

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 우리자산신탁주식회사 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: GH2508-2201

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.

고운감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

채 동 현

감정평가액	사백일십이억사천만원정(₩41,240,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.08	2025.09.01 ~ 2025.09.08	2025.09.08		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	8 이	구분건물	8 하 여	- 백	41,240,000,000
	합 계					₩41,240,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 광주광역시 남구 봉선동에 소재하는 무등프라자주월2차아파트 101동 지하1층 101호, 102호, 지하2층 201호, 2층 201호, 202호, 203호, 3층 301호, 302호로서, 한국자산관리공사 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 구분건물은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

4. 기타(그 밖의 사항)

본건은 현황 전체가 공실로 문이 잠겨 있어 귀공사와 협의하여 내부사진은 생략하고, 외부 및 현황도면에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

[1]

소 재 지	광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외 (도로명 주소 : 광주광역시 남구 봉선중앙로131번길 11 (봉선동))		
건물의 명칭	무등프라자주월2차아파트		
동 호	제101동 제지하1층 제101호		
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 13층		
용 도	아파트 및 주차장, 기계실, 체육시설, 판매시설	사용승인일	2020.04.16
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	1,816.87	1,474.74	420.54

[2]

소 재 지	광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외 (도로명 주소 : 광주광역시 남구 봉선중앙로131번길 11 (봉선동))		
건물의 명칭	무등프라자주월2차아파트		
동 호	제101동 제지하1층 제102호		
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 13층		
용 도	아파트 및 주차장, 기계실, 체육시설, 판매시설	사용승인일	2020.04.16
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	695.20	529.372	186.45

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[3]

소 재 지	광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외 (도로명 주소 : 광주광역시 남구 봉선중앙로131번길 11 (봉선동))		
건물의 명칭	무등프라자주월2차아파트		
동 호	제101동 제지하2층 제201호		
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 13층		
용 도	아파트 및 주차장, 기계실, 체육시설, 판매시설	사용승인일	2020.04.16
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	2,629.24	2,002.07	635.3

[4]

소 재 지	광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외 (도로명 주소 : 광주광역시 남구 봉선중앙로131번길 11 (봉선동))		
건물의 명칭	무등프라자주월2차아파트		
동 호	제101동 제2층 제201호		
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 13층		
용 도	아파트 및 주차장, 기계실, 체육시설, 판매시설	사용승인일	2020.04.16
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	979.75	776.13	240.49

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[5]

소 재 지	광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외 (도로명 주소 : 광주광역시 남구 봉선중앙로131번길 11 (봉선동))		
건물의 명칭	무등프라자주월2차아파트		
동 호	제101동 제2층 제202호		
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 13층		
용 도	아파트 및 주차장, 기계실, 체육시설, 판매시설	사용승인일	2020.04.16
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	479.76	380.05	117.77

[6]

소 재 지	광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외 (도로명 주소 : 광주광역시 남구 봉선중앙로131번길 11 (봉선동))		
건물의 명칭	무등프라자주월2차아파트		
동 호	제101동 제2층 제203호		
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 13층		
용 도	아파트 및 주차장, 기계실, 체육시설, 판매시설	사용승인일	2020.04.16
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	492.03	389.78	120.78

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[7]

소 재 지	광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외 (도로명 주소 : 광주광역시 남구 봉선중앙로131번길 11 (봉선동))		
건물의 명칭	무등프라자주월2차아파트		
동 호	제101동 제3층 제301호		
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 13층		
용 도	아파트 및 주차장, 기계실, 체육시설, 판매시설	사용승인일	2020.04.16
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	806.92	633.36	197.1

[8]

소 재 지	광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외 (도로명 주소 : 광주광역시 남구 봉선중앙로131번길 11 (봉선동))		
건물의 명칭	무등프라자주월2차아파트		
동 호	제101동 제3층 제302호		
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 13층		
용 도	아파트 및 주차장, 기계실, 체육시설, 판매시설	사용승인일	2020.04.16
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	802.26	629.7	195.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 09월 08일로 함.

