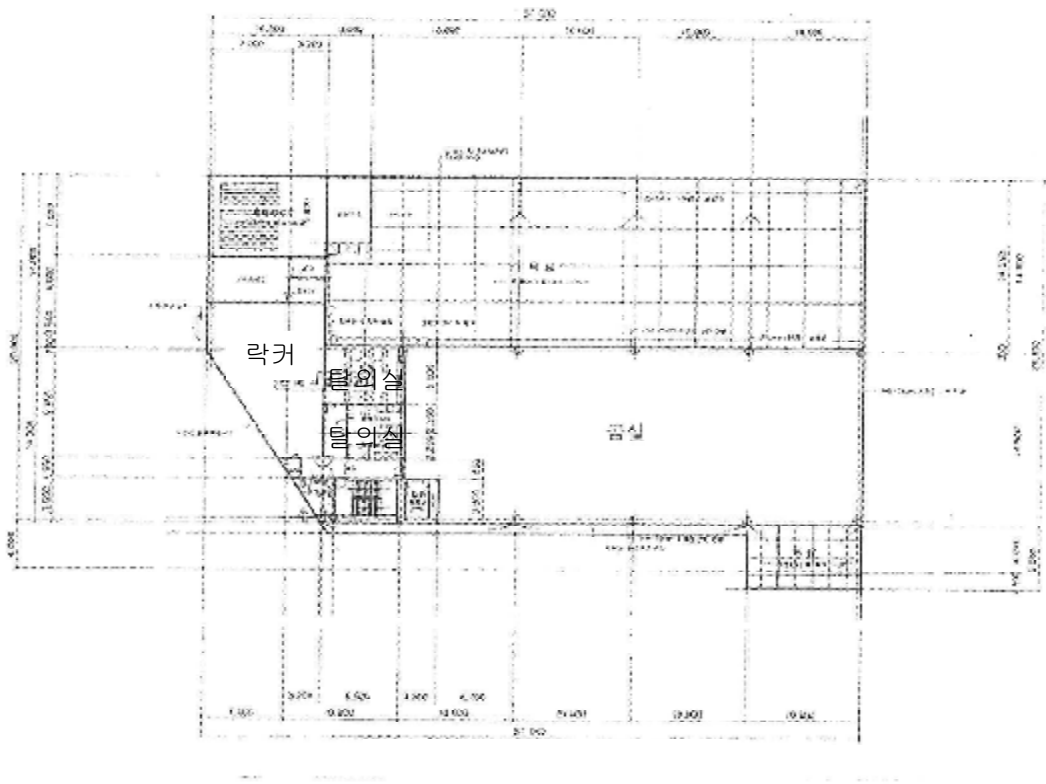
Non Scale



[기호 ㉠ 1층 : 1,695.3㎡]

