

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 주식회사 코람코자산신탁
소유물건
(2025타경31718)

의뢰인 : 광주지방법원
사법보좌관 박종서

번호 : A1H2250213002

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)에이원감정평가법인

광주전남지사장 신용식

[58217] 전라남도 나주시 빛가람로 731 1동 303호(빛가람동, KS프라자빌딩)

TEL.061-336-0932 / FAX.061-336-0490



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
(김형선)

金亨鮮



(주)에이원감정평가법인 광주전남지사 지사장 신용식



감정평가액	금일십억구천사백만원정(₩1,094,000,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 박종서	감정평가목적	법원경매			
제출처	경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 코람코자산신탁 (2025타경31718)	감정평가조건	--			
목록표시근거	·귀 제시목록 ·관련공부 등	기준시점	조사기간	작성일		
(기타참고사항)	--	2025. 02. 18.	2025. 02. 11. ~ 2025. 02. 18.	2025. 02. 18.		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	--	1,094,000,000
		이	하	여	백	
	합계					1,094,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (신용식)					

申 庸 植



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 나주시 빛가람동 소재 "빛가람호수공원 파크골프장" 동측 인근에 위치한 부동산(구분건물)인 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 3층 303호외 3개호로서 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 », 「 감정평가에 관한 규칙 」 등 관련 법규 및 감정평가일반이론에 의거 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 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 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

본건은 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외함) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025. 02. 18. 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025. 02. 11. ~ 2025. 02. 18. 이며, 현장조사를 통하여 대상물건의 확인, 가격자료의 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

6. 감정평가의 방법

가. 감정평가의 방식에는 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있습니다.

나. 본 감정평가에서의 구분건물은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

다. 「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 토지(대지권)와 건물이 일체로 거래되는 대상물건의 특성상 원가의 합리적 배분이 곤란하여 원가방식을 적용하는 것은 부적절하며, 장래에 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정 등에 현실적인 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것에도 한계가 있는 바,

「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조 제2항의 단서조항에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 대상물건 표시목록의 근거

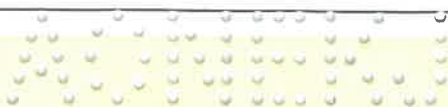
본건 대상물건의 표시는 귀 의뢰목록, 제반 공부 등에 의거하였습니다.

나. 대상물건의 확인

본건 대상물건의 확인은 현장 조사시 문패호수 및 점유부분, 건축물 대장상 현황도 등에 의거 확인하였습니다.

다. 기타참고 사항

--



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 284-2 [도로명주소] 전라남도 나주시 배뫼1길 30-1								
건물명·동	가람로자벨빌딩 주건축물제1동			주용도	제1종근린생활시설, 위락시설				
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상5층				
연면적 (㎡)	4,845.82			사용승인일자	2015. 11. 06.				
일련 번호	층	호	용도		면적(㎡)				소유권 대지권 (㎡)
			공부	현황	전유	공용	합계	전용률	
1(가)	3	303	의원	공실	164.89	69,5519	234,4419	70.33%	49,7978
2(나)	4	402	의원	공실	225.43	95,0882	320,5182	70.33%	68,0812
3(다)	5	501	의원	공실	161.17	67,9828	229,1528	70.33%	48,6743
4(라)	5	503	의원	공실	316.06	133,3166	449,3766	70.33%	95,4518

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 거래사례 (출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서)

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 284-2						
건물명·동	가람로자벨빌딩 주건축물제1동			주용도	제1종근린생활시설, 위락시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상5층		
연면적 (㎡)	4,845.82			사용승인일자	2015. 11. 06.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액 (원)	거래일자
A1 (본건1)	3	303	164.89	49.7978	2,249,984	371,000,000	2021. 12. 10.
A2 (본건2)	4	402	225.43	68.0812	2,031,317	457,920,000	2021. 12. 10.
A3 (본건3)	5	501	161.17	48.6743	2,038,840	328,600,000	2021. 12. 10.
A4 (본건4)	5	503	316.06	95.4518	2,022,337	639,180,000	2021. 12. 10.
합계						1,796,700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 210-1						
건물명·동	스마트프라자 제1동			주용도	제1. 2종근린생활시설/ 업무시설, 자동차관련시설		
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상8층		
연면적 (㎡)	9,897.52			사용승인일자	2015. 07. 16.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액 (원)	거래일자
B	8	80*	158.4	37.15	1,199,494	190,000,000	2025. 02. 06.

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 283-2						
건물명·동	해피트리타워빌딩 제1동			주용도	제2종근린생활시설, 위락시설, 판매시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상5층		
연면적 (㎡)	5,274.43			사용승인일자	2014. 07. 07.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액 (원)	거래일자
C	3	30*	110.49 ×1/2	32.52 ×1/2	1,230,880	68,000,000	2025. 01. 10.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 279-1						
건물명·동	한빛타워 주1동			주용도	제1. 2종근린생활시설/ 업무시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상8층		
연면적 (㎡)	12,836.77			사용승인일자	2015. 05. 26.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액 (원)	거래일자
D	3	30*	235.34	61.42	1,274,751	300,000,000	2024. 10. 25.

