감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박황진 소유물건(2026타경4177)

의 뢰 인: 광주지방법원 사법보좌관 이영복

감정평가서번호: GS-1026-05005

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.

감정평가사사무소 가승

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
오 치 훈

감정평가액	삼억사천삼백만원정(₩343,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박황진 소유물건 (2026타경4177)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.15	2026.05.11 ~ 2026.05.15	2026.05.15

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	343,000,000 백
	합 계					₩343,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

Ⅰ 감 정 평 가 개 요

1. 평가목적

본건은 광주지방법원에서 의뢰한 광주광역시 동구 선교동 소재 "용연정수장" 남서측 인근에 위치하는 공동주택 단지(선교2차우방아이유쉘리포레)내 단위세대(제204동 제1층 제102호)에 대한 법원경매(2026타경4177) 목적의 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

가. 기준가치

본 건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

--

3. 기준시점 및 실지조사기간 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사완료일인 2026.05.15.으로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2026.05.11.~2026.05.15. 실지조사 및 가격조사를 실시하였습니다.

4. 기타 참고사항

- 본건 평가시 적용한 소재지, 면적, 조건 등은 귀 평가명령 및 각종 공부 등을 근거로 하였습니다.

- 본건 내부조사는 이해관계인의 부재로 현황도면, 단지위치도 및 유사평가전례 등에 의거하여 조사하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번(호) 일부에 "**" 처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

II 감정평가의 대상물건

(광주광역시 동구)

본 건									
기호	소재지	명칭	동	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권목적인 토지의면적(㎡) 및 대지권비율
1	선교동 488	선교2차우방 아이유쉘리포레	204	1	102	공동주택 (아파트)	84.8790	27.1674	46761.5* 46761.5분의 55.4416

(광주광역시 동구)

단 지 개 요			
소재지	선교동 488	건물명	선교2차우방아이유쉘리포레
도로명주소	선교로 38-33		
주용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2023-10-06
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규모	지상19~20층
동 수	11개동	세대수	906

1동의 건물의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	선교동 488	204	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택(아파트)	지상20층	2023-10-06

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

III 감정평가의 근거법령 및 방법

1. 감정평가의 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정 · 경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 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.

■ 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.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

3. 평가방법

가. 일반적인 감정평가방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

나. 본건에 적용한 감정평가방법

본 건의 구분건물은 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

Ⅳ 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 아파트의 가격수준

주위환경	용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비고
본건 단지 내	아파트	기준층	4,000,000 내외	본건 유사

2. 인근 아파트의 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서)

(광주광역시 동구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거1	선교동 488	선교2차우방 아이유쉘리포레 제204동 제11층 제11**호	아파트	84.8790	2025-12-15 2023-10-06	355,000,000	4,182,424
거2	선교동 488	선교2차우방 아이유쉘리포레 제211동 제5층 제5**호	아파트	84.8790	2026-04-02 2023-10-06	347,000,000	4,088,173
거3	선교동 488	선교2차우방 아이유쉘리포레 제205동 제9층 제9**호	아파트	84.8790	2025-08-09 2023-10-06	340,500,000	4,011,593

※ 사례의 매매가격 및 매매시점은 해당자료의 출처를 기준하였고, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 일괄거래사례는 감정평가정보체계상의 신고금액을 기준으로 구분하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

3. 인근 아파트의 평가선례(출처 : 한국감정평가사협회)

(광주광역시 동구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적	기준시점 사용승인일	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)	평가 목적
평1	선교동 488	선교2차우방 아이유쉘리포레 제209동 제16층 제16**호	아파트	84.8790	2025-05-30 2023-10-06	335,000,000	3,946,795	법원 경매

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

V 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 기본산식은 다음과 같습니다.

비준가액 = 사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례의 선정기준

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

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

(광주광역시 동구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거1	선교동 488	선교2차우방 아이유쉘리포레 제204동 제11층 제11**호	아파트	84.8790	2025-12-15 2023-10-06	355,000,000	4,182,424

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

4. 시점수정

시점수정은 비교사례의 거래일자와 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

가. 한국부동산원 통계지수

[전국주택가격동향조사] - [유형별 매매가격지수] (광주광역시 동구 아파트 매매가격지수)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	비고
2026	100.0	99.7	99.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	102.5	102.3	102.0	101.5	100.8	100.2	100.0	99.9	99.8	99.7	99.8	99.9	-

2026.01 = 100

나. 시점수정치산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

본건 기호	사례 기호	유형 지역 기간	계산식	시점수정치
1	거1	아파트 지역 :광주광역시 동구 (25.12.15~26.05.15)	거래시점 : 2025.12.15, 2025년11월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.05.15, 2026년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년03월 지수를 적용함 2025.12.15 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 99.8 2026.05.15 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 99.5 시점수정치 : 99.5/99.8≒0.99699	**0.99699**

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인의 비교

■ 비교항목(주거용)

