감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
건 명	부동산임의경매 (2026타경1066)
감정평가서번호	DD262-021201

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.

감정평가법인
대일감정원 광주·전남지사
61504 광주광역시 동구 남문로 523, 2층(용산동)
TEL : 062- 385- 3100 | FAX : 062- 385- 3105 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 주 인 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 광주전남지사 **지사장 추민수** (인)

감정평가액	**육억구천사백만원정(₩694,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감 정 평 가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	설재홍 (2026타경1066)	감 정 평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참 고 사 항	-	2026.02.23	2026.02.20 ~ 2026.02.23	2026. 02. 23

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	2세대 이	구분건물	2세대 하 여	- 백	694,000,000
합 계					₩694,000,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건 일련번호(1)은 광주광역시 광산구 송정동 소재 '송광중학교' 북동측 인근에 위치한 송정역 숲안애2차아파트 제203동 제12층 제1203호, 본건 일련번호(2)는 광주광역시 남구 방림동 소재 '방림1동행정복지센터' 동측 인근에 위치한 무등산센트럴파크아파트 제103동 제4층 제404호에 대한 광주지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.02.23.일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.02.20.~2026.02.23.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.

  1. 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법“

  2. 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"

  3. 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

- 본건 구분건물(아파트)은 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

-「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항없음.

Ⅵ. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 대상물건의 개요

- 일련번호(1)

소 재 지	광주광역시 광산구 송정동 1520				건 물 명			송정역 숲안애2차 아파트 제203동
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트박공스라브지붕				규 모			지상15층
용 도	공동주택(아파트)				사용승인일			2021.04.07
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	전유면적비율(%)
1	제12층 제1203호	76.4470	68.2056	-	47.7285	-

- 일련번호(2)

소 재 지	광주광역시 남구 방림동 562				건 물 명			무등산센트럴파크 아파트 제103동
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕				규 모			지하1층/지상23층
용 도	공동주택(아파트)				사용승인일			2009.08.27
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	전유면적비율(%)
2	제4층 제404호	84.82	50.7204	-	50.7056	-

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

※ 본건 공용면적은 집합건축물대장등본상 공용부분의 면적을 합한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	송정동 1520	송정역숲안애2차 아파트 제203동 제1층/제000호	76.4470	294,000	3,845,000	2025.12.10 2021.04.07
2	송정동 1520	송정역숲안애2차 아파트 제201동 제10층/제0000호	76.4470	330,000	4,316,000	2025.05.26 2021.04.07
3	방림동 562	무등산센트럴파크 아파트 제103동 제14층/제0000호	84.90	389,000	4,581,000	2025.10.18 2009.08.27
4	방림동 562	무등산센트럴파크 아파트 제103동 제14층/제0000호	84.82	395,000	4,656,000	2025.02.15 2009.08.27

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례기호(1,3)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2025.12.10	76.4470	-	-	-	3,845,000
3	2025.10.18	84.90	-	-	-	4,581,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
1	2025년 11월	99.0	[(99.2 - 99.0) / 99.0]×100	0.202% (1.00202)
	2026년 01월	99.2		
3	2025년 09월	97.9	[(98.1 - 97.9) / 97.9]×100	0.204% (1.00204)
	2026년 01월	98.1		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 광주광역시 광산구, 남구 아파트가격지수를 적용함.

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인 비교

비교 거래사례와 본건에 대한 (단지)외부요인, (단지)내부요인, 호별요인, 기타요인으로 구분하여 조사·분석함.

- 주거용

요인구분	비교항목	세부항목(**주거용**)
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드 등
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

요인구분	비교항목	세부항목(**주거용**)
(단지) 내부요인	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	향별 효용 등
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*, 반지하의 상태(전면완전 노출형 등)*
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 개별요인 비교분석

일련번호	비교사례	(단지)외부 요인	(단지)내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
1	송정역 숲안애2차 아파트 제203동 제1층 제000호	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
	본건 일련번호(1)은 거래사례(1) 대비 호별요인에서 우세함.					
2	무등산센트럴파크 아파트 제103동 제14층 제0000호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건 일련번호(2)는 거래사례(3) 대비 호별요인에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	송정동 1520	송정역숲안애2차 아파트 제203동 제6층/제000호	76.4470	시가 참고	317,000	4,146,000	2026.01.09 2021.04.07
2	송정동 1520	송정역숲안애2차 아파트 제201동 제15층/제0000호	76.4470	법원 경매	321,000	4,198,000	2023.05.04 2021.04.07
3	방림동 562	무등산센트럴파크 아파트 제102동 제17층/제0000호	84.90	법원 경매	388,000	4,570,000	2025.08.22 2009.08.27

