감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김해원 소유물건(2026타경31878)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정평가서번호:		ND260619-001

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.

능도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 길 휴

감정평가액	이억팔천오백만원정(₩285,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김해원 (2026타경31878)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.30	2026.06.24 ~ 2026.06.30	2026.07.01

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	285,000,000 백
	합 계					₩285,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

- 본건은 광주광역시 서구 화정동 소재 “광주서초등학교” 북측 인근에 위치하는 해광샹그릴라센트럴337 16층 1608호로서, 광주지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사 및 기준시점

- 실지조사는 대상물건이 소재하는 장소에서 대상물건을 직접 확인하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건은 2026. 06. 30일 실지조사를 실시하여 대상 물건의 소재, 현황 및 제반 가치형성요인에 대한 사항을 조사 확인하였으며, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026. 06. 30일로 함.

4. 감정평가방법

-「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 건물명, 동, 호수 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	광주광역시 서구 화정동 23-20 [도로명주소] 광주광역시 서구 내방로 337				
건물명, 동, 층, 호수	해광샹그릴라센트럴337 16층 1608호				
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	2017. 07. 28.	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
면 적	80.6131	92.1967	172.8098	16.2861	-

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 주부분의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인년	비고
#1	광주광역시 서구 화정동 23-20	해광샹그릴라센트럴337	동/5층/***호	80.6131	16.2861	270,000	2025.12. 2017년	실거래가
#2	광주광역시 서구 화정동 23-20	해광샹그릴라센트럴337	동/9층/***호	80.6131	16.2861	275,000	2024.10. 2017년	실거래가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

동일 건물 내 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있어 비교가능성이 있는 사례인 거래사례 #1을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 아파트매매가격지수 중 "광주광역시 서구 아파트매매가격지수"가 본건과 물적 특성 및 비교가능성이 있다고 판단되어 이를 활용하여 산정함.

- 월별 아파트 매매가격지수

(2026.01 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	102.4	102.3	102.2	101.6	101.1	100.7	100.3	100.3	100.3	100.3	100.2	100.0
2026년	100.0	99.9	99.9	99.5	99.0	-	-	-	-	-	-	-

- 시점수정치 산출
  - ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.2(2025.11)
  - ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.0(2026.05)
  - ▶ 시점 수정치 : 99.0/100.2 ≒ 0.98802.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	비교항목	격차율		비고
		사례	대상	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 건물로서 대등함.
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 건물로서 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부 설계 및 구조	1.00	1.07	대상은 사례대비 층별효용 등에서 다소 우세함.
기타 요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.070		1.00 x 1.00 x 1.07 x 1.00

7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가격
1	270,000,000	1.00	0.98802	1.070	80.6131 /80.6131	285,439,000

※ 비준가격은 1,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가사례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	기준시점 사용승인년
광주광역시 서구 화정동 23-20	해광샹그릴라 센트럴337	동/8층 /***호	80.2694	16.2167	민사 소송	267,000	2024.07. 2017년
광주광역시 서구 화정동 23-20	해광샹그릴라 센트럴337	동/6층 /***호	54.6212	11.0350	법원 경매	207,000	2023.01. 2017년

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	광주광역시 서구 화정동 23-20	해광샹그릴라 센트럴337	동/16층 /1608호	80.6131	16.2861	285,000,000	

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가사례 등), 환가성, 평가목적 및 가격시점 당시의 당해 지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

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
	광주광역시 서구 화정동 [도로명주소] 광주광역시 서구 내방로 337	23-20 해광 샹그릴라 센트럴337	공동주택 (아파트) 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층				
				1층	1,734.53			
				2층	1,311.1087			
				3층	1,311.1087			
				5층	1,311.1087			
				6층	1,311.1087			
				7층	1,311.1087			
				8층	1,311.1087			
				9층	1,311.1087			
				10층	1,311.1087			
				11층	1,311.1087			
				12층	1,311.1087			
				13층	1,311.1087			
				14층	1,311.1087			
				15층	1,311.1087			
				16층	1,311.1087			
				17층	1,311.1087			
				18층	1,311.1087			
				19층	1,311.1087			
				20층	1,311.1087			
				지하1층	3,657.0362			
				지하2층	3,660.3454			
				지하3층	3,654.6704			
				지하4층	3,655.6129			
				지하5층	2,929.9475			
				지하6층	3,506.5496			
	(1)광주광역시 서구 화정동	23-20	대	일반상업지역	4,442			
1				(내) 16층 1608호 철근콘크리트구조	80.6131	80.6131	285,000,000	
				(1)소유권 대지권	16.2861 ------- 4,442	16.2861		

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
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	114,000,000	
						건 물 :	171,000,000	
	합 계						₩285,000,000.-	
			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 서구 화정동 소재 "광주서초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 상가 등으로 형성된 주택 및 상가혼용지대임.

(2) 교통상황

본건 지하주차장에 차량 출입 가능하며, 광주종합버스터미널 인근 간선도로변에 위치하여 일반적인 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물내 16층 1608호(복도식, 남향)로서,
외벽: 콘크리트위 페인팅 마감,
내벽: 벽지도배 마감 등,
창호: 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 지하 주차장 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

유사장방형의 토지로서, 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 서측으로 왕복4차선, 남측으로 왕복5차선, 동측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2023-07-20), 전통상업보존구역(유통산업발전법)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

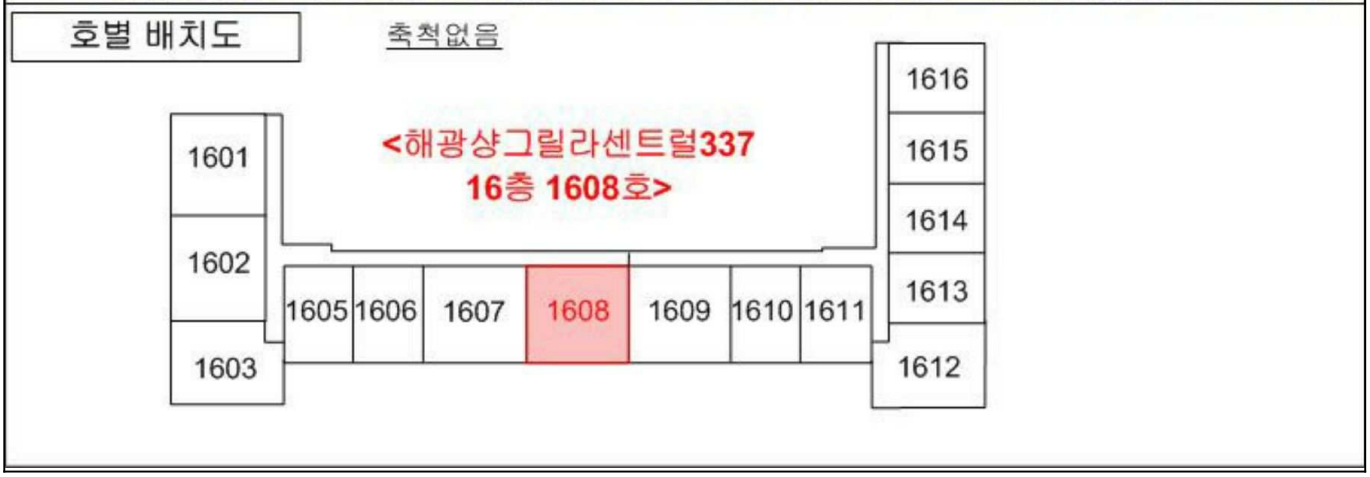
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 서구 화정동 23-20 해광샹그릴라센트럴337 16층 1608호







[ ]



[ ]



[1]



[ ]