

감정평가서

APPRAISAL REPORT

PROJECT	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 첨단 한국아텔리움57 그리니티 제6층 제602호 외 5세대
CLIENT	(주)디비저축은행
REPORT NO.	H260317-02D

CBRE | HYUN

(주)감정평가법인 씨비알이 현

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대해 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이승민

이 승 민



(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우



감정평가액	구십억칠천만원정(W9,070,000,000.-)			
의뢰인	(주)디비저축은행	감정평가목적	구매	
제출처	코리아신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일자
채무자	-	2026.03.20.	2026.03.20.	2026.03.30.

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	6세대	구분건물	6세대	-	9,070,000,000
		이	하	여	백	
	합계					W9,070,000,000.-

심사내용

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

심사자 : 감정평가사

최미선



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상 물건 개요

1. 대상 건물 개요

가. 대상 물건 목록

일련 번호	소재지	층	호	이용상황	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	전용률 (%)	대지권 면적(㎡)
1	오룡동 1114-7	6	602	공동주택 (아파트)	177.9591	34.2986	212.2577	83.84	45.3138
2	오룡동 1114-7	10	1002	공동주택 (아파트)	177.9591	34.2986	212.2577	83.84	45.3138
3	오룡동 1114-7	11	1102	공동주택 (아파트)	177.9591	34.2986	212.2577	83.84	45.3138
4	오룡동 1114-7	12	1202	공동주택 (아파트)	177.9591	34.2986	212.2577	83.84	45.3138
5	오룡동 1114-7	14	1402	공동주택 (아파트)	177.9591	34.2986	212.2577	83.84	45.3138
6	오룡동 1114-7	16	1602	공동주택 (아파트)	177.9591	34.2986	212.2577	83.84	45.3138

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장

나. 위치 및 주변 환경

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



※ 자료 : 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 전체 건물 현황

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

※ 출처 : 건축물대장 표제부 등 관련자료 재구성

라. 물건 세부 현황

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

2. 기타 참고사항

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 구분 소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하며, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은 「공동주택의 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원, 2021년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

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

2. 감정평가 기준 및 근거

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

3. 감정평가 기준시점

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

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

나. 감정평가조건

-

5. 실지조사 여부 등

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

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

나. 비교방식(Market Approach)

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

다. 수익방식(Income Approach)

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

가. 관련 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개관

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

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

2. 적용 거래사례 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	등	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	광산구 수완동 933	해솔마을 현진에버빌1단지	103	23	2303	169.94	1,800,000,000	10,591,974	2025-11-10
2	광산구 쌍암동 695-1	힐스테이트 리버파크	104	8	803	101.92	865,000,000	8,487,049	2025-10-25
3	광산구 쌍암동 695-1	힐스테이트 리버파크	105	6	601	101.92	760,000,000	7,456,829	2025-10-15
4	광산구 장덕동 1693	성덕마을 대방노블랜드3차	304	19	1902	131.0902	1,300,000,000	9,916,836	2025-04-07

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

최근의 거래사례로 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 판단되는 [거래사례 #2]를 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
2	광산구 쌍암동 695-1	힐스테이트 리버파크	104	8	803	101.92	865,000,000	8,487,049	2025-10-25

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계

3. 사정보정

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

4. 시점수정

구분	기간	시점수정치	비고
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)	2025.10.25.~ 2026.03.20.	1.00200	광주광역시 광산구
지가변동률		1.00137	광주광역시 광산구 상업지역

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

(시점수정 = 1.00200)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	지역적 요인
		인근 편익시설의 거리 및 편의성 공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)
		교육환경 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
	자연환경	인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 건물의 규모	-
	단지의 구성 및 환경	층 세대수, 건물의 최고 층수 등의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등) 조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 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 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리 층별 효용	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 -
호별요인	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 엘리베이터, 계단으로의 접근성 소음의 영향 정도 사생활 침해의 정도
	향별 효용 전유면적 및 대지사용권	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성 -
	내부 설계 및 구조	전유면적의 크기, 대지사용권의 크기 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성 행정적 규제	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 -
		기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 가치형성요인 비교치