나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	총낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
아파트	광주광역시 광산구	최근1년	84.05	126	총 306건 중
	광주광역시 남구	최근1년	79.93	62	총 161건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	비교거래사례의 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	3,845,000	1.00	1.00202	1.00	1.100	4,238,000
2	4,581,000	1.00	1.00204	1.00	0.950	4,360,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	송정역숲안애2차 아파트 제203동 제12층 제1203호	76.4470	4,238,000	324,000,000
2	무등산센트럴파크 아파트 제103동 제4층 제404호	84.82	4,360,000	370,000,000
합 계				694,000,000

DD262-021201

(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
	광주광역시 광산구 송정동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 송정로 85번길 10	1520 송정역 숲안애2차 아파트 제203동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 박공스라브지붕 15층				
				1층	337.4380			
				2층	315.6120			
				3층	315.6120			
				4층	315.6120			
				5층	315.6120			
				6층	315.6120			
				7층	315.6120			
				8층	315.6120			
				9층	315.6120			
				10층	315.6120			
				11층	315.6120			
				12층	315.6120			
				13층	201.3180			
				14층	201.3180			
				15층	201.3180			
(1)	광주광역시 광산구 송정동	1520	대	제2종일반주거지역	7,331.1			

(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 광산구 송정동	1520		(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	76.4470	76.447	324,000,000	비준가액
				(1) 소유권	47.7285	47.7285		토지 · 건물 배분내역 토지 : 129,600,000 건물 : 194,400,000
				대지권	7331.1			
	광주광역시 남구 방림동 [도로명주소] 광주광역시 남구 방림로 31	562 무등산 센트럴 파크 아파트 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 23층				
				지1층	92.021			
				1층	276.785			
				2층	453.952			
				3층	453.952			
				4층	453.952			
				5층	453.952			
				6층	453.952			
				7층	453.952			
				8층	453.952			
				9층	453.952			
				10층	453.952			
				11층	453.952			

(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
				12층	453.952			
				13층	453.952			
				14층	453.952			
				15층	453.952			
				16층	453.952			
				17층	453.952			
				18층	453.952			
				19층	453.952			
				20층	453.952			
				21층	453.952			
				22층	453.952			
				23층	453.952			
(1)	광주광역시 남구 방림동	562	대	제3종일반주거지역 준주거지역	48,527.5			
2				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	84.82	84.82	370,000,000	비준가액
				(1) 소유권	50.7056	50.7056		토지 · 건물 배분내역 토지 : 148,000,000 건물 : 222,000,000
				대지권	------- 48527.5			
	합 계						₩694,000,000.-	

DD262-021201

(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

본건 일련번호(1)은 광주광역시 광산구 송정동 소재 '송광중학교' 북동측 인근에 위치한 송정역 숲안애2차아파트 제203동 제12층 제1203호, 일련번호(2)는 광주광역시 남구 방림동 소재 '방림1동행정복지센터' 동측 인근에 위치한 무등산센트럴파크아파트 제103동 제4층 제404호로서, 주변은 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

일련번호(1), (2) : 각각 본건 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하여 제반교통사정은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트박공스라브지붕 지상15층 중 제12층 제1203호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등,
창호 : 새시창호 등 마감임.

일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 지하1층/지상23층 중 제4층 제404호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등,
창호 : 새시창호 등 마감임.

(4) 이용상태

일련번호(1), (2) : 각각 아파트로 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)

(5) 설비내역

일련번호(1), (2) : 각각 일반적인 위생 및 급·배수설비, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일련번호(1), (2) : 각각 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

일련번호(1) : 본건 단지 동측으로 왕복 7차선, 서측으로 노폭 약 8m의 아스팔트포장도로가 소재함.
일련번호(2) : 본건 단지 동측으로 편도 4차선, 남측으로 왕복 3차선의 아스팔트포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 소로2류(폭 8m~10m)(2020-08-03)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역), 상대보호구역, 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제2종구역(2026-01-22), 전통상업보존구역(유통산업발전법)임.

