# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 | 광주광역시 동구 충장로1가 29-2 |
| 의 뢰 인 | 엠씨아이대부(주) |
| 감정평가서 번호 | 대한 제260630-14-0004호 |




이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



**(주)대한감정평가법인**

**경인지사**

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

260630-14-0004

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
송 경 준 송 경 준 (인)

㈜대한감정평가법인 경인지사장 김 원 태 (서명 또는 인)

| 감정평가액 | 사십억칠천일백칠십일만구천사백육십원정 (₩4,071,719,460.-) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 엠씨아이대부(주) | 감정평가목적 | 공매 | | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | 엠씨아이대부(주) | | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 우리자산신탁주식회사 | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시<br>근 거 | 등기사항전부증명서 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | 2026.07.01 | 2026.07.01 | 2026.07.02 | |

감정평가내용

| 공부(의뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 종 류 | 면적(㎡)<br>또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡)<br>또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금 액(원) |
| 토지 | 165.3 | 토지 | 165.3 | 23,200,000 | 3,834,960,000 |
| 건물 | 504.11 | 건물 | 504.11 | - | 236,759,460 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합 계 | | | | ₩4,071,719,460.- | |

심사확인

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

심사자 감정평가사 김 도 겸 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 동구 충장로2가 소재 '광주충장로우체국' 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지건물)에 대한 엠씨아이대부(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

| 대상물건 전경 |
| --- |
|  |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 가. 토지

| 대상 토지 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 조건 | 형상 지세 | 2026년 개별공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 광주광역시 동구 충장로1가 29-2 | 대 | 165.3 | 중심상업 | 상업용 | 세로(가) | 세장형 평지 | 8,109,000 |

### 나. 건물

| 대상 건물 | 소 재 지 | 건물구조 / 지붕 층 수 | 연면적 (㎡) | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 건축물대장상 주 용 도 | 사용승인 일자 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 광주광역시 동구 충장로1가 29-2 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층-지상3층 | 490.56 | - | - | 점포, 당구장, 전문음식점 | 1975.07.25 |

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 07월 01일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2026년 07월 01일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건은 2026년도 7월 1일자로 광주광역시→전남광주통합특별시로 행정구역명칭 변경되었으니 공매 취급 시 참고하시기 바랍니다.

나. 대상물건 임대차내역확인은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 귀 사와 협의하여 임대미상 처리하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상토지는 토지이용계획확인서상 도시계획시설 도로저촉이나, 그 저촉부분의 면적이 미미하여 이에 구애 없이 평가하였습니다.

라. 대상물건은 현장조사시 현황 공실 및 폐문부재 등으로 인하여 내부 및 층별면적 확인 등을 하지 못하였으나, 공부상 등재된 면적을 기준으로 평가하였으니, 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

| | |
|---|---|
| 제7조<br>[개별물건기준 원칙 등] | ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.<br>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.<br>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.<br>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다. |
| 제11조<br>[감정평가방식] | 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.<br>1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식<br>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법<br>3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 |
| 제12조<br>[감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정] | ① 감정평가법인 등은 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.<br>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.<br>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. |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

| | |
|---|---|
| 제14조<br><br>[토지의<br>감정평가] | ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다. |
| 제15조<br><br>[건물의<br>감정평가] | ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다. |

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

##### 1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

##### 2) 인근지역 거래사례

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적(㎡) | | 거래시점 | 거래금액(원) | 토지단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 토지 | 건물 | | | |
| a | 충장로2가 18-3 외 | 중심상업 | 대 | 238 | - | 2020. 01.09 | 7,060,690,200 (토지만) | 약 29,700,000 |
| | <토지단가 산출개요><br>· 토지추정단가 : 7,060,690,200원/238㎡ ≒ 29,700,000원/㎡ | | | | | | | |
| b | 충장로2가 26 | 중심상업 | 대 | 188.1 | 790.56 | 2021. 02.17 | 5,000,000,000 (건물포함) | 약 26,100,000 |
| | <토지단가 산출개요><br>· 건물개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1975.09.01), 면적 : 790.56㎡<br>· 토지추정단가 : [{5,000,000,000원 - (1,200,000원/㎡×5/50×790.56㎡)}/188.1㎡] ≒ 26,100,000원/㎡ | | | | | | | |
| c | 황금동 13-10 | 중심상업 | 대 | 52.9 | 176.51 | 2024. 08.02 | 870,000,000 (건물포함) | 약 15,600,000 |
| | <토지단가 산출개요><br>· 건물개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 미상), 면적 : 176.51㎡<br>· 토지추정단가 : [{870,000,000원 - (1,200,000원/㎡×10/50×176.51㎡)}/52.9㎡] ≒ 15,600,000원/㎡<br>(관찰감가) | | | | | | | |

