감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 박종서
건 명	이무림 소유물건 (2025타경32532)
감정서번호	Q250418-3005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)통일감정평가법인 광주전남지사
지사장 최 동 현 (인)
전라남도 나주시 남평읍 강변1길 73-18, 2층(동사리)
TEL.062-222-3340 FAX.062-222-6188

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 경 수 金京洙 (인)

(주)통일감정평가법인
광주전남지사 지사장 최 동 현 (인)

감정평가액	삼억삼천칠백만원정(₩337,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 박종서	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	광주지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	이무림 (2025타경32532)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.04.30	2025.04.19 ~ 2025.04.30	2025.04.30

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	337,000,000
합 계					₩337,000,000

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 최 장 훈 (인)

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	1동의 광주광역시 광산구 월계동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 첨단중앙로 181번길 88-22	건물의 756-2 신동아 아파트 104동	표시	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 지층	 521.984 521.984 521.984 513.884 513.884 513.884 513.884 513.884 513.884 513.884 513.884 513.884 489.304			
가	전유부분의	건물의	표시	3층 302호 철근콘크리트조	116.186	116.186	337,000,000	비준가액
	대지권의 1. 광주광역시 광산구 월계동	목적인 토지의 756-2	토지의 표시 : 대	표시	18,773.7			
		대지권의 대지권의	종류 : 비율 :	1. 소유권 1. 18,773.7분의 64.536		64.536		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 168,500,000 168,500,000	
	합 계						₩337,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 광산구 월계동 소재 “월계중학교” 북측 인근에 위치한 신동아아파트 제104동 제3층 제302호에 대한 광주지방법원의 경매진행을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 규정에 의하여 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

4. 감정평가의 방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 의하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따른 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였습니다.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조의 규정에 의하여 2025년 4월 21일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 의하여 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 4월 30일로 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

나. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 있고 일반적으로 분양 및 거래에 있어 대지사용권의 분리처분이 금지되어 있으므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

[건물 1(가)]

소재지	광주광역시 광산구 월계동 756-2 [도로명주소 : 광주광역시 광산구 첨단중앙로181번길 88-22]		
건물명·층·호	신동아아파트 제104동 제3층 제302호		
용도	아파트	사용승인일	1996.11.28.
면적	전용(㎡)	대지권(㎡)	비고
	116.186	64.536	—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

기본적사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 적용
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가의 방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[광주광역시 광산구]

기호	소재지	건물명	층·호	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#a	월계동 756-2	신동아아파트 제1**동	제1*층 제1***호	116.186	64.536	365,000,000	2024.11.26.
							1996.11.28.
#b	월계동 756-2	신동아아파트 제1**동	제5층 제5**호	116.186	64.536	400,000,000	2023.02.09.
							1996.11.28.

나. 비교거래사례 선정

본건 아파트단지 내 거래사례로 비교적 최근에 거래되고 대상물건과 물적유사성이 높다고 판단되는 거래사례 (#a)를 선정하였습니다.

3. 사정보정

상기의 비교사례는 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되며 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.[보정치 : 1.000]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

본건의 시점수정은 유형별 매매가격지수를 참작하여 다음과 같이 적용하였습니다.

[광주광역시 광산구 아파트 매매가격지수(기준 월 : 2021년 6월 = 100)]

구분	기준시점 (거래시점)	가격지수		변동률 (시점수정치)
		적용월	지수	
건물 1(가)	2025.04.30.	2025년 3월	93.2	-0.745% (93.2/93.9 ≒ 0.99255)
거래사례 (#a)	2024.11.26.	2024년 10월	93.9	

※ 기준시점 : 2025.04.30. - 2025년 3월 지수를 적용하였습니다.
※ 거래시점 : 2024.11.26. - 2024년 10월 지수를 적용하였습니다.

5. 가치형성요인의 비교

가. 비교항목

조건	세항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등), 기타
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식), 기타
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음, 기타
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

일련번호	거래사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	비교치
1(가)	#a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
	본건은 거래사례 (#a) 대비 개별요인 중 층별효용에서 열세하고 위치별 효용(라인별)에서 우세합니다.					

6. 거래사례비교법에 의한 전유면적 당 적용단가 산정

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원)	적용단가(원)	비고
	기호	거래금액(원)						
1(가)	#a	365,000,000	1.000	0.99255	0.930	336,921,098	337,000,000	-

※ 적용단가는 산출단가의 유효숫자 네 번째 자리에서 반올림 처리하였습니다.