일련번호(2) : 제3종일반주거지역, 준주거지역, 시가지경관지구(2019-12-27), 국가하천(2019-12-27)(광주천(국가하천))(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(저촉), 가로구역별 최고높이 제한지역(2019-07-01), 상대보호구역, 상대보호구역(2015-03-26)(방림초등학교), 상대보호구역(2019-12-31), 하천구역(2019-12-27)(광주천(국가하천)하천구역), 중점경관관리구역(2023-07-20)임.

DD262-021201

(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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

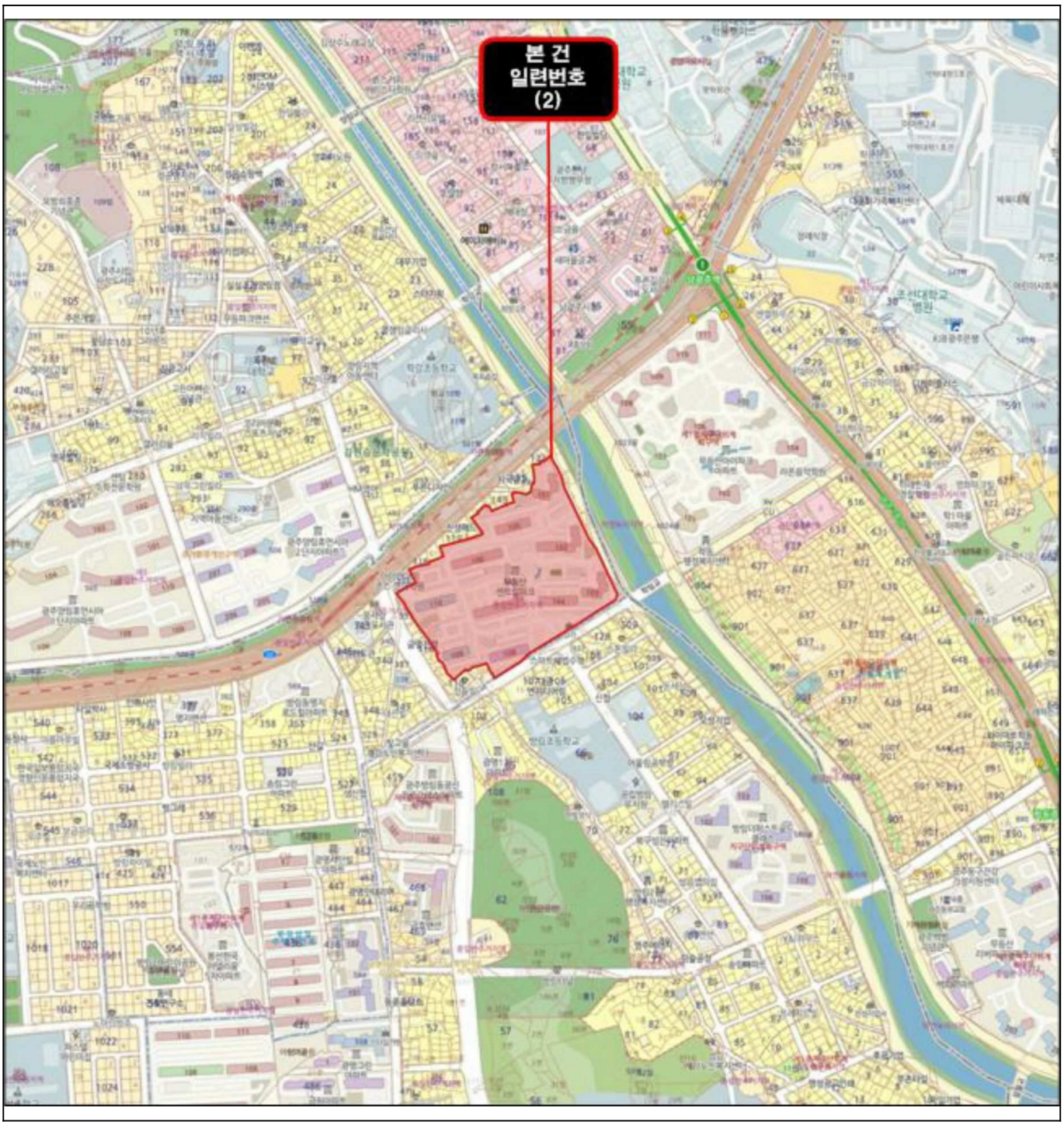
위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 송정동 1520번지