조건	비교항목	세부항목
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
	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
	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
호별요인	층별 효용	층별 효용
	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
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 1 , 사례 : 거1)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	인근 편익시설의 거리 및 편의성 공공시설과의 거리 및 편의성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지.단지의 여건(경사지, 고저) 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성 거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리	본건과 사례는 동일 단지내에 소재하여 제반 단지 외부요인에서 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공사의 브랜드 총 세대수, 건물의 최고 층수 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등) 조경 및 녹지 등 조성상태 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 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 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 체계 및 관리상태	본건과 사례는 동일 단지내 1동의 건물(제204동)에 소재하여 제반 단지 내부요인에서 대등함.	1.00
호별요인	층별효용 일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 엘리베이터, 계단으로의 접근성 소음의 영향 정도 사생활 침해의 정도 공용시설.교육시설.교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성 향별효용 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락.테라스.베란다 등의 유무 반지하의(전면 완전 노출형 등)	본건은 사례 대비 층별효용(본건 : 1층, 사례 : 11층) 등 제반 호별요인에서 열세함.	0.97
기타요인	재개발.재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 행정적 규제 기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 제반요인에서 유사함.	1.00
개별요인비교치			0.970

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산정단가

본건	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교치	산정단가 (원/전유㎡)
1	4,182,424	1.00	0.99699	0.970	**4,044,740**

나. 시산가액의 결정

본건	동.층.호	산정단가(원/전유㎡)	전유면적(㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	제204동 제1층 제102호	4,044,740	84.8790	343,313,486	**343,000,000**

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

Ⅵ 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교 시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

관련법령 및 상기 제반사항을 고려하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	동.층.호	전유면적 (㎡)	지분	결정 감정평가액 (원)	비고
1	제204동 제1층 제102호	84.8790	1/1	343,000,000	비준가액
합 계				₩343,000,000	

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
	광주광역시 동구 선교동 [도로명주소] 광주광역시 동구 선교로 38-33	488 선교2차 우방 아이유 쉘리포레	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
				1층	370.1088			
				2층	442.2732			
				3층	442.2732			
				4층	442.2732			
				5층	442.2732			
				6층	442.2732			
				7층	442.2732			
				8층	442.2732			
				9층	442.2732			
				10층	442.2732			
				11층	442.2732			
				12층	442.2732			
				13층	442.2732			
				14층	442.2732			
				15층	442.2732			
				16층	442.2732			
				17층	442.2732			
				18층	442.2732			
				19층	442.2732			
				20층	442.2732			
(1)	광주광역시 동구 선교동	488	대	제2종일반주거지역 자연녹지지역	46,761.5			
1				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	84.8790	84.8790	343,000,000	비준가액
				(1) 소유권대지권	46,761.5분의 55.4416	46,761.5분의 55.4416		
	합 계						**₩343,000,000.-**	
				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 동구 선교동 소재 "용연정수장" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 자연림 등이 혼재된 주거지대임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근에 간선도로와 버스정류장 등 대중교통시설이 위치하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 건물(제204동)내 제1층 제102로서,
(사용승인일 : 2023-10-06)

외벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등,
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트, 전유면적 : 84.879㎡)임.

(5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 소방설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

경사지대내 자체지반 대체로 계단식으로 평탄하게 조성된 유사 사다리형의 '공동주택(아파트) 건부지'임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남서측 및 북서측으로 각각 왕복4차선 및 왕복2차선의 아스팔트 포장도로에 접하며, 단지내 진출입로와 접속되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역(2022-12-22)(선교 도시개발구역 개발계획(변경), 실시계획 및 지형도면 고시) , 지구단위계획구역(2019-12-31) , 경관녹지(2022-12-22)(저촉) , 소로1류(폭 10m~12m)(2019-11-15)(저촉) , 중로1류(폭 20m~25m)(2019-12-31)(접합), 도시개발구역(2019-12-31)<도시개발법>, 도시개발구역(2024-12-20)<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

광 역 위 치 도

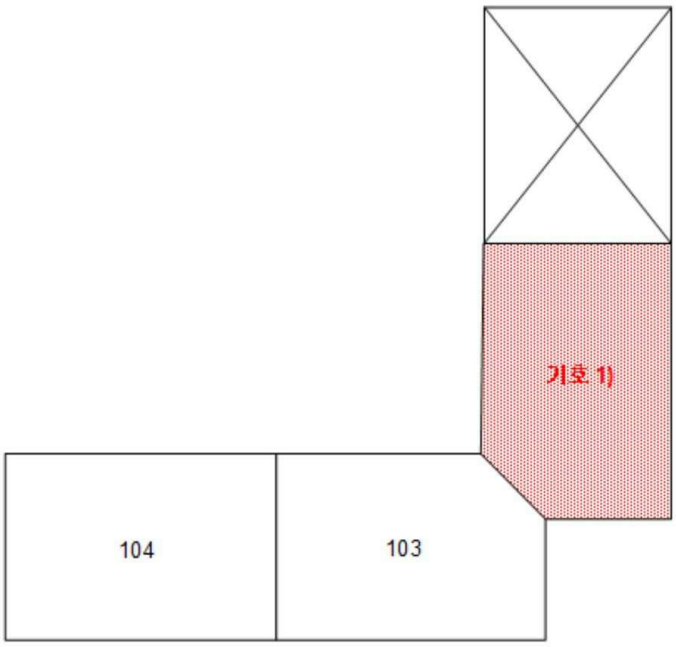
소 재 지	광주광역시 동구 선교동 488 선교2차우방아이유쉘리포레



위 치 도 및 호 별 배 치 도

소 재 지	광주광역시 동구 선교동 488 선교2차우방아이유쉘리포레 제204동 제1층 제102호





선교2차우방아이유쉘리포레 제204동 제1층 제102호

※ 상기 호별배치도는 호별 위치 특정을 위한 개략적인 형상이므로
실제 형상과는 다를 수 있으니 유의하시기 바람.







1 (204)



1 (204)



( )



( )



( )



(102)