

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	광주광역시 남구 봉선동 156-1 외 소재 부동산(근린생활시설 2개호, 아파트 20세대) 감정평가
의뢰인	디비저축은행
감정평가서 번호	m1-267031707



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)명문감정평가법인

A 서울특별시 종로구 창경궁로 143 401호(원남동, 세종타워)
T 02-517-1369 F 02-517-1361

감정평가 심사인증서


인증서번호	제26202호	발급일자	2026-04-03
평가서번호	m1-267031707	제출처	코리아신탁
물건종별	구분건물	평가목적	공매
평가기관	(주)명문감정평가법인 본사	감정평가사	권혁만
건명	광주광역시 남구 봉선동 156-1외 소재 부동산		
물건소재지	광주광역시 남구 봉선동 156-1외 5필지 한국아멜리움57노블리티 제1층 제1호 외		
감정평가액	42,879,000,000원		

이 감정평가서가 (주)명문감정평가법인의 감정평가심사규정에 따라
적법하고 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가 심사위원장



이 감정평가서에 대한 심사가 감정평가 심사위원회의 규정에 따라
공정하게 수행되었음을 확인하고 본 인증서를 발행합니다.

국토교통부 인가법인/우수기술보유 기업인증
 (주) 명문감정평가법인 대표이사



(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인
대표이사 어두선



감정평가사 권혁만

권혁만



감정평가액	삼백사십억구백만원정 (₩34,009,000,000.-)					
의뢰인	디비저축은행	감정평가 목적	공매			
제출처	코리아신탁	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	코리아신탁 ((유)승민도시개발)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026. 03. 25	2026. 03. 25	2026. 04. 02		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	근린생활 시설	2개호	근린생활 시설	2개호	-	3,759,000,000
	아파트	20세대	아파트	20세대	-	30,250,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩34,009,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

연동훈





I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 남구 봉선동 소재 "유안초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대)으로서, 코리아신탁의 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2026년 3월 25일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 25일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「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 시산가액의 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 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.

■ 「감정평가실무기준」 610-3.1.3 (구분소유 부동산의 감정평가방법)

- ① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.
- ② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.
- ③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 「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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

8. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 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 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

9. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- (2) 귀 행 요청에 의거 토지·건물의 배분비율을 기재하였으며, 토지·건물의 배분비율은 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(법원감정평가실무, 2024), 아파트의 토지·건물 배분비율표(법원감정평가실무, 2024) 및 개별 부동산의 특성 등을 고려하였음.
- (3) 본건 중 일련번호(서)(제1402호) 및 일련번호(어)(제1501호)는 다락이 있어 이를 개별요인에 반영하여 평가하였음. (후첨 건물개황도 및 사진용지 참조)



II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 건물 개요[집합건축물대장 기준]

소재지 도로명주소	광주광역시 남구 봉선동 156-1 외 5필지 [도로명주소]광주광역시 남구 봉선2로 77 (봉선동)				
건물명, 층, 호	한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대				
건물의 개황	주용도	층수		주구조/지붕	사용승인일
		지하	지상		
	공동주택(아파트), 근린생활시설	2	15	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트	2025.03.11

2. 감정평가 대상물건 개요

일련 번호	층/호	용도	건물면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	합계		
가	1/1	근린생활시설	558.888	434.9057	993.7937	263.8063	-
나	1/2	근린생활시설	145.0213	112.8502	257.8715	68.453	-
다	2/202	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
라	4/402	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
마	5/502	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
바	6/601	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
사	6/602	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층/호	용도	건물면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	합계		
아	7/701	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
자	8/801	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
차	8/802	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
카	9/901	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
타	10/1001	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
파	10/1002	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
하	11/1101	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
거	11/1102	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
너	12/1201	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
더	12/1202	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
러	13/1301	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
머	13/1302	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
버	14/1401	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
서	14/1402	아파트	112.5467	101.9713	214.518	56.9447	다락소재
어	15/1501	아파트	130.6305	119.918	250.5485	66.509	다락소재



III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출과정

1. 개요

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

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래금액(원) 전유단가(원/m ²)	거래시점
							사용승인일
#1	봉선동 475 외 1필지	봉선동 한국아델리움57 리미티드	101/1/ 근린생활시설-4	106.1948	57.3766	753,829,600 @7,100,000	2025.12.01
							2024.03.04
#2	봉선동 1080	봉선2차 남양휴튼	205/ 1/104	335.5796	122.6083	2,428,800,000 @7,240,000	2025.05.29
							2011.01.31
#3	봉선동 1076	포스코더샵 아파트	상가동1/ 2/208	42	54	220,000,000 @5,240,000	2025.05.23
							2004.12.23
#4	봉선동 1085	봉선3차 한국아델리움	305/ 11/1102	84.9738	59.0985	960,000,000 @11,300,000	2025.11.11
							2014.11.19
#5	봉선동 70	한국아델리움 1단지아파트	102/ 8/804	129.6596	61.1033	1,510,000,000 @11,600,000	2025.09.30
							2006.10.30
#6	봉선동 606	봉선1차 남양휴튼	103/ 15/1503	158.6392	73.9253	1,785,000,000 @11,300,000	2025.12.03
							2009.02.24
#7	봉선동 107	쌍용스윗닷홈	105/ 15/1502	120.5379	54.1918	1,350,000,000 @11,200,000	2025.08.18
							2005.06.08

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원))



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교 거래사례 선정

■ 비교사례 선정 및 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

본건 일련번호	비교사례 선정
가, 나	거래사례 #1
다-어	거래사례 #4

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	봉선동 475 외 1필지	봉선동 한국아델리움57 리미티드	101/1/ 근린생활시설-4	106.1948	57.3766	753,829,600 @7,100,000	2025.12.01
							2024.03.04
#4	봉선동 1085	봉선3차 한국아델리움	305/ 11/1102	84.9738	59.0985	960,000,000 @11,300,000	2025.11.11
							2014.11.19

3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 매 분기 발표하는 “집합상가 자본수익률 (광주 봉선동)”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		기준시점 / 거래시점	2025.12.01 / 2026.03.25
광주 집합상가	-0.187% (0.99813)	분기별 자본수익률	2025년 04분기 : -0.15 2026년 01분기 : -0.15 (2025년 04분기 자료)
		산식	$(1-0.0015*31/92)*(1-0.0015*84/92) \approx 0.99813$

※ 미발표된 분기별 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 적용하여 연장사정함.

■ 비교 거래사례 #4

대상물건은 아파트로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 “아파트 매매가격지수 (광주 남구)”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상	2026.03.25	2026.02	99.9	1.00100
거래사례	2025.11.11	2025.10	99.8	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용하여 연장사정함.

