

감정평가서

APPRAISAL REPORT

PROJECT	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 첨단 한국아텔리움57 그리니티 제2층 제201호 외 1개호
CLIENT	(주)디비저축은행
REPORT NO.	H260317-01D

CBRE | HYUN

(주)감정평가법인 씨비알이 현

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 대해 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.						
감정평가사 이승민		이 승 민				
(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박 시 우 						
감정평가액	삼십팔억구천만원정(₩3,890,000,000.-)					
의뢰인	(주)디비저축은행	감정평가목적	공매			
제출처	코리아신탁주식회사	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사	감정평가조건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일자		
채무자	-	2026.03.20.	2026.03.20.	2026.03.30.		
감정평가내용	공 부 (의 료)		사 정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분 건물	2개호	구분 건물	2개호	-	3,890,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,890,000,000.-
심사내용	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
심사자 : 감정평가사	최 미 선					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상 물건 개요

1. 대상 건물 개요

가. 대상 물건 목록

일련 번호	소재지	층 수	호 수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	오룡동 1114-7	2	201	전시장	955.3998	51.9629	1,007.3627	152.2601
2	오룡동 1114-7	3	301	전시장	834.7315	45.3999	880.1314	133.0307

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장

나. 위치 및 주변 환경

대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 ‘첨단근린공원’ 서측 인근에 위치하며 주위는 공원, 근린생활시설, 각종 학교 및 아파트 단지 등이 소재하는 지대임.



※ 자료 : 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 전체 건물 현황

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 첨단 한국아델리움57 그리니티		사용승인 일 자	2025.01.03.
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		층 수	지하 2층 / 지상 18층
			연면적(㎡)	12,329,6985
이 용 상 황	공부	공동주택, 전시장	용적률(%)	499.3686
	현황	공동주택, 전시장	건폐율(%)	59.3271

※ 출처 : 건축물대장 표제부 등 관련자료 재구성

라. 물건 세부 현황

구분	내용
소재지	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 첨단 한국아델리움57 그리니티
교통상황	대상물건까지 차량으로 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용 편의는 보통임.
건물의 구조 및 마감상태	대상물건은 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상18층 건물 내 구분건물로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 대리석 붙임 마감 등, 내벽 : 타일 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.
이용상황	대상물건은 전시장으로 이용 중임.
부대설비 내역	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 설비, 화재탐지설비 및 소화설비 등이 구비된 것으로 조사됨.
토지의 형상 및 이용상황	인접필지 대비 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서, 공동주택 및 전시장 건부지로 이용 중임.
인접 도로상태	대상물건의 서측으로 노폭 약 25~30미터, 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 제한상태	일반상업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 중점경관관리구역
임대관계 및 기타	임대관계는 미상임.

2. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 공부서류(등기사항전부증명서 등) 등을 기준하였음.
- 현장조사를 위해 방문하였으나, 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부 확인을 하지 못한바 육안에 의한 관찰, 인근 탐문 등을 통하여 내부구조도를 작성하였으나 실제 내부구조와 상이할 수 있으니 업무진행시 재확인 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 구분 소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하며, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은 「비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원, 2024년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 소재 '첨단근린공원' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 구매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 규정에 근거하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 [2026년 03월 20일]임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

5. 실지조사 여부 등

실지조사 실시기간은 2026년 03월 20일이며, 현황과 공부상 면적·구조·이용 상황 등을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

가. 관련 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- 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] 제12조

- 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 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 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

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.

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개관

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

$$\text{사례의 거래가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} = \text{대상물건 시산가액}$$

2. 적용 거래사례 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	광산구 쌍암동 686-3	첨단중해마루힐 주차타워	2	204	100.33	325,080,000	3,240,108	2025-12-18
2	광산구 쌍암동 694-5	더 시너지 첨단	4	402	505.56	960,000,000	1,898,884	2025-09-09
3	광산구 쌍암동 694-5	더 시너지 첨단	5	501	505.56	1,028,000,000	2,033,389	2025-12-22

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

최근의 거래사례로 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 판단되는 [거래사례 #3]을 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
3	광산구 쌍암동 694-5	더 시너지 첨단	5	501	505.56	1,028,000,000	2,033,389	2025-12-22

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨. (사정보정 = 1.000)

4. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비 고
집합상가 자본수익률 (한국부동산원)	2025.12.22~ 2026.03.20.	0.99652	광주 첨단1지구
지가변동률		1.00061	광주광역시 광산구 상업지역

