

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2024-0925-0010

시행일자 : 2024-10-02

수 신 : (주)우리투자증권

참 조 : —

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	번	호	결재·공람	
	처	리	과	
	담	당	자	

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024-09-25자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『광주광역시 서구 서창동 522-5 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 조사자 : 최승혁 감정평가사(010-6877-7241)

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

대표이사 신재범

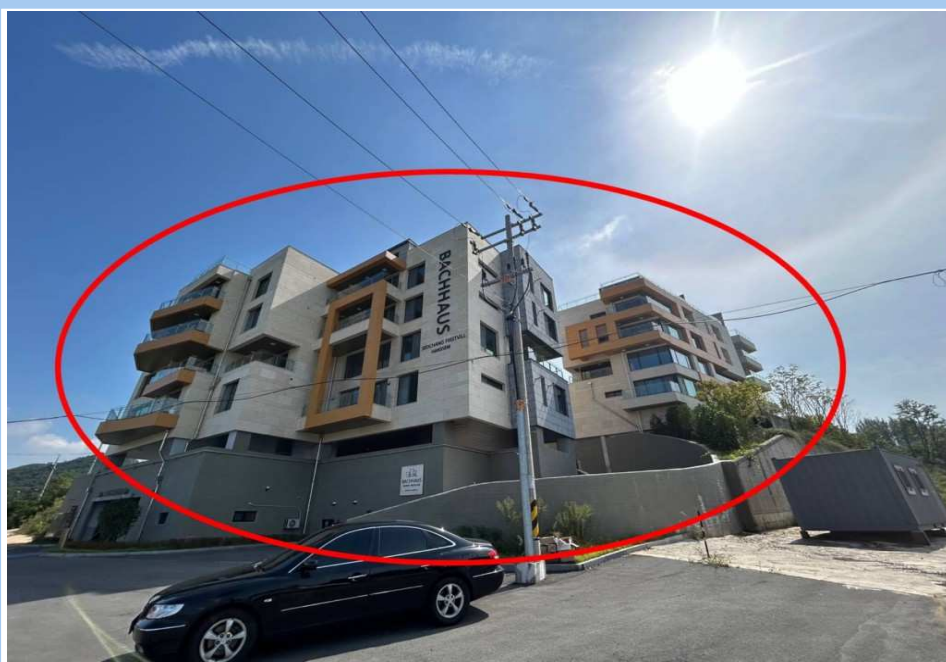
감정평가서

Appraisal Report


광주광역시 서구 서창동 522-5

NA2024-0925-0010

2024-10-02
(주)우리투자증권



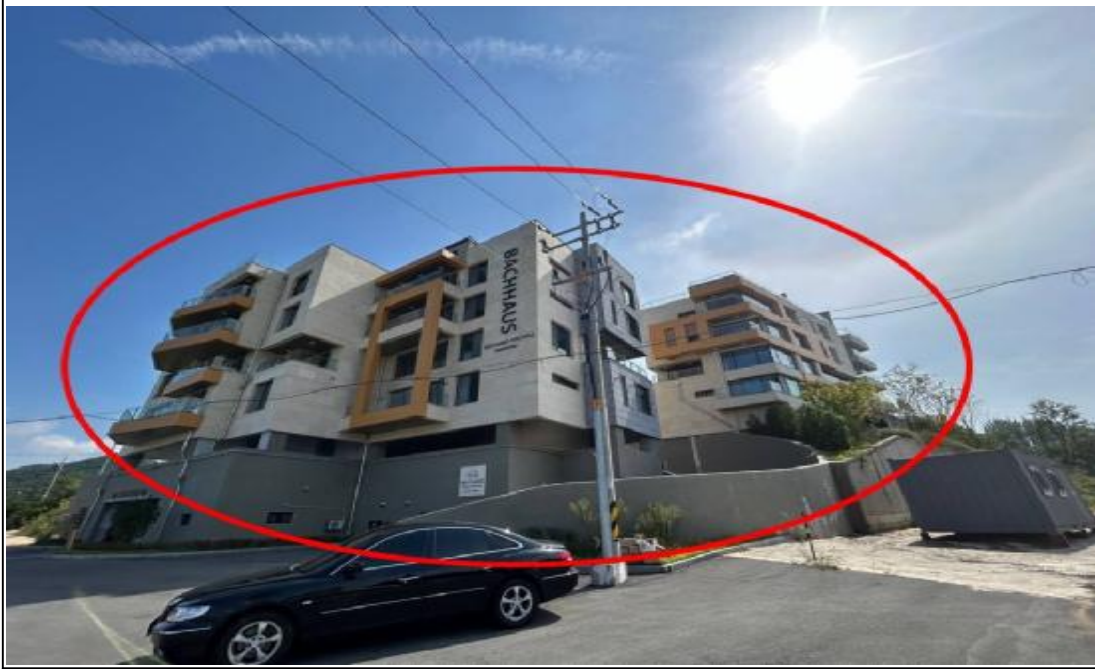
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.