5. 가치형성요인 비교

■ 상업용 [본건 일련번호 가 / 비교사례 #1]

조건		구분	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심부와의 접근성	공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 사례대비 고객의 유동성 및 적합성 등에서 열세함.
			인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
			교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
			고객의 유동성 및 적합성		
	상권의 특성		인근 이용상황과의 관계성		
			유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
상권의 역동성					
(단지) 내부요인	건물의 규모	0.95	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	0.95	본건은 사례대비 건물 전체 공실률 등에서 열세함.
	건물의 구조 및 설비		재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
			층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도		경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설의 상태		지상·지하 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	효용	0.85	층별 효용	0.85	본건은 사례대비 위치별 효용 및 전유부분의 면적 크기 등에서 열세함.
			위치별 효용(호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등))		
	전유면적 및 대지사용권		전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	1.00	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제		각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		장래 동향 등		
계				0.727	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 일련번호 나 / 비교사례 #1]

조건	비교항목	구분		격차율	비고
		비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	0.90	상업지역 중심부와의 접근성	본건은 사례대비 고객의 유동성 및 적합성 등에서 열세함.	
			공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
			차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
			교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성		고객의 유동성 및 적합성		
			인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성					
	상권의 역동성				
(단지) 내부요인	건물의 규모	0.95	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	본건은 사례대비 건물 전체 공실률 등에서 열세함.	
	건물의 구조 및 설비		재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
			층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도		경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설의 상태		지상·지하 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	효용	1.00	층별 효용	본건과 사례가 대체로 대등함.	
			위치별 효용(호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등))		
	전유면적 및 대지사용권		전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	1.00	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	본건과 사례가 대체로 대등함.	
	행정적 규제		각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		장래 동향 등		
계		0.855	-		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 다,라,마,사 / 비교사례 #4]

조건		구분	격차율	비고
조건	비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편의시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 및 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성), 자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)				
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 층 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
	향별 효용			
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.012	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 바 / 비교사례 #4]

조건		구분	격차율	비고
조건	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
		교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성),		
환경	자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)			
	거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 총 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	1.00	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세하나 평면방식(타입 등) 등에서 우세하여 전체적으로 대등함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.032	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 차,파,거,더 / 비교사례 #4]

조건		구분	격차율	비고
조건	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
		교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성), 자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
환경	거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)			
	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 총 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
(단지) 내부요인	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
건물의 노후도		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
주차시설 및 주민공동시설의 상태		세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
호별요인		보안 및 유지관리 체계 및 관리상태	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	효용	층별 효용		
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타요인	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부		
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	계	계		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 아,자,카,타,하,너 / 비교사례 #4]

		구분		
조건	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편의시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지-단지의 여건(경사지, 고저)		
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등학교의 편리성), 자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)				
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 층 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	1.02	본건은 사례대비 평면방식(타입 등) 등에서 우세함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.053	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 머 / 비교사례 #4]

구분		격차율	비고	
조건	비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교통 및 도보의 편의성	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성),		
		자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
		거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)		
환경				
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 층 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	1.02	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.053	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 리,버 / 비교사례 #4]

조건		구분	격차율	비고
조건	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편의시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 및 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성), 자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)				
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 총 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	1.04	본건은 사례대비 평면방식(타입 등) 및 층별 효용 등에서 우세함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.074	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 서 / 비교사례 #4]

		구분		격차율	비고
조건	비교항목	세부항목			
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편의시설과의 거리 및 편의성		0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 및 획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성), 자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)			
거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)					
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 층 세대수, 건물의 최고 층수		1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성			
보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
호별요인	효용	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		1.18	본건은 사례대비 층별 효용 및 다락 유무 등에서 우세함.
		층별 효용			
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부		1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등			
계				1.218	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 어 / 비교사례 #4]

조건	구분		격차율	비고
	비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편의시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
		교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성),		
환경	자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)			
	거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 층 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	1.20	본건은 사례대비 평면방식(타입 등), 층별 효용 및 다락 유무 등에서 우세함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.239	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유 면적(m ²)	비교사례 거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)		
가	558.888	7,100,000	1.000	0.99813	0.727	5,150,000	2,878,273,200	2,880,000,000
나	145.0213	7,100,000	1.000	0.99813	0.855	6,060,000	878,829,078	879,000,000
다	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.012	11,400,000	1,383,010,380	1,380,000,000
라	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.012	11,400,000	1,383,010,380	1,380,000,000
마	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.012	11,400,000	1,383,010,380	1,380,000,000
바	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,548,751,230	1,550,000,000
사	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.012	11,400,000	1,383,010,380	1,380,000,000
아	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.053	11,900,000	1,575,225,610	1,580,000,000
자	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.053	11,900,000	1,575,225,610	1,580,000,000
차	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,419,405,390	1,420,000,000
카	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.053	11,900,000	1,575,225,610	1,580,000,000
타	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.053	11,900,000	1,575,225,610	1,580,000,000
파	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,419,405,390	1,420,000,000
하	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.053	11,900,000	1,575,225,610	1,580,000,000
거	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,419,405,390	1,420,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유 면적(m ²)	비교사례 거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)		
너	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.053	11,900,000	1,575,225,610	1,580,000,000
더	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,419,405,390	1,420,000,000
러	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.074	12,100,000	1,601,699,990	1,600,000,000
머	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.053	11,900,000	1,443,668,730	1,440,000,000
버	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.074	12,100,000	1,601,699,990	1,600,000,000
서	112.5467	11,300,000	1.000	1.00100	1.218	13,800,000	1,553,144,460	1,550,000,000
어	130.6305	11,300,000	1.000	1.00100	1.239	14,000,000	1,828,827,000	1,830,000,000

※ 시산가액은 백만원 단위 이하에서 반올림함.



IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	평가금액(원) 전유단가(원/㎡)	기준시점
							사용승인일
㉠	봉선동 156	봉선동 가로수빌딩	-/ 1/106	28.68	법원경매	210,000,000 @7,320,000	2025.11.12
							2017.01.26
㉡	봉선동 138-2	플러스존	-/ 1/134	52.5	담보	360,000,000 @6,860,000	2024.11.19
							2006.10.04
㉢	봉선동 621	-	주건축물제1/ 2/201	300	담보	1,661,000,000 @5,540,000	2025.04.02
							2025.03.27
㉣	봉선동 475 외 1필지	봉선동 한국아델리움 57 리미티드	101/ 8/801	117.8204	부실(채권) 담보	1,370,000,000 @11,600,000	2025.08.22
							2024.03.04
㉤	봉선동 624-1 외 6필지	봉선동 한국아델리움 57 디오브	-/ 12/1202	118.8376	담보	1,350,000,000 @11,400,000	2025.03.27
							2025.02.21
㉥	봉선동 1085	봉선3차 한국아델리움	303/ 14/1404	84.9738	법원경매	883,000,000 @10,400,000	2023.04.21
							2014.11.19

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	주위환경	가격수준 (원/전유면적㎡)	기타
근린생활시설	일반 상가지대	5,500,000 ~ 6,500,000	위치, 연식, 면적 등에 따라 가격수준이 상이할 수 있음.
아파트	일반 상가지대, 아파트 단지	10,000,000 ~ 12,000,000	위치, 연식, 면적 등에 따라 가격수준이 상이할 수 있음.

