감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	광주광역시 북구 각화동 594 힐스테이트각화 제115동 제4층 제408호 외 4개호
의 뢰 인	온누리새마을금고이사장
감정평가서번호	경일(광주전남)21-250721-209

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 광주전남지사

전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층

☎ (062)268-0717 FAX.(062)269-0717

KYUNGIL

경일(광주전남)21-250721-209

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박종권 (인)

(주)경일감정평가법인 광주전남지사장 정 현 (서명 또는 인)

감정평가액	사억오천만원정(₩450,000,000.-)			
의 뢰 인	온누리새마을금고이사장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	온누리새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2025.07.23	2025.07.23	2025.07.23

감정평가내용

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	5개호	구분건물	5개호	-	450,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩450,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 정 현 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 각화동 소재 "각화초등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔), 명칭: 힐스테이트 각화, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제115동 제4층 제408호 외 4개호로서, 온누리새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="10">광주광역시 북구 각화동 594
(광주광역시 북구 군왕로 295)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="10">힐스테이트각화
제115동 제4층 제408호 외 4개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건 물 의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td colspan="2">층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">일반상업</td><td colspan="2">26,883.1</td><td colspan="2">11,038.7354</td><td colspan="2">-2/16</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td colspan="2">근린생활시설 및
업무시설(오피스텔)</td><td colspan="2">2018.08.17</td><td>동수
9</td><td>세대/호
159</td></tr>
<tr><td>설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td></td><td>O</td><td>-</td><td>O</td><td>O</td><td>O</td><td>O</td><td>O</td><td>-</td></tr>
</table>

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	힐스테이트각화 115/4/408	24.1323	24.1323	38.8405	62.9728	10.5814	오피스텔
나	힐스테이트각화 115/7/705	24.1323	24.1323	38.8405	62.9728	10.5814	오피스텔
다	힐스테이트각화 115/8/803	24.1323	24.1323	38.8405	62.9728	10.5814	오피스텔
라	힐스테이트각화 115/9/902	24.1323	24.1323	38.8405	62.9728	10.5814	오피스텔
마	힐스테이트각화 115/9/903	24.1323	24.1323	38.8405	62.9728	10.5814	오피스텔
합계		**120.6615**	**120.6615**	**194.2025**	**314.864**	**52.907**	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 23일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 07월 23일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가로서, 평가 목적 이외에 다른 목적(담보 등)으로 사용될 수 없으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도면 및 점유부분(출입구 호별 표시 부분)으로 위치확인 하였으며, 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 부득이 내부 구조 및 마감상태 등은 조사하지 못하여, 본건 단지 감정평가 전례 및 일반적인 이용상황 등을 종합 참작하여 감정평가 하였는 바 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **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.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 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 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 감정평가 방법은 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 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.

■ **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.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	각화동 594	힐스테이트각화 115/13/1306	24.1323	오피스텔	105,000,000	4,350,000	2023.01.25 2018.08.17
B	각화동 594	힐스테이트각화 115/9/906	24.1323	오피스텔	115,000,000	4,770,000	2022.11.07 2018.08.17
C	각화동 594	힐스테이트각화 115/8/806	24.1323	오피스텔	80,000,000	3,320,000	2024.02.16 2018.08.17

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)~(마)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)~(마)

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 광주 (오피스텔) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	104.63	2022.12
기준시점 당시 매매가격지수	94.27	2025.06
시점수정치	**0.90098**	**94.27 / 104.63**

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	층별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,350,000	1.000	0.90098	0.950	3,723,299	3,720,000
나	4,350,000	1.000	0.90098	0.950	3,723,299	3,720,000
다	4,350,000	1.000	0.90098	0.950	3,723,299	3,720,000
라	4,350,000	1.000	0.90098	0.950	3,723,299	3,720,000
마	4,350,000	1.000	0.90098	0.950	3,723,299	3,720,000

KYUNGIL

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	힐스테이트각화 115/4/408	24.1323	3,720,000	89,772,156	90,000,000
나	힐스테이트각화 115/7/705	24.1323	3,720,000	89,772,156	90,000,000
다	힐스테이트각화 115/8/803	24.1323	3,720,000	89,772,156	90,000,000
라	힐스테이트각화 115/9/902	24.1323	3,720,000	89,772,156	90,000,000
마	힐스테이트각화 115/9/903	24.1323	3,720,000	89,772,156	90,000,000
합 계		**120.6615**	-	-	**450,000,000**

