감 정 평 가 서

의 뢰 인	광주은행 여신관리부
건 명	광주광역시 북구 임동 405 소재 토지 · 건물
번 호	제일 C2308-1403호

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

광주전남 광주광역시 동구 의재로 23-1(학동 용문빌딩 5층)
지사 TEL. (062)233-6601 FAX. (062)233-6604

■ 본 사 (02) 3019-1200 Fax : (02) 3019-1234 ■ 경기지사 : (031) 709-2211 Fax : (031) 709-0007 ■ 경남지사 (055) 745-6110 Fax (055) 745-6111
■ 경기남부지사 : (031) 269-7172 Fax : (031) 269-7122 ■ 충북지사 : (043) 264-8600 Fax : (043) 264-8118 ■ 부산지사 (051) 660-3252 Fax (051) 664-3254
■ 경인지사 : (032) 464-4411 Fax : (032) 464-4412 ■ 북부지사 : (031) 829-9500 Fax : (031) 829-9600 ■ 광주전남지사 (062) 233-6601 Fax (062) 233-6604
■ 충남지사 : (041) 553-7171 Fax : (041) 553-7174 ■ 제주지사 : (064) 702-1991 Fax : (064) 720-1990
■ 경북지사 : (055) 222-2100 Fax : (055) 222-2105 ■ 대구경북지사 : (053) 763-8999 Fax : (053) 763-8991

C2308-1403

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 황승용 황 승 용 (인)

(주)제일감정평가법인 광주전남지사장 박 창 훈 (서명 또는 인)

감정평가액	오억사천칠백구십육만팔천구백육십원(₩547,968,960.-)			
평가의뢰인	광주은행 여신관리부	감정평가 목적	시가참고	
		제 출 처	광주은행 여신관리부	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2023. 08. 18	2023. 08. 18	2023. 08. 18

감정평가내용	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	165	토지	165	2,400,000	396,000,000
	건물	287.82	건물	287.82	528,000	151,968,960
		이	하	여	백	
	합 계					₩547,968,960.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

(주)제일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

대상물건은 광주광역시 북구 임동 소재 '무등경기장' 북서측 인근에 위치하는 토지·건물로서, 광주은행 여신관리부의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

가. 대상 토지 개요

일련번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	임동 405	대	165	2종일주	상업용	광대한면	가장형 평지	1,380,000	-

나. 대상 건물 개요(건축물대장 기준)

일련번호	소재지	구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
가	임동 405	철근콘크리트 스라브지붕	근린생활시설	287.82	지하-층/지상3층	1994.12.13	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 공법상 제한사항

■ 일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 전통상업보존구역(유통산업발전법).
【 토지이용계획 】

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 08월 18일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 08월 18일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.

② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	임동 401	대	167	2종일주	상업용	광대한면	가장형 평지	1,380,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	광주광역시 북구 (2023.01.01~2023.08.18)	주거	-0.247% (0.99753)	2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.196 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.031 (1 - 0.00196) * (1 - 0.00031 * 49/30) ≒ 0.99753

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	상호 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	비교사례 토지단가 × 시점수정 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 / 비교표준지 공시지가 × 시점수정

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
1	임동 465	대	105 36.36	2종일주 상업용	사다리 광대한면	2022.04.18 미상	285,000,000	2,714,285 1,170,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 및 건물의 일괄거래사례이나 매매 이후 건물 멸실된 바 토지만의 가액으로 판단됨.							

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
1	임동 469	대	109	2종일주 상업용	광대한면	담보	2023.03.09	2,700,000	1,122,000
2	임동 470	대	202	2종일주 상업용	광대한면	취득처분(매수)	2022.08.30	2,695,000	1,170,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

다) 인근지역 참고사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)	비고
1	운암동 1532 외	대	149.8	준주거 상업용	광대소각	시가참고	2022.11.22	2,770,000	1,315,000	일단지
2	운암동 1618	대	484.3	준주거 상업용	광대소각	담보	2023.02.01	2,880,000	1,676,000	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

인근지역 유사토지 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
2종일주	상업용	광대로변 등	2,400,000원/㎡ 내외 수준임.	인근 유사부동산

라) 경매 통계자료

▪ 광주 북구

지역통계		광주			북구		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	근린	80.83%	75.44%	47	77.30%	82.26%	10
	대지	91.87%	82.14%	10	111.81%	112.57%	2
6개월 평균	근린	84.25%	76.69%	27	73.06%	79.89%	6
	대지	57.78%	51.50%	2	0.00%	0.00%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 최근 거래사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 감정평가목적에 부합하는 「**평가사례 1**」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
1	임동 469	대	109	2종일주 상업용	광대한면	담보	2023.03.09	2,700,000	A

