감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

건　　명 : 한해란 소유물건
(2024타경83675)

의 뢰 인 : 광주지방법원
사법보좌관 하순원

번　　호 : A1H2241029003

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　신 용 식

[58217] 전라남도 나주시 빛가람로 731 1동 303호(빛가람동, KS프라자빌딩)
TEL.061-336-0932 / FAX.061-336-0490

(부동산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(김 형 선) 金亨鮮 (서명 또는 인)

(주)에이원감정평가법인 광주전남지사 지사장 신 용 식 (서명 또는 인)

감정평가액	金이억사천구백만원정(₩249,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 하순원	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	한해란 (2024타경83675)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	· 귀 제시목록 · 관련공부 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2024. 11. 04.	2024. 10. 30. ~ 2024. 11. 04.	2024. 11. 04.

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(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	249,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					249,000,000

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
(신 용 식) 申竜植 (서명 또는 인)

에이원 감정평가법인 AONE VALUATION CO.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 광산구 월계동 소재 "월계중학교" 서측 인근에 위치한 부동산(구분건물)인 '건영아파트' 103동 11층 1103호로서 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 2024. 11. 04. 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2024. 10. 30. ~ 2024. 11. 04. 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, 집합건축물 대장상 현황도 등에 의거 확인하였습니다.

다. 기타참고 사항

(1) 구분건물은 「 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양·거래되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 아래의 배분비율표를 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분 후 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

[공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트) - 2021년도, 한국부동산연구원]

구분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대 광역시	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「 감정평가에 관한 규칙 」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다(거래사례비교법).

2. 대상물건의 개요

소재지	광주광역시 광산구 월계동 755-5 [도로명주소] 광주광역시 광산구 첨단중앙로181번길 104		
건물명 (단지명)	건영아파트	동	103동
구조	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕	층수	지하1층 / 지상15층
용도	공동주택(아파트)	사용승인일자	1998. 10. 21.

기호	층	호	면적(㎡)				소유권 대지권 면적 (㎡)	공동주택가격 (2024.01.01)
			전유	주거 공용	합계	기타 공용		
가	11	1103	86.11	22.571	108.681	17.024	49.264	150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 광산구, 출처 : 한국부동산원, 등기사항전부증명서)

구분	소재지	건물명 (동)	층	호	전유 면적 (㎡)	사례단가 (원/전유㎡)	거래금액 (원)	거래시점
A	월계동 755-5	건영아파트 103동	13	130*	86.11	2,903,263	250,000,000	2024. 08. 20.
B	월계동 755-5	건영아파트 103동	14	140*	86.11	2,787,132	240,000,000	2024. 06. 28.
C	월계동 755-5	건영아파트 104동	6	60*	86.11	2,787,132	240,000,000	2024. 03. 14.
D	월계동 755-5	건영아파트 101동	1	10*	86.11	2,903,263	250,000,000	2024. 02. 19.
E	월계동 755-5	건영아파트 103동	6	60*	86.11	2,903,263	250,000,000	2023. 11. 27.
F	월계동 755-5	건영아파트 101동	7	70*	86.11	2,612,936	225,000,000	2023. 11. 09.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

감정평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 비교적 최근에 거래되었고, 제반 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례를 아래와 같이 본건 감정평가의 비교 사례로 선정하였습니다.

구분	기호	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	거래시점
본건	가	건영아파트	103동	11	1103	86.11	-
비교사례	A	건영아파트	103동	13	130*	86.11	2024. 08. 20.
비고	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

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

5. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 사례가격을 기준시점으로 정상화하는 작업으로 본 감정평가에 적용함에 있어 적정하다고 판단되는 한국부동산원의 월간 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

가. 아파트 매매가격 지수(광주광역시 광산구)

연도	매매가격지수											
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	95.1	95.0	94.9	94.8	94.8	94.5	94.2	94.1	94.0	-	-	-
2023	99.1	97.6	96.3	95.7	95.4	95.2	95.1	95.1	95.2	95.3	95.2	95.2

나. 시점수정치 산정

(출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구분	매매가격지수(월별)		산정식	시점수정치
	기준시점	거래시점		
광주광역시 광산구	94.0	94.2	94.0 / 94.2	0.99788

※ 거래시점 : 2024.08.20, 2024년 07월 지수를 적용 함
기준시점 : 2024.11.04, 2024년 10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2024년 09월 지수를 적용함