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 203-4						
건물명·동	드림페이스			주용도	제1종근린생활시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지상4층		
연면적 (㎡)	13,681.47			사용승인일자	2016. 11. 01.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액 (원)	거래일자
E	3	31*	104	85.2135	1,538,461	160,000,000	2024. 08. 29.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 203-1						
건물명·동	나주혁신도시 스타타워			주용도	제2종근린생활·판매·의료·교육연구·업무·운동시설		
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬래브지붕			층수	지하1층 / 지상9층		
연면적 (㎡)	27,930.25			사용승인일자	2016. 07. 22.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액 (원)	거래일자
F	5	50*	144.6	64.2939	1,037,344	150,000,000	2024. 08. 20.

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 668-2						
건물명·동	빛가람빌딩 제1동			주용도	제1. 2종근린생활시설/ 업무시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상5층		
연면적 (㎡)	2,937.03			사용승인일자	2015. 04. 28.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액 (원)	거래일자
G	4	40*	310.045	125.1852	1,290,135	400,000,000	2024. 06. 22.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 208-3						
건물명·동	트윈스1빌딩 제1동			주용도	제1. 2종근린생활시설, 업무시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상8층		
연면적 (㎡)	5,729.67			사용승인일자	2015. 07. 29.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액 (원)	거래일자
H	7	70*	103.52	30,9932	1,448,995	150,000,000	2024. 01. 24.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교거래사례의 선정

평가대상구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 비교적 최근에 거래되었고, 제반 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 사례를 비교사례로 선정 하였습니다.

본건 일련번호		1(가) ~ 4(라)					
비교 거래 사례	기호	H					
	소재지	전라남도 나주시 빛가람동 208-3					
	건물명·동	트윈스1빌딩 제1동		주용도	제1. 2종근린생활시설, 업무시설		
	주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		규모 (층수)	지하1층 / 지상8층		
	연면적 (㎡)	5,729.67		사용승인일자	2015. 07. 29.		
	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	거래가액(원)	거래일자
	7	70*	103.52	30.9932	1,448,995	150,000,000	2024. 01. 24.

4. 사정보정

매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정요인 없습니다(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 시점수정 개요

시점수정이란 거래사례의 사례가격을 본 감정평가의 기준시점으로 정상화하는 작업으로 국토교통부장관이 조사·발표하는 해당 시·군·구의 상업지역 지가변동률과 한국부동산원의 상업용 부동산 자본수익률을 검토한 바, 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 본 감정평가에 적용함에 있어 적정하지 않다고 판단되어 한국감정원에서 발표하는 "상업용부동산 자본수익률" 발표자료를 기준으로 시점수정치를 결정하였습니다.

(2) 상업용부동산 자본수익률 (집합상가)

지역	자본수익률				
	연도	1분기	2분기	3분기	4분기
전라남도 광주전남혁신도시	2025	-	-	-	-
	2024	0.14	0.12	0.10	0.03
	2023	-0.82	-0.33	-0.31	-0.21
	2022	0.12	-0.04	-0.29	-0.63
	2021	-0.61	-0.21	-0.06	0.10

(3) 시점수정치 산정

일련 번호	사례 기호	지역	산정기간		시점수정치
			거래시점	기준시점	
1(가) ~ 4(라)	H	전라남도 광주전남혁신도시	2024. 01. 24.	2025. 02. 18.	1,00371
계산식		$(1+0.0014*68/91)*(1+0.0012)*(1+0.001)*(1+0.0003)*(1+0.0003*49/92)$ ≈ 1.00371			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

(1) 본건 기호 1(가) / 거래사례 기호(H)

(상업용)			
조건	세항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.85	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 등에서 열세하여 제반 단지외부요인 대체로 열세합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	0.97	본건은 거래사례 대비 건물의 구조 및 마감상태, 규모 및 최고층수 등에서 열세하여 제반 단지내부요인 대체로 열세합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용	1.18	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세하여 제반 호별요인 대체로 우세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등합니다.
가격형성요인 비교치		0.973	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 기호 2(나) / 거래사례 기호(H)

(상업용)

조건	세항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.85	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 등에서 열세하여 제반 단지외부요인 대체로 열세합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	0.97	본건은 거래사례 대비 건물의 구조 및 마감상태, 규모 및 최고층수 등에서 열세하여 제반 단지내부요인 대체로 열세합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용	1.04	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세하여 제반 호별요인 대체로 우세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등합니다.
가격형성요인 비교치		0.857	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 기호 3(다) / 거래사례 기호(H)

(상업용)