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	3,700,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	각화동 594	힐스테이트각화 115동/3층/306	24.1323	오피스텔	95,000,000	3,940,000	2024.09.03 2018.08.17	공매
2	각화동 594	힐스테이트각화 115동/8층/811	24.1323	오피스텔	97,000,000	4,020,000	2024.10.07 2018.08.17	공매

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	광주			북구			각화동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 오피스텔 (주거)	66.41	64.56	55	56.90	54.99	26	59.84	59.85	9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
450,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 북구 각화동 [도로명 주소] 광주광역시 북구 군왕로 295	594 힐스테이트 각화 제115동	근린생활 시설 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층				
				지2층	353.37			
				지1층	3,448.5994			
				1층	420.977			
				2층	412.581			
				3층	457.372			
				4층	457.372			
				5층	457.372			
				6층	457.372			
				7층	457.372			
				8층	457.372			
				9층	457.372			
				10층	457.372			
				11층	457.372			
				12층	457.372			
				13층	457.372			
				14층	457.372			
				15층	457.372			
				16층	457.372			
1	"	594	대	일반상업지역	26,883.1			

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	24.1323	24.1323	90,000,000	비준가액 공용면적 38.8405㎡ 포함
				1 소유권대지권	10.5814 -------- 26,883.1	10.5814		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	25,200,000	
						건 물 :	64,800,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	24.1323	24.1323	90,000,000	비준가액 공용면적 38.8405㎡ 포함
				1 소유권대지권	10.5814 -------- 26,883.1	10.5814		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	25,200,000	
						건 물 :	64,800,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	24.1323	24.1323	90,000,000	비준가액 공용면적 38.8405㎡ 포함
				1 소유권대지권	10.5814 -------- 26,883.1	10.5814		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	25,200,000	
						건 물 :	64,800,000	

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
라				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호 1 소유권대지권	24.1323 10.5814 -------- 26,883.1	24.1323 10.5814	90,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 25,200,000 건 물 : 64,800,000	비준가액 공용면적 38.8405㎡ 포함
마				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호 1 소유권대지권	24.1323 10.5814 -------- 26,883.1	24.1323 10.5814	90,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 25,200,000 건 물 : 64,800,000	비준가액 공용면적 38.8405㎡ 포함
	합 계						₩450,000,000.-	
			이	하 여	백			

KYUNGIL

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 광주광역시 북구 각화동 소재 '각화초등학교' 북측 인근에 위치합니다.
주위환경	본건 인근으로 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교통상황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 평탄한 사다리형 토지로서 아파트, 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.
인접도로상황	본건 단지 서측으로 접한 왕복 2차선 아스팔트 포장도로를 통하여 오피스텔 주차장으로의 차량 출입이 가능합니다.
토지이용계획 관계	일반상업지역 , 제1종지구단위계획구역 , 대로2류(폭30m~35m)(접합) , 소로1류(폭10m~12m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(2014-10-15)(접합),가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역입니다.
주위전경	

구분건물감정평가요항표(2)

