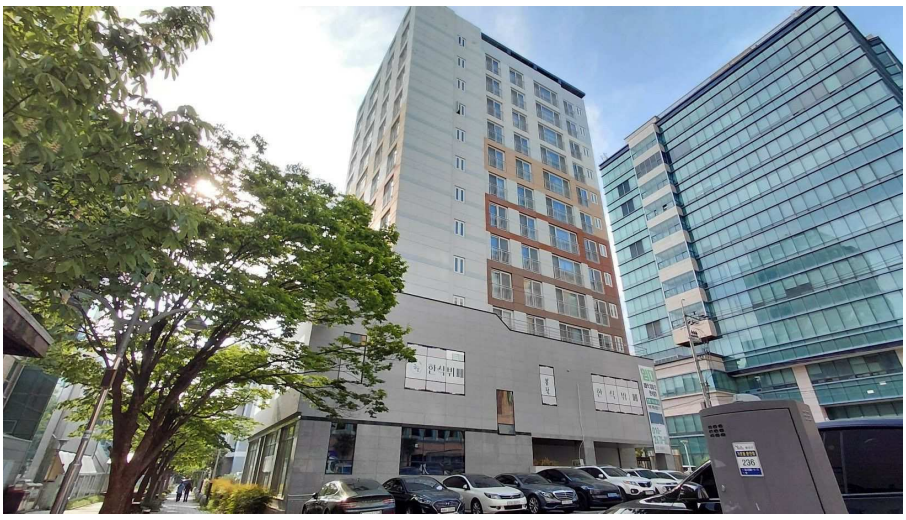
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 주식회사 연 소유물건(2026타경3905)

의 뢰 인: 광주지방법원 사법보좌관 이영복

감정평가서번호: s-경-2026-0428



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.

써치감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

한 창 수

감정평가액	삼억칠천사백만원정(₩374,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 연 (2026타경3905)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.08	2026.04.28 ~ 2026.05.08	2026.05.12

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	374,000,000 백	374,000,000 여
	합 계					₩374,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 광산구 우산동 소재 우산동행정복지센터 북측 인근에 위치하는 “우산동청암더스위트2차” 4층 401호 구분건물에 대한 광주지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상의 제한 사항 등

소재지	광주광역시 광산구 우산동 1601-5 [도로명주소; 광주광역시 광산구 무진대로232번길 13-22]			
건물명, 층, 호수	“우산동청암더스위트2차” 4층 401호			
용 도	아파트	사용승인일	2023.02.06	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.9722	48.3201	22.666	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일 2026.05.08일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2026.04.28.~ 2026.05.08일까지 공부 등에 의한 사전조사 및 현장조사에 임하여 대상 부동산의 제반 물적사항 확인과 실거래사례, 감정평가사례, 기타 제반가치형성요인을 종합 분석하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가 조건

- 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정합니다.

- 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용 규정 및 적용 방법

1) 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항과 동 규칙 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하되, 이 방법으로 구한 시산가액을 다른 감정평가 방법을 적용하여 구한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 감정평가 대상 물건의 특성(건물과 대지권 소유권이 일체로 거래되는 구분건물 거래의 성격)등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 동단지 또는 인근 유사형 구분건물의 가격수준, 감정평가 사례가액 수준등 참고가격 자료를 이용하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.(동 규칙 제12조 제②항, 단서)

2) 감정평가명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가사협회 한국부동산연구원 제시 「집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의한 배분 비율을 참작하고, 대상 구분건물의 제반 정황(인근지가수준, 대지권의 면적, 아파트 건축비 수준, 건축물의 경과년수 관리상태 등)을 고려하여 배분하였습니다.