(출처 : 인근 부동산)



3. 경매 동향

용도별	광주 남구 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	24,593,773,300	13,947,847,700	56.7	180	20	11.1
아파트상가	4,071,000,000	1,941,280,000	47.7	89	7	7.9
아파트	14,370,700,000	11,552,177,745	80.4	155	55	35.5

(출처 : 인포케어)



V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	한국아델리움57노블리티 제1층 제1호	558.888	263.8063	2,880,000,000
나	한국아델리움57노블리티 제1층 제2호	145.0213	68.453	879,000,000
다	한국아델리움57노블리티 제2층 제202호	121.3167	61.3219	1,380,000,000
라	한국아델리움57노블리티 제4층 제402호	121.3167	61.3219	1,380,000,000
마	한국아델리움57노블리티 제5층 제502호	121.3167	61.3219	1,380,000,000
바	한국아델리움57노블리티 제6층 제601호	132.3719	67.2634	1,550,000,000
사	한국아델리움57노블리티 제6층 제602호	121.3167	61.3219	1,380,000,000
아	한국아델리움57노블리티 제7층 제701호	132.3719	67.2634	1,580,000,000
자	한국아델리움57노블리티 제8층 제801호	132.3719	67.2634	1,580,000,000
차	한국아델리움57노블리티 제8층 제802호	121.3167	61.3219	1,420,000,000
카	한국아델리움57노블리티 제9층 제901호	132.3719	67.2634	1,580,000,000
타	한국아델리움57노블리티 제10층 제1001호	132.3719	67.2634	1,580,000,000
파	한국아델리움57노블리티 제10층 제1002호	121.3167	61.3219	1,420,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
하	한국아델리움57노블리티 제11층 제1101호	132.3719	67.2634	1,580,000,000
거	한국아델리움57노블리티 제11층 제1102호	121.3167	61.3219	1,420,000,000
너	한국아델리움57노블리티 제12층 제1201호	132.3719	67.2634	1,580,000,000
더	한국아델리움57노블리티 제12층 제1202호	121.3167	61.3219	1,420,000,000
러	한국아델리움57노블리티 제13층 제1301호	132.3719	67.2634	1,600,000,000
머	한국아델리움57노블리티 제13층 제1302호	121.3167	61.3219	1,440,000,000
버	한국아델리움57노블리티 제14층 제1401호	132.3719	67.2634	1,600,000,000
서	한국아델리움57노블리티 제14층 제1402호	112.5467	56.9447	1,550,000,000
어	한국아델리움57노블리티 제15층 제1501호	130.6305	66.509	1,830,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 거래사례, 평가사례, 부동산 탐문조사 등에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료에 의해 적절히 지지되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 남구 봉선동 [도로명주소] 광주광역시 남구 봉선2로 77	156-1,	공동주택 (아파트) ,근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
		156-16,			지2층	1,411.2568		
		156-22,			지1층	1,212.3868		
		156-24,			1층	987.7419		
		156-27,			2층 ~ 13층 각	308.033		
		156-28			14층	298.963		
		한국아델			15층	176.1459		
		리움57						
		노블리티						
1	상동	156-1	대	제3종 일반주거지역	676			
2	상동	156-16	대	제3종 일반주거지역	331			
3	상동	156-22	전	제3종 일반주거지역	158			
4	상동	156-24	대	제3종 일반주거지역	455			
5	상동	156-27	대	제3종 일반주거지역	436			
6	상동	156-28	대	제3종 일반주거지역	10			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
가				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제1층 제1호	558.888	558.888	2,880,000,000		비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					263.8063				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	263.8063							
				2,066					
						토지·건물	배분내역		
						토 지:	1,296,000,000		
						건 물:	1,584,000,000		
나				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제1층 제2호	145.0213	145.0213	879,000,000		비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					68.453				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	68.453							
				2,066					
						토지·건물	배분내역		
						토 지:	395,550,000		
						건 물:	483,450,000		
다				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제2층 제202호	121.3167	121.3167	1,380,000,000		비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					61.3219				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	61.3219							
				2,066					
						토지·건물	배분내역		
						토 지:	552,000,000		
						건 물:	828,000,000		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
라				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제4층 제402호	121.3167	121.3167	1,380,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)	
					61.3219				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	61.3219							
	2,066								
				토지·건물	배분내역				
				토 지:	552,000,000				
				건 물:	828,000,000				
마				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제5층 제502호	121.3167	121.3167	1,380,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)	
					61.3219				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	61.3219							
	2,066								
				토지·건물	배분내역				
				토 지:	552,000,000				
				건 물:	828,000,000				
바				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제6층 제601호	132.3719	132.3719	1,550,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)	
					67.2634				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	67.2634							
	2,066								
				토지·건물	배분내역				
				토 지:	620,000,000				
				건 물:	930,000,000				

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
사				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	121.3167	121.3167	1,380,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					61.3219			
				1~6. 소유권대지권	2,066 x----	61.3219		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	552,000,000	
						건 물:	828,000,000	
아				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	132.3719	132.3719	1,580,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					67.2634			
				1~6. 소유권대지권	2,066 x----	67.2634		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	632,000,000	
						건 물:	948,000,000	
자				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	132.3719	132.3719	1,580,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					67.2634			
				1~6. 소유권대지권	2,066 x----	67.2634		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	632,000,000	
						건 물:	948,000,000	

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대						
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		
차				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	121.3167	121.3167	1,420,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1~6. 소유권대지권	2,066 x---- 2,066	61.3219 61.3219		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지:		568,000,000	
					건 물:		852,000,000	
카				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	132.3719	132.3719	1,580,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1~6. 소유권대지권	2,066 x---- 2,066	67.2634 67.2634		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지:		632,000,000	
					건 물:		948,000,000	
타				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	132.3719	132.3719	1,580,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1~6. 소유권대지권	2,066 x---- 2,066	67.2634 67.2634		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지:		632,000,000	
					건 물:		948,000,000	

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대							
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			
파				(내)	철근콘크리트구조 제10층 제1002호	121.3167	121.3167	1,420,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				61.3219					
				2,066 x---- 2,066		61.3219			
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지:	568,000,000		
						건 물:	852,000,000		
하				(내)	철근콘크리트구조 제11층 제1101호	132.3719	132.3719	1,580,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				67.2634					
				2,066 x---- 2,066		67.2634			
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지:	632,000,000		
						건 물:	948,000,000		
거				(내)	철근콘크리트구조 제11층 제1102호	121.3167	121.3167	1,420,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				61.3219					
				2,066 x---- 2,066		61.3219			
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지:	568,000,000		
						건 물:	852,000,000		

