

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---------|--|
| 건명 | 광주광역시 북구 각화동 594 힐스테이트각화 제115동 제4층 제405호 외 6개호 |
| 의뢰인 | 정다운새마을금고이사장 |
| 감정평가서번호 | 경일(광주전남)21-260507-206 |

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



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김송 



(주)경일감정평가법인 광주전남지사장 박재현 (서명 또는 인) 

| | | | | | | |
|----------------|--|---------------------------|------------|---------------------------|------------|-------------|
| 감정평가액 | 오억이천사백만원정(₩524,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 정다운새마을금고이사장 | | 감정평가 목적 | 공매(NPL) | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 정다운새마을금고 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 우리자산신탁주식회사 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 등기사항전부증명서 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2026.05.11 | 2026.05.11 | 2026.05.11 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량(m ²) | 종류 | 면적 또는 수량(m ²) | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 7개호 | 구분건물 | 7개호 | - | 524,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | | |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사   | | | | | |

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: 힐스테이트각화, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제115동 제4층 제405호 외 6개 호수로서, 정다운새마을금고의 공매(NPL)를 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

| | | | | | | | | |
|--------------|--|----------|------------------------|-----------|----------------------|-----------|---------------|----------|
| 소재지 | 광주광역시 북구 각화동 594 (광주광역시 북구 균왕로 295) | | | | | | | |
| 명칭 동/층/호수 | 힐스테이트각화 제115동 제4층 제405호 외 6개호 | | | | | | | |
| 건물 개 황 | 지목 | 용도지역 | 대지면적(m ²) | | 연면적(m ²) | | 층수 (지하/지상) | |
| | 대 | 일반상업 | 26,883.1 | | 11,038.7354 | | -2/16 | |
| | 주구조 | | 주용도 | | 사용승인일 | | 단지규모 | |
| | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | | 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) | | 2018.08.17 | | 동수 | 세대/호 |
| 설비현황 | 난방 설비 | 냉방 설비 | 위생 및 급배수설비 | 소화전 설비 | 화재탐지 설비 | 승강기 설비 | 도시가스 설비 | 기타 설비 |
| | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

| 기호 | 명칭 동/층/호 | 전유면적(m ²) | | 공용면적 (m ²) | 계약면적 (m ²) | 대지권 (m ²) | 비고 |
|----|------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|------|
| | | 공부 | 사정 | | | | |
| 가 | 힐스테이트각화 115/4/405 | 24.1323 | 24.1323 | 38.8405 | 62.9728 | 10.5814 | 오피스텔 |
| 나 | 힐스테이트각화 115/8/804 | 24.1323 | 24.1323 | 38.8405 | 62.9728 | 10.5814 | 오피스텔 |
| 다 | 힐스테이트각화 115/8/805 | 24.1323 | 24.1323 | 38.8405 | 62.9728 | 10.5814 | 오피스텔 |
| 라 | 힐스테이트각화 115/14/1401 | 24.1323 | 24.1323 | 38.8405 | 62.9728 | 10.5814 | 오피스텔 |
| 마 | 힐스테이트각화 115/15/1503 | 24.1323 | 24.1323 | 38.8405 | 62.9728 | 10.5814 | 오피스텔 |
| 바 | 힐스테이트각화 115/15/1504 | 24.1323 | 24.1323 | 38.8405 | 62.9728 | 10.5814 | 오피스텔 |
| 사 | 힐스테이트각화 115/16/1603 | 24.1323 | 24.1323 | 38.8405 | 62.9728 | 10.5814 | 오피스텔 |
| 합계 | | 168.9261 | 168.9261 | 271.8835 | 440.8096 | 74.0698 | - |

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 11일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2026년 05월 11일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

5. 기타 참고사항

- 본 평가는 공매 목적의 감정평가로서 평가 목적 이외에 다른 목적(담보 등)으로 사용될 수 없으니 공매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 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, 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 감정평가 방법(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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, 용제, 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 115/15/1507 | 24.1323 | 오피스텔 | 75,000,000 | 3,110,000 | 2025.02.10 |
| | | | | | | | 2018.08.17 |
| B | 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)~(사)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)~(사)

