감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	광주축산농업협동조합
건 명	전남광주통합특별시 서구 세하동 171-1외 소재 "토지"
감정평가서번호	DD264-072301

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.

감정평가법인
대일감정원 광주·전남지사
61504 전남광주통합특별시 동구 남문로 523, 2층(용산동)
TEL : (062)385-3100 | FAX : (062)385-3105 | www.idab.co.kr

DD264-072301

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 전 상 민 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 광주·전남지사 지 사 장 박 종 호 (인)

감 정 평 가 액 금 사백삼십팔억칠천육백육십이만삼천원정(₩43,876,623,000.-)

의 뢰 인	광주축산농업협동조합장	감정평가목적	공매	
제 출 처	광주축산농업협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	위탁자 - 토르시디유한회사 (수탁자 - 주식회사코람코자산신탁)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지) 토지·임야대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2026.08.06.	2026.07.23. ~2026.08.06.	2026.08.06.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	57,063	토지	57,063	-	43,876,623,000
합 계					₩43,876,623,000.-
		- 이 하 여 백 -			

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전남광주통합특별시 서구 세하동 및 매월동에 소재하는 부동산으로서 "서광주역" 남서측 인근 자연녹지지역내에 위치하며, 광주축산농업협동조합의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.08.06.임.

감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.07.24일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)

① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의) 참조

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 감정평가방법의 적용

(1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

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 제2조(정의)

9. "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

(2) 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

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.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 물적 동일성 여부

본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지 · 임야대장등본, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

가. 본건 소유자 및 채무자 관련 참고사항

본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 "주식회사코람코자산신탁(수탁자)"이나, 귀 영업점의 요청에 의거 소유자는 "위탁자 - 토르시디유한회사(수탁자 - 주식회사코람코자산신탁)"으로 표기하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

나. 토지관련 참고사항

(1) 본건 토지 중 일련번호(2),(4)~(6) 토지는 현황 '도로'로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

(2) 본건 토지 중 일부 임야의 지상 입목은 잡목 등으로서 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바, 임지에 포함하여 감정평가하였으며, 입목은 경제적가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 반영하지 않았음.

(3) 본건은 도시개발법 제4조, 제15조, 제17조 규정에 의거 서구 고시 제2009-27호(2009.07.09.)로 도시개발구역 및 개발계획을 수립하고 최초 서구 고시 제2009-17호(2009.12.15.)로 실시계획인가 후 서구 고시 제2018-1호(2018.01.19.)로 최종 도시개발사업 개발계획(변경) 및 실시계획인가(변경) 된 도시개발사업지구(세하동 자동차매매단지)였으나, 2020.06.01.일자로 도시개발사업 불이행(토지 평탄화 작업과 일부 바닥골조 공사진행 후에 공사 중단 상태)으로 실시계획인가 취소 된바 있으며, 이후 서구 고시 제2024-89호(2024.09.06.)로 도시개발구역 개발계획(변경) 고시 후 제2024-98호(2024.09.25.)로 도시개발사업 시행자 지정 및 실시계획인가 고시되었으며(서구 세하동 장기일반민간임대 연립주택 도시개발사업) 2024.08.30일자로 사업계획이 승인되었으며, 서구 고시 제2026-72호(2026.06.25.)로 도시개발사업 실시계획 변경 인가 고시가 된 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

(4) 본건 토지의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 다른 법령 등에 따른 지역·지구 등의 저촉사항은 다음과 같으며, 토지이용계획확인원 및 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 결정에 관한 도면에 의하여 개략적인 면적을 산정 후 이를 감안하여 감정평가하였음.

일련번호	소재지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	비고
1	세하동 171-1	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
2	세하동 171-26	지구단위계획구역 도시계획시설 도로	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 도로부지)
3	세하동 171-37	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
4	세하동 934-40	지구단위계획구역 도시계획시설 도로	도시개발구역	일부 주택건설사업 편입부지 (전체 도로부지)
5	세하동 934-41	지구단위계획구역 도시계획시설 도로	도시개발구역 철도보호지구	일부 주택건설사업 편입부지 (전체 도로부지)
6	세하동 산8-7	지구단위계획구역 도시계획시설 도로	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 도로부지)
7	세하동 산9-16	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
8	세하동 산9-17	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (일부 택지부지/일부 녹지부지/일부 도로부지)
9	세하동 산9-18	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (일부 택지부지/ 일부 도로부지)
10	세하동 산9-21	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (일부 택지부지/일부 녹지부지/일부 도로부지)
11	세하동 산10	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
12	세하동 산13-1	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
13	세하동 산13-2	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

일련번호	소재지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	비고
14	세하동 산13-5	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
15	세하동 산13-6	-	-	주택건설사업 비편입부지
16	세하동 산13-7	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
17	세하동 산13-8	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
18	세하동 산13-9	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
19	세하동 산13-10	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
20	세하동 산13-11	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
21	세하동 산14-1	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
22	세하동 산14-13	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
23	매월동 산180-7	-	-	주택건설사업 비편입부지
24	매월동 산192-3	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
25	매월동 산192-4	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
26	매월동 산192-5	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
27	매월동 산192-6	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
28	매월동 산192-7	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
29	매월동 산192-10	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

일련번호	소재지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	비고
30	매월동 산192-11	지구단위계획구역	도시개발구역	일부 주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
31	매월동 산192-13	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
32	매월동 산192-14	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
33	매월동 산192-15	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
34	매월동 산192-16	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
35	매월동 산192-17	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
36	매월동 산193-3	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (전체 택지부지)
37	매월동 산193-7	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (일부 택지부지/ 일부 녹지부지)
38	매월동 산193-9	지구단위계획구역	도시개발구역	주택건설사업 편입부지 (일부 택지부지/ 일부 녹지부지)
39	매월동 산193-13	지구단위계획구역	도시개발구역 철도보호지구	주택건설사업 편입부지 (일부 택지부지/ 일부 녹지부지)

※ 지구단위계획구역상 택지부지는 건폐율 20%이하, 용적률 60%이하임.