2024.08.20 매매 가격지수 (적용:2024년 07월) : 94.2
2024.11.04 매매 가격지수 (적용:2024년 09월) : 94.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

(주거용)

조건	세항목	격차율		비고
		사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내에 소재하는 바, 제반 단지외부요인 대체로 대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내에 소재하는 바, 제반 단지내부요인 대체로 대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 제반 호별요인 대체로 대등합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선 도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 제반 기타요인 대체로 대등합니다.
격차율 계(가치형성요인 비교치)			1.000	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정치	시점 수정치	가치형성 요인비교치	적용단가 (원/㎡)
가	A	2,903,263	1.000	0.99788	1.000	2,897,108

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 유사부동산의 시세수준

인근 유사 부동산의 브랜드, 입지조건, 층별 등 개별성은 있으나, 대략적인 가격수준은 전유면적 기준 2,600,000원/㎡ ~ 2,900,000원/㎡선 내외 수준으로 조사되었습니다.

2. 인근 감정평가사례

(광주광역시 광산구, 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

구분	소재지	건물명·동	층	호	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적 / 기준시점
ㄱ	월계동 755-5	건영아파트 102동	1	10*	99.96	2,891,156	289,000,000	법원경매 / 2024. 06. 10.
ㄴ	월계동 755-5	건영아파트 103동	11	1103 (본건)	86.11	3,240,041	279,000,000	공매 (국세,지방세) / 2024. 06. 10.
ㄷ	월계동 755-5	건영아파트 104동	3	30*	86.11	3,181,976	274,000,000	법원경매 / 2024. 05. 29.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	건물명	동 / 층 / 호	전유 면적 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
가	건영아파트	103동 11층 1103호	86.11	2,897,108	249,469,970	249,000,000

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가선례, 실거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 종합적으로 감안할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 비준가격을 본건의 감정평가 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

Providing Highest and Best Real Estate Services

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
1	광주광역시 광산구 월계동	755-5 건영아파트 103동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 펑스라브지붕 15층				
[	**도로명주소**] 광주광역시 광산구 첨단중앙로 181번길 104			1층	422.344			
				2층	403.520			
				3층	403.520			
				4층	403.520			
				5층	403.520			
				6층	403.520			
				7층	403.520			
				8층	403.520			
				9층	403.520			
				10층	403.520			
				11층	403.520			
				12층	403.520			
				13층	403.520			
				14층	403.520			
				15층	403.520			
				지층	403.520			
(1)	광주광역시 광산구 월계동	755-5	대	제3종일반 주거지역	18,880.3			
가				(내) 철근콘크리트 벽식구조 11층 1103호	86.11	86.11	249,000,000	비준가격, 공용면적 포함
				(1)소유권 대지권	18,880.3 × 49.264 / 18,880.3	49.264	<토지, 건물 배분가격> · 토지: 124,500,000 · 건물: 124,500,000	
	합 계						**249,000,000**	
			이	하	여	백		

에이원 감정평가법인 AONE VALUATION CO.

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 광산구 월계동 소재 "월계중학교" 서측 인근에 위치한 '건영아파트' 103동 11층 1103호로서 주변은 아파트단지, 교육시설, 근린공원, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로 주위환경 대체로 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 시내버스정류장이 소재하고 간선도로가 통과하고 있는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

3. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 지하1층 지상15층 건물 내 11층 1103호(계단식, 남동향)로서

· 외벽 : 몰탈위 페인팅 등,

· 내벽 : 벽지 및 타일 등,

· 창호 : 새시창호 등

으로 치장 또는 마감하였습니다.

4. 이용상태

본건은 아파트(주거용)으로 이용중입니다.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재경보설비, 소화전, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추고 있습니다.

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

사다리형의 평지로 아파트부지 등으로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 단지 남측으로 진입로가 개설되어 있으며, 왕복4차선 아스콘 포장도로에 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역(2017-12-26)(광주광역시서부교육청고시)<교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지(첨단산업기지사업완료지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)

9. 공부와의 차이

--

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 월계동 755-5 건영아파트



동 별 / 호 별 배 치 도



[건영아파트 103동]

1104	1103	1102	1101

[본 건 : 건영아파트 103동 11층 1103호]

사 진 용 지



[건영아파트 103동]



[건영아파트 103동 11층 1103호]

사 진 용 지



[건영아파트 103동 11층 1103호]



[주위환경]