감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	박종순 소유물건 (2026타경31179)
의 뢰 인	광주지방법원 판사 사법보좌관 조미애
평 가 서 번 호	대화 08-2604-2-0044



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 책임을 지지 않습니다.

(주)대화감정평가법인 호남지사

광주광역시 서구 상무대로 653, 3층
대표전화 : (062)366-5800 FAX : (062)365-5300

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

(주)대화감정평가법인

호남지사 지사장 전 우 형 (인)

감정평가액	삼억육천구백만원정 (\369,000,000.-)			
의뢰인	광주지방법원 판사 사법보좌관 조미애	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 경매2계)	
소유자 (대상업체명)	박종순 (2026타경31179)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026. 04. 30	2026. 04. 28 ~ 2026. 04. 30	2026.04.30

평가내용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	369,000,000
	합 계					\369,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	광주광역시 남구 지석동 443번지 "지석동 한일베라체 아파트" 제102동
주용도	아파트
사용승인일자	2008. 9. 24
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕
층수	지상13층
건물의 규모	총 448세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
1-가	제13층 제1301호	117.253	40.014	157.267	85.236	74.56	아파트

※ 주거공용면적은 집합건축물대장등본(전유부)상 "주"부분의 합계면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

광주광역시 남구 지석동 소재 "대촌중앙초등학교" 서측 인근에 위치하는 지석동 한일베라체 아파트 제102동 제13층 제1301호에 대한 담보 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 4월 30일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 4월 28일 ~ 2026년 4월 30일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 목록의 표시 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 수익용 부동산이 아니므로 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

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

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

광주광역시 남구 (출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	비 고
사례1	지석동 443 지석동 한일베라체 아파트	제103동 제3층 제000호	117.253	2026.02.01. 2008.09.24	350,000,000 2,984,998	아파트
사례2	지석동 443 지석동 한일베라체 아파트	제102동 제5층 제000호	117.253	2025.10.18. 2008.09.24	330,000,000 2,814,427	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 유사 물건의 평가선례

광주광역시 남구 (출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	비 고
선례 1	지석동 443 지석동 한일베라체 아파트	제102동 제7층 제000호	117.253	2026.01.28 2008.09.24	경매	367,000,000 3,129,984	아파트
선례 2	지석동 443 지석동 한일베라체 아파트	제105동 제7층 제000호	117.253	2025.08.29 2008.09.24	경매	365,000,000 3,112,927	아파트
선례 3	지석동 443 지석동 한일베라체 아파트	제102동 제9층 제000호	117.253	2024.10.28 2008.09.24	경매	371,000,000 3,164,098	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

광주광역시 남구 (출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래가액(원) 거래단가(원/㎡)	비 고
사례 1	지석동 443 지석동 한일베라체 아파트	제103동 제3층 제000호	117.253	2026.02.01 2008.09.24	350,000,000 2,984,998	아파트

3.2. 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 아파트 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 아파트 매매가격지수을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 광주 남구 아파트 매매가격지수(2026.01 = 100)

광주 남구 (자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.0	99.90	99.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-

"거래사례 1"의 거래시점(2026. 02) 적용 지수	100.0
대상물건의 기준시점(2026. 04) 적용 지수	99.4

거래시점 : 2026.02.01, 2026년 01월 지수를 적용 함.
기준시점 : 2026.04.30, 2026년 03월 지수를 적용 함.

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	99.4/100.0≒0.99400

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요인구분	비 교 항 목	세 부 항 목
(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	-
	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	-
	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	-
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 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	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	1.00	1.00	1.06	1.000	1.060

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
1-가	단지외부요인	대상은 사례와 동일 단지 내에 소재하여 유사함.
	단지내부요인	대상은 사례와 동일 단지 내에 소재하여 유사함.
	호별요인	대상은 사례 대비 층별 효용(13층/3층) 등에서 우세함.
	기타요인	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1-가	제13층 제1301호	2,984,998	1.000	0.99400	1.060	3,145,113	3,150,000	-

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가

기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
1-가	제13층 제1301호	117.253	3,150,000	369,346,950	369,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1-가	369,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
1-가	제13층 제1301호	117.253	3,150,000	369,346,950	369,000,000	-
합 계		-			369,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	광주광역시 남구 지석동 [도로명주소 광주광역시 남구 회재로 211	443 한일 베라체 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트구조 평지붕 13층				
				1층	106.162			
				2층	461.771			
				3층	594.476			
				4층	594.476			
				5층	594.476			
				6층	594.476			
				7층	594.476			
				8층	594.476			
				9층	594.476			
				10층	594.476			
				11층	594.476			
				12층	594.476			
				13층	594.476			
1	동 소	443	대	제2종 일반주거지역	32,668.2			
				(내)				
1-가				철근콘크리트구조				
				제13층 제1301호	117.253	117.253	< 369,000,000	비준가액
							|	
					85.236		|	
				1소유권대지권	32,668.2x----- 32,668.2	85.236	>	
							배분내역	
							토지: 147,600,000	
							건물: 221,400,000	
	합 계						\ 369,000,000.-	
				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