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대						
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		
너				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	132.3719	132.3719	1,580,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					67.2634			
				1~6. 소유권대지권	2,066 x----	67.2634		
					2,066			
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		632,000,000	
					건 물:		948,000,000	
더				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	121.3167	121.3167	1,420,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					61.3219			
				1~6. 소유권대지권	2,066 x----	61.3219		
					2,066			
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		568,000,000	
					건 물:		852,000,000	
러				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	132.3719	132.3719	1,600,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					67.2634			
				1~6. 소유권대지권	2,066 x----	67.2634		
					2,066			
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		640,000,000	
					건 물:		960,000,000	

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
머				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	121.3167	121.3167	1,440,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					61.3219			
				1~6. 소유권대지권 2,066 x---- 2,066		61.3219		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		576,000,000	
					건 물:		864,000,000	
버				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	132.3719	132.3719	1,600,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					67.2634			
				1~6. 소유권대지권 2,066 x---- 2,066		67.2634		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		640,000,000	
					건 물:		960,000,000	
서				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호	112.5467	112.5467	1,550,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
					56.9447			
				1~6. 소유권대지권 2,066 x---- 2,066		56.9447		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		620,000,000	
					건 물:		930,000,000	

[구분건물]감정평가명세서

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대						
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		
어				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	130.6305	130.6305	1,830,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1~6. 소유권대지권	66.509 2,066 x---- 2,066	66.509		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 732,000,000 1,098,000,000	
	합 계			이 하		여 백	₩34,009,000,000.-	

[구분건물] 감정평가요항표

위치 및 주위환경	본건은 광주광역시 남구 봉선동 소재 '유안초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 각종 근린생활시설, 상가 및 점포 등이 소재하는 일반 상가지대로서 제반 주위 환경은 보통임.
교통상황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 중 한국아텔리움57노블리티 제1층 제1호 외 근린생활시설 1개호 및 아파트 20세대로서, (사용승인일 : 2025.3.11)</p> <p>- 근린생활시설 외벽 : 석재붙임 마감 등 내벽 : 내부 인테리어 마감 등 창호 : 새시 창호 등임.</p> <p>- 아파트 외벽 : 석재붙임 마감 등 내벽 : 벽지 마감 등 창호 : 새시 창호 등임.</p>
이용상태	<p>일련번호 (가, 나) : 근린생활시설로 이용중임. 일련번호 (다~어) : 아파트로 이용중임.</p>
설비내역	위생 및 급배수 설비, 승강기 설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비 등이 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접 도로 대비 대체로 완경사인 6필지(봉선동 156-1, 156-16, 156-22, 156-24, 156-27, 156-28) 일단의 사다리형 토지로서, 근린생활시설 및 아파트 건부지로 이용중임.
인접 도로상태 등	본건 남측으로 노폭 약 15M, 서측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로와 각각 접함.
토지이용계획 및 제한상태	<p><봉선동 156-1> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2009-09-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p> <p><봉선동 156-16> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p>

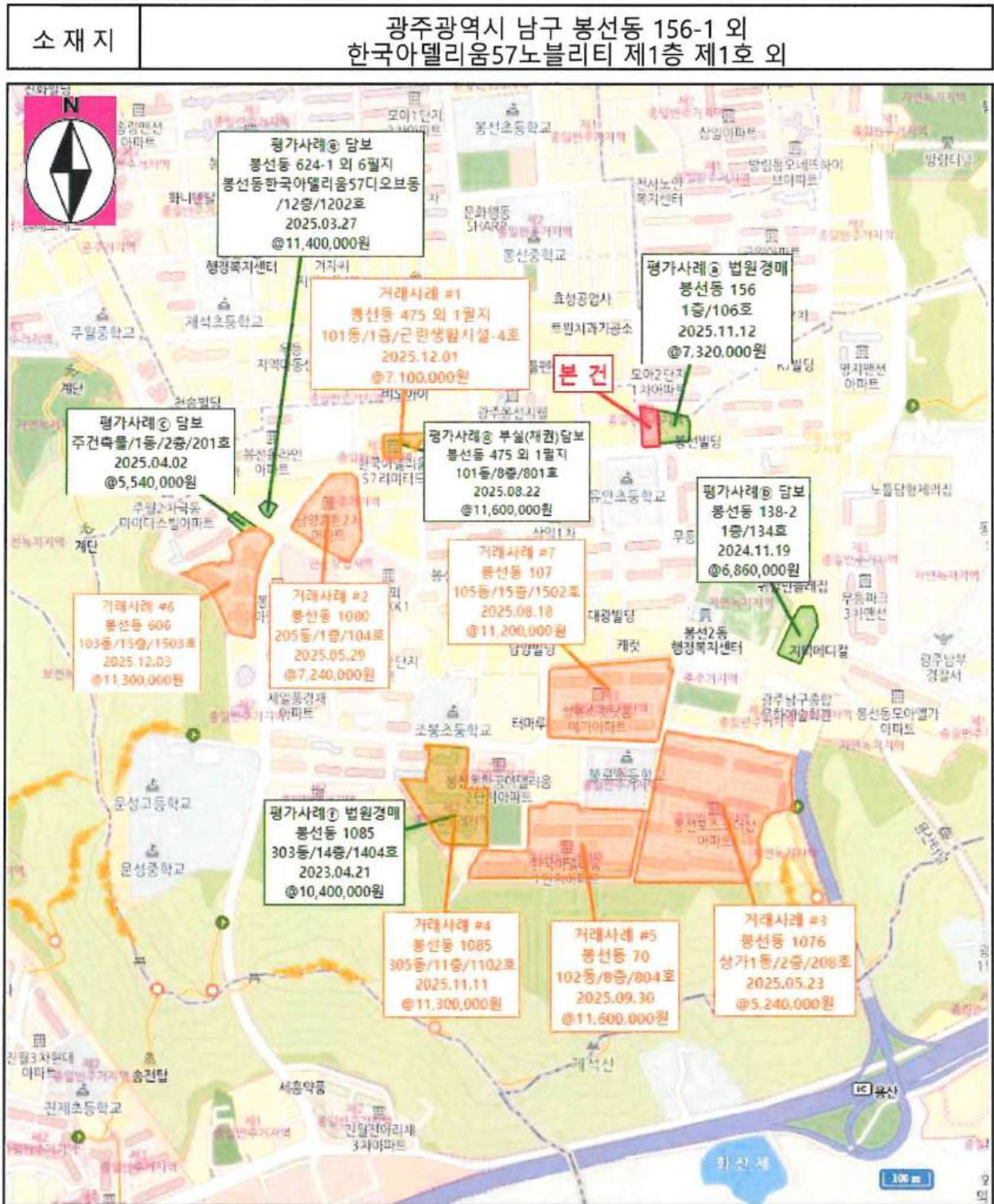
[구분건물] 감정평가요항표

	<p><봉선동 156-22> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 절대보호구역(2009-09-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p> <p><봉선동 156-24> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2009-09-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p> <p><봉선동 156-27> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p> <p><봉선동 156-28> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 절대보호구역(2009-09-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p>
공부와의 차이	없음.
임대관계 및 기타참고사항	임대관계 미상임.

