

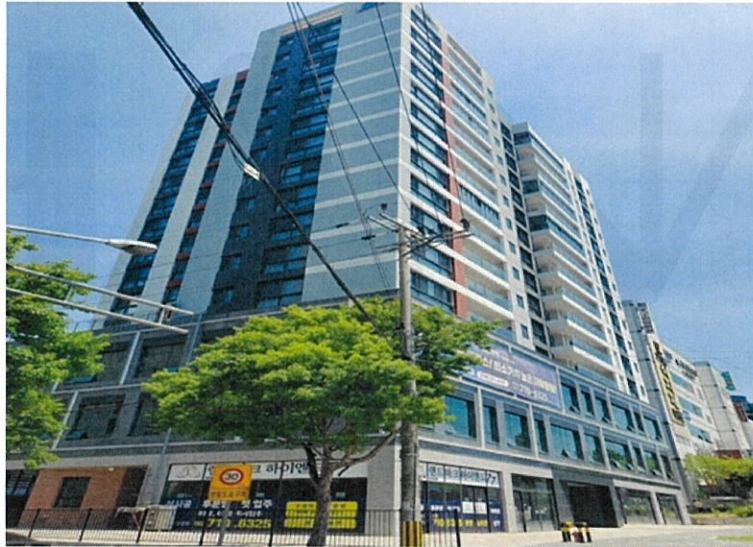
# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 신영부동산신탁(주)

건명 : 광주광역시 광산구 우산동 1581-2 소재 부동산  
감정평가

감정평가서 번호 : 하나 250701-00-042-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 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.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440  
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

# (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사 김도곤



감정평가사

이명기

이명기 (인)

감정평가액		일백사십구억오천만원정 (₩14,950,000,000.-)				
의뢰인	신영부동산신탁(주)	감정평가 목적	공매			
제출처	신영부동산신탁(주)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 07. 01	2025. 07. 01	2025. 07. 01		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	14,950,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩14,950,000,000.-

심사  
확인

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

심사자  
감정평가사

김해민



(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 광산구 우산동 소재 '우산동 행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 '무진테라스 랜드마크 하이엔드77' 제4층 제401호 외 17개 호수에 대한 신영부동산신탁(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 1일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 1일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 '한국부동산연구원'에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하였음.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ⑤ 본건은 시건장치 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였는 바, 귀 측과 협의하여 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도, 탐문 및 귀 측 제시 사진 등으로 진행하였으니 업무진행시 바람.
- ⑥ 본건 현장조사시 유치권 표시 및 점유 등은 별도로 확인하지 못하였는바 추후 공매 진행시 유치권 등 기타 권리관계와 관련하여 재확인바람.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명 무진테라스 랜드마크 하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고											
					공 부	사 정													
1  (1)	광주광역시 광산구 우산동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 무진대로 231번길 2	1581-2 무진테라스 랜드마크 하이엔드 77	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층	지2층	1,114.95													
					지1층	1,117.35													
					1층	769.16													
					2층	802.835													
					3층	802.835													
					4층 ~ 15층 각	400.6473													
					상동	1581-2			대	일반상업지역	1,237.7	156.3287	768,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 264.9916㎡					
					(2)						(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호				소유권	35.294	토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 268,800,000 499,200,000	
															1.x -----	1,237.7 x----			35.294
															대지권	1,237.7			
(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	166.1546	166.1546	816,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 277.1475㎡															
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	소유권	37.5124	토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 268,800,000 499,200,000											
					1.x -----	1,237.7 x----			37.5124										
					대지권	1,237.7													

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		무진테라스 랜드마크 하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도 용	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	156.3287	156.3287	배분내역 토 지: 285,600,000 건 물: 530,400,000  768,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 264.9916㎡
					소유권 35.294			
					1.x ----- 1,237.7 x----- 35.294			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	166.1546	166.1546	배분내역 토 지: 268,800,000 건 물: 499,200,000  816,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 277.1475㎡
					소유권 37.5124			
					1.x ----- 1,237.7 x----- 37.5124			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	156.3287	156.3287	배분내역 토 지: 285,600,000 건 물: 530,400,000  802,000,000	집합건축물 대장상 공용
					소유권			
					1.x ----- 1,237.7 x-----			



## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		무진테라스 랜드마크 하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				철근콘크리트구조 제7층 제702호	166.1546	166.1546	852,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 277.1475㎡
				소유권	37.5124			
				1.x ----- 대지권	1,237.7 x----- 1,237.7	37.5124		
				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지:	298,200,000	
						건 물:	553,800,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	166.1546	166.1546	852,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 277.1475㎡
				소유권	37.5124			
				1.x ----- 대지권	1,237.7 x----- 1,237.7	37.5124		
				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지:	298,200,000	
						건 물:	553,800,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	156.3287	156.3287	802,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 264.9916㎡
				소유권	35.294			
				1.x ----- 대지권	1,237.7 x----- 1,237.7	35.294		
				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지:	280,700,000	

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		무진테라스 랜드마크 하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(11)				(내)					
				철근콘크리트구조			건 물:	521,300,000	
				제9층 제902호	166.1546	166.1546		852,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 277.1475㎡
				소유권	37.5124				
1.x -----	1,237.7 x----	37.5124							
				대지권	1,237.7				
							토지 · 건물	배분내역	
							토 지:	298,200,000	
							건 물:	553,800,000	
(12)				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제10층 제1001호	156.3287	156.3287		802,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 264.9916㎡
				소유권	35.294				
1.x -----	1,237.7 x----	35.294							
				대지권	1,237.7				
							토지 · 건물	배분내역	
							토 지:	280,700,000	
							건 물:	521,300,000	
(13)				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제11층 제1101호	156.3287	156.3287		835,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 264.9916㎡
				소유권	35.294				
1.x -----	1,237.7 x----	35.294							
				대지권	1,237.7				

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		무진테라스 랜드마크 하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	166.1546	166.1546	배분내역 토 지: 292,250,000 건 물: 542,750,000  887,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 277.1475㎡
					소유권 37.5124			
					1.x ----- 1,237.7 x----- 37.5124			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	166.1546	166.1546	배분내역 토 지: 310,450,000 건 물: 576,550,000  887,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 277.1475㎡
					소유권 37.5124			
					1.x ----- 1,237.7 x----- 37.5124			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	156.3287	156.3287	배분내역 토 지: 310,450,000 건 물: 576,550,000  835,000,000	집합건축물 대장상 공용
					소유권 37.5124			
					1.x ----- 1,237.7 x----- 37.5124			


## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		무진테라스 랜드마크 하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호							
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(17)				소유권	35.294			부분 포함 264.9916㎡	
				1.x -----	1,237.7 x----				35.294
				대지권	1,237.7				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제14층 제1402호	166.1546	166.1546	887,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 277.1475㎡	
(18)				소유권	37.5124			부분 포함 277.1475㎡	
				1.x -----	1,237.7 x----				37.5124
				대지권	1,237.7				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제15층 제1501호	156.3287	156.3287	835,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 264.9921㎡	
				소유권	35.294			부분 포함 264.9921㎡	
				1.x -----	1,237.7 x----				35.294
				대지권	1,237.7				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제15층 제1501호	156.3287	156.3287	835,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 264.9921㎡	
<b>합 계</b>							<b>₩14,950,000,000.-</b>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	광주광역시 광산구 우산동 1581-2 무진테라스 랜드마크 하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호			
도로명주소	광주광역시 광산구 무진대로231번길 2			
	주용도	공동주택 24세대/15개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2023.09.13		
	건물규모	층수	지하 2층/지상 15층	
		연면적	9,414.8976 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
(1)	4/401	아파트	156.3287	108.6629	264.9916	35.294	58.99
(2)	4/402	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(3)	5/501	아파트	156.3287	108.6629	264.9916	35.294	58.99
(4)	5/502	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(5)	6/601	아파트	156.3287	108.6629	264.9916	35.294	58.99
(6)	6/602	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(7)	7/701	아파트	156.3287	108.6629	264.9916	35.294	58.99
(8)	7/702	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(9)	8/802	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(10)	9/901	아파트	156.3287	108.6629	264.9916	35.294	58.99
(11)	9/902	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(12)	10/1001	아파트	156.3287	108.6629	264.9916	35.294	58.99
(13)	11/1101	아파트	156.3287	108.6629	264.9916	35.294	58.99
(14)	11/1102	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(15)	13/1302	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(16)	14/1401	아파트	156.3287	108.6629	264.9916	35.294	58.99
(17)	14/1402	아파트	166.1546	110.9929	277.1475	37.5124	59.95
(18)	15/1501	아파트	156.3287	108.6634	264.9921	35.294	58.99
합계 (18개호)			2,902.3497	1,976.9027	4,879.2524	655.2576	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	우산동 1633	103/ 9/902	아파트	109.934	201.5513	630,000,000 (@5,730,000)	2023.11.20 (2022.04.07)	선정
#2	우산동 1625	111/ 15/1503	공동주택 (아파트)	84.9784	159.301	550,000,000 (@6,470,000)	2024.04.05 (2021.01.29)	-
#3	산정동 1125	109/ 4/402	공동주택 (아파트)	133.02	229.743	700,000,000 (@5,260,000)	2024.02.05 (2013.06.25)	-
#4	산정동 1125	103/ 11/1103	공동주택 (아파트)	113.913	199.289	593,000,000 (@5,210,000)	2024.01.30 (2013.06.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1) ~ (18)