 나라감정평가법인

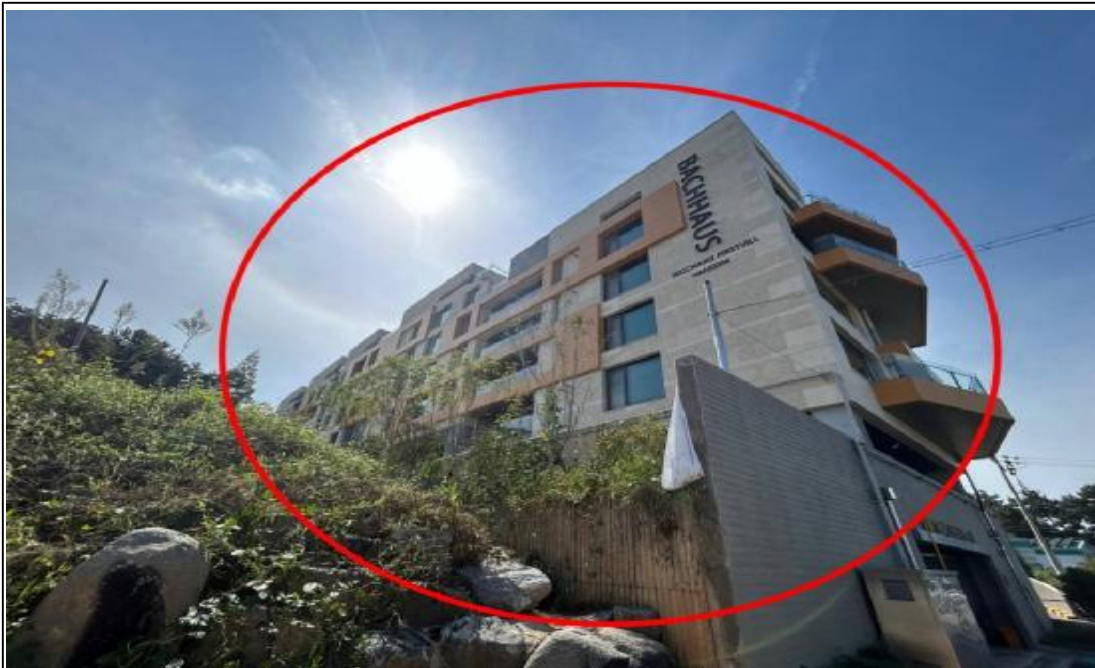
전화:02)737-8871 전송:02)739-2871



사 진 용 지



본건전경 / 북서측촬영



본건전경 / 북동측촬영

(구분건물)감정평가표

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

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액						
일백칠십구억육천구백만원정 (₩17,969,000,000.-)						
의뢰인		(주)우리투자증권	감정평가 목 적		공 매	
제출처		(주)우리투자증권	기준가치		시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명		대한토지신탁주식회사	감정평가 조 건		—	
목적 표시 근거		집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점		조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		—	2024.09.26		2024.10.02	2024.10.02
감 정 평 가 내 용	공 부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m²) 또는 수량	종 류	면적(m²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	16세대	구분 건물	16세대	—	17,969,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩17,969,000,000.-
심사확인인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	광주광역시 서구 서창동 522-5		
건물명 층, 호수	바흐하우스서창퍼스트빌 제1층 제101호 외 15세대		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	연립주택	사용승인일자	2023년 04월 27일

2. 감정평가액

기호	층, 호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1 ~ 16	제1층 제101호 외 15세대	2,642.8332	17,969,000,000	—
합계			₩17,969,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	소로한면	연립주택	@6,500,000원/m ² ~@7,500,000원/m ²	—
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 서구 서창동 소재 "서창동 주민센터" 남서측 인근에 위치하는 바흐 하우스서창퍼스트빌 제1층 제101호 외 15세대로서 (주)우리투자증권의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조2항에 따라 대상 물건의 특성을 고려하여, 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액을 산정하여 주방식인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 09월 26일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 09월 26일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 09월 26일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건 위치확인인 건축물현황도 및 소유자의 안내에 따라 확인하였는바 공매 진행시 참고 바람.

2) 참고사항

- 아래와 같은 별도등기 있으니 업무 진행 시 참고바람.

내 용	1토지(갑구37번, 38번 신탁등기, 갑구39번 가압류등기)
-----	-----------------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지		광주광역시 서구 서창동 522-5				
건 물 명		바흐하우스서창퍼스트빌				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률
1	제101동 제1층 제101호	127.7278	137.126152	264.853952	101.0783	48.2%
2	제101동 제1층 제102호	114.322	123.859446	238.181446	90.47	48.0%
3	제101동 제1층 제105호	298.1229	238.4514	536.5743	235.9228	55.6%
4	제101동 제1층 제106호	279.0946	228.1174	507.212	220.8647	55.0%
5	제101동 제2층 제201호	127.7278	137.126152	264.853952	101.0783	48.2%
6	제101동 제2층 제202호	114.322	123.859446	238.181446	90.47	48.0%
7	제101동 제2층 제203호	114.322	125.8344775	240.1564775	90.47	47.6%
8	제101동 제3층 제303호	114.322	125.8344775	240.1564775	90.47	47.6%
9	제101동 제3층 제306호	160.0736	129.189	289.2626	126.6762	55.3%
10	제101동 제4층 제401호	127.7278	137.126152	264.853952	101.0783	48.2%
11	제101동 제4층 제404호	113.888	125.8250225	239.7130225	90.1265	47.5%
12	제101동 제4층 제406호	160.0736	129.189	289.2626	126.6762	55.3%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