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

| 기 간 | 자본수익률(%) | 비 고 |
|-------------------------|----------|--|
| 2012년 4분기 | -0.14 | 2012년 4분기 수익률 |
| 2025.02.10 ~ 2026.05.11 | -0.694 | $(1-0.0014 \times 456/92) \approx 0.99306$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 업무용 [본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

| 조건 | 항목 | | 비교치 | 비고 |
|----------------|-------------------|---|-------|-------------------------------------|
| 단지 외부 요인 | 주요시설과의 접근성 | 도심과의 접근성, 공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성 등 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로폭, 계통, 접면) 등 | | |
| | 업무환경 등 | 공원, 녹지 등과의 접근성, 동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 업무환경, 근무지원 환경(편의시설, 지원 시설 등)의 수준 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 건물의 규모 | 건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 건물의 구조 및 설비 | 건물의 구조 및 재질 등, 승강기의 유무 및 대수, 냉난방설비 등 각종 설비의 상태 및 관리정도 등 | | |
| | 건물의 노후도 및 관리상태 | 건물의 노후도 및 관리상태 등 | | |
| | 주차의 편리성 | 지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율 등 | | |
| | 공용시설 등의 편의성 | 공용시설(회의실 등)의 상태, 내부 지원시설의 상태, 커뮤니티 환경 제공 등 | | |
| | 공실률 및 입점업체 구성 | 건물 전체 공실률, 업무용도의 비율, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 층별 효용 등 | 0.99 | 층별 효용 등에서 열세합니다. |
| | 위치별 효용 | 주출입구와의 접근성, 승강기 및 계단의 접근성, 향별 효용, 조망, 소음의 영향 정도 등 | | |
| | 전유면적 및 대지사용권 | 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등 | | |
| | 내부 설계 및 설비 | 평면구조, 호별 전면폭 길이, 창문의 유무 및 위치, 부속공간(테라스, 발코니, 창고 등)의 유무 등 | | |
| 기타 요인 | 행정적 규제 | 행정적 규제 등 | 1.00 | 본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다. |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 등 | | |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | | 0.990 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 업무용 [본건 기호(나)~(사) / 사례 기호(A)]

| 조건 | 항목 | | 비교치 | 비고 |
|----------------|-------------------|---|-------|-------------------------------------|
| 단지 외부 요인 | 주요시설과의 접근성 | 도심과의 접근성, 공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성 등 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로폭, 계통, 접면) 등 | | |
| | 업무환경 등 | 공원, 녹지 등과의 접근성, 동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 업무환경, 근무지원 환경(편의시설, 지원 시설 등)의 수준 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 건물의 규모 | 건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 건물의 구조 및 설비 | 건물의 구조 및 재질 등, 승강기의 유무 및 대수, 냉난방설비 등 각종 설비의 상태 및 관리정도 등 | | |
| | 건물의 노후도 및 관리상태 | 건물의 노후도 및 관리상태 등 | | |
| | 주차의 편리성 | 지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율 등 | | |
| | 공용시설 등의 편의성 | 공용시설(회의실 등)의 상태, 내부 지원시설의 상태, 커뮤니티 환경 제공 등 | | |
| | 공실률 및 입점업체 구성 | 건물 전체 공실률, 업무용도의 비율, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 층별 효용 등 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 위치별 효용 | 주출입구와의 접근성, 승강기 및 계단의 접근성, 향별 효용, 조망, 소음의 영향 정도 등 | | |
| | 전유면적 및 대지사용권 | 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등 | | |
| | 내부 설계 및 설비 | 평면구조, 호별 전면폭 길이, 창문의 유무 및 위치, 부속공간(테라스, 발코니, 창고 등)의 유무 등 | | |
| 기타 요인 | 행정적 규제 | 행정적 규제 등 | 1.00 | 본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다. |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 등 | | |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|---------------|-------|---------|--------------|---------------|---------------|
| 가 | 3,110,000 | 1.000 | 0.99306 | 0.990 | 3,057,532 | 3,060,000 |
| 나 | 3,110,000 | 1.000 | 0.99306 | 1.000 | 3,088,416 | 3,090,000 |
| 다 | 3,110,000 | 1.000 | 0.99306 | 1.000 | 3,088,416 | 3,090,000 |
| 라 | 3,110,000 | 1.000 | 0.99306 | 1.000 | 3,088,416 | 3,090,000 |
| 마 | 3,110,000 | 1.000 | 0.99306 | 1.000 | 3,088,416 | 3,090,000 |
| 바 | 3,110,000 | 1.000 | 0.99306 | 1.000 | 3,088,416 | 3,090,000 |
| 사 | 3,110,000 | 1.000 | 0.99306 | 1.000 | 3,088,416 | 3,090,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 명칭 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|-----|------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 가 | 힐스테이트각화 115/4/405 | 24.1323 | 3,060,000 | 73,844,838 | 74,000,000 |
| 나 | 힐스테이트각화 115/8/804 | 24.1323 | 3,090,000 | 74,568,807 | 75,000,000 |
| 다 | 힐스테이트 화 115/8/805 | 24.1323 | 3,090,000 | 74,568,807 | 75,000,000 |
| 라 | 힐스테이트각화 115/14/1401 | 24.1323 | 3,090,000 | 74,568,807 | 75,000,000 |
| 마 | 힐스테이트각화 115/15/1503 | 24.1323 | 3,090,000 | 74,568,807 | 75,000,000 |
| 바 | 힐스테이트각화 115/15/1504 | 24.1323 | 3,090,000 | 74,568,807 | 75,000,000 |
| 사 | 힐스테이트각화 115/16/1603 | 24.1323 | 3,090,000 | 74,568,807 | 75,000,000 |
| 합 계 | | 168.9261 | - | - | 524,000,000 |