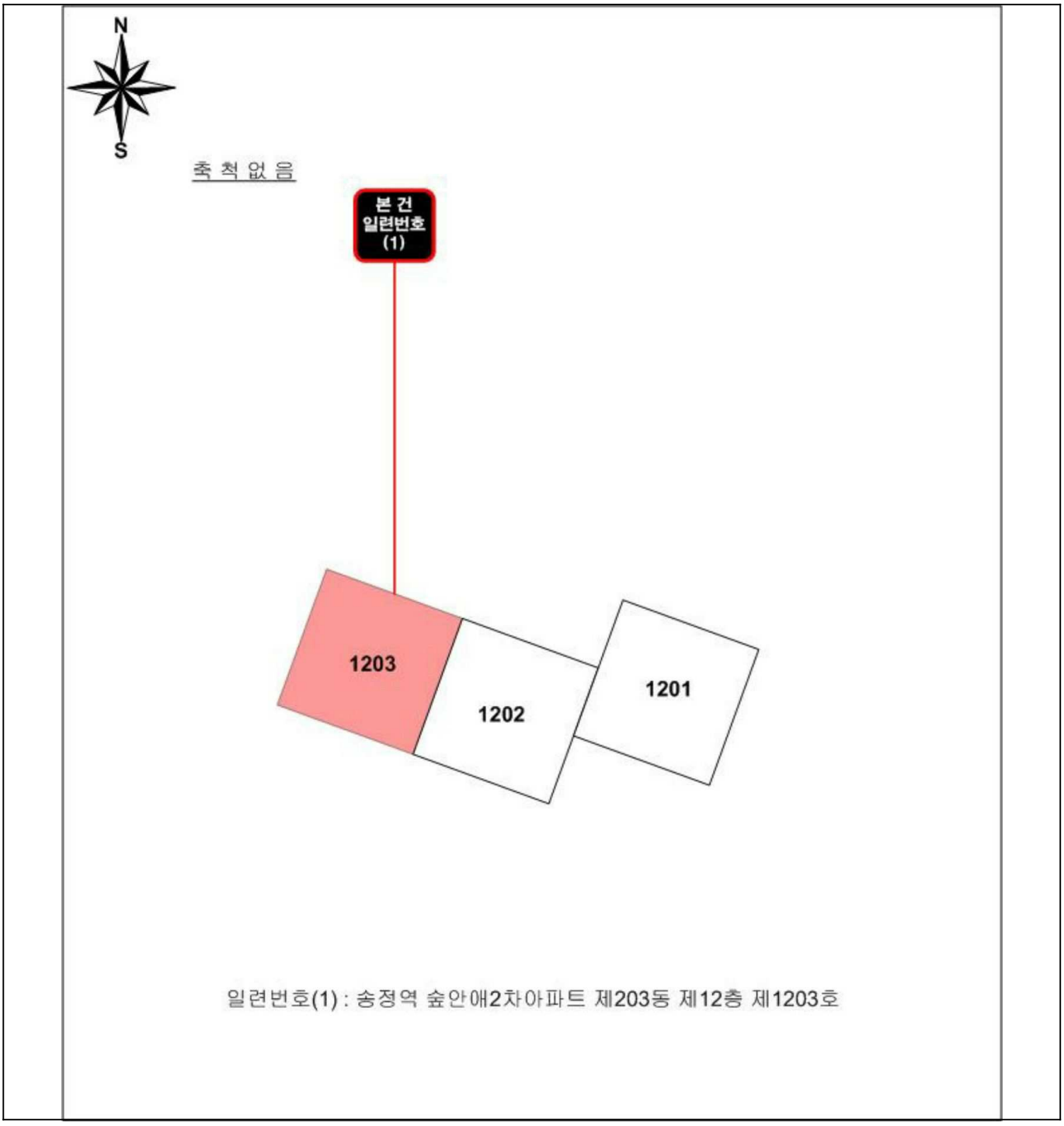


위 치 도

소 재 지	광주광역시 남구 방림동 562번지

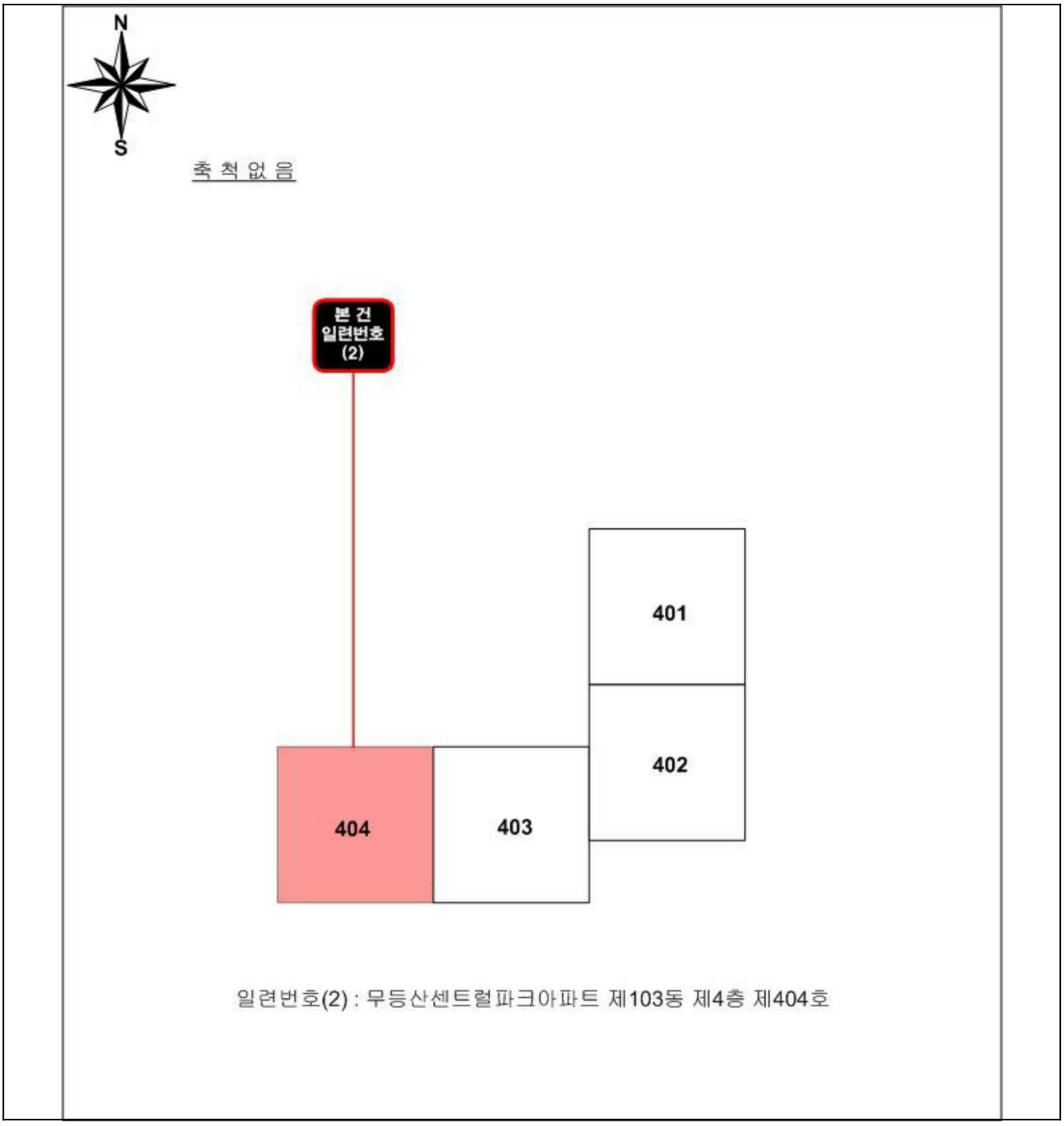


호 별 배 치 도

