

# 감정평가서

## Appraisal Report

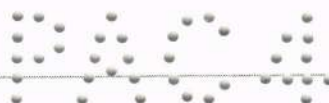
|         |                   |
|---------|-------------------|
| 감정평가서번호 | D42601-4-0606     |
| 건명      | 유한회사 블레스드하우스 소유물건 |
| 의뢰인     | 두암신용협동조합장         |

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.

 (주)태평양감정평가법인 호남지사  
Pacific Appraisal Co., Ltd

광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)

대표전화 : 062-651-5801 FAX : 062-651-5802



# 대 상 물 건 현 황

|     |                                         |
|-----|-----------------------------------------|
| 건 명 | 유한회사 블레스드하우스 소유물건                       |
| 소재지 | 광주광역시 광산구 고룡동 1013 제주건축물제1동 제6층 제611호 외 |





# ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(모 성 주)

(주)태평양감정평가법인 호남지사

지 사 장

4

성

주

(인)

김 진 환

(서명 또는 인)

|                            |                                                                               |             |              |                                |                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------|-----------------|
| 감정평가액                      | 일십삼억오천만원정 (₩1,350,000,000.-)                                                  |             |              |                                |                 |
| 의 회 인                      | 두암신용협동조합장                                                                     |             | 감정평가목적       | 공 매                            |                 |
| 제 출 처                      | 두암신용협동조합                                                                      |             | 기 준 가 치      | 시장가치                           |                 |
| 소 유 자<br>(대상업체명)           | 우리자산신탁(주)<br>(수탁자)                                                            |             | 감정평가조건       | -                              |                 |
| 목록표시근거                     | 등기사항전부증명서<br>집합 건축물대장                                                         |             | 기 준 시 점      | 조 사 기 간                        | 작 성 일           |
| 기타 참고사항                    | -                                                                             |             | 2026. 01. 07 | 2026. 01. 06 ~<br>2026. 01. 07 | 2026. 01. 07    |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                                                                    |             | 사 정          |                                | 감 정 평 가 액       |
|                            | 종 별                                                                           | 면적(m) 또는 수량 | 종 별          | 면적(m) 또는 수량                    | 단 가 금 액         |
|                            | 구분건물                                                                          | 10개호        | 구분건물         | 10개호                           | - 1,350,000,000 |
|                            |                                                                               |             | 이            | 하 여 백                          |                 |
|                            |                                                                               |             |              |                                |                 |
|                            |                                                                               |             |              |                                |                 |
|                            | 합 계                                                                           |             |              |                                | ₩1,350,000,000  |
| 심<br>사<br>확<br>인           | 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                                                             |             |              |                                |                 |

4

성

주

(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 광산구 고룡동 “진곡일반산업단지” 내에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 매매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 1월 7일입니다.





## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 1월 6일 ~ 2026년 1월 7일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '건물개황도' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

### 7. 그 밖의 사항

- 본건 집합건물의 내부 이용상태는 이해관계인(소유자 등)의 부재 등으로 인하여 확인에 어려움이 있는 상태로서, 건축물현황도 등을 통하여 확인 하였는 바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 구분건물의 위치와 면적은 건축물현황도 및 현황 점유 부분에 대한 현장 실사를 통해 확인 하였고, 현황과 공부서류의 물적 동일성이 인정됩니다.
- 본 평가는 공매를 위한 목적의 평가로서 담보 등 타 목적으로 활용될 수 없습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 대상물건 개요