## (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.11.20/ 2025.07.01	
광주 광산구 아파트	-2.740% (0.97260)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.10	102.2
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 102.2) / 102.2$ $\approx 0.97260$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (5) 가치형성요인 비교

### (가) 가치형성요인

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
1) ~ 4)	#1	1.10	0.88	0.91	1.00	0.881	주거용
5) ~ 12)	#1	1.10	0.88	0.95	1.00	0.920	주거용
13) ~ 18)	#1	1.10	0.88	0.99	1.00	0.958	주거용

#### ■ 단지외부요인

- 본건이 사례(#1) 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등에서 우세함.

#### ■ 단지내부요인

- 본건이 사례(#1) 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하나, 단지내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.

#### ■ 호별요인

- 일련번호 1) ~ 4) 공히 사례(#1) 대비 전유면적의 크기 및 층별효용 등에서 열세함.
- 일련번호 5) ~ 12) 공히 사례(#1) 대비 전유면적의 크기 등에서 열세함.
- 일련번호 1) ~ 4) 공히 사례(#1) 대비 층별효용 등에서 우세하나, 전유면적의 크기 등에서 열세하여 종합적으로 소폭 열세함.

#### ■ 기타요인

- 부동산경기상황 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	4/401	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.881	4,909,811	767,544,370	768,000,000
(2)	4/402	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.881	4,909,811	815,787,682	816,000,000
(3)	5/501	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.881	4,909,811	767,544,370	768,000,000
(4)	5/502	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.881	4,909,811	815,787,682	816,000,000
(5)	6/601	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.920	5,127,158	801,521,944	802,000,000
(6)	6/602	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.920	5,127,158	851,900,886	852,000,000
(7)	7/701	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.920	5,127,158	801,521,944	802,000,000
(8)	7/702	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.920	5,127,158	851,900,886	852,000,000
(9)	8/802	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.920	5,127,158	851,900,886	852,000,000
(10)	9/901	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.920	5,127,158	801,521,944	802,000,000
(11)	9/902	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.920	5,127,158	851,900,886	852,000,000
(12)	10/ 1001	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.920	5,127,158	801,521,944	802,000,000
(13)	11/ 1101	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.958	5,338,932	834,628,298	835,000,000
(14)	11/ 1102	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.958	5,338,932	887,088,110	887,000,000
(15)	13/ 1302	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.958	5,338,932	887,088,110	887,000,000
(16)	14/ 1401	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.958	5,338,932	834,628,298	835,000,000
(17)	14/ 1402	166.1546	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.958	5,338,932	887,088,110	887,000,000
(18)	15/ 1501	156.3287	#1	5,730,000	1.000	0.97260	0.958	5,338,932	834,628,298	835,000,000
합계	2,902.3497	-	-	-	-	-	-	-	-	14,950,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 신축 아파트의 거래가격 수준은 전유면적당 @5,000,000원/전유㎡ ~ @5,500,000원/전유㎡ 내외임.
------	---

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	우산동 1633 107/4/403	아파트	84.9629	161.2771	547,000,000 (@6,440,000)	2022.02.09 (2022.04.07)	담보
(2)	우산동 1609-16 8/801	아파트	82.7217	123.676	438,000,000 (@5,290,000)	2023.01.13 (2021.09.27)	법원경매
(3)	산정동 1125 103/19/1904	공동주택 (아파트)	116.139	202.317	615,000,000 (@5,300,000)	2023.05.11 (2013.06.25)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	광주 광산구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	40,448,000,000	34,183,598,219	84.5	322	120	37.3
오피스텔	83,000,000	83,000,000	100.0	12	1	8.3