(5) 본건 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 감정평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2026년, 원/㎡)
1	세하동 171-1	전	625	자연녹지 전기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 평지	331,000
2	세하동 171-26	전	479	자연녹지 도로	세로(가)	부정형 평지	331,000
3	세하동 171-37	전	371	자연녹지 전기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 완경사	331,000
4	세하동 934-40	창고 용지	7	자연녹지 도로	세로(가)	부정형 평지	352,100
5	세하동 934-41	창고 용지	47	자연녹지 도로	세로(가)	부정형 평지	352,100
6	세하동 산8-7	임야	113	자연녹지 도로	세로(가)	부정형 평지	331,000
7	세하동 산9-16	임야	99	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	331,000
8	세하동 산9-17	임야	14,451	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	세로(가)	부정형 평지	331,000
9	세하동 산9-18	목장 용지	991	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	세로(가)	사다리형 평지	331,000
10	세하동 산9-21	목장 용지	243	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	세로(가)	사다리형 평지	331,000
11	세하동 산10	임야	1,488	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	331,000
12	세하동 산13-1	임야	439	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	159,800
13	세하동 산13-2	임야	2,355	자연녹지 전 및 자연림	맹지	사다리형 완경사	159,800
14	세하동 산13-5	임야	198	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 완경사	331,000
15	세하동 산13-6	임야	267	자연녹지 전 및 자연림	맹지	부정형 완경사	284,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2026년, 원/㎡)
16	세하동 산13-7	임야	993	자연녹지 자연림	맹지	사다리형 완경사	158,300
17	세하동 산13-8	임야	1,511	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 완경사	331,000
18	세하동 산13-9	임야	992	자연녹지 자연림	맹지	사다리형 완경사	331,000
19	세하동 산13-10	임야	8,883	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 완경사	331,000
20	세하동 산13-11	임야	31	자연녹지 자연림	맹지	부정형 완경사	331,000
21	세하동 산14-1	임야	3,902	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 완경사	158,100
22	세하동 산14-13	임야	4,230	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	331,000
23	매월동 산180-7	임야	425	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 완경사	158,300
24	매월동 산192-3	임야	1,388	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	360,200
25	매월동 산192-4	임야	317	자연녹지 자연림	맹지	부정형 완경사	130,300
26	매월동 산192-5	임야	185	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 완경사	132,900
27	매월동 산192-6	임야	1,030	자연녹지 자연림	맹지	사다리형 완경사	131,800
28	매월동 산192-7	임야	313	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 완경사	132,900
29	매월동 산192-10	임야	929	자연녹지 자연림	맹지	사다리형 완경사	131,800
30	매월동 산192-11	임야	1,986	자연녹지 자연림	맹지	부정형 완경사	131,800
31	매월동 산192-13	임야	676	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	360,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2026년, 원/㎡)
32	매월동 산192-14	임야	769	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 평지	360,200
33	매월동 산192-15	임야	1,609	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 평지	360,200
34	매월동 산192-16	임야	300	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 평지	360,200
35	매월동 산192-17	임야	65	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	360,200
36	매월동 산193-3	임야	397	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 평지	360,200
37	매월동 산193-7	임야	657	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	사다리형 평지	360,200
38	매월동 산193-9	임야	1,157	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	360,200
39	매월동 산193-13	임야	2,145	자연녹지 임야기타 (잡종지상태)	맹지	부정형 평지	360,200
합계			57,063				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2026.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목 / 이용상황	용도지역 / 도로교통	형상 / 지세	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
12240-1263(A)	매월동 334-5	200	전 / 전	자연녹지 / 세로(가)	부정형 / 완경사	서광주역 남서측 인근	343,600
12240-976(B)	세하동 산13-7	993	임야 / 자연림	자연녹지 / 맹지	사다리 / 완경사	서광주역 남서측인근	158,300

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2026.01.01. ~ 2026.08.06.
- 대상지역 : 전남광주통합특별시 서구
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률(시점수정치)	비 고
2026.01.01. ~ 2026.06.30.	0.474%	6월까지 누계
2026.07.01. ~ 2026.08.06.	0.053%×37/30	6월 지가변동률 : 0.053%
누 계	0.540% (1.00540)	(1+0.00474)×(1+0.00053×37/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2026년 7월, 8월 지가변동률이 발표되지 않아 2026년 6월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와의 접근성
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)매월동 334-5	0.95	1.00	1.00	1.03	1.20	1.00	1.174
	본건 일련번호(1)은 비교표준지(A) 대비 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
2	(A)매월동 334-5	1.00	1.00	1.00	0.36	1.20	1.00	0.432
	본건 일련번호(2)는 비교표준지(A) 대비 획지조건(지세 등에서 우세하나, 이용상황(도로) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
3	(A)매월동 334-5	0.95	1.00	1.00	0.98	1.20	1.00	1.117
	본건 일련번호(3)은 비교표준지(A) 대비 가로조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선, 분묘 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
4	(B)세하동 산13-7	1.05	1.00	1.00	0.43	1.02	1.00	0.461
	본건 일련번호(4)는 비교표준지(B) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등에서 열세하나, 지목 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세하나, 획지조건(지세 등에서 우세하나, 이용상황(도로) 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.							
5	(B)세하동 산13-7	1.05	1.00	1.00	0.43	1.10	1.00	0.497
	본건 일련번호(5)는 비교표준지(B) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등에서 열세하나, 지목 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세하나, 획지조건(지세 등에서 우세하나, 이용상황(도로) 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.							
6	(B)세하동 산13-7	1.05	1.00	1.00	0.43	1.00	1.00	0.452
	본건 일련번호(6)은 비교표준지(B) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(지세 등에서 우세하나, 이용상황(도로) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.							
7	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
	본건 일련번호(7)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
8	(B)세하동 산13-7	1.05	1.00	1.00	1.06	0.96	1.00	1.068
	본건 일련번호(8)은 비교표준지(B) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 녹지, 도로 저촉 등)에서 열세함.							
9	(B)세하동 산13-7	1.05	1.00	1.00	1.10	0.86	1.00	0.993
	본건 일련번호(9)는 비교표준지(B) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 획지조건(지세 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등에서 우세하나, 도시계획시설 도로 저촉 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.							
10	(B)세하동 산13-7	1.05	1.00	1.00	1.10	0.64	1.00	0.739
	본건 일련번호(10)은 비교표준지(B) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 획지조건(지세 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등에서 우세하나, 도시계획시설 녹지, 도로 저촉 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.							
11	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
	본건 일련번호(11)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
12	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
	본건 일련번호(12)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
13	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 일련번호(13)은 비교표준지(B) 대비 제요인 유사함.							
14	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
	본건 일련번호(14)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
15	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	0.98	0.83	1.00	0.813
	본건 일련번호(15)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 열세함.							
16	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 일련번호(16)은 비교표준지(B)로서 제요인 동일함.							
17	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	본건 일련번호(17)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
18	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 일련번호(18)은 비교표준지(B) 대비 제요인 유사함.							
19	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
	본건 일련번호(19)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
20	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건 일련번호(20)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
21	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
	본건 일련번호(21)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
22	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
	본건 일련번호(22)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
23	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	0.90	0.83	1.00	0.747
	본건 일련번호(23)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 열세함.							
24	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
	본건 일련번호(24)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
25	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건 일련번호(25)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
26	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	본건 일련번호(26)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
27	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건 일련번호(27)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(일부 지세 등)에서 열세함.							
28	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	본건 일련번호(28)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(지세 등)에서 열세함.							
29	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 일련번호(29)는 비교표준지(B) 대비 제요인 유사함.							
30	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	0.99	0.98	1.00	0.970
	본건 일련번호(30)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 열세함.							
31	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
	본건 일련번호(31)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
32	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090
	본건 일련번호(32)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(지세 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
33	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090
	본건 일련번호(33)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
34	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
	본건 일련번호(34)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
35	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
	본건 일련번호(35)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
36	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
	본건 일련번호(36)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
37	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.10	0.73	1.00	0.803
	본건 일련번호(37)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(지세 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 녹지 저촉 등)에서 열세함.							
38	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.08	0.99	1.00	1.069
	본건 일련번호(38)은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 녹지 저촉 등)에서 열세함.							
39	(B)세하동 산13-7	1.00	1.00	1.00	1.08	0.62	1.00	0.670
	본건 일련번호(39)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획시설 녹지 저촉 등)에서 열세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	평가목적 기준시점
1	매월동 339-11	전	474	자연녹지 전	285,822,000	603,000	담보 2025.01.08
2	세하동 934-9	답	1,842	자연녹지 답	1,650,432,000	896,000	담보 2023.11.02
3	세하동 934-15	답	1,634.6	자연녹지 답	1,538,158,600	941,000	법원경매 2025.02.20
4	풍암동 823-1	임야	19,733	자연녹지 자연림	11,149,145,000	565,000	담보 2024.05.21
5	매월동 산54-1	임야	1,686	자연녹지 자연림	1,188,630,000	705,000	담보 2024.02.28
6	매월동 174-37	임야	599	자연녹지 주거나지	438,468,000	732,000	담보 2024.05.14