II. 대상물건의 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

가. 평가전례

[광주광역시 남구]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가액 (원/㎡)
					신축년도	
1	봉선동 494 솔미렉스케이원 아파트	○층 ○○○호	107.05	담보	2024.03.18	1,031,000,000 (9,631,013)
					2005.04.29	

나. 거래사례

[광주광역시 남구]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (원/전유면적㎡)	비고
				신축년도		
1	주월동 1320 양우내안애프레스티지	○층 ○○○호	52.2882	2022.04.29	820,000,000 (15,682,314)	-
				2021.03.10		
2	주월동 1320 양우내안애프레스티지	○층 ○○○호	76.8825	2021.10.15	450,000,000 (5,853,087)	-
				2021.03.01		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가격수준

본건과 유사한 층별의 가격수준 : 지하1층 전유면적당 4,000,000원 내외, 지하2층 전유면적당 3,500,000원 내외, 지상2층 전유면적당 5,000,000~10,000,000원, 지상3층 전유면적당 4,900,000원 내외 수준임.	조사처 : 인근부동산
--	-------------

라. 비교사례의 선정

같은 아파트 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 (1~4)를 비교사례로 선정함.

[광주광역시 남구]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (원/전유면적㎡)	비고
				신축년도		
1	주월동 1320 양우내안에프레스티지	○층 ○○○호	52.2882	2022.04.29	820,000,000 (15,682,314)	-
				2021.03.10		
2	주월동 1320 양우내안에프레스티지	○층 ○○○호	76.8825	2021.10.15	450,000,000 (5,853,087)	-
				2021.03.01		

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

통계청(KOSIS)이 발표하는 주요지역별 유형별 연립주택가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘광주광역시 집합상가 매매 가격지수’를 활용하여 산정함.

가. 시점수정치 산출

1.

$$\frac{2025\text{년 } 09\text{월 } 08\text{일}}{2022\text{년 } 04\text{월 } 29\text{일}} \times 1.00126$$

* 집합상가
지역 : 광주 (22.04.29~25.09.08)

2021년 04분기 : 0.35
2022년 01분기 : 0.59
2022년 02분기 : 0.54
2022년 03분기 : 0.48
2022년 04분기 : 0.04
2023년 01분기 : -0.41
2023년 02분기 : -0.39
2023년 03분기 : -0.64
2023년 04분기 : -0.13
2024년 01분기 : 0.37
2024년 02분기 : 0.34
2024년 03분기 : 0.19
2024년 04분기 : 0.18
2025년 01분기 : 0.03
2025년 02분기 : -0.17
2025년 03분기 : -0.17 (2025년 02분기 자료)

$$(1+0.0054*63/91)*(1+0.0048)*(1+0.0004)*(1-0.0041)*(1-0.0039)*(1-0.0064)*(1-0.0013)*(1+0.0037)*(1+0.0034)*(1+0.0019)*(1+0.0018)*(1+0.0003)*(1-0.0017)*(1-0.0017*70/91) \times 1.00126$$

※가격시점 현재(2025년 09월) 광주광역시 집합상가 매매 가격지수가 발표되지 않아, 최종 발표월을 기준으로 시점수정치 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.

$$\frac{2025\text{년 } 09\text{월 } 08\text{일}}{2021\text{년 } 10\text{월 } 15\text{일}} \approx 1.01183$$

★ 집합상가

지역 : 광주 (21.10.15~25.09.08)

2021년 04분기 : 0.35

2022년 01분기 : 0.59

2022년 02분기 : 0.54

2022년 03분기 : 0.48

2022년 04분기 : 0.04

2023년 01분기 : -0.41

2023년 02분기 : -0.39

2023년 03분기 : -0.64

2023년 04분기 : -0.13

2024년 01분기 : 0.37

2024년 02분기 : 0.34

2024년 03분기 : 0.19

2024년 04분기 : 0.18

2025년 01분기 : 0.03

2025년 02분기 : -0.17

2025년 03분기 : -0.17 (2025년 02분기 자료)

$$(1+0.0035*78/92)*(1+0.0059)*(1+0.0054)*(1+0.0048)*(1+0.0004)*(1-0.0041)*(1-0.0039)*(1-0.0064)*(1-0.0013)*(1+0.0037)*(1+0.0034)*(1+0.0019)*(1+0.0018)*(1+0.0003)*(1-0.0017)*(1-0.0017*70/91) \approx 1.01183$$

※가격시점 현재(2025년 09월) 광주광역시 집합상가 매매 가격지수가 발표되지 않아, 최종 발표월을 기준으로 시점수정치 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

[1]-거래사례2

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 외부요인 열등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 건물요인 열등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.67	본건은 사례 대비, 개별적요인 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	0.643	$0.98 \times 0.98 \times 0.67$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[2]-거래사례2