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
(1)	제4층 제401호	156.3287	35.294	768,000,000
(2)	제4층 제402호	166.1546	37.5124	816,000,000
(3)	제5층 제501호	156.3287	35.294	768,000,000
(4)	제5층 제502호	166.1546	37.5124	816,000,000
(5)	제6층 제601호	156.3287	35.294	802,000,000
(6)	제6층 제602호	166.1546	37.5124	852,000,000
(7)	제7층 제701호	156.3287	35.294	802,000,000
(8)	제7층 제702호	166.1546	37.5124	852,000,000
(9)	제8층 제802호	166.1546	37.5124	852,000,000
(10)	제9층 제901호	156.3287	35.294	802,000,000
(11)	제9층 제902호	166.1546	37.5124	852,000,000
(12)	제10층 제1001호	156.3287	35.294	802,000,000
(13)	제11층 제1101호	156.3287	35.294	835,000,000
(14)	제11층 제1102호	166.1546	37.5124	887,000,000
(15)	제13층 제1302호	166.1546	37.5124	887,000,000
(16)	제14층 제1401호	156.3287	35.294	835,000,000
(17)	제14층 제1402호	166.1546	37.5124	887,000,000
(18)	제15층 제1501호	156.3287	35.294	835,000,000
합계		2,902.3497	655.2576	14,950,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

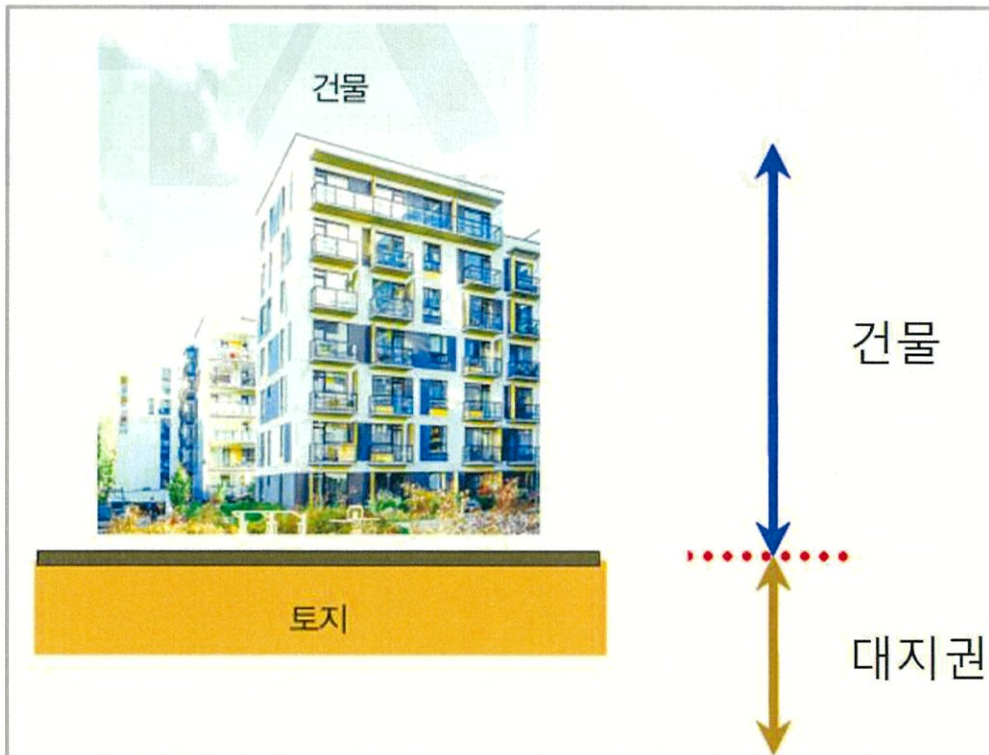
## VI. 토지·건물 배분비율 결정

### 1. 처리 방침

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국부동산 연구원에서 제공된 배분비율 및 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여, 상기 결정한 감정평가액을 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 제시함. 이를 '구분건물 감정평가 명세표'에도 별도 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### 2. 토지·건물의 배분 비율의 정의

구분소유 형태인 집합건물을 토지와 건물로 구분하여 평가하고자 할 때 적용하는 배분비율로서 집합건물의 형태(아파트, 연립/다세대주택, 비주거용)에 따라 각기 다른 비율이 적용됨.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 3. 배분비율표

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

1. 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
2. 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.
3. 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.
4. 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
5. 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

(출처 : 한국부동산연구원, 2024)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 배분비율 결정

대상물건은 광주광역시 광산구 우산동에 소재하는 아파트로서, ① 인근 유사 토지의 가격수준, ② 본건의 건물 규모 등 ③ 본건 건물의 경과년수에 따른 노후도 등을 종합적으로 고려하여, 본건의 토지·건물 배분비율을 [35 : 65]으로 결정하였음.