조건	세항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.85	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 등에서 열세하여 제반 단지외부요인 대체로 열세합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	0.97	본건은 거래사례 대비 건물의 구조 및 마감상태, 규모 및 최고층수 등에서 열세하여 제반 단지내부요인 대체로 열세합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용	1.02	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세하여 제반 호별요인 대체로 우세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등합니다.
가격형성요인 비교치		0.841	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 본건 기호 4(라) / 거래사례 기호(H)

(상업용)

조건	세항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	0.85	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 등에서 열세하여 제반 단지외부요인 대체로 열세합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	0.97	본건은 거래사례 대비 건물의 구조 및 마감상태, 규모 및 최고층수 등에서 열세하여 제반 단지내부요인 대체로 열세합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용	1.01	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세하여 제반 호별요인 대체로 우세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등합니다.
가격형성요인 비교치		0.833	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 적용단가 산정

일련 번호	비교 거래사례		사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	적용단가 (원/전유㎡)
	기호	단가 (원/전유㎡)				
1(가)	H	1,448,995	1.000	1.00371	0.973	1,415,102
2(나)	H	1,448,995	1.000	1.00371	0.857	1,246,395
3(다)	H	1,448,995	1.000	1.00371	0.841	1,223,125
4(라)	H	1,448,995	1.000	1.00371	0.833	1,211,490

(2) 시산가액(비준가액)산정

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)	비고
1(가)	3	303	164.89	1,415,102	233,336,168	233,000,000	
2(나)	4	402	225.43	1,246,395	280,974,824	281,000,000	
3(다)	5	501	161.17	1,223,125	197,131,056	197,000,000	
4(라)	5	503	316.06	1,211,490	382,903,529	383,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (출처: 한국감정평가사협회)

소재지		전라남도 나주시 빛가람동 284-2					
건물명·동		가람보자벨빌딩 주건축물제1동		주용도		제1종근린생활시설, 위락시설	
주구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		층수		지하1층 / 지상5층	
연면적 (㎡)		4,845.82		사용승인일자		2015. 11. 06.	
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	감정평가액(원)	평가목적 기준시점
ㄱ (본건1)	3	303	164.89	49.7978	1,880,041	310,000,000	시가참고
							2023. 10. 27.
ㄴ (본건2)	4	402	225.43	68.0812	1,823,182	411,000,000	시가참고
							2023. 10. 27.
ㄷ (본건3)	5	501	161.17	48.6743	1,768,319	285,000,000	시가참고
							2023. 10. 27.
ㄹ (본건4)	5	503	316.06	95.4518	1,768,651	559,000,000	시가참고
							2023. 10. 27.
합계						1,565,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 288-2						
건물명·동	아이에스빌딩 제1동			주용도	제1종근린생활시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상6층		
연면적 (㎡)	5,057.2			사용승인일자	2015. 03. 24.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	감정평가액(원)	평가목적 기준시점
ㄱ	2	20*	353.75	107.3163	1,713,074	606,000,000	법원경매 2024. 11. 28.
ㄴ	3	30*	119.03	36.1098	1,487,020	177,000,000	법원경매 2024. 11. 28.
ㄷ	5	50*	329.27	99.8898	1,266,437	417,000,000	법원경매 2024. 11. 28.

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 283-1						
건물명·동	우성드림시티 주건축물제1동			주용도	제1, 2종근린생활시설, 업무시설, 위락시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상8층		
연면적 (㎡)	7,847.2923			사용승인일자	2014. 07. 11.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	감정평가액(원)	평가목적 기준시점
ㅇ	3	30*	216.885	52.152	1,669,087	362,000,000	공매 (국세, 지방세) 2024. 06. 17.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 287-1						
건물명·동	퍼스트빌딩 주건축물제1동			주용도	제1, 2종근린생활시설, 위락시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상4층		
연면적 (㎡)	5,162.78			사용승인일자	2015. 03. 23.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	감정평가액(원)	평가목적 기준시점
ㄷ	3	30*	325.9	129.86	1,724,455	562,000,000	법원경매 2024. 05. 08.

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 208-1						
건물명·동	케이에스프라자 주건축물제1동			주용도	제2종근린생활시설		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			층수	지하1층 / 지상5층		
연면적 (㎡)	4,964.53			사용승인일자	2014. 12. 08.		
사례 기호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/전유㎡)	감정평가액(원)	평가목적 기준시점
ㄸ	4	40*	151.2	45.9877	1,640,211	248,000,000	법원경매 2024. 03. 19.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 유사부동산의 가격수준