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
1	매월동 320-33	답	93	자연녹지 답	84,300,000	906,000	2023.02.20
2	매월동 536	전	4,705	자연녹지 전	4,350,000,000	924,000	2024.10.24
3	매월동 산62-7	임야	610	자연녹지 토지임야	550,000,000	901,000	2022.04.07
4	매월동 산18-1	임야	795	자연녹지 자연림	651,220,000	819,000	2021.08.30

※ 거래사례(3)은 610/1,220 지분만의 거래임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
자연녹지지역	세로변	잡종지 등	800,000 ~ 880,000	주택건설 사업부지 편입비율차이
	맹지	잡종지 등	720,000 ~ 800,000	주택건설 사업부지 편입비율차이
	맹지	잡종지 등	550,000 ~ 650,000	주택건설 사업 비편입부지

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2026.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	세하동 171-1	전	625	331,000	206,875,000
2	세하동 171-26	전	479	331,000	158,549,000
3	세하동 171-37	전	371	331,000	122,801,000
4	세하동 934-40	창고용지	7	352,100	2,464,700
5	세하동 934-41	창고용지	47	352,100	16,548,700
6	세하동 산8-7	임야	113	331,000	37,403,000
7	세하동 산9-16	임야	99	331,000	32,769,000
8	세하동 산9-17	임야	14,451	331,000	4,783,281,000
9	세하동 산9-18	목장용지	991	331,000	328,021,000
10	세하동 산9-21	목장용지	243	331,000	80,433,000
11	세하동 산10	임야	1,488	331,000	492,528,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
12	세하동 산13-1	임야	439	159,800	70,152,200
13	세하동 산13-2	임야	2,355	159,800	376,329,000
14	세하동 산13-5	임야	198	331,000	65,538,000
15	세하동 산13-6	임야	267	284,500	75,961,500
16	세하동 산13-7	임야	993	158,300	157,191,900
17	세하동 산13-8	임야	1,511	331,000	500,141,000
18	세하동 산13-9	임야	992	331,000	328,352,000
19	세하동 산13-10	임야	8,883	331,000	2,940,273,000
20	세하동 산13-11	임야	31	331,000	10,261,000
21	세하동 산14-1	임야	3,902	158,100	616,906,200
22	세하동 산14-13	임야	4,230	331,000	1,400,130,000
23	매월동 산180-7	임야	425	158,300	67,277,500
24	매월동 산192-3	임야	1,388	360,200	499,957,600
25	매월동 산192-4	임야	317	130,300	41,305,100
26	매월동 산192-5	임야	185	132,900	24,586,500
27	매월동 산192-6	임야	1,030	131,800	135,754,000
28	매월동 산192-7	임야	313	132,900	41,597,700
29	매월동 산192-10	임야	929	131,800	122,442,200
30	매월동 산192-11	임야	1,986	131,800	261,754,800
31	매월동 산192-13	임야	676	360,200	243,495,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
32	매월동 산192-14	임야	769	360,200	276,993,800
33	매월동 산192-15	임야	1,609	360,200	579,561,800
34	매월동 산192-16	임야	300	360,200	108,060,000
35	매월동 산192-17	임야	65	360,200	23,413,000
36	매월동 산193-3	임야	397	360,200	142,999,400
37	매월동 산193-7	임야	657	360,200	236,651,400
38	매월동 산193-9	임야	1,157	360,200	416,751,400
39	매월동 산193-13	임야	2,145	360,200	772,629,000
합계			57,063		16,798,139,600

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
전체	최근1년	전	51.99	683	총 3,539건 중
		답	60.04	560	총 2,347건 중
		임야	45.74	496	총 2,633건 중
		창고용지	37.45	3	총 14건 중
		목장용지	119.72	2	총 11건 중
		잡종지	40.84	23	총 102건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 평가사례의 채택

본건 평가사례 기호(1,4)는 주변의 평가사례 및 거래사례, 시세 등을 종합적으로 고려할 때, 현재의 시세를 반영한 합리적인 가격으로 판단되어 그 밖의 요인 보정을 위한 평가사례로 선정하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	603,000	1.00594	1.00	1.186	719,406
B	4	565,000	1.01507	1.00	1.311	751,878

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2025.01.08. ~ 2026.08.06.	전남광주통합특별시 서구 녹지지역	0.594% (1.00594)
평가사례 #4	2024.05.21. ~ 2026.08.06.	전남광주통합특별시 서구 녹지지역	1.507% (1.01507)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.10	1.10	1.00	0.98	1.00	1.00	1.186
	비교표준지(A)는 평가사례(1) 대비 가로조건(농로의 상태 등), 접근조건(교통의 편의성)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
B	4	1.00	0.95	1.00	1.15	1.20	1.00	1.311
	비교표준지(B)는 평가사례(4) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	343,600	1.00540	345,455
B	158,300	1.00540	159,155

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	719,406	345,455	2.082
B	751,878	159,155	4.724

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
12240-1263(A)	매월동 334-5	평가사례 #1	2.08	1, 2, 3
12240-976(B)	세하동 산13-7	평가사례 #4	4.72	4 ~ 39