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1	2,700,000	1.000	0.99821	1.000	1.000	0.896	2,414,870
사정보정	적정한 평가사례로서 별도의 보정을 요하지 아니함.							
시점수정	광주광역시 북구 (2023.03.09~2023.08.18) 주거지역 지가변동률 적용함.							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	사례는 비교표준지 대비 환경조건(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열등하고, 획지조건(형상 등)에서 우등함.							
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.00	1.00	0.87	1.03	1.00	1.00	0.896	

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2023.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,380,000	0.99753	1,376,591

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	2,414,870	1,376,591	1.754

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근 지가수준 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.75

사. 토지단가 산출 및 결정

일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,380,000	0.99753	1.000	1.000	1.75	2,409,035	2,400,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,400,000	165	396,000,000	-
합 계	-	165	396,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 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.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
1	임동 465	대	105 36.36	2종일주 상업용	사다리 광대한면	2022.04.18 미상	285,000,000	2,714,285 1,170,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 및 건물의 일괄거래사례이나 매매 이후 건물 멸실된 바 토지만의 가액으로 판단됨.							

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

2) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
1	2022.04.18~2023.08.18	0.943	1.00943	광주광역시 북구 '주거지역'

3) 일반요인

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회 · 경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

4) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	0.87	고객 유동성과의 적합성 등에서 열등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	형상 등에서 우등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.896	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	2,714,285	1.000	1.00943	1.000	0.896	2,454,933	2,450,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,450,000	165	404,250,000	-
합 계	-	165	404,250,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	396,000,000	404,250,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,262,000	50 (45 ~ 55)

※ 출처 : 2022년 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회 · 한국부동산연구원

나. 부대설비 보정단가 검토

일련번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	-	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 : 2022년 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회 · 한국부동산연구원

다. 재조달원가 및 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	층	용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	일용품소매점	철근콘크리트	50	1,200,000
	2층	지역아동센터	철근콘크리트	50	1,200,000
	3층	사무소	철근콘크리트	50	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1,200,000	50	28	28	22/50	528,000

※ 잔존가치율 : 잔존 내용연수/(총)내용연수

3. 건물 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1~3층	528,000	287.82	151,968,960	-
합 계		-	287.82	151,968,960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	396,000,000	-
건 물	151,968,960	-
합 계	547,968,960	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-08-18]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	광주광역시 북구 임동	405	대	제2종 일반주거지역	165	165	2,400,000	396,000,000	
가	동소 [도로명주소] 광주광역시 북구 무등로 12	405	근린생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
				1층	95.94	287.82	528,000	151,968,960	1,200,000 x 22/50
				2층	95.94				
				3층	95.94				
	합 계			이	하	여	백	₩547,968,960.-	

(주)제일감정평가법인

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 광주광역시 북구 임동 소재 '무등경기장' 북서측 인근에 위치하는 토지로서 주변은 상업용 부동산, 단독주택 및 아파트단지 등으로 이루어져 있어 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장, 간선도로 등 교통시설이 위치하여 일반적인 교통상황은 보통임.

3. 형상 및 이용상황

일련번호 1) 가장형 평지로서 상업용 건부지로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1) 북측으로 노폭 약 25m 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 전통상업보존구역(유통산업발전법).

6. 제시목록외의 물건

--

7. 공부와의 차이

--

8. 임 대 관 계

--

9. 기타 참고사항

--

(주)제일감정평가법인

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

일련번호 가) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층 건물로서
외벽: 돌붙임 마감 등,
내벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,
바닥: 데코타일 깔기 등,
창호: 목재 창호, 새시 창호 등임.

2. 이 용 상 태

일련번호 가) 1층: 소매점("진광조명"), 2, 3층: 사무실로 이용 중임.

3. 냉난방설비

일련번호 가) 3층 내 시스템에어컨설비 등 냉난방설비가 되어 있음.

4. 위생 및 기타설비

일련번호 가) 각 층 내 기본적인 급배수설비 등 위생설비가 되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

