감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김미애 소유물건 광주광역시 광산구 신창동1270, 207-906 (2026타경3191)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정평가서번호:		동화 6040511

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.

동화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 형 모

감정평가액	이억육천이백만원정(₩262,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김미애 (2026타경3191)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.21	2026.04.14 ~ 2026.04.21	2026.04.21

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	1 이	아파트	1 하	- 여	262,000,000 백
	합 계					₩262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 본건은 광주지방법원 경매(2026타경3191) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조(시장가치기준원칙) 제1항의 시장가치를 기준으로 평가함.
- 별도의 감정평가조건 : 없음.

3. 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.04.21. 로 함.

4. 감정평가방법

"감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과
그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함 .

5. 그 밖의 사항

--.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

< 대상물건의 개요 >

소 재 지	광주광역시 광산구 신창동 1270		
건물명 층, 호수	신창2차부영아파트 207동 9층 906호		
용 도	아파트	사용승인일	2005.09.02
면 적	전유면적(㎡) 84.7886	공용면적(㎡) 26.4542	대지권면적(㎡) 45.9

*공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)상의 공용부분의 '구분 주' 란의 합계임.

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (출처 ; 감정평가정보체계)

사례	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
#1	같은 곳	207동 17층 17**호	84.7886	45.9	275,000	2026.03.하순 2005.09.02
#2	같은 곳	209동 9층 9**호	84.7886	45.9	257,000	2026.01.중순 2005.09.02
#3	같은 곳	203동 7층 7**호	84.7886	45.9	263,000	2026.02.초순 2005.09.02

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

같은 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 (사례 #3)을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

대상물건이 소재하고 있는 광주광역시 광산구 아파트매매 가격지수를 적용함.
2026년 3월 이후의 가격지수가 미고시되어, 2026년 2월 가격지수를 연장적용함.
시점수정치 ≒ 기준시점지수 / 거래시점지수

집합건물 시점수정지수 : 0.99800 (2026.02.01 ~ 2026.04.21)
(99.8) (100)

5. 가치형성 요인비교

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도,전용율	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 건물요인은 유사함.
개별적요인	층별, 위치별 차이, 용도 등의 유무 및 면적의 대소, 주차장의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소	1.00	1.00	거래사례와 대상의 층별, 위치별 차이 등 개별적요인은 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.00		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

번호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	비준가격(원)
#3	263,000,000	1.00	0.99800	1.00	84.8/84.8	262,474,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	260,000,000 원 내외 수준

2. 인근 평가전례

소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	시점 / 사용승인일
같은 곳	205동 21층 21**호	84.79	45.9	경매	278,000	2026.01.05 / 2005.09.02
같은 곳	210동 5층 5**호	84.79	45.9	경매	260,000	2026.02.20 / 2005.09.02
같은 곳	208동 5층 5**호	84.79	45.9	경매	260,000	2026.03.13 / 2005.09.02

3. 공동주택가격 : 149,000,000 원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ.감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **262,000,000 원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래가격, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 분석 등)에 의해 평가 및 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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	[1동의 건물의	표시]						
	광주광역시 광산구 신창동	1270	신창2차 부영아파트 207동	철근콘크리트구조 기타지붕 22층 아파트				
	[도로명주소 : 광주광역시 광산구 신창로71번길 33]			1층 ~4층 각 층 5층 ~ 22층 각 층 지하1층 지하대피실	858.0272 844.5872 898.7104			
		*전유부분	건물의	표시				
		9층	906호	철근콘크리트구조	84.7886	84.7886	262,000,000	
		*대지권의	목적인	토지의 표시 ;				
	상동	1270	대	3종일주	63,384.4			
		*대지권의	종류 ;	소유권				
		*대지권의	비율 ;		× 45.9 / 63,384.4	45.9		
	합 계						**₩262,000,000.-**	
			이	하	여	백		

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 광산구 신창동 소재 '수문초등학교' 남서측 인근에 소재한 신창2차부영아파트 207동 내에 위치하며, 주위환경은 아파트단지, 단독주택, 학교 및 근린상가 등이 소재한 주거지대로서 보통임.

(2) 교통상황

제반차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 22층건 중 9층 906호이며 계단식 남향임.
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등,
창호 : 새시창틀 유리창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

일반적인 급배수설비, 위생설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

(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 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

근사다리 평지로서 아파트 10개동 및 부속건물 부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측으로 차량 진입로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 보행자전용도로(접합), 중로2류(접합),
가축사육제한구역, 상대보호구역, 택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 신창동 1270 신창2차부영아파트 207동 9층 호별배치도




207
207


5
207
6


사랑과 행복이 깃든
살기 좋은 아파트
906