감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	강유은 소유물건
평가서번호	가온 2401-14-05003
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 박종서
의 뢰 번 호	2023타경84879

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

광 주 전 남 지 사

TEL:(062) 250-9900 FAX:(062) 250-9901

2401-14-05003

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 창 현 (인)

|주|가온감정평가법인 광주전남지사 지사장 정 성 일 (서명 또는 인)

감정평가액	**사억팔천구백만원정 (₩489,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 박종서	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	강유은 (2023타경84879)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제 시 목 록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.01.08	2024.01.08	2024.01.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	489,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩489,000,000.-

심사확인	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)

본 감정평가서는 본사 심사위원회 인증을 거치지않았으므로 유효하지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 북구 운암동 소재 <서영대학교> 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로, 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

소재지	광주광역시 북구 운암동 364-1			
(도로명주소)	(광주광역시 북구 서강로54번길 11)			
건물명 동	운암동롯데캐슬 제110동			
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일자	2006.02.22	최고층 17

구분		전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	제15층 제1502호	122.2947	29.3577	151.6524	52.07	80.64	아파트	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2024.01.08일로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에관한규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2024.01.08일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가제이론에 의거 감정평가하였음.

6.2. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물으로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3. 토지와 건물의 일괄감정평가

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성 등을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

3) 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 기타사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II.거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

(소재지: 광주광역시 북구 (이하동일))
(자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

구분	소재지 · 건물명 · 동	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	(사용승인일)	
1	운암동 364-1 운암동 롯데캐슬 제000동	0/ 000	122.2947	490,000,000	2023.05.23	등기
			205.2219	4,010,000	(2006.02.22)	

2.2. 비교사례 선정

본건 건물 인근에 소재하여 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례<1>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

4.1. 아파트매매가격지수(광주광역시 북구)

(출처: 부동산통계정보시스템)

2023.04	2023.11	변동률(%)	비고
99.2	98	0.98790	98 / 99.2

4.2. 시점수정치의 결정

일반적으로 구분건물은 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건 특성을 적정히 반영하는 아파트 매매가격지수(광주광역시 북구)를 시점수정치로 결정함. (0.98790배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

대상구분건물	가	비교사례구분건물	1

구분 (주거용)		격차율		비고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	1.00	1.01	본건은 사례와 비교하여 호별요인(향별 효용 열세, 층별 효용 우세 등)에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.
누계		1.010		1.00 × 1.00 × 1.01 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
가	4,010,000	1.00	0.98790	1.010	4,000,000	489,000,000

III. 참고가격자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 인근 유사 구분건물	3,800,000 ~ 4,200,000원/㎡ 수준	전유면적 기준
의견		
본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별,위치별,전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2. 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 · 건물명 · 동	층/호수	평가목적	평가금액(원)	기준시점
			전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	(사용승인일)
1	운암동 364-1 운암동 롯데캐슬 000동	00/0000	경매	463,000,000	2023.02.28
			122.2947	3,790,000	(2006.02.22)
2	운암동 364-1 운암동 롯데캐슬 000동	00/0000	경매	500,000,000	2023.07.19
			122.2947	4,088,000	(2006.02.22)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호	층/호수					
가	제15층/제1502호	122.2947	151.6524	4,000,000	489,178,800	489,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	광주광역시 북구 운암동	364-1 운암동 롯데캐슬 제110동	아파트	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	[도로명 광주광역시 북구 서강로 54번길 11	주소]		1층	305.9314			
				2층	302.5714			
				3층	302.5714			
				4층	302.5714			
				5층	302.5714			
				6층	302.5714			
				7층	302.5714			
				8층	302.5714			
				9층	302.5714			
				10층	302.5714			
				11층	302.5714			
				12층	302.5714			
				13층	302.5714			
				14층	302.5714			
				15층	302.5714			
				16층	302.5714			
				17층	302.5714			
(1)	광주광역시 북구 운암동	364-1	대		35,480.4			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	"	"		(내) 철근콘크리트조				
				제15층	122.2947	122.2947	489,000,000	비준가액
				제1502호				(공용면적
								29.3577㎡
				(1)소유권	52.07			포함)
				대지권	-------	52.07		
					35,480.4		토지·건물	배분가액
							토지 :	195,600,000
							건물 :	293,400,000
	합 계						₩489,000,000.-	
				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 광주광역시 북구 운암동 소재 <서영대학교> 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트단지 및 상가 등이 혼재함.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량 출입가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 17층 건 중
제15층 제1502호(계단식 동향)로,
외벽 : 몰탈위페인팅마감 등,
내벽 : 벽지붙임 및 인테리어마감 등,
창호 : 새시창임.

4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 스프링클러설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

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)

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로, 아파트 건부지임.

7. 인접 도로상태 등

단지 내외로 포장도로가 개설되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

--

9. 공부와의 차이

--

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타사항 : --

위치도 및 호별배치도

N

S

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 364-1번지 소재



호별배치도



本 件 : 운암동롯데캐슬 제110동 제15층 1502호

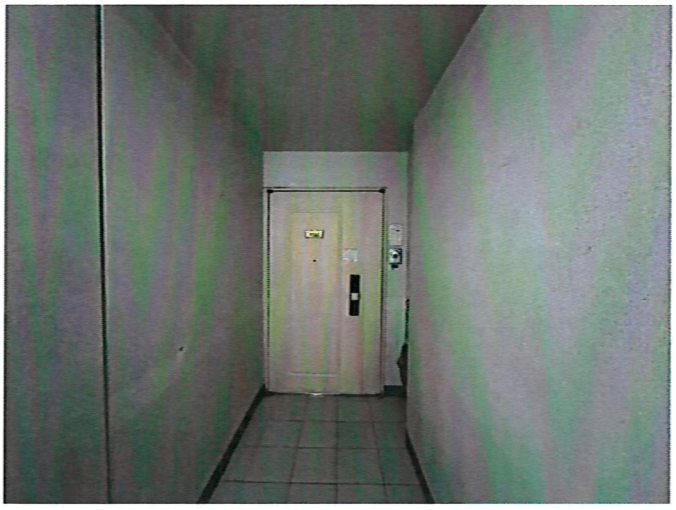
사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 동 전경



본건



지하주차장