### 1. 부동산

|          |                      |   |                    |             |                           |                  |               |              |
|----------|----------------------|---|--------------------|-------------|---------------------------|------------------|---------------|--------------|
| 소        | 재                    | 지 | 광주광역시 광산구 고룡동 1013 |             |                           | 건 물 명            | (GOLD PALACE) |              |
| 주        | 용                    | 도 | 업무시설               |             |                           | 사용승인일            | 2021.10.26    |              |
| 구        |                      | 조 | 철근콘크리트구조 기타지붕      |             |                           | 층 수              | 지하1층/ 지상7층    |              |
| 동        |                      | 수 | 1동                 |             |                           | 세 대 수<br>( 호 수 ) | 90호           |              |
| 일련<br>번호 | 동·층·호                |   | 용 도 위 치            | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적 <sup>1)</sup><br>(㎡) | 전유+공용<br>(㎡)     | 전 용 률<br>(%)  | 대지권면적<br>(㎡) |
| 가        | 주건축물제1동<br>제6층 제611호 |   | 오피스텔 -             | 27.5591     | 18.5077                   | 46.0668          | 59.82         | 10.5729      |
| 나        | 주건축물제1동<br>제6층 제612호 |   | 오피스텔 -             | 27.5591     | 18.5077                   | 46.0668          | 59.82         | 10.5729      |
| 다        | 주건축물제1동<br>제6층 제613호 |   | 오피스텔 -             | 27.5591     | 18.5077                   | 46.0668          | 59.82         | 10.5729      |
| 라        | 주건축물제1동<br>제6층 제614호 |   | 오피스텔 -             | 27.5591     | 18.5077                   | 46.0668          | 59.82         | 10.5729      |
| 마        | 주건축물제1동<br>제6층 제615호 |   | 오피스텔 -             | 26.6865     | 18.8494                   | 45.5359          | 58.61         | 10.2381      |
| 바        | 주건축물제1동<br>제7층 제711호 |   | 오피스텔 -             | 27.5591     | 18.5077                   | 46.0668          | 59.82         | 10.5729      |
| 사        | 주건축물제1동<br>제7층 제712호 |   | 오피스텔 -             | 27.5591     | 18.5077                   | 46.0668          | 59.82         | 10.5729      |
| 아        | 주건축물제1동<br>제7층 제713호 |   | 오피스텔 -             | 27.5591     | 18.5077                   | 46.0668          | 59.82         | 10.5729      |
| 자        | 주건축물제1동<br>제7층 제714호 |   | 오피스텔 -             | 27.5591     | 18.5077                   | 46.0668          | 59.82         | 10.5729      |
| 차        | 주건축물제1동<br>제7층 제715호 |   | 오피스텔 -             | 26.6865     | 18.8494                   | 45.5359          | 58.61         | 10.2381      |

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.





## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

#### 2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

#### 2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

| 기호 | 소재지           | 명칭<br>동·층·호                     | 용도<br>위 치 | 전유면적<br>(㎡) | 거래일자<br>사용승인일            | 거래금액<br>(원) | 단가<br>(원/전유㎡) |
|----|---------------|---------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|-------------|---------------|
| ㄱ  | 하남동<br>506-11 | 에미지 파크힐스<br>104동<br>제13층 제1312호 | 오피스텔<br>- | 21.996      | 2023.10.30<br>2022.08.08 | 121,830,000 | 5,538,734     |
| ㄴ  | 하남동<br>832 외  | 테라스56 피크닉몰<br>제6층 제비동 605호      | 오피스텔<br>- | 84.823      | 2023.08.16<br>2018.06.29 | 475,000,000 | 5,599,896     |

[출처: 등기사항전부증명서]

### 2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

| 기호 | 소재지           | 명칭<br>동·층·호                     | 용도<br>위 치                 | 전유면적<br>(㎡) | 기준시점<br>사용승인일            | 감정평가<br>목적 | 감정평가액<br>(원) | 단가<br>(원/전유㎡) |
|----|---------------|---------------------------------|---------------------------|-------------|--------------------------|------------|--------------|---------------|
| a  | 하남동<br>742    | 와이부티크<br>제3층 제312호              | 오피스텔<br>-                 | 25.2474     | 2024.01.29<br>2018.10.05 | 담보         | 130,000,000  | 5,149,045     |
| b  | 하남동<br>506-11 | 에미지 파크힐스<br>105동<br>제20층 제2003호 | 오피스텔<br>-                 | 47.5648     | 2024.10.18<br>2022.08.08 | 담보         | 272,000,000  | 5,718,514     |
| c  | 하남동<br>1264   | 센테니얼수완<br>제6층 제606호             | 도시형생활<br>주택<br>(원룸형)<br>- | 30.0616     | 2025.09.24<br>2023.05.23 | 담보         | 165,000,000  | 5,488,729     |

[출처: 한국감정평가사협회]





## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 인근지역 가격수준

| 주위환경      | 용도   | 총   | 위치 | 가격수준(원/전유㎡)                   | 비 고   |
|-----------|------|-----|----|-------------------------------|-------|
| 공장 및 업무지대 | 오피스텔 | 기준층 | -  | 약 4,700,000<br>~ 5,100,000 수준 | 본건 유사 |