---

6. 공부와의 차이

---

7. 임 대 관 계

---

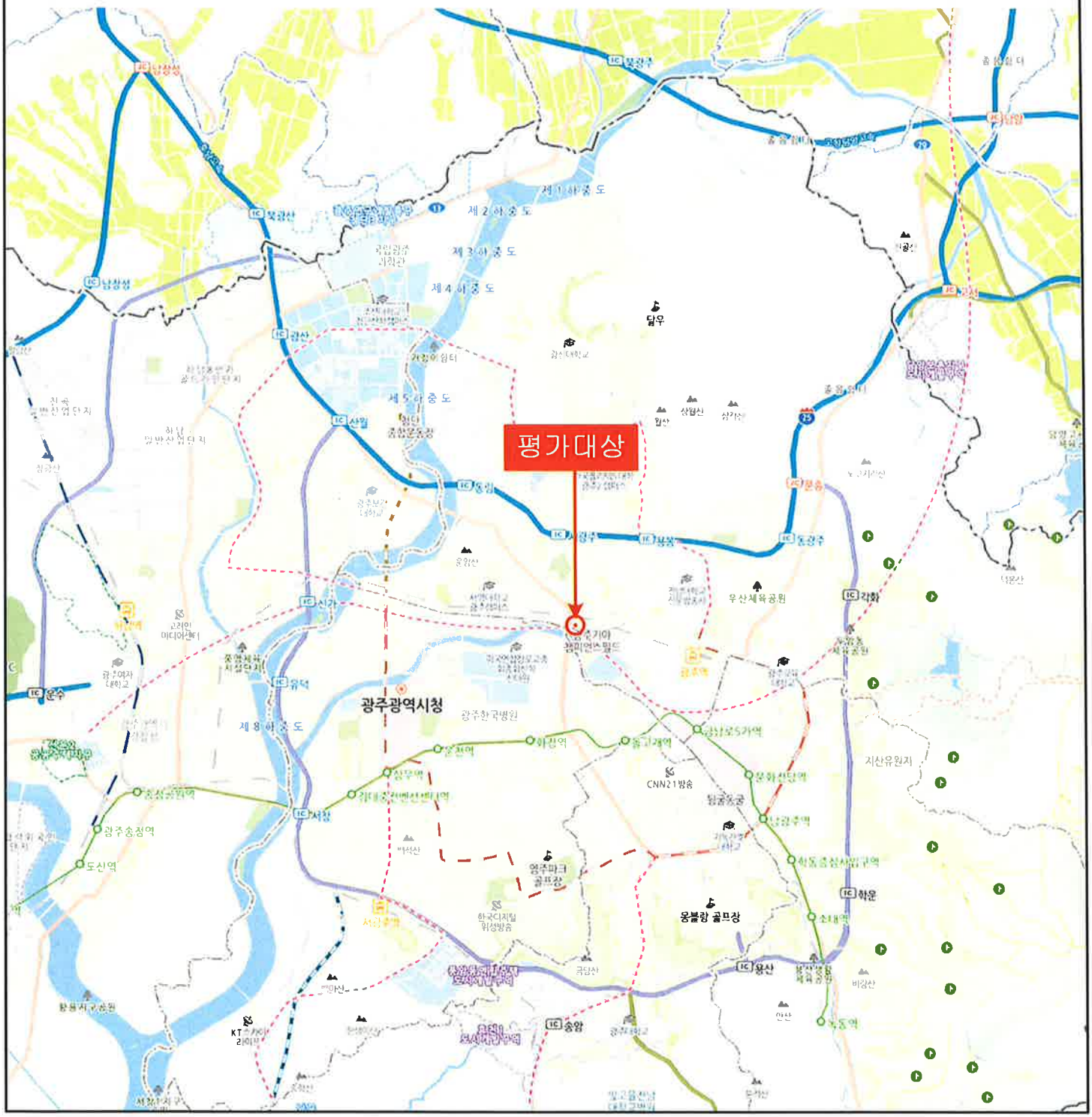
8. 기 타

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	광주광역시 북구 임동 405



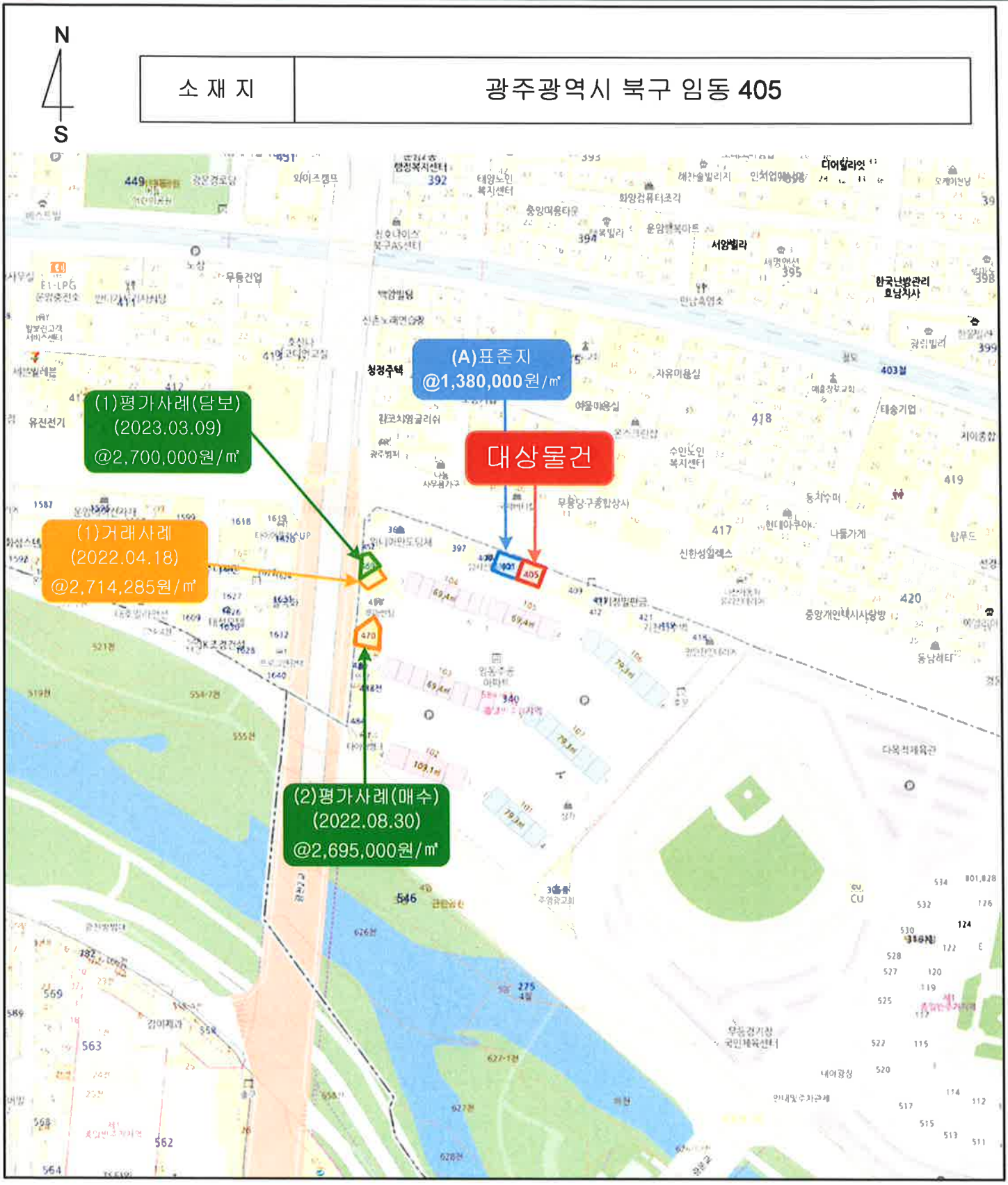
(주)제일감정평가법인

상 세 위 치 도

N

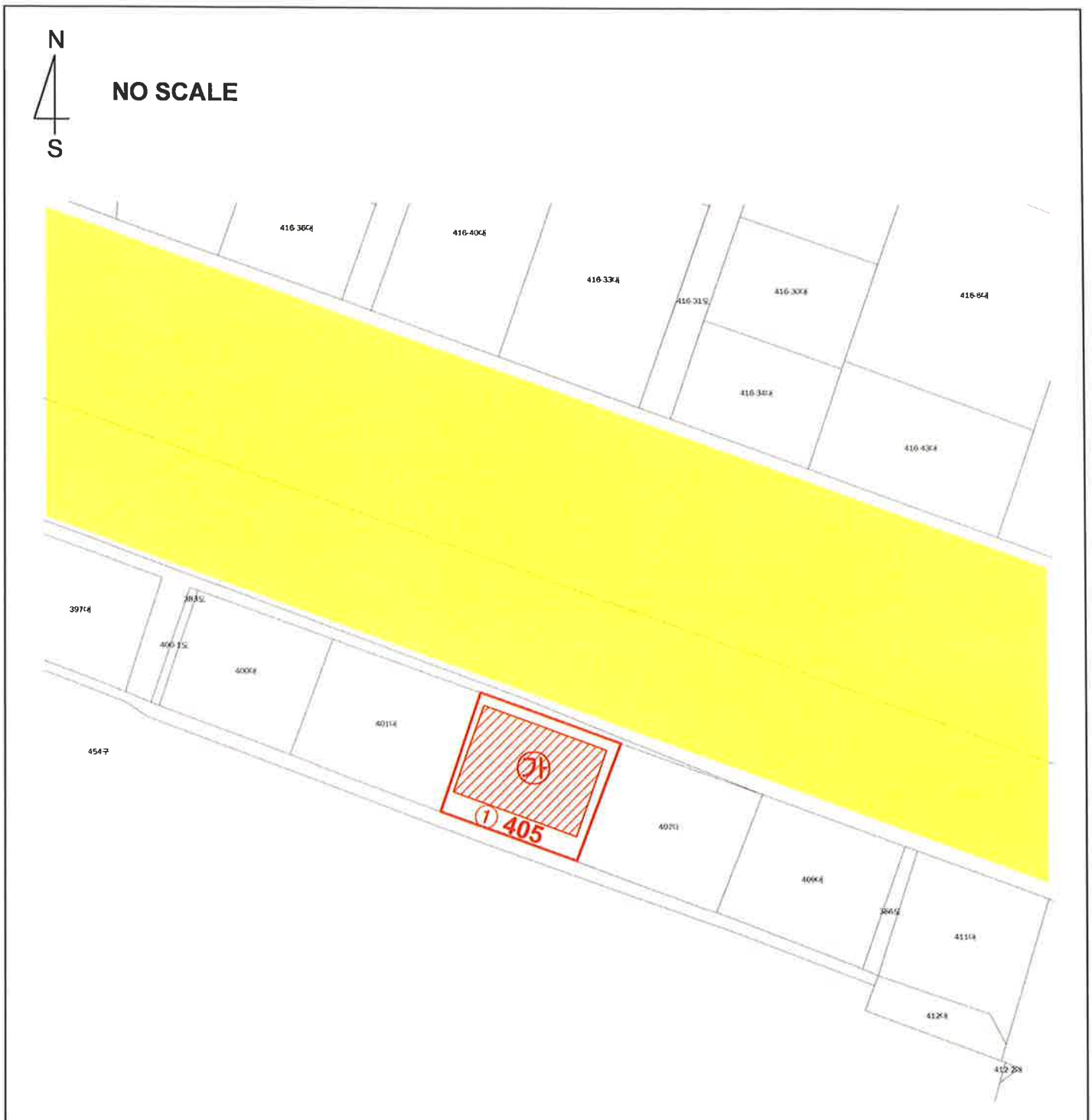
S

소 재 지	광주광역시 북구 임동 405



(주)제일감정평가법인

지 적 및 건 물 개 황 도

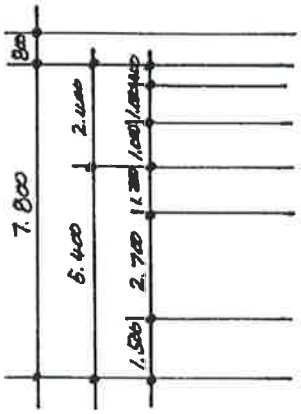


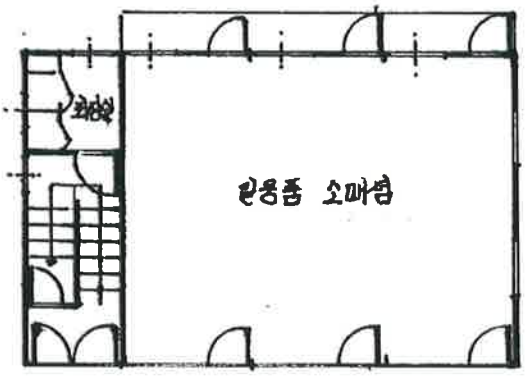
범 례					
