감 정 평 가 서

감정서번호 : 태평양 제B12508-4-2802호

건 명 : 정 영 철 소유물건
(2025 타경 33645)

의 뢰 인 : 광주지방법원
사법보좌관 이 영 복

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) 태 평 양 감 정 평 가 법 인
P A C I F I C A P P R A I S A L C O M P A N Y
광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)
대표전화 : (062) 651-5801 FAX : (062) 651-5802

감정평가서번호 : 태평양 제 B12508-4-2802

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
(김 진 환) (인)

(주)태평양감정평가법인 호남지사
지 사 장 **김 진 환** (서명 또는 인)

감정평가액	일억칠천구백만원정 (₩179,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이 영 복	감정평가목적	경매	
채 무 자	--	제 출 처	경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	정 영 철 (2025 타경 33645)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.09.04	2025.08.27 ~ 2025.09.04	2025.09.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	179,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩179,000,000.-

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)

(주)태평양감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 서구 쌍촌동 소재 “서광초등학교” 북동측 인근에 위치하는 신천힐탑맨션 제103동 제12층 제1301호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가조건

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 3 방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 방법

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물입니다. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않거나 곤란하여 본건평가 시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 09월 04일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 08월 27일 ~ 2025년 09월 04일임.

나. 실지조사내용

자세한 실지조사내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바람.

8. 기타사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산정

1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		광주광역시 서구 쌍촌동 137-4				
건물명, 동/층/호		신천힐탑맨션 제103동 제12층 제1301호				
용 도		아파트		사용승인일	2011.11.17	
일련번호	동/층/호	전유 면적(㎡)	공용면적 (주)(㎡)	분양 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률
1-가	제103동 제12층 제1301호	84.945	50.0635	-	30.19	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 서구)

사례	소 재 지	명칭 및 동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/㎡(전유면적당))	거래시점	비고
1	쌍촌동 13*-*	신천힐탑맨션 제***동 제**층 제****호	84.945	182,000,000 (@2,142,562)	2025.04.03	-
2	쌍촌동 13*-*	신천힐탑맨션 제***동 제*층 제***호	84.945	180,000,000 (@2,119,018)	2025.02.13	-
3	쌍촌동 13*-*	신천힐탑맨션 제***동 제**층 제****호	84.945	192,000,000 (@2,260,286)	2023.09.27	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서

나. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <사례 1)>을 선정함.

4. 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

가. 월별 광주광역시 서구 아파트 매매가격지수[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

(2025.03 = 100.0)

2025년 01월	2025년 02월	2025년 03월	2025년 04월
100.2	100.1	100.0	99.5
2025년 05월	2025년 06월	2025년 07월	2025년 08월
99.0	98.5	98.2	미발표

나. 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
본건의 기준시점 당시 가격지수	98.2	2025.07	
사례 1)의 매매당시 가격지수	100.0	2025.03	
시점수정치	0.98200 (98.2/100.0)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

나. 개별요인 비교치 결정

본건 일련번호 1-가) 대비 상호 동일 및 유사함.(1.000)

7. 비준단가결정

일련번호	동/층/호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)
1-가	제103동 제12층 제1301호	2,142,562	1.00	0.98200	1.000	2,103,996	84.945
비준가액(원)		179,000,000					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 가격참고자료

가. 인근지역 가격수준

본건 주변 아파트 가격은 층별 효용 등 개별요인 등의 차이에 따라 다소 차이가 있으나, 전반적인 가격수준은 아래와 같은 것으로 조사되었음.

용도	층	가격수준 (전유면적 기준)	비고
아파트	기준층	약 @2,000,000원/㎡ ~ @2,200,000원/㎡ 수준	-

나. 낙찰가율 통계분석

(자료출처 : 부동산태인)

구분	기간	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰건수(건)
광주광역시 서구 집합건물 / 아파트	최근 1년	81.66	81.36	99

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 등 인근지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음

