

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 해광상그릴라
소유물건 (2025타경34765)

의뢰인: 광주지방법원 사법보좌관 이영복

감정평가서번호: 산해26-1001

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.

산해감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
강 형 기

감정평가액	사억오천구백칠십사만원정 (₩459,740,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	광주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 해광상그릴라 (2025타경34765)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.01.15	2026.01.12 ~ 2026.01.15	2026.01.15		
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
	토지	332	토지	332	-	458,600,000
	건물	81.3	건물	114	-	1,140,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩459,740,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 광주광역시 서구 농성동에 소재하는 부동산으로 광주지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

가. 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라, 기준시점에서 대상물건의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 등을 종합적으로 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 실시하여 대상물건의 현재가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되 현상 및 관리상태를 감안하여 관찰감가수정하였으며, 공부상 면적과 현황 면적이 상이하여 개략적으로 실측사정하여 평가하였습니다.

다. 번호(2-1) 건물은 멸실되었습니다.

4. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 가격조사를 완료한 2026년 1월 15일입니다.

5. 기타 참고사항

본건은 인접지와 경계 구분이 불분명한 토지로서 정확한 경계 확인을 위하여는 별도 측량을 요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격 산정

1. 대상물건

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가 (원/㎡)
1	농성동 333-2	대	154	상업용	2종일반 주거지역	중로한면	삼각형 평지	871,200
3	농성동 343	전	178	주상나지	2종일반 주거지역	중로한면	삼각형 완경사	659,200

2. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01)

비교표준지는 대상토지와 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황 등이 동일·유사 하며 인근지역에 근접하여 소재하는 아래 표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	농성동 345-12	대	190	주상용	2종일반 주거지역	중로각지	가장형 평지	1,019,000

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 '서구 주거지역' 지가변동률을 적용하며, 2025년12월 이후 는 미고시되어 2025년11월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

기 간	지가변동률	비 고
2025.1.1 ~ 2026.1.15	0.573%	2025.1.1 ~ 2025.11.30 : 0.507% 2025년 11월 : 0.043% $(1 + 0.00507) \times (1 + 0.00043 \times 46/30)$ ≒ 1.00573

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인

본건과 비교표준지는 상호 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.00)

라. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
가로조건	접면도로의 폭, 가로의 계통 및 연속성, 포장의 유무
접근조건	상가와의 접근성, 교통의 편의성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	인근환경(인근토지 이용상황 및 적합성 등), 기반시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 자연환경(일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등)
획지조건	규모·형상 등, 지세, 방위·고저 등, 접면도로의 상태, 이용상황 등
행정적조건	용도지역, 지목, 도시계획시설, 기타제한 등 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 주변환경의 변화 가능성, 개발 및 전용가능성

2) 개별요인 비교치 결정

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1/A	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.75
본건(1)은 비교표준지(A) 대비하여 형상 및 접면도로의 상태 등 획지조건에서 열세입니다.							
3/A	1.00	1.00	0.90	0.70	1.00	1.00	0.63
본건(3)은 비교표준지(A) 대비하여 인근토지 이용상황 등 환경조건과 형상 및 지세, 접면도로의 상태 등 획지조건에서 열세입니다.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 필요성 및 적용근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 적절한 시장가치를 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 인근지역 거래사례 및 평가사례(출처: 국토교통부 실거래자료, 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
가	농성동 345-**	대	134	2종일반 주거지역	1,960,000	2023.10.16	평가사례

3) 보정치 결정

가) 비교사례 선정

비교표준지(A)와 용도지역, 지목, 이용상황이 동일 유사하고 인근지역에 소재하는 사례(가)를 비교사례로 선정하였습니다.

나) 기준시점의 사례에 의한 비교표준지가격

표준지	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
A	1,960,000	1.00	1.03054	1.00	1.00	2,019,858

① 사정보정

비교사례는 감정평가사에 의한 감정평가사례로서 사정보정요인은 없습니다.(1.00)

② 시점수정

‘서구 주거지역’ 자가변동률을 적용하여, 전(Ⅱ.2.나.)과 같이 산정하였습니다.

기호	기 간	시군구	용도지역	자가변동률	시점수정치
가	2023.10.16~2026.1.15	서구	주거지역	3.054%	1.03054

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 상호 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.00)

④ 개별요인 비교

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
A/가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
표준지(A)와 사례(가)는 가로조건 등 제반 개별요인이 상호 유사합니다.							