적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
황색	: 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상	지	지하층

(주)제일감정평가법인

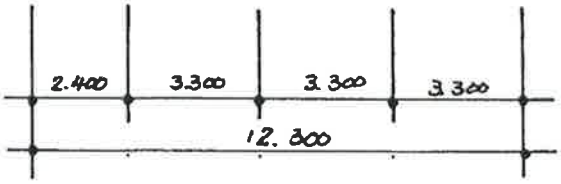
건 물 개 황 도

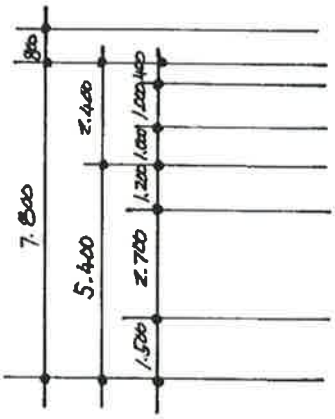
축척 · 방위 없음

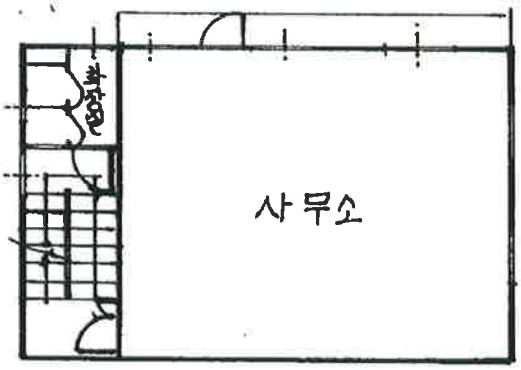




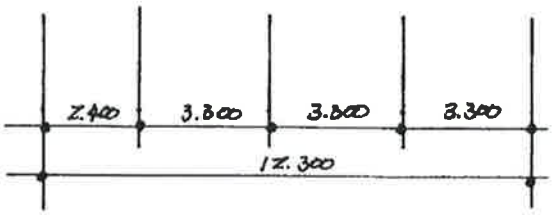
㉮ 1층
95.94㎡







㉮ 2, 3층
각 95.94㎡



범 례					
적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
황색	: 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상	지	지하층

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 일련번호 가) 외부 】

사 진 용 지



【 일련번호 가) 1층 소매점 - 외부 】



【 일련번호 가) 1층 소매점 - 내부 】

사 진 용 지



【 일련번호 가) 2층 사무실 】



【 일련번호 가) 3층 사무실 - 외부 】

사 진 용 지



【 일련번호 가) 3층 사무실 - 내부 】



【 일련번호 가) 3층 사무실 - 내부 】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 C2308-1403호

광주은행 여신관리부 귀하

一金팔십칠만칠천팔백원整 (₩877,800.-)

