MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이 영 복
건 명	구 복 심 소유물건
문 서 번 호	2026타경12
감정평가서번호	미래새한 2601-51-07013호

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

미래새한감정평가법인 광주전남지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (061)332-7475 FAX : (061)332-1482

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
양 용 하 (인)

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사
대표자 김 창 현 (인)

감정평가액 **일억일백만원정 (₩101,000,000.-)**

의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이 영 복	**감정평가 목적**	경매
채 무 자	--	**제 출 처**	경매1계
소 유 자 (대상업체명)	구 복 심 (2026타경12)	**기 준 가 치**	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시 근거	귀 제시목록	**기 준 시 점**	2026-01-09
		조 사 기 간	2026-01-09
		작 성 일	2026-01-13

감정평가내용	공부(의뢰) 종류	공부(의뢰) 면적(㎡) 또는 수량	사정 종류	사정 면적(㎡) 또는 수량	감정평가액 단가	감정평가액 금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	101,000,000
			이 하 여 백			
합 계						**₩101,000,000.-**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심 사 자
감정평가사 (인)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
1	광주광역시 남구 주월동 [도로명주소] 광주광역시 남구 회재로 1156번길 13	543-9 주월동 마이다스빌 제101동	아파트, 지하주차장, 경비실, 관리실, 노인정, 공중화장실	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 15층				
				1층	263.745			
				2층	402.154			
				3층	402.154			
				4층	402.154			
				5층	402.154			
				6층	402.154			
				7층	402.154			
				8층	402.154			
				9층	402.154			
				10층	402.154			
				11층	402.154			
				12층	402.154			
				13층	392.786			
				14층	392.786			
				15층	383.9606			
				지하1층	1,820.6341			
(1)	"	543-9	대	제3종일반주거지역	2,028			
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제5층 제501호	44.9764	44.9764	101,000,000	비준가액, 일련번호 가
				소유권 (1) ------- 대지권	22.1825 2,028x---- 2,028	22.1825		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	60,600,000	
						건 물 :	40,400,000	
	합 계						₩101,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 광주광역시 남구 주월동 소재 '금당중학교' 남측 인근에 위치하는 주월동마이다스빌 제101동 제5층 제501호로서, 광주지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소 재 지	광주광역시 남구 주월동 543-9 (광주광역시 남구 회재로1156번길 13)		
건물명 및 동·층·호수	주월동마이다스빌 제101동 제5층 제501호		
용도지역	제3종일반주거지역		
주 용 도	아파트		
사용승인일자	1999-12-20		
주 구 조	철근콘크리트벽식구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-1/15	-/-/100	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	2,028	453.41	7,677.57



나. 대상물건 개요

일련번호	건물명 · 동명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	주거공용부분	공급면적	대지사용권		
가	주월동마이다스빌 제101동	5	501	44.9764	22.4859	67.4623	22.1825	66.7	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 "시장가치 외의 가치"를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 "시장가치", 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 09일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2026년 01월 09일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 위치확인은 현관문에 부착된 호별 식별번호 및 건축물 현황 도면 등을 기준으로 하였으며, 내부구조 및 관리상태 등은 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 조사하지 못하여 일반적인 이용상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 아파트임.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

광주광역시 남구 [출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	비고
㉠	주월동 543-9	주월동마이다스빌 101/12/*****	아파트	2022-03-31 / 1999-12-20	44.9764	2,670,000	120,000,000	-
㉡	주월동 543-9	주월동마이다스빌 101/4/****	아파트	2025-12-01 / 1999-12-20	40.119	2,400,000	96,270,000	-
㉢	주월동 543-9	주월동마이다스빌 101/11/*****	아파트	2023-03-28 / 1999-12-20	40.119	2,990,000	120,000,000	-

나. 인근지역 감정평가사례

광주광역시 남구 [출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적
①	주월동 543-9	주월동마이다스빌 101/4/****	아파트	2025-11-24 / 1999-12-20	44.9764	2,250,000	101,000,000	경매
②	주월동 456 외	주월동현대아파트 12/7/****	아파트	2023-05-15 / 1995-06-17	84.94	2,240,000	190,000,000	경매

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 주위	아파트	5층	2,200,000원/㎡ 내외	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

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

비준가액 ≒ **거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치**

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]
① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례 ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 가	거래사례 ㉠

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점 사용승인일	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
㉠	주월동 543-9	주월동마이다스빌 101/12/*****	아파트	2022-03-31 1999-12-20	44.9764	2,670,000	120,000,000