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3) 대상물건 평가사례

| 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 면적 (㎡) | 평가 목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 충장로1가 29-2 | 중심 상업 | 대 | 상업용 | 165.3 | 공매 | 2024. 03.29 | 32,400,000 | - |
| · 상기와 같이 평가되었습니다.(토지건물 감정평가총액 5,714,494,640원) | | | | | | | | |

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

### 4) 인근지역 평가사례

| 기호 | 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 면적 (㎡) | 평가 목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 충장로2가 9-3 외 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 111.1 | 경매(2023타경 9748) | 2024.03.04 | 32,200,000 |
| ⓑ | 충장로2가 20-1 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 195 | 담보 | 2025.02.14 | 32,400,000 |
| ⓒ | 충장로2가 18-3 외 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 238 | 담보 | 2023.02.24 | 32,400,000 |
| ⓓ | 충장로1가 31-5 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 86 중 81.28 | 담보 | 2024.03.27 | 29,100,000 |
| ⓔ | 황금동 43 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 135.5 | 경매(2023타경 5241) | 2023.07.18 | 26,800,000 |
| ⓕ | 충장로3가 15 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 165.3 중 159 | 담보 | 2026.01.30 | 30,600,000 |
| ⓖ | 충장로1가 13-8 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 199.8 중 199 | 시가참고 | 2026.02.03 | 20,400,000 |

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

| 용도지역 | 이용상황 | 도로조건 | 지가수준(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중심상업 | 상업용 | 세로(가) | 23,000,000~23,500,000원/㎡ 수준 | - |

### 6) 경매 낙찰가율

| 지역 / 기간 | 광주/동구 2025년 07월~2026년 06월 |
|---|---|

| 구 분 | 낙 찰 가 | | | 낙 찰 건 수 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 주택 | 3,768,168,665원 | 2,457,048,000원 | 65.2% | 58건 | 11건 | 19% |
| 근린주택 | 457,352,680원 | 257,120,000원 | 56.2% | 5건 | 1건 | 20% |
| 단독주택 | 3,310,815,985원 | 2,199,928,000원 | 66.4% | 53건 | 10건 | 18.9% |
| 상가 | 32,577,390,520원 | 22,142,069,999원 | 68% | 120건 | 20건 | 16.7% |
| 근린상가 | 22,759,989,160원 | 15,190,070,000원 | 66.7% | 49건 | 8건 | 16.3% |
| 사무실 | 9,092,000,000원 | 6,502,500,000원 | 71.5% | 20건 | 10건 | 50% |
| 점포 | 725,401,360원 | 449,499,999원 | 62% | 10건 | 2건 | 20% |
| 대지 | 1,775,437,500원 | 1,267,660,500원 | 71.4% | 19건 | 4건 | 21.1% |

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로조건 | 형상지세 | 공시지가(원/㎡) | 대상토지 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 충장로1가 3-4 | 105.8 | 대 | 상업용 | 중심상업 | 세로(가) | 세장형 평지 | 8,109,000 | 1 |

[공시기준일 : 2026.01.01]

### 2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

| 대상토지 | 비교표준지 | 지역 및 용도지역 (산정기간) | 지가변동률 | 지가변동률 산정 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 광주광역시 동구 (상업지역) (2026.01.01~2026.07.01) | 0.016% (1.00016) | (1+0.00003)×(1+0.00013×31/31) ≒1.00016 |

### 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[ 본건기호: 1 / 표준지: A ]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 검토의견 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 공공시설의 접근성 | 상업지역 중심의 접근성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 공공시설의 접근성 (관공서 등) | | |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 | | |
| | | 주차시설의 양부 | | |
| | | 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성 | 고객의 유동성 및 적합성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 접면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저(경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| | 토지이용상황 | 토지이용상황에 따른 수익의 차이 | | |
| | 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 | | | 1.000 | |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

