감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이천만 소유물건(2026타경31577)

의 뢰 인: 광주지방법원 사법보좌관 최정현

감정평가서번호: 산해26-5030

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.

산해감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

강 형 기

감정평가액	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이천만 (2026타경31577)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.01	2026.05.28 ~ 2026.06.01	2026.06.01

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	157,000,000 백
	합 계					₩157,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 광주광역시 동구 산수동에 소재하는 '무등파크맨션아파트 제11층 제1201호'로서 광주지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항 및 제16조에 따라, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하였으며, 물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하므로 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례를 선정하고 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

4. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년6월 1일입니다.

5. 기타 참고사항

본건은 폐문부재로 외부관찰에 의거하여 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지 및 명칭	광주광역시 동구 산수동 79-3 무등파크맨션아파트 [도로명주소] 광주광역시 동구 무등로 548
동/층/호, 용도	제11층 제1201호, 아파트

번호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	사용승인일
1	1201	84.93	18.648	50.25	1987.6.1

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례 (자료출처 : 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	명칭	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
가	산수동 79-3	무등파크 맨션아파트	9층 10**호	80.32	47.52	150,000,000	2025.9.11

나. 비교사례 선정

대상물건과 같은 단지에 소재하며 전유면적 등이 유사한 거래사례인 기호(가)를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

거래사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인은 없습니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는「전국주택가격동향조사」의 “유형별 매매가격지수” 중 『광주광역시 동구, 아파트 매매가격지수』를 적용· 산정하며 거래시점과 기준시점의 직전 달의 지수를 적용하였습니다. (미발표의 경우는 가장 가까운 달의 지수를 적용함.)

구 분	매매가격지수		시점수정치 (기준시점지수/거래시점지수)
대상물건 기준시점(2026.6.1)	2026년4월	98.92	98.92/99.86 ≒ 0.99059
거래사례 거래시점(2025.9.11)	2025년8월	99.86	

5. 가치형성요인의 비교

요 인	세 부 항 목	비교치
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 교육시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(평형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00
호별요인	층별· 향별· 위치별 효용(동별 및 라인별), 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
요 인 비 교 치 합 계		**1.00**

* 본건과 사례(가)는 호별요인 등 제반 가치형성요인이 상호 유사합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액 산정 (시산가액은 십만원 단위에서 반올림)

번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치 형성요인	면적비교 (전유면적)	산출가격(원)	시산가액(원)
1	150,000,000	1.00	0.99059	1.00	84.93 /80.32	157,116,799	**157,000,000**

7. 참고가격자료

가. 인근지역 평가사례 (자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
A	산수동 79-3	무등파크 맨션	2층 2**호	84.93	50.25	161,000,000	경매	2026.4.22

나. 유사물건 가격수준

동류형 아파트의 가격수준은 ₩135,000,000(선호도 낮은 층) ~ ₩160,000,000(선호도 높은 층) 수준으로 조사되었습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정

본건 아파트가격은 시산가액을 기준으로 가격수준 및 부동산시장 추이 등을 고려하여 **₩157,000,000** 으로 결정하였습니다.

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 동구 산수동 [도로명주소] 광주광역시 동구 무등로 548	79-3 무등 파크맨션 아파트	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층				
				1층	886.45			
				2층	886.45			
				3층	886.45			
				4층	886.45			
				5층	886.45			
				6층	886.45			
				7층	886.45			
				8층	886.45			
				9층	886.45			
				10층	886.45			
				11층	886.45			
				12층	886.45			
				지하실	889.2			
			점포	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층				
				1층	124.31			
				2층	144.36			
				3층	147.72			
(1)	광주광역시 동구 산수동	79-3	대	제2종일반주거지역	5,746			
				(내)				
				제11층 제1201호 철근콘크리트조	84.93	84.93	157,000,000	
				(1)소유권대지권	5,025 /574600	50.25		
	합 계						**₩157,000,000.-**	
			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 산수동 소재 광주장원초등학교 남동측 인근에 위치하는 '무등파크 맨션아파트 제11층 제1201호'이며, 부근은 아파트단지, 단독주택 등으로 형성된 시외곽 주거 및 녹지지역임.

(2) 교통상황

시내버스승강장이 소재하는 간선도로변에 위치하여 일반적인 교통상황은 보통정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 12층건물내 11층 1201호로서 (계단식, 동향)
1987년6월1일 사용승인 되었음.
외벽: 콘크리트위 페인팅
내벽: 벽지 마감외
창호: 샤시창임.

(4) 이용상태

아파트

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 소방설비, 승강기 등이 시설되어 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

부정형으로 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본 단지 북측 및 동측으로 왕복2차선 아스팔트포장도로와 접하며 서측으로 제2순환도로(자동차전용도로)가 통과함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로1류(폭35m~40m)(저촉), 상대보호구역<교육환경 보호에관한 법률>, 중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

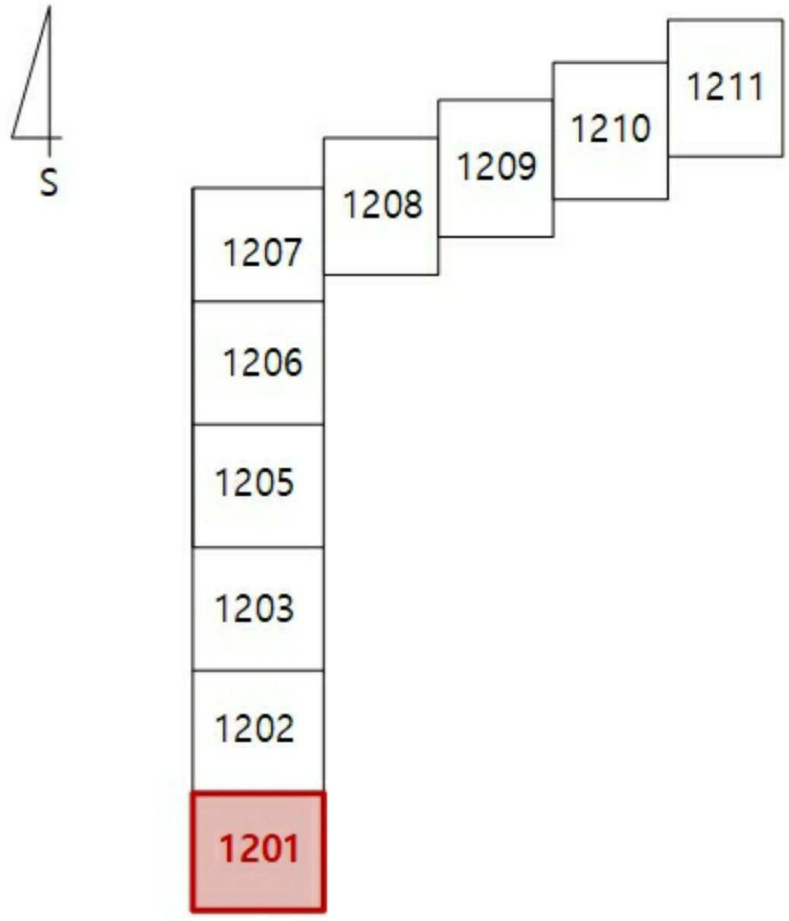
임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 동구 산수동 79-3 무등파크맨션아파트 11층 1201호



호 별 배 치 도



본건 : 무등파크맨션아파트 제11층 제1201호



( )




1 - 2


1201