일련 번호	가치형성요인						비교치
	일반	지역	단지외부	단지내부	호별	기타	
1	1.000	1.000	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	- 단지내부 : 대상물건은 사례 대비 노후도에서 우세하나 단지 규모 등에서 열세하여 대체로 유사함. - 호별 : 대상물건은 사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세하여 대체로 열세함.						
2	1.000	1.000	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	- 단지내부 : 대상물건은 사례 대비 노후도에서 우세하나 단지 규모 등에서 열세하여 대체로 유사함. - 호별 : 대상물건은 사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세하여 대체로 열세함.						
3	1.000	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	- 단지내부 : 대상물건은 사례 대비 노후도에서 우세하나 단지 규모 등에서 열세하여 대체로 유사함. - 호별 : 대상물건은 사례와 대체로 유사함.						
4	1.000	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	- 단지내부 : 대상물건은 사례 대비 노후도에서 우세하나 단지 규모 등에서 열세하여 대체로 유사함. - 호별 : 대상물건은 사례와 대체로 유사함.						
5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
	- 단지내부 : 대상물건은 사례 대비 노후도에서 우세하나 단지 규모 등에서 열세하여 대체로 유사함. - 호별 : 대상물건은 사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 우세하여 대체로 우세함.						
6	1.000	1.000	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	- 단지내부 : 대상물건은 사례 대비 노후도에서 우세하나 단지 규모 등에서 열세하여 대체로 유사함. - 호별 : 대상물건은 사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 우세하여 대체로 우세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	시산가액 단가 (원/㎡)
1	8,487,049	1.000	1.00200	0.980	8,333,943
2	8,487,049	1.000	1.00200	0.980	8,333,943
3	8,487,049	1.000	1.00200	1.000	8,504,023
4	8,487,049	1.000	1.00200	1.000	8,504,023
5	8,487,049	1.000	1.00200	1.010	8,589,063
6	8,487,049	1.000	1.00200	1.030	8,759,144

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 시산가액의 적정성 검토

1. 가격자료의 검토

유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명	등	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	북구 오룡동 1114-7	첨단아델리움57 그리니티	-	16	1601	175.5895	1,500,000,000	8,542,652	공동주택 가격자문	2025-06-18
b	북구 신용동 869	힐스테이트 신용 더리버	114	28	2802	84.99	633,000,000	7,447,935	담보	2026-01-16
c	광산구 쌍암동 695-1	힐스테이트 리버파크	107	6	602	84.88	646,000,000	7,610,745	시가참고	2026-03-11
d	광산구 쌍암동 695-1	힐스테이트 리버파크	104	28	2802	84.97	704,000,000	8,285,277	법원경매	2025-09-22

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

사례 위치도



※ 자료 : 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 낙찰가율

지역통계		광주광역시			북구			오룡동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	주상복합 (주거)	70.87%	71.13%	16	69.77%	70.33%	13	-	-	-
6개월 평균	주상복합 (주거)	74.30%	78.02%	5	79.56%	79.63%	4	-	-	-

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

3. 시산가액의 적정성 검토

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련 번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가격(c, a×b=c) (원)	결정가격 (원)
1	8,333,943	177.9591	1,483,100,996	1,480,000,000
2	8,333,943	177.9591	1,483,100,996	1,480,000,000
3	8,504,023	177.9591	1,513,368,279	1,510,000,000
4	8,504,023	177.9591	1,513,368,279	1,510,000,000
5	8,589,063	177.9591	1,528,501,921	1,530,000,000
6	8,759,144	177.9591	1,558,769,383	1,560,000,000
합계				9,070,000,000

※ 결정가격의 경우, 백만원 단위에서 반올림 하였음.