다. 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 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례) 기준시점(대상)	매매가격지수 적용치
가	㉠	광주광역시 남구	아파트	2022년 02월	113.4
				2025년 11월	97.9

■ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
가	㉠	광주광역시 남구(아파트) (2022-03-31 ~ 2026-01-09)	97.9/113.4 ≒ 0.86332	0.86332

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.970		

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	㉠	2,670,000	1.000	0.86332	0.970	2,235,912	44.9764	100,563,272	101,000,000
합 계							-	-	101,000,000

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	광주광역시 남구 주월동 543-9	주월동마이다스빌 제101동	5	501	44.9764	2,235,912	101,000,000
합 계				**1개호**	-	-	**101,000,000**

아파트 감정평가 요항표

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	대상물건은 광주광역시 남구 주월동 소재 '금당중학교' 남측 인근에 위치하는 주월동마이다스빌 제101동 제5층 제501호로서, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 주택 및 상가 혼용지대임.
2. 교통상황	본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.
3. 건물의 구조	철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 지하1층/지상15층 중 제5층 제501호로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감 창호 : 새시창호 등임.
4. 이용상태	아파트로 이용중임.
5. 설비내역	위생설비, 급·배수설비, 화재경보설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.
6. 토지의 형상 및 이용상태	사다리형 평지로서, 아파트 건부지임.
7. 인접 도로상태등	단지 내 진입도로 개설되어 있으며, 서측으로 약 10m 내외의 아스팔트 포장도로가 개설되어 있음.
8. 토지이용계획 및 제한상태	제3종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