#### 나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

#### 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

##### (1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

| 비교 사례 | 사례 구분 | 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 면적 (㎡) | 기준 시점 | 토지단가 (원/㎡) | 적용 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑨ | 시가참고 | 충장로1가 13-8 | 중심 상업 | 대 | 상업용 | 199.8 중 199 | 2026.02.03 | 20,400,000 | 표준지 A |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### (2) 격차율 산정

| 구분 | | 사례단가(원/㎡)<br>공시지가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차 율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 산정 단가 | 평가사례 ⓖ | 20,400,000 | – | 1.00060 | 1.000 | 1.138 | 23,229,129 | 2.864 | – |
| | 표준지 A | 8,109,000 | – | 1.00016 | – | – | 8,110,297 | | |
| 산출 내역 | 사정보정 | – 해당사항 없음. | | | | | | | |
| | 시점수정 | – 광주광역시 동구 (상업지역) | | | (2024.03.04~2026.07.01) | | | | |
| | 지역요인 | – 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. | | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 | |
| | | 0.95 | 1.10 | 1.10 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.138 | |
| | | – 표준지가 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.<br>– 표준지가 비교사례 대비 접근조건(상업지역 중심의 접근성 등)에서 우세함.<br>– 표준지가 비교사례 대비 환경조건(고객의 유동성 및 적합성 등)에서 우세함.<br>– 표준지가 비교사례 대비 획지조건(형상 우세, 접면도로 상태 열세)에서 다소 열세함. | | | | | | | |

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

| 비교 표준지 | 비교사례 | 그 밖의 요인 보정치 |
|---|---|---|
| A | ⓐ | 2.86 |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 대상 토지 | 비교 표준지 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 그 밖의 요인 보정 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 8,109,000 | 1.00016 | 1.000 | 1.000 | 2.86 | 23,195,451 | 23,200,000 |

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 대상토지 | 토지단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 시산가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 23,200,000 | 165.3 | 3,834,960,000 | - |
| 합 계 | | 165.3 | 3,834,960,000 | |

## 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

| 비교 사례 | 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 면적 (㎡) | 거래시점 | 토지단가 (원/㎡) | 대상 토지 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| c | 황금동 13-10 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 52.9 | 2024.08.02 | 15,600,000 | 1 |

### 2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

### 3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

| 대상 토지 | 비교 사례 | 지역 및 용도지역 (산정기간) | 지가변동률 | 지가변동률 산정 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | c | 광주광역시 동구 (상업지역) (2024.08.02~2026.07.01) | -0.058% (0.99942) | (1+0.00054×30/31)×(1+0.00052)×(1+0.00096)×(1+0.00065)×(1+0.00060)×(1-0.00398)×(1+0.00003)×(1+0.00013×31/31) ≒0.99942 |

### 4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[ 본건기호: 1 / 사례기호: c ]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 검토의견 |
|---|---|---|---|---|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 공공시설의 접근성 | 상업지역 중심의 접근성 | 1.20 | 대상토지가 상업지역 중심의 접근성 및 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등에서 우세함. |
| | | 공공시설의 접근성 (관공서 등) | | |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 | | |
| | | 주차시설의 양부 | | |
| | | 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) | | |
| 환경 조건 | 고객의 유동성 | 고객의 유동성 및 적합성 | 1.20 | 대상토지가 고객의 유동성 및 적합성 등에서 우세함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 1.04 | 대상토지가 형상 등에서 우세함. |
| | | 접면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저(경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| | 토지이용상황 | 토지이용상황에 따른 수익의 차이 | | |
| | 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 기타 | | |
| 격 차 율 | | | 1.498 | |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 대상 토지 | 비교 사례 | 비교사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | c | 15,600,000 | 1.00 | 0.99942 | 1.000 | 1.498 | 23,355,246 | 23,400,000 |

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 대상토지 | 토지단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 시산가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 23,400,000 | 165.3 | 3,868,020,000 | - |
| 합 계 | | 165.3 | 3,868,020,000 | |