1. 2023.08.14자 귀 제 『0923202331000002』 호로 의뢰하신 『광주광역시 북구 임동 405 소재 토지·건물』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	738,172	
나. 여 비	40,000	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	2,400	
기 타 실 비	8,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	60,400	
합 계	798,000	
부 가 가 치 세	79,800	
총 계	877,800	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩877,800.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (C2308-1403) 로 해주시기 바랍니다.
※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

광주은행 013-107-349579 예금주: (주)제일감정평가법인 광주전남지사

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
광주전남지사장 박 창 훈
(TEL : 062-233-6601 FAX : 062-233-6604)
[공급자(사업자)등록번호 : 408-85-19165]

(주)제일감정평가법인

문서확인번호: 1691-9796-5395-8469

발급번호 : 202329170003050540　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2023/ 08/ 14

토지이용계획확인서

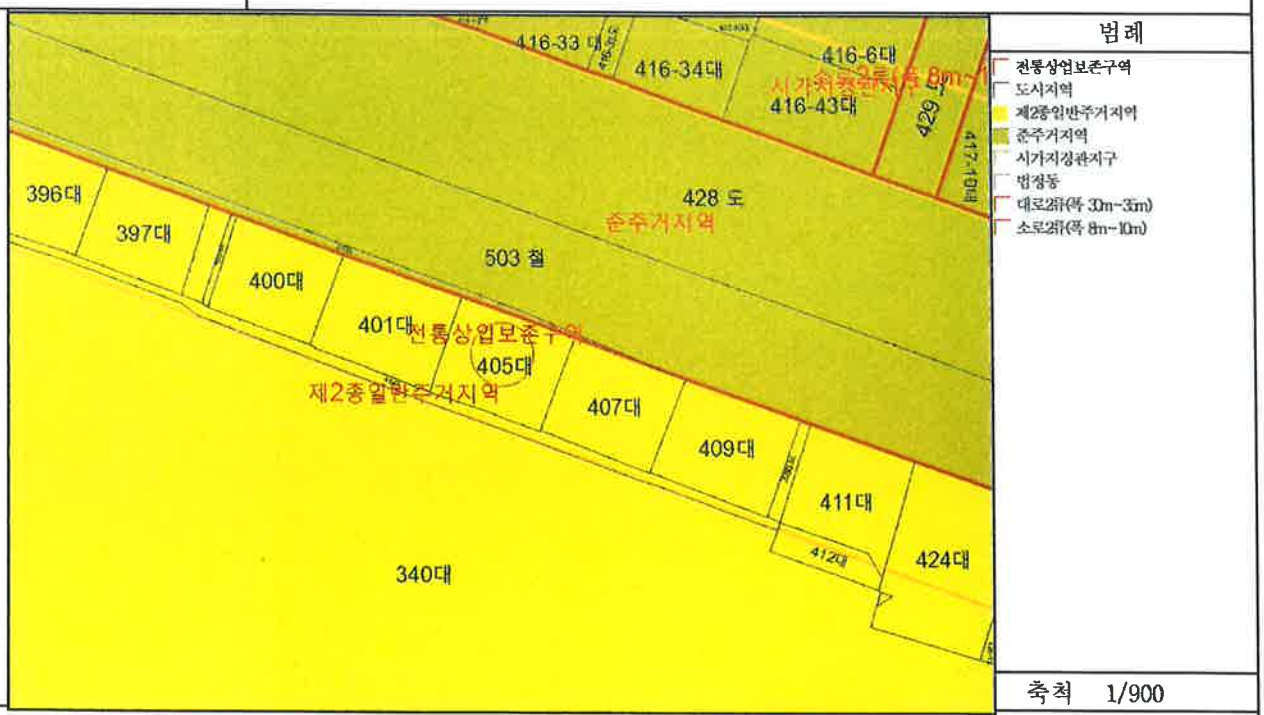
처리기간
1 일

신청인	성명	이해정	주소	광주광역시 동구 의재로 23-1,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	광주광역시 북구 임동	405	대	165.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		전통상업보존구역(유통산업발전법) [이하공란]

확인도면



축척 1/900

수입증지 붙이는곳

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

2023/ 08/ 14

광 주 광 역 시　북 구 청 장

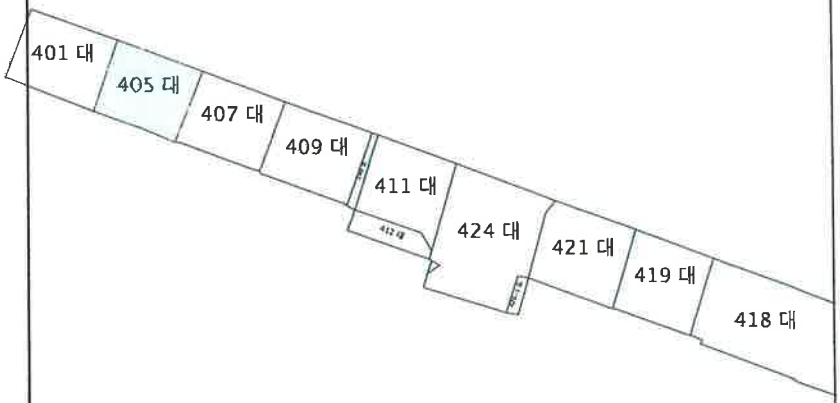
수수료 전자결제 민원

시점확인본
진본
2023/08/14
11:22:36
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1691-9797-5590-1265