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 집합상가 자본수익률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

(시점수정 = 0.99652)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

대상물건 기호 (1) / 거래사례 #3

구분			대상 기준	비고
요인	비교항목	세부항목	소계	
지역적 요인			1.00	대상물건과 사례는 대체로 유사함.
단지 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	0.95	대상물건은 사례 대비 상업지역 중심의 접근성 등에서 열세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭 등)		
		교통규제의 정도		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 상권의 역동성				
단지 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.05	대상물건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태 등		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태, 주차의 편리성	주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별요인	층별효용, 위치별 효용	호의 배치, 주출입구와의 접근성	1.10	대상물건은 사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성, 행정적 규제	재개발, 재건축 사업, 도시재생사업 등의 편입여부	1.00	-
	기타	기타가치에 영향을 미치는 요인		
누계	--		1.097	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 대상물건 기호 (2) / 거래사례 #3

구분			대상 기준	비고
요인	비교항목	세부항목	소계	
지역적 요인			1.00	대상물건과 사례는 대체로 유사함.
단지 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	0.95	대상물건은 사례 대비 상업지역 중심의 접근성 등에서 열세함.
		공공시설의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭 등)		
	상권의 특성	교통규제의 정도		
		고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성		
	유효 수요권의 크기, 상권의 역동성			
단지 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.05	대상물건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태 등		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태, 주차의 편리성	주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별요인	층별효용, 위치별 효용	호의 배치, 주출입구와의 접근성	1.05	대상물건은 사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성, 행정적 규제	재개발, 재건축 사업, 도시재생사업 등의 편입여부	1.00	—
	기타	기타가치에 영향을 미치는 요인		
누계	—		1.047	—

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	시산가액 단가 (원/㎡)
1	2,033,389	1.000	0.99652	1.097	2,222,865
2	2,033,389	1.000	0.99652	1.047	2,121,550

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 시산가액의 적정성 검토

1. 가격자료의 검토

| 유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	광산구 산월동 884-2	침단3-3차 호반리젠시빌	상가1	2	203	159.6	391,000,000	2,449,875	담보	2025-10-29
b	광산구 쌍암동 687-2	침단 중해마루힐 2차 주상복합	상가	2	210	94.4251	247,000,000	2,615,830	담보	2025-07-04
c	광산구 쌍암동 694-59	쌍암중흥에스-클래스리버시티	111	2	213	109.8628	404,000,000	3,677,314	담보	2025-11-21

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

| 사례 위치도



※ 자료 : 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 낙찰가율

지역통계		광주광역시			복구			오룡동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	주상복합 (상가)	33.11%	33.62%	4	39.29%	40.25%	3	-	-	-
6개월 평균	주상복합 (상가)	25.76%	25.81%	3	31.33%	31.87%	2	-	-	-

※ 출처 : 부동산 태인(2025.03.27. ~ 2026.03.27.)

3. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 입지여건 및 개별특성과 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 상기와 같이 산출된 대상물건의 시산가액 단가는 평가사례 가격 수준 및 거래사례 가격수준과 유사한 수준을 형성하고 있으므로 적정성이 인정되며 수용가능한 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련 번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가격(c, a×b=c) (원)	결정가격 (원)
1	2,222,865	955,3998	2,123,724,776	2,120,000,000
2	2,121,550	834,7315	1,770,924,614	1,770,000,000
합계				3,890,000,000

※ 결정가격의 경우, 백만원 단위에서 반올림 하였음.

2. 결정의견

평가대상 집합건물의 주위환경, 내·외부 요인 및 층별·위치별 효용과 인근 유사 집합건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 대상물건의 시장성 등을 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조 제1항 의거 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 감정평가액으로 결정하였음.

