

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 광주은행 여신관리부장

건명 : 광주광역시 동구 수기동 41-2 소재 부동산

번호 : 삼창 제 E20255-04005 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

광주광역시 서구 상무대로
1071 (화정동, 7층)

TEL.062-365-0009 / FAX.062-365-9600



물건개요

소재지	광주광역시 동구 수기동 41-2 웰빙골드파크 제2층 제201호외		
감정평가액	1,500,000,000	소유자	주식회사해광건설

대상 물건 전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 윤현호

(주)삼창감정평가법인

광주전남지사장

이동영

(서명 또는 인)

감정평가액 일십오억원정 (₩1,500,000,000.-)

의뢰인

광주은행 여신관리부장

감정평가목적

공매

제출처

광주은행 여신관리부

기준가치

시장가치

소유자
(대상업체명)

주식회사해광건설

감정평가조건

-

물건목록
표시근거

집합건축물대장,
등기사항전부증명서

기준시점

조사기간

작성일

기타
참고사항

-

2025. 04. 21

2025. 04. 09 ~
2025. 04. 21

2025. 04. 21

공부(公簿)(의뢰)

사정

감정평가액

종별

면적 (㎡)또는 수량

종별

면적 (㎡)또는 수량

단가

금액

구분건물

9개호

구분건물

9개호

-

1,500,000,000

합계

₩1,500,000,000

이

하

여

백

심사확인

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

심사자 감정평가사

최지현

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 광주광역시 동구 수기동 소재 '고운하이츠아파트' 동측 인근에 위치하는 '웰빙골드파크' 제2층 제 201호 외 8개호로서, 광주은행 여신관리부에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 호별위치확인은 건축물현황도면 등으로 호별위치 확인하였으니 업무진행시 이점 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 구분건물은 공용부분을 점유하여 중2층 구조로 이용중인바 업무진행시 이점 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 구분건물 중 기호 가) 201호 및 기호 라) 205호는 이해관계인 부재 등으로 인하여 내부 구조 등은 건축물 현황도면을 기준하였으며, 탐문한 바 기호 가) 201호는 임차인이 주거용 오피스텔로 이용중인 것으로 사료되오니 업무진행시 이점 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 집합건물 등기사항전부증명서상의 소유자는 '우리자산신탁주식회사(수탁자)'이나 귀 은행 감정평가의뢰서상의 소유자인 '주식회사해광건설'로 표기하였으니 업무진행시 이점 참고하시기 바랍니다.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 04월 21일로 함.

나. 실지조사(2025년 04월 09일 ~ 2025년 04월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	광주광역시 동구 수기동 41-2 (도로명주소 : 광주광역시 동구 독립로226번길 20)				
건물명 및 층·호수	웰빙골드파크 2층 201호 외 8개호				
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	중심상업	651.8	2,564.04	지하1/지상4
	주구조		주용도	사용승인일	증축일
	철근콘크리트조		오피스텔, 일반음식점, 창고	1988.01.09	1996.01.30 2006.01.06 2015.01.09
설비현황	위생·급 배수설비	난방설비	소방설비	승강기 설 비	기타설비
	○	○	○	○	-

일련번호	층/호	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	2/201	70.6	54.6516	125.2516	31.4315	오피스텔
나)	2/202	78.33	58.3992	136.7292	34.8730	
다)	2/203	57.8	42.3072	100.1072	25.7329	
라)	2/205	62.07	50.526	112.596	27.6339	
마)	2/206	70.05	54.3837	124.4337	31.1867	
바)	2/207	62.57	50.7744	113.3444	27.8565	
사)	2/208	79.5	58.9757	138.4757	35.3939	
아)	2/209	56.55	41.7135	98.2635	25.1764	
자)	2/210	55.8	41.3409	97.1409	24.8425	
합 계		593.27	453.0722	1,046.3422	264.1273	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	수기동 4-5	2/203	78.4336	사무소	담보	2023.08.17	217,000,000
						2016.06.01	(약 2,770,000)
㉡	수기동 22	2/203	36.6137	오피스텔	법원경매	2023.01.18	87,000,000
						2011.12.19	(약 2,380,000)
㉢	수기동 22	2/213	37.9060	오피스텔	법원경매	2022.11.22	93,000,000
						2011.12.19	(약 2,450,000)
㉣	금남로3가 12-3, 12-6	4/401	347.91	사무소	담보	2025.01.13	1,088,000,000
						1994.09.10	(약 3,130,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	수기동 4-5	2/201	59.7210	사무소	2023.08.03	168,000,000	등기사항 전부증명서
					2016.06.01	(약 2,810,000)	
㉡	수기동 4-5	2/202	61.4775	사무소	2023.08.03	172,000,000	등기사항 전부증명서
					2016.06.01	(약 2,800,000)	
㉢	수기동 21-3	2/201	319.265	사무소	2022.11.14	850,000,000 (2개호 일괄거래)	등기사항 전부증명서
		2/202	100.525	소매점	2009.12.30	(약 2,020,000)	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
오피스텔	2,300,000원~2,700,000원/㎡ 내외수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	광주			동구			수기동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔	63.84	66.04	19	57.22	54.96	2	0	0	0