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 외부요인 열등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 건물요인 열등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.70	본건은 사례 대비, 개별적요인 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	0.672	$0.98 \times 0.98 \times 0.70$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[3]-거래사례2

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 외부요인 열등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 건물요인 열등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.63	본건은 사례 대비, 개별적요인 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	0.605	$0.98 \times 0.98 \times 0.63$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[4]-거래사례2

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 외부요인 열등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 건물요인 열등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.93	본건은 사례 대비, 개별적요인 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	0.893	$0.98 \times 0.98 \times 0.93$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[5]-거래사례1

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 외부요인 열등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 건물요인 열등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.62	본건은 사례 대비, 개별적요인 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	0.595	$0.98 \times 0.98 \times 0.62$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[6]-거래사례1

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 외부요인 열등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 건물요인 열등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.62	본건은 사례 대비, 개별적요인 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	0.595	$0.98 \times 0.98 \times 0.62$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[7]-거래사례2

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 외부요인 열등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 건물요인 열등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.86	본건은 사례 대비, 개별적요인 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	0.826	$0.98 \times 0.98 \times 0.86$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[8]-거래사례2

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 외부요인 열등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	0.98	본건은 사례 대비, 건물요인 열등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.86	본건은 사례 대비, 개별적요인 열등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	0.826	$0.98 \times 0.98 \times 0.86$

5. 기타요인 보정치의 결정

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 평가단가의 결정

기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	기타요인	산정단가	결정단가
1	5,853,087	1.00	1.01183	0.643	1.00	3,808,057	3,808,000
2	5,853,087	1.00	1.01183	0.672	1.00	3,979,805	3,980,000
3	5,853,087	1.00	1.01183	0.605	1.00	3,583,009	3,583,000
4	5,853,087	1.00	1.01183	0.893	1.00	5,288,639	5,289,000
5	15,682,314	1.00	1.00126	0.595	1.00	9,342,733	9,343,000
6	15,682,314	1.00	1.00126	0.595	1.00	9,342,733	9,343,000
7	5,853,087	1.00	1.01183	0.826	1.00	4,891,843	4,892,000
8	5,853,087	1.00	1.01183	0.826	1.00	4,891,843	4,892,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 평가액을 결정함.

일련 번호	층	호수	소유권 대지권(㎡)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	결정금액(원)
1	지하1	101	420.54	1,816.87	3,808,000	6,918,640,960	6,919,000,000
2	지하1	102	186.45	695.20	3,980,000	2,766,896,000	2,767,000,000
3	지하2	201	635.3	2,629.24	3,583,000	9,420,566,920	9,421,000,000
4	2	201	240.49	979.75	5,289,000	5,181,897,750	5,182,000,000
5	2	202	117.77	479.76	9,343,000	4,482,397,680	4,482,000,000
6	2	203	120.78	492.03	9,343,000	4,597,036,290	4,597,000,000
7	3	301	197.1	806.92	4,892,000	3,947,452,640	3,947,000,000
8	3	302	195.97	802.26	4,892,000	3,924,655,920	3,925,000,000
합 계(원)							₩41,240,000,000

2. 종합의견

상기 감정평가전례와 주위 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 구분건물가액의 합리성이 인정되므로, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
(3)				철골철근콘크리트구 제지하2층 제201호	2,629.24	2,629.24	9,421,000,000	공용면적포함			
				1~4 소유권대지권	3,995.7분의 635.3	635.3					
(4)				철골철근콘크리트구 제2층 제201호	979.75	979.75	5,182,000,000	공용면적포함			
				1~4 소유권대지권	3,995.7분의 240.49	240.49					
(5)				철골철근콘크리트구 제2층 제202호	479.76	479.76	4,482,000,000	공용면적포함			
				1~4 소유권대지권	3,995.7분의 117.77	117.77					
(6)				철골철근콘크리트구 제2층 제203호	492.03	492.03	4,597,000,000	공용면적포함			
				1~4 소유권대지권	3,995.7분의 120.78	120.78					
(7)				철골철근콘크리트구 제3층 제301호	806.92	806.92	3,947,000,000	공용면적포함			
				1~4 소유권대지권	3,995.7분의 197.1	197.1					
(8)				철골철근콘크리트구 제3층 제302호	802.26	802.26	3,925,000,000	공용면적포함			
				1~4 소유권대지권	3,995.7분의 195.97	195.97					
합 계									₩41,240,000,000.-		
						이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 남구 봉선동 소재 무등프라자주월2차아파트로 부근은 근린생활시설, 아파트, 단독주택 등으로 형성되었음.