13	제102동 제1층 제101호	175.8091	176.712	352.5211	139.1285	49.9%
14	제102동 제1층 제102호	259.5718	264.8708	524.4426	205.415	49.5%
15	제102동 제3층 제301호	175.8091	176.712	352.5211	139.1285	49.9%
16	제102동 제4층 제401호	179.9191	180.6393	360.5584	142.381	49.9%
합 계		2,642.8332	2,560.472226	5,203.305425	2,091.4343	—
용 도		연립주택	사용승인일자	2023년	04월	27일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 광주광역시 서구 서창동 소재 “서창동 주민센터” 남서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	인근은 전, 답, 단독주택 등이 혼재하고 있는 지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 연립주택 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건은 북측으로 폭 10M 포장도로와 접하며, 도로상태 양호함.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버스정류장과 의 거 리	본건 서측 도보로 약 5분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 개발제한구역, 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제2종구역, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29), 중점경관관리구역(2023-07-20)
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항							
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층/지하3층건 중 제1층 제101호 외 11개호수로서, 외벽 : 석재마감 등, 내벽 : 인테리어 마감 등, 바닥 : 타일 마감 등, 창호 : 샷시 마감 등임.							
이 용 상 황	본건은 연립주택으로 이용 중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)							
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타	
	○	○	○	○	○	○	-	
주 차 여 건	건물 내 지하주차장이 소재함.							
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

배치도	사진
후면 “호별배치도 및 이용상태” 참조	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[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 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	서창동 522-5	바흐하우스서창 퍼스트빌	101 / 204	113.89	90.1265	795,056 (@6,980)	2023.06.21 2023
#2	매월동 355-6	풍암.매월루체 더테라스	101 / 104	84.95	247.7584	775,000 (@9,120)	2023.03.30 2022
#3	매월동 450	알드만 단지형 펜트하우스	101 / 102	163.18	129.8589	1,080,000 (@6,620)	2024.05.09 2020

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례인 **【거래사례 #3】** 을 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 경기도 경부1권 연립/다세대 매매가격지수】

【2021.06= 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.8	98.7	98.6	98.5	98.4	98.4	98.2	98.0	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#3	매매가격 지수	98.0 (2024.08)	98.5 (2024.04)	98 / 98.5 = 0.99492

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 거래시점 지수 : 2024년 04월 지수를 적용 함
- ▶ 기준시점 지수 : 2024년 08월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【주거용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	#3	0.97	1.05	1.05	1.00	1.069
2	#3	0.97	1.05	1.05	1.00	1.069
3	#3	0.97	1.05	0.97	1.00	0.988
4	#3	0.97	1.05	0.97	1.00	0.988
5	#3	0.97	1.05	1.05	1.00	1.069
6	#3	0.97	1.05	1.05	1.00	1.069
7	#3	0.97	1.05	1.05	1.00	1.069
8	#3	0.97	1.05	1.05	1.00	1.069
9	#3	0.97	1.05	1.00	1.00	1.019
10	#3	0.97	1.05	1.11	1.00	1.131
11	#3	0.97	1.05	1.11	1.00	1.131
12	#3	0.97	1.05	1.06	1.00	1.080
13	#3	0.97	1.02	1.00	1.00	0.989
14	#3	0.97	1.02	0.97	1.00	0.960
15	#3	0.97	1.02	1.00	1.00	0.989
16	#3	0.97	1.02	1.06	1.00	1.049

▶ 단지외부요인

-본건 기호 1~16은 사례대비 접근성(도심지 및 상업시설과의 접근성 등)에서 열세한 바 전체적인 단지외부요인 열세함.

▶ 단지내부요인

-본건 기호 1~12는 사례대비 경과연수 등에서 우세하여 단지내부요인 대체로 우세함.
-본건 기호 13~16은 사례대비 건물의 구조(지하주차장 1개층 미연결 등) 등에서 열세하나, 경과연수 등에서 우세하여 단지내부요인 대체로 우세함.

▶ 호별요인

-본건 기호 1~2, 5~8, 10~11은 전유면적 크기 등의 호별요인에서 우세함,
-본건 기호 3~4, 14는 전유면적 크기 등의 호별요인에서 열세함,
-본건 기호 10~12, 16은 층별효용 등(4층 세대는 다락방 및 야외 테라스 보유)의 호별요인에서 우세함,
-본건 기호 9, 13, 15는 사례와 호별요인 대체로 유사함.