2. 결정의견

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

(구분건물) 감정평가 명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정		
1 (1)	광주광역시 북구 오룡동 [도로명주소] 광주광역시 북구 엠코로 26	1114-7 첨단한국 아델리움57 그리니티	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
				지2층	1,483.5714			
				지1층	1,539.8944			
				1층	121.6187			
				2층	984.7885			
				3층	864.1202			
				4층	303.7717			
				5층	536.0934			
				6층	536.0934			
				7층	536.0934			
				8층	536.0934			
				9층	536.0934			
				10층	536.0934			
				11층	536.0934			
				12층	536.0934			
				13층	536.0934			
				14층	536.0934			
				15층	417.7499			
				16층	417.7499			
17층	417.7499							
18층	417.7499							
(2)	"	"	대	일반상업지역	1,863.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	177.9591	177.9591	1,480,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	45.3138 1,863.6 × --- 1,863.6	45.3138		
※ 배분가액 토지: 592,000,000 건물: 888,000,000								
(3)	"	"	대	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	177.9591	177.9591	1,480,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	45.3138 1,863.6 × --- 1,863.6	45.3138		
				※ 배분가액 토지: 592,000,000 건물: 888,000,000				
(3)				(내)				

광역위치도

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 제6층 제602호 외
-----	------------------------------------