### 4. 경매통계

| 용도별      | 광주 광산구 2025년 01월 ~ 2025년 12월 |               |         |     |      |        |
|----------|------------------------------|---------------|---------|-----|------|--------|
| 구분       | 낙찰가                          |               |         | 낙찰건 |      |        |
|          | 총감정가                         | 총낙찰가          | 낙찰가율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 낙찰률(%) |
| 오피스텔(주거) | 2,207,000,000                | 1,589,934,000 | 72.0    | 65  | 15   | 23.1   |

[출처:인포케어]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

#### 1.1. 거래사례 선정

##### 1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

##### 1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

| 일련<br>번호 | 기호 | 소재지           | 명칭<br>동·층·호      | 용도<br>위 치 | 전유면적<br>(㎡) | 거래일자<br>사용승인일 | 거래금액<br>(원) | 단가<br>(원/전유㎡) |
|----------|----|---------------|------------------|-----------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 가 ~ 차    | ㄱ  | 하남동<br>506-11 | 예미지 파크힐스<br>104동 | 오피스텔      | 21.996      | 2023.10.30    | 121,830,000 | 5,538,734     |
|          |    |               | 제13층 제1312호      | -         | -           | 2022.08.08    |             |               |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

| 결 정 의 건                                                       | 사정보정치 |
|---------------------------------------------------------------|-------|
| 거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다. | 1.000 |

## 1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

### 1.3.1. 한국부동산원 통계지수

| 일련<br>번호 | 지 역 | 유 형 | 적용 통계지수                                                                               |
|----------|-----|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 가 ~ 차    | 광주  |     | 2023.10.30 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 101.10<br>2026.01.07 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 92.90 |

### 1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

| 일련<br>번호 | 기 호 | 기 간                        | 계 산 식                                       | 시점수정치   |
|----------|-----|----------------------------|---------------------------------------------|---------|
| 가 ~ 차    | ㄱ   | 2023.10.30<br>~ 2026.01.07 | 시점수정치 : $92.90 \div 101.10 \approx 0.91889$ | 0.91889 |





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

### 1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

| 항 목              | 단지외부요인                 | 단지내부요인               | 호별요인                  | 기타요인                    |
|------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 세<br>부<br>항<br>목 | 대중교통의 편의성              | 시공업체의 브랜드            | 층별 효용                 | 기타 가치에<br>영향을<br>미치는 요인 |
|                  | 교육시설 등의 배치             | 단지 내 총 세대수 및<br>최고층수 | 향별 효용                 |                         |
|                  | 도심지 및 상업 업무시설<br>등의 배치 | 건물의 구조 및 마감상태        | 위치별 효용<br>(동별 및 라인별)  |                         |
|                  | 차량이용의 편리성              | 경과연수에 따른 노후도         | 전유부분의 면적 및<br>대지권의 크기 |                         |
|                  | 공공시설 및 편익시설<br>등의 배치   | 단지 내 면적구성            | 내부 평면방식(베이)           |                         |
|                  | 자연환경<br>(조망, 풍치, 경관 등) | 단지 내 통로구조            | 간선도로 및 철도 등에 의한<br>소음 |                         |

### 1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

| 일련<br>번호 | 기호 | 단지외부요인                                                                                        | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 |
|----------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|------|---------------|
| 가 ~ 차    | 가  | 0.99                                                                                          | 0.99   | 0.99 | 1.00 | 0.970         |
|          | 나  | 대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 단지내부요인(건물의 규모 및 최고층수 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다. |        |      |      |               |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

| 일련<br>번호 | 층·호          | 거래사례단가(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성요인 | 적용단가(원/㎡) |
|----------|--------------|-------------|-------|---------|--------|-----------|
| 가        | 제6층<br>제611호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 나        | 제6층<br>제612호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 다        | 제6층<br>제613호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 라        | 제6층<br>제614호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 마        | 제6층<br>제615호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 바        | 제7층<br>제711호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 사        | 제7층<br>제712호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 아        | 제7층<br>제713호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 자        | 제7층<br>제714호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |
| 차        | 제7층<br>제715호 | 5,538,734   | 1.000 | 0.91889 | 0.970  | 4,936,802 |





## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

| 일련<br>번호 | 층 호          | 적용단가(원/㎡) | 전유면적(㎡) | 비준가액(원)     |
|----------|--------------|-----------|---------|-------------|
| 가        | 제6층<br>제611호 | 4,936,802 | 27.5591 | 136,000,000 |
| 나        | 제6층<br>제612호 | 4,936,802 | 27.5591 | 136,000,000 |
| 다        | 제6층<br>제613호 | 4,936,802 | 27.5591 | 136,000,000 |
| 라        | 제6층<br>제614호 | 4,936,802 | 27.5591 | 136,000,000 |
| 마        | 제6층<br>제615호 | 4,936,802 | 26.6865 | 131,000,000 |
| 바        | 제7층<br>제711호 | 4,936,802 | 27.5591 | 136,000,000 |
| 사        | 제7층<br>제712호 | 4,936,802 | 27.5591 | 136,000,000 |
| 아        | 제7층<br>제713호 | 4,936,802 | 27.5591 | 136,000,000 |
| 자        | 제7층<br>제714호 | 4,936,802 | 27.5591 | 136,000,000 |
| 차        | 제7층<br>제715호 | 4,936,802 | 26.6865 | 131,000,000 |





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

| 구 분  | 감정평가액(원)      |
|------|---------------|
| 구분건물 | 1,350,000,000 |
| 합 계  | 1,350,000,000 |

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

| 구 분 | 감정평가액(원)      |
|-----|---------------|
| 부동산 | 1,350,000,000 |
| 합 계 | 1,350,000,000 |

# ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 1

| 일련<br>번호                                   | 소재지                          | 지 번                 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조        | 면 적 (㎡)             |                                  | 감정평가액       | 비 고                              |
|--------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|
|                                            |                              |                     |                 |                         | 공 부                 | 사 정                              |             |                                  |
| 1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>가 | 광주광역시<br>광산구<br>고룡동          | 1013<br>주건축물<br>제1동 | 업무시설            | 철근콘크리트구조<br>기타지붕<br>7층  |                     |                                  |             |                                  |
|                                            | [도로명주소]                      |                     |                 | 지1층                     | 209.37              |                                  |             |                                  |
|                                            | 광주광역시<br>광산구<br>임곡로<br>425-7 |                     |                 | 1층                      | 774.74              |                                  |             |                                  |
|                                            |                              |                     |                 | 2층 ~ 7층 각               | 613.3               |                                  |             |                                  |
|                                            | "                            | 1013                | 대               |                         | 1,116.3             |                                  |             |                                  |
|                                            |                              |                     |                 | (내)                     |                     |                                  |             |                                  |
|                                            |                              |                     |                 | 철근콘크리트구조<br>제6층 제611호   | 27.5591             | 27.5591                          | 136,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>46.0668㎡) |
|                                            |                              |                     |                 | 1. 소유권                  | 1,116.3×<br>10.5729 | 10.5729                          |             |                                  |
|                                            |                              |                     |                 | 대지권                     | 1,116.3             |                                  |             |                                  |
|                                            |                              |                     |                 | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : |                     | 배분내역<br>40,800,000<br>95,200,000 |             |                                  |
| 나                                          |                              |                     |                 | (내)                     |                     |                                  |             |                                  |
|                                            |                              |                     |                 | 철근콘크리트구조<br>제6층 제612호   | 27.5591             | 27.5591                          | 136,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>46.0668㎡) |
|                                            |                              |                     |                 | 1. 소유권                  | 1,116.3×<br>10.5729 | 10.5729                          |             |                                  |
|                                            |                              |                     |                 | 대지권                     | 1,116.3             |                                  |             |                                  |

# (구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 2

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적 (㎡)  |            | 감정평가액       | 비 고                              |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|----------|------------|-------------|----------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부      | 사 정        |             |                                  |
| 다        |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제613호 | 토지·건물    | 배분내역       | 136,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>46.0668㎡) |
|          |     |     |                 |                              | 토 지 :    | 40,800,000 |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 건 물 :    | 95,200,000 |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              |          |            |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 27.5591  | 27.5591    |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 1,116.3× |            |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 1. 소유권   | 10.5729    |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | -----    |            |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 대지권      | 1,116.3    |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              |          |            |             |                                  |
| 라        |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제614호 | 토지·건물    | 배분내역       | 136,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>46.0668㎡) |
|          |     |     |                 |                              | 토 지 :    | 40,800,000 |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 건 물 :    | 95,200,000 |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              |          |            |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 27.5591  | 27.5591    |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 1,116.3× |            |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 1. 소유권   | 10.5729    |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | -----    |            |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 대지권      | 1,116.3    |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              |          |            |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 토지·건물    | 배분내역       |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 토 지 :    | 40,800,000 |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 건 물 :    | 95,200,000 |             |                                  |



# ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 3

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적 (㎡)             |                    | 감정평가액       | 비 고                              |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|---------------------|--------------------|-------------|----------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부                 | 사 정                |             |                                  |
| 마        |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제615호 | 26.6865             | 26.6865            | 131,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>45.5359㎡) |
|          |     |     |                 | 1. 소유권                       | 1,116.3×<br>10.2381 | 10.2381            |             |                                  |
|          |     |     |                 | 대지권                          | -----<br>1,116.3    |                    |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 토지·건물<br>토 지 :      | 배분내역<br>39,300,000 |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 건 물 :               | 91,700,000         |             |                                  |
| 바        |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제711호 | 27.5591             | 27.5591            | 136,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>46.0668㎡) |
|          |     |     |                 | 1. 소유권                       | 1,116.3×<br>10.5729 | 10.5729            |             |                                  |
|          |     |     |                 | 대지권                          | -----<br>1,116.3    |                    |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 토지·건물<br>토 지 :      | 배분내역<br>40,800,000 |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 건 물 :               | 95,200,000         |             |                                  |

# (구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 4

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적 (㎡)                 |                                  | 감정평가액       | 비 고                              |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부                     | 사 정                              |             |                                  |
| 사        |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제712호 | 27.5591                 | 27.5591                          | 136,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>46.0668㎡) |
|          |     |     |                 | 1. 소유권                       | 1,116.3×                |                                  |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 10.5729                 | 10.5729                          |             |                                  |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,116.3                 |                                  |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>40,800,000<br>95,200,000 |             |                                  |
| 아        |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제713호 | 27.5591                 | 27.5591                          | 136,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>46.0668㎡) |
|          |     |     |                 | 1. 소유권                       | 1,116.3×                |                                  |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 10.5729                 | 10.5729                          |             |                                  |
|          |     |     |                 | 대지권                          | 1,116.3                 |                                  |             |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>40,800,000<br>95,200,000 |             |                                  |

# ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 5

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적 (㎡)    |            | 감정평가액            | 비 고                              |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------|------------|------------|------------------|----------------------------------|
|          |     |     |                 |                              | 공 부        | 사 정        |                  |                                  |
| 자        |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제714호 | 27.5591    | 27.5591    | 136,000,000      | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>46.0668㎡) |
|          |     |     |                 | 1.116.3×                     |            |            |                  |                                  |
|          |     |     | 1. 소유권          | 10.5729                      | 10.5729    |            |                  |                                  |
|          |     |     | 대지권             | 1,116.3                      |            |            |                  |                                  |
|          |     |     |                 |                              |            |            |                  |                                  |
| 차        |     |     |                 |                              | 토지·건물      | 배분내역       | 131,000,000      | 비준가액<br>(공용면적<br>포함<br>45.5359㎡) |
|          |     |     |                 |                              | 토 지 :      | 40,800,000 |                  |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 건 물 :      | 95,200,000 |                  |                                  |
|          |     |     |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제715호 | 26.6865    | 26.6865    |                  |                                  |
|          |     |     |                 | 1.116.3×                     |            |            |                  |                                  |
|          |     |     | 1. 소유권          | 10.2381                      | 10.2381    |            |                  |                                  |
|          |     |     | 대지권             | 1,116.3                      |            |            |                  |                                  |
|          |     |     |                 |                              |            |            |                  |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 토지·건물      | 배분내역       |                  |                                  |
|          |     |     |                 |                              | 토 지 :      | 39,300,000 |                  |                                  |
|          |     |     |                 | 건 물 :                        | 91,700,000 |            |                  |                                  |
| 합 계      |     |     |                 |                              |            |            | ₩1,350,000,000.- |                                  |
|          |     |     |                 | 이 하                          | 여 백        |            |                  |                                  |



## ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 요 항 표

|                     |                                                                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지 리 적 위 치           | 본건은 광주광역시 광산구 고룡동 소재 "진곡일반산업단지" 내에 위치합니다.                                                                                                                                    |
| 주 위 환 경             | 본건 주위는 중·소규모의 공장 및 업무시설, 상업시설 등이 소재하는 공장 및 업무지대로서, 주위환경은 보통입니다.                                                                                                              |
| 교 통 환 경             | 본건 단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하고 있어 대중교통수단이용은 보통입니다.                                                                                                                     |
| 접 면 도 로             | 고룡동 1013 : 본건 단지 북동측으로 왕복 3차선 및 남서측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접합합니다.                                                                                                                   |
| 지세 및 형상             | 고룡동 1013 : 정방형 평지입니다.                                                                                                                                                        |
| 토지이용계획 및<br>공법상제한사항 | --                                                                                                                                                                           |
| 건물 구조 및 마감재         | 철근콘크리트구조 기타지붕 지하1층, 지상7층 건물 내 제6층 제611호 외<br>9개호 [일련번호(가) ~ (차)] 로서,<br>외벽 : 치장석(대리석 등) 붙임 + 모르타르 위 페인팅 마감 등,<br>내벽 : 벽지 + 타일 마감 등,<br>바닥 : 장판지 + 타일 깔기 등,<br>창호 : 새시창 등입니다. |
| 이 용 상 태             | 일련번호(가) ~ (차): 오피스텔로 이용 중입니다.                                                                                                                                                |
| 부대설비 및 관리상태         | 일련번호(가) ~ (차) : 위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.                                                                                                                   |
| 임 대 관 계             | --                                                                                                                                                                           |
| 공부와의 차이             | --                                                                                                                                                                           |
| 그 밖의 사항             | --                                                                                                                                                                           |