▶ 기타요인

감정평가 목적 등을 고려하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 시산가액 결정을 위한 참고자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	서창동 522-5	바흐하우스 서창퍼스트빌	101/ 4/403	114.32	90.47	담보	850,000 (@7,430)	2024.07.15 2023
#2	서창동 522-5	바흐하우스 서창퍼스트빌	101/ 4/402	114.32	90.47	담보	846,000 (@7,400)	2023.05.26 2023
#3	서창동 522-5	바흐하우스 서창 퍼스트빌	101/ 3/302	114.32	90.47	담보	746,000 (@6,530)	2023.10.13 2023
#4	매월동 520-2	매월동 노블힐스	101/ 1/103	84.79	137.7	담보	703,000 (@8,290)	2022.04.20 2016
#5	매월동 355-6	풍암.매월라루 체더테라스	105/ 1/104	84.86	247.48	담보	729,000 (@8,590)	2024.02.28 2022

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	연립주택	@6,500,000원/㎡~@7,500,000원/㎡	—
인근지역의 가격수준에 관한의견				

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법 의한 시산가액 결정

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.069	127.73 / 163.18	899,100,264	900,000,000
	(@6,620,000)						(@7,050,000)
2	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.069	114.322 / 163.18	804,734,289	805,000,000
	(@6,620,000)						(@7,040,000)
3	1,080,000,000	1.00	0.99492	0.988	298.1229 / 163.18	1,939,533,431	1,940,000,000
	(@6,620,000)						(@6,510,000)
4	1,080,000,000	1.00	0.99492	0.988	279.0946 / 163.18	1,815,738,767	1,820,000,000
	(@6,620,000)						(@6,520,000)
5	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.069	127.7278 / 163.18	899,100,264	900,000,000
	(@6,620,000)						(@7,050,000)
6	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.069	114.322 / 163.18	804,734,289	805,000,000
	(@6,620,000)						(@7,040,000)
7	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.069	114.322 / 163.18	804,734,289	805,000,000
	(@6,620,000)						(@7,040,000)
8	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.069	114.322 / 163.18	804,734,289	805,000,000
	(@6,620,000)						(@7,040,000)
9	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.019	160.0736 / 163.18	1,074,085,575	1,070,000,000
	(@6,620,000)						(@6,680,000)
10	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.131	127.7278 / 163.18	951,246,397	951,000,000
	(@6,620,000)						(@7,450,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
11	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.131	113.888 / 163.18	848,175,179	848,000,000
	(@6,620,000)						(@7,450,000)
12	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.080	160.0736 / 163.18	1,138,383,141	1,140,000,000
	(@6,620,000)						(@7,120,000)
13	1,080,000,000	1.00	0.99492	0.989	175.8091 / 163.18	1,145,402,811	1,150,000,000
	(@6,620,000)						(@6,540,000)
14	1,080,000,000	1.00	0.99492	0.960	259.5718 / 163.18	1,640,386,313	1,640,000,000
	(@6,620,000)						(@6,320,000)
15	1,080,000,000	1.00	0.99492	0.989	175.8091 / 163.18	1,145,402,811	1,150,000,000
	(@6,620,000)						(@6,540,000)
16	1,080,000,000	1.00	0.99492	1.049	179.9191 / 163.18	1,242,510,390	1,240,000,000
	(@6,620,000)						(@6,890,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

기호	층, 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제101동 제1층 제101호	127.7278	900,000,000	@7,050,000	—
2	제101동 제1층 제102호	114.322	805,000,000	@7,040,000	—
3	제101동 제1층 제105호	298.1229	1,940,000,000	@6,510,000	—
4	제101동 제1층 제106호	279.0946	1,820,000,000	@6,520,000	—
5	제101동 제2층 제201호	127.7278	900,000,000	@7,050,000	—
6	제101동 제2층 제202호	114.322	805,000,000	@7,040,000	—
7	제101동 제2층 제203호	114.322	805,000,000	@7,040,000	—
8	제101동 제3층 제303호	114.322	805,000,000	@7,040,000	—
9	제101동 제3층 제306호	160.0736	1,070,000,000	@6,680,000	—
10	제101동 제4층 제401호	127.7278	951,000,000	@7,450,000	—
11	제101동 제4층 제404호	113.888	848,000,000	@7,450,000	—
12	제101동 제4층 제406호	160.0736	1,140,000,000	@7,120,000	—
13	제102동 제1층 제101호	175.8091	1,150,000,000	@6,540,000	—
14	제102동 제1층 제102호	259.5718	1,640,000,000	@6,320,000	—
15	제102동 제3층 제301호	175.8091	1,150,000,000	@6,540,000	—
16	제102동 제4층 제401호	179.9191	1,240,000,000	@6,890,000	—
소 계			₩17,969,000,000.-	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

본건의 경우 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 지지되는 바, 구분건물로서의 적정시세를 반영한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가가액을 결정하였음.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

각 호 별 부 가 가 치 세

※ 참고자료(각 호별 부가가치세)

기호	층, 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	부가가치세(원)	비 고
1	제101동 제1층 제101호	127.7278	900,000,000	73,305,000	—
2	제101동 제1층 제102호	114.322	805,000,000	65,567,250	—
3	제101동 제1층 제105호	298.1229	1,940,000,000	158,013,000	—
4	제101동 제1층 제106호	279.0946	1,820,000,000	148,239,000	—
5	제101동 제2층 제201호	127.7278	900,000,000	73,305,000	—
6	제101동 제2층 제202호	114.322	805,000,000	65,567,250	—
7	제101동 제2층 제203호	114.322	805,000,000	65,567,250	—
8	제101동 제3층 제303호	114.322	805,000,000	65,567,250	—
9	제101동 제3층 제306호	160.0736	1,070,000,000	87,151,500	—
10	제101동 제4층 제401호	127.7278	951,000,000	77,458,950	—
11	제101동 제4층 제404호	113.888	848,000,000	69,069,600	—
12	제101동 제4층 제406호	160.0736	1,140,000,000	92,853,000	—
13	제102동 제1층 제101호	175.8091	1,150,000,000	93,667,500	—
14	제102동 제1층 제102호	259.5718	1,640,000,000	133,578,000	—
15	제102동 제3층 제301호	175.8091	1,150,000,000	93,667,500	—
16	제102동 제4층 제401호	179.9191	1,240,000,000	100,998,000	—
소 계			₩17,969,000,000.-	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

