감 정 평 가 서

건　　명 : 최성진 소유물건(2025타경32821)

평가 의뢰인 : 광주지방법원 사법보좌관 유승주

감정평가서 번호 : JH2505-2701

발송 No. 2025. 06. 09 (주)정일감정평가법인 호남지사

이 감정평가서는 감정목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)정일감정평가법인 호남지사에서는 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 호남지사
since 1975
TEL : (061)930-3383　FAX : (061)930-3380

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 황 선 영 (인)

(주)정일감정평가법인 호남지사 지사장 황선영 (서명또는인)

감정평가액	일억이백만원정(₩102,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 유승주	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최성진 (2025타경32821)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.09	2025.06.05 ~ 2025.06.09	2025.06.09

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	102,000,000 백
합 계					₩102,000,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 광주광역시 남구 진월동 소재 '광주효덕초등학교' 북측 인근에 위치한 부동산(구분건물, 신흥타운 제302동 제9층 제902호)으로서, 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상 물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 09일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로 거래되는 관행을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 거래관행을 고려할 때 원가법의 적용은 적절하지 아니하고, 대상 부동산의 특성상 수익환원법의 적용 또한 적절하지 아니하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료수집의 어려움 등으로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여 생략하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

대상 물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 06월 05일 ~ 2025년 06월 09일에 실지조사 및 가격조사를 하여 대상물건을 확인함.

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 대상 물건의 위치확인은 건축물 배치도 및 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 확인·표시하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개황

일련번호	소재지	단지명	층 / 호수	이용상황	면적 (㎡) 전유	공용(주)	합계	소유권 대지권
1	광주광역시 남구 진월동 508-5	신흥타운 제302동	제9층 / 제902호	아파트	49.95	13.743	63.693	832,000분의 2,687

- 사용승인일 : 1987년 12월 15일





Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[광주광역시] (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	남구 진월동 508-5	신흥타운 302동	○층 ○○○호	49.95	104,000,000	2,082,082	2024.10.22
2	남구 진월동 508-5	신흥타운 302동	○층 ○○○호	49.95	110,000,000	2,202,202	2023.06.21

나. 거래사례 선정

대상 물건과 인근 지역에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교 가능성이 높은 사례로서, 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 1>을 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

4. 시점수정

가. 월간매매가격지수(한국부동산원 제공, 광주광역시 남구)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.8	100.5	100.0	99.5	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	102.9	102.6	102.4	102.1	101.9	101.9	101.6	101.6	101.4	101.3	101.2	101.0

나. 시점수정치의 결정

구분	기 간	지역/유형	산정내역	시점수정치
1	2024.10.22 ~2025.06.09	광주광역시 남구 / 아파트	아파트 지역 :광주광역시 남구(24.10.22~25.06.09) 거래시점 : 2024.10.22, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.09, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함 2024.10.22 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 101.4 2025.06.09 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.5 시점수정치 : 99.5/101.4≒0.98126	**0.98126**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율 (일련번호(1) /사례1)	비 고
항목	세 부 항 목		
외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	외부요인 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	내부요인 대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	호별요인 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인 대체로 유사함.
격 차 율		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 산출단가 결정

산식 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인					
일련번호	거래사례단가	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원)
1	2,082,082	1.000	0.98126	1.000	2,043,064

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 평가전례

[광주광역시]

기호	소재지	단지명	층/호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
#1	남구 진월동 508-5	신흥타운 제301동	○층 ○○○호	59.94	104,000,000	1,735,068	2021.04.02	법원 경매
#2	남구 진월동 508-5	신흥타운 제301동	○층 ○○○호	59.94	110,000,000	1,835,169	2020.09.04	법원 경매

2. 인근 유사부동산 가격수준

동일 규모 구분건물의 가격수준	전용면적 ㎡당 2,000,000원/㎡ ~ 2,150,000원/㎡ (층별, 호별, 위치별 효용 등에 따라 가격 격차 발생함)

V. 감정평가액의 결정의견

인근 유사물건의 가격수준, 참고자료(평가전례), 거래동향 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련번호	소재지	단지명	층/호수	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
1	남구 진월동 508-5	신흥타운 제302동	9층 902호	49.95	2,043,064	102,051,047	**102,000,000**

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 남구 진월동 [도로명주소] 광주광역시 남구 614	508-5 제302동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층				
				1층	678.52			
				2층	678.52			
				3층	678.52			
				4층	678.52			
				5층	678.52			
				6층	678.52			
				7층	678.52			
				8층	678.52			
				9층	678.52			
				10층	678.52			
				11층	678.52			
				12층	678.52			
				13층	678.52			
				지하실	674.20			
(1)	광주광역시 남구 진월동	508-5	대	제3종일반주거지역	8,320			
1				(내) 철근콘크리트조 제9층 제902호	49.95	49.95	102,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	2,687 8,320x---- 832,000	26.87		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	71,400,000	
						건 물 :	30,600,000	
	합 계						₩102,000,000.-	
			이	하	여	백		

(주)정일감정평가법인

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 남구 진월동 소재 '광주효덕초등학교' 북측 인근에 위치한 부동산(구분건물, 신흥타운 302동 제9층 제902호)으로서, 주위는 학교, 아파트 단지, 근린생활시설 등이 소재하는 아파트지대임.