대상		결정단가 (원/㎡(전유면적당))	전유면적 (㎡)	금액(원)	감정평가액(원)
1-가	제103동 제12층 제1301호	2,103,996	84.945	179,000,000	179,000,000
감정평가액(원)		179,000,000			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 서구 쌍촌동 [도로명주소] 광주광역시 서구 상무오월로 51번길 2 (쌍촌동)	137-4 신천힐탑 맨션 제103동	아파트	철근콘크리트조 벽식구조 슬래브지붕 24층				
				지하3층	6,244.8720			
				지하2층	6,416.2347			
				지하1층	214.3353			
				지상1층	1,379.1902			
				2층	1,679.4949			
				3층	1,749.7399			
				4층	1,749.7399			
				5층	1,749.7399			
				6층	1,749.7399			
				7층	1,710.0999			
				8층	1,664.7949			
				9층	1,593.4249			
				10층	1,593.4249			
				11층	1,417.0599			
				12층	1,371.7549			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				13층	1,280.8024			
				14층	1,280.8024			
				15층	1,280.8024			
				16층	1,280.8024			
				17층	1,203.6499			
				18층	1,016.3599			
				19층	891.4897			
				20층	891.4897			
				21층	816.2697			
				22층	770.9647			
				23층	542.5561			
				24층	463.4536			
18	"	137-4	대		9,016			
1-가				(내) 철근콘크리트 벽식조 제12층 제1301호	84.945	84.945	179,000,000	
				18. 소유권	9,016× 30.19	30.19		
				대지권	9,016			

(주)태평양감정평가법인

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지 :	107,400,000		
					건 물 :	71,600,000		
	합 계						₩179,000,000.-	
		이		하 여	백			

(주)태평양감정평가법인

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 서구 쌍촌동 소재 “서광초등학교” 북동측 인근에 위치하며, 본건 주변은 주택, 상가, 아파트단지 등이 소재하는 아파트지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철역(쌍촌역)등이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 벽식구조 슬래브지붕 지하3층 ~ 지상24층 건 내,
제12층 제1301호로서,
외벽 : 모르타르위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 + 타일 마감 등,
바닥 : 장판지 + 타일 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 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 도로상태등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

(7) 인접 도로상태 등

본건 단지 동측 및 서측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

해당사항 없음.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

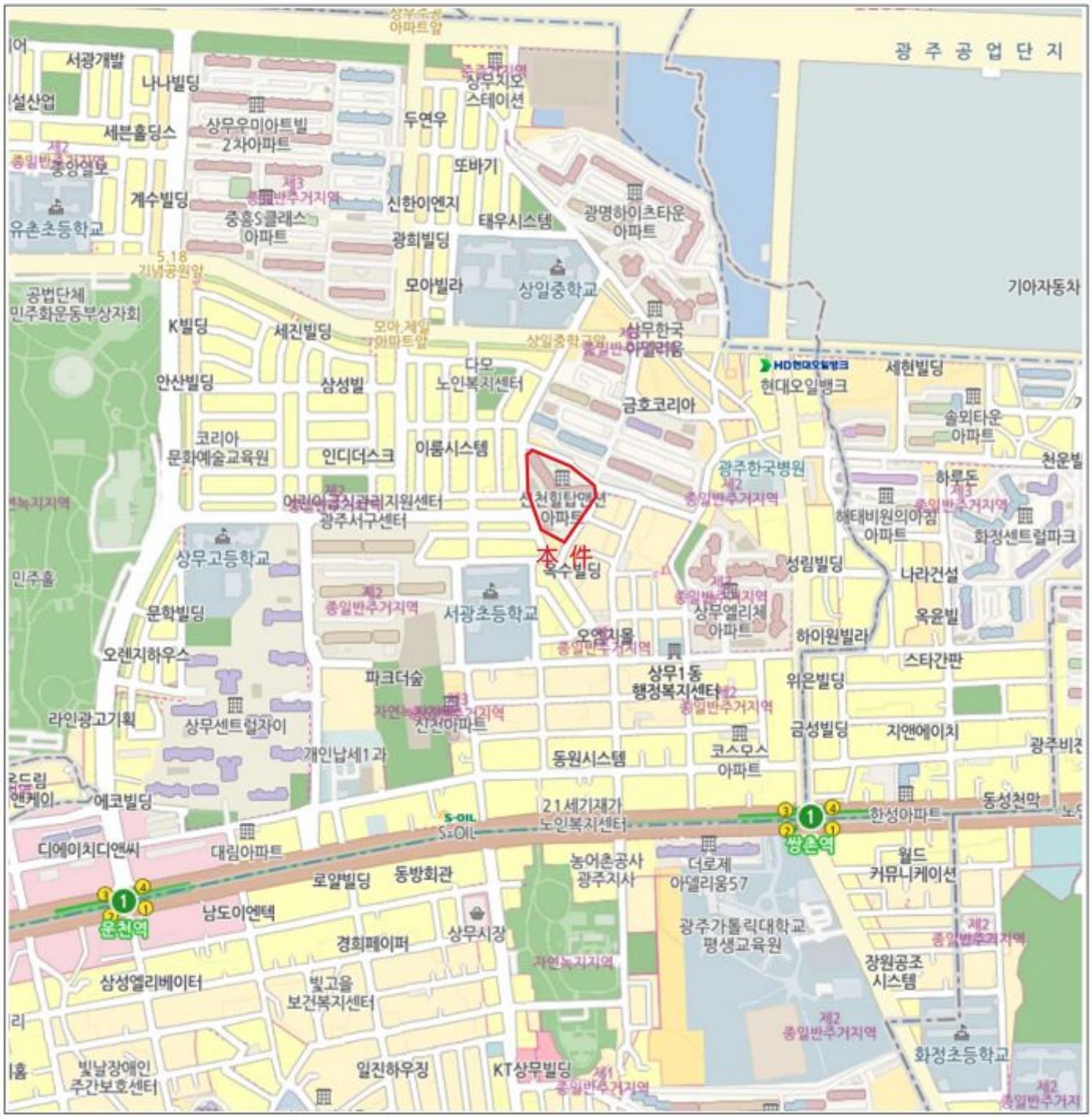
해당사항 없음.