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	수기동 4-5	2/201	59.7210	사무소	2023.08.03	168,000,000	등기사항 전부증명서
					2016.06.01	(약 2,810,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)~자)/비교사례 ㉠)

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(광주 금남로/충장로, 오피스)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2023.08.03~2025.04.21)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2023	3	-0.23
2023	4	-0.13
2024	1	-0.24
2024	2	-0.21
2024	3	-0.1
2024	4	-0.19

나) 산정

$$(1-0.0023*59/92)*(1-0.0013)*(1-0.0024)*(1-0.0021)*(1-0.001)*(1-0.0019)*(1-0.0019*111/92) \\ \approx 0.9876$$

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98760).



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 업무용

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 가~자)	비 고
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	0.95	차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	0.80	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.20	내부 평면방식 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.912	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시정수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가~자)	2,810,000	1.000	0.98760	0.912	2,530,942



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/201	70.6	31.4315	2,530,942	178,684,505	179,000,000
나)	2/202	78.33	34.8730	2,530,942	198,248,686	198,000,000
다)	2/203	57.8	25.7329	2,530,942	146,288,447	146,000,000
라)	2/205	62.07	27.6339	2,530,942	157,095,569	157,000,000
마)	2/206	70.05	31.1867	2,530,942	177,292,487	177,000,000
바)	2/207	62.57	27.8565	2,530,942	158,361,040	158,000,000
사)	2/208	79.5	35.3939	2,530,942	201,209,889	201,000,000
아)	2/209	56.55	25.1764	2,530,942	143,124,770	143,000,000
자)	2/210	55.8	24.8425	2,530,942	141,226,563	141,000,000
합 계		593.27	264.1273	-	-	1,500,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 								

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	57.8	57.8	146,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	25.7329			
				651.8x	-----	25.7329		
					651.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	58,400,000	
						건 물:	87,600,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	62.07	62.07	157,000,000	
				1 소유권대지권	27.6339			
				651.8x	-----	27.6339		
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	70.05	70.05	177,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	31.1867			
				651.8x	-----	31.1867		
					651.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	70,800,000	
						건 물:	106,200,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	70.05	70.05	177,000,000	
				1 소유권대지권	31.1867			
				651.8x	-----	31.1867		
마				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	70.05	70.05	177,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	31.1867			
				651.8x	-----	31.1867		
					651.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	70,800,000	
						건 물:	106,200,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	70.05	70.05	177,000,000	
				1 소유권대지권	31.1867			
				651.8x	-----	31.1867		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	62.57	62.57	158,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 651.8x	27.8565 ----- 651.8	27.8565		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,200,000 94,800,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	79.5	79.5	201,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 651.8x	35.3939 ----- 651.8	35.3939		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,400,000 120,600,000	
아				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	56.55	56.55	143,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 651.8x	25.1764 ----- 651.8	25.1764		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 57,200,000 85,800,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	55.8	55.8	141,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 651.8x	24.8425 ----- 651.8	24.8425		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 56,400,000 84,600,000	
	합 계						₩1,500,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 광주광역시 동구 수기동 소재 '고운하이츠아파트' 동측 인근에 위치하는 '웰빙골드파크' 제2층 제201호 외 8개호로서, 주위는 오피스텔 및 상업용건물 등이 혼재하여 주위환경은 보통시됨.
교통 상황	본건까지 차량접근이 가능하고, 대중교통편인 시내버스 승강장이 인근에 위치하여 제반교통사정은 보통시됨.
토지의 형상 및 이용상태	세장형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.
도로 상태	본건 북측으로 소폭의 포장된 도로가 소재함.