### 라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

| 대상토지 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|
| 1 | 3,834,960,000 | 3,868,020,000 | 3,834,960,000 |
| 합 계 | 3,834,960,000 | 3,868,020,000 | 3,834,960,000 |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 가. 대상건물 동별·층별 개요

| 대상 건물 | 구 분 | 구 조 / 지 붕 | 용 도 | 면적(㎡) | 사용승인일자 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 1층 | 철근콘크리트조/ 슬래브지붕 | 점포 | 126.28 | 1975.07.25 |
| | 2층 | 철근콘크리트조/ 슬래브지붕 | 전문음식점 | 129.25 | |
| | 3층 | 철근콘크리트조/ 슬래브지붕 | 당구장 및 점포 | 129.25 | |
| | 옥탑 | 철근콘크리트조/ 슬래브지붕 | 옥탑 | 13.55 | |
| | 지하실 | 철근콘크리트조/ 슬래브지붕 | 점포 | 105.78 | |

### 나. 재조달원가의 결정

#### 1) 표준단가 결정

#### 가) 건물신축단가표

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용년수 | 기준 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4-1-5-7 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 3 | 1,280,000 | 50(45~55) | 2025.07 |
| 4-1-6-10 | 점포 및 상가 | 철골조 슬래브지붕 | 3 | 1,240,000 | 40(35~45) | 2025.07 |

**[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]**

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

| 대상 건물 | 구 분 | 이용상황 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 1~3층 | 근린생활시설 | 철근콘크리트조 | 1,200,000 | - |
| | 옥탑 | 옥탑 | 철근콘크리트조 | 500,000 | - |
| | 지하실 | 근린생활시설 | 철근콘크리트조 | 900,000 | - |

### 2) 부대설비 보정단가

| 대상 건물 | 난방설비 | 냉방설비 | 위생 및 급배수설비 | 소방설비 | 승강기설비 | 도시가스 설비 | 기타설비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | - | - | ○ | - | - | - | - |
| | 보정단가 (원/㎡) | 표준단가에 포함하였음. | | | | | |

### 3) 재조달원가의 결정

| 대상 건물 | 구 분 | 표준단가 (원/㎡) | 부대설비 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 1~3층 | 1,200,000 | - | 1,200,000 | - |
| | 옥탑 | 500,000 | - | 500,000 | - |
| | 지하실 | 900,000 | - | 900,000 | - |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하되, 기호(가)는 이용상황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

| 대상 건물 | 구 분 | 재조달원가 (원/㎡) | 사용승인일 | 경제적 내용 연수 | 물리적 경과 연수 | 잔존내용연수 | | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 관찰감가 적용시 | 적용잔존 내용연수 | |
| 가 | 1~3층 | 1,200,000 | 1975.07.25 | 50 | 50 | 21 | 21 | 504,000 |
| | 옥탑 | 500,000 | 1975.07.25 | 50 | 50 | 21 | 21 | 210,000 |
| | 지하실 | 900,000 | 1975.07.25 | 50 | 50 | 21 | 21 | 378,000 |

### 라. 대상건물의 감정평가액

| 대상 건물 | 구 분 | 면적(㎡) | 건물단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 1~3층 | 384.78 | 504,000 | 193,929,120 | - |
| | 옥탑 | 13.55 | 210,000 | 2,845,500 | - |
| | 지하실 | 105.78 | 378,000 | 39,984,840 | - |
| 합 계 | | 504.11 | | 236,759,460 | |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

| 구 분 | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|
| 토 지 | 3,834,960,000 | 상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조 |
| 건 물 | 236,759,460 | |
| 총 액 | 4,071,719,460 | |

# 토지건물 감정평가 명세표

<기준시점:2026-07-01>



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 광주광역시 동구 충장로1가 | 29-2 | 대 | 중심상업지역 | 165.3 | 165.3 | 23,200,000 | 3,834,960,000 | 2026년7월1일 행정구역명칭 변경 광주광역시 →전남광주 통합특별시 |
| 가 | 동 소 [도로명주소] 광주광역시 동구 충장로 98-2 | 29-2 | 점포, 당구장, 전문 음식점 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 126.28 | 384.78 | 504,000 | 193,929,120 | 관찰감가 1,200,000 x 21/50 |
| | | | | 2층 | 129.25 | | | | |
| | | | | 3층 | 129.25 | | | | |
| | | | | 옥탑 | 13.55 | 13.55 | 210,000 | 2,845,500 | 관찰감가 500,000 x 21/50 |
| | | | | 지하실 | 105.78 | 105.78 | 378,000 | 39,984,840 | 관찰감가 900,000 x 21/50 |
| | 합 계 | | | | | | | ₩4,071,719,460.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