건물개황도 및 이용상태

Non Scale

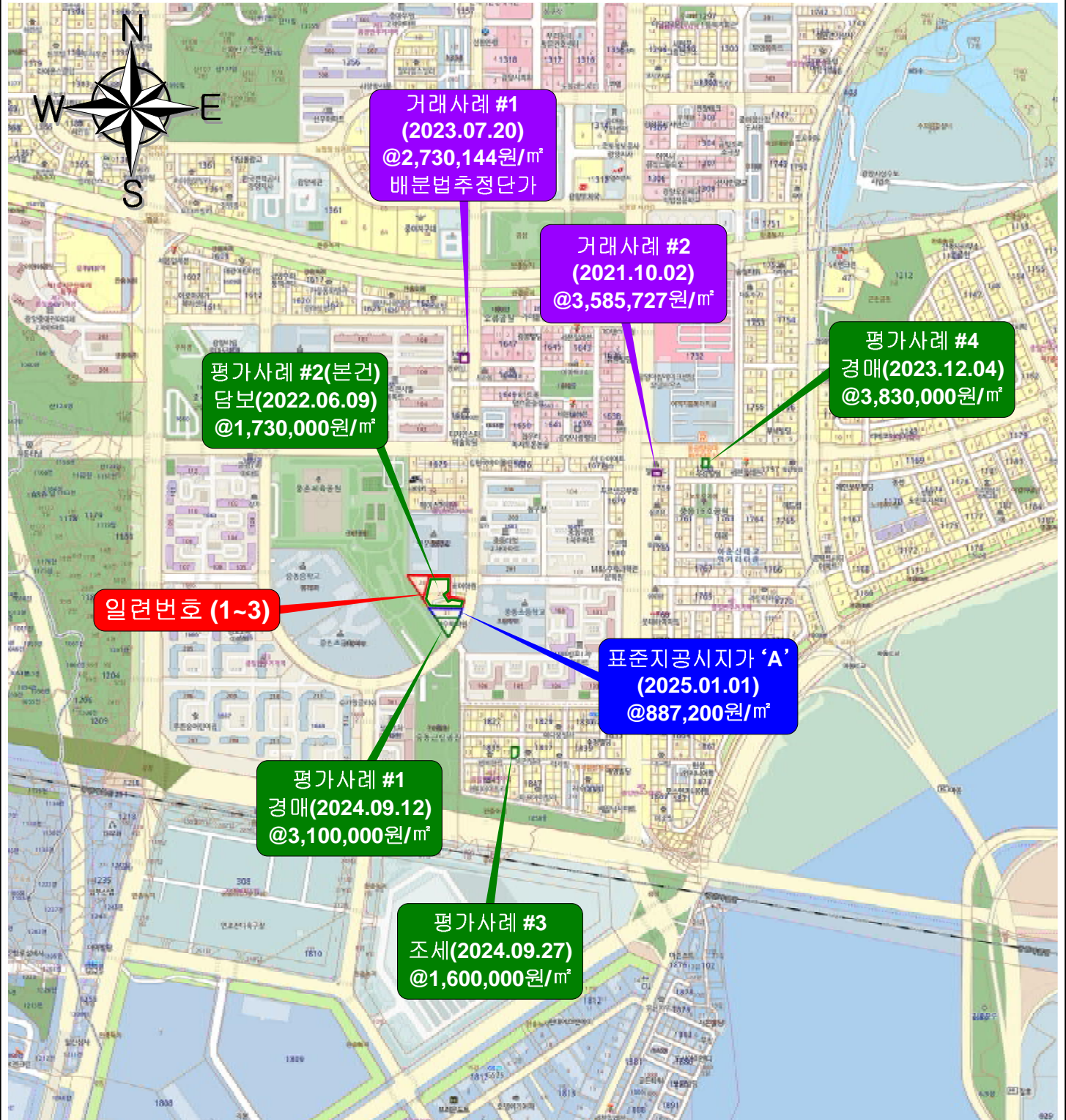


[기호 ㉠ 2층 : 872.76㎡]