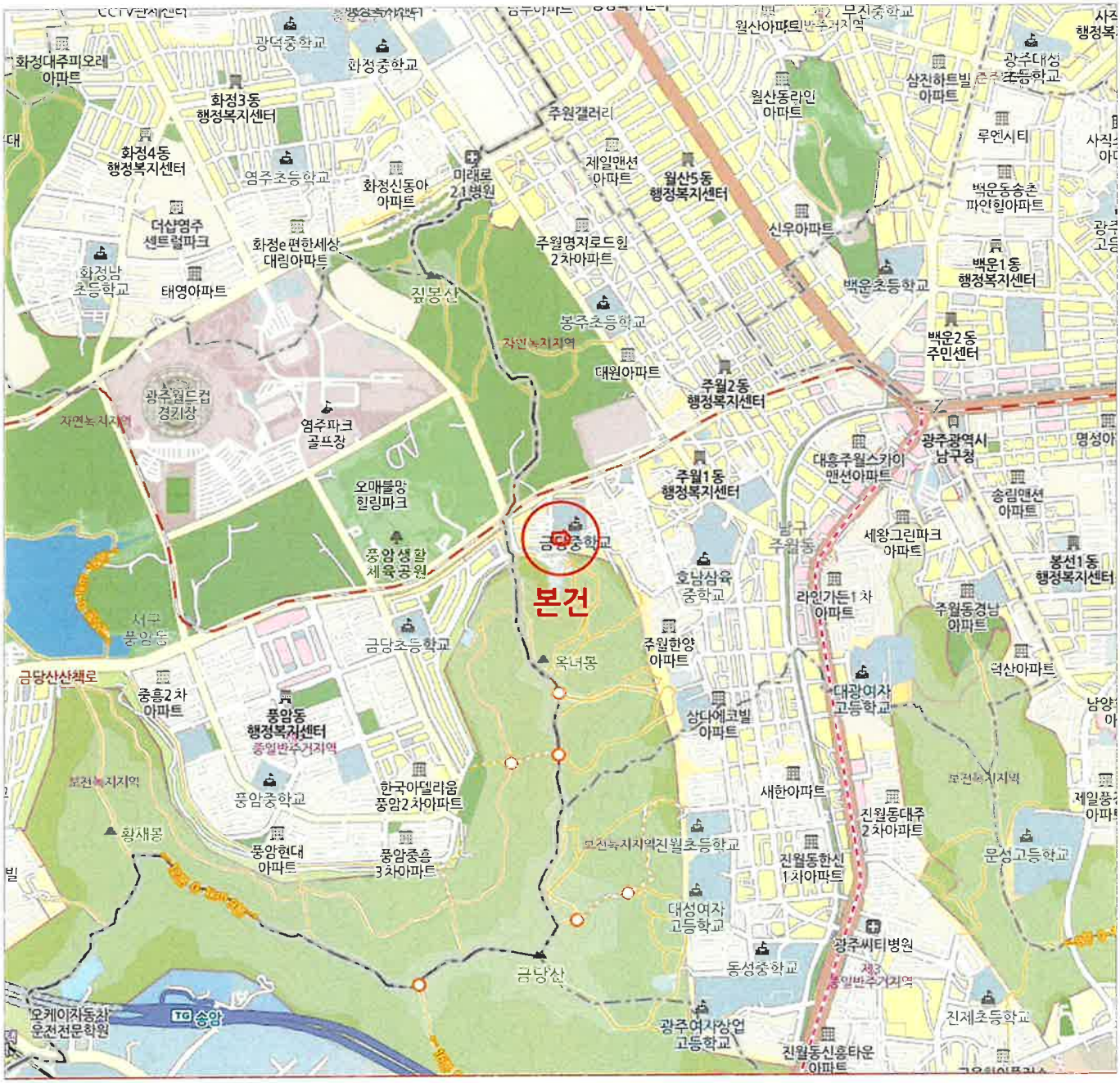
아파트 감정평가 요항표

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)		

9. 공부와의 차이	--
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	임대관계 : 미 상 임. 기 타 : 현장조사시 폐문부재로 내부확인은 생략하였음.

위 치 도

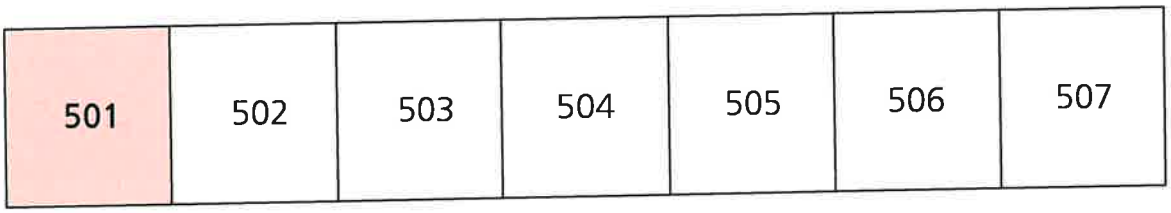
소 재 지	광주광역시 남구 주월동 543-9 주월동마이다스빌 제101동 제5층 제501호



호 별 배 치 도

N

호별배치도(축척없음)



本件 : 주월동마이다스빌 제101동 제5층 제501호

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



일련번호 가

문서확인번호: 1767-7598-9285-9111

시점확인 진본 2026/01/07 13:25:00 KST 정부시점확인센터

발급번호 : 202629155002743835　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 01/ 07

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

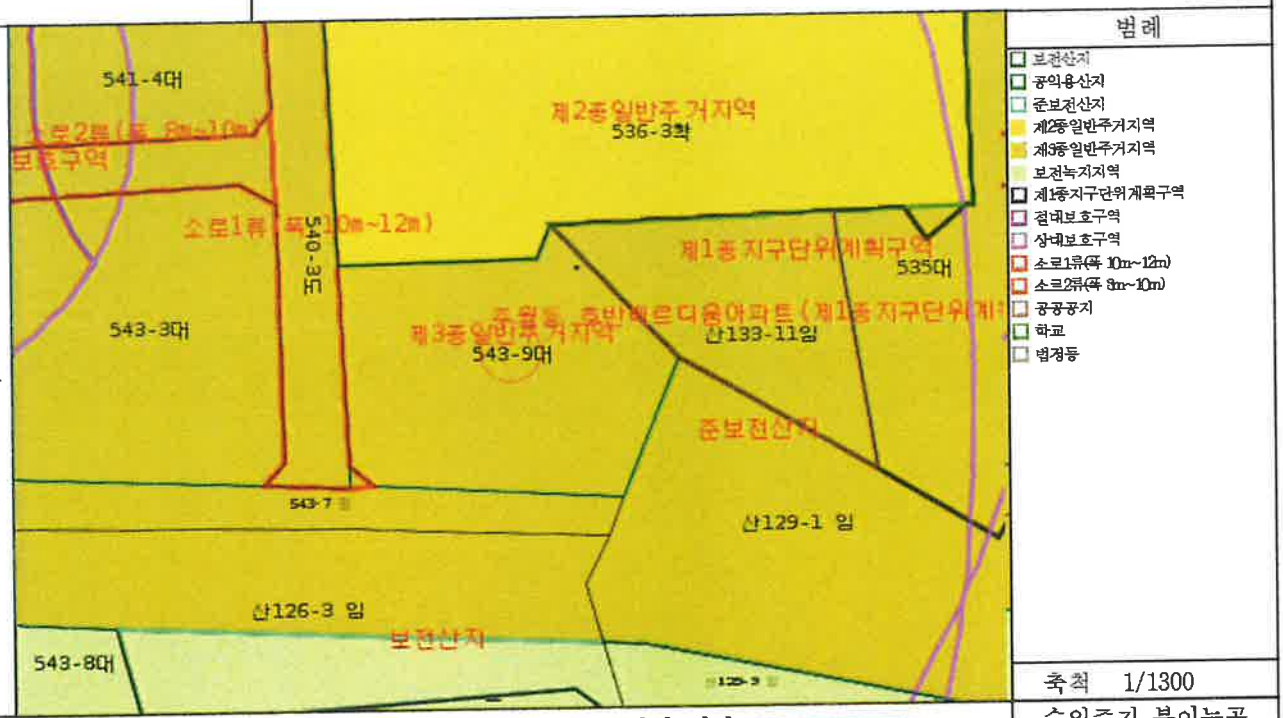
신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	광주광역시 남구 주월동	543-9	대	2,028.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1300