(2) 교통상황

본건 소재 단지까지 차량출입가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상13층 건물 중 제9층 제902호(계단식, 남향)로서,

외벽 : 콘크리트위 페인트
내벽 : 몰탈위 벽지 및 벽타일 등
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기 등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

사다리형, 아파트 부지.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지의 서측으로 노폭 약 35미터 도로, 동측으로 노폭 약 8미터 도로, 남측으로 노폭 약 8미터 보행자도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 시가지경관지구(2019-12-27) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

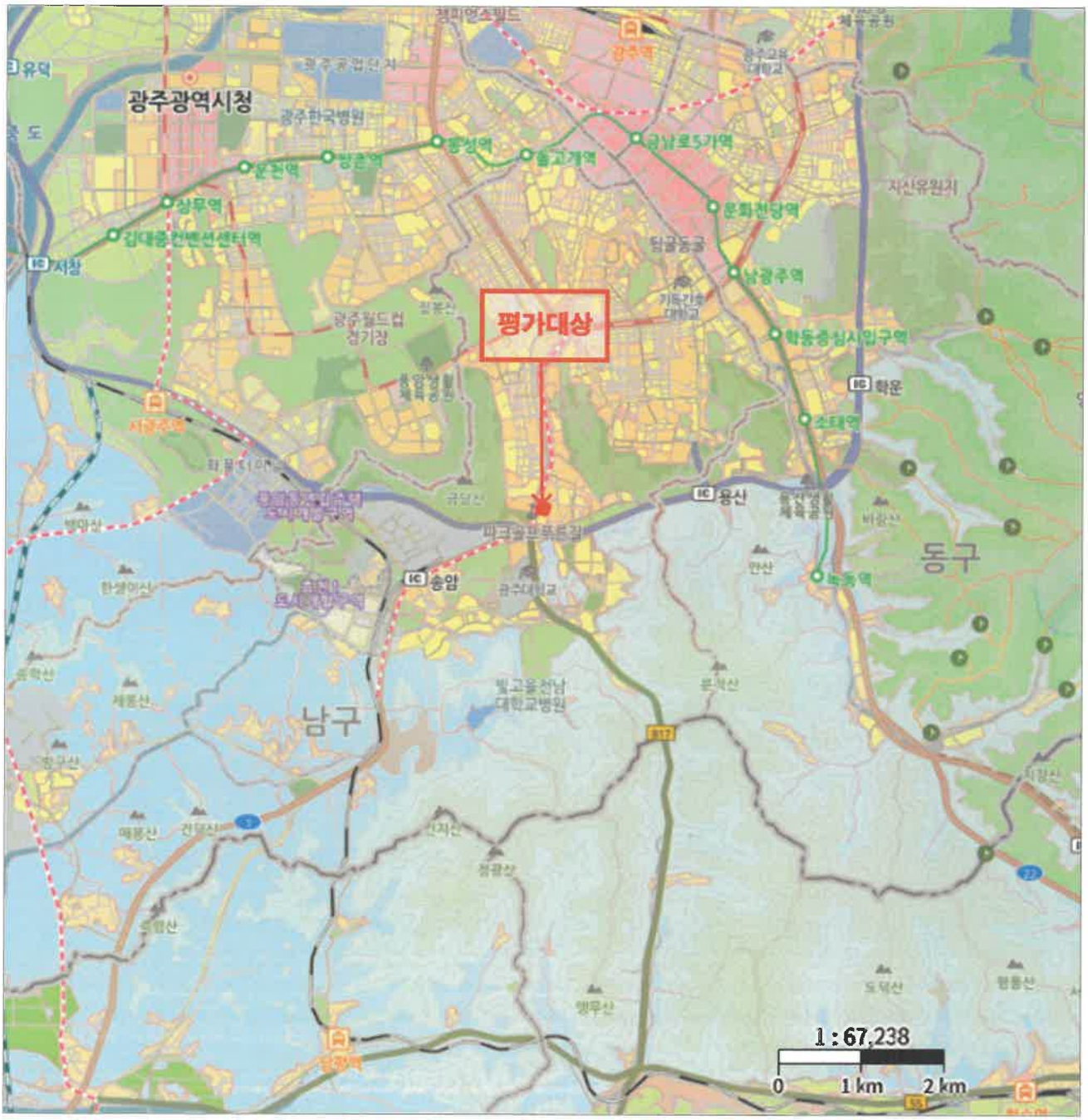
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	광주광역시 남구 진월동 508-5



위 치 도

소 재 지	광주광역시 남구 진월동 508-5



호별배치도 (축척없음)

901호	902호	903호	904호	905호	906호	907호	908호	909호	9010호	9011호

일련번호 1
광주광역시 남구 진월동 508-5
제302동 제902호

사 진 용 지



본건 소재 건물



본건 소재 건물



본건