구분건물 감정평가요항표

건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층 지상4층 건물 내 2층 201호 외 8개호로서, 외 벽 : 스톤코트 및 복합판넬 마감 등. 내 벽 : 페인팅 및 벽지 마감 등. 창 호 : 새시창호임. ■ 이용상태 공히 중2층 구조의 오피스텔임.
위생 및 냉난방설비 등	위생·급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 중심상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가로구역별 최고높이 제한 지역(2019-03-07)(광주광역시 가로구역별 건축물)〈건축법〉, 상대보호구역(2016-12-29)(광주광역시동부교육지원청 고시 제2016-316호)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 중점경관관리구역,전통 상업보존구역(유통산업발전법)
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	■ 임대관계 임대관계는 미상임. ■ 기타 --

광역위치도

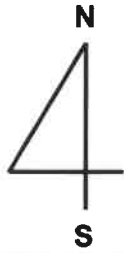


소재지

광주광역시 동구 수기동 41-2
웰빙골드파크
2층 201호외 8개호

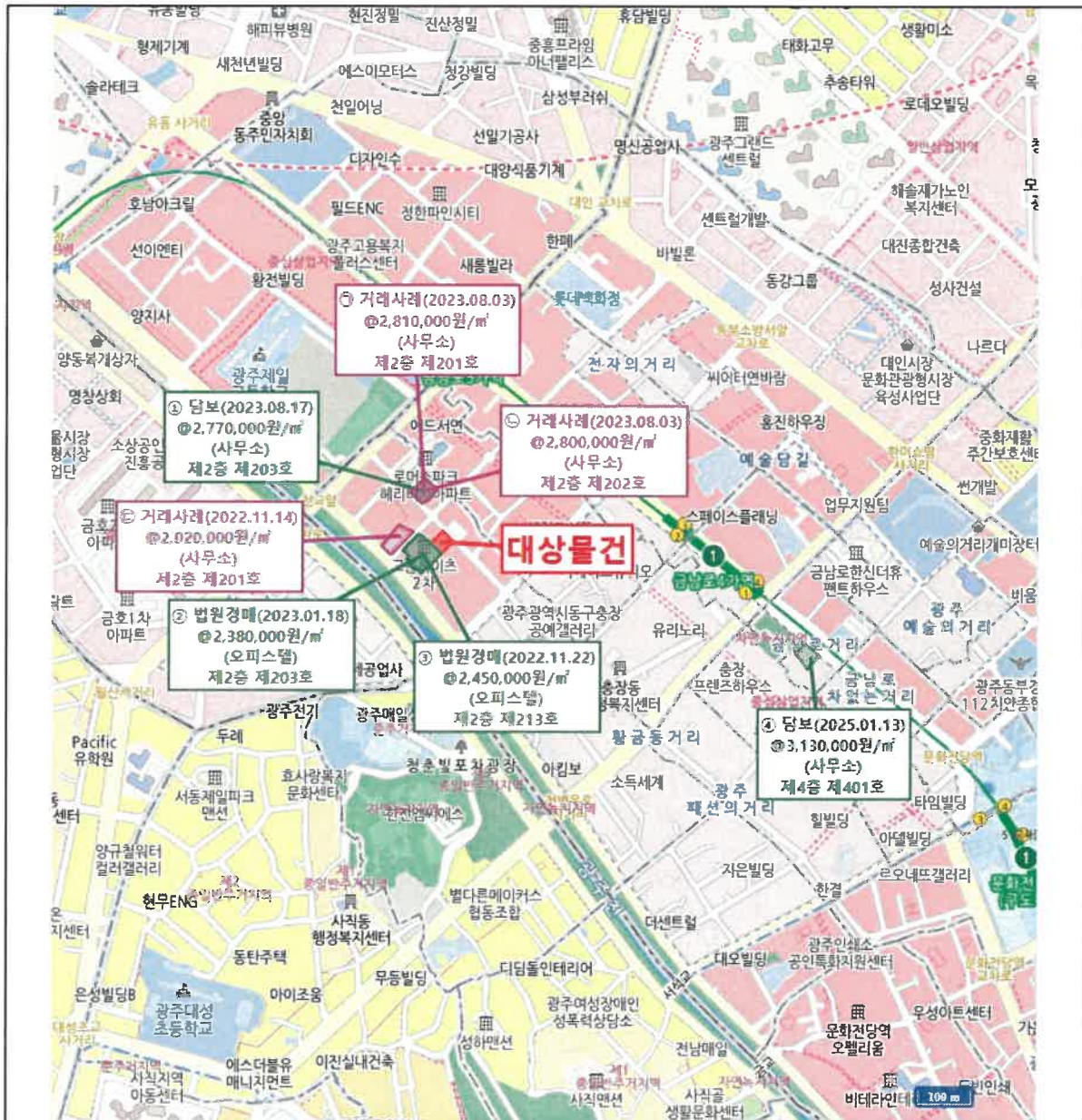


상 세 위 치 도

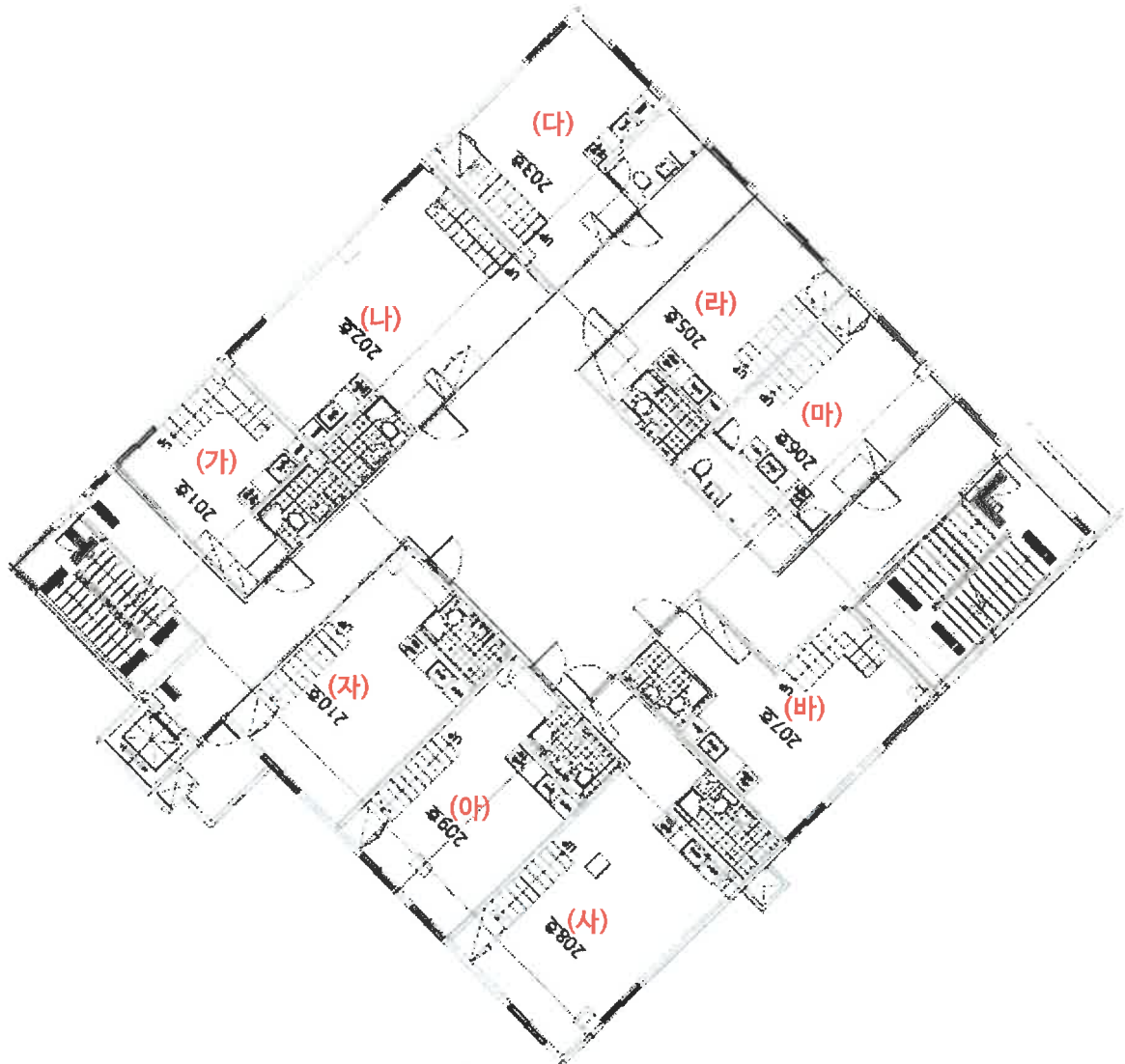


소재지

광주광역시 동구 수기동 41-2
웰빙골드파크
2층 201호외 8개호



NO SCALE



웰빙골드파크 2층 201호 외

NO SCALE



웰빙골드파크 2층 201호 외(중2층부분)

사 진 용 지



[본건 주위 전경]



[본건]



사 진 용 지



[본건]



[본건]



사 진 용 지



[본건]



[본건]



사 진 용 지



[본건]



[본건]



사 진 용 지



[본건(가)]



[본건(나)]



사 진 용 지