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1(가)	337,000,000	-

2. 참고 가격자료

가. 기타 자료 등에 의한 시중 시세

[출처 : 한국부동산원 아파트시세자료]

건물명	전용면적(㎡)	시세기준일	하한 평균매매가(원)	상한 평균매매가(원)
신동아아파트	116.19	2025년 4월 21일	330,000,000	365,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 감정평가사례

[광주광역시 광산구, 출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	동·층·호	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점	비고
#1	월계동 756-2	신동아아파트 제1**동	제5층 제5**호	116.186	337,000,000	법원 경매	2025.04.24.	-

3. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 토대로 다음과 같이 감정평가액을 결정하는 것이 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

일련 번호	건물명	동·층·호	감정평가액(원)	비고
1(가)	신동아아파트	제104동 제3층 제302호	337,000,000	-

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" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 학교 등이 혼재하며 주위환경은 보통인 편입니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며 인근에 시내버스 승강장이 소재하고 있어 일반적인 교통상황은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

기호 1(가) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 건물 중 제3층 제302호로서,
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지붙임, 타일 마감 등,
창호 : 새시 창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 평지로서 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 왕복 4차선 아스팔트 포장도로에 접합니다.

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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-12-26)(광주광역시서부교육청고시)<교육환경 보호에 관한 법률>,
국가산업단지(첨단산업기지사업완료지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
전통상업보존구역(유통산업발전법)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

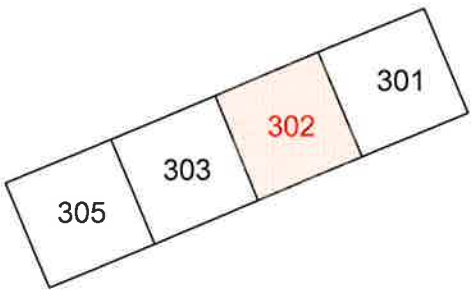
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.
기 타 : -.

위 치 도



호별배치도(축척없음)



[본건 : 신동아아파트 제104동 제3층 제302호]

사 진 용 지



본건 전경

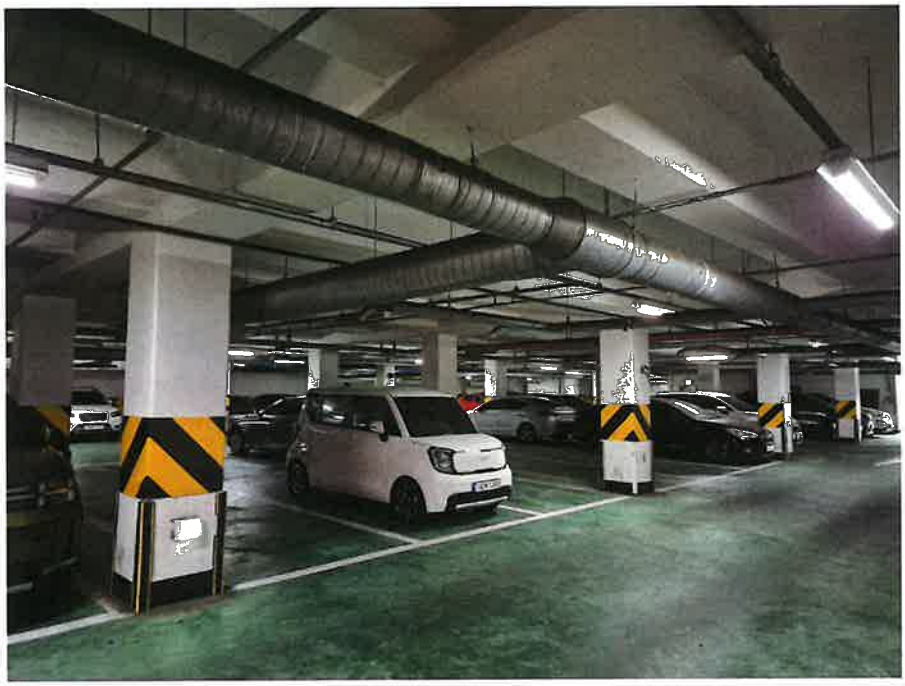


본건 출입구

사 진 용 지



본건



지하 주차장