(구분건물) 감정평가 명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정		
1	광주광역시 북구 오룡동 [도로명주소] 광주광역시 북구 엠코로 26	1114-7 첨단한국 아델리움57 그리니티	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
					지2층	1,483.5714		
					지1층	1,539.8944		
					1층	121.6187		
					2층	984.7885		
					3층	864.1202		
					4층	303.7717		
					5층	536.0934		
					6층	536.0934		
					7층	536.0934		
					8층	536.0934		
					9층	536.0934		
					10층	536.0934		
					11층	536.0934		
					12층	536.0934		
					13층	536.0934		
					14층	536.0934		
					15층	417.7499		
16층	417.7499							
17층	417.7499							
18층	417.7499							
(1)	"	"	대	일반상업지역	1,863.6			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	955.3998	955.3998	2,120,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	152.2601 1,863.6 × --- 1,863.6	152.2601		
							※ 배분가액	
						토지:	954,000,000	
						건물:	1,166,000,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	834.7315	834.7315	1,770,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	133.0307 1,863.6 × --- 1,863.6	133.0307		
							※ 배분가액	
						토지:	796,500,000	
						건물:	973,500,000	
합계							₩3,890,000,000.-	

광역위치도

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 제2층 제201호 外
-----	------------------------------------



위 치 도

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 제2층 제201호 외
-----	------------------------------------

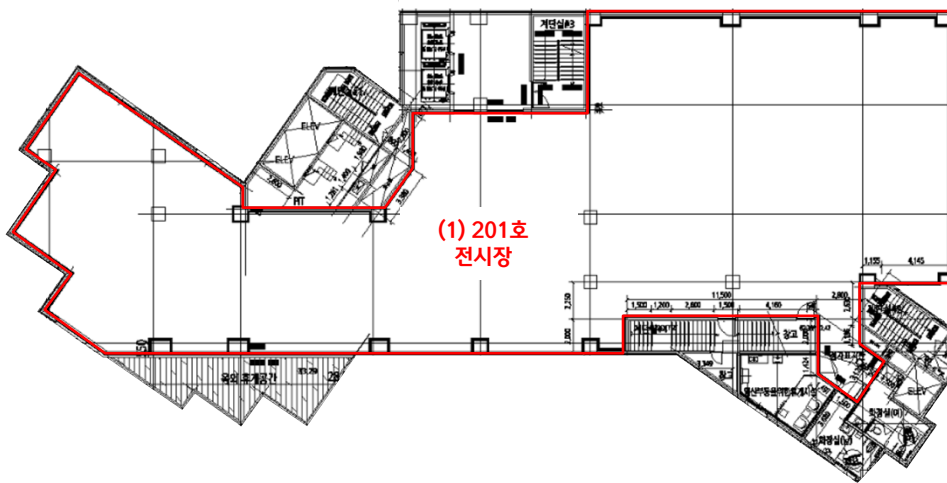


호별배치도 및 내부구조도



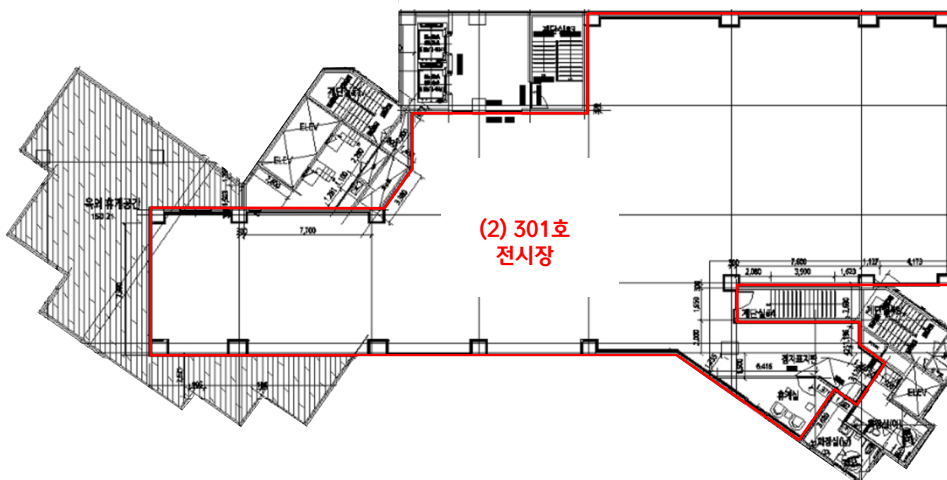
No scale

호별배치도



<(1) 제2층 제201호>

호별배치도



<(2) 제3층 제301호>

사진용지



【 전체 건물 전경 】



【 전체 건물 전경 】

사진용지



【 주위환경 】



【 주위환경 】

사진용지



【 대상물건 (1) 외부전경 】



【 대상물건 (1) 내부전경 】

사진용지



【 대상물건 (2) 외부전경 】



【 대상물건 (2) 내부전경 】