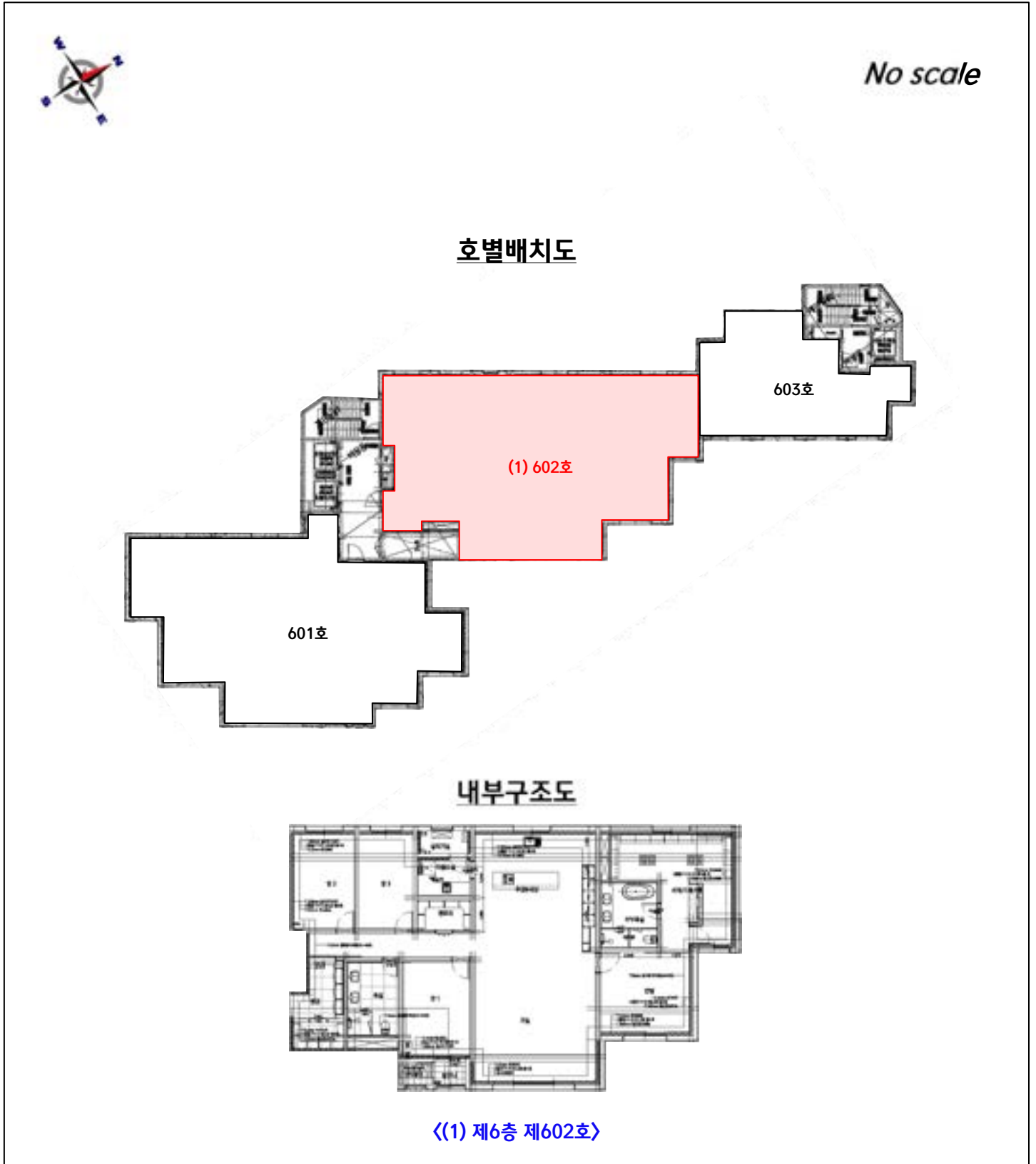


위 치 도

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 제6층 제602호 外
-----	------------------------------------



