감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 반영순 소유물건(2025타경33589)

의 뢰 인: 광주지방법원 사법보좌관 최정현

감정평가서번호: JB2508104

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

중부감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 천 수

감정평가액	사억칠천삼백만원정(₩473,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	반영순 (2025타경33589)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.25	2025.08.19 ~ 2025.08.25	2025.08.25

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	473,000,000 백
	합 계					₩473,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 광산구 흑석동 소재 “새별초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(수완2단지 중흥에스-클레스 203동 8층 805호)에 대한 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별 · 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 함)을 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제②항의 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하여 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 평가선례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 8월 25일**로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기타 참고사항

(1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였습니다.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상태는 집합건축물대장의 건축물현황도에 의거하였으며, 동 유형 공동주택의 일반적인 설비상황을 기준하여 평가하였는 바, 경매진행시 유의하시기바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	광주광역시 광산구 흑석동 518 [도로명주소 : 광주광역시 광산구 풍영로145번길 15]		
건물명, 층, 호수	수완2단지 중흥에스-클래스 203동 8층 805호		
용 도	아파트	사용승인일	2008.11.27
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.9684	35.7517(주)	58.6142

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례(자료출처:감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
#1	흑석동 518	수완2단지 중흥에스-클래스	205동 70*호	84.9264	58.5852	450,000,000	2025.03.30 2008.11.27
#2	흑석동 518	수완2단지 중흥에스-클래스	203동 30*호	84.9684	58.6142	463,000,000	2024.05.31 2008.11.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

같은 단지 내 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #2>을 선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “광주광역시 광산구 아파트 월간 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

본건의 기준시점(2025.08.25) 당시 가격지수 : 99.0 (가장 최근에 발표된 2025년 7월 지수 적용)

사례의 매매시점(2024.05.31) 당시 가격지수 : 101.7 (2024년 4월 지수 적용)

▶ 시점 수정치 : 99.0/101.7 ≒ 0.97345

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 내부요인은 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.00	1.05	층별 효용도 등에서 본건이 우세함.
	대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치형성에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.050		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격
463,000,000	1.000	0.97345	1.050	1.000	473,242,717	473,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	430,000,000원 ~ 530,000,000 내외 수준

2. 인근 평가전례[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
흑석동 518	수완2단지 중흥에스-클래스	205동 80*호	84.9264	58.5852	경매	495,000,000	2023.11.09
							2008.11.27

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 가격자료의 분석, 평가전례 및 해당 지역의 부동산 경기 동향 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액을 **473,000,000원**으로 결정하였습니다.

JB2508104

(아파트)감정평가명세표

소 재 지	광주광역시 광산구 흑석동 518 수완2단지중흥에스-클래스 203동 8층 805호
건 물 명	반영순 소유물건(2025타경33589)

기호	구 분	지목 및 용도	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의 표시					
	광주광역시 광산구 흑석동 518 수완2단지중흥에스-클래스 203동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 풍영로145번길 15	철근 콘크리트구조 경사 슬래브지붕 14층 아파트				
		1층	390.5442			
		2층	380.9442			
		3층	487.4610			
		4층~11층 각	476.2610			
		12층~14층 각	238.1305			
	전유부분의 건물의 표시					
	8층 805호	철근 콘크리트구조	84.9684	84.9684	473,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의 표시					
	토지의 표시 : 1. 광주광역시 광산구 흑석동 518	대	14,932			
	대지권의종류 : 1. 소유권					
	대지권의비율 : 1.	14,932분의	58.6142	58.6142		
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**141,900,000**	
				건 물 :	**331,100,000**	
	합 계				₩473,000,000.-	
		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 광산구 흑석동 소재 "새별초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린상가, 학교 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 및 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 14층 아파트 내 8층 805호로서
외벽 : 몰탈위 페인트 등 마감
내벽 : -
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비 등 되어있음.

