감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	정숙현 소유물건 (2026타경31441)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정평가서번호:		인산 1-260502

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.

인산감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 규 호

감정평가액	일억오천이백만원정(₩152,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정숙현 (2026타경31441)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.16	2026.05.11 ~ 2026.05.16	2026.05.16

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	152,000,000 백
	합 계					₩152,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 광산구 우산동 하남중학교 남측 인근에 위치하는 아파트에 대한 광주지방법원의 경매 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건: 시장가치 기준이며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점: 가격조사완료일인 2026년 5월 16일

4. 감정평가 방법

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제법규와 감정평가 일반이론에 근거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 평가가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

27.7평형 아파트

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상부동산의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="5">광주광역시 광산구 우산동 1572-1
[도로명 주소] 광주광역시 광산구 월곡산정로 20</td></tr>
<tr><td>건물명, 동, 호</td><td colspan="5">하남제일파크맨션 101동 8층 806호</td></tr>
<tr><td>용 도</td><td colspan="2">아파트</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">1992.3.11</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면 적</td><td>전유면적
(㎡),①</td><td>주거공유
면적(㎡),②</td><td>면적
(㎡), ①+②</td><td>대지권
면적(㎡)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>75.18</td><td>9.97</td><td>85.15</td><td>33.0786</td></tr>
</table>

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

사례	소재지	동-호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	우산동 1572-1	101-150*	75.18	150,000,000	2026.3.11
#2	우산동 1572-1	101-101*	75.18	140,000,000	2026.3.10
#3	우산동 1572-1	101-51*	75.18	170,000,000	2026.2.25
#4	우산동 1572-1	101-121*	75.18	140,000,000	2026.2.3
#5	우산동 1572-1	101-50*	75.18	157,000,000	2025.11.21
#6	우산동 1572-1	101-131*	75.18	150,000,000	2025.10.22

(2) 비교사례의 선정: 사례 <#1>을 선정함.

4. 사정보정: 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정: 아파트, 광주광역시 광산구(2026.03.11~2026.05.16)

2026.03.11 매매 가격지수 (적용:2026년 02월) : 100.0

2026.05.16 매매 가격지수 (적용:2026년 03월) : 99.8

시점수정치 : 99.8/100.0≒0.99800

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망,풍치,경관) 등	1.00	1.00	동등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	동등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	동등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동등함
소계		1.00	1.00	1.00x1.00 x1.00x1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가격

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	비준가격 (원)
1	150,000,000	1.00	0.99800	1.00	75.18 / 75.18	149,700,000

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 평가사례

사례	소재지	동-호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
#7	우산동 1572-1	101-21*	75.18	경매	151,000,000	2024.9.3

2. 감정평가액 결정: 152,000,000원

실거래, 평가사례 등을 종합 고려하여 결정함.

아파트 감정평가명세표

2026타경31441 Page : 1

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	광주광역시 광산구 우산동 [도로명 주소] 광주광역시 광산구 월곡산정로 20	1572-1	아파트 하남제일 파크맨션 101동	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층 2층 ~ 3층 각 4층 ~ 15층 각 지하	 1,037.40 1,032.72 1,018.68 1,006.20			
(1)	"	1572-1	대		12,836.6			
1				(내) 철근콘크리트조 8층 806호 (1)소유권대지권 12,836.6분의 33.0786	75.18 33.0786 12,836.6x--- 12,836.6	75.18 33.0786	152,000,000	27.7평형
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,800,000 91,200,000	
	합 계						**₩152,000,000.-**	
			이 하		여	백		

아파트 감정평가요항표

2026타경31441

(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 하남중학교 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 등으로 이루어짐.

(2) 교통상황

인근에 버스승강장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 (사용승인일: 1992.3.11)

외 벽: 몰탈위페인팅마감 등

창 호: 샷시창 등

(4) 이용상태

아파트

(5) 설비내역

기본 급배수, 위생 및 난방설비, 승강기, 지하주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지, 아파트 부지

아파트 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

서측 왕복2차선도로를 통하여 차량 등 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

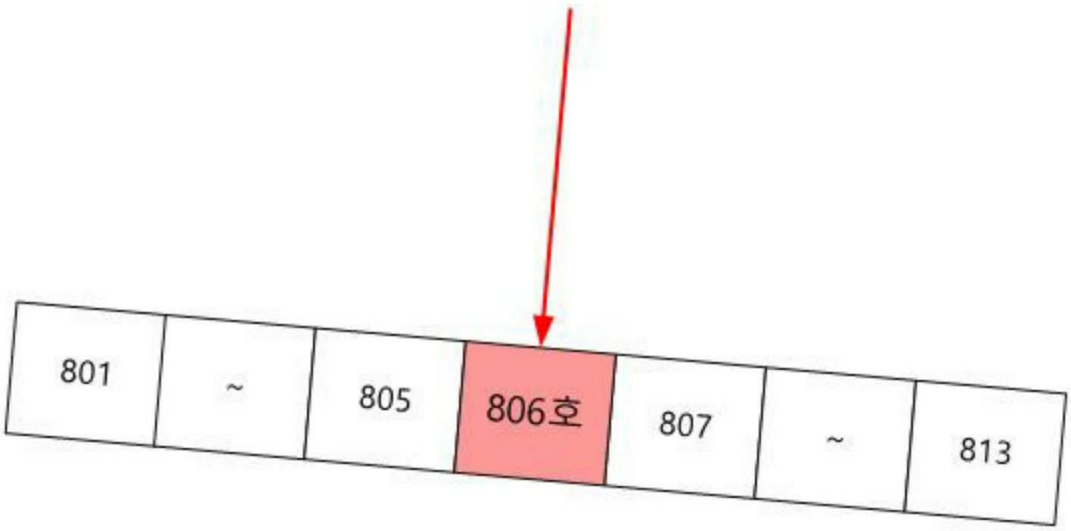
27.7평형 아파트

위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 우산동 1572-1 하남제일파크맨션 101동 8층 806호



건 물 개 황 도






6-101-7


8
806


806




유료주차장


유료주차장
CCTV설치안내
10M
대피소