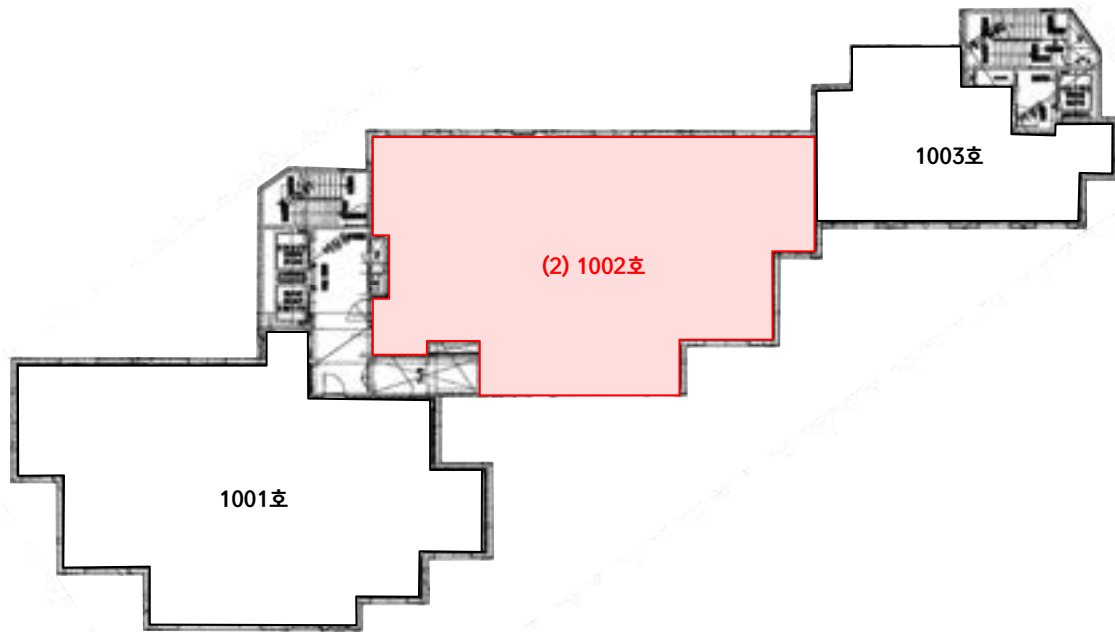
호별배치도 및 내부구조도



호별배치도 및 내부구조도

No scale

호별배치도

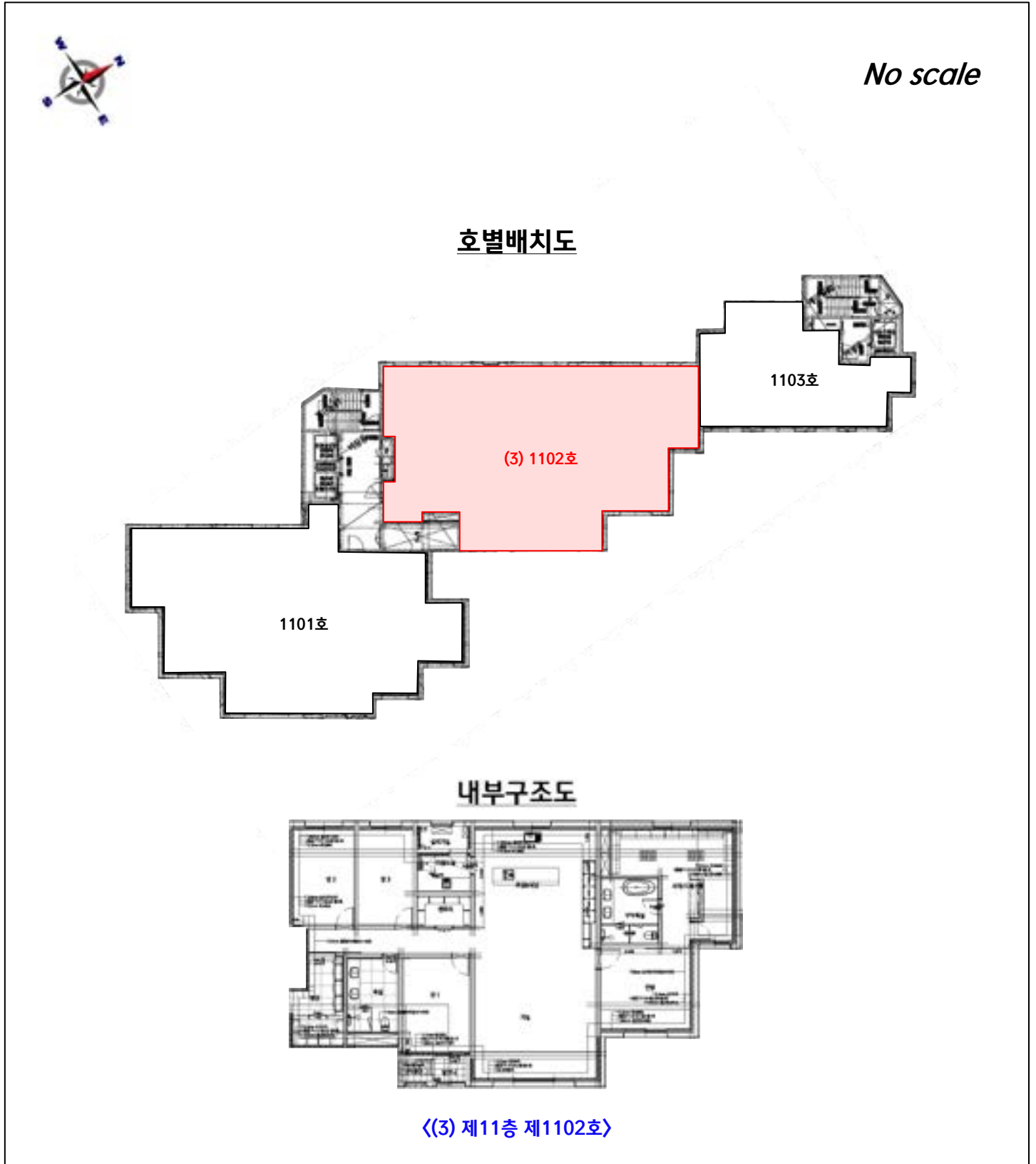


내부구조도

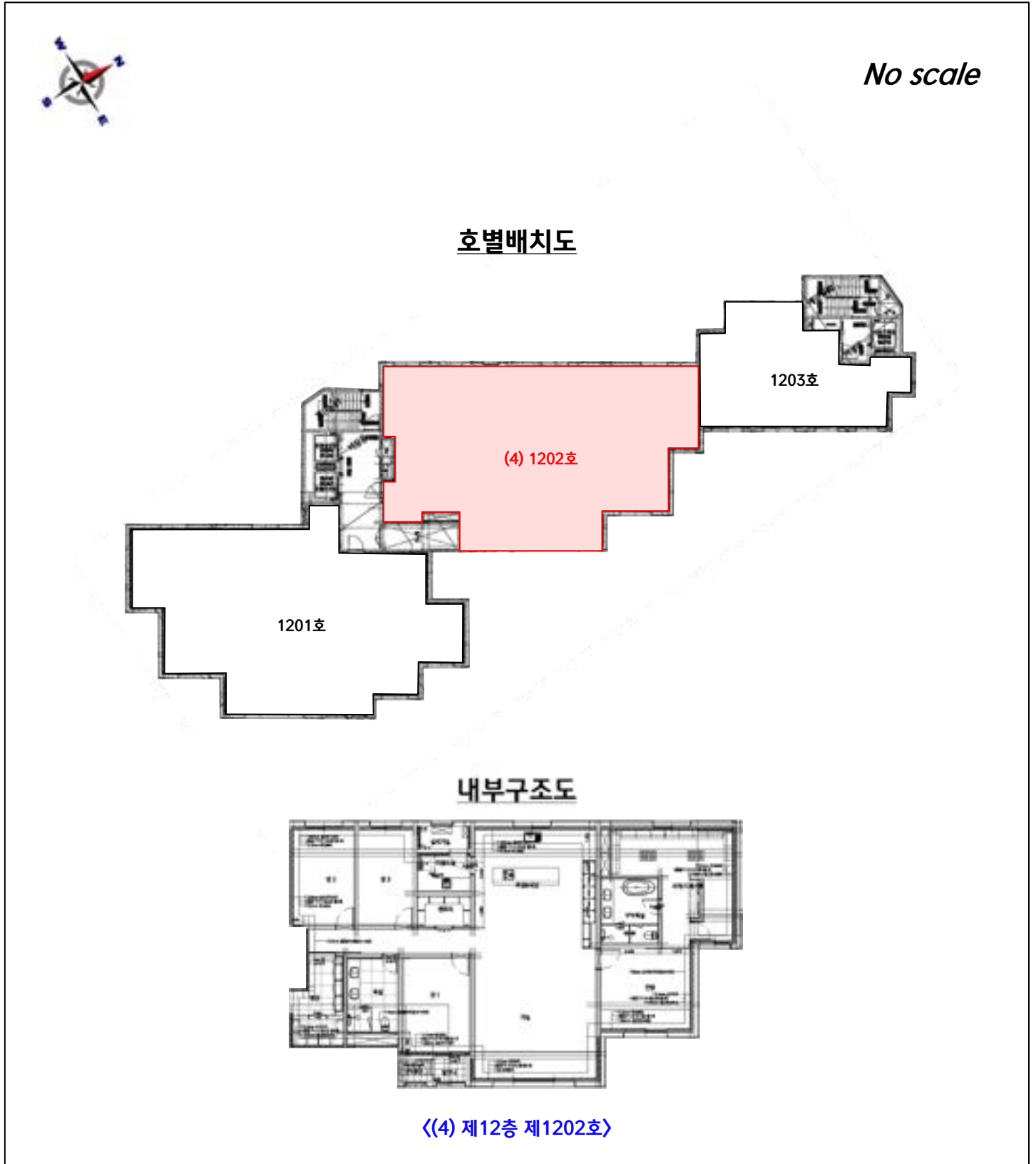


<(2) 제10층 제1002호>

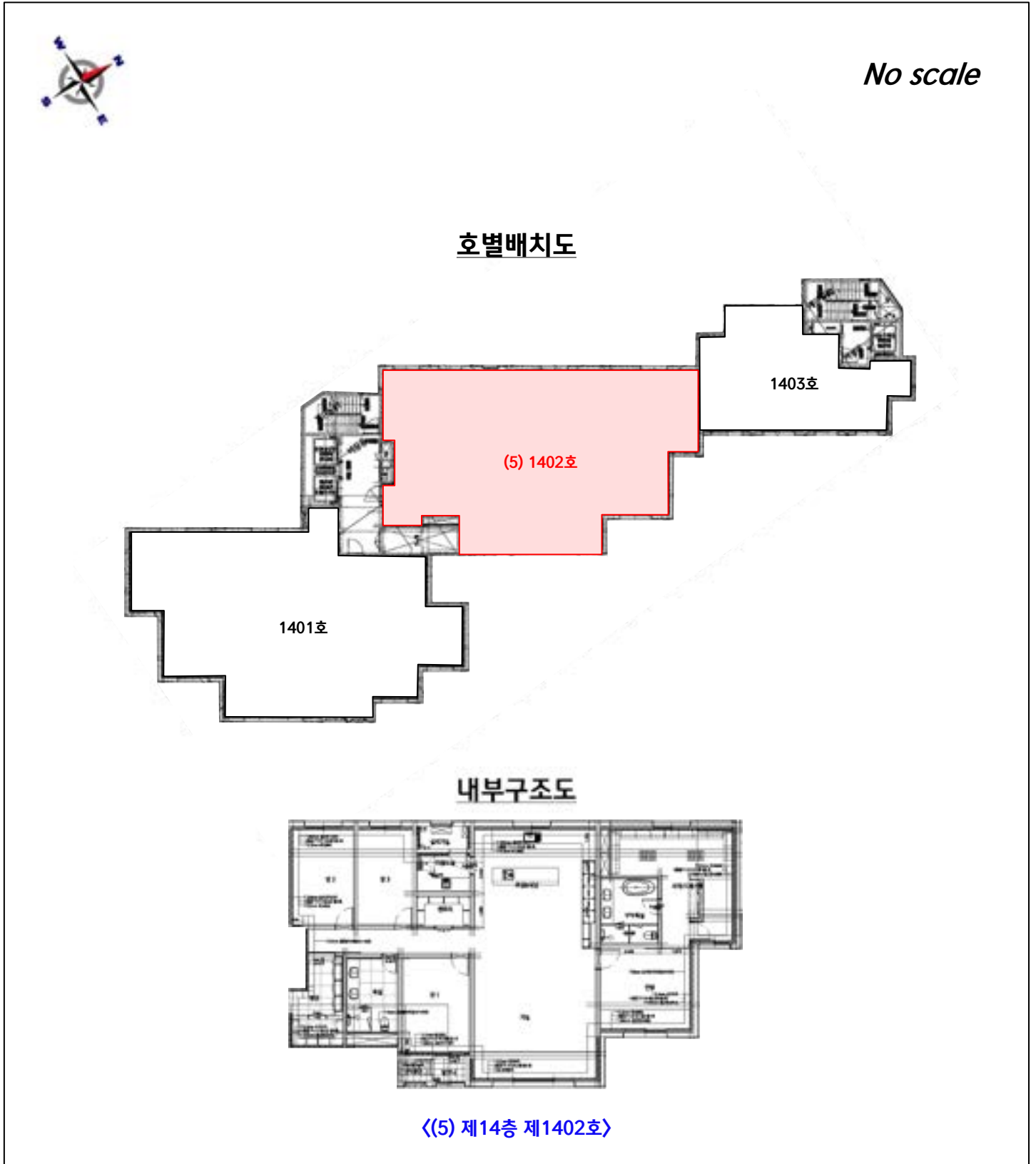
호별배치도 및 내부구조도



호별배치도 및 내부구조도



호별배치도 및 내부구조도

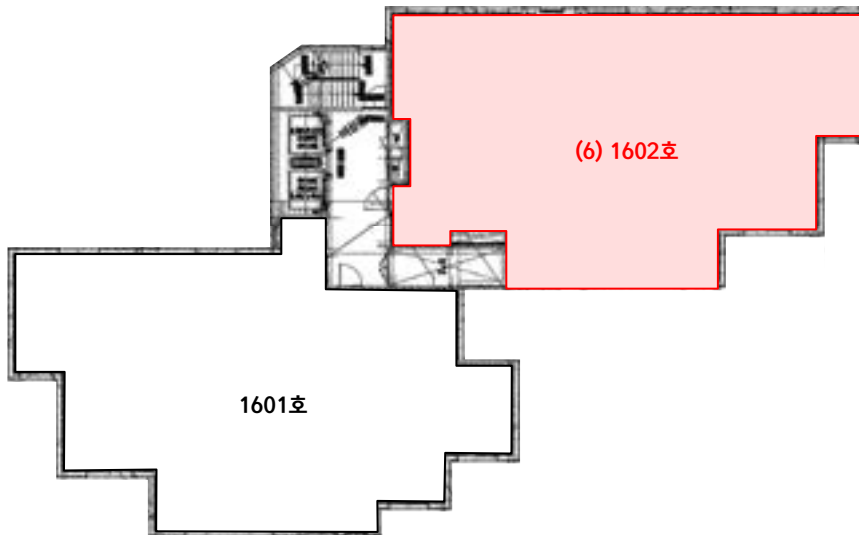


호별배치도 및 내부구조도



No scale

호별배치도



내부구조도



<<(6) 제16층 제1602호>>

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1111-5701-0557-8440	발급일자	2026년 3월 23일 15:29:05
------	---------------------	------	-----------------------

주소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	광주광역시 북구 앵코로 26, 602호 (오룡동)
	지번 주소	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 602호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 3월 23일

서울특별시 종로구 교남동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서울특별시 종로구 교남동장