광주광역시 남구 지석동 소재 "대촌중앙초등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 상가 및 학교 등으로 이루어진 주거지역으로 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 교통이용사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호(1-가)는 2008년 9월 24일 사용승인된 철근콘크리트구조 평지붕 13층 건물 내, 제13층 제1301호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등을 갖추고 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

부정형 평지로, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 소재 단지 동측,남측,서측으로 도로와 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(2017-12-01), 제1종지구단위계획구역(2017.12.1. 변경), 지구단위계획구역(산단13), 경관녹지(2023-04-28)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(2023-04-28)(접합)
경제자유구역(2020-06-11)(광주경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-12-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

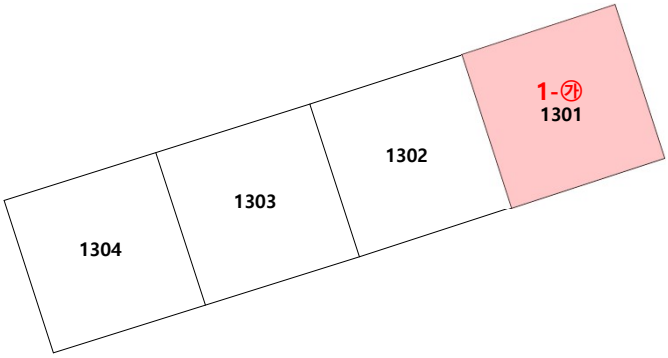
임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 남구 지석동 443



호 별 배 치 도



[本件] 한일베라체아파트 제102동 제13층

08-2604-2-0044

현 황 사 진



【 본건 소재 단지 전경 】



【 본건 소재 단지 전경 】

현 황 사 진



【 본건 소재 단지 내 전경 】

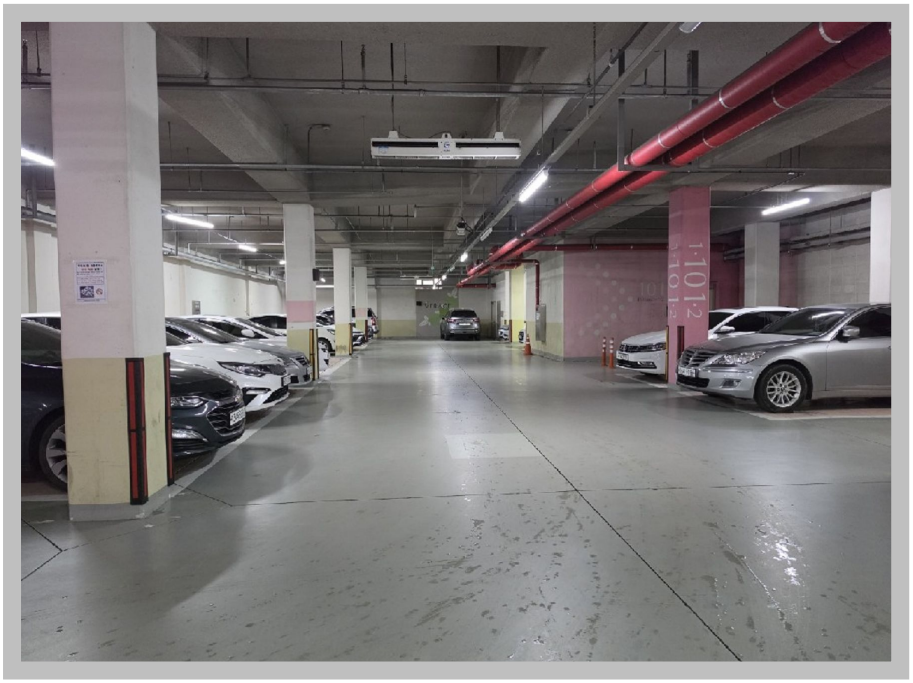


【 본건 소재 건물 외부 】

현 황 사 진



【 본건 소재 건물 1층 공동출입문 】



【 본건 소재 단지 지하주차장 】

현 황 사 진



【 본건 소재 단지 인접도로 및 주위환경 】