감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김성웅 소유물건(2026타경31011)

의 뢰 인 : 광주지방법원 사법보좌관 조미애

감정평가서번호 : T2-2604-1301

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.

토우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

홍 용 석

감정평가액	일억삼천만원정(₩130,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김성웅 (2026타경31011)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.24	2026.04.13 ~ 2026.04.24	2026.04.27

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	130,000,000 백
	합 계					₩130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 남구 백운동 소재 “광주석산고등학교” 서측 인근에 위치한 “대흥백운스카이2차아파트 제101동 제7층 제707호” 에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가조건

--

4. 감정평가의 3 방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 방법

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물입니다. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2026년 04월 24일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 착수일은 2026년 04월 13일이고, 가격조사 완료일은 2026년 04월 24일임.

나. 실지조사내용

자세한 실지조사내용은 후첨 “구분건물감정평가요항표” 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 기타사항

--

Ⅱ. 아파트의 가격산출

1. 거래사례비교법

감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		광주광역시 남구 백운동 458번지 외				
건물명/동		대흥백운스카이2차아파트 제101동				
용 도		아파트		사용승인일	1996.05.28	
일련번호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(주)(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
1-가	제7층 제707호	59.85	10.8889	-	20.4853	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 남구)

사례	소 재 지	명칭 및 동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/㎡(전유면적당))	사례 거래시점	비고
1	백운동 458	대흥백운스카이2차 아파트 제101동 제10층 제10**호	59.85	133,000,000 (@2,222,222)	2026.02.12	

※ 출처 : 등기사항전부증명서

나. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1)>을 선정함.

4. 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

가. 월별 광주광역시 남구 아파트 매매가격지수[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

(2026.01. = 100.0)

2026년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
100.0	99.9	99.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나. 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
본건의 기준시점 당시 가격지수	99.4	2026.03	
사례의 매매당시 가격지수	100.0	2026.01	
시점수정치	0.99400 (99.4 / 100.0)		

※ 2026년 04월 이후 매매가격지수 미발표로 2026년 03월 매매가격지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무 시설 등의 배치 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 개별요인 비교치 결정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
1-가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	-
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

일련 번호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)
1-가	133,000,000	1.00	0.99400	0.980	59.85 / 59.85	129,557,960
비준가액(원)	**130,000,000**					

8. 가격참고자료

가. 인근지역 가격수준

본건 아파트 가격은 층별 효용 등 개별요인 등의 차이에 따라 다소 차이가 있으나, 전반적인 가격수준은 아래와 같은 것으로 조사되었음.

용도	층	가격수준 (원/㎡(전유면적당))	비고
아파트	기준층	약 2,210,000원/㎡ 내외 수준	

9. 아파트의 가격결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 등 인근지역 가격수준 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

대상		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1-가	제7층 제707호	59.85	**130,000,000**

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
1.	광주광역시 남구 백운동 [도로명주소] 광주광역시 남구 백운로66번길 9	458, 419-4 대흥백운스카이2차아파트 101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 20층				
				1층	943.98			
				2층	974.4			
				3층	974.4			
				4층	974.4			
				5층	공 부			
				6층	974.4			
				7층	974.4			
				8층	974.4			
				9층	974.4			
				10층	974.4			
				11층	902.82			
				12층	898.22			
				13층	817.83			
				14층	817.83			
				15층	817.83			
				16층	817.83			
				17층	817.83			
				18층	817.71			
				19층	632.66			
				20층	632.66			
				지하1층	646.35			
1	"	458	대	제3종일반주거지역	4,657			
2	"	419-4	대	제2종일반주거지역 (내)	43			
가				철근콘크리트조 7층 707호	59.85	59.85	130,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	20.4853 4,700x------- 4,700	20.4853		
						토지 · 건물 토 지 :	**배분내역 65,000,000**	

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
						건 물 :	65,000,000	
	합 계						₩130,000,000.-	
				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 남구 백운동 소재 "광주석산고등학교" 북서측 인근에 위치한 "대흥백운스카이2차아파트 제101동 제7층 제707호" 로서, 주위는 아파트단지 및 상가혼용지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 주변에 버스정류장이 소재하여 대중교통수단 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호 1-가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 20층 건물 중 제7층 제707호로서,
외벽 : 시멘트 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지, 타일 마감 등,
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 개별난방, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(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)

부정형 평지이며, 아파트 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남서측으로 노폭 약 7m의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

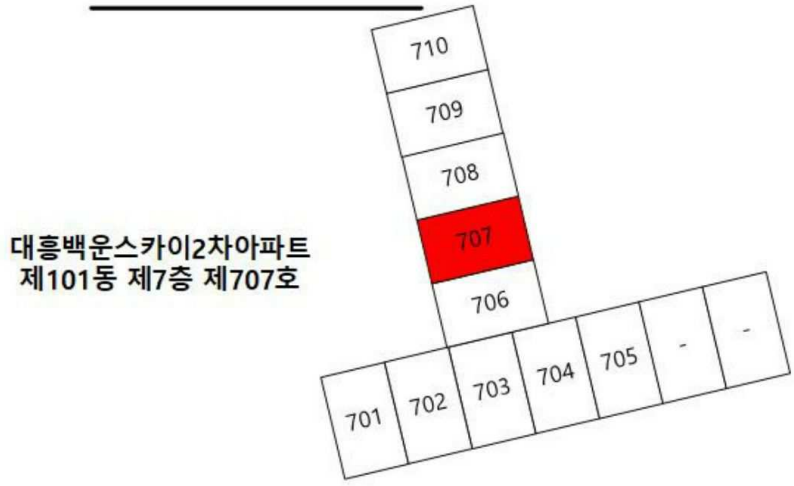
소 재 지	광주광역시 남구 백운동 458 대흥백운스카이2차아파트 101동 7층 707호

위 치 도



S : No Scale

호 별 배 치 도



대흥백운스카이2차아파트
제101동 제7층 제707호

소 재 지 : 광주광역시 남구 백운동 458번지 외

토우감정평가사사무소






707