

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 광주광역시 농구 금농 211-10 외 코밀
8층 825호 소재 물건
(2025-09861-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 빚고을20250901-0003

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.

빚고을감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송상곤

감정평가액	일천일백만원정 (₩11,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주도천자동차매매상사	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.09.10	2025.09.04 ~ 2025.09.10	2025.09.10		
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	11,000,000
	합 계					₩11,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 동구 금동 소재 “금교” 남동측 인근에 위치한 “코밀 제8층 제 825호”로서, 구분건물에 대한 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 합니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.10일로 하였습니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가액수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

(1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	광주광역시 동구 금동 211-10번지 외				
건물명, 층, 호수	코밀 제8층 제825호				
용도	판매시설		사용승인일	1999.06.18	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
일련번호 1-가)	19.2	26.85	46.05	3.245	약 42%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 동구)

[자료출처 : 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	금동 211-10 외	코밀	3층 ○○○호	6.125	1.22	7,000,000	2025.07.02
							1999.06.18

(2) 비교사례선정

아파트로 본건 동 내에 위치하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은
<사례1>을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 주요지역별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “광주광역시 금남로/충장로 집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정하였습니다.

(1) 광주광역시 금남로/충장로 집합상가 자본수익률

2025년 01분기	2025년 02분기	2025년 03분기	2025년 04분기
-0.38	-0.74	-0.74 (2025년 02분기 자료)	-

(2) 시점수정치 산정

사례	기간	시점수정	산식
#1	2025.07.02 ~ 2025.09.10	0.99423	$(1 - 0.0074 \times 71 / 91)$ ≈ 0.99423

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

(기호 1)

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례1	대상1	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례와 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물 요인	시공상태	1.00	1.00	본건은 사례와 동일함.
	노후도			
	공용시설			
	규모,구성비			
	관리체계			
개별 요인	위치별 효용	1.00	0.50	본건(8층)은 사례(3층) 대비 층별 효용, 기타(층별 이용상황) 등에서 열세함.
	층별 효용			
	대지권비율			
	기타			
격차율		1.00	0.500	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 가액

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격
1-가	7,000,000	1.00	0.99423	0.500	19.2 / 6.125	10,908,123	11,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근평가전례

(광주광역시 동구)

[자료출처:한국감정평가협회]

구분	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
1	금동 211-10 외	코밀	6층 ○○○호	11.31	경매	6,300,000	2023.04.05
							1999.06.18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

구분	감정평가액	비고
일련번호 1-가)	11,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	광주광역시 동구 금동 [도로명 광주광역시 동구 천변우로	211-10, 211-11 코밀 주소] 453	상가	철골철근콘크리트 슬래브지붕 17층			11,000,000	비준가격
				1층	1,138.625			
				2층	1,215.34			
				3층	1,227.25			
				4층	1,238.78			
				5층	1,276.37			
				6층	1,251.62			
				7층	1,251.62			
				8층	1,273.37			
				9층	1,273.37			
				10층	1,182.23			
				11층	1,372.19			
				12층	1,372.19			
				13층	1,372.19			
				14층	1,372.19			
				15층	1,572.56			
				16층	1,375.19			
				17층	240.40			
				지하1층	1,833.83			
				지하2층	1,833.83			
				지하3층	1,833.83			
				지하4층	1,709.86			
				지하5층	1,543.66			
				옥탑1층	0			
				옥탑2층	75.39			
1	"	211-10	대	중심상업지역	472.7		11,000,000	비준가격
2	"	211-11	대	중심상업지역	1,613.9			
가				(내) 철골철근콘크리트 제8층 제825호	19.2	19.2		
				1, 2. 소유권 대지권	3.245			
					2,086.6x----- 2,086.6	3.245		

구분건물 감정평가명세표

Page : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 3,300,000 7,700,000	
	합 계			이 하	여	백	₩11,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
1. 위치 및 주위환경 본건은 광주광역시 동구 금동 소재 “금교” 남동측 인근에 위치한 “코밀 제8층 제825호”로 주위는 노선 상가지대로서, 주위환경은 보통시 됩니다. 2. 교통 상황 본건까지 차량이 접근이 가능하며, 제반 교통 상황은 보통시 됩니다. 3. 건물의 구조 및 이용상태 본건은 철골철근콘크리트조 스라브지붕 17층 중 제8층 제825호로서, 판매시설(현 “공실”)입니다. 4. 위생,냉난방시설등 -. 5. 토지의 형상 및 이용상태 본건은 일단의 사다리 평지이며, 상업용 건부지입니다. 6. 도로상태 및 주차장시설등 본건 남측으로 4차선의 아스팔트 포장도로에 접하며, 지하주차장시설이 구비되어 있습니다.		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

7. 도시계획 및 기타 공법관계

본건 토지 기호1은 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(2019-12-27), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법> 중점경관관리구역, 중점경관관리구역(2025-06-02), 전통상업보존구역(2019-11-28)(유통산업발전법),

기호2는 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(2019-12-27), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법> 중점경관관리구역, 중점경관관리구역(2025-06-02), 전통상업보존구역(2019-11-28)(유통산업발전법)입니다.

8. 공부와의 차이

-.

9. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상입니다.

위 치 도



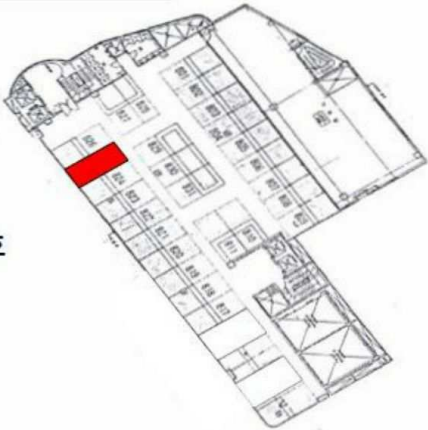
소 재 지	광주광역시 동구 금동 211-10외 코밀 8층 825호
-------	--------------------------------

위 치 도



S : No Scale 호 별 배 치 도

코밀
제8층 제825호



소 재 지 : 광주광역시 동구 금동 211-10번지 외

빛고을감정평가사사무소





회보서

우)61437 광주광역시 동구 필문대로191번길 5-1, 2층
E-Mail : ssk777@hanmail.net

TEL. 062-225-8500
FAX. 062-225-8602

문서번호 : 빛고을20250901-0003

시행일자 : 2025-09-10

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 우리 빛고을감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.29자 귀 제 『2025-09861-A01』 호로 의뢰하신 『광주광역시 동구 금동 211-10 외 코밀 8층 825호 소재 물건 (2025-09861-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

빛고을감정평가사사무소

대표 송 상 곤

수수료 청구서

(전화: 062-225-8500, FAX: 062-225-8602)

문서번호 : 빛고을20250901-0003

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.29 자 귀 제 『 2025-09861-A01 』 호로

의뢰하신 『 광주광역시 동구 금동 211-10외 코밀 8층 825호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	5,000	
	기타 실비	6,000	
비	소 계	51,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		251,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		25,100	
합 계		276,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		276,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 355-0064-7589-43(예금주:송상곤)

사업자등록번호 : 266-02-01637

빛고을감정평가사사무소

대표 송 상 곤