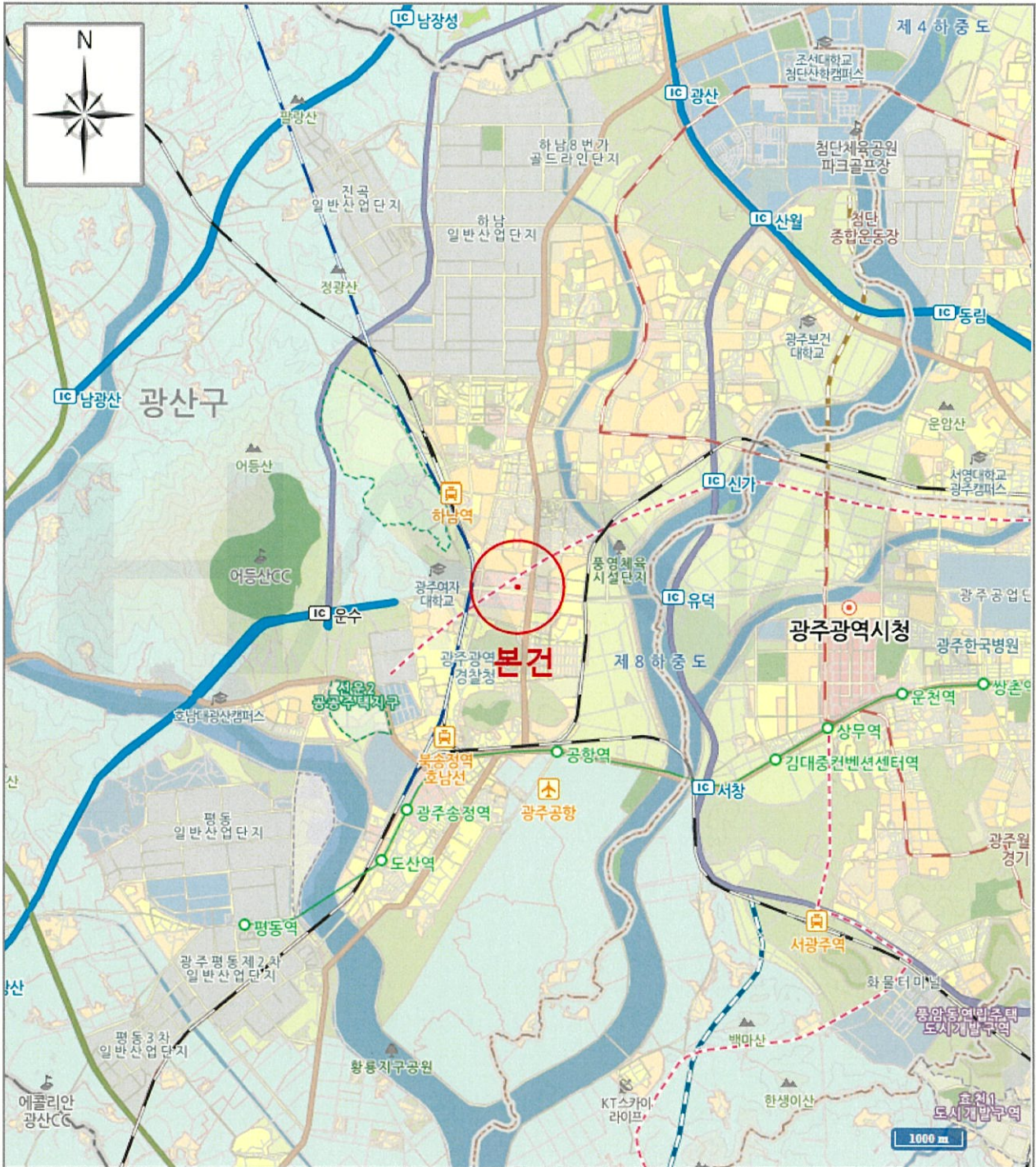
일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
(1)	제4층 제401호	768,000,000	35%	268,800,000	65%	499,200,000
(2)	제4층 제402호	816,000,000	35%	285,600,000	65%	530,400,000
(3)	제5층 제501호	768,000,000	35%	268,800,000	65%	499,200,000
(4)	제5층 제502호	816,000,000	35%	285,600,000	65%	530,400,000
(5)	제6층 제601호	802,000,000	35%	280,700,000	65%	521,300,000
(6)	제6층 제602호	852,000,000	35%	298,200,000	65%	553,800,000
(7)	제7층 제701호	802,000,000	35%	280,700,000	65%	521,300,000
(8)	제7층 제702호	852,000,000	35%	298,200,000	65%	553,800,000
(9)	제8층 제802호	852,000,000	35%	298,200,000	65%	553,800,000
(10)	제9층 제901호	802,000,000	35%	280,700,000	65%	521,300,000
(11)	제9층 제902호	852,000,000	35%	298,200,000	65%	553,800,000
(12)	제10층 제1001호	802,000,000	35%	280,700,000	65%	521,300,000
(13)	제11층 제1101호	835,000,000	35%	292,250,000	65%	542,750,000
(14)	제11층 제1102호	887,000,000	35%	310,450,000	65%	576,550,000
(15)	제13층 제1302호	887,000,000	35%	310,450,000	65%	576,550,000
(16)	제14층 제1401호	835,000,000	35%	292,250,000	65%	542,750,000
(17)	제14층 제1402호	887,000,000	35%	310,450,000	65%	576,550,000
(18)	제15층 제1501호	835,000,000	35%	292,250,000	65%	542,750,000
합 계		14,950,000,000	35%	5,232,500,000	65%	9,717,500,000