(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)

대체로 사다리형 평지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 개설되어 있으며, 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-03-28)<교육환경 보호에 관한법률>, 절대보호구역(2014-03-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(완료)
<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

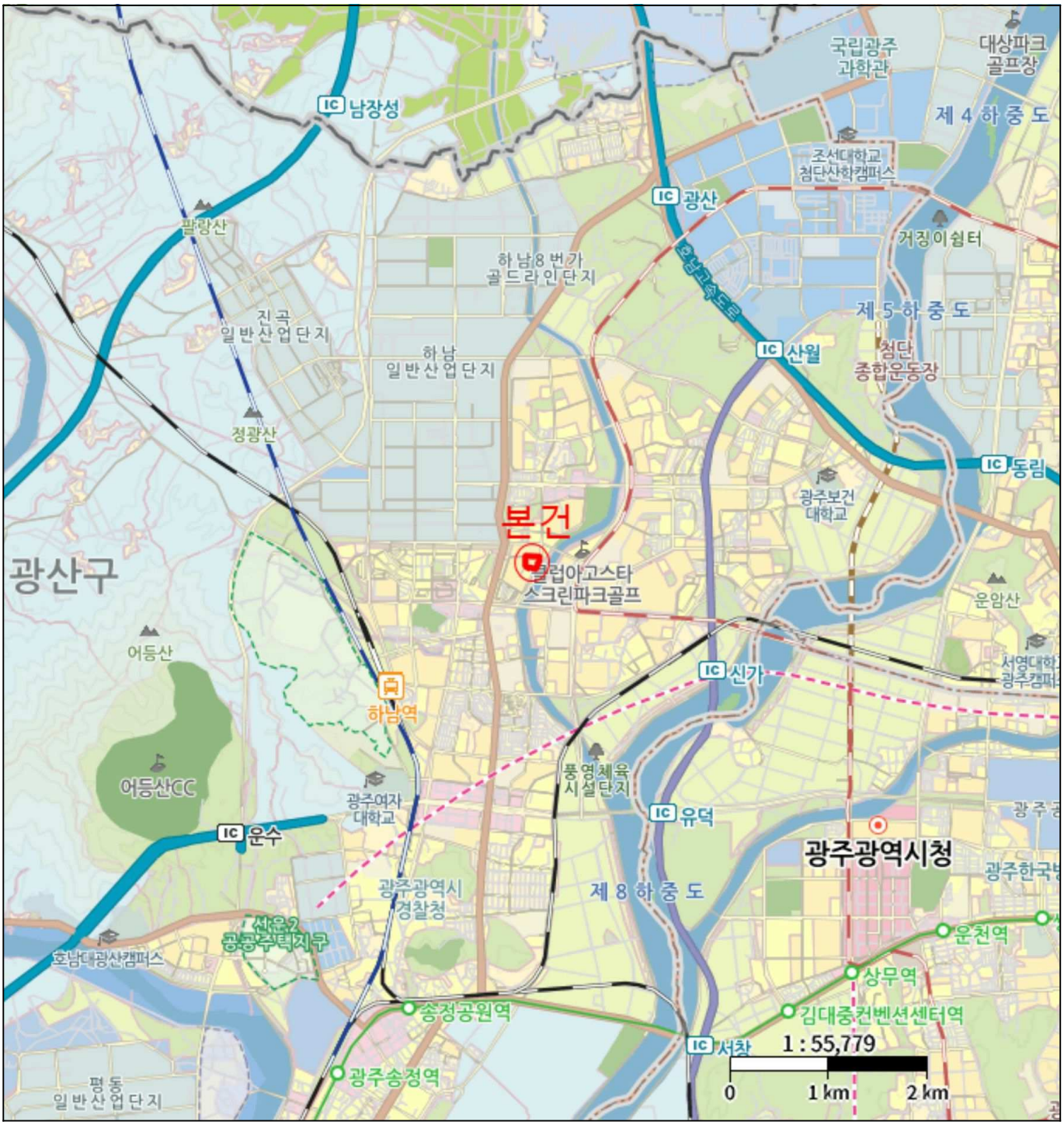
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상 및 해당사항 없음.