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

| 구 분 | 가격수준 (전유면적 기준) | 비 고 |
|-------|------------------------|------------|
| 본건 인근 | 3,000,000~3,100,000원/㎡ | 업무시설(오피스텔) |

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 | 평가 목적 |
|----|------------|------------------------|-------------|------|------------|---------------|------------|--------------------|
| | | | | | | | 사용승인일 | |
| 1 | 각화동 594 | 힐스테이트각화 115/5/509 | 24.1323 | 오피스텔 | 74,000,000 | 3,070,000 | 2026.04.28 | 공매 (국세, 지방세) |
| | | | | | | | 2018.08.17 | |
| 2 | 각화동 594 | 힐스테이트각화 115/12/1210 | 24.1323 | 오피스텔 | 81,000,000 | 3,360,000 | 2025.09.12 | 법원경매 |
| | | | | | | | 2018.08.17 | |

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

| 지역통계 | 광주 | | | 북구 | | | 각화동 | | |
|---------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균(%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균(%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균(%) | 낙찰건수 (건) |
| 집합건물/ 오피스텔 | 57.69 | 59.70 | 30 | 61.89 | 58.46 | 10 | 58.87 | 58.85 | 6 |

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상 물건의 감정평가액

감정평가액 (원)

524,000,000

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 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 | 근린 생활시설 및 업무시설 (오피스텔) | 철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 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 | | | | |
| 가 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호 | 24.1323 | 24.1323 | 74,000,000 | 비준가격 공용면적 38.8405㎡ 포함 | |
| | | | | 1 소유권대지권 | 10.5814 | | | | |
| | | | | | ----- | 10.5814 | | | |
| | | | | | 26,883.1 | | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 20,720,000 53,280,000 | | |


구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지목· 용도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|-----|-----------|--------------------------------|----------|---------|------------|--------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 나 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호 | 24.1323 | 24.1323 | 75,000,000 | 비준가격 공용면적 38.8405㎡ 포함 |
| | | | | | 10.5814 | | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 10.5814 | | |
| | | | | | 26,883.1 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 21,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 54,000,000 | |
| 다 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호 | 24.1323 | 24.1323 | 75,000,000 | 비준가격 공용면적 38.8405㎡ 포함 |
| | | | | | 10.5814 | | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 10.5814 | | |
| | | | | | 26,883.1 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 21,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 54,000,000 | |
| 라 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호 | 24.1323 | 24.1323 | 75,000,000 | 비준가격 공용면적 38.8405㎡ 포함 |
| | | | | | 10.5814 | | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 10.5814 | | |
| | | | | | 26,883.1 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 21,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 54,000,000 | |
| 마 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호 | 24.1323 | 24.1323 | 75,000,000 | 비준가격 공용면적 38.8405㎡ 포함 |
| | | | | | 10.5814 | | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 10.5814 | | |
| | | | | | 26,883.1 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |


구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지목· 용도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|------------|-----|-----|-----------|--------------------------------|----------|----------|--------------------------|--------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 바 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제15층 제1504호 | 24.1323 | 24.1323 | 21,000,000 54,000,000 | 비준가격 공용면적 38.8405㎡ 포함 |
| | | | | | 10.5814 | | | |
| | | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 10.5814 | |
| | | | | | | 26,883.1 | | |
| 사 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호 | 24.1323 | 24.1323 | 21,000,000 54,000,000 | 비준가격 공용면적 38.8405㎡ 포함 |
| | | | | | 10.5814 | | | |
| | | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 10.5814 | |
| | | | | | | 26,883.1 | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩524,000,000.- | |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | | | |

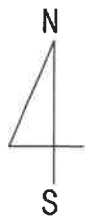
구분건물감정평가요항표(1)

| | |
|-----------------------------|--|
| <p>위 치</p> | <p>본건은 광주광역시 북구 각화동 소재 '각화초등학교' 북측 인근에 위치합니다.</p> |
| <p>주 위 환 경</p> | <p>본건 인근으로 아파트단지, 근린생활시설 등의 부동산이 소재하고있는 등 주위환경은 보통시됩니다.</p> |
| <p>교 통 상 황</p> | <p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p> |
| <p>토지의 형상 및 이용상황</p> | <p>본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 아파트, 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.</p> |
| <p>인 접 도 로 상 황</p> | <p>본건 단지 서측으로 접한 왕복 2차선의 아스팔트포장도로를 통하여 오피스텔 주차장으로의 차량 출입이 가능합니다.</p> |
| <p>토지이용계획 관 계</p> | <p>일반상업지역 , 제1종지구단위계획구역 , 대로2류(폭 30m~35m)(2025-07-25)(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(2014-10-15)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 준보전산지 <산지관리법>, 중점경관관리구역입니다.</p> |
| <p>주 위 전 경</p> |  |

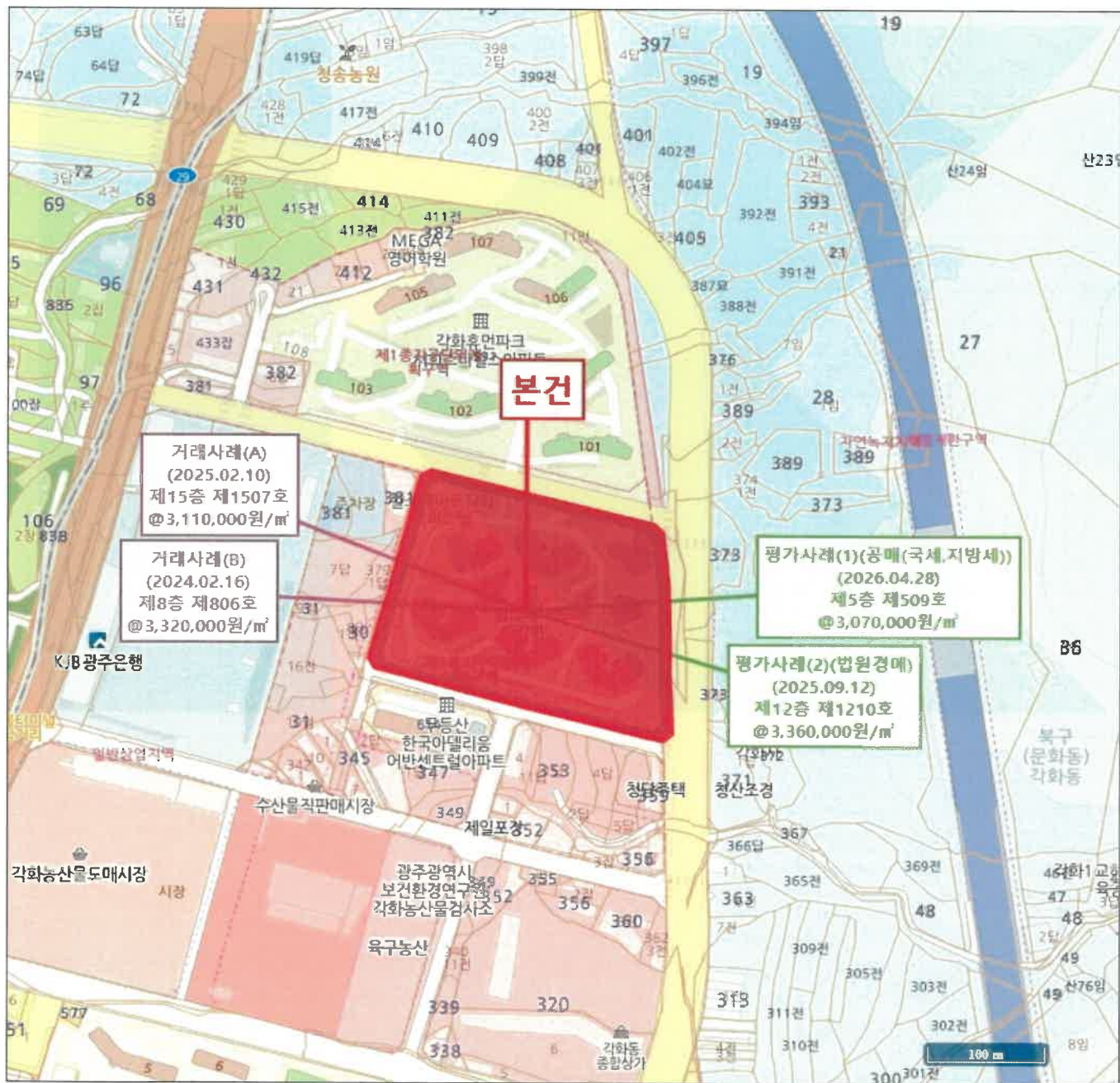
구분건물감정평가요항표 (2)