최초 분양 당시 토지·건물가액의 구성비 등을 고려하여 구성비율은 [토지 : 건물 : 건물분 부가가치세 = 10.4 : 81.455 : 8.145] 로 안분하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정	(원)	
	광주광역시 서구 서창동 522-5 바호하우스 제101동 서창퍼스트빌 [도로명주소] 광주광역시 서구 서창동 놀재로 334	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층	1388.9371 987.46 1579.8302 858.3368 935.4356 935.4356 560.7228			
1	" 522-5	대		3,465			
(1)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 1. 소유권 대지권	127.7278 101.0783 ----- 3,465	127.7278 101.0783	900,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	(공용면적 : 137.126152㎡) 배분 내역 93,600,000 806,400,000
(2)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 1. 소유권 대지권	114.322 90.47 ----- 3,465	114.322 90.47	805,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	(공용면적 : 123.859446㎡) 배분 내역 83,720,000 721,280,000
(3)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호 (복수층) 상층 하층 1. 소유권 대지권	131.449 166.6739 235.9228 ----- 3,465	298.1229 235.9228	1,940,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	(공용면적 : 238.4514㎡) 배분 내역 201,760,000 1,738,240,000
(4)			(내) 철근콘크리트구조				

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 2

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
				공 부	사 정	(원)			
			제1층 제106호 (복수층)				(공용면적 : 228.1174㎡)		
			상층	119.021	┌ 279.0946	┌ 1,820,000,000			
			하층	160.0736				└	
			1. 소유권	220.8647					└ 220.8647
			대지권	3,465					
(5)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	127.7278	127.7278	┌ 900,000,000	(공용면적 : 137.126152㎡)		
			1. 소유권	101.0783	└ 101.0783				
			대지권	3,465					
			토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	배분 내역 189,280,000 1,630,720,000					
			(6)						(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호
1. 소유권	90.47	└ 90.47							
대지권	3,465								
토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	배분 내역 93,600,000 806,400,000								
(7)						(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	114.322		114.322
		1. 소유권	90.47	└ 90.47					
		대지권	3,465						
		토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	배분 내역 83,720,000 721,280,000						
		(8)					(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	114.322	114.322
1. 소유권	90.47			└ 90.47					
대지권	3,465								
토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	배분 내역 83,720,000 721,280,000								
(9)							(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	160.0736	160.0736
				└					