2. 그 밖의 사항

대상 구분건물의 제반 설비에 대한 성능과 관리상태 등은 1동 건물의 통상적인 이용상태를 기준으로 하였으므로, 매수 신청인은 대상 구분건물에 대한 제반 설비의 흠결(누수 여부 등)에 유의 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 같은 단지 동일형 아파트 거래사례

[출처: 국토교통부 실거래자료]

거래사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
a	광주광역시 광산구 우산동 1601-5	청암더스위트 2차	7/○○○	84.5394	22.55	392,776,000	2026.02.27 2023.02.06

(2) 비교 사례의 선정

대상 구분건물과 같은 단지, 같은동 내 동일형 구분건물의 국토교통부 실거래 신고 사례 중에서 물적 유사성이 있고, 최근의 <사례a>를 선정합니다.

3. 사정보정

선정한 거래사례는 같은 단지 거래가액 수준 및 최근 부동산 시장 동향을 종합 고려할 때 정상거래로 판단되므로 보정요인은 없습니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

- 시점수정 방법

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 광주광역시 광산구 아파트 매매가격지수를 이용하여 시점수정합니다.

■아파트

■지역 :광주광역시 광산구(2026.02.27~2026.05.08)

◀거래시점 : 2026.02.27→2026년 01월 지수를 적용함

◀기준시점 : 2026.05.08→ 2026년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2026년 03월 지수를 적용함.

◀2026.02.27 매매 가격지수 (적용: 2026년 01월) : 100.0

◀2026.05.08 매매 가격지수 (적용: 2026년 03월) : 99.8

- 시점수정치 : 99.8/100.0≒0.99800(배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성 요인 구분(주거용)			격 차 율		비 고
요인	비교 항목	세부 항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대상 아파트단지와 비교사례는 같은 단지로 단지 외부요인 동일함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지 · 단지의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군의 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 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	대상 아파트단지와 비교사례는 같은 단지로 단지 내부요인 동일함.
	건물의 규모	총세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적율, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과년수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공공시설의 상태	세대당 주차대수, 지하주차장의 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		1.00	0.95	대상 구분건물은 비교사례 구분건물보다 평면구성, 일조, 조망, 채광, 층별, 향별 효용도 등에서 열세임.
	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, 편의시설의 접근성 -주거용 오피스텔 적용			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권				
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무 -다세대주택 적용			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) -다세대주택 적용			
기타 요인	개발사업의 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타가치에 영향을 미치는 요인				
누 계			0.950		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 시산가액의 산출

비교 사례	거래사례가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교	면적비교 (전유면적,㎡)	시산가액(원)
사례a	392,776,000	1.000	0.99800	0.950	1.0051	374,000,000

대상구분건물/사례구분건물 = 84.9722/84.5394 ≒1.0051
※십만원 단위에서 반올림함.

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 같은 단지 동일형 아파트 가격수준

동단지 동류형 아파트의 가격 수준	대상 1동의 집합건물은 계단식 구조로서, 대상 아파트와 같은 유형인 구분건물는 370,000,000원 내외 호가수준이나, 부동산경기 침체로 거래는 활발하지 못함.

2. 같은 단지 동일형 아파트 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점 / 사용승인일
광주광역시 광산구 우산동 1601-5	우산동청암 더스위트2차	10/○○○	84.9722	22.666	법원경매	359,000,000	2026.05.07 / 2023.02.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 : ₩374,000,000원

2. 결정의견

구분건물의 특성상 다른 방법을 이용하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 곤란하므로, 상기 참고가격 자료(같은 단지 및 인근 유사 단지 아파트 거래가격수준, 감정평가 사례가액 수준, 방매가액 수준 등)를 통하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 감정평가목적 등을 고려하여 상기 시산가액을 대상 아파트의 감정평가액으로 결정합니다.

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
	1동건물의 표시 광주광역시 광산구 우산동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 무진대로232 13-22	1601-5 우산동 청암 더스위트 2차	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층. 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층	 161.92 527.96 427.31 415.79 219.9461 219.9461 219.9461 219.9461 219.9461 219.9461 219.9461 219.9461 219.9461 219.9461			
1	전유부분의 건물의 표시	"	아파트	(내) 4층401호 철근콘크리트구조	84.9722	84.9722	374,000,000	일괄감정평가 공용면적포함
	대지권의목적인 토지의 표시							
	토지의 표시 1.광주광역시 광산구 우산동	1601-5	대	일반상업지역	598.2			
	대지권의 종류 대지권의 비율			1.소유권 대지권	22.666 --------- 598.2	22.666		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,800,000 299,200,000	
	합 계						**₩374,000,000.-**	

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

광주광역시 광산구 우산동 소재 우산동행정복지센터 북측 인근에 위치하고, 주위는
업무시설, 공공시설 등으로 구성된 상업, 업무지대입니다.