집합건물의 입지, 규모, 설비, 공실률, 개별 구분소유 건물의 층, 향, 위치별 효용 등에 따라 가격 수준의 차이는 있겠으나,

본건과 유사한 부동산의 대체적인 가격수준은 전유면적을 기준으로 1,200,000원/㎡ ~ 1,700,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었습니다.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련 번호	건물명·동	층	호	감정평가액(원)	비고
1(가)	가람로자벨빌딩 주건축물제1동	3	303	233,000,000	비준가액, 공용면적 포함
2(나)		4	402	281,000,000	
3(다)		5	501	197,000,000	
4(라)		5	503	383,000,000	
합계				1,094,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가선례 등), 평가목적 등을 종합적으로 고려한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
1	전라남도 나주시 빛가람동	284-2 가람 로자벨 빌딩 주건축물 제1동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층						
							지1층	831.32		
							1층	776.02		
							2층	809.62		
							3층	809.62		
	[도로명주소]									
	전라남도 나주시 배뎃1길 30-1									
(1)	전라남도 나주시 빛가람동	284-2	대	일반상업지역	1,029.3					
가				(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	164.89	164.89	233,000,000	비준가격, 공용면적 포함		
					1,029.3					
					×					
			(1)소유권	49.7978	49.7978					
			대지권	1,029.3						
						<토지, 건물 배분가격>				
						· 토지 : 69,900,000				
						· 건물 : 163,100,000				

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
2	전라남도 나주시 빛가람동	284-2 가람 로자벨 빌딩 주건축물 제1동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층						
							지1층	831.32		
							1층	776.02		
							2층	809.62		
							3층	809.62		
		4층	809.62							
		5층	809.62							
	[도로명주소]									
	전라남도 나주시 배뫼1길 30-1									
(1)	전라남도 나주시 빛가람동	284-2	대	일반상업지역	1,029.3					
나				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	225.43	225.43	281,000,000	비준가격, 공용면적 포함		
					1,029.3					
					×					
				(1)소유권	68,0812	68,0812				
				대지권	1,029.3					
							<토지, 건물 배분가격>			
							· 토지 : 84,300,000			
							· 건물 : 196,700,000			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
3	전라남도 나주시 빛가람동	284-2 가람 로자벨 빌딩 주건축물 제1동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층						
							지1층	831.32		
							1층	776.02		
							2층	809.62		
							3층	809.62		
		4층	809.62							
		5층	809.62							
[도로명주소]	전라남도 나주시 배뫼1길 30-1									
(1)	전라남도 나주시 빛가람동	284-2	대	일반상업지역	1,029.3					
다				(내)						
				철근콘크리트구조	161.17	161.17	197,000,000	비준가격, 공용면적 포함		
				5층 501호						
					1,029.3					
	×									
		(1)소유권	48.6743	48.6743						
		대지권	1,029.3							
						<토지, 건물 배분가격>				
						· 토지 : 59,100,000				
						· 건물 : 137,900,000				

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
4	전라남도 나주시 빛가람동	284-2 가람 로자벨 빌딩 주건축물 제1동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층				
				지1층	831.32			
				1층	776.02			
				2층	809.62			
				3층	809.62			
				4층	809.62			
[도로명주소]								
	전라남도 나주시 배뫼1길 30-1							
(1)	전라남도 나주시 빛가람동	284-2	대	일반상업지역	1,029.3			
라				(내) 철근콘크리트구조 5층 503호	316.06	316.06	383,000,000	비준가격, 공용면적 포함
					1,029.3			
				(1)소유권 대지권	95.4518	95.4518		
					1,029.3			
							<토지, 건물 배분가격>	
							· 토지 : 114,900,000	
							· 건물 : 268,100,000	
	합계						1,094,000,000	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | | 7. 인접 도로상태 등 |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 나주시 빚가람동 소재 "빚가람호수공원 파크골프장" 동측 인근에 위치한 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 3층 303호외 3개호로서 주변은 근린생활시설이 주를 이루는 성숙중인 상가지대로서 주위환경 대체로 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 건물까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장, 간선도로 등이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

3. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상5층 건물 내 3층 303호외 3개호로서

- 외벽 : 강화유리, 화강석 붙임 등,
- 내벽 : 몰탈위 페인팅, 강화유리, 타일 등,
- 바닥 : 시멘트몰탈, 대리석물갈기, 타일 등,
- 창호 : 새시창호 등

으로 치장 또는 마감하였습니다.

4. 이용상태

기호 1(가) ~ 4(라)는 공부상 용도는 의원이며, 조사시점 현재 공히 공실입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

5. 설비내역

공동 위생 및 급·배수설비, 화재경보 및 소화전설비, 스프링클러, 승강기설비, 옥내소화전설비, 지하주차장 등을 갖추고 있습니다.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 건부지는 가장형의 평지로 제1종근린생활시설, 위락시설 부지입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 건부지는 북서측으로 왕복2차선 아스콘포장도로, 남동측으로 폭 10M 내외의 블록포장 보행자도로에 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(2015-03-27)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-03-27)(접합), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_빛가람동 1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>

