감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 오경인 소유물건(2026타경30228)

의 뢰 인: 광주지방법원 사법보좌관 최정현

감정평가서번호: GH2601-2302

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.

고운감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
채 동 헌

감정평가액	이억이천사백만원정(₩224,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	오경인 (2026타경30228)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.27	2026.01.26 ~ 2026.01.27	2026.01.27

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	1 이	구분건물	1 하	- 여	224,000,000 백
	합 계					₩224,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 광주광역시 서구 금호동에 소재하는 해광대덕무지개아파트 102동 4층 505호로서, 광주지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 구분건물은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

4. 기타[그 밖의 사항]

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

소 재 지	광주광역시 서구 금호동 742-1 (도로명 주소 : 광주광역시 서구 운천로56번길 10 (금호동))		
건물의 명칭	해광대덕무지개아파트		
동 호	제102동 제4층 제505호		
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층		
용 도	아파트	사용승인일	1994.01.08
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	84.91	18.732	38.08

6. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2026년 01월 27일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

가. 평가전례 **[광주광역시 서구]**

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 신축년도	평가액 (원/㎡)
1	금호동 742-1 해광대덕무지개아파트	○층 ○○○호	84.91	경매	2024.08.05 1994.01.08	249,000,000 (2,932,516)

나. 거래사례 **[광주광역시 서구]**

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 신축년도	거래가액 (원/전유면적㎡)	비고
1	금호동 742-1 해광대덕무지개아파트	○층 ○○○호	84.91	2025.12.29 1994.01.08	224,000,000 (2,638,087)	-

다. 가격수준

■ 본건과 유사한 층별의 가격수준 : 224,000,000원내외 수준임.	조사처 : 인근부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교사례의 선정

같은 아파트 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 (1)를 비교사례로 선정함.

[광주광역시 서구]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 신축년도	거래가액 (원/전유면적㎡)	비고
1	금호동 742-1 해광대덕무지개아파트	○층 ○○○호	84.91	2025.12.29 1994.01.08	224,000,000 (2,638,087)	-

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(**1.000**)

3. 시점수정

통계청(KOSIS)이 발표하는 주요지역별 유형별 가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '광주광역시 서구 아파트 매매 가격지수'를 활용하여 산정함.

가. 시점수정치 산출

$$\frac{\text{2025년 12월}}{\text{2025년 11월}} = \frac{97.9}{98.0} \fallingdotseq 0.99898$$

※가격시점 현재(2026년 01월) 광주광역시 서구 아파트 매매 가격지수가 발표되지 않아, 최종 발표월을 기준으로 시점수정치 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 동일 단지내에 소재하여, 외부요인은 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건과 동일 건물내에 소재하여, 건물요인은 동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건과 동일 건물내에 소재하여, 개별적요인은 동일함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000	**1.000**	1.00 x 1.00 x 1.00

5. 기타요인 보정치의 결정

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 평가단가의 결정

기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	기타요인	산정단가	결정단가
1	2,638,087	1.00	0.99898	1.00	1.00	2,635,396	**2,635,000**

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 평가액을 결정함.

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	소유권 대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	결정금액(원)
가	4	505	84.91	38.08	2,635,000	223,737,850	224,000,000
합 계(원)							**₩224,000,000**

2. 종합의견

상기 감정평가전례와 주위 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 구분건물가액의 합리성이 인정되므로, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

끝.

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 서구 금호동	742-1 해광대덕 무지개 아파트	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층				
	[도로명주소] 광주광역시 서구 운천로56번길 10	102동		1층~13층	563.58			
				지하층	565.38			
1	"	742-1	대		11,536.4			
				(내) 철근콘크리트조 4층 505호	84.91	84.91	224,000,000	
				1.소유권대지권	1,153,640분의 3,808	38.08		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	67,200,000	
						건 물 :	156,800,000	
	합 계						₩224,000,000.-	
			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 서구 금호동 소재 "금호중학교" 남서측 인근에 위치한 해광대덕무지개아파트 제102동 제4층 제505호로서 주변은 아파트단지, 근린상가 및 학교 등이 소재한 주거지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층건 중 4층 505호로서,

외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

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)

일반적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 도시가스, 난방설비, 승강기, 주자창 등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로서, 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 서측으로 차량진입로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 외.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

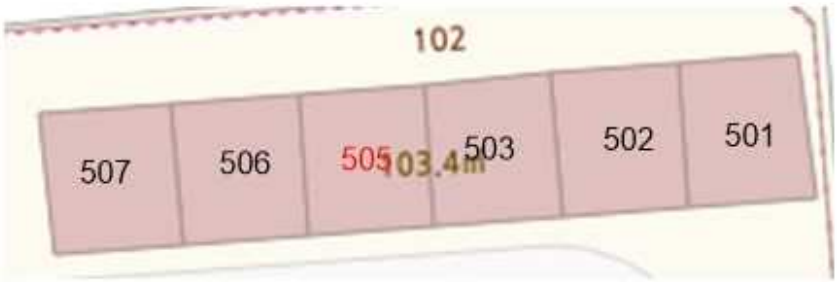
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

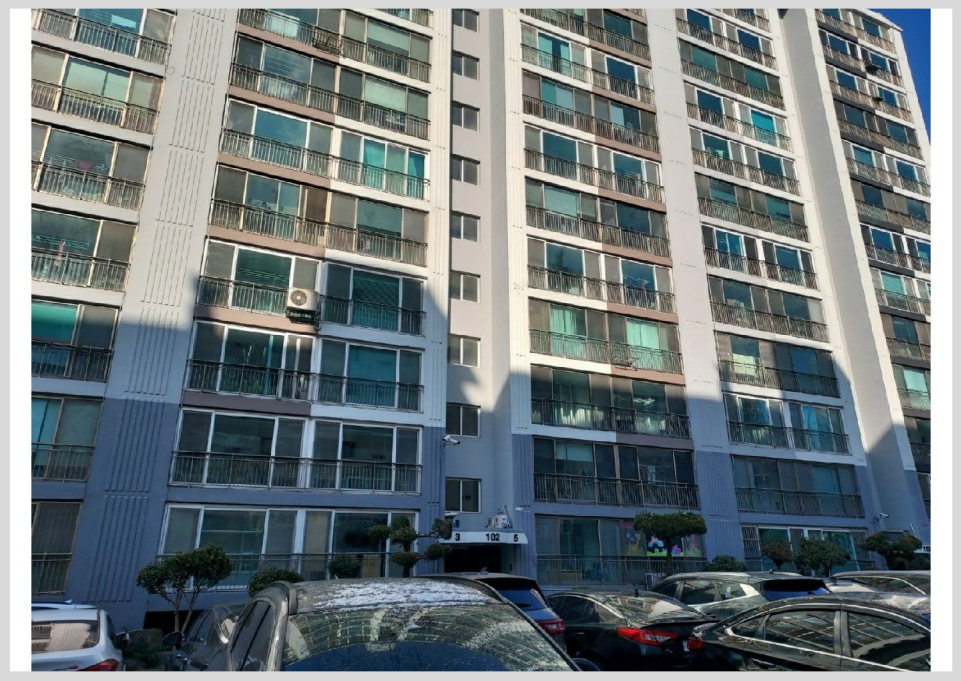
소 재 지	광주광역시 서구 금호동 742-1 해광대덕무지개아파트 102동 4층 505호



NO SCALE(축척없음)



본건: 해광대덕무지개아파트 제102동 제4층 505호




전방 20m
30

( )


3
102
5


505