감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 광주지방법원 사법보좌관 이영복

건 명 : 정현 소유물건(2025타경33964)

감정평가서 번호 : 하나 251002-16-1646

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

㈜하나감정평가법인 호남지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 061-727-0041 Fax : 061-727-0048
전라남도 순천시 장선배기길 34(조례동) KT동순천지사 4층

251002-16-1646

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 호남지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지 사 장 차 주 열 차주열

감정평가액	**사억이천오백만원정 (₩425,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정현 (2025타경33964)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 10. 10	2025. 10. 02 ~ 2025. 10. 10	2025. 10. 10

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	425,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩425,000,000.-

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)

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	수완3단지중흥에스-클래스 제302동 제2층 제201호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	광주광역시 광산구 흑석동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 풍영로145번길 18	503 수완3단지 중흥에스- 클래스 제302동	아파트	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 13층 1층 2층 3층 ~ 13층 각	 178.6904 369.7442 476.261			
1	"	503 위지상	대	제3종 일반주거지역	12,946.9			
1(가)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 소유권 1.x ------ 12,946.9 x---- 대지권	84.9684 59.1495 12,946.9	84.9684 59.1495	425,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 120.4881㎡ 배분내역 212,500,000 212,500,000
	합 계						**₩425,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 광산구 흑석동 소재 '새별초등학교' 북측 인근에 위치하는 '수완3단지중흥에스-클래스' 제302동 제201호(전유면적 84.9684㎡)에 대한 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 2일 ~ 2025년 10월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

② 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권 · 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청 및 감정평가 목적을 감안하여「한국감정평가사협회」및「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하여 소유권 · 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

③ 대상물건의 내부 현황 및 마감상태 등은 현장조사시 페문, 이해관계인의 부재 등으로 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	광주광역시 광산구 흑석동 503 수완3단지중흥에스-클래스 제302동 제2층 제201호
도로명주소	광주광역시 광산구 풍영로145번길 18



주용도	공동주택(아파트) 209세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2008.11.27	
건물규모	층수	13층
	연면적	35,053.5975 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	주거공용	분양		
1(가)	302동/2층/201호	아파트	84.9684	35.5197	120.4881	59.1495	70.52
합계 (1세대)			84.9684	35.5197	120.4881	59.1495	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	흑석동 503	301/9/902	아파트	84.9684	450,000,000 (@5,300,000)	2025.05.24 (2008.11.27)	-
#2	흑석동 503	303/6/605	아파트	84.9684	437,000,000 (@5,140,000)	2025.02.23 (2008.11.27)	-
#3	흑석동 503	303/7/705	아파트	84.9684	448,000,000 (@5,270,000)	2024.10.29 (2008.11.27)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1(가)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">광주
광산구
아파트</td><td rowspan="4">-0.702%
(0.99298)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.05.24/
2025.10.10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.04</td><td>99.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>99.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.0 - 99.7) / 99.7
≒ 0.99298</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1(가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1(가)	302/ 2/201	84.9684	#1	5,300,000	1.000	0.99298	0.950	4,999,654	424,812,600	425,000,000
합계		84.9684	-	-	-	-	-	-	-	425,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	단지 위치 및 층별, 향별 효용, 관리상태 등 가격형성요인에 따라 차이가 있으며, 일반적인 경우 본건 주변 유사 구분건물의 적정 가격수준은 약 @4,800,000원/전유㎡~@5,300,000/전유㎡ 수준이고, 발코니 확장 및 창호 교체 등 개보수 정도에 따라 차이가 있음.

2. 본건 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	흑석동 503 302/2/201	아파트	84.9684	424,000,000 (@4,990,000)	2025.07.16	공매(국세, 지방세)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(2)	흑석동 503 305/2/201	아파트	84.9684	418,000,000 (@4,920,000)	2025.05.07 (2008.11.27)	법원 경매	-
(3)	흑석동 503 305/5/502	아파트	84.9684	448,000,000 (@5,270,000)	2024.11.26 (2008.11.27)	법원 경매	낙찰 (100%)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	광주 광산구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	43,098,951,000	34,933,293,246	81.1	611	193	31.6
아파트	38,340,900,000	31,474,367,046	82.1	457	163	35.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1(가)	제302동 제2층 제201호	84.9684	59.1495	425,000,000
합계		84.9684	59.1495	425,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 광산구 흑석동 소재 '새별초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 주상혼용지대임.

(2) 교통상황

본건 소재 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근으로 간선도로가 통과하고 버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

일련번호1(가): 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 13층 중 일부(제302동 제2층 제201호)로서,
2008년 11월 27일 사용승인되었으며,
외벽: 몰탈 위 페인팅 등
내벽: 벽지 등
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

남향의 계단식 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 난방설비가 되어 있으며, 소화전설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어 있음.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 아파트 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지 북측 및 동측으로 아스팔트 포장된 광대로에 접하고, 남측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로에 접하며, 남측 도로를 통해 진출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 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 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(완료)<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

귀 제시목록상 '정현' 소유이며, 이해관계인 부재로 임대내역은 미상임.

251002-16-1646

사 진 용 지

소 재 지	광주광역시 광산구 흑석동 503



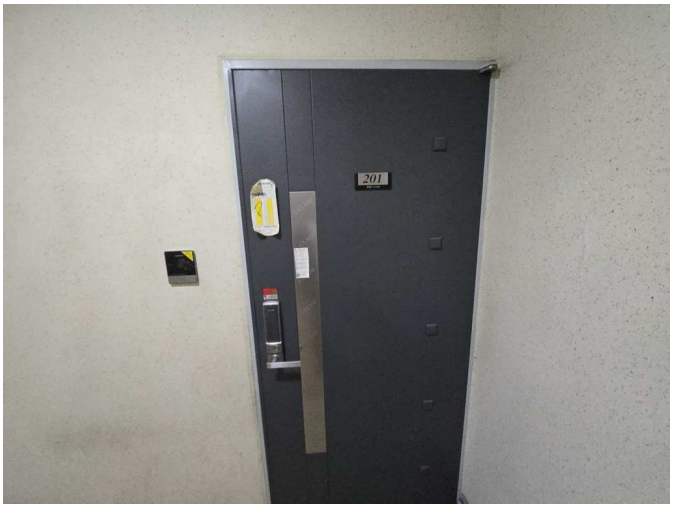
본건 전경



본건 전경



본건 출입구



본건 현관