 (수입증지가 인영(철부)되지 아니한
 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1811-5001-0553-8020	발급일자	2026년 3월 23일 15:21:43
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	광주광역시 북구 엠코로 26, 1002호 (오룡동)
	지번 주소	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 1002호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 3월 23일

서울특별시 종로구 교남동장



담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서울특별시 종로구 교남동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



서류발행일:
2026.03.23

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1611-5001-0553-8280	발급일자	2026년 3월 23일 15:22:09
------	---------------------	------	-----------------------

주소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	광주광역시 북구 엠코로 26, 1102호 (오룡동)
	지번 주소	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 1102호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	-----------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 3월 23일

서울특별시 종로구 교남동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일:
2028.03.23

서울특별시 종로구 교남동지
(수입증지가 인명(철부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1311-5501-0553-8560	발급일자	2026년 3월 23일 15:22:37
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	광주광역시 북구 앵코로 26, 1202호 (오룡동)
	지번 주소	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 1202호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 3월 23일

서울특별시 종로구 교남동장



담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일:
2026.03.23

서울특별시 종로구 교남동지
(수입증지가 인영(철부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1211-5001-0555-8230	발급일자	2026년 3월 23일 15:27:04
------	---------------------	------	-----------------------

알소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	광주광역시 북구 영고로 26, 1402호 (오룡동)
	지번 주소	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 1402호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 3월 23일

서울특별시 종로구 교남동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서울특별시 종로구 교남동장
(수입증지가 인명(철부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1011-5001-0556-8340	발급일자	2026년 3월 23일 15:27:15
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	광주광역시 북구 앵코로 26, 1602호 (오룡동)
	지번 주소	광주광역시 북구 오룡동 1114-7 1602호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 3월 23일

서울특별시 종로구 교남동장



담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일:
2026.03.23

서울특별시 종로구 교남동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



사진용지



【 전체 건물 전경 】



【 전체 건물 전경 】

사진용지



【 주위환경 】



【 주위환경 】

사진용지



【 주 출입구 】



【 주차장 】

사진용지



【 대상물건 (1) 】



【 대상물건 (2) 】

사진용지



【 대상물건 (3) 】



【 대상물건 (4) 】

사진용지



【 대상물건 (5) 】



【 대상물건 (6) 】