# 토지 감정평가요항표


1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항


## 1. 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 동구 충장로2가 소재 '광주충장로우체국' 남동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 각종 근린생활시설 및 유흥시설, 업무시설 및 금융기관, 관공서, 공원 등으로 형성된 번화한 상가지대로서, 제반 주위환경은 양호합니다.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(1호선 문화전당역)이 소재하는 등 대중교통 이용상황은 양호합니다.

## 3. 형태 및 이용상황

인접필지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 상업용 건부지 등으로 이용 중입니다.

## 4. 인접 도로상태

북동측으로 노폭 약 7미터 포장도로와 접합니다.

## 5. 토지이용계획사항 등

중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(2019-12-27), 제1종지구단위계획구역(2013-05-01), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 현상변경허가 대상구역(2016-07-01)(전남 도청회의실광주읍성 유허)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2025-06-02),전통상업보존구역(2019-11-28)(유통산업발전법), 전통상업보존구역(유통산업발전법)입니다.

# 토지 감정평가요항표


1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항


## 6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## 8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

# 건물 감정평가요항표


1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비
4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시외 물건
7. 임대관계 및 기타사항


## 1. 건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상3층 건물로서,

- 외　벽 : 석재타일 붙임 및 강화유리 마감 등,
- 내　벽 : 몰탈위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등,
- 창　호 : 강화유리 마감 등입니다.

## 2. 이용상황

기호(가) 근린생활시설 등으로서 기준시점 현재 “공실” 상태입니다.

## 3. 위생설비 및 기타설비

기본 위생설비 및 전기설비 등을 갖추었습니다.

## 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

## 5. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## 6. 제시외 물건

해당상황 없습니다.

# 건물 감정평가요항표


1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비
4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시외 물건
7. 임대관계 및 기타사항