지적도 등본

발급번호	20232917000305054 4	처리시각	12시 13분 59초	발 급 자	정부24
토지소재	광주광역시 북구 임동	지 번	405번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2023년 08월 14일

광 주 광 역 시 북 구 청 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(현재 유효사항)
- 토지 -

고유번호 2063-1996-030143

[토지] 광주광역시 북구 임동 405

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
2		광주광역시 북구 임동 405	대	165㎡	1980년 4월 1일 행정구역명칭변경으로 인하여 1999년6월15일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전	2016년3월31일 제55765호	2016년3월31일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2016-2117호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2013-7666			
거래가액	금260,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 광주광역시 북구 임동 405	5	2013년11월22일 매매	

열람일시 : 2023년08월14일 11시13분37초

[토지] 광주광역시 북구 임동 405

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
2	[토지] 광주광역시 북구 임동 405	5	2013년11월22일 매매	
목록번호	2016-1838			
거래가액	금360,000,000원			

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 광주광역시 북구 임동 405	6	2016년3월24일 매매	
2	[토지] 광주광역시 북구 임동 405	6	2016년3월24일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2023년08월14일 11시13분37초

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 2063-1996-030143

[토지] 광주광역시 북구 임동 405 대 165㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	7

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 08월 14일 11시 13분 37초

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 건물 -

고유번호 2063-1996-037983

[건물] 광주광역시 북구 임동 405

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
3	2014년1월3일	광주광역시 북구 임동 405 [도로명주소] 광주광역시 북구 무등로 12	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 1층 95.94㎡ 2층 95.94㎡ 3층 95.94㎡	용도변경

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전	2016년3월31일 제55765호	2016년3월31일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2016-2116호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2013-7666			
거래가액	금260,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 광주광역시 북구 임동 405	5	2013년11월22일 매매	
2	[토지] 광주광역시 북구 임동 405	5	2013년11월22일 매매	
목록번호	2016-1838			
거래가액	금360,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 광주광역시 북구 임동 405	6	2016년3월24일 매매	
2	[토지] 광주광역시 북구 임동 405	6	2016년3월24일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2023년08월14일 11시13분34초

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 2063-1996-037983

[건물] 광주광역시 북구 임동 405

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	7

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 08월 14일 11시 13분 34초

문서확인번호 : 1691-9793-4766-3025

시점확인필 진본 2023/08/14 11:15:48 KST 정부시점확인센터

토지 대장

고유번호	2917010500-10405-0000		
토지소재	광주광역시 북구 임동		
지 번	405	축 척	1:1200

도면번호	11	발급번호	202329170-00305-0536
장 번 호	2-1	처리시각	12시 07분 01초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*165*	(21) 1979년 08월 01일 507-1번에서 분할	1980년 08월 06일 (03)소유권이전	광산군 비아면 운남리 356 / 최석규	300812-1******
(08) 대	*165*	(51) 1986년 11월 01일 행정관할구역변경	2000년 02월 21일 (03)소유권이전	광산구 운남동 356 / 최종일	531011-1******
(08) 대	*165*	(50) 1995년 01월 01일 광주직할시 북구에서 행정구역명칭변경	2006년 12월 26일 (04)주소변경	광주 광산구 운남동 769-1 주공아파트 504-1304 / 최종일	531011-1******
(08) 대	*165*	(45) 2006년 11월 28일 경계정정	2012년 12월 31일 (04)주소변경	광주광역시 광산구 풍영로 63, 916동 1401호(월곡동,영천마을주공아파트) / 최종일	531011-1******

등급수정 년월일	1981. 07. 01. 수정	1983. 07. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	65	66	170	174	179	187	197	206
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/㎡)	1000000	1010000	1060000	1140000	1285000	1435000	1380000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 8월 14일

광주광역시 북구청장

◆ 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 : 1691-9793-4766-3025

토지 대장

고유번호	2917010500-10405-0000		
토지소재	광주광역시 북구 임동		
지 번	405	축 척	1:1200

도면번호	11	발급번호	202329170-00305-0536
장 번 호	2-2	처리시각	12시 07분 01초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
		--- 이하 여백 ---	2013년 12월 31일	광주광역시 광산구 수등로258번길 46, 102동 810호(신창동,해광샹그릴라아파트)	
			(03)소유권이전	김세정	750810-2******
			2016년 03월 31일	광주광역시 광산구 장덕로 164, 105동 102호 (수완동)	
			(04)주소변경	김세정	750810-2******
			2016년 03월 31일	전라남도 화순군 화순읍 광덕로 6-13	
			(03)소유권이전	주식회사진광이엔씨	140111-0******
			2016년 03월 31일	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	
			(03)소유권이전	국제자산신탁주식회사	110111-2******