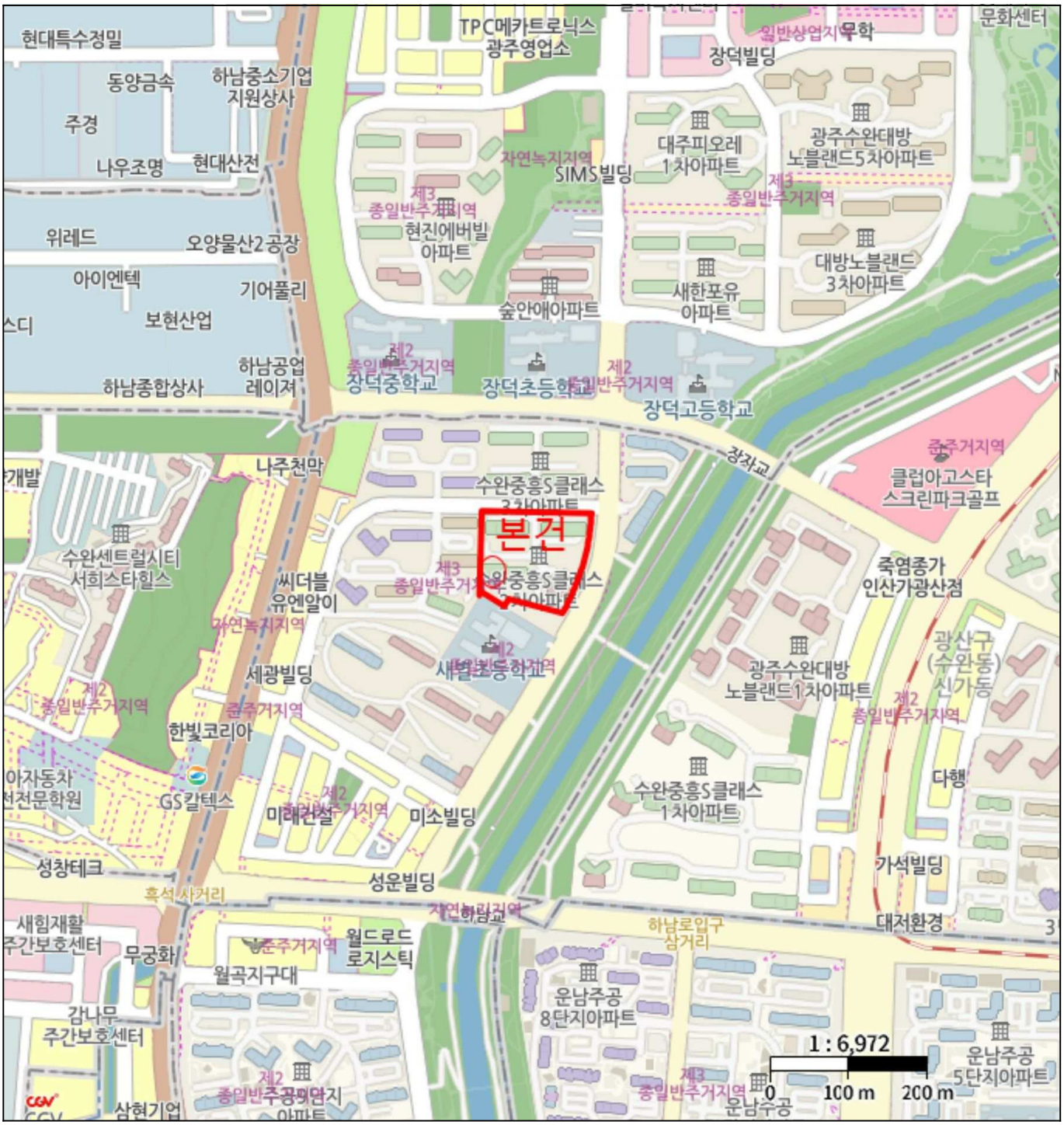
광 역 위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 흑석동 518 수완2단지중흥에스-클래스 203동 8층 805호