# 광역위치도

소재지

광주광역시 광산구 고룡동 1013 제주건축물제1동 제6층 제611호 외

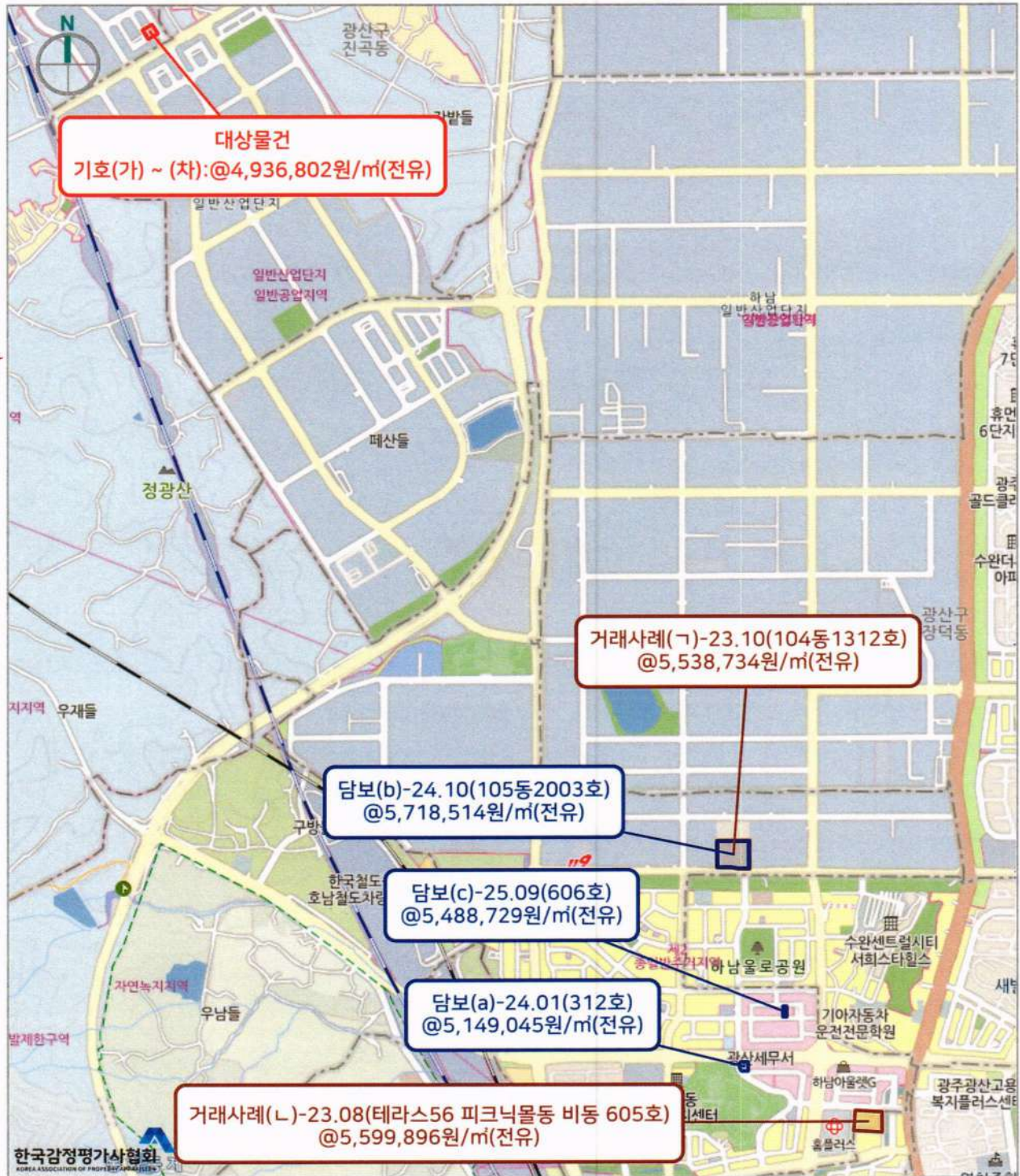




# 상 세 위 치 도

소재지

광주광역시 광산구 고룡동 1013 제주건축물제1동 제6층 제611호 외



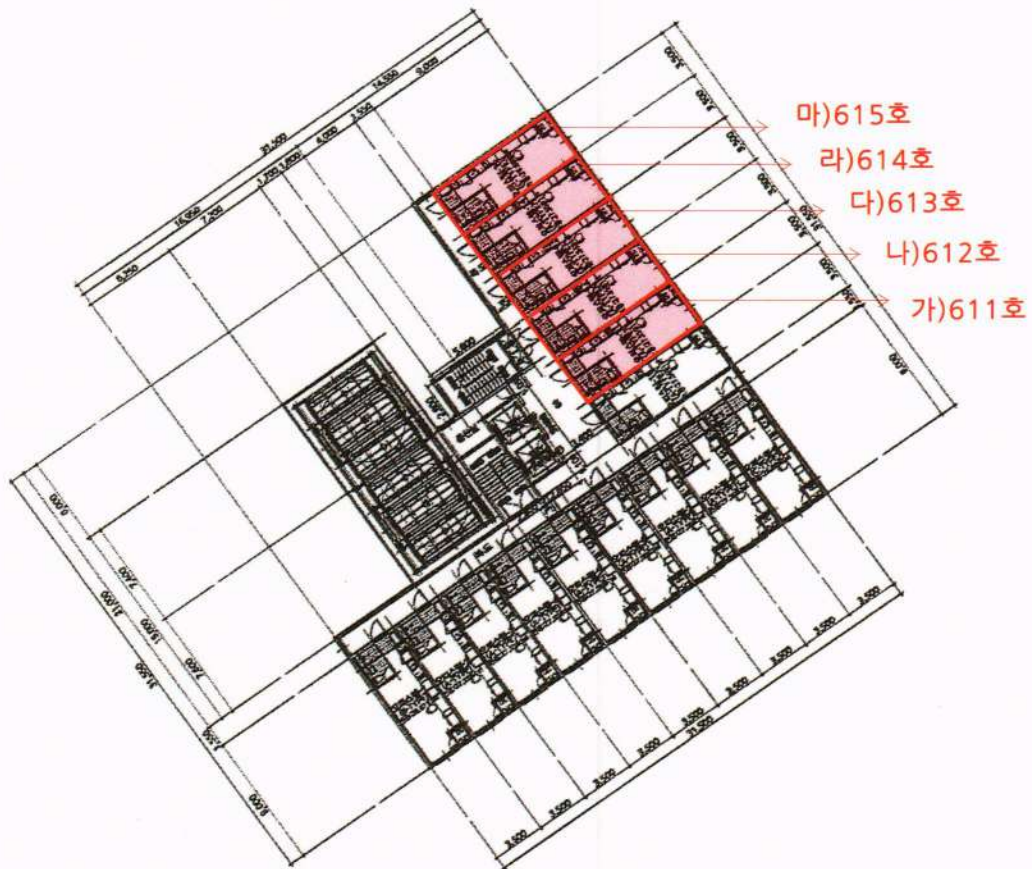


# 건물개황도

4

Non-Scale

호별배치도



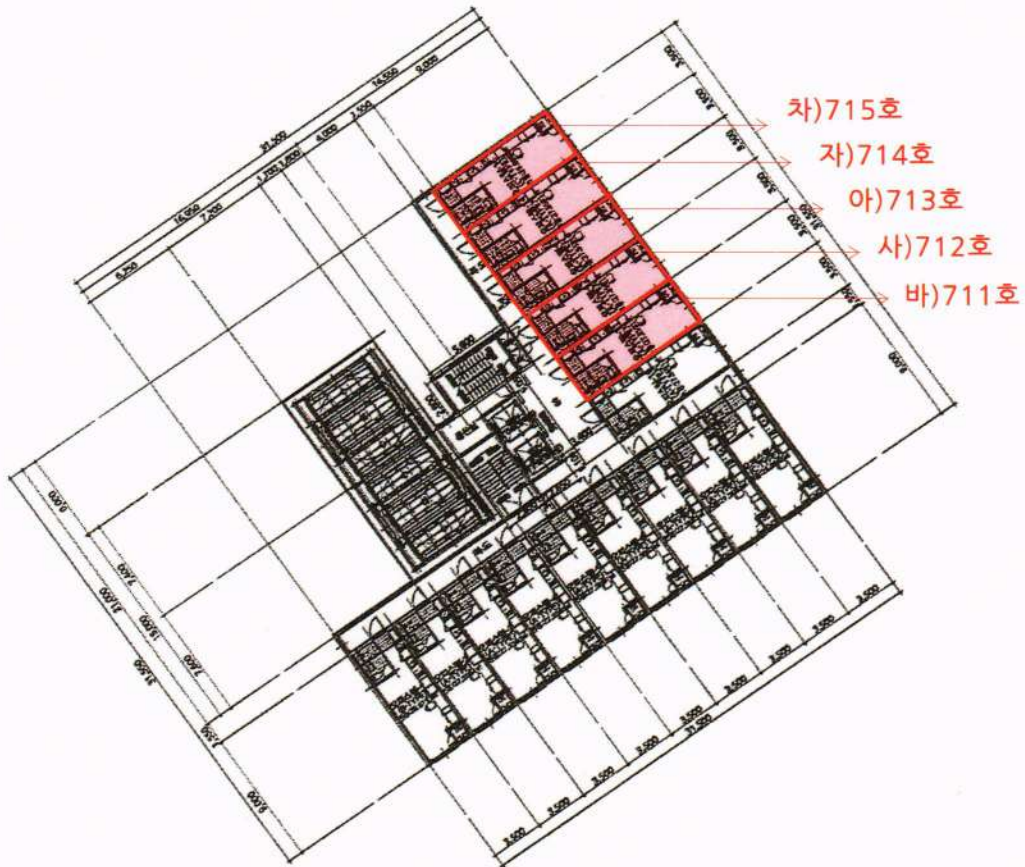
주건축물제1동 제6층 제611호 [일련번호 (가)]  
 주건축물제1동 제6층 제612호 [일련번호 (나)]  
 주건축물제1동 제6층 제613호 [일련번호 (다)]  
 주건축물제1동 제6층 제614호 [일련번호 (라)]  
 주건축물제1동 제6층 제615호 [일련번호 (마)]

# 건물개황도

4

Non-Scale

호별배치도



주건축물제1동 제7층 제711호 [일련번호 (바)]  
 주건축물제1동 제7층 제712호 [일련번호 (사)]  
 주건축물제1동 제7층 제713호 [일련번호 (아)]  
 주건축물제1동 제7층 제714호 [일련번호 (자)]  
 주건축물제1동 제7층 제715호 [일련번호 (차)]



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



# 사 진 용 지



일련번호(가)



일련번호(나)





# 사 진 용 지



일련번호(다)



일련번호(라)



# 사 진 용 지



일련번호(마)



일련번호(바)



# 사 진 용 지



일련번호(사)



일련번호(아)

# 사 진 용 지



일련번호(자)



일련번호(차)