## ( 구분건물 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 광주광역시 광산구 우산동 소재 '우산동 행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단지형아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 주상지대로서, 제반 주위 환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
인접도로상태	본건 남측 및 서측으로 도로 노폭 약 80m, 15m 내외의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 일반상업지역, 방화지구(2016-09-30), 시가지경관지구(중심), 제1종지구단위계획구역, 광로1류(폭 70m 이상)(2019-12-27)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2019-12-27)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2019-03-07)<건축법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(완료)<택지개발촉진법>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 중 제4층 제401호 외 17개호수로서, 외벽 : 석재타일붙임 마감 등 내벽 : 벽지붙임, 타일붙임 마감 등 바닥 : 타일깔기 마감 등 창호 : 하이샤시 창호 등임.
이 용 상 황	기준시점 현재 본건 전체 아파트로 이용 중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	도시가스보일러에 의한 개별난방 설비와 시스템에어컨, 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 등의 설비가 되어 있음.
기타사항	-.

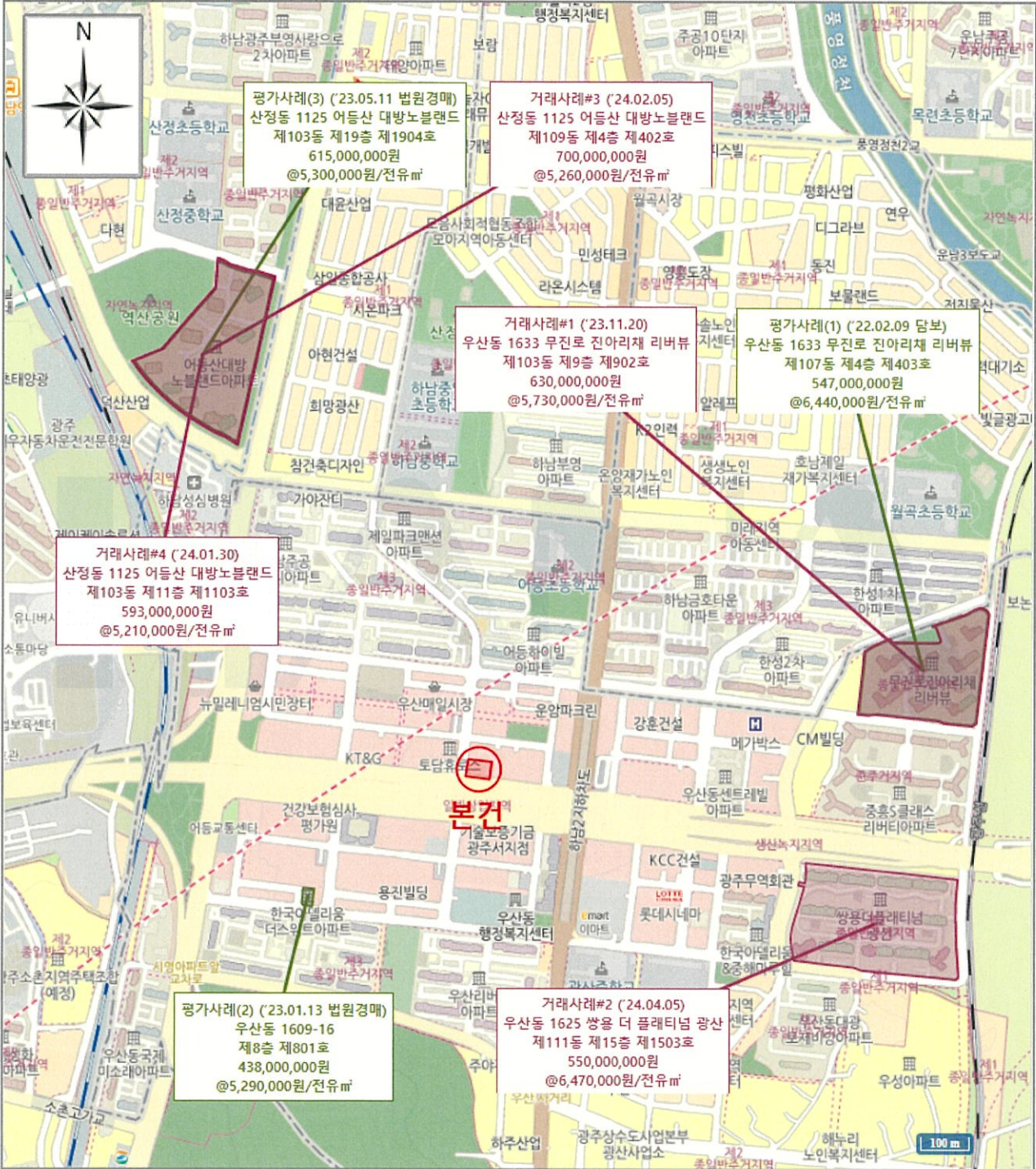
# 광역 위치도

소재지	광주광역시 광산구 우산동 1581-2
-----	----------------------



# 가격참고도

소재지 광주광역시 광산구 우산동 1581-2



[ 범례 ]

■ 본건

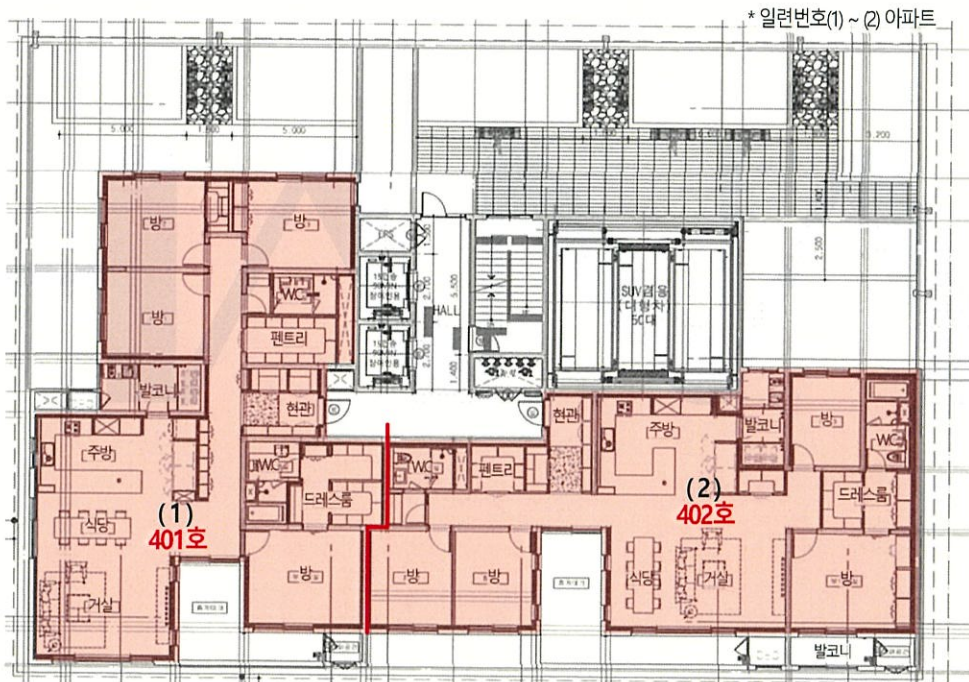
■ 평가사례

■ 거래사례

# 건물내부구조도 및 임대개황도



무진테라스랜드마크하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호  
(호별배치도 및 내부구조도)