광역위치도

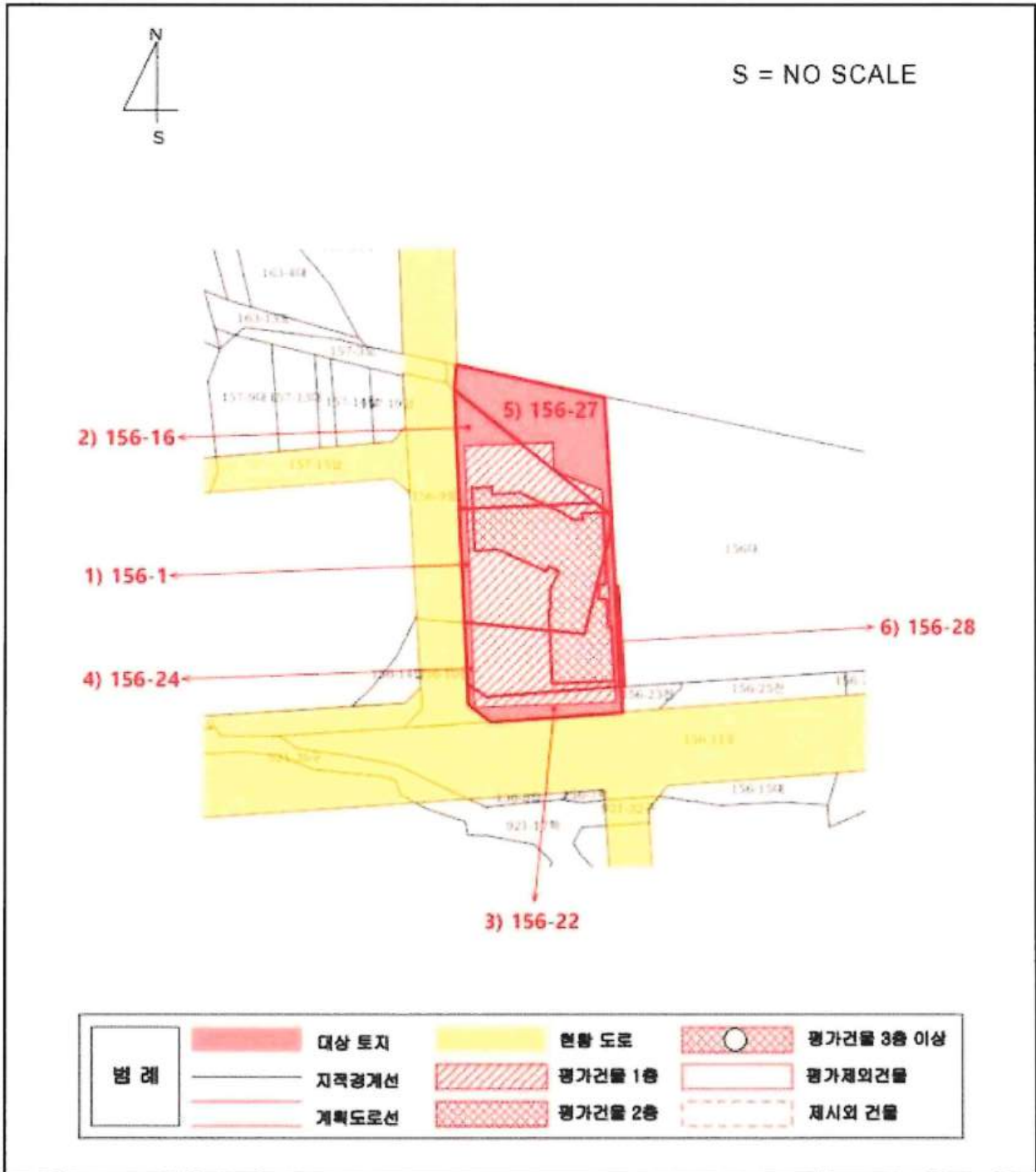


상세 위치도



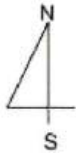
지적개황도

소재지 광주광역시 남구 봉선동 156-1 외
 한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외



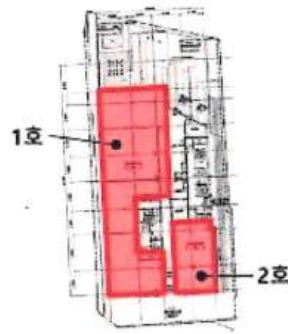
건물개황도

소재지 광주광역시 남구 봉선동 156-1 외
 한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외

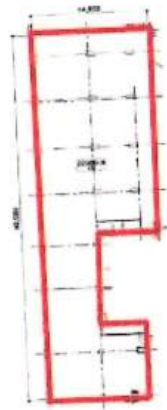


S = NO
SCALE

< 1층 호별배치도 >



< 1호 내부구조도 >



일련번호 (가)
1층 1호 558.888m²

< 2호 내부구조도 >



일련번호 (나)
1층 2호 145.0213m²

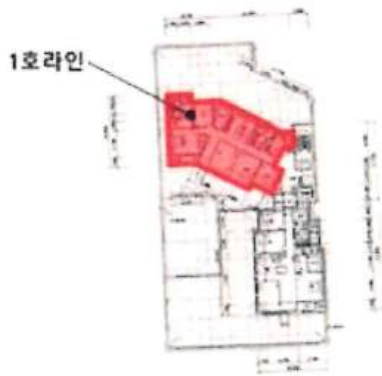
건물개황도

소재지 광주광역시 남구 봉선동 156-1 외
 한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외



S = NO
SCALE

< 1호라인 호별배치도 >



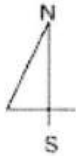
< 2층~14층 내부구조도 >



일련번호 (바), (아), (자), (카), (타), (하), (너), (러), (버)
1호라인 2층~14층
각 132.3719㎡

건물개황도

소재지	광주광역시 남구 봉선동 156-1 외 한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외
-----	--



S = NO
SCALE

< 2호라인 호별배치도 >



< 2층~13층 내부구조도 >



일련번호 (다), (라), (마), (사), (차), (파), (거), (더), (머)
2호라인 2층~13층
각 121.3167㎡

건물개황도

소재지 광주광역시 남구 봉선동 156-1 외
 한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외