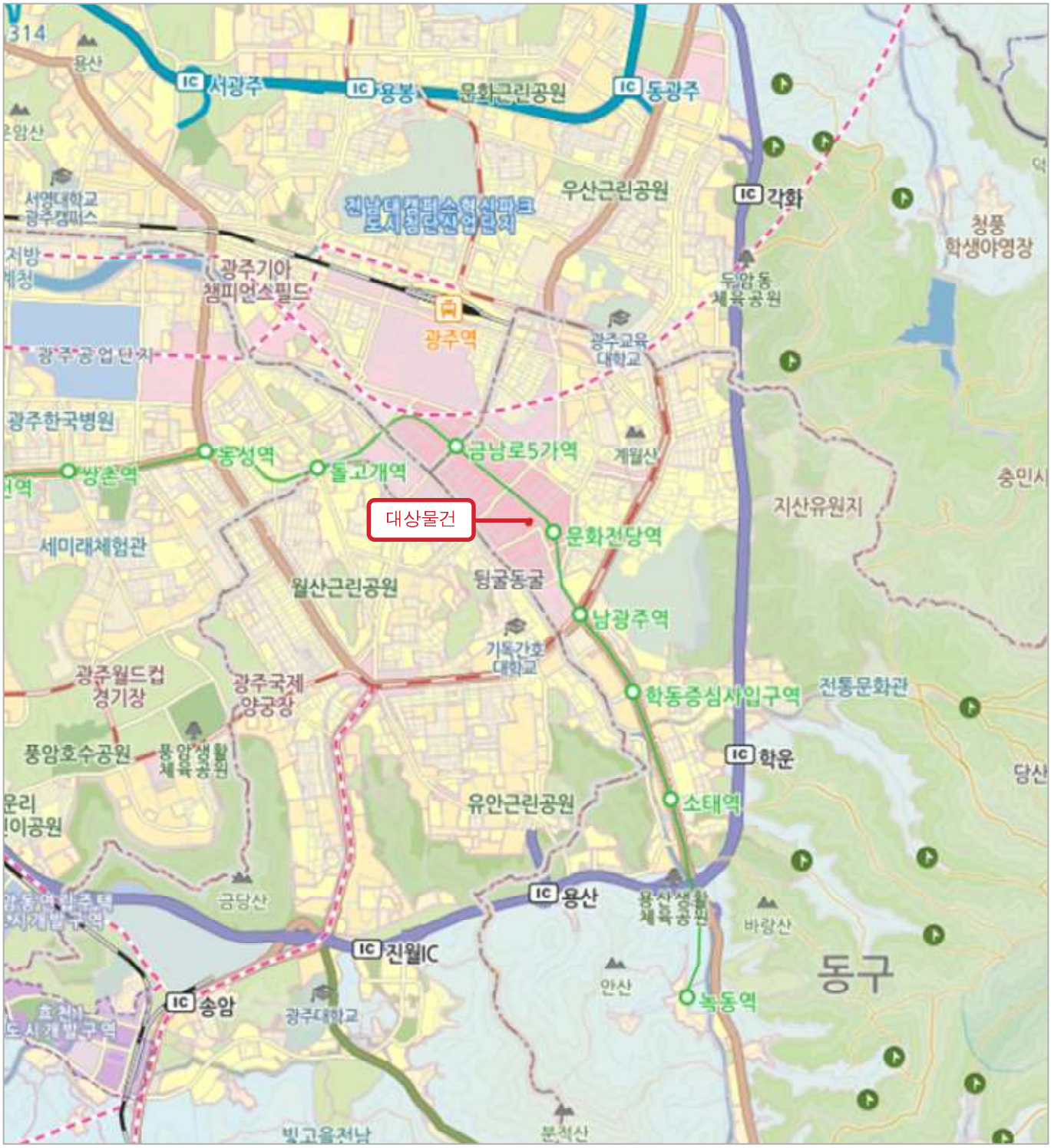

## 7. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : “미상” 입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 광주광역시 동구 충장로1가 29-2 |
|---|---|