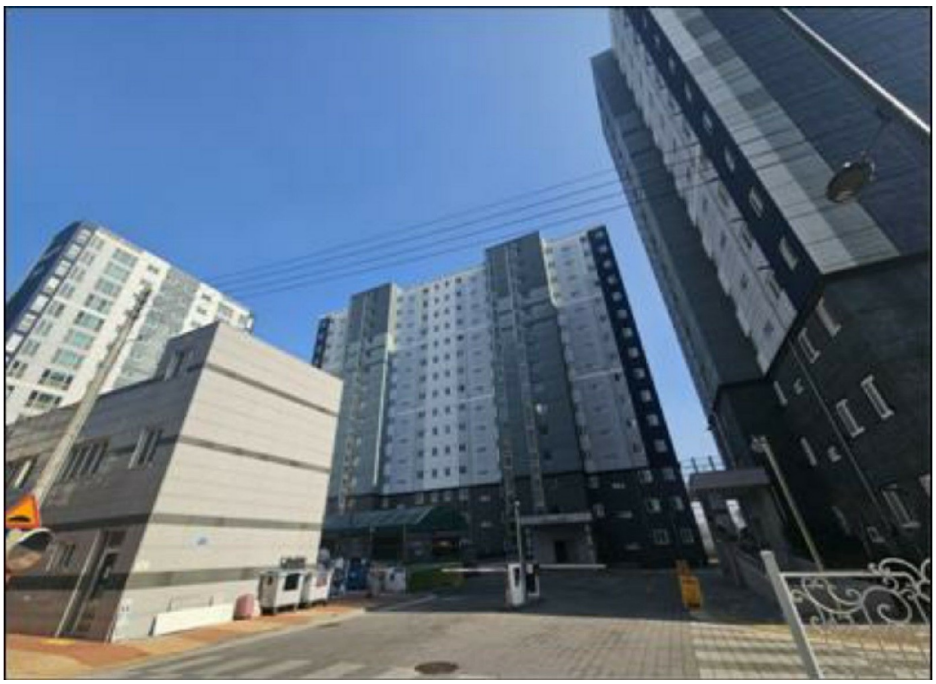


일련번호(1) : 송정역 숲안애2차아파트 제203동 제12층 제1203호

호 별 배 치 도



일련번호(2) : 무등산센트럴파크아파트 제103동 제4층 제404호