위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 흑석동 518 수완2단지중흥에스-클래스 203동 8층 805호



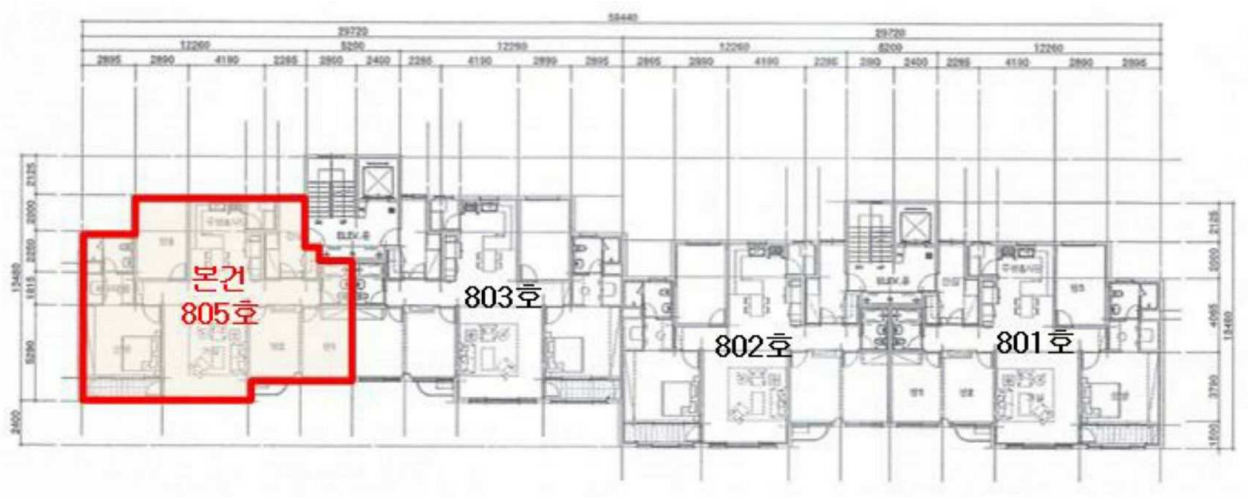
위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 흑석동 518 수완2단지중흥에스-클래스 203동 8층 805호

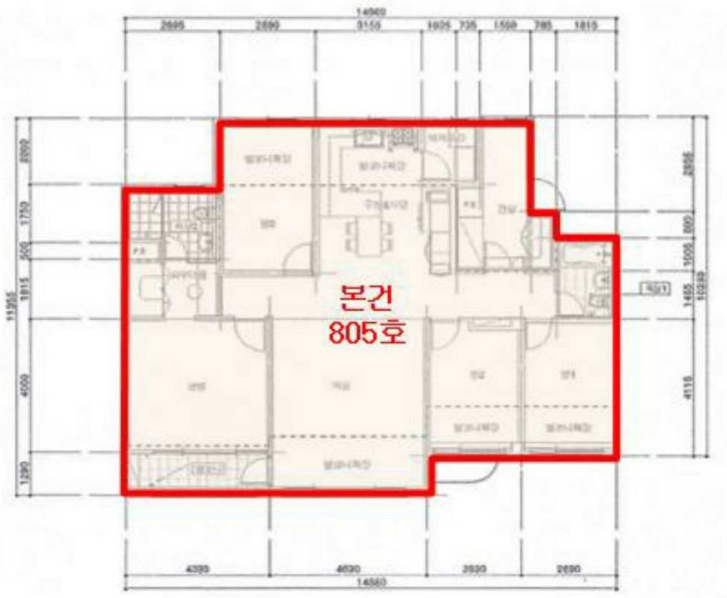


내 부 구 조 도

소 재 지	광주광역시 광산구 흑석동 518 수완2단지중흥에스-클래스 203동 8층 805호



수완2단지 중흥에스-클래스 203동 8층 평면도



수완2단지 중흥에스-클래스 203동 8층 805호




32035