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)343,600	1.00540	1.00	1.174	2.08	843,575	844,000
2	(A)343,600	1.00540	1.00	0.432	2.08	310,412	310,000
3	(A)343,600	1.00540	1.00	1.117	2.08	802,617	803,000
4	(B)158,300	1.00540	1.00	0.461	4.72	346,308	346,000
5	(B)158,300	1.00540	1.00	0.497	4.72	373,352	373,000
6	(B)158,300	1.00540	1.00	0.452	4.72	339,547	340,000
7	(B)158,300	1.00540	1.00	1.080	4.72	811,308	811,000
8	(B)158,300	1.00540	1.00	1.068	4.72	802,293	802,000
9	(B)158,300	1.00540	1.00	0.993	4.72	745,952	746,000
10	(B)158,300	1.00540	1.00	0.739	4.72	555,145	555,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
11	(B)158,300	1.00540	1.00	1.070	4.72	803,796	804,000
12	(B)158,300	1.00540	1.00	1.060	4.72	796,283	796,000
13	(B)158,300	1.00540	1.00	1.000	4.72	751,211	751,000
14	(B)158,300	1.00540	1.00	1.040	4.72	781,259	781,000
15	(B)158,300	1.00540	1.00	0.813	4.72	610,734	611,000
16	(B)158,300	1.00540	1.00	1.000	4.72	751,211	751,000
17	(B)158,300	1.00540	1.00	1.050	4.72	788,771	789,000
18	(B)158,300	1.00540	1.00	1.000	4.72	751,211	751,000
19	(B)158,300	1.00540	1.00	1.080	4.72	811,308	811,000
20	(B)158,300	1.00540	1.00	0.980	4.72	736,187	736,000
21	(B)158,300	1.00540	1.00	1.010	4.72	758,723	759,000
22	(B)158,300	1.00540	1.00	1.080	4.72	811,308	811,000
23	(B)158,300	1.00540	1.00	0.747	4.72	561,154	561,000
24	(B)158,300	1.00540	1.00	1.080	4.72	811,308	811,000
25	(B)158,300	1.00540	1.00	0.980	4.72	736,187	736,000
26	(B)158,300	1.00540	1.00	0.900	4.72	676,090	676,000
27	(B)158,300	1.00540	1.00	0.980	4.72	736,187	736,000
28	(B)158,300	1.00540	1.00	0.900	4.72	676,090	676,000
29	(B)158,300	1.00540	1.00	1.000	4.72	751,211	751,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
30	(B)158,300	1.00540	1.00	0.970	4.72	728,674	729,000
31	(B)158,300	1.00540	1.00	1.080	4.72	811,308	811,000
32	(B)158,300	1.00540	1.00	1.090	4.72	818,820	819,000
33	(B)158,300	1.00540	1.00	1.090	4.72	818,820	819,000
34	(B)158,300	1.00540	1.00	1.100	4.72	826,332	826,000
35	(B)158,300	1.00540	1.00	1.080	4.72	811,308	811,000
36	(B)158,300	1.00540	1.00	1.100	4.72	826,332	826,000
37	(B)158,300	1.00540	1.00	0.803	4.72	603,222	603,000
38	(B)158,300	1.00540	1.00	1.069	4.72	803,044	803,000
39	(B)158,300	1.00540	1.00	0.670	4.72	503,311	503,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	625	844,000	527,500,000	
2	479	310,000	148,490,000	현황 '도로'
3	371	803,000	297,913,000	
4	7	346,000	2,422,000	현황 '도로'
5	47	373,000	17,531,000	현황 '도로'

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
6	113	340,000	38,420,000	현황 '도로'
7	99	811,000	80,289,000	
8	14,451	802,000	11,589,702,000	
9	991	746,000	739,286,000	
10	243	555,000	134,865,000	
11	1,488	804,000	1,196,352,000	
12	439	796,000	349,444,000	
13	2,355	751,000	1,768,605,000	
14	198	781,000	154,638,000	
15	267	611,000	163,137,000	
16	993	751,000	745,743,000	
17	1,511	789,000	1,192,179,000	
18	992	751,000	744,992,000	
19	8,883	811,000	7,204,113,000	
20	31	736,000	22,816,000	
21	3,902	759,000	2,961,618,000	
22	4,230	811,000	3,430,530,000	
23	425	561,000	238,425,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
24	1,388	811,000	1,125,668,000	
25	317	736,000	233,312,000	
26	185	676,000	125,060,000	
27	1,030	736,000	758,080,000	
28	313	676,000	211,588,000	
29	929	751,000	697,679,000	
30	1,986	729,000	1,447,794,000	
31	676	811,000	548,236,000	
32	769	819,000	629,811,000	
33	1,609	819,000	1,317,771,000	
34	300	826,000	247,800,000	
35	65	811,000	52,715,000	
36	397	826,000	327,922,000	
37	657	603,000	396,171,000	
38	1,157	803,000	929,071,000	
39	2,145	503,000	1,078,935,000	
합계	57,063		43,876,623,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	매월동 320-33	답	93	자연녹지 답	84,300,000	906,000	2023.02.20
3	매월동 산62-7	임야	610	자연녹지 토지임야	550,000,000	901,000	2022.04.07

※ 거래사례(3)은 610/1,220 지분만의 거래임.