9. 공부와의 차이

--

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

광역위치도

소재지

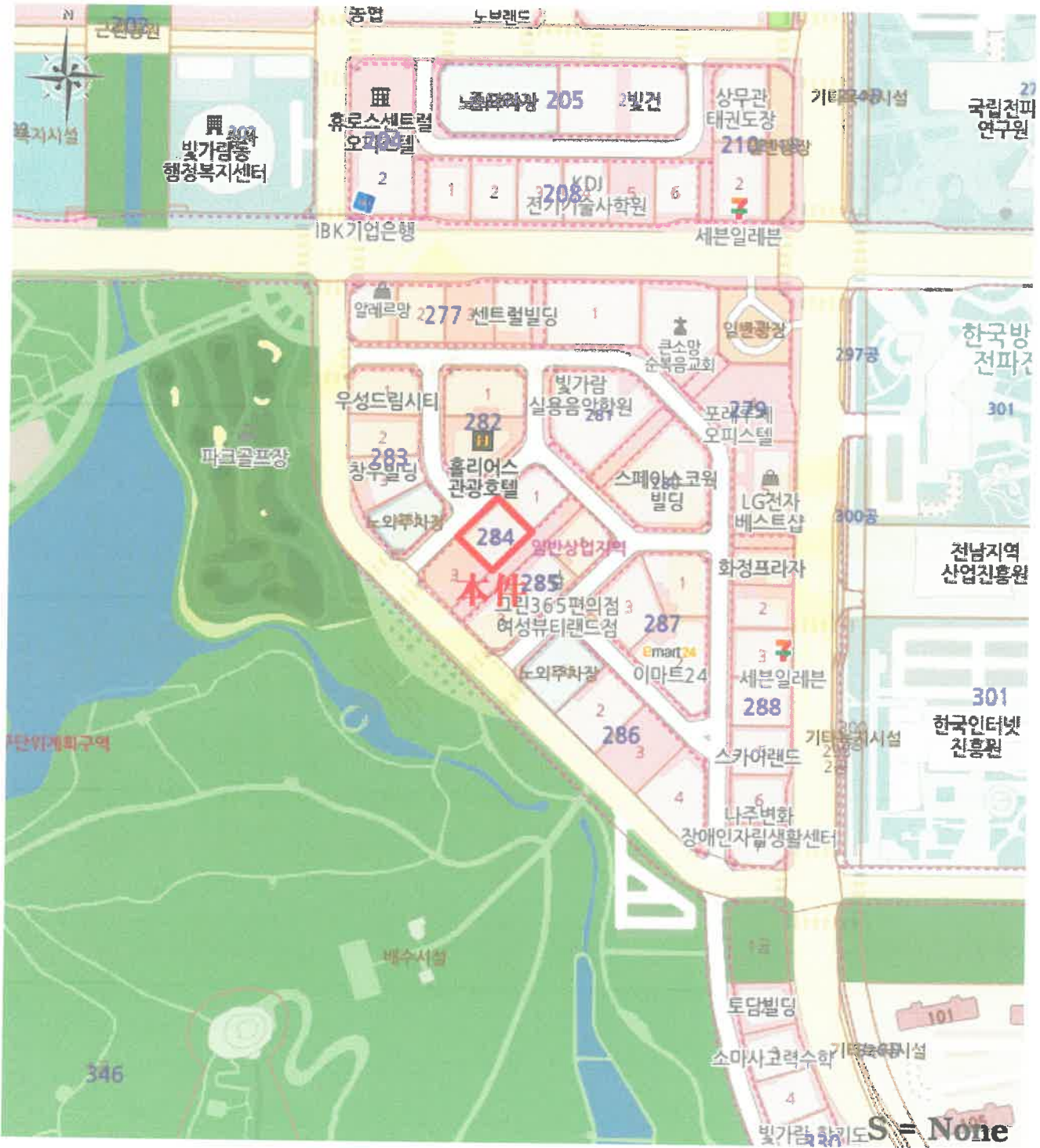
전라남도 나주시 빛가람동 284-2 가람로자벨빌딩 주건축물제1동



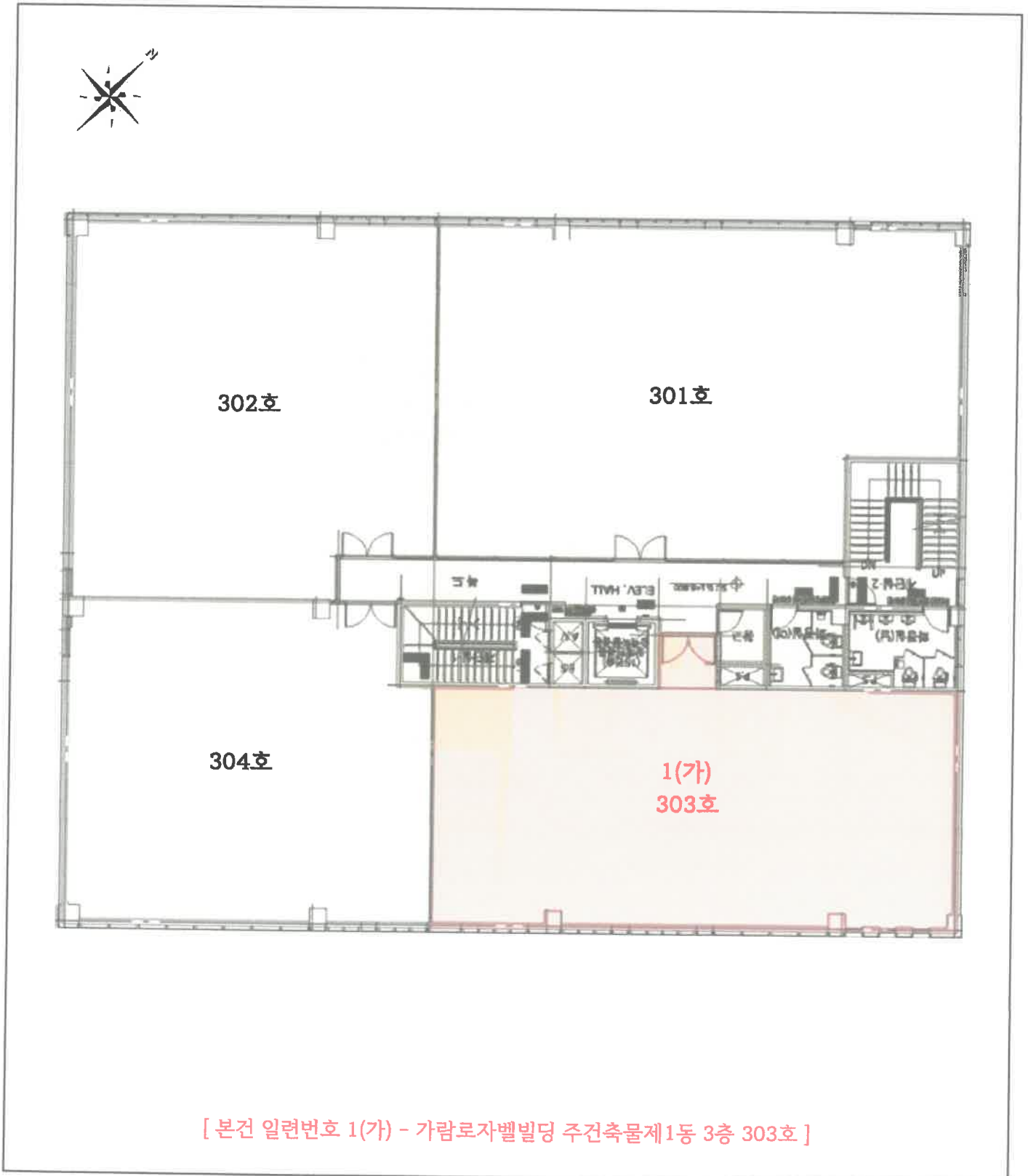