S = NO
SCALE

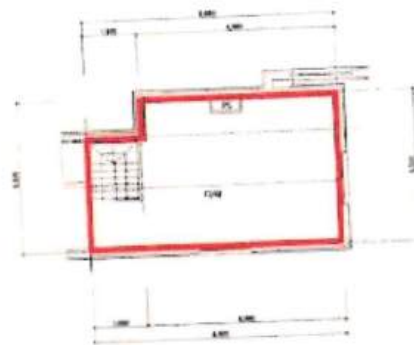
< 14층 호별배치도 >



< 1402호 내부구조도 >



일련번호 (서)
1402호
112.5467m²



일련번호 (서)
1402호 다락

건물개황도

소재지 광주광역시 남구 봉선동 156-1 외
 한국아델리움57노블리티 제1층 제1호 외



S = NO
SCALE

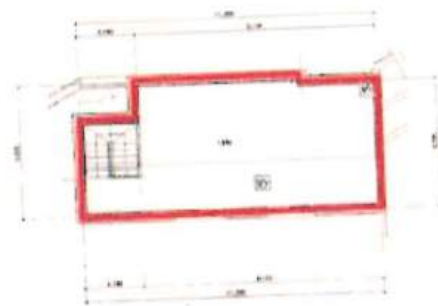
< 15층 호별배치도 >



< 1501호 내부구조도 >



일련번호 (어)
1501호
130.6305㎡



일련번호 (어)
1501호 다락

사 진 용 지



본건 전경



본건 주위환경(남측 접면도로)

사 진 용 지



본건 주위환경(서측 접면도로)



공동현관문 1

사 진 용 지



공동현관문 2



일련번호(가)(제1호) 내부

사 진 용 지



일련번호(나)(제2호) 내부



일련번호(자)(1호라인 132.3719㎡ 타입) 내부

사 진 용 지



일련번호(차)(2호라인 121.3167㎡ 타입) 내부



일련번호(서)(제1402호) 내부

사 진 용 지



일련번호(서)(제1402호) 다락



일련번호(어)(제1501호) 내부

사 진 용 지



일련번호(어)(제1501호) 다락

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	광주광역시 남구 봉선동 156-1 외 소재 부동산(아파트 6세대) 감정평가
의뢰인	디비저축은행
감정평가서 번호	m1-267031707-1



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)명문감정평가법인

A 서울특별시 종로구 창경궁로 143 401호(원남동, 세종타워)

T 02-517-1369

F 02-517-1361

[구분건물] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인
대표이사 어두선



감정평가사 권혁만
권혁만

권혁만



감정평가액	팔십팔억칠천만원정 (₩8,870,000,000.-)					
의뢰인	디비저축은행	감정평가 목적	공매			
제출처	코리아신탁	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	코리아신탁 ((유)승민도시개발)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026. 03. 25	2026. 03. 25	2026. 04. 02		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	6세대	아파트	6세대	-	8,870,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩8,870,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	김동훈				



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 남구 봉선동 소재 "유안초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외 5세대)으로서, 코리아신탁의 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2026년 3월 25일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 25일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「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 시산가액의 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 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.

■ 「감정평가실무기준」 610-3.1.3 (구분소유 부동산의 감정평가방법)

- ① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.
- ② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.
- ③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 「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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 감정평가의 방법

[1] 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

[2] 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

[3] 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

[4] 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.



8. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 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 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

9. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- (2) 귀 행 요청에 의거 토지·건물의 배분비율을 기재하였으며, 토지·건물의 배분비율은 아파트의 토지·건물 배분비율표(법원감정평가실무, 2024) 및 개별 부동산의 특성 등을 고려하였음.



II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 건물 개요(집합건축물대장 기준)

소재지 도로명주소	광주광역시 남구 봉선동 156-1 외 5필지 [도로명주소]광주광역시 남구 봉선2로 77 (봉선동)				
건물명, 층, 호	한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외 5세대				
건물의 개황	주용도	층수		주구조/지붕	사용승인일
		지하	지상		
	공동주택(아파트), 근린생활시설	2	15	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트	2025.03.11

2. 감정평가 대상물건 개요

일련 번호	층/호	용도	건물면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	합계		
가	3/301	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
나	3/302	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
다	4/401	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
라	5/501	아파트	132.3719	121.018	253.3899	67.2634	-
마	7/702	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-
바	9/902	아파트	121.3167	109.6908	231.0075	61.3219	-



III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출과정

1. 개요

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

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래금액(원) 전유단가(원/m ²)	거래시점
							사용승인일
#1	봉선동 1085	봉선3차 한국아델리움	305/11/1102	84.9738	59.0985	960,000,000 @11,300,000	2025.11.11
							2014.11.19
#2	봉선동 70	한국아델리움 1단지아파트	102/8/804	129.6596	61.1033	1,510,000,000 @11,600,000	2025.09.30
							2006.10.30
#3	봉선동 606	봉선1차 남양휴튼	103/15/1503	158.6392	73.9253	1,785,000,000 @11,300,000	2025.12.03
							2009.02.24
#4	봉선동 107	쌍용스윗닷홈	105/15/1502	120.5379	54.1918	1,350,000,000 @11,200,000	2025.08.18
							2005.06.08

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원))



[2] 비교 거래사례 선정

■ 비교사례 선정 및 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

본건 일련번호	비교사례 선정
가 ~ 바	거래사례 #1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	봉선동 1085	봉선3차 한국아멜리움	305/ 11/1102	84.9738	59.0985	960,000,000 @11,300,000	2025.11.11
							2014.11.19

3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000



4. 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

대상물건은 아파트로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 “아파트 매매가격지수 (광주 남구)”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상	2026.03.25	2026.02	99.9	1.00100
거래사례	2025.11.11	2025.10	99.8	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용하여 연장사정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 일련번호 가,다,라 / 비교사례 #1]

조건	비교항목	구분 세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성), 자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
		거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 층 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비 (승강기 등의 유무 및 상태)		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	1.00	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세하나 평면방식(타입 등) 등에서 우세하여 전체적으로 대등함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.032	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 나 / 비교사례 #1]

조건		구분	격차율	비고
조건	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편의시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 및 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등학교의 편리성), 자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
		거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 총 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.012	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 일련번호 마,바 / 비교사례 #1]

조건		구분	격차율	비고
조건	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익 시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건은 사례대비 공공시설과의 거리 및 편의성, 교육환경 등에서 열세함.
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 및 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성), 자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
		거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 총 세대수, 건물의 최고 층수	1.11	본건은 사례대비 건물 노후도 등에서 우세함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	효용	층별 효용	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.032	-



6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유 면적(m ²)	비교사례 거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)		
가	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,548,751,230	1,550,000,000
나	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.012	11,400,000	1,383,010,380	1,380,000,000
다	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,548,751,230	1,550,000,000
라	132.3719	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,548,751,230	1,550,000,000
마	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,419,405,390	1,420,000,000
바	121.3167	11,300,000	1.000	1.00100	1.032	11,700,000	1,419,405,390	1,420,000,000

※ 시산가액은 백만원 단위 이하에서 반올림함.



IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가목적	평가금액(원) 전유단가(원/m ²)	기준시점
							사용승인일
㉑	봉선동 475 외 1필지	봉선동 한국아델리움 57 리미티드	101/ 8/801	117.8204	부실(채권) 담보	1,370,000,000 @11,600,000	2025.08.22
							2024.03.04
㉒	봉선동 624-1 외 6필지	봉선동 한국아델리움 57 디오브	-/ 12/1202	118.8376	담보	1,350,000,000 @11,400,000	2025.03.27
							2025.02.21
㉓	봉선동 1085	봉선3차 한국아델리움	303/ 14/1404	84.9738	법원경매	883,000,000 @10,400,000	2023.04.21
							2014.11.19

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	주위환경	가격수준 (원/전유면적m ²)	기타
아파트	일반 상가지대, 아파트 단지	10,000,000 ~ 12,000,000	위치, 연식, 면적 등에 따라 가격수준이 상이할 수 있음.

(출처 : 인근 부동산)



3. 경매 동향

용도별	광주 남구 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	14,370,700,000	11,552,177,745	80.4	155	55	35.5

(출처 : 인포케어)



V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	한국아델리움57노블리티 제3층 제301호	132.3719	67.2634	1,550,000,000
나	한국아델리움57노블리티 제3층 제302호	121.3167	61.3219	1,380,000,000
다	한국아델리움57노블리티 제4층 제401호	132.3719	67.2634	1,550,000,000
라	한국아델리움57노블리티 제5층 제501호	132.3719	67.2634	1,550,000,000
마	한국아델리움57노블리티 제7층 제702호	121.3167	61.3219	1,420,000,000
바	한국아델리움57노블리티 제9층 제902호	121.3167	61.3219	1,420,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 거래사례, 평가사례, 부동산 탐문조사 등에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료에 의해 적절히 지지되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외 5세대						
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		
	광주광역시 남구 봉선동 [도로명주소] 광주광역시 남구 봉선2로 77	156-1, 156-16, 156-22, 156-24, 156-27, 156-28	공동주택 (아파트) ,근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 지2층 지1층 1층 2층 ~ 13층 14층 15층				
					1,411.2568			
					1,212.3868			
					987.7419			
					308.033			
					298.963			
					176.1459			
1	상동	156-1	대	제3종 일반주거지역	676			
2	상동	156-16	대	제3종 일반주거지역	331			
3	상동	156-22	전	제3종 일반주거지역	158			
4	상동	156-24	대	제3종 일반주거지역	455			
5	상동	156-27	대	제3종 일반주거지역	436			
6	상동	156-28	대	제3종 일반주거지역	10			

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외 5세대							
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			
가				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제3층 제301호	132.3719	132.3719	1,550,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)	
					67.2634				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	67.2634							
	2,066								
					토지·건물		배분내역		
					토 지:		620,000,000		
					건 물:		930,000,000		
나				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제3층 제302호	121.3167	121.3167	1,380,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)	
					61.3219				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	61.3219							
	2,066								
					토지·건물		배분내역		
					토 지:		552,000,000		
					건 물:		828,000,000		
다				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제4층 제401호	132.3719	132.3719	1,550,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)	
					67.2634				
1~6. 소유권대지권	2,066 x----	67.2634							
	2,066								
					토지·건물		배분내역		
					토 지:		620,000,000		
					건 물:		930,000,000		

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외 5세대						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	132.3719	132.3719	1,550,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1~6. 소유권대지권	2,066 x---- 2,066	67.2634 67.2634		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		620,000,000	
					건 물:		930,000,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	121.3167	121.3167	1,420,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1~6. 소유권대지권	2,066 x---- 2,066	61.3219 61.3219		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		568,000,000	
					건 물:		852,000,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	121.3167	121.3167	1,420,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1~6. 소유권대지권	2,066 x---- 2,066	61.3219 61.3219		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		568,000,000	
					건 물:		852,000,000	

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명		한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외 5세대						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩8,870,000,000.-	

(구분건물) 감정평가요항표

위치 및 주위환경	본건은 광주광역시 남구 봉선동 소재 '유안초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 각종 근린생활시설, 상가 및 점포 등이 소재하는 일반 상가지대로서 제반 주위 환경은 보통임.
교통상황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 중 한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외 아파트 5세대로서, (사용승인일 : 2025.3.11) 외벽 : 석재붙임 마감 등 내벽 : 벽지 마감 등 창호 : 새시 창호 등임.
이용상태	일련번호 (가~바) : 아파트로 이용중임.
설비내역	위생 및 급배수 설비, 승강기 설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비 등이 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접 도로 대비 대체로 완경사인 6필지(봉선동 156-1, 156-16, 156-22, 156-24, 156-27, 156-28) 일단의 사다리형 토지로서, 근린생활시설 및 아파트 건부지로 이용중임.
인접 도로상태 등	본건 남측으로 노폭 약 15M, 서측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로와 각각 접함.
토지이용계획 및 제한상태	<봉선동 156-1> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2009-09-23) <교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임. <봉선동 156-16> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임. <봉선동 156-22> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 절대보호구역(2009-09-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.

