감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 드림위더스 소유물건(2025타경5771)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 최정현
감정평가서번호:		조은2509-1503

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.

조은감정평가사사무소

광주광역시 서구 풍암중앙로91번길 8-28 (풍암동,2층)
TEL.062-681-2408 FAX.062-681-2415

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 정 훈

감정평가액	일억이천이백만원정(₩122,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 드림위더스 (2025타경5771)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.16	2025.09.15 ~ 2025.09.16	2025.09.16

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	122,000,000 백
	합 계					**₩122,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등
   감정평가요항표 참조

2. 기준시점 결정 및 그 이유
   기준시점은 가격조사완료일인 2025년 09월 16일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용
   2025. 09. 15 ~ 2025. 09. 16에 실지조사하여 본건 부동산의 물적특성 및 제반 가격자료를 조사·수집하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유
   「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 기준가치는 시장가치임.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토
   감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용함. 건물과 대지권이 일체로 거래되는 구분건물의 특성상 타방식의 적용이 곤란하여「감정평가에 관한 규칙」제12조 2항 단서규정에 따라 타방식의 적용은 생략함.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례의 선정

같은 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

(광주광역시 동구)

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	소태동 690	엔케이아이리스 1차	*층 *0*호	59.2752	26.3954	140,000	감정평가 정보체계	2024.09.25
								2012.06.11

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 인정되어 별도로 보정하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

가. 월별 광주광역시 동구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0) [출처: 한국부동산원, 전국주택가격동향]

2024. 08	2024. 09	2024. 10	2024. 11	2024. 12	2025. 01	2025. 02	2025. 03	2025. 04	2025. 05	2025. 06	2025. 07	2025. 08
101.6	101.2	101.1	101.0	100.7	100.4	100.3	100.0	99.5	98.8	98.2	98.0	97.9

나. 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수
기준시점 가격지수	97.9
사례시점 가격지수	101.6
시점수정치	0.96358 (97.9 ÷ 101.6)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

가. 비교항목

조 건	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지,상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)
단지내부요인	시공업체의브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 비교치 결정

본건은 사례 대비 층별·위치별선호도 열세함.(0.950)

(5) 시산가격(비준가격)의 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
140,000,000	1.00	0.96358	0.950	56.5297 -------- 59.2752	122,220,222

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 참고가격자료

가. 유사부동산의 시중시세

[출처: 국토교통부 실거래가]

소재지	단지명	계약연월	전용면적(㎡)	거래금액(천원)	층
광주광역시 동구 소태동 690	엔케이아이리스 1차	2023.05	21.6877	53,000	3
		2024.09	59.2752	140,000	8
		2024.11	41.2782	100,000	9

나. 유사물건 평가사례

소재지	단지명	층 · 호	전유면적(㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	출처
광주광역시 동구 소태동 690	엔케이 아이리스 1차	*층 *0*호	56.5297	126,000	2024.10.28	한국감정 평가사협회

다. 유사물건 호가수준

동일 단지내 유사 부동산은 120,000,000원 ~ 130,000,000원 수준에서 호가됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 시산가액 조정 관련사항

동일 단지내 유사부동산의 실거래가, 평가사례, 유사부동산의 호가수준 등에 비추어 볼 때 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정됨.

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

상기의 산출과정을 거쳐 본건 부동산의 가격을 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	건물명	층 · 호	전유면적(㎡)	평가금액(원)
1	광주광역시 동구 소태동 690	엔케이아이리스 1차	3층 305호	56.5297	122,000,000

Ⅴ. 그 밖의 사항

없음.

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
1	광주광역시 동구 소태동	690 엔케이 아이리스 1차	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 10층				
	[도로명주소] 광주광역시 동구 소태길 16			1층	169.437			
				2층	265.2915			
				3층	265.2915			
				4층	265.2915			
				5층	265.2915			
				6층	265.2915			
				7층	265.2915			
				8층	265.2915			
				9층	265.2915			
				10층	237.4775			
				지하1층	420.615			
	1) 광주광역시 동구 소태동	690	답		883			
	2) 동소	850-12	대		38			
				(내)				
				철근콘크리트구조 3층305호	56.5297	56.5297	122,000,000	
				1),2) 소유권 대지권	25.1728 921	25.1728		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	48,800,000	
						건 물 :	73,200,000	
	합 계						**₩122,000,000.-**	
				이 하	여	백		

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

(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

광주광역시 동구 소태동 소재 지원2동행정복지센터 동측 인근에 위치하며 주위는
아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

차량접근성 대체로 양호하고 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 10층 건내 3층305호(남서향)로서
외벽: 콘크리트벽체위 석재붙임
내벽: 벽지도배, 타일붙임 등
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 소방설비, 공용승강기 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 공동주택 및 근린생활시설부지임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

(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)

(7) 인접 도로상태등

단지 남동측으로 왕복3차로에, 북동측으로 왕복2차로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2019-12-31) , 중로2류(폭 15m~20m)(2019-12-31)(접합),
중점경관관리구역(2019-12-27)임.

(9) 공부와의 차이

소태동690 지목이 답이나 토지대장 및 현황은 대임.