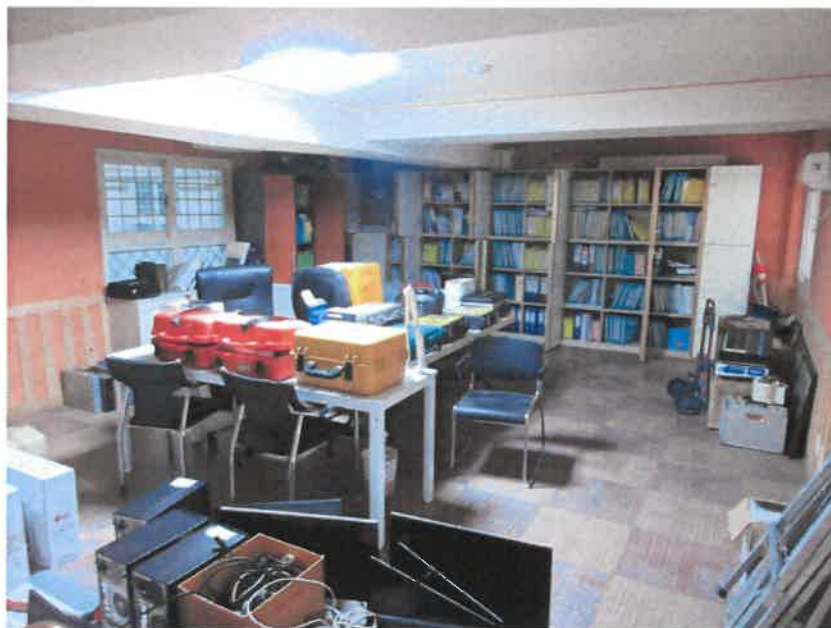
[본건(나) 내부]



[본건(나) 내부]



사 진 용 지



[본건(나) 내부(중2층부분)]



[본건(다)]



사 진 용 지



[본건(다) 내부]



[본건(다) 내부]



사 진 용 지



[본건(다) 내부(중2층부분)]



[본건(라)]



사 진 용 지



[본건(마)]



[본건(마) 내부]



사 진 용 지



[본건(마) 내부]



[본건(바)]



사 진 용 지



[본건(바) 내부]



[본건(바) 내부]



사 진 용 지



[본건(바) 내부 (중2층부분)]



[본건(사)]



사 진 용 지



[본건(사) 내부]



[본건(사) 내부(중2층부분)]



사 진 용 지



[본건(아)]



[본건(아) 내부]



사 진 용 지



[본건(아) 내부(중2층부분)]



[본건(자)]



사 진 용 지



[본건(자) 내부]



[본건(자) 내부]



사 진 용 지



[본건(자) 내부(중2층부분)]