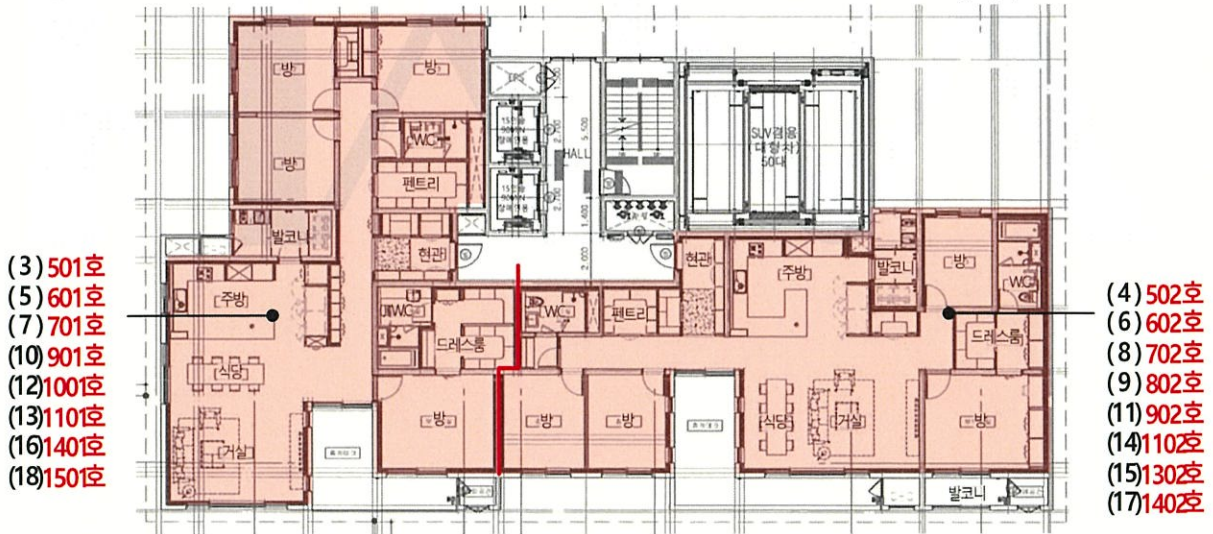
[제4층]

# 건물내부구조도 및 임대개황도



## 무진테라스랜드마크하이엔드77 제4층 제401호 외 17개호 (호별배치도 및 내부구조도)

\*일련번호(3) ~ (18) 아파트



[제5층~15층 동일]

# 사 진 용 지

소재지

광주광역시 광산구 우산동 1581-2



본건 전경



주위환경



주위환경



주위환경

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 250701-00-042-01

## 신영자산신탁 귀하

### 일천일십칠만칠천이백원정 (₩10,177,200.-)

2025-07-01 일자로 의뢰하신 『 광주광역시 광산구 우산동 1581-2 101호 외 17개호 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	8,742,000	하한율 적용(0.8) $6,366,000 + (4,950,000,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8)$
나.여비	314,400	광주광역시 광산구
토지조사비	-	【물건조사비】18동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 건물등기부 12,600 【기타 실비】 사진 1장 x 2,000원 = 2,000원
물건조사비	180,000	
공부발급비	13,600	
임대차조사비	-	
기타 실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	510,000	
수수료합계(공급가액)	9,252,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	925,200	
총계	10,177,200	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	10,177,200	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250701-00-042-01)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 사업자등록번호 : 120-86-05531 (세금계산서문의:TEL 02-2182-8080)

★계좌번호★

◆ K E B 하나은행-양재동 : 150-910023-49104

예금주 【(주)하나감정평가법인】

(주)하나감정평가법인

대표이사 김도곤



( TEL : 02-2182-8000 FAX : 02-558-0440 )