구분건물 감정평가명세표

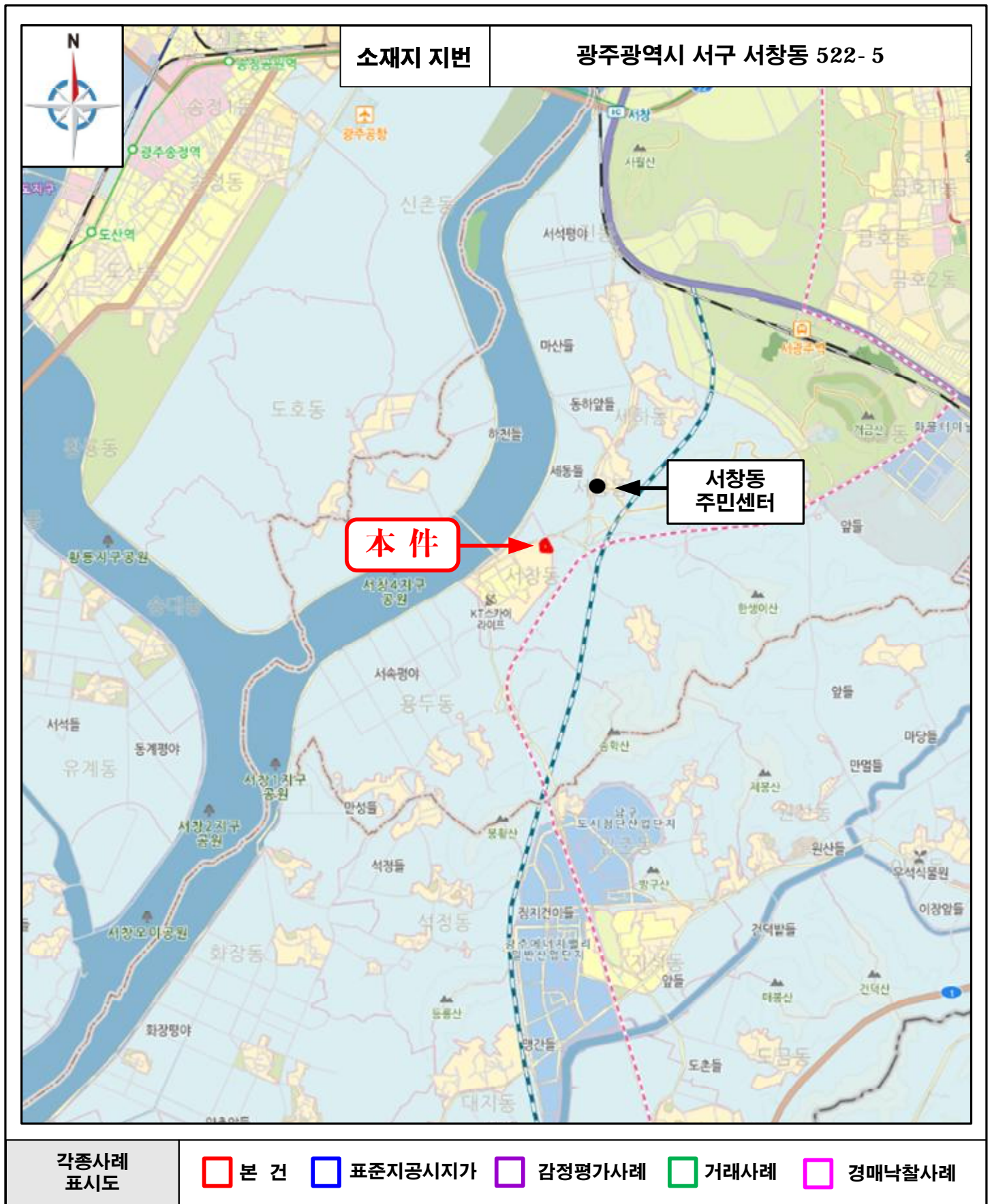
일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정	(원)	
(10)			1. 소유권	126.6762	126.6762	┌	토지·건물 배분 내역 토 지 : 111,280,000 건 물(부가세 포함) : 958,720,000 951,000,000 (공용면적 : 137.126152㎡)
			대지권	3,465			
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	127.7278	127.7278	┌	
			1. 소유권	101.0783	101.0783	┌	
대지권	3,465						
(11)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	113.888	113.888	┌	토지·건물 배분 내역 토 지 : 98,904,000 건 물(부가세 포함) : 852,096,000 848,000,000 (공용면적 : 125.8250225㎡)
			1. 소유권	90.1265	90.1265	┌	
			대지권	3,465			
			(12)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	
1. 소유권	126.6762	126.6762				┌	
대지권	3,465						
	광주광역시 서구 서창동 522-5 바흐하우스 제102동 서창퍼스트빌	공동주택				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	
			1층	377.1197			