(2) 교통상황

간선도로 접근성, 대중교통 등 도로교통 사정 양호합니다.

(3) 건물의 구조

1동 집합건물인 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 공동주택(아파트) 내 4층 401호
단위세대로서,
외벽은 콘크리트벽체위 페인팅,
내벽은 벽지 및 일부 타일 등 마감,
창호는 PVC샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트이고, 내부 구조는 별첨 건축물현황도 참고 바랍니다.

(5) 설비내역

급,배수설비, 난방설비, 급탕설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비 등 구비하였습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 장방형 평지이고, 1동 집합건물의 용지입니다.

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

대지권의 목적인 토지는 소로에 접하고, 출입도로 상태 양호합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 목적인 토지는 일반상업지역, 방화지구(2016-09-30), 제1종지구단위계획구역,
도로(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2019-03-07)<건축법>,
상대보호구역(2014-10-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(완료)<택지개발촉진법>,
전통상업보존구역(유통산업발전법) 이상은 토지이용계획확인서에 의합니다.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

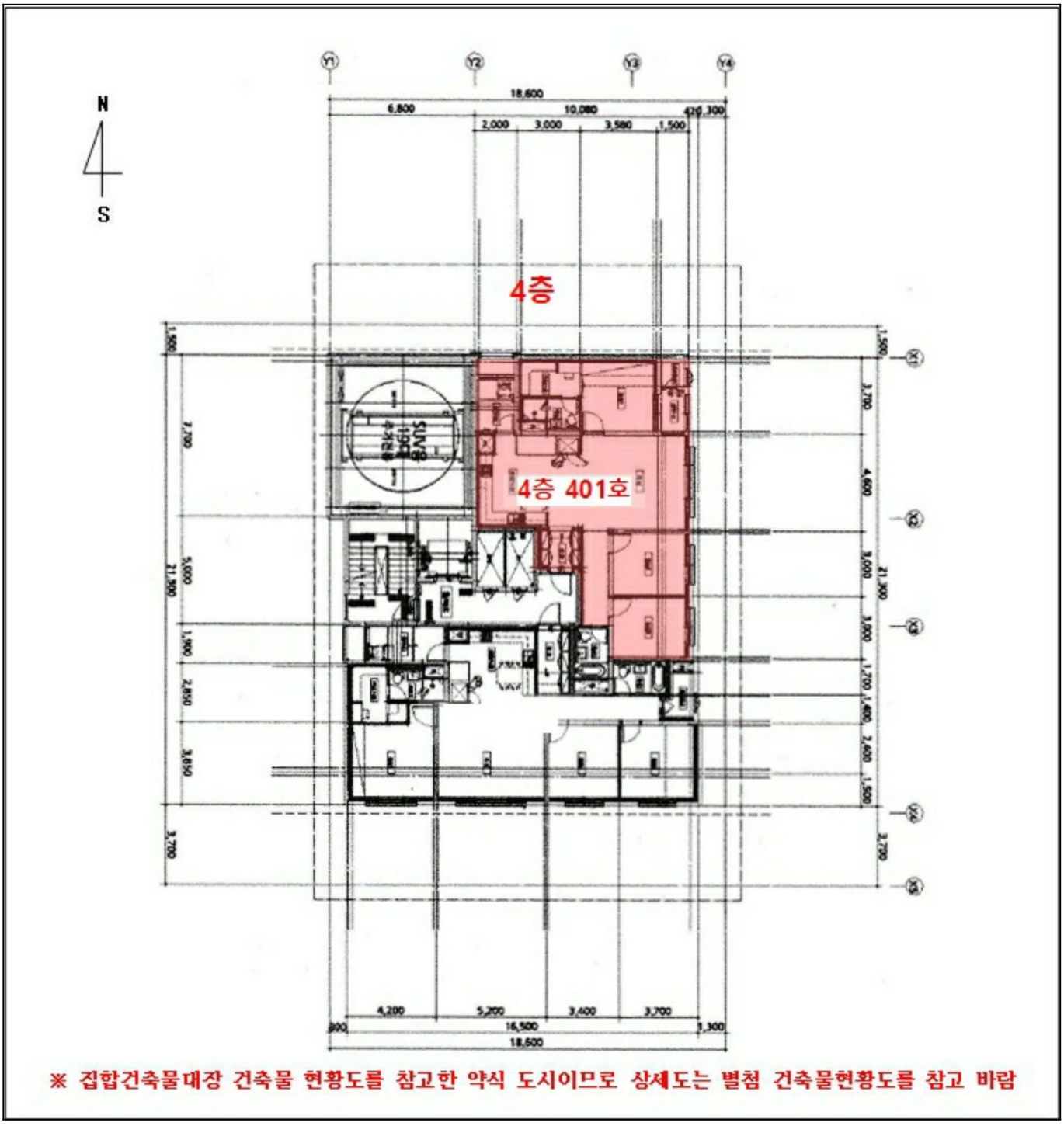
임대내역 미상입니다.