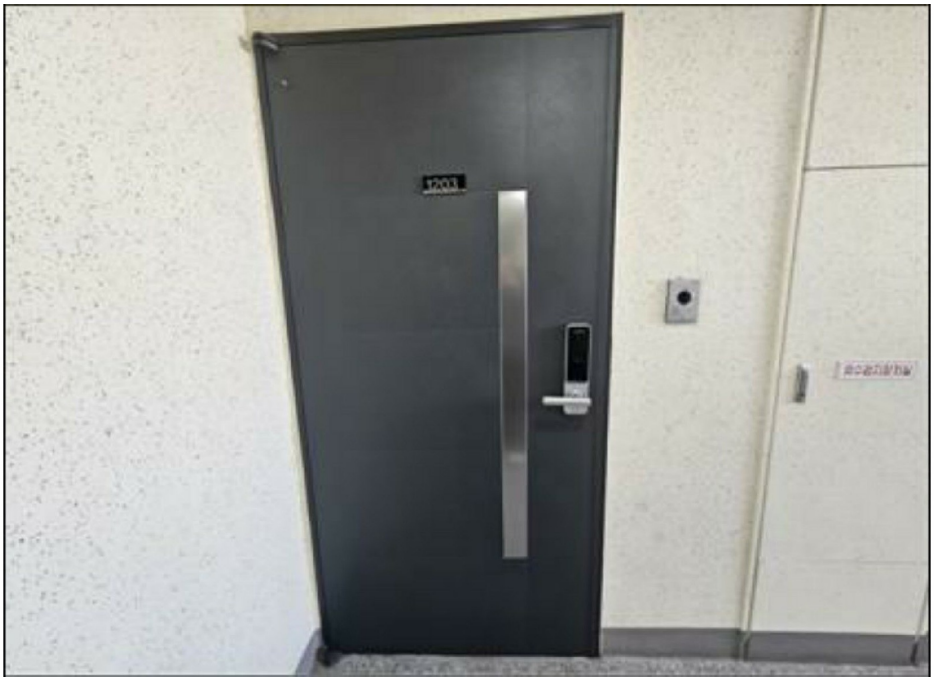
[(1)]



[(1) 203]



[(1) 203]



[(1)]



[(2)]



[(2) 103]



[(2)]



[(2)]