260630-14-0004

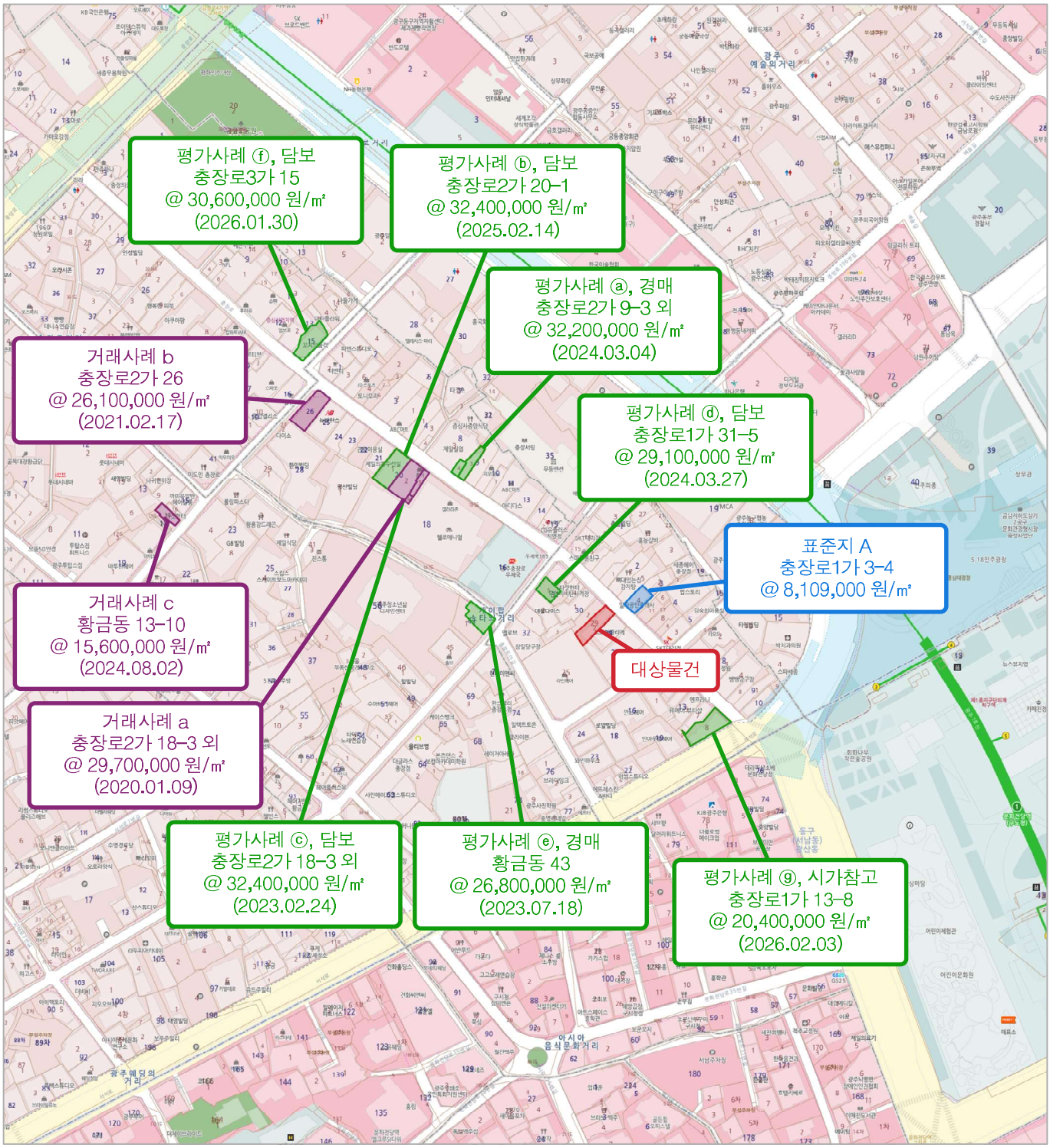
# 항 공 위 치 도

| 소 재 지 | 광주광역시 동구 충장로1가 29-2 |
|---|---|



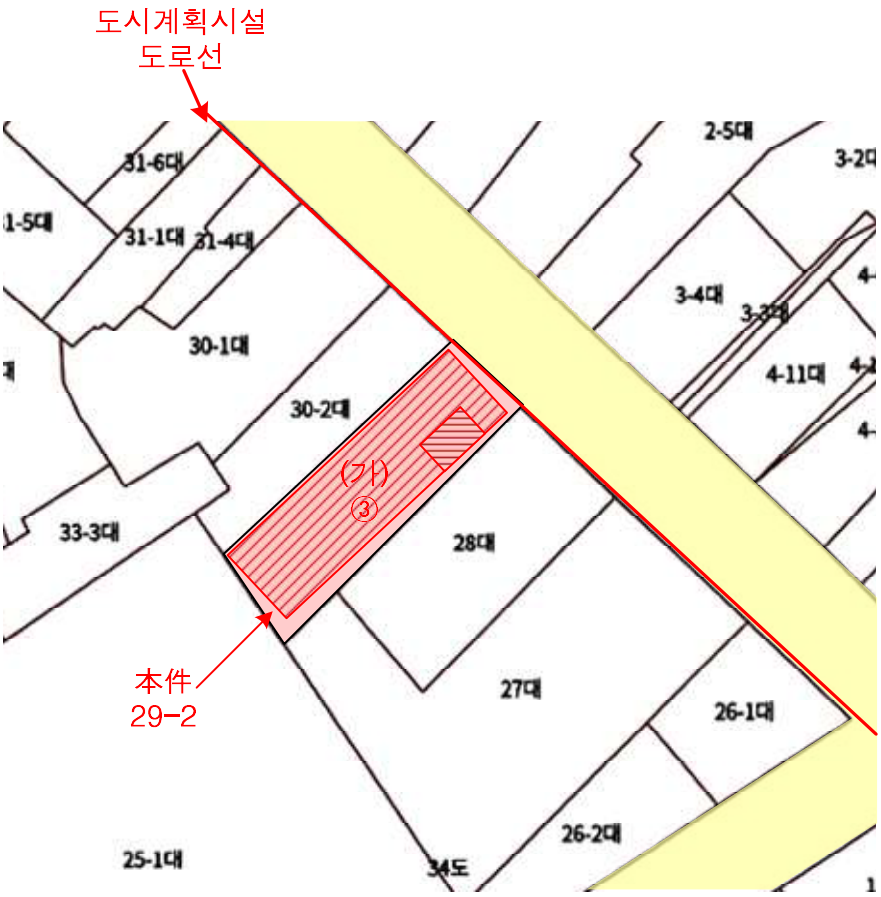
# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 광주광역시 동구 충장로1가 29-2 |
|---|---|