나. 선정사유

본건의 비교 사례자료로 채택한 거래사례(1),(3)은 본건 인근 및 근거리에 소재하는 서구 세하동, 매월동, 벽진동, 마륵동, 풍암동, 금호동의 자연·생산·보전녹지지역의 3년 이내의 거래사례의 포착이 난해하여, 부득이하게 3년이 경과하였으며, 본건 주변의 평가사례 및 거래사례, 시세, 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등을 종합적으로 고려할 때 거래당시 적정하게 거래되었다고 판단되고 본건과 인근지역에 위치하여 비교가능성이 높은 사례로서 비교 사례자료로 선정하였고, 거래사례(3)은 지분거래이나 인근의 사례들을 종합검토할 때 적정한 사례로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	906,000	1.00	1.02809	1.00	0.946	881,000
2	1	906,000	1.00	1.02809	1.00	0.347	323,000
3	1	906,000	1.00	1.02809	1.00	0.900	838,000
4	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.381	360,000
5	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.413	390,000
6	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.385	364,000
7	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.929	877,000
8	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.934	882,000
9	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.885	836,000
10	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.701	662,000
11	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.921	870,000
12	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.912	861,000
13	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.861	813,000
14	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.895	845,000
15	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.704	665,000
16	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.861	813,000
17	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.904	854,000
18	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.861	813,000
19	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.929	877,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
20	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.845	798,000
21	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.870	822,000
22	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.929	877,000
23	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.647	611,000
24	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.929	877,000
25	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.845	798,000
26	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.777	734,000
27	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.845	798,000
28	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.777	734,000
29	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.861	813,000
30	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.832	786,000
31	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.929	877,000
32	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.929	877,000
33	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.937	885,000
34	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.946	893,000
35	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.929	877,000
36	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.946	893,000
37	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.733	692,000
38	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.921	870,000
39	3	901,000	1.00	1.04820	1.00	0.635	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023.02.20. ~ 2026.08.06.	전남광주통합특별시 서구 녹지지역	2.809% (1.02809)
거래사례 #3	2022.04.07. ~ 2026.08.06.	전남광주통합특별시 서구 녹지지역	4.820% (1.04820)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	0.85	0.90	1.03	1.20	1.00	0.946
	본건 일련번호(1)은 거래사례(1) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
2	1	1.05	0.85	0.90	0.36	1.20	1.00	0.347
	본건 일련번호(2)는 거래사례(1) 대비 가로조건(농로의 상태 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등에서 우세하나, 이용상황(도로) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.							
3	1	1.00	0.85	0.90	0.98	1.20	1.00	0.900
	본건 일련번호(3)은 거래사례(1) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
4	3	0.90	0.90	0.92	0.43	1.19	1.00	0.381
	본건 일련번호(4)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등에서 우세하나, 이용상황(도로) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하나, 행정적조건(지목, 주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
5	3	0.90	0.90	0.92	0.43	1.29	1.00	0.413
	본건 일련번호(5)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등에서 우세하나, 이용상황(도로) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하나, 행정적조건(지목, 주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
6	3	0.90	0.90	0.92	0.43	1.20	1.00	0.385
	본건 일련번호(6)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등에서 우세하나, 이용상황(도로) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
7	3	0.85	0.90	0.92	1.10	1.20	1.00	0.929
	본건 일련번호(7)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
8	3	0.90	0.90	0.92	1.08	1.16	1.00	0.934
	본건 일련번호(8)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.), 행정적조건(도시계획시설 녹지, 도로 저촉 등에서 열세하나, 주택건설사업 부지 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
9	3	0.90	0.90	0.92	1.12	1.06	1.00	0.885
	본건 일련번호(9)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(도시계획시설 도로 저촉 등에서 열세하나, 지목, 주택건설사업 부지 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
10	3	0.90	0.90	0.92	1.12	0.84	1.00	0.701
	본건 일련번호(10)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 행정적조건(지목, 주택건설사업 부지 등에서 우세하나, 도시계획시설 녹지, 도로 저촉 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등)에서 우세함.							
11	3	0.85	0.90	0.92	1.09	1.20	1.00	0.921
	본건 일련번호(11)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
12	3	0.85	0.90	0.92	1.08	1.20	1.00	0.912
	본건 일련번호(12)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
13	3	0.85	0.90	0.92	1.02	1.20	1.00	0.861
	본건 일련번호(13)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
14	3	0.85	0.90	0.92	1.06	1.20	1.00	0.895
	본건 일련번호(14)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
15	3	0.85	0.90	0.92	1.00	1.00	1.00	0.704
	본건 일련번호(15)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세함.							
16	3	0.85	0.90	0.92	1.02	1.20	1.00	0.861
	본건 일련번호(16)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
17	3	0.85	0.90	0.92	1.07	1.20	1.00	0.904
	본건 일련번호(17)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
18	3	0.85	0.90	0.92	1.02	1.20	1.00	0.861
	본건 일련번호(18)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
19	3	0.85	0.90	0.92	1.10	1.20	1.00	0.929
	본건 일련번호(19)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
20	3	0.85	0.90	0.92	1.00	1.20	1.00	0.845
	본건 일련번호(20)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
21	3	0.85	0.90	0.92	1.03	1.20	1.00	0.870
	본건 일련번호(21)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등에서 열세하나, 지세 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
22	3	0.85	0.90	0.92	1.10	1.20	1.00	0.929
	본건 일련번호(22)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
23	3	0.85	0.90	0.92	0.92	1.00	1.00	0.647
	본건 일련번호(23)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
24	3	0.85	0.90	0.92	1.10	1.20	1.00	0.929
	본건 일련번호(24)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
25	3	0.85	0.90	0.92	1.00	1.20	1.00	0.845
	본건 일련번호(25)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
26	3	0.85	0.90	0.92	0.92	1.20	1.00	0.777
	본건 일련번호(26)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
27	3	0.85	0.90	0.92	1.00	1.20	1.00	0.845
	본건 일련번호(27)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
28	3	0.85	0.90	0.92	0.92	1.20	1.00	0.777
	본건 일련번호(28)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(형상 등에서 우세하나, 지세 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하나, 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
29	3	0.85	0.90	0.92	1.02	1.20	1.00	0.861
	본건 일련번호(29)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
30	3	0.85	0.90	0.92	1.01	1.17	1.00	0.832
	본건 일련번호(30)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
31	3	0.85	0.90	0.92	1.10	1.20	1.00	0.929
	본건 일련번호(31)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
32	3	0.85	0.90	0.92	1.10	1.20	1.00	0.929
	본건 일련번호(32)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
33	3	0.85	0.90	0.92	1.11	1.20	1.00	0.937
	본건 일련번호(33)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
34	3	0.85	0.90	0.92	1.12	1.20	1.00	0.946
	본건 일련번호(34)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
35	3	0.85	0.90	0.92	1.10	1.20	1.00	0.929
	본건 일련번호(35)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
36	3	0.85	0.90	0.92	1.12	1.20	1.00	0.946
	본건 일련번호(36)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등)에서 우세함.							
37	3	0.85	0.90	0.92	1.12	0.93	1.00	0.733
	본건 일련번호(37)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등에서 우세하나, 도시계획시설 녹지 저촉 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하나, 획지조건(형상, 지세 등)에서 우세함.							
38	3	0.85	0.90	0.92	1.10	1.19	1.00	0.921
	본건 일련번호(38)은 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등), 행정적조건(도시계획시설 녹지 저촉 등에서 열세하나, 주택건설사업 부지 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.							
39	3	0.85	0.90	0.92	1.10	0.82	1.00	0.635
	본건 일련번호(39)는 거래사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 행정적조건(주택건설사업 부지 등에서 우세하나, 도시계획시설 녹지 저촉 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세하나, 획지조건(지세 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	625	881,000	550,625,000	
2	479	323,000	154,717,000	현황 '도로'
3	371	838,000	310,898,000	
4	7	360,000	2,520,000	현황 '도로'
5	47	390,000	18,330,000	현황 '도로'
6	113	364,000	41,132,000	현황 '도로'
7	99	877,000	86,823,000	
8	14,451	882,000	12,745,782,000	
9	991	836,000	828,476,000	
10	243	662,000	160,866,000	
11	1,488	870,000	1,294,560,000	
12	439	861,000	377,979,000	
13	2,355	813,000	1,914,615,000	
14	198	845,000	167,310,000	
15	267	665,000	177,555,000	
16	993	813,000	807,309,000	
17	1,511	854,000	1,290,394,000	
18	992	813,000	806,496,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
19	8,883	877,000	7,790,391,000	
20	31	798,000	24,738,000	
21	3,902	822,000	3,207,444,000	
22	4,230	877,000	3,709,710,000	
23	425	611,000	259,675,000	
24	1,388	877,000	1,217,276,000	
25	317	798,000	252,966,000	
26	185	734,000	135,790,000	
27	1,030	798,000	821,940,000	
28	313	734,000	229,742,000	
29	929	813,000	755,277,000	
30	1,986	786,000	1,560,996,000	
31	676	877,000	592,852,000	
32	769	877,000	674,413,000	
33	1,609	885,000	1,423,965,000	
34	300	893,000	267,900,000	
35	65	877,000	57,005,000	
36	397	893,000	354,521,000	
37	657	692,000	454,644,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
38	1,157	870,000	1,006,590,000	
39	2,145	600,000	1,287,000,000	
합계	57,063		47,821,222,000	

Ⅳ. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	43,876,623,000	
거래사례비교법	47,821,222,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으며, 본건 일련번호(9),(10),(37),(39) 토지는 다소 차이가 있으나, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	43,876,623,000

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	전남광주 통합특별시 서구 세하동	171-1	전	자연녹지지역	625	625	844,000	527,500,000	
2	"	171-26	전	자연녹지지역	479	479	310,000	148,490,000	현황 '도로'
3	"	171-37	전	자연녹지지역	371	371	803,000	297,913,000	
4	"	934-40	창고용지	자연녹지지역	7	7	346,000	2,422,000	현황 '도로'
5	"	934-41	창고용지	자연녹지지역	47	47	373,000	17,531,000	현황 '도로'
6	"	산8-7	임야	자연녹지지역	113	113	340,000	38,420,000	현황 '도로'
7	"	산9-16	임야	자연녹지지역	99	99	811,000	80,289,000	
8	"	산9-17	임야	자연녹지지역	14,451	14,451	802,000	11,589,702,000	
9	"	산9-18	목장용지	자연녹지지역	991	991	746,000	739,286,000	
10	"	산9-21	목장용지	자연녹지지역	243	243	555,000	134,865,000	
11	"	산10	임야	자연녹지지역	1,488	1,488	804,000	1,196,352,000	
12	"	산13-1	임야	자연녹지지역	439	439	796,000	349,444,000	
13	"	산13-2	임야	자연녹지지역	2,355	2,355	751,000	1,768,605,000	
14	"	산13-5	임야	자연녹지지역	198	198	781,000	154,638,000	
15	"	산13-6	임야	자연녹지지역	267	267	611,000	163,137,000	