상세 위치도

소재지

전라남도 나주시 빛가람동 284-2 가람로자벨빌딩 주건축물제1동

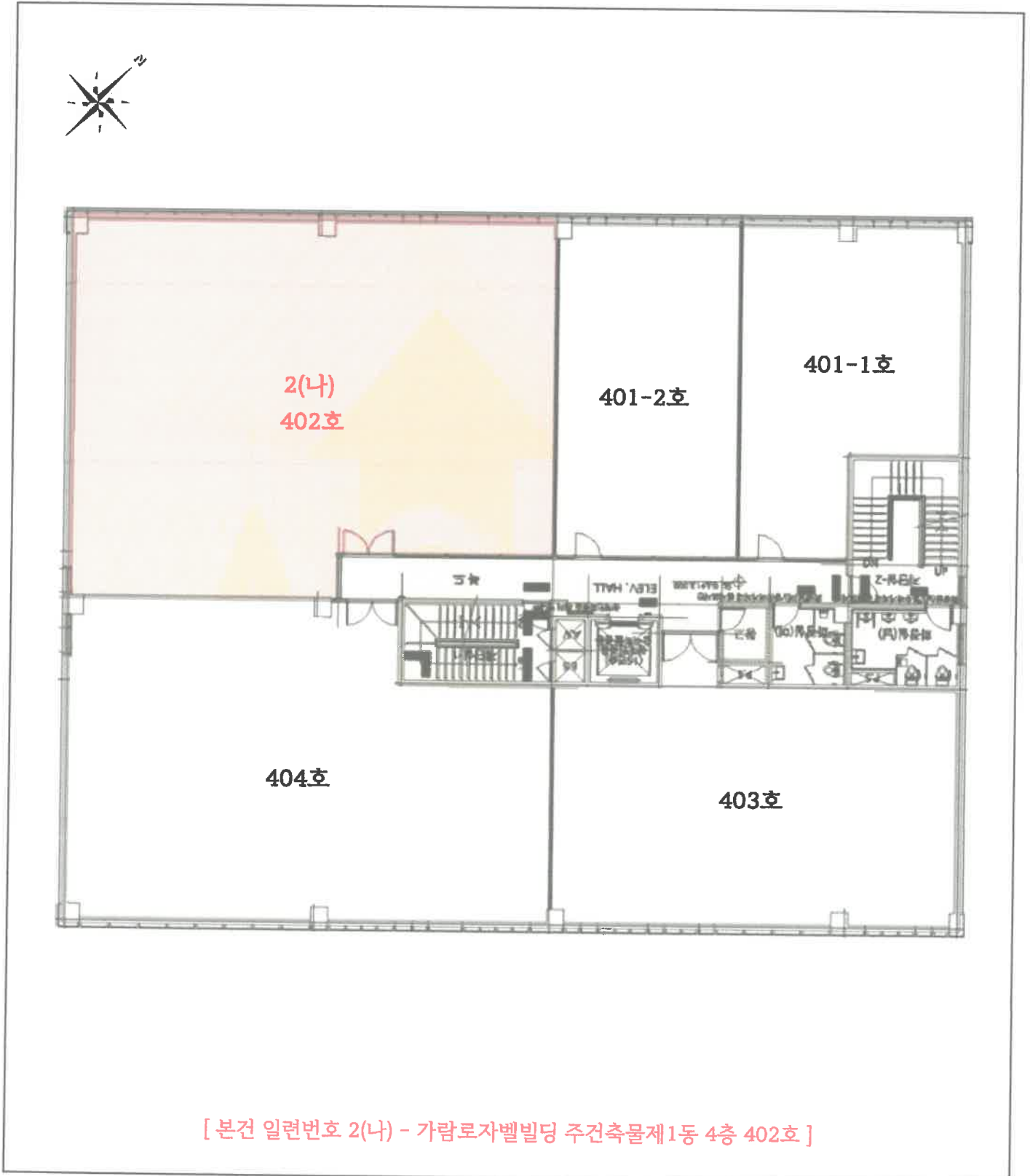


호별배치도



[본건 일련번호 1(가) - 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 3층 303호]