구분건물 감정평가명세표

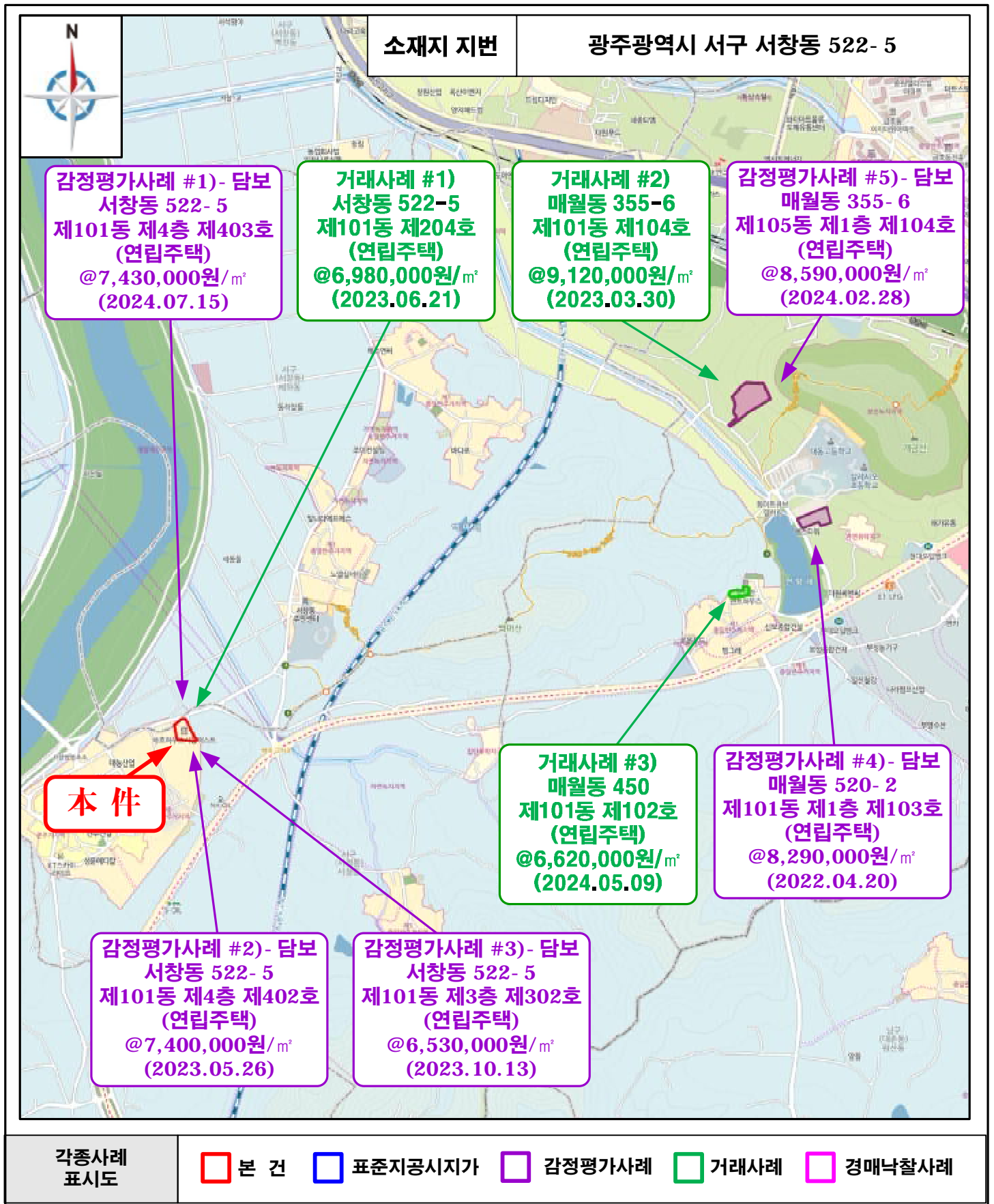
PAGE : 4

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고						
				공 부	사 정	(원)							
(13)	[도로명주소] 광주광역시 서구 서창동 눌재로 334		2층	326.6162		}	1,150,000,000	(공용면적 : 176.712㎡)					
			3층	377.1197									
			4층	372.0421									
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	175.8091					175.8091				
1. 소유권			139.1285	}									
대지권			3,465										
(14)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 (복수층)	상층 하층					105.0063	}	}	토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	배분 내역 119,600,000 1,030,400,000
			154.5655										
			1. 소유권	205.415					}				
			대지권	3,465									
(15)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	175.8091					175.8091	}	}	1,640,000,000	(공용면적 : 264.8708㎡)
			1. 소유권	139.1285					}				
			대지권	3,465									
			(16)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호					179.9191				
1. 소유권				142.381					}				
대지권				3,465						}			
(16)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	179.9191		179.9191	}	}	1,150,000,000	(공용면적 : 176.712㎡)					
	1. 소유권	139.1285	}										
	대지권	3,465		}									
	(16)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	179.9191						179.9191	}	}	토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	배분 내역 119,600,000 1,030,400,000
1. 소유권		142.381	}										
대지권		3,465		}									
(16)		(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	179.9191		179.9191	}	}	1,240,000,000	(공용면적 : 180.6393㎡)				
	1. 소유권	142.381	}										
	대지권	3,465		}									
	(16)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	179.9191		179.9191					}	}	토지·건물 토 지 : 건 물(부가세 포함) :	배분 내역 128,960,000 1,111,040,000
1. 소유권		142.381	}										
대지권		3,465		}									
합 계							₩17,969,000,000.-						
			이	하 여	백								

광역위치도

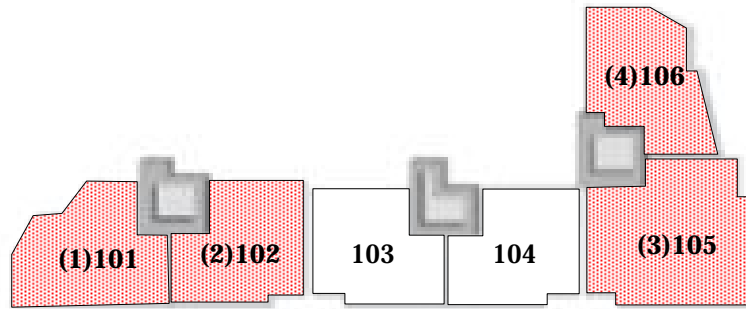


위 치 도



호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제1층】



【제1층 101호】



【제1층 102호】

本 件

바흐하우스서창퍼스트빌

(1) 제1층 제101호(전유면적: 127.7278㎡)

(2) 제1층 제102호(전유면적: 114.322㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (1) : 연립주택(공실)

(2) : 연립주택(공실)

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제1층 105호】



【제1층 106호】

本 件

바흐하우스서창퍼스트빌

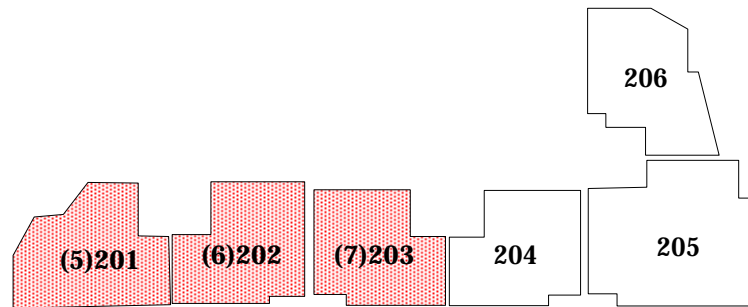
- (3) 제1층 제105호(전유면적: 상층 - 131.449㎡
하층 - 166.6739㎡)
(4) 제1층 제106호(전유면적: 상층 - 119.021㎡
하층 - 160.0736㎡)