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
16	전남광주 통합특별시 서구 세하동	산13-7	임야	자연녹지지역	993	993	751,000	745,743,000	
17	"	산13-8	임야	자연녹지지역	1,511	1,511	789,000	1,192,179,000	
18	"	산13-9	임야	자연녹지지역	992	992	751,000	744,992,000	
19	"	산13-10	임야	자연녹지지역	8,883	8,883	811,000	7,204,113,000	
20	"	산13-11	임야	자연녹지지역	31	31	736,000	22,816,000	
21	"	산14-1	임야	자연녹지지역	3,902	3,902	759,000	2,961,618,000	
22	"	산14-13	임야	자연녹지지역	4,230	4,230	811,000	3,430,530,000	
23	전남광주 통합특별시 서구 매월동	산180-7	임야	자연녹지지역	425	425	561,000	238,425,000	
24	"	산192-3	임야	자연녹지지역	1,388	1,388	811,000	1,125,668,000	
25	"	산192-4	임야	자연녹지지역	317	317	736,000	233,312,000	
26	"	산192-5	임야	자연녹지지역	185	185	676,000	125,060,000	
27	"	산192-6	임야	자연녹지지역	1,030	1,030	736,000	758,080,000	
28	"	산192-7	임야	자연녹지지역	313	313	676,000	211,588,000	
29	"	산192-10	임야	자연녹지지역	929	929	751,000	697,679,000	
30	"	산192-11	임야	자연녹지지역	1,986	1,986	729,000	1,447,794,000	
31	"	산192-13	임야	자연녹지지역	676	676	811,000	548,236,000	

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
32	전남광주 통합특별시 서구 매월동	산192-14	임야	자연녹지지역	769	769	819,000	629,811,000	
33	"	산192-15	임야	자연녹지지역	1,609	1,609	819,000	1,317,771,000	
34	"	산192-16	임야	자연녹지지역	300	300	826,000	247,800,000	
35	"	산192-17	임야	자연녹지지역	65	65	811,000	52,715,000	
36	"	산193-3	임야	자연녹지지역	397	397	826,000	327,922,000	
37	"	산193-7	임야	자연녹지지역	657	657	603,000	396,171,000	
38	"	산193-9	임야	자연녹지지역	1,157	1,157	803,000	929,071,000	
39	"	산193-13	임야	자연녹지지역	2,145	2,145	503,000	1,078,935,000	
	합 계							₩43,876,623,000.-	
				- 이 하 여 백 -					

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 전남광주통합특별시 서구 세하동 및 매월동에 소재하는 부동산으로서 "서광주역" 남서측 인근 자연녹지지역내에 위치함.

2. 부근상황

본건 부근은 중·소규모의 공장, 농경지, 임야, 근린생활시설 등이 혼재하는 근교 농경지대 및 시가지주변 야산지대임.

3. 교통상황

본건 및 본건 부근까지 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 제반교통사정은 무난시 됨.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1),(32)~(34),(36),(37)은 각각 인접토지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 평지임.
일련번호(9),(10)은 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 평지임.
일련번호(2),(4)~(6),(8)은 각각 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 평지임.
일련번호(7),(11),(12),(22),(24),(31),(35),(38),(39)는 각각 인접토지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 평지임.
일련번호(3),(14),(15),(20),(21),(23),(25),(26),(30)은 각각 부정형의 완경사지임.
일련번호(13),(16),(17)~(19),(27)~(29)는 각각 사다리형의 완경사지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

본건 일련번호(1),(3)은 각각 전기타(잡종지상태), 일련번호(2),(4)~(6)은 각각 도로, 일련번호(7)~(12),(14),(17),(19),(21)~(24),(26),(28),(31)~(39)은 각각 임야기타(잡종지상태), 일련번호(13),(15)는 각각 전 및 자연림, 일련번호(16),(18),(20),(25),(27),(29),(30)은 각각 자연림임.

3. 접면도로 상황

본건 일련번호(2),(4)~(6)은 각각 현황 도로, 일련번호(8)~(10) 서측으로 각각 노폭 약 4m 내외의 아스팔트포장도로에 접하며, 일련번호(1),(3),(7),(11)~(39)은 각각 지적도상 및 현황 맹지임.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1, 7, 11 ~ 14, 16 ~ 22, 24 ~ 38): 각각 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 비행안전제6구역(전술), 도시개발구역, 준보전산지, 토지거래계약에관한허가구역임.
일련번호(2, 6): 각각 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m), 비행안전제6구역(전술), 도시개발구역, 준보전산지(2018-12-28), 토지거래계약에관한허가구역임.
일련번호(3): 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 비행안전제6구역(전술), 도시개발구역, 토지거래계약에관한허가구역임.
일련번호(4): 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 비행안전제6구역(전술), 도시개발구역, 토지거래계약에관한허가구역임.
일련번호(5): 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 비행안전제6구역(전술), 도시개발구역, 철도보호지구, 토지거래계약에관한허가구역임.
일련번호(8, 9): 각각 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 비행안전제6구역(전술), 도시개발구역, 준보전산지, 토지거래계약에관한허가구역임.
일련번호(10): 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 비행안전제6구역(전술), 도시개발구역, 준보전산지(2018-12-28), 토지거래계약에관한허가구역임.
일련번호(15, 23): 각각 자연녹지지역, 비행안전제6구역(전술), 준보전산지, 토지거래계약에관한허가구역임.
일련번호(39): 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 비행안전제6구역(전술), 도시개발구역, 준보전산지, 철도보호지구, 토지거래계약에관한허가구역임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

