감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 장광원 소유물건(2026타경31689)

의 뢰 인 : 광주지방법원 사법보좌관 조미애

감정평가서번호 : 리치2606-0208

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

리치감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 정 웅

감정평가액	삼억일천일백만원정(₩311,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장광원 (2026타경31689)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.19	2026.06.16 ~ 2026.06.19	2026.06.19

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	1호 이	아파트	1호 하	- 여	311,000,000 백
	합 계					₩311,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

108 15 1501 .

2.

1)

460

		. .	( )	( )		
1( )		108 15 1501	84.87	50.3484	( )	2010.09.16

2)

9 2

2026 06 19 .

3)

10

1 2026 06 16 2026 06 19

.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제이론 등에 의해 감정평가의 대상이 되는 건물 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

--

4. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따른 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

나) 감정평가방법

(1) 부동산에 대한 감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법인 비교방식,수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식이 있음.

(2) 비교방식이란 대상 물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며 시장에서 거래 되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다) 대상 물건에 적용한 주된 방법

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상 물건을 개별로 감정평가하였음.

(2)「감정평가에 관한 규칙」제16조 '감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다 ' 라는 규정에 따라 대상 물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권,대지권을 일괄하여 감정평가하였음.

라) 기타

--

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 거래사례의 선정
같은 아파트 단지내 거래사례는 다음과 같으며, 본건 평가에서는 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 선정함.

(광주광역시 서구 양동 460)

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 감정평가정보체계]

사례	건물명	동.층.호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	사용승인일
#1	양동센트럴뷰	10*동 16층16**호	84.87	314,000,000	2026.03.06	2010.09.16

3) 사정보정

거래사례 #1은 정상적으로 신고된 거래사례로 인정되어 별도로 보정하지 않음.
(사정보정치: 1.00)

4) 시점수정

가) 월별 광주광역시 서구 아파트 매매가격지수(2026.01 = 100.00)

[출처: 한국부동산원(KAIS) 부동산통계]

2025년 09월	2025년 10월	2025년 11월	2025년 12월	2026년 01월	2026년 02월	2026년 03월	2026년 04월	2026년 05월
100.3	100.3	100.2	100.0	100.0	99.9	99.9	99.5	99.0

나) 시점수정치 산출

	아파트 매매가격지수	비 고
2026.05.	99.0	본 건
2026.02.	99.9	거래사례#1
시점수정치	0.99099 (99.0÷99.9)	

5) 개별요인 비교

* 기호(1) : 거래사례 #1

조건	비교항목	세부항목
단지 외부 요인	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 내부 요인	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 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, 필로피 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, 지하주차장의 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
호별(개별) 요인	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 · 교통시설등과의 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
기타 요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

기호	비교사례	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
1(가)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	거래사례와 비교시 제개별요인에서 유사함.					

6) 시산가격(비준가격)의 산정

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정액 (원)	비준가격 (원)
314,000,000	1.00	0.99099	1.000	311,170,860	311,000,000

6. 감정평가액 결정

1) 결정의견

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산 가액을 다른평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가선례, 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 다른감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단(대상물건의 수익미발생, 대상물건의 원가방식 부적절) 되어, 다음과 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가액 결정

기호	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1(가)	양동센트럴뷰	108동 15층 1501호	84.87	50.3484	311,000,000

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 서구 양동 양동	460 센트럴 뷰 108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 22층				
	[도로명주소] 광주광역시 서구 발산로 36			지하2층	73.032			
				지하1층	84.438			
				1층	440.962			
				2층	440.962			
				3층	440.962			
				4층	440.962			
				5층	440.962			
				6층	440.962			
				7층	440.962			
				8층	440.962			
				9층	440.962			
				10층	440.962			
				11층	440.962			
				12층	440.962			
				13층	440.962			
				14층	440.962			
				15층	440.962			
				16층	440.962			
				17층	440.962			
				18층	440.962			
				19층	440.962			
				20층	440.962			
				21층	440.962			
				22층	440.962			
1	광주광역시 서구 양동	460	대		34,087.5			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 15층 1501호	84.87	84.87	311,000,000	비준가액
				소유권	50.3484	50.3484		
					34,087.5			
				대지권				
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	124,400,000	
						건 물 :	186,600,000	
	합 계						₩311,000,000.-	

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 양동 소재 양동교 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 일반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 22층 건 중 108동 15층 1501호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지, 타일 마감 등,
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 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

사다리형 평지로서, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동,북서,남서,북동측으로 각각 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구, 대로1류(폭 35m~40m)(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 주거환경개선지구(정비사업 완료)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 주거환경개선지구(주거환경개선지구 사업완료구역)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

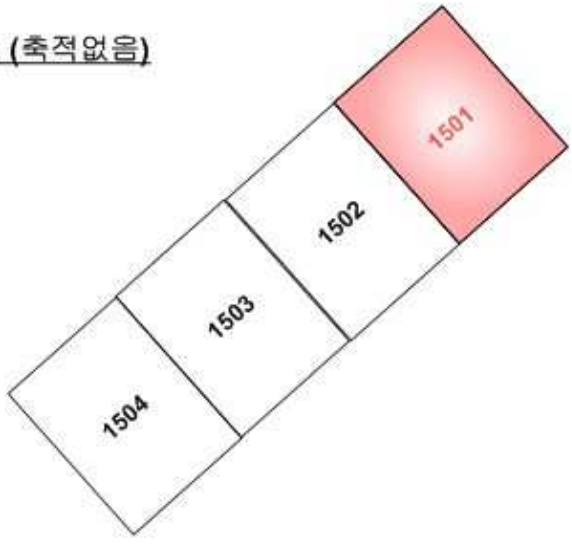
위 치 도

소 재 지	광주광역시 서구 양동 460 양동센트럴 뷰



북 / 서 / 동 / 남

호별배치도 (축적없음)



[양동센트럴 뷰 108동 15층 1501호]




1 108 2



1501