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 01/ 07

광 주 광 역 시　남 구 청 장

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041670000287	고유번호	2915510600-3-05430009	건축물 명칭	주월동 마이다스빌 101동	특이사항	
대지위치	광주광역시 남구 주월동	지번	543-9	도로명주소	광주광역시 남구 회재로1156번길 13 (주월동)		

대지면적	연면적	지역	지구	구역	
2,028 ㎡	7,677.57 ㎡	제2종일반주거지역 외 1			
건축면적	**용적률 산정용 연면적**	**건축물 수**	**주용도**		
453.41 ㎡	5,856.93 ㎡	1	아파트		
건폐율	**용적률**	**총 호수/가구수/세대수**	**총 주차 대 수**	**부속 건축물**	**동 ㎡**
22.36 %	288.8 %	0호/0가구/100세대	70		
조경면적	**공개 공지/공간 면적**	**건축선 후퇴면적**	**건축선 후퇴거리**		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주	주월동 마이다스빌		철근콘크리트벽식구조	슬래브	1/15	아파트	7,677.57	1999.12.20.	
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 1월 7일

광주광역시 남구청장 직인

담당자:

전 화:

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치	광주광역시 남구 주월동	명칭	주월동 마이다스빌 101동	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	광주광역시 남구 회재로1156번길 13 (주월동)	
543-9		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	※※	※※
설계자	※※	※※
공사감리자	※※	※※
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	56 대 ㎡	15 대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 1 대	비상용 대	
※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식 ※건축물대장 기재 및 관리 등에 관한 규칙※	지상	개 ㎡
용량 360인용	지하	개 ㎡

인허가 시기
허가일 ※※
착공일 ※※
사용승인일 ※※

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식: [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1999.12.20.	사용승인되어 신규작성(신축) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항
조경면적:387.72㎡ 지역: 제3종일반주거지역 - 이하여백 -

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

건물ID	2120041670026689	고유번호	2915510600-3-05430009	명칭	주월동 마이다스빌 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/100세대

대지위치	광주광역시 남구 주월동	지번	543-9	도로명주소	광주광역시 남구 회재로1156번길 13 (주월동)		
※대지면적	2,028 ㎡	연면적	7,677.57 ㎡	※지역	일반주거지역	※지구	※구역
건축면적	453.41 ㎡	용적률 산정용 연면적	5,856.93 ㎡	주구조	철근콘크리트벽식구조	주용도	아파트	층수	지하: 1층, 지상: 15층
※건폐율	22.36 %	※용적률	288.8 %	높이	41.1 m	지붕	슬래브	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지하1층	철근콘크리트벽식구조	주차장,대피소	1,820.6341
주1	1층	철근콘크리트벽식구조	아파트	263.745
주1	2층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154
주1	3층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	4층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154
주1	5층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154
주1	6층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154
주1	7층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 1월 7일