2. 교통 상황

본건까지 차량진입 가능하고, 대중교통사정 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕 지하4층/지상13층 중 제지하1층 제101호 외 7개호로서

외벽 : 타일 및 몰탈위페인트,

내벽 : 벽지 및 몰탈위페인트, 인테리어 등,

창호 : 샷시창으로 판매시설임.

4. 위생,냉난방시설등

급,배수설비, 소방설비, 승강기 등 구비됨.

5. 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지의 아파트 및 상가부지임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

포장된 소로 및 세로에 3면이 접하고, 주차장시설 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

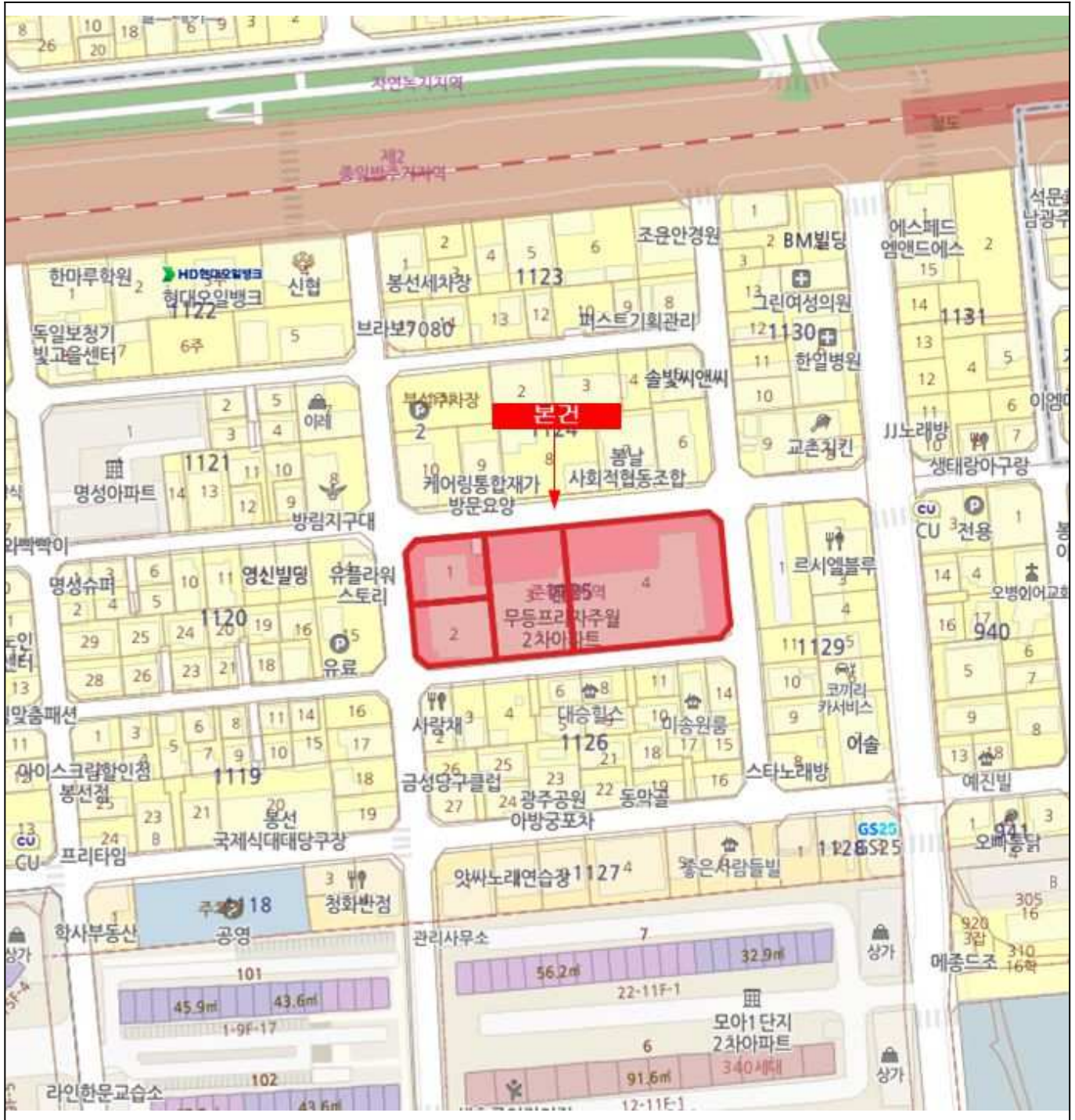
1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
7. 도시계획 및 기타 공법관계 준주거지역 외. 8. 공부와의 차이 - 9. 임대관계 및 기타 임대관계는 미상이고, 본건 전체가 현황 공실로 문이 잠겨 있음.		