[구분건물] 감정평가요항표

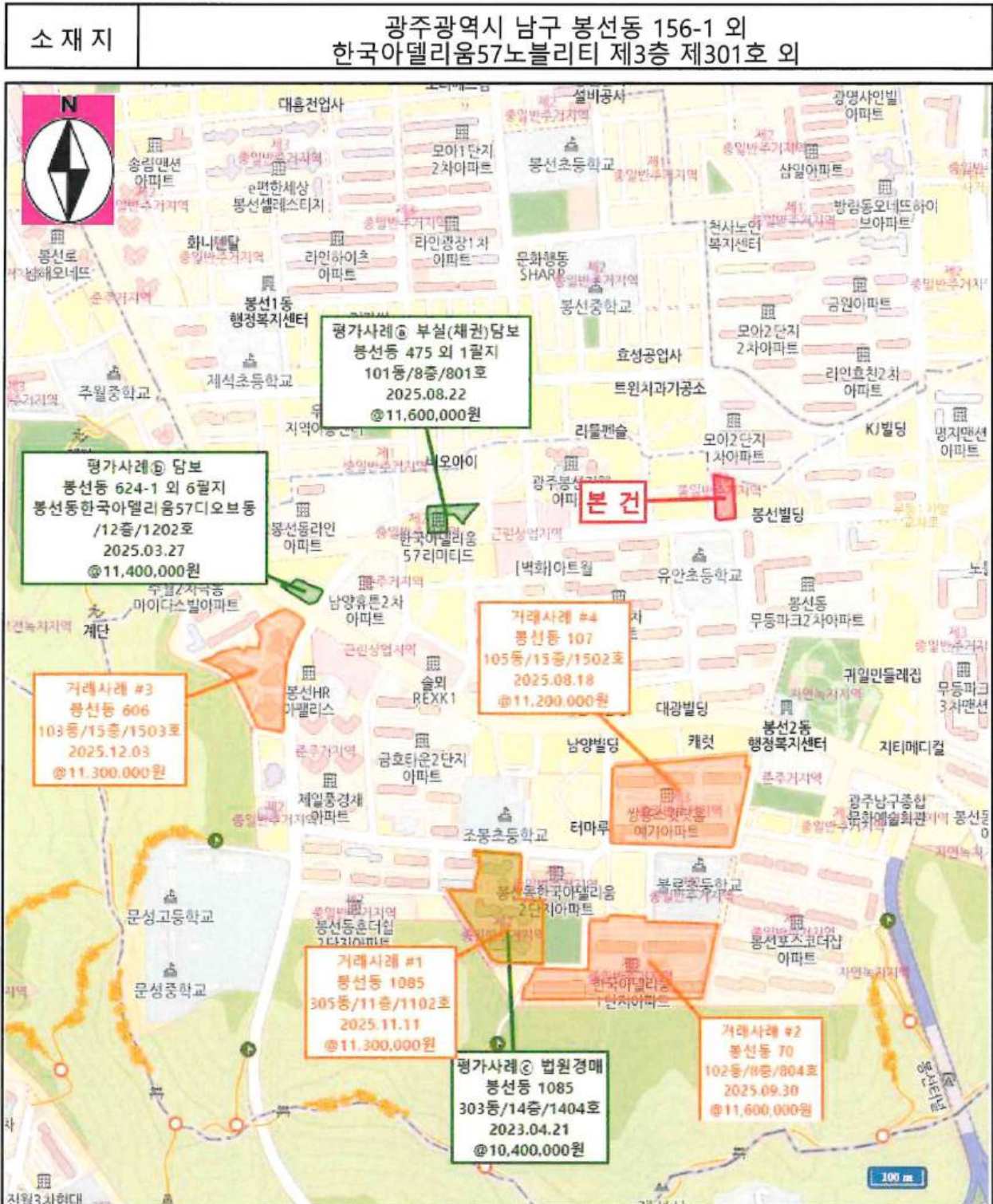
	<p><봉선동 156-24> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2009-09-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p> <p><봉선동 156-27> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-09-30)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p> <p><봉선동 156-28> : 제3종일반주거지역(2012-07-15), 절대보호구역(2009-09-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(2011-12-06)(유통산업발전법)임.</p>
공부와의 차이	없음.
임대관계 및 기타참고사항	임대관계 미상임.

광역위치도

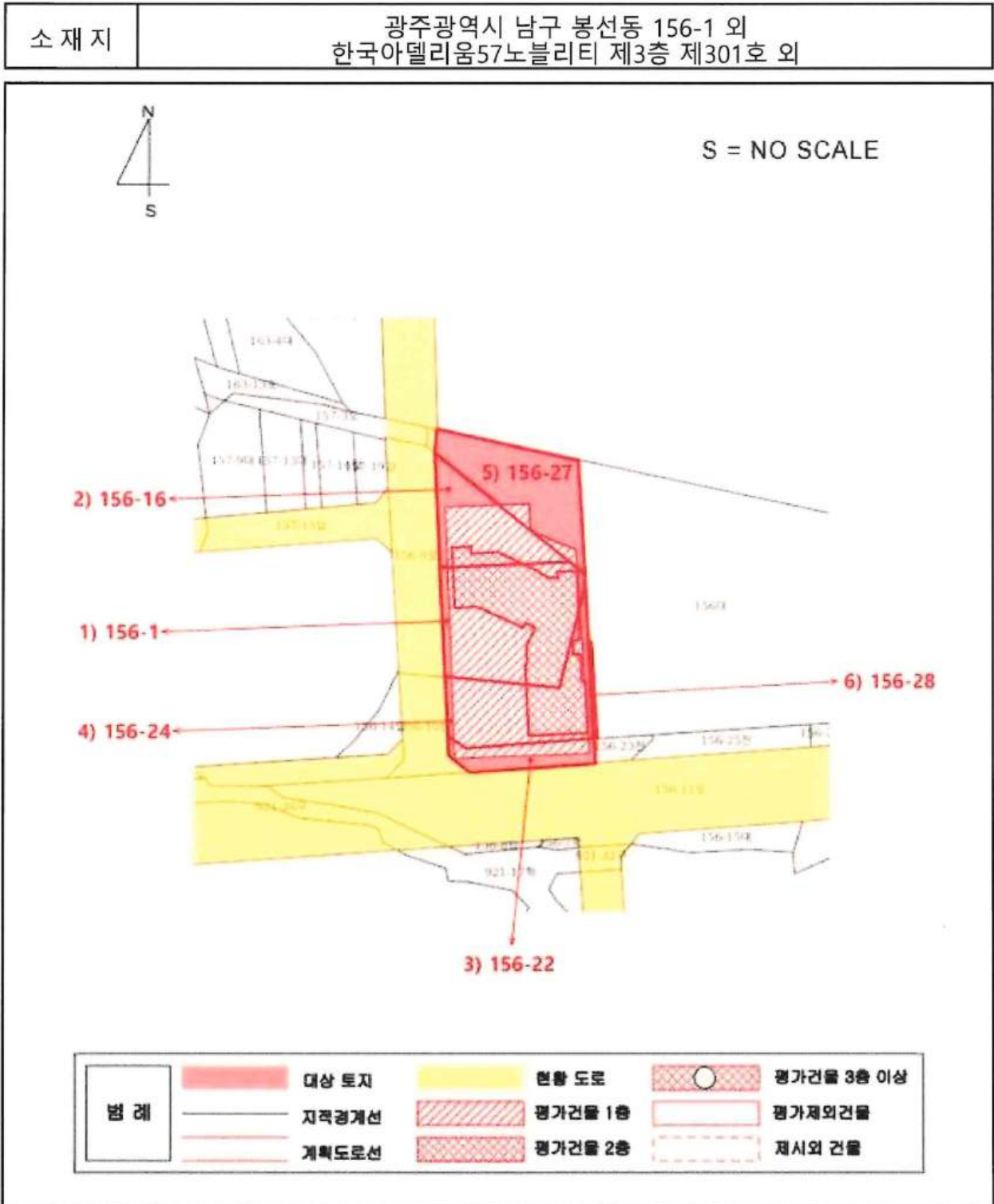
소재지 광주광역시 남구 봉선동 156-1 외
한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외



상세위치도



지적 및 건물개황도



건물개황도

소재지	광주광역시 남구 봉선동 156-1 외 한국아델리움57노블리티 제3층 제301호 외
-----	--



사 진 용 지



본건 전경



본건 주위환경(남측 접면도로)

사 진 용 지



본건 주위환경(서측 접면도로)



공동현관문 1

사 진 용 지



공동현관문 2



1호라인(132.3719㎡) 내부

사 진 용 지



2호라인(121.3167㎡) 내부