위 치 도

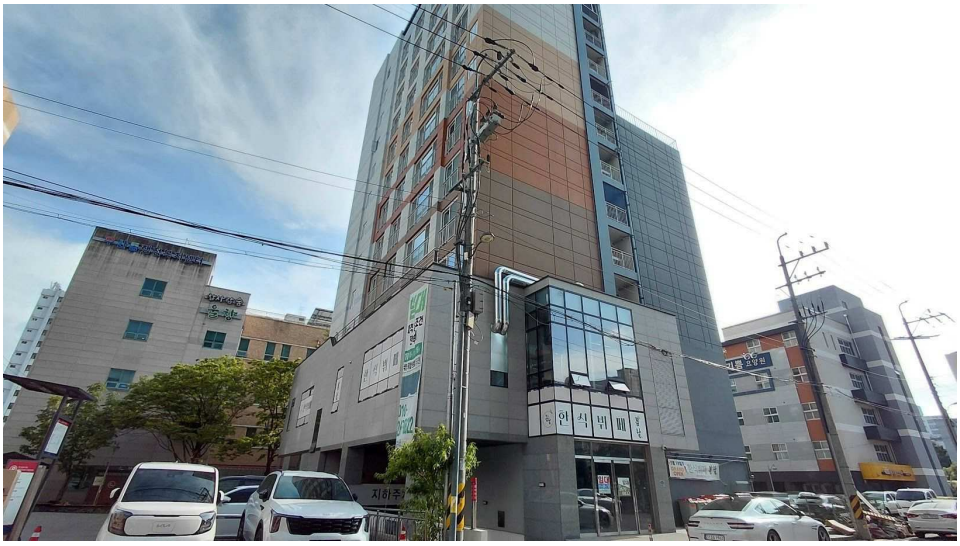
소 재 지	광주광역시 광산구 우산동 1601-5 우산동청암더스위트2차 4층 401호