위 치 도

소재지 지번

전라남도 광양시 중동 1674-27 외



각종사례
표시도



본 건



공시지가



경락사례



인근방매사례



거래사례



평가사례

사 진 용 지

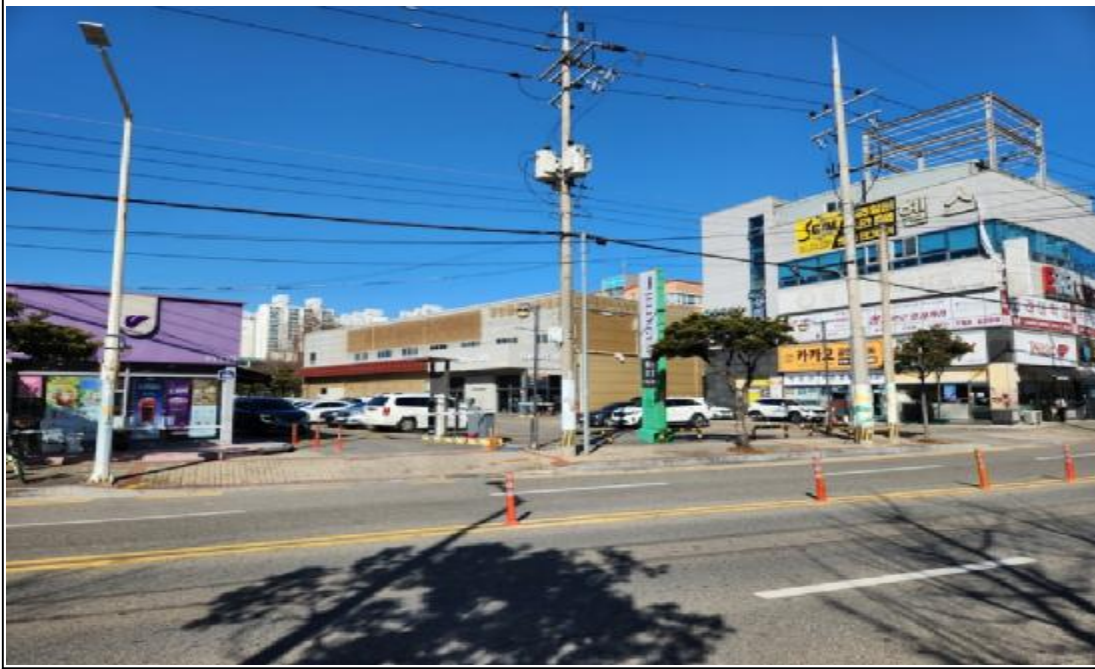


주위환경

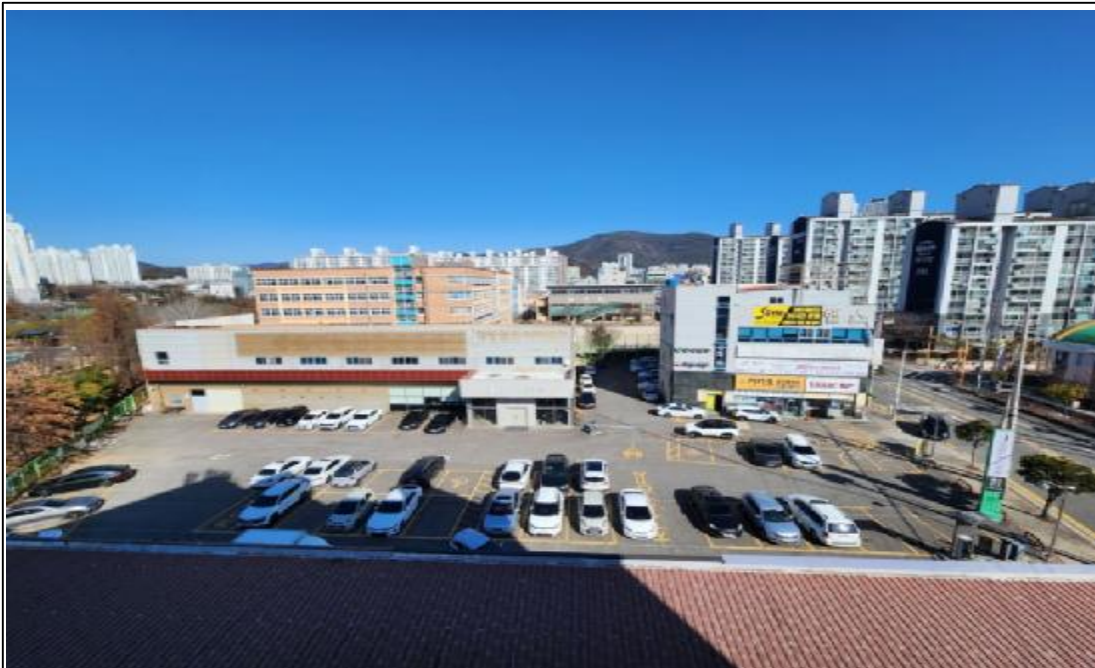


주위환경

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건



본건

사 진 용 지



기호(가)



기호(가)

사 진 용 지



기호(가) 1층



기호(가) 1층

사 진 용 지



기호(가) 2층



기호(가) 2층 내부

사 진 용 지



기호(가) 2층 내부



기호(가) 2층 내부