위 치 도

N

S

소 재 지	광주광역시 서구 쌍촌동 137-4번지 소재

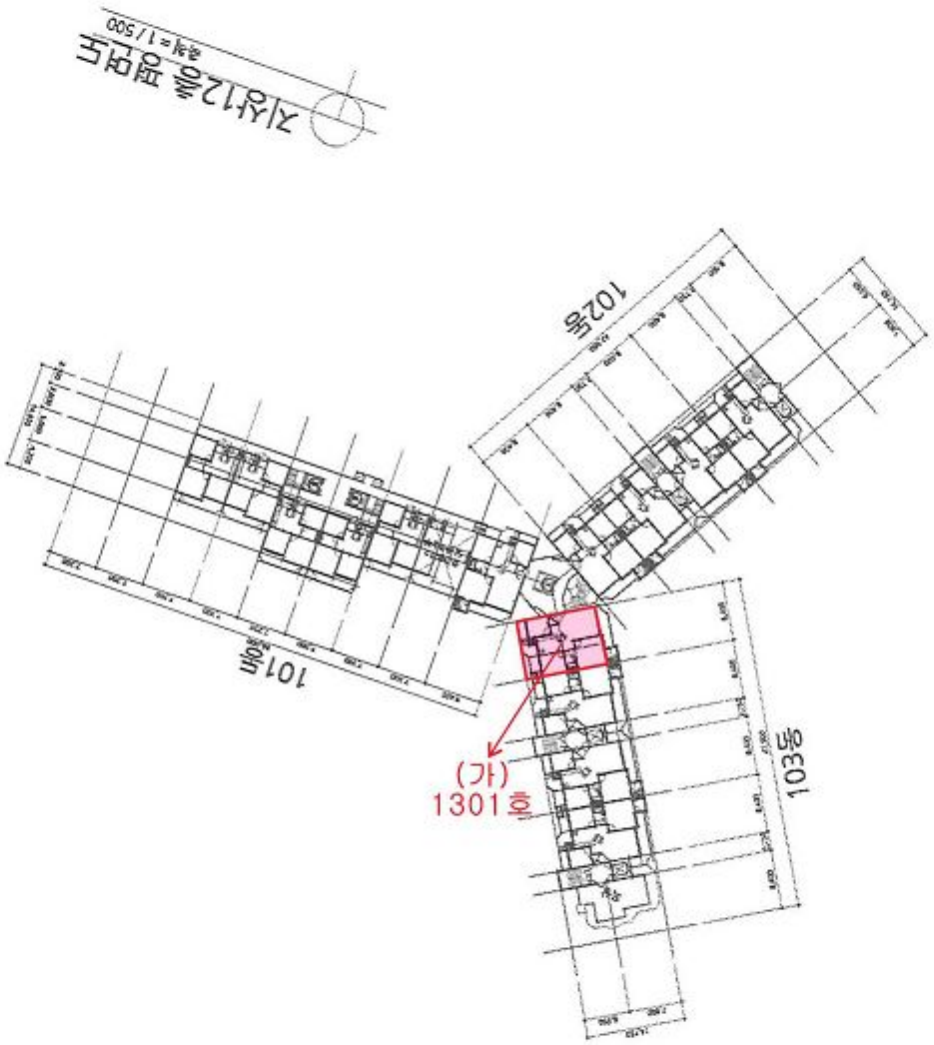


(주)태평양감정평가법인

건물개황도 및 이용상태

호별배치도

Non-Scale



신천힐탑맨션 제103동 제12층 제1301호[일련번호 (가)]

사 진 용 지

B12508-4-2802.1



【본건 】



【일련번호 1-가) 】