| | |
|----------------------------------|--|
| <p>건물구조</p> | <p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상16층 건물 내 제4층 제405호 외 6개호로서,(사용승인일 : 2018.08.17.) 외 벽 : 인조석 붙임 및 몰탈 위 페인트 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 및 샷시 마감, 내부인테리어 마감 등 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p> |
| <p>이용상황</p> | <p>본건 기호(가)~(사)는 오피스텔로 이용중입니다.</p> |
| <p>부대설비</p> | <p>본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.</p> |
| <p>부합물 및 종물관계</p> | <p>-</p> |
| <p>임대상황</p> | <p>-</p> |
| <p>공부와의 차이 및 기타사항</p> | <p>-</p> |
| <p>본건전경</p> |  |

상세 위치도

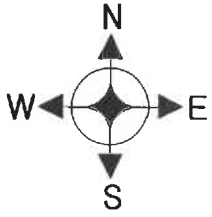


| | |
|-----|--|
| 소재지 | 광주광역시 북구 각화동 594 힐스테이트각화 제115동 제4층 제405호 외 6개호 |
|-----|--|



호 별 배 치 도

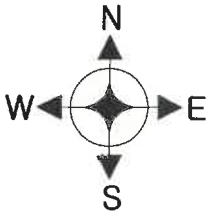
축척 : 없음



[힐스테이트각화 제115동 제4층 제405호(가)]

호 별 배 치 도

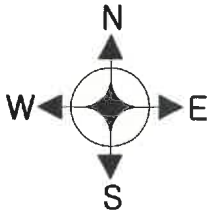
축척 : 없음



[힐스테이트각화 제115동 제8층 제804호(나), 제805호(다)]

호 별 배 치 도

축척 : 없음



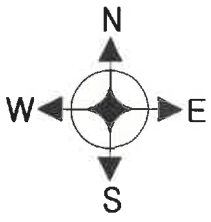
(라)
1401호



[힐스테이트각화 제115동 제14층 제1401호(라)]