광주광역시 남구청장

직인

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	광주광역시 남구 주월동	명칭	주월동 마이다스빌 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/100세대
지번	543-9	지번 관련 주소		도로명주소	광주광역시 남구 회재로1156번길 13 (주월동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		안허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1 대	비상용 대	허가일 1999.3.11.
건축주	극동건설주식회사	광주97-8						※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	
설계자	현대건축사사무소	제8869호	자주식	55 대 ㎡	15 대 ㎡	대 ㎡	대			착공일 1999.4.1.
공사감리자	주식회사 유한건축사사무소	제349호	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 콘크리트지정 외1	지상 개 ㎡	
공사시공자 (현장관리인)	주식회사 삼라건설	광주 제2786호	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 360인용	지하 개 ㎡	사용승인일 1999.12.20.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부 적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡ [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간
					정기점검	2024.2.17.~2027.2.16.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
1999.12.20. 2009.12.11.	사용승인되어 신규작성(신축) 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (주/부속 일련번호 : " → `1`, 주/부속 일련번호 : " → `1`, 주/부속 일련번호 : " → `1`, 주/부속 일련번호 : `1` → `1`		`, 주/부속 일련번호 : `1` → `1`, 주/부속 일련번호 : " → `1`, 주/부속 일련번호 : " → `1`, 주/부속 일련번호 : " → `1`, 주/부속 일련번호 : ` → `1`, 주/부속 일련번호 : `1` → `1`, 주/부	조경면적:387.72㎡ - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041670026689	고유번호	2915510600-3-05430009	명칭	주월동 마이다스빌 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/100세대
대지위치	광주광역시 남구 주월동	지번	543-9	도로명주소	광주광역시 남구 회재로1156번길 13 (주월동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154					
주1	9층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154					
주1	10층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154					
주1	11층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154					
주1	12층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.154					
주1	13층	철근콘크리트벽식구조	아파트	392.7686					
주1	14층	철근콘크리트벽식구조	아파트	392.7686					
주1	15층	철근콘크리트벽식구조	아파트	383.9606					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	2120041670026689	고유번호	2915510600-3-05430009	명칭	주월동 마이다스빌 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/100세대
대지위치	광주광역시 남구 주월동	지번	543-9	도로명주소	광주광역시 남구 회재로1156번길 13 (주월동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	속 일련번호 : `1` → `1`, 주/부속 일련번호 : `1` → `1`, 주/부속 일련번호 : `1` → `1`, 주/부속 일련번호 : `1` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`, 주/부속 일련번호 : `` → `1`) 직권변경		
2015.5.30.	정기점검(점검기간 : 2015.01.19 까지 보고일 : 2015.05.30)		
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		
2022.8.11.	정기점검(점검기간 : 2021.03.29 까지, 보고일 : 2021.03.26)		
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.5.8.	정기점검(점검기간 : 2024.02.17 까지, 보고일 : 2024.05.02)		
	- 이하여백 -		

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220041670008307	고유번호	2915510600-3-05430009	명칭	주월동 마이다스빌 101동	호명칭	501호
대지위치	광주광역시 남구 주월동	지번	543-9	도로명주소	광주광역시 남구 회재로1156번길 13 (주월동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	5층	철근콘크리트벽식구조	아파트	44.9764
		-이하여백-		

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
구복심 / 471105-2******	광주광역시 남구 주월동 543-9 주월동 마이다스빌 101동 501호	1/1	2011.3.24. / 소유권이전
-이하여백-	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	각층	철근콘크리트벽식구조	엘리베이터홀,복도,계단실	14.2616
부	각층	철근콘크리트벽식구조	주차장	13.9313

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2026년 1월 7일

광주광역시 남구청장 직인

담당자:
전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220041670008307	고유번호	2915510600-3-05430009	명칭	주월동 마이다스빌 101동	호명칭	501호
대지위치	광주광역시 남구 주월동	지번	543-9	도로명주소	광주광역시 남구 회재로1156번길 13 (주월동)		

공용부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
부	각층	철근콘크리트벽식구조	대피소	4.2777
부	각층	철근콘크리트벽식구조	세대내 공용	3.9466
부	각층	철근콘크리트벽식구조	전기실,기계실,펌프실	1.7052
부	각층	철근콘크리트벽식구조	관리사무실,노인정,공중화장실	0.8793
		-이하여백-		

공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)

기준일	공동주택(아파트) 가격
2025.1.1.	64,500,000
2024.1.1.	65,200,000
2023.1.1.	65,200,000
2022.1.1.	69,600,000
2021.1.1.	68,100,000
2020.1.1.	64,000,000
2019.1.1.	64,000,000
2018.1.1.	61,000,000
2017.1.1.	48,000,000
2016.1.1.	46,000,000

*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1999.12.20.	사용승인되어 신규작성(신축) -이하여백-		

그 밖의 기재사항

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]