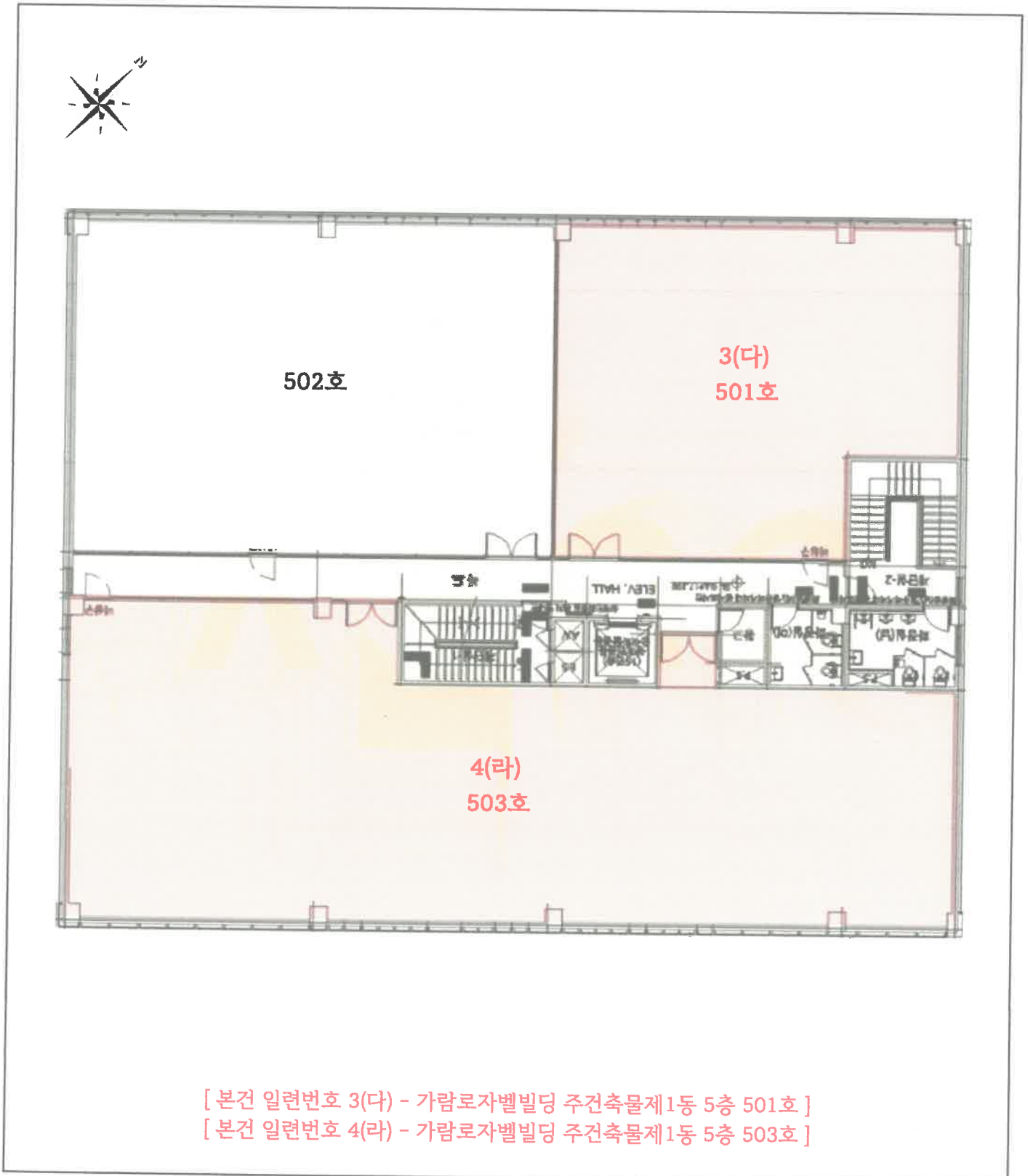
호별 배치도



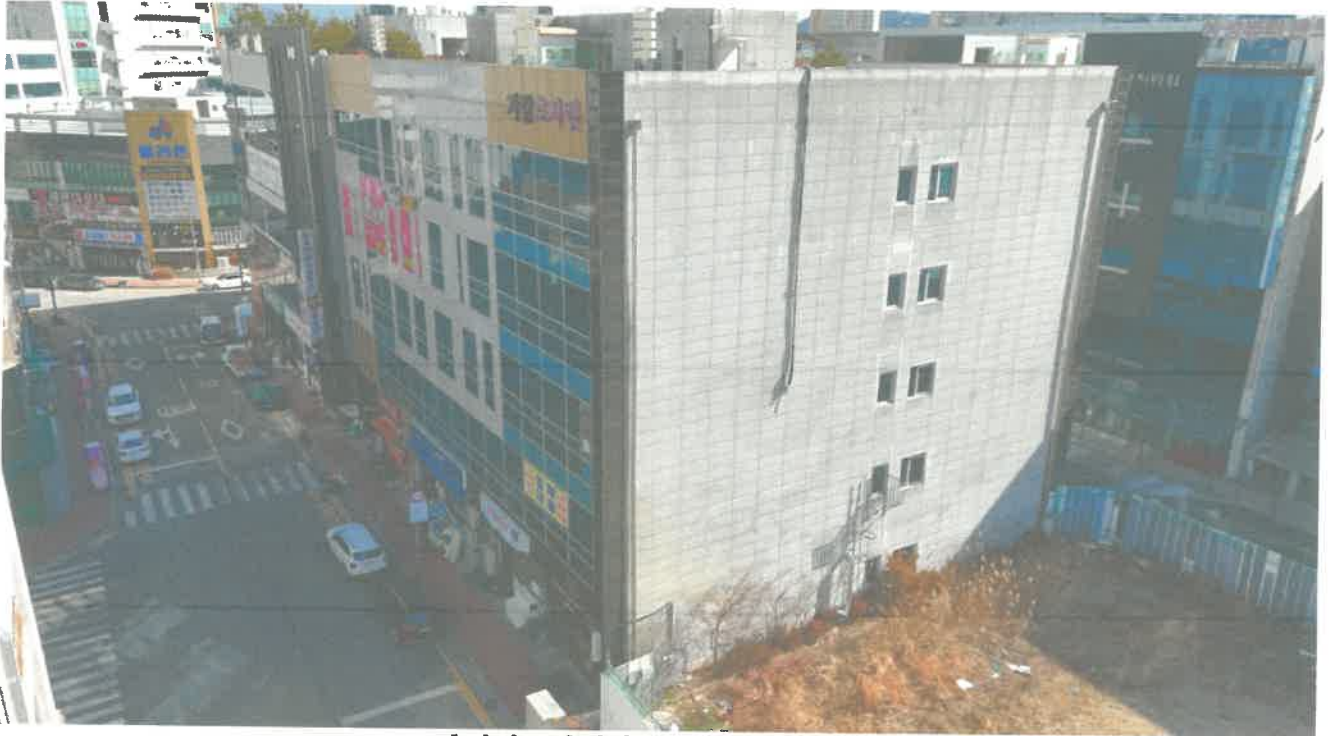
[본건 일련번호 2(나) - 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 4층 402호]



호별배치도



사진용지



[가람로자벨빌딩 주건축물제1동]



[기호 2(나), 기호 3(다)]

사 진 용 지



[기호 1(가), 기호 4(라)]



[기호 1(가) : 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 3층 303호]

사 진 용 지



[기호 1(가) : 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 3층 303호]



[기호 2(나) : 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 4층 402호]



사 진 용 지



[기호 2(나) : 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 4층 402호]



[기호 3(다) : 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 5층 501호]



사 진 용 지



[기호 3(다) : 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 5층 501호]



[기호 4(라) : 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 5층 503호]



사 진 용 지



[기호 4(라) : 가람로자벨빌딩 주건축물제1동 5층 503호]



[주위환경]