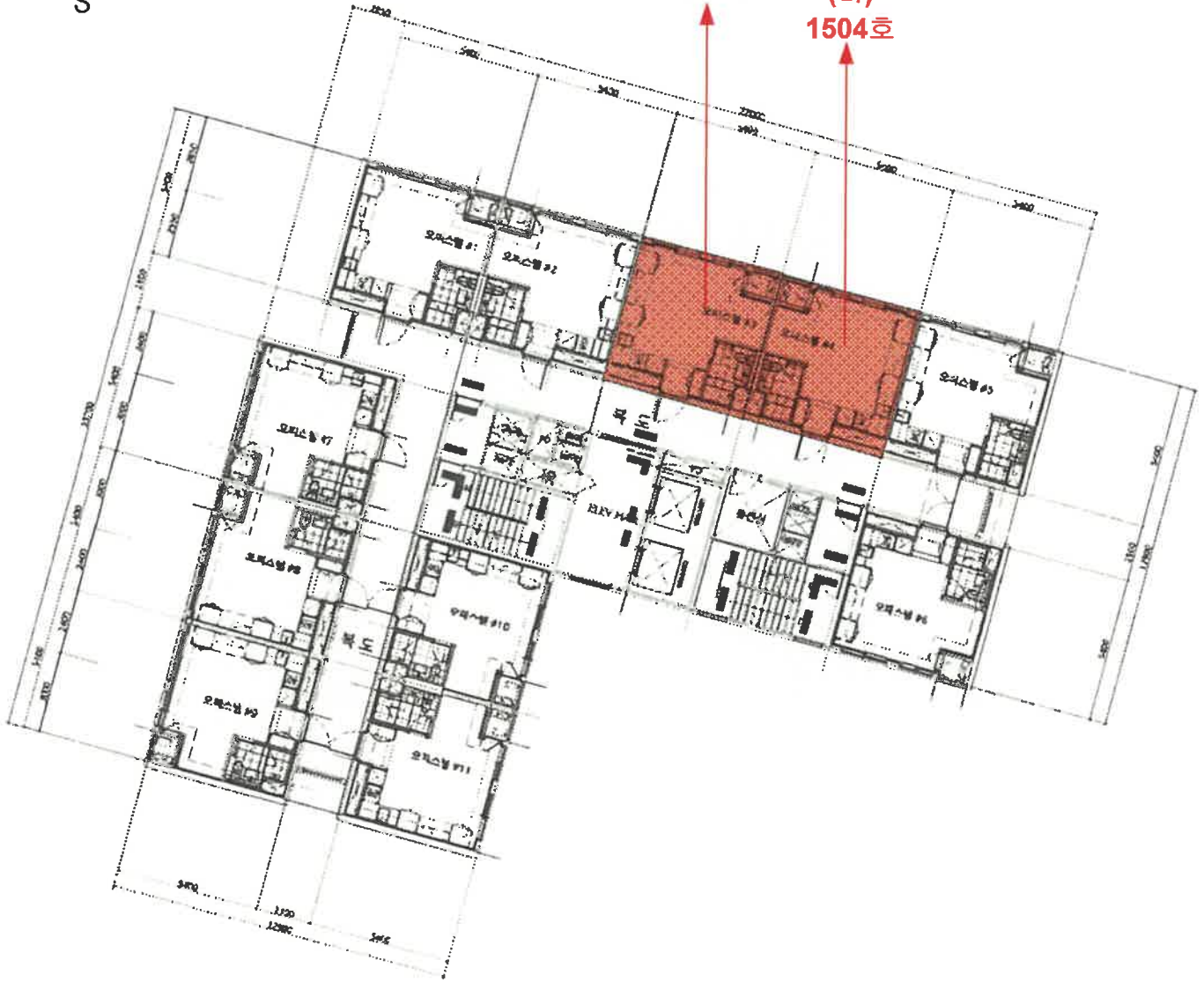
호 별 배 치 도

층척 : 없음



(마)
1503호

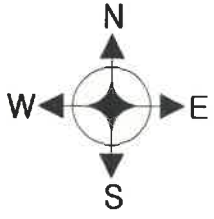
(바)
1504호



[힐스테이트각화 제115동 제15층 제1503호(마), 제1504호(바)]

호 별 배 치 도

축척 : 없음



(사)
1603호



[힐스테이트각화 제115동 제16층 제1603호(사)]

사 진 용 지



【본건 단지 전경】



【본건 제115동 전경】



【본건 제115동 전경】



【기호(가)】

사 진 용 지



【기호(나)】



【기호(다)】



【기호(라)】



【기호(마)】

사 진 용 지



【기호(바)】



【기호(사)】



**【기타참고사진
(1층 로비)】**



**【기타참고사진
(승강기설비)】**