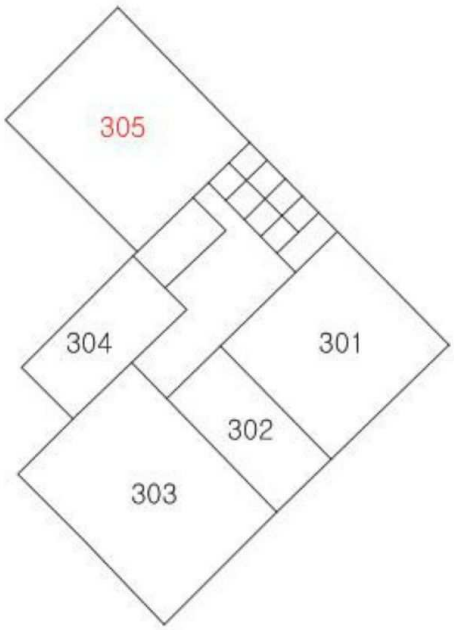
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 동구 소태동 690 엔케이아이리스1차 3층 305호





<호별배치도>

사 진 용 지

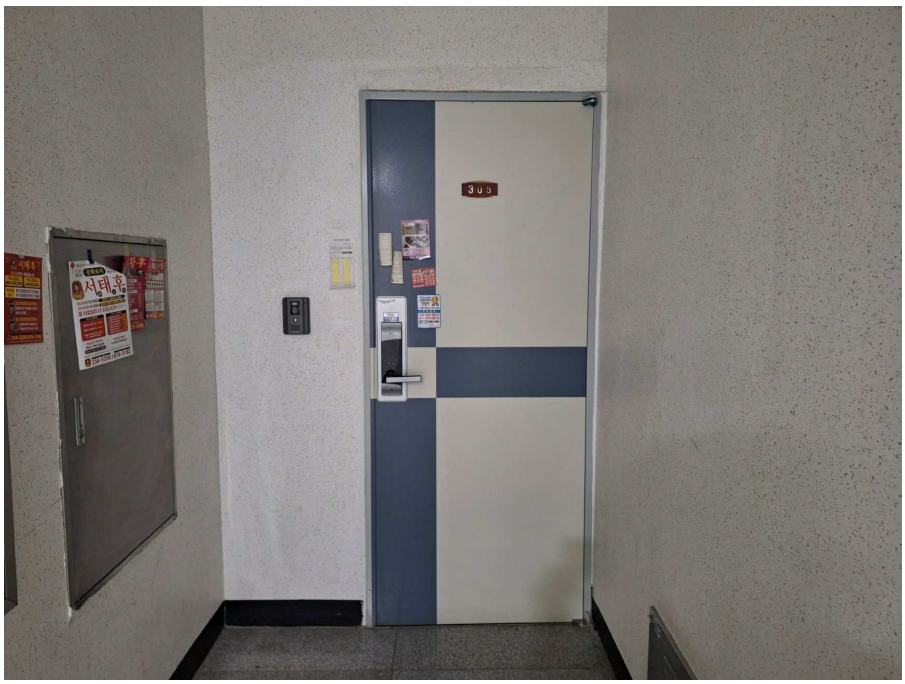


집합건물 전경

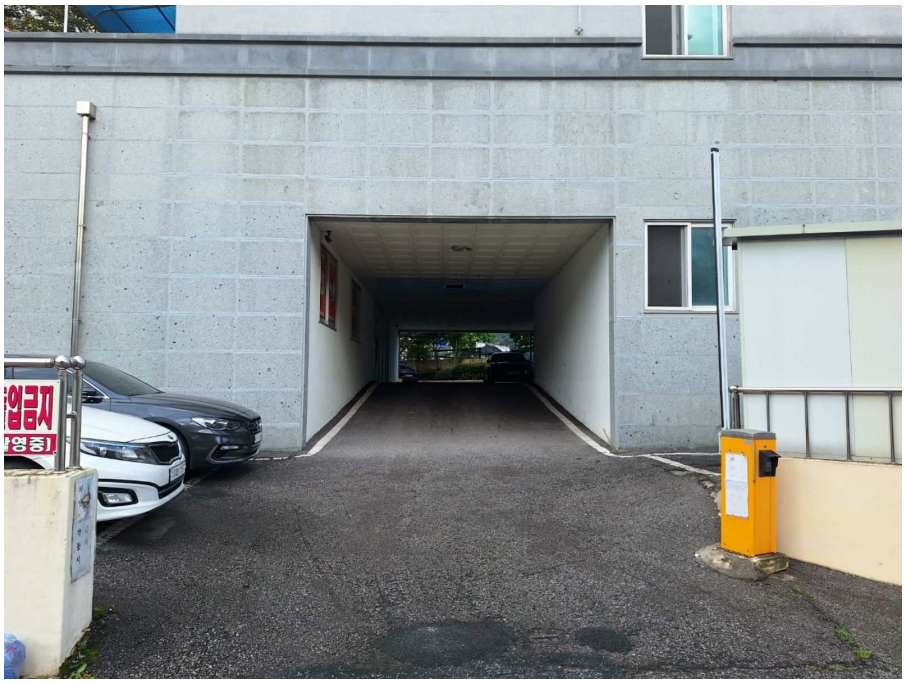


집합건물 전경

사 진 용 지



호별출입구



단지출입구