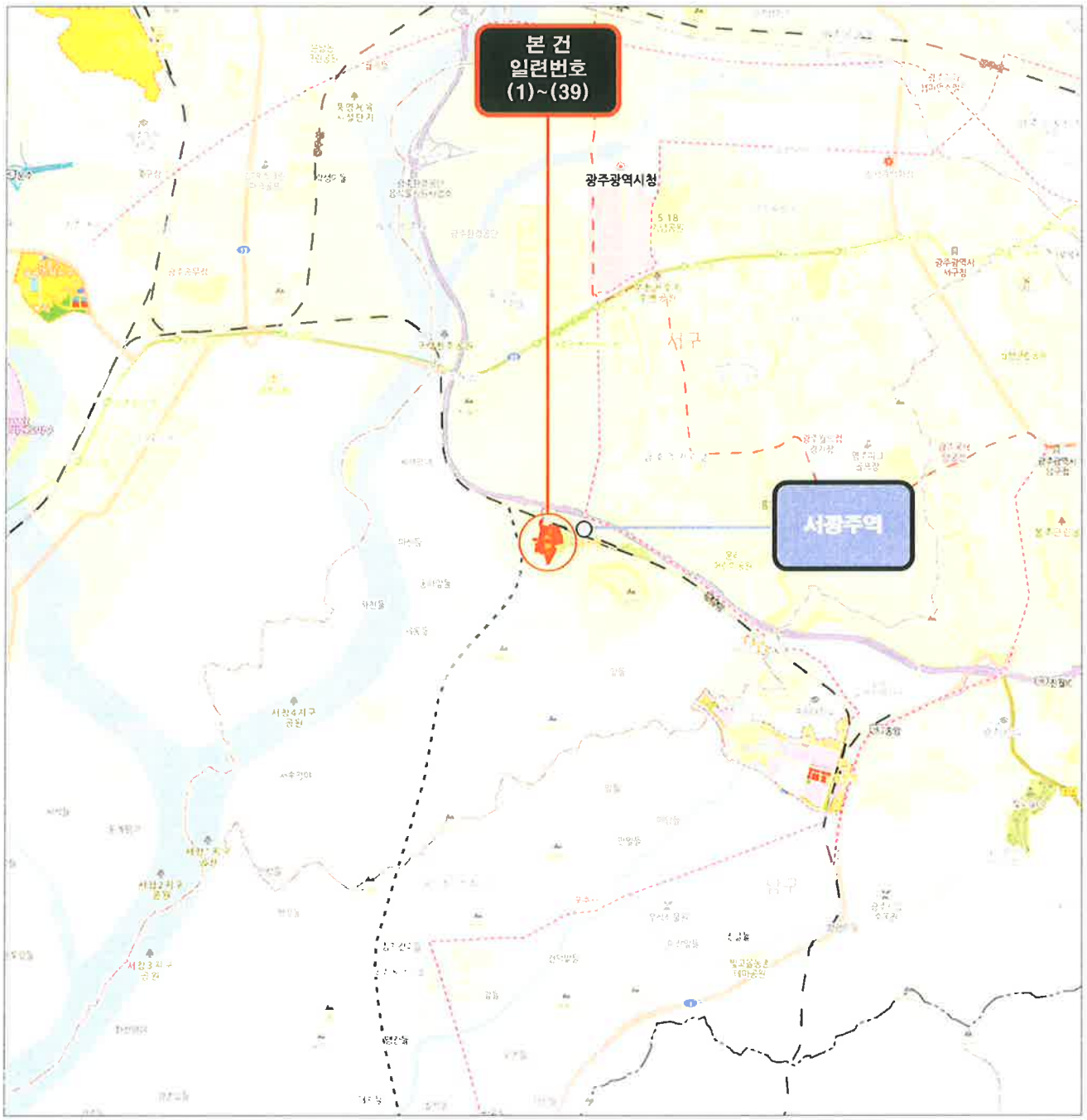
광 역 위 치 도

기호 : ( )

N

S

소 재 지	전남광주통합특별시 서구 세하동 171-1번지 外



대일감정원
Daeil Appraisal Board

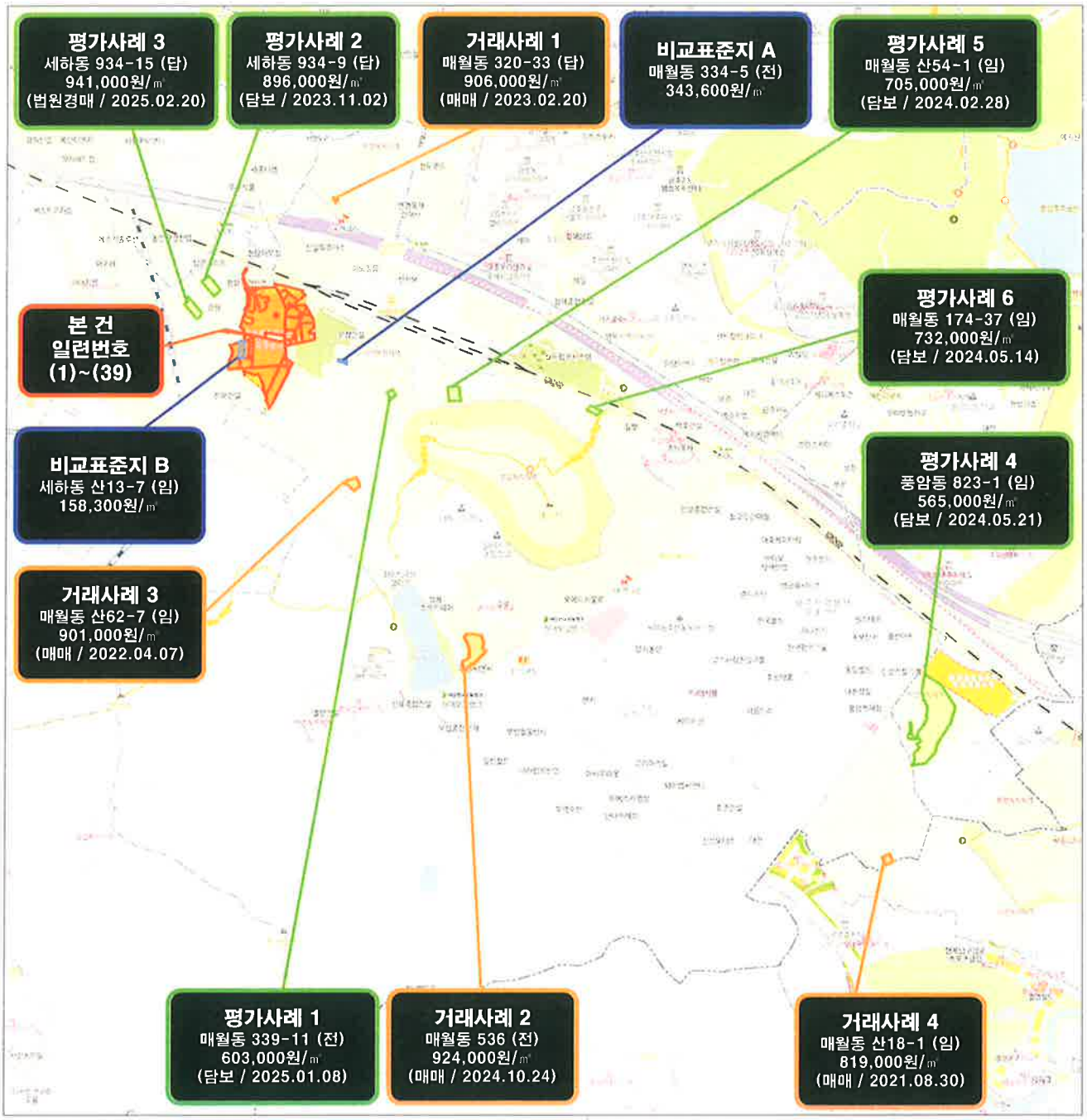
상 세 위 치 도

기호 : (　　)