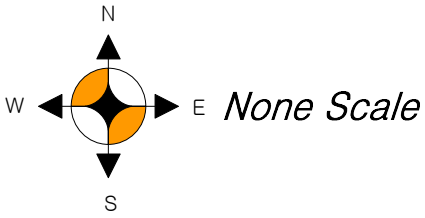
# 지 적 개 황 도

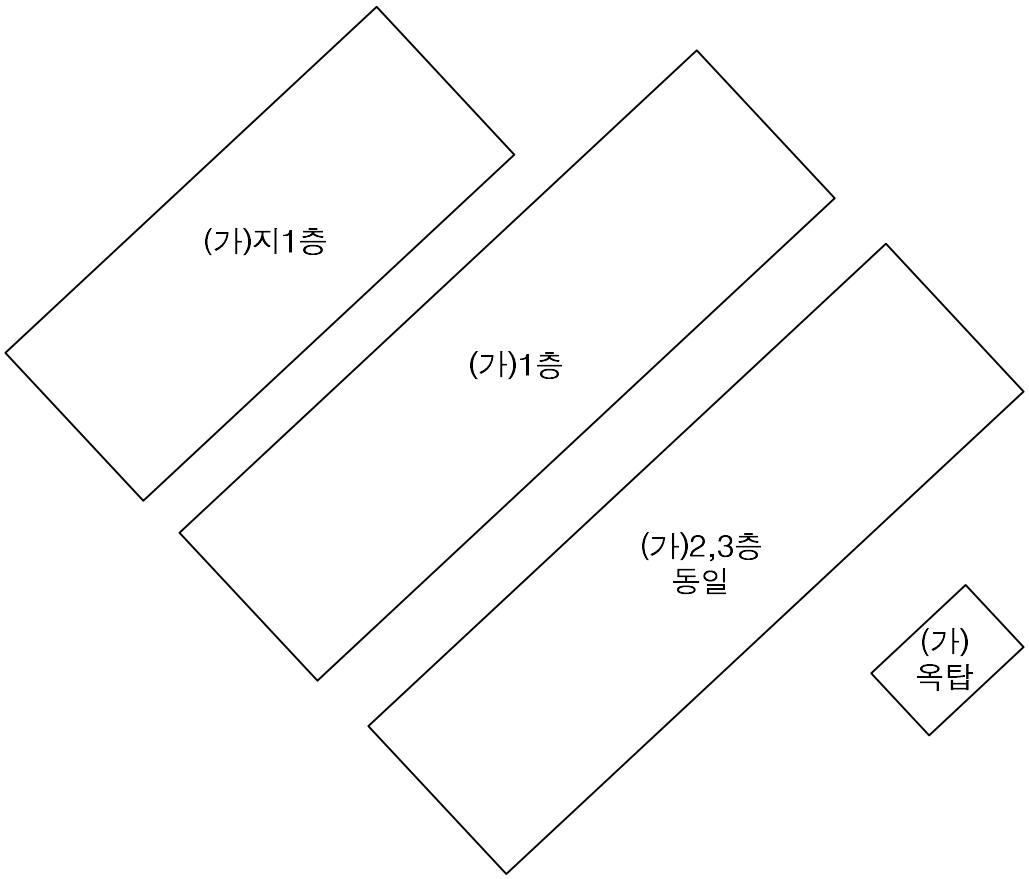
N
W E S = 1/500




| 범 례 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 평가대상토지 | 계획도로선 | 평가건물2층 | 평가제외건물 |
| | 현황도로 | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 | 제시외건물, 부합물 및 종물 |
| | 현황하천 | 평가건물1층 | 평가건물옥탑층 | |

# 건물개황도 및 내부구조도




【공부상의 면적】
(가)지1층: 105.78㎡
(가)1층: 126.28㎡
(가)2,3층 동일: 129.25㎡
(가)옥탑: 13.55㎡

260630-14-0004

# 사 진 용 지




본건




본건 내부(폐문)

260630-14-0004

# 사 진 용 지




본건 주위환경



본건 주위환경

260630-14-0004

# 사 진 용 지




본건 옥탑