등급수정 년월일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	1995. 10. 05. 수정					
토지등급 (기준수확량등급)	215	225	227					
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 8월 14일

광주광역시 북구청장

◆ 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 2023/08/14 11:14:17 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 1691-9792-5632-8558

일반건축물대장(갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

고유번호	2917010500-1-04050000	정부24접수번호	20230814-54620674	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대

대지위치	광주광역시 북구 임동	지번	405	도로명주소	광주광역시 북구 무등로 12 (임동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
165㎡	287.82㎡	일반주거		

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
95.94㎡	287.82㎡	철근콘크리트	근린생활시설	지하: 층, 지상: 3층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
58.14%	174.44%	11.2m	스라브	

※조경면적	※공개 공지·공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	1층	철근콘크리트	일용품소매점	95.94	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 4 19,20층(삼성동)	1/1	2016.3.31. 소유권이전
주1	2층	철근콘크리트	지역아동센터	95.94	110111-2******			
주1	3층	철근콘크리트	사무소	95.94		- 이하여백 -		
		- 이하여백 -			※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 08월 14일

담당자: 건축과

전 화:

광주광역시 북구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 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 1691-9792-5632-8558

고유번호	2917010500-1-04050000	정부24접수번호	20230814-54620674	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	광주광역시 북구 임동	지번	405	도로명주소	광주광역시 북구 무등로 12 (임동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	최석규	
설계자	건축사 최영태(건축사사무소 우미)	
공사감리자	건축사 최영태(건축사사무소 우미)	
공사시공자 (현장관리인)	최석규	

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대

승강기		허가일
승용 대	비상용 대	1994.7.22.
※하수처리시설		착공일 1994.9.14.
형식 F.R.P		사용승인일 1994.12.13.
용량 30인용		관련 주소
		지번
		도로명

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증
등급	등급	점	등급	등급
에너지자립률 0%	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률) 0kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수 점	인증점수 점
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	0kWh/㎡	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형

지하수위	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법
G.L m		t/㎡	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2006.12.27	민제69400호로 2층 사무소(95.94㎡)를 지역아동센터로 기재사항 변경 - 이하여백 -			- 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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.

감 정 평 가 의 뢰 서

1. 감정평가의뢰 물건(권리)		토지 · 건물 · 상가 · 공장 · 아파트 · 기계기구 · 기타
2. 감정평가의뢰 물건소재지		광주시 북구 임동 405 (3층)
3. 소 유 자 (권리자)	주 소	광주시 서구 상무중앙로 110, 4층(치평동, 우체국보험회관)
	성 명	우리자산신탁(주) (전화번호 : 062-470-3039)
4. 감정평가서 사용목적		담보 · 처분 · 매수 · 일반시가 · 임대차 · 기 타(공매 목적)
5. 감정평가서 소요부수		2부
6. 채무자명(담보인경우)		(전화번호 :)
7. 감정평가의뢰물건 추정금액		₩
8. 기타참고사항		부동산담보신탁으로 공매 진행 목적

뒷면 기재의 알리는 말씀을 양지하고 위와 같이 감정평가를 의뢰합니다.

2023 년 08 월 21일

위 의뢰인 주 소 광주 동구 제봉로 225
기관또는상호 ㈜광주은행 여신관리부
성 명 위 지 배 인 나 문 섭 (담당자 오호영 과장 전화번호 : 062-239-6243)

㈜제일감정평가법인 광주전남지사 앞

광주광역시 동구 의재로 23-1(용문빌딩 5층)
대표전화 : (062)233-6601, 0009 FAX : (062)233-6604, 8400

요망사항	교부요구일	20 . . .	출장희망일	20 . . .
	평가조건 및 평가와 관련하여 참고가 될 고객의견 등을 본란에 기재하시거나, 별도의 자료가 있는 경우에는 제출하여 주시기 바랍니다. ( )			

◆ 항상 청렴하고 공정하게 업무를 수행하며, 부정청탁 및 금품등을 일체 받지도 요구하지도 않겠습니다.

소유자와 의뢰인이 다른 경우	금융기관등의 담보평가인 경우
본인 소유인 위 물건에 대하여 의뢰인 가 당 법인에 감정평가의뢰함을 동의함. 20 년 월 일 소유자(권리자)성명 : ㊞	위의 평가의뢰 목적이 담보대출임을 확인함. 20 년 월 일 금융기관 등 : ㊞

접수번호		감정평가수수금	₩

접수 2023.08.21 (주)제일감정평가법인 광주전남

*입금 계좌번호 : 농협 616-01-131541 (예금주: ㈜제일감정평가법인 광주전남지사)

1610058