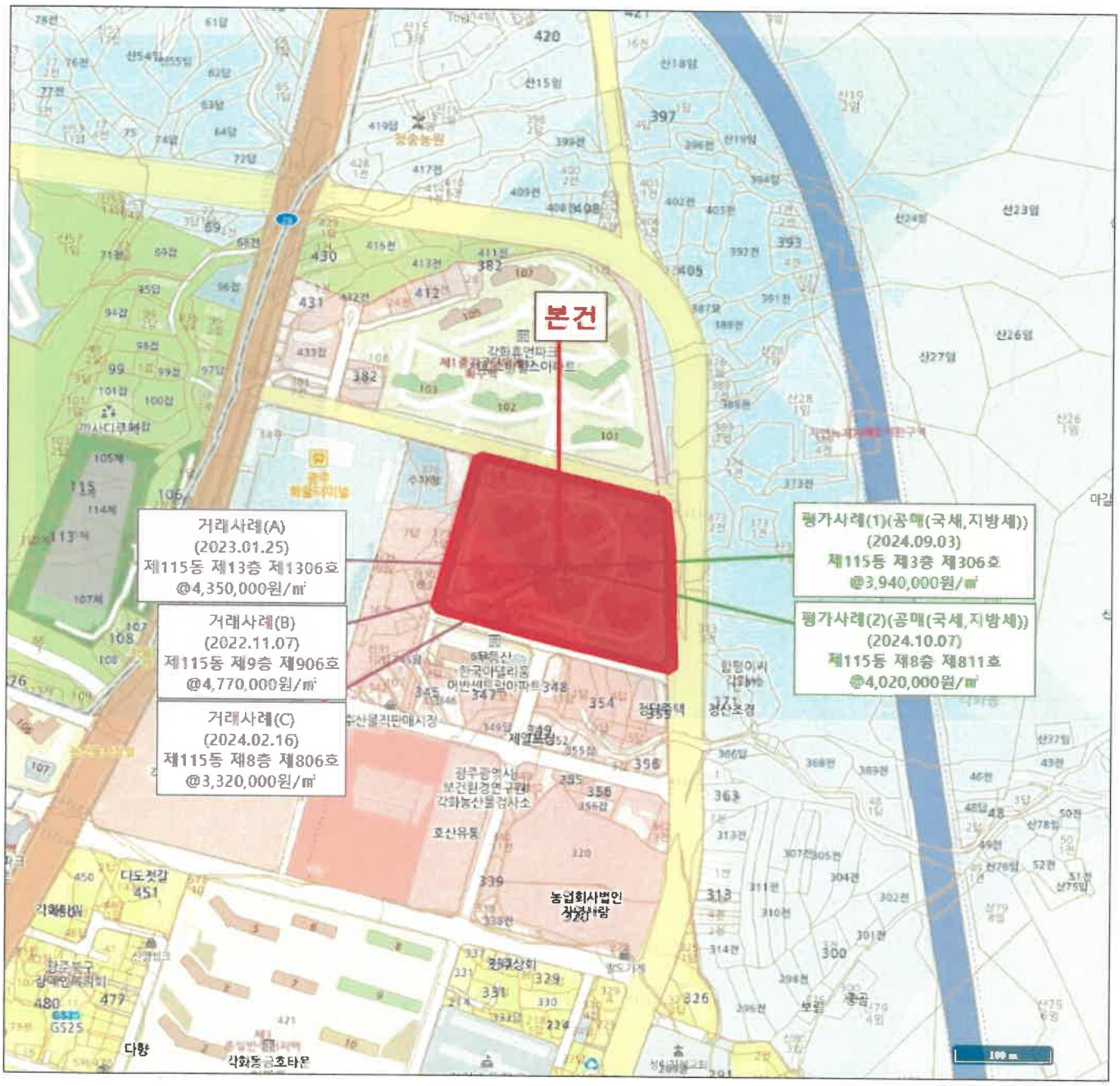
건 물 구 조	본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상16층 건물 내 제4층 제408호 외 4개호로서, (사용승인일 : 2018.08.17) 외 벽 : 석재붙임 및 몰탈 위 페인트 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 및 샤시 마감, 내부인테리어 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건 기호(가)~(마)는 오피스텔로 이용중입니다.
부 대 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

상 세 위 치 도

N

S

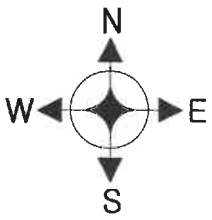
소 재 지	광주광역시 북구 각화동 594 힐스테이트각화 제115동 제4층 제408호 외 4개호



KYUNGIL

호 별 배 치 도

축척 : 없음

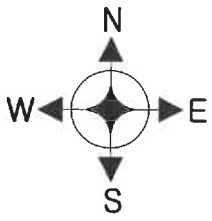


[힐스테이트 제115동 제4층 제408호]

KYUNGIL

호 별 배 치 도

축척 : 없음

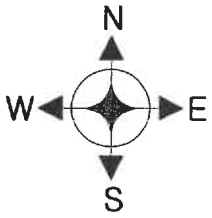


[힐스테이트 제115동 제7층 제705호]

KYUNGIL

호 별 배 치 도

축척 : 없음

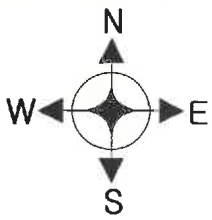


[힐스테이트 제115동 제8층 제803호]

KYUNGIL

호 별 배 치 도

축척 : 없음



[힐스테이트 제115동 제9층 제902호,제903호]

KYUNGIL

사 진 용 지

【본건 전경】

【인근 전경】

사 진 용 지

【기호(가)】

【기호(나)】

사 진 용 지

【기호(다)】

【기호(라)】

사 진 용 지

【기호(마)】