감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	천 민 국 소유물건 (2024 타경 82672)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 박 종 서
감정평가서번호:		경우 2410-191

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.

경우감정평가사사무소

TEL. 062-959-1918 FAX. 062-962-0139

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 봉 현

감정평가액	삼억이천삼백만원정(₩323,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 박 종 서	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	천 민 국 (2024 타경 82672)	감정평가 조 건	--	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	--	2024.10.29	2024.10.28 ~ 2024.10.29	2024.10.29

감정평가내용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	323,000,000
	합 계					₩323,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 동구 학동 소재 "조선대학교병원" 남서측 인근에 위치한 무등산아이파크 제105동 제32층 제3205호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.10.29.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 위치확인은 호별 식별번호를 기준으로 하였으며, 본건 구분건물의 구조 및 내부 마감상태 등은 현장답사시 이해관계인의 부재 등으로 조사치 못하여 탐문조사 및 일반적인 이용상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		광주광역시 동구 학동 1022				
건물명 및 동		무등산아이파크 제105동				
용 도		아파트		사용승인일	2017.01.26	
일련번호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(주)(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
가	제32층 제3205호	39.9183	24.4698	64.3881	17.882	-

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 동구)

사례	소 재 지	명칭 및 동/층/호	전유면적(㎡)	거래금액 및 단가(원/㎡(전유면적당))	사례거래시점	비고
1	학동 1022	무등산아이파크 제105동 제19층 제19**호	39.9183	313,000,000 (@7,841,015)	2024.06.26	
2	학동 1022	무등산아이파크 제105동 제6층 제6**호	39.9183	304,000,000 (@7,615,554)	2024.08.01	
3	학동 1022	무등산아이파크 제105동 제25층 제25**호	39.9183	320,000,000 (@8,016,373)	2023.09.16	

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <사례 1)>을 선정함.

4. 사정보정치의 산정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “광주광역시 동구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
본건의 기준시점당시 가격지수	90.8	2024.09	
사례 1)의 매매당시 가격지수	91.5	2024.05	
시점수정치	0.99235 (90.8 /91.5)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

2) 개별요인 비교치 결정

일련번호	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
가	1.00	1.00	1.04	1.040	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련번호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	산출가격(원)
가	313,000,000	1.00	0.99235	1.040	39.9183 /39.9183	323,029,772
비준가액(원)	**323,000,000**					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 약 7,500,000원/㎡ ~ 8,200,000원/㎡ 수준임.

2. 인근 평가전례

(광주광역시 동구)

소재지	명칭 및 동,층,호수	전유면적 (㎡)	평가총액	단가 (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
학동 1022	무등산아이파크 제105동 제8층 제8**호	39.9183	320,000,000	8,016,373	2023.02.20	공동주택 가격자문

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

Ⅳ. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 인근지역 가격 수준 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

대상		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제32층 제3205호	39.9183	323,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	광주광역시 동구 학동	1022 무등산 아이파크 제105동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층				
	[도로명주소] 광주광역시 동구 남문로753번길 20			1층	468.1429			
				2층	440.3564			
				3층	507.0007			
				4층	507.0007			
				5층	507.0007			
				6층	507.0007			
				7층	507.0007			
				8층	507.0007			
				9층	507.0007			
				10층	507.0007			
				11층	507.0007			
				12층	507.0007			
				13층	507.0007			
				14층	507.0007			
				15층	507.0007			
				16층	507.0007			
				17층	507.0007			
				18층	507.0007			
				19층	507.0007			
				20층	507.0007			
				21층	507.0007			
				22층	507.0007			
				23층	507.0007			
				24층	507.0007			
				25층	507.0007			
				26층	507.0007			
				27층	507.0007			
				28층	507.0007			
				29층	507.0007			
				30층	507.0007			
				31층	507.0007			
				32층	507.0007			
1	"	1022	대		53,734.2			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
가				(내) 철근콘크리트구조 제32층 제3205호 1.소유권 대지권	39.9183 53,734.2 x 17.882 ---------- 53,734.2	39.9183 17.882	323,000,000	
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	96,900,000	
						건 물 :	226,100,000	
	합 계						₩323,000,000.-	
				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 동구 학동 소재 "조선대학교병원" 남서측 인근에 위치한 무등산아이파크 제105동 제32층 제3205호로서 주변은 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재한 주거지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통수단 이용은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층건 중 32층 3205호로서,
외벽 : 시멘몰탈위 페인팅, 석재붙임 마감등,
내벽 : 벽지 및 타일마감 등,
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

일반적인 급·배수설비, 위생설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어있음.

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

사다리 평지로서 아파트 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남동측 및 남서측에 차량출입로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

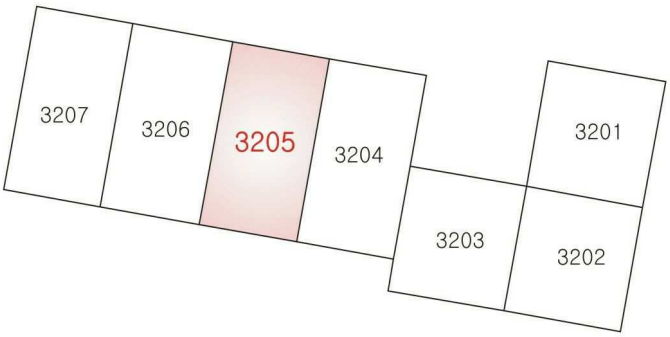
위 치 도

소 재 지	광주광역시 동구 학동 1022



호별배치도

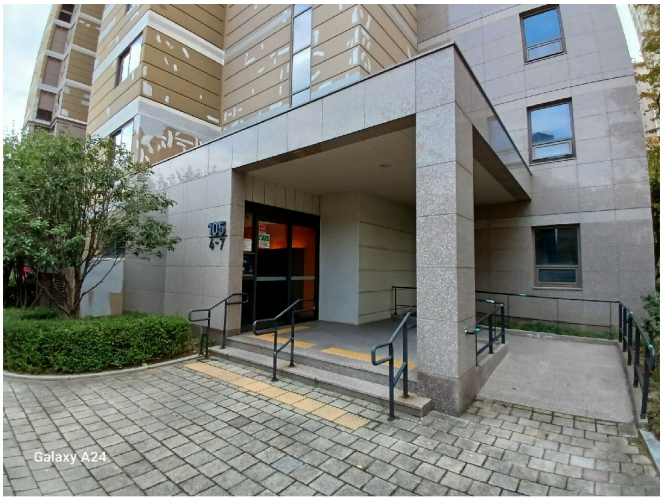
No-Scale



무등산아이파크 제105동 제32층 제3205호


Galaxy A24


Galaxy A24


Galaxy A24


3205
Galaxy A24