【 건물 이용상태 】

- ※ (3) : 연립주택(공실)
(4) : 연립주택(공실)

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제2층】



【제2층 201호】

【제2층 202호】

【제2층 203호】

本 件

바흐하우스서창퍼스트빌

(5) 제2층 제201호(전유면적: 127.7278㎡)

(6) 제2층 제202호(전유면적: 114.322㎡)

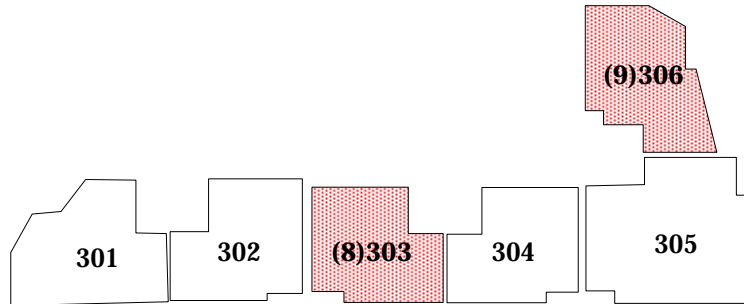
(7) 제2층 제203호(전유면적: 114.322㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (5)~(7) : 연립주택(공실)

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제3층】



【제3층 303호】



【제3층 306호】

本 件

바흐하우스서창퍼스트빌

(8) 제3층 제303호(전유면적: 114.322㎡)

(9) 제3층 제306호(전유면적: 160.0736㎡)

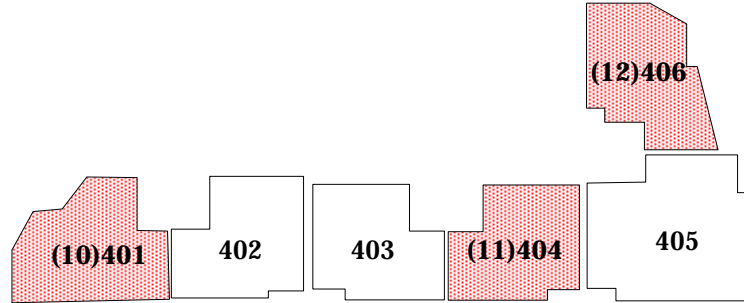
【 건물 이용상태 】

※ (8) : 연립주택(공실)

(9) : 연립주택(공실)

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제4층】



【제4층 401호】

【제4층 404호】

【제4층 406호】

本 件

바흐하우스서창퍼스트빌

(10) 제4층 제401호(전유면적: 127.7278㎡)

(11) 제4층 제404호(전유면적: 113.888㎡)

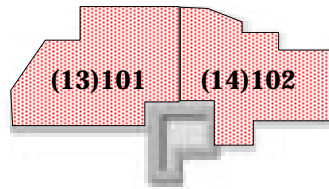
(12) 제4층 제406호(전유면적: 160.0736㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (10)~(12): 연립주택(공실)

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제1층】



【제1층 101호】



【제1층 102호】

本 件

바흐하우스서창퍼스트빌

(13) 제1층 제101호(전유면적: 175.8091㎡)

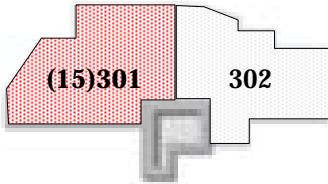
(14) 제1층 제102호(전유면적: 상층 - 105.0063㎡
하층 - 154.5655㎡)

【 건물 이용상태 】

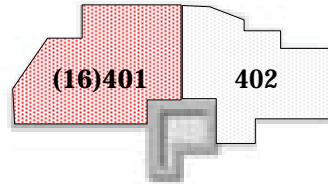
※ (13)~(14): 연립주택(공실)

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제3층】



【제4층】

▼ 2차원 평면도



【제3층 301호】



【제4층 401호】

本 件

바흐하우스서창퍼스트빌

(15) 제3층 제301호(전유면적: 175.8091㎡)

(16) 제4층 제401호(전유면적: 179.9191㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (15)~(16) : 연립주택(공실)

사 진 용 지



주위환경 / 북동측촬영



주위환경 / 북서측촬영

사 진 용 지



내부 전경 1



내부 전경 2

감정평가 보수료 청구서

(주)우리투자증권 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NA2024-0925-0010

一금일천일백육십구만팔천오백원整 (₩11,698,500.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2024-09-25

건명 : 광주광역시 서구 서창동 522-5 소재 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		10,141,120	$((17,969,000,000 \times 6/10,000) \times 0.8) + 1,516,000 = 10,141,120$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	160,000	
	여비교통비	312,800	
	공부발급비	16,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	6,000	
	실비 소계	494,800	
소계		10,635,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		1,063,500	소계 금액의 10%
합계		11,698,500	
기납부착수금		0	
정산청구액		11,698,500	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0925-0010" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송금처

우리은행.광화문
하나은행.경북궁역

1006-000-020480
272-810012-22104

(주)나라감정평가법인
(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
대표이사 신재범