N

S

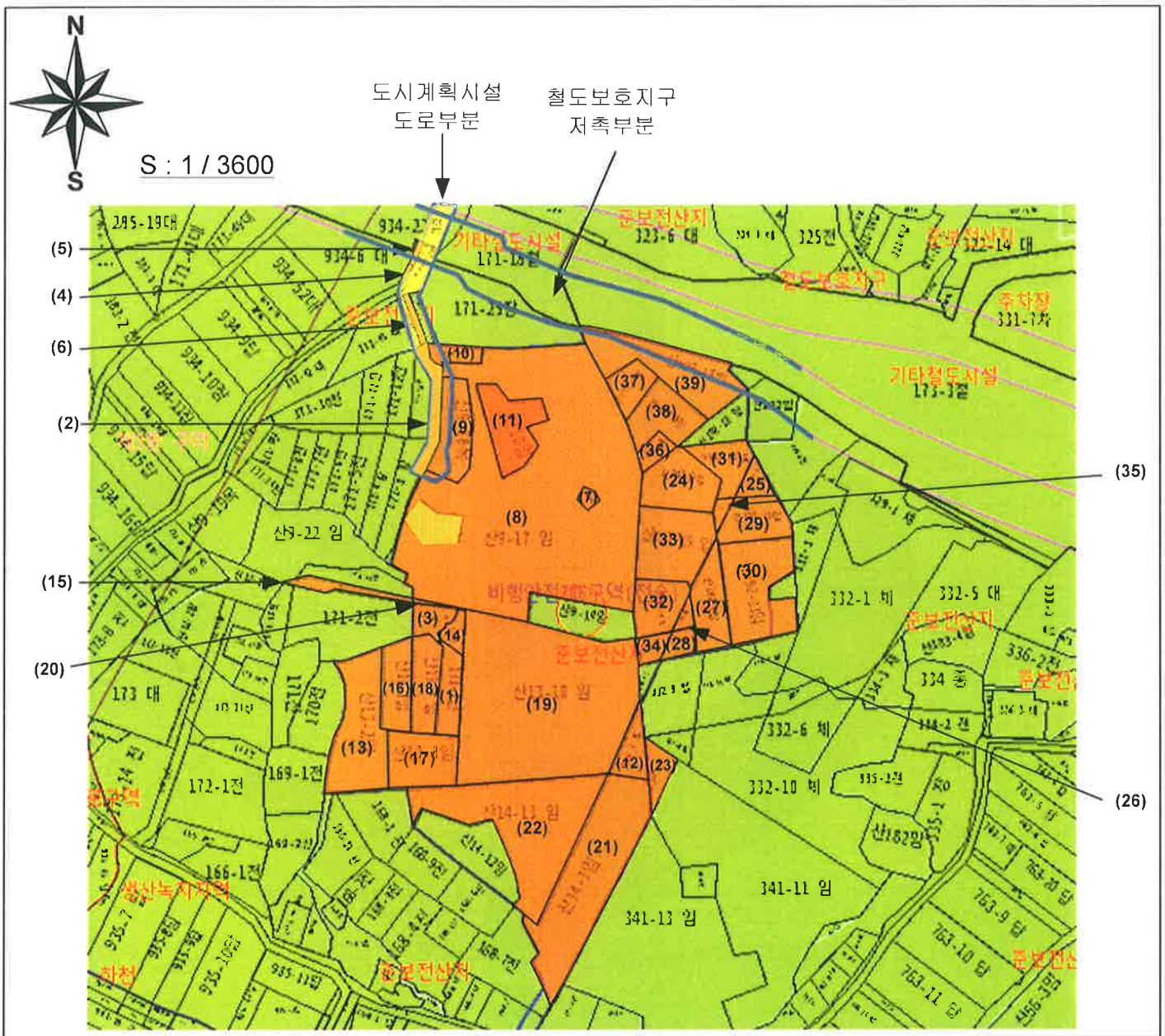
소 재 지	전남광주통합특별시 서구 세하동 171-1번지 外



대일감정원
Daeil Appraisal Board

지 적 개 황 도

기호 : ( )



[토지목록] 광주광역시 서구					
	(1) 세하동 171-1	(9) 세하동 산9-18	(17) 세하동 산13-8	(24) 매월동 산192-3	(32) 매월동 산192-14
	(2) 세하동 171-26	(10) 세하동 산9-21	(18) 세하동 산13-9	(25) 매월동 산192-4	(33) 매월동 산192-15
	(3) 세하동 171-37	(11) 세하동 산10	(19) 세하동 산13-10	(26) 매월동 산192-5	(34) 매월동 산192-16
	(4) 세하동 934-40	(12) 세하동 산13-1	(20) 세하동 산13-11	(27) 매월동 산192-6	(35) 매월동 산192-17
	(5) 세하동 934-41	(13) 세하동 산13-2	(21) 세하동 산14-1	(28) 매월동 산192-7	(36) 매월동 산193-3
	(6) 세하동 산8-7	(14) 세하동 산13-5	(22) 세하동 산14-13	(29) 매월동 산192-10	(37) 매월동 산193-7
	(7) 세하동 산9-16	(15) 세하동 산13-6	(23) 매월동 산180-7	(30) 매월동 산192-11	(38) 매월동 산193-9
	(8) 세하동 산9-17	(16) 세하동 산13-7		(31) 매월동 산192-13	(39) 매월동 산193-13

범 례			
	평 가 대 상 토 지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도 로	평 가 건 물 1 층	평 가 제 외 건 물
	도 시 계 획 선	평 가 건 물 2 층	제 시 외 건 물

대일감정원
Daeil Appraisal Board

사 진 용 지



[일련번호(4),(5) 전경]



[일련번호(2),(6) 전경]



[일련번호(2),(6) 전경]



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]



[일련번호(1),(3),(7)~(39) 전경]

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수 신 광주축산농업협동조합장

참 조 --

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

---

1. 귀 조합의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2026.07.23.자로 의뢰하신 『 전남광주통합특별시 서구 세하동 171-1외 소재 "토지" 』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 2부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
광주전남지사장 박 종 호

시행 문서번호 : DD264-072301 (시행일자 : 2026. 08. 06.)
우 61504 / 전남광주통합특별시 동구 남문로 523, 2층(용산동) / www.idab.co.kr
전화 (062)385-3100 / 전송 (062)385-3105

청 구 서

감정평가서번호 : DD264-072301

광주축산농업협동조합장 귀하

아래의 평가보수를「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2026-145호, 2026.02.09)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩25,019,500.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가수수료	일반	6,366,000+(33,876,623,000×6/10,000×0.8)	22,626,779
	할증		-
	평가수수료 계		22,626,779
실비	여비	전남광주통합특별시 서구	40,000
	물건조사비		-
	공부발급비	토지이용(39,000), 등기사항(39,000)	78,000
	기타실비	사진 12장 × @50	600
	실비 계		118,600
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	22,745,000
부가가치세(세액)		10%	2,274,500
합 계			25,019,500
착 수 금			-
청 구 금 액			25,019,500

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DD264-072301)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 광주축산농협 179397-51-000187, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 408-85-12653

2026년 08월 06일

감정평가법인 대일감정원

광 주 전 남 지 사 장 박 종 호

TEL : (062)385-3100 FAX : (062)385-3105

대일감정원 Daeil Appraisal Board