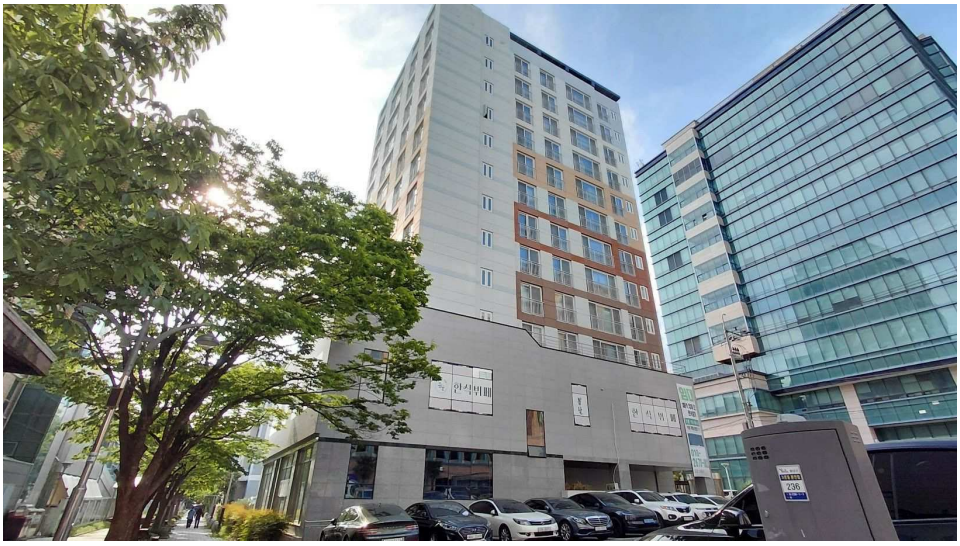
호 별 배 치 도


N
S
4층
4층 401호
※ 집합건축물대장 건축물 현황도를 참고한 약식 도시이므로 상세도는 별첨 건축물현황도를 참고 바람

사 진 용 지

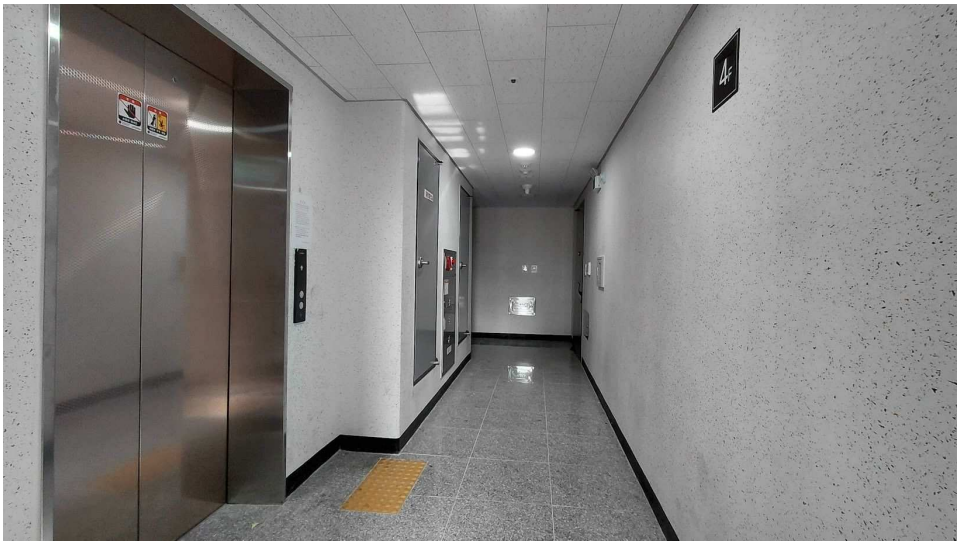


1동 집합건물 전경



1동 집합건물 동측면 모습

사 진 용 지

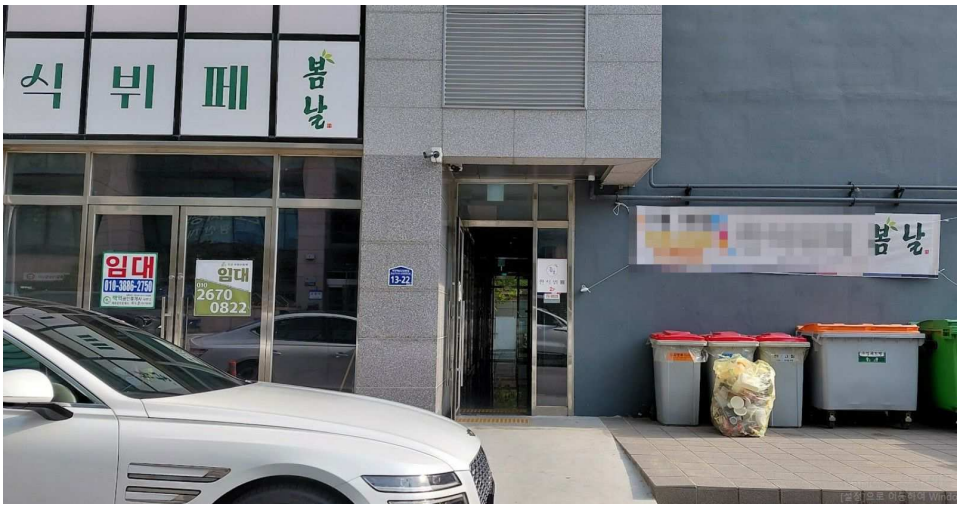


대상 구분건물 복도부 모습

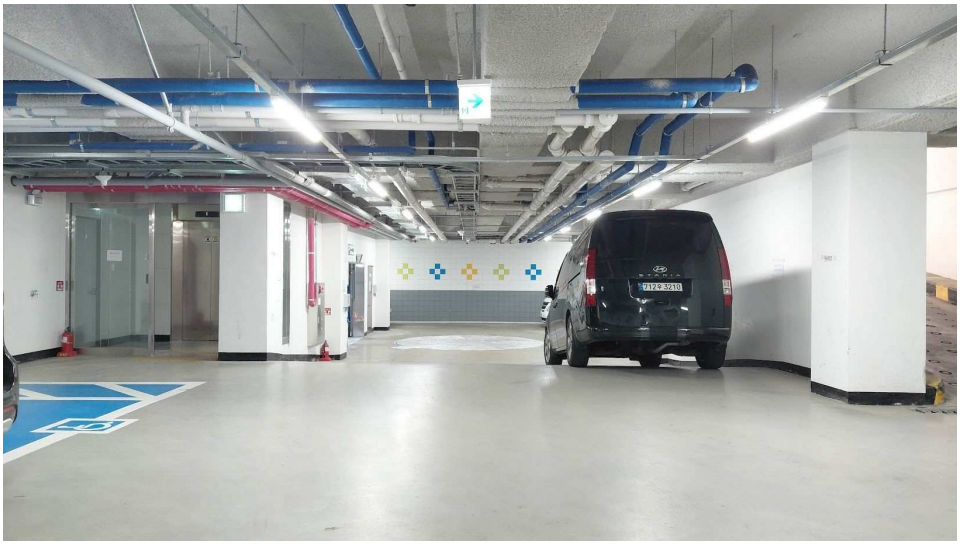


대상 구분건물 현관부 모습

사 진 용 지



대상 집합건물 출입부 모습



지하 주차장 모습

회 보 서

우)58161 전라남도 화순군 청풍면 선하동길 48 써치감정평가사사무소 TEL. 061-372-7160
E-Mail : search1@KAPALAND.CO.KR FAX. 062-443-7167

문서번호 : s-경-2026-0428

시행일자 : 2026-05-12

수 신 : 광주지방법원 사법보좌관 이영복

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 써치감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.04.28자 귀 제 『2026타경3905』호로 의뢰하신 『광주광역시 광산구 우산동 1601-5 우산동청암더스위트2차 4층 401호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 공부자료 각 1 부

써치감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 061-372-7160, FAX: 062-443-7167)

문서번호 : s-경-2026-0428

수 신 : 광주지방법원 사법보좌관 이영복 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.04.28 자 귀 제『 2026타경3905 』 호로 의뢰하신『 광주광역시 광산구 우산동 1601-5 우산동청암더스위트2차 4층 401호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**424,480**	(250,000+324,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒424,480
실비	여 비	211,200	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	5,000	
	소 계	227,200	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		651,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		65,100	
합 계		**716,100**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**716,100**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 광화문금융센터 : 301-3318-7167-01(예금주:한창수(써치감정평가사사무소))

써치감정평가사사무소