광역위치도



소재지

광주광역시 남구 봉선동 1125-1 외



호 별 배 치 도



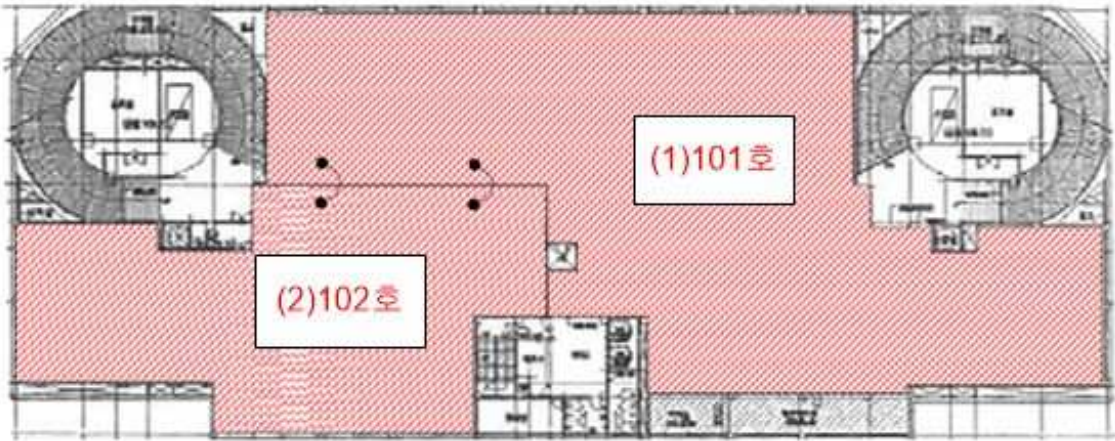
소 재 지



S = NO SCALE

무등프라자2차주월아파트 제지하1층 호별배치도

本件



호 별 배 치 도



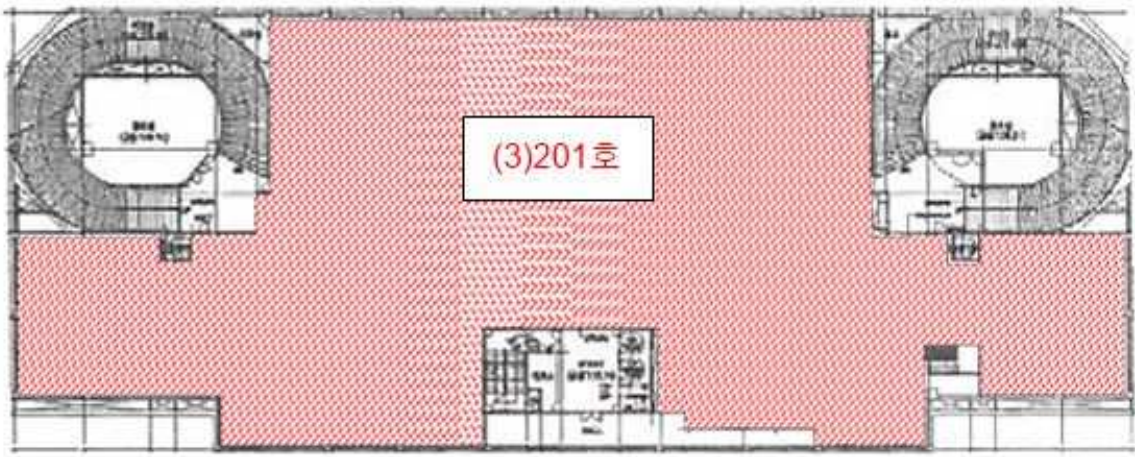
소 재 지



S = NO SCALE

무등프라자2차주월아파트 제지하2층 호별배치도

本件



호 별 배 치 도



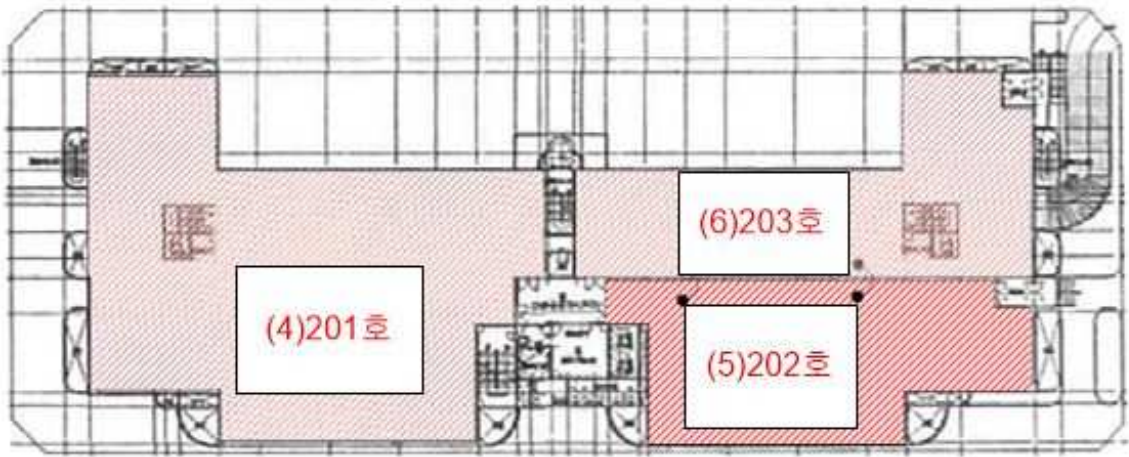
소 재 지



S = NO SCALE

무등프라자2차주월아파트 제2층 호별배치도

本件



호 별 배 치 도



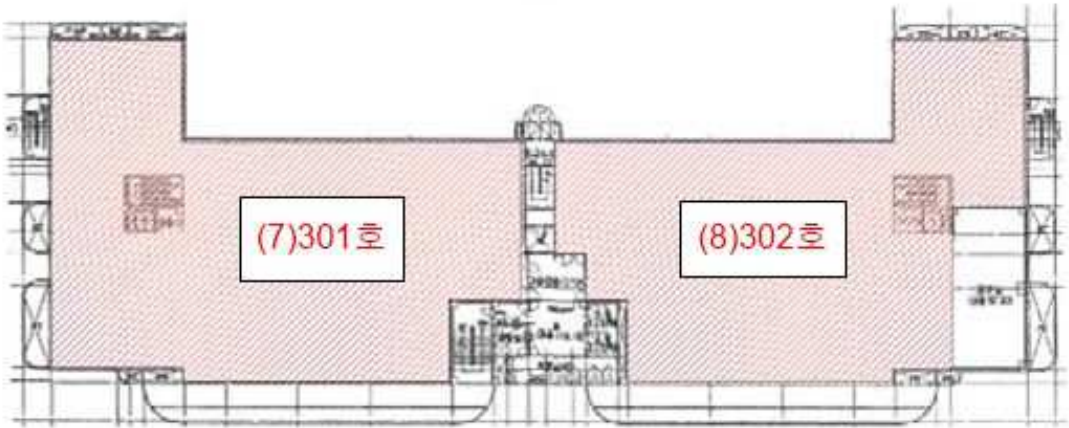
소 재 지



S = NO SCALE

무등프라자2차주월아파트 제3층 호별배치도

本件









회 보 서

우)61117 광주광역시 북구 금호로 81 (운암동) 3층
E-Mail : chai7800@KAPALAND.CO.KR

TEL. 062-528-0006
FAX. 062-531-0501

문서번호 : GH2508-2201

시행일자 : 2025-09-08

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 고운감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.22자 귀 제 『2025-08348-A01』 호로 의뢰하신 『우리자산신탁주식회사
소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

고운감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 062-528-0006, FAX: 062-531-0501)

문서번호 : GH2508-2201

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.22 자 귀 제 『 2025-08348-A01 』 호로
의뢰하신 『 광주광역시 남구 봉선동 1125-1외 무등프라자주월2차아파트 제지하1층 제101호 외 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		26,589,000	7,845,000+31,240,000,000 x 6/10,000≒26,589,000
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	80,000	
	공부발급비	15,600	
	기타 실비	5,000	
비	소 계	140,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		26,729,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		2,672,900	
합 계		29,401,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		29,401,900	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 월산동 : 110-233-723963(예금주:채동헌)

고운감정평가사사무소