# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명 : 정동진 소유물건(2025타경34718)

의 뢰 인 : 광주지방법원 사법보좌관 최정현

감정평가서번호 : 리치2512-0217

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.

리치감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

박 정 웅

| 감정평가액 | 오억일천일백만원정(₩511,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 광주지방법원<br>사법보좌관 최정현 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 광주지방법원 경매10계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 정동진<br>(2025타경34718) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.12.31 | 2025.12.26 ~ 2025.12.31 | 2025.12.31 |

| 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 | 1호<br>이 | 아파트 | 1호<br>하 | -<br>여 | 511,000,000<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩511,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

108 18 1805 -
.

2.

1)

1337-3

| | | . . | ( ) | ( ) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1( ) | - | 108<br>18 1805 | 84.9608 | 50.393 | ( ) | 2006.01.31 |

2)

9 2
2025 12 31 .

3)

10
1 2025 12 26 2025 12 31
.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제이론 등에 의해 감정평가의 대상이 되는 건물 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

--

4. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따른 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

나) 감정평가방법

(1) 부동산에 대한 감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법인 비교방식,수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식이 있음.

(2) 비교방식이란 대상 물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며 시장에서 거래 되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임 .

다) 대상 물건에 적용한 주된 방법

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상 물건을 개별로 감정평가하였음.

(2)「감정평가에 관한 규칙」제16조 '감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다 ' 라는 규정에 따라 대상 물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권,대지권을 일괄하여 감정평가하였음.

라) 기타

--

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 거래사례의 선정
같은 아파트 단지내 거래사례는 다음과 같으며, 본건 평가에서는 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 선정함.

(광주광역시 서구 쌍촌동 1337-3)

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 감정평가정보체계]

| 사례 | 건물명 | 동.층.호 | 전유면적(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 | 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 중흥에스-클래스 | 10*동 15층15**호 | 84.9608 | 470,000,000 | 2025.08.26 | 2006.01.31 |

3) 사정보정

거래사례 #1은 정상적으로 신고된 거래사례로 인정되어 별도로 보정하지 않음.
(사정보정치: 1.00)

4) 시점수정

가) 월별 광주광역시 서구 아파트 매매가격지수(2025.03 = 100.00)

[출처: 한국부동산원(KAIS) 부동산통계]

| 2025년 03월 | 2025년 04월 | 2025년 05월 | 2025년 06월 | 2025년 07월 | 2025년 08월 | 2025년 09월 | 2025년 10월 | 2025년 11월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100.0 | 99.5 | 99.0 | 98.5 | 98.2 | 98.1 | 98.1 | 98.1 | 98.0 |

나) 시점수정치 산출

| | 아파트 매매가격지수 | 비 고 |
|---|---|---|
| 2025.11. | 98.0 | 본 건 |
| 2025.07. | 98.2 | 거래사례#1 |
| 시점수정치 | 0.99796<br>(98.0÷98.2) | |

5) 가치형성요인 비교

* 기호(1) : 거래사례 #1

| 조건 | 항목 | 사례 | 본건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 1.00 | 동일함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지및상업,업무시설과의접근성 | | | |
| | 차량이용의 편의성 | | | |
| | 공공시설 및 시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | | |
| 단지 내부 요인 | 건물의 구조 및 마감상태 | 1.00 | 1.00 | 동일함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형,중형,소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도/계단) | | | |
| | 시공업체의 브랜드 | | | |
| 호별 (개별) 요인 | 층별 효용, 향별 효용 | 1.00 | 1.09 | 거래사례와 비교시 층별효용(다락 소재 등)에서 9% 우세함. |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | | |
| 기타 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 동일함. |
| 누계 | | -- | 1.090 | |

6) 시산가격(비준가격)의 산정

| 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산정액 (원) | 비준가격 (원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 470,000,000 | 1.00 | 0.99796 | 1.090 | 511,254,908 | 511,000,000 |

6. 감정평가액 결정

1) 결정의견

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산 가액을 다른평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가선례, 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 다른감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단(대상물건의 수익미발생, 대상물건의 원가방식 부적절) 되어, 다음과 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가액 결정

| 기호 | 건물명 | 동.층.호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1(가) | 중흥에스-클래스 | 108동 18층 1805호 | 84.9608 | 50.393 | 511,000,000 |

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 광주광역시 서구 쌍촌동 [도로명주소] 광주광역시 서구 상무민주로 104 | 1337-3 중흥에스-클래스 108동 | 아파트 및 계단실 | 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 18층 | | | | |
| | | | | 지하1층 | 143.4284 | | | |
| | | | | 1층 | 841.6956 | | | |
| | | | | 2층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 3층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 4층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 5층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 6층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 7층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 8층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 9층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 10층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 11층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 12층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 13층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 14층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 15층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 16층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 17층 | 944.9184 | | | |
| | | | | 18층 | 944.9184 | | | |
| 1 | 광주광역시 서구 쌍촌동 | 1337-3 | 대 | | 30,205.2 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| 가 | | | | 철근콘크리트구조 제18층 제1805호 | 84.9608 | 84.9608 | 511,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 소유권 | 50.393 | 50.393 | | |
| | | | | 대지권 | 30,205.2 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 204,400,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 306,600,000 | |
| | **합 계** | | | | | | ₩511,000,000.- | |

# 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 서구 쌍촌동 소재 유촌초등학교 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 학교 등이 소재함.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 일반적인 교통상황은 보통시 됨.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층건 중 108동 18층 1805호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등,
내벽 : 벽지마감 등,
창호 : 새시창호임.

**(4) 이용상태**

아파트로 이용중임.

**(5) 설비내역**

일반적인 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형 토지로서, 아파트부지로 이용중임.

# 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)

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지 서측 및 남측으로 포장도로와 접하는 진입로 소재함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중 로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역(2025-11-10)(상일여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(유촌초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

**(9) 공부와의 차이**

--

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

--

# 위 치 도



| 소 재 지 | 광주광역시 서구 쌍촌동 1337-3 |
|---|---|




북 서 동 남

호별배치도 (축적없음)

| 1801 | 1802 | 1803 | 1805 | 1806 | 1807 | 1808 | 1809 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

[ 중흥에스-클래스 108동 18층 1805호 ]


S-CLASS
108


5 108 3




1805