다) 기준시점의 비교표준지가격

표준지	2025.01.01 기준 공시지가 (원/㎡)	시점수정	기준시점 산출단가 (원/㎡)
A	1,019,000	1.00573	1,024,838

라) 격차율 산정

표준지	사례에 의한 비교표준지가격 (원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격 (원/㎡)	격차율
A	2,019,858	1,024,838	1.97

* 격차율 = 기준시점의 사례에 의한 비교표준지가격 / 기준시점의 비교표준지가격

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 대체·경쟁 관계에 있는 인근지역 유사토지의 지가수준이 공시지가에 비해 높게 형성되어 있어 위에서 산정된 표준지공시지가 격차율을 참작하여 그 밖의 요인은 다음과 같이 결정하였습니다. (1.97)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액 (시산가액은 유효숫자 넷째자리에서 반올림)

번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1,019,000	1.00573	1.00	0.75	1.97	1,514,199	1,510,000
3	1,019,000	1.00573	1.00	0.63	1.97	1,271,927	1,270,000

3. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

물적 유사성이 있고 가치형성요인 비교 가능한 사례(나)를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
나	농성동 331-**	대	666	2종일반 주거지역	1,819,790	2024.10.10

나. 사정보정

비교사례는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정요인은 없습니다. (1.00)

다. 시점수정

‘서구 주거지역’ 지가변동률을 적용하여, 전(Ⅱ.2.나.)와 같이 산정하였습니다.

기호	기 간	시군구	용도지역	지가변동률	시점수정치
나	2024.10.10 ~ 2026.1.15	서구	주거지역	0.864%	1.00864

라. 지역요인

본건과 사례(나)는 상호 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1/나	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.85
본건(1)은 사례(나) 대비하여 형상 등 획지조건에서 열세입니다.							
3/나	1.00	1.00	0.90	0.80	1.00	1.00	0.72
본건(3)은 사례(나) 대비하여 인근토지 이용상황 등 환경조건과 지세 및 형상 등 획지조건에서 열세입니다.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (시산가액은 유효숫자 넷째자리에서 반올림)

번호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1,819,790	1.00	1.00864	1.00	0.85	1,560,186	1,560,000
3	1,819,790	1.00	1.00864	1.00	0.72	1,321,569	1,320,000

4. 시산가액 검토 및 토지가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의해 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교·검토 결과 그 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법 시산가액을 본건 토지단가로 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법 시산가액 (원/㎡)	결정 토지단가 (원/㎡)
1	1,510,000	1,560,000	1,510,000
3	1,270,000	1,320,000	1,270,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물가격 산출내역

1. 감정평가방법

기준시점에서 재조달원가에 감가수정을 실시하여 대상물건의 현재가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되 관찰감가수정하였습니다.

2. 평가대상 건물

번호	구 조	용 도	면적(㎡)	사용승인일
2	시멘트벽돌조 강판지붕 단층	점포	114	1992.1.24

3. 감가수정 및 적용단가 결정

적용단가 = 재조달원가 × 적용 잔존가치율(잔존년수/내용년수)					
번호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	잔존년수	적용 잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	400,000	40	1	1/40	10,000

IV. 감정평가액 결정

위와 같이 산정된 감정평가액은 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 따라 적정하게 산정되었으므로 본건 감정평가액은 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	면 적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	332	458,600,000
건 물	114	1,140,000
합 계 (감정평가액)		₩459,740,000

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	광주광역시 서구 농성동	333-2	대	제2종 일반주거지역	154	154	1,510,000	232,540,000	
2	" [도로명주소] 광주광역시 서구 월산로 230	333-2 지상	정포	시멘트벽돌조 스레트지붕 단층	79.3	114	10,000	1,140,000	400,000 x 1/40 실측사정
2-1	"	"	부속건물 변소	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	2.0	-	-	-	멸실
3	광주광역시 서구 농성동	343	전	제2종 일반주거지역	178	178	1,270,000	226,060,000	
합 계								₩459,740,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 서구 농성동 소재 광천초등학교 남측 인근에 위치하며, 부근은 각종 점포, 아파트, 단독주택, 나지 등으로 형성된 주상복합지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 용이하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

번호(1) 삼각형으로 인접도로 대비하여 대체로 등고 평탄하나 북서측 인접지보다 저지이며 점포부지로 이용중임.

번호(3) 삼각형으로 대부분이 완경사를 이루며 잡초 등이 우거진 나지임.

(4) 인접 도로상태

번호(1,3) 남서측으로 보도 분리된 왕복4차선 아스팔트포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

번호(1,3) 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법).

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

번호(2) 시멘트벽돌조 강판지붕 단층건으로
덩굴식물 등이 벽체 및 지붕을 덮고 있는 등 방치된 건물로서 제현상 불량함.

번호(2-1) 멸실되었음.

(2) 이용상태

번호(2) 공부상 용도가 '점포' 임.

(3) 설비내역

없 음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

번호(2)공부상 지붕구조 및 면적이 '스레트지붕,79.3㎡'이나 현황은 '강판지붕,약114㎡'임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

공실상태의 건물임.

위치도



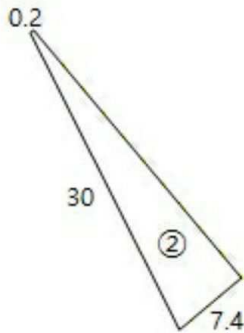
소재지	광주광역시 서구 농성동 333-2외
-----	---------------------



지적 및 건물개황도



측척없음



[평가건물]
(2) $(7.4+0.2)/2 \times 30 = 114\text{m}^2$ (실측사정)
(2-1) 멸실

지 적 도





(1)



(1)



(1), (2)



(2)



(3)



(3)



(3)