감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	최 동 길 외 1명 소유물건 (2026 타경 31816)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 조 미 애
감정평가서번호:		광일 60614

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.

광일감정평가사사무소

TEL. 062-962-0138 FAX. 062-962-0139

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 봉 오

감정평가액	이억칠천육백만원정(₩276,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조 미 애	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최 동 길 외 1명 (2026 타경 31816)	감정평가 조 건	--	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	--	2026.06.22	2026.06.17 ~ 2026.06.22	2026.06.22

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	276,000,000 백
	합 계					₩276,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 광산구 산정동 소재 “산정초등학교” 북동측 인근에 위치한 부영애시앙 제210동 제4층 제405호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.06.22.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건의 위치확인은 호별 식별번호를 기준으로 하였으며, 본건 구분건물의 내부구조 및 마감상태 등은 현장답사시 이해관계인의 부재 등으로 확인이 어려워 탐문조사 및 일반적인 이용상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		광주광역시 광산구 산정동 1056번지				
건물명 및 동		부영애시앙 제210동				
용 도		아파트		사용승인일	2008.11.20	
일련번호	동/층/호	전유면적(㎡)	공용면적(주)(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
가	제4층 제405호	84.8198	40.2813	125.1011	51.3665	-

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 광산구)

사례	소 재 지	명칭/동/층/호	전유면적(㎡)	거래금액 및 단가(원/㎡(전유면적당))	사례거래시점	비고
1	산정동 1056	부영애시앙 제212동 제2층 제2**호	84.8198	270,000,000 (@3,183,219)	2026.03.10	
2	산정동 1056	부영애시앙 제211동 제10층 제10**호	84.8198	273,000,000 (@3,218,588)	2026.04.23	
3	산정동 1056	부영애시앙 제208동 제8층 제8**호	84.8198	270,000,000 (@3,183,219)	2026.04.25	

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

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

4. 사정보정치의 산정

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

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “광주광역시 광산구 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
본건의 기준시점 당시 가격지수	99.3	2026.05	
사례 1)의 매매당시 가격지수	100.0	2026.02	
시점수정치	0.99300 (99.3 / 100.0)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	비 교 항 목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경, 주요시설과의 접근성, 교통의 편의성, 상권의 특성, 업무환경 등, 도심 및 시장과의 접근성, 산업환경 등
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도 및 관리상태, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리, 주차의 편리성, 공실률 및 입점업체 구성, 공용시설 등의 편의성, 지원시설 등의 상태
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 위치별 효용, 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부 설계 및 구조, 내부설계 및 설비
기타요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교치 결정

일련번호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)
가	270,000,000	1.00	0.99300	1.030	84.8198 / 84.8198	276,153,300
비준가액(원)		**276,000,000**				

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 약 2,800,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡ 수준임.

Ⅳ. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 하되, 유사 부동산의 거래사례 등 인근지역 가격 수준 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

대상		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제4층 제405호	84.8198	276,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	광주광역시 광산구 산정동	1056 부영 애시앙 제210동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층				
				지하1층	758.6160			
				1층	724.4202			
	[도로명주소] 광주광역시 광산구 목련로 41			2층	706.6002			
				3층	706.6002			
				4층	706.6002			
				5층	706.6002			
				6층	706.6002			
				7층	706.6002			
				8층	706.6002			
				9층	706.6002			
				10층	706.6002			
				11층	706.6002			
				12층	706.6002			
				13층	706.6002			
				14층	706.6002			
				15층	706.6002			
				16층	706.6002			
				17층	706.6002			
1	"	1056	대		49,906.7			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제4층 제405호	84.8198	84.8198	276,000,000	
					49,906.7 x			
				1. 소유권	51.3665	51.3665		

				대지권	49,906.7			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	110,400,000	
						건 물 :	165,600,000	
	합 계						**₩276,000,000.-**	
			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 광산구 산정동 소재 "산정초등학교" 북동측 인근에 위치한 부영애시앙 제210동 제4층 제405호로서 주변은 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재한 주거지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층건 중 4층 405호로서,
외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기 등이 되어있음.

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

사다리 평지로서, 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남측으로 차량진입로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

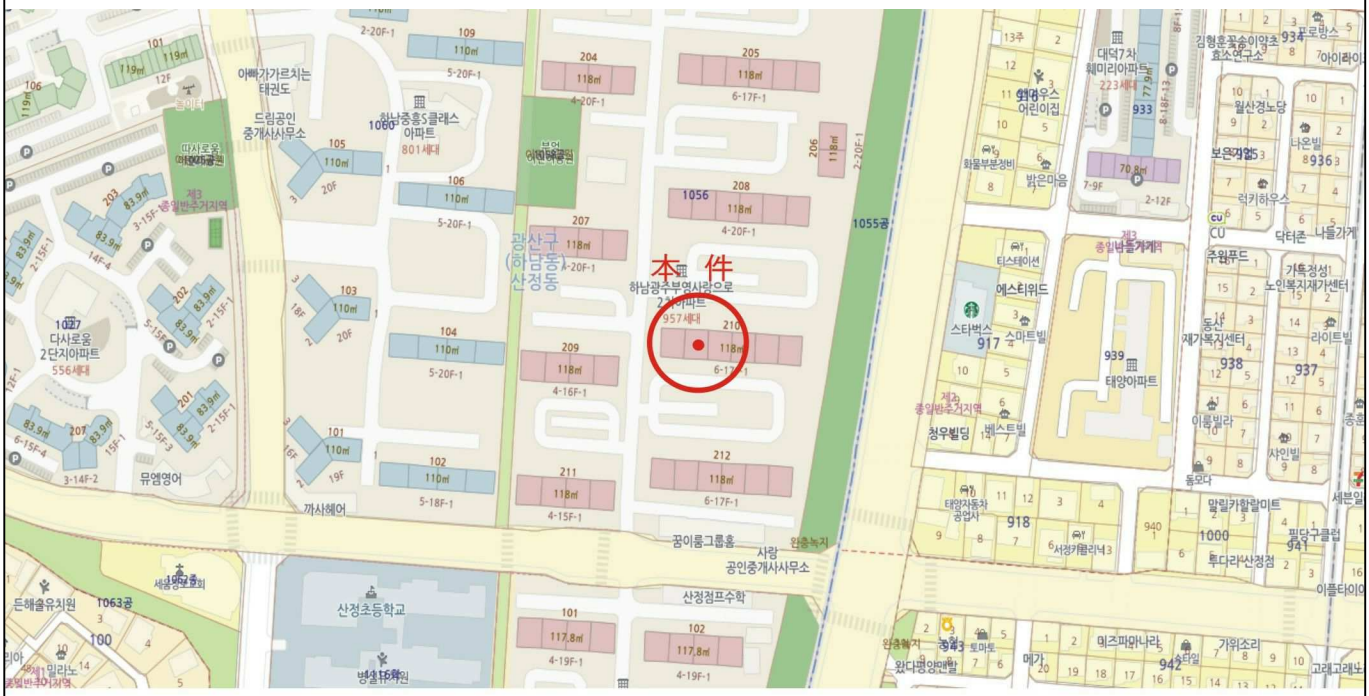
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 산정동 1056



호별배치도

No-Scale

406	405	404	403	402	401

부영애시앙 제210동 제4층 제405호

60614







