감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명 :	김경화 소유물건 (2026타경32137)
의 뢰	인 :	광주지방법원 사법보좌관 김은희
감정평가서번호 :		광명 2607-01-07

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.

광명감정평가사사무소

광주광역시 서구 상무중앙로 114, 랜드피아 1133호
TEL. (062) 373-2472 FAX. (062) 373-2473

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
국 충 현 (인)

감정평가액	사억육천칠백만원정(₩467,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 김은희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김경화 (2026타경32137)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.20	2026.07.16 ~ 2026.07.20	2026.07.21

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	3개호	아파트	3개호	-	467,000,000
	이		하 여	백	
합 계					₩467,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 대상물건의 개요

소재지	전남광주통합특별시 북구 동림동 645 삼익아파트 113동 (전남광주통합특별시 북구 유림로 175)
용도지역	제3종일반주거지역
건물의 구조 (연면적)	철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 (11,146.56㎡)
사용승인일자	1996.05.31
층수	지하 1층 / 지상 20층
단지의 규모	15개동 1,521세대

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률(%)	대지권면적 (㎡)	용도
1-가	제113동 제11층 제1107호	52.89	15.086	67.976	77.81	23.158	아파트
2-나	제113동 제18층 제1803호	52.89	15.086	67.976	77.81	23.158	아파트

소재지	전남광주통합특별시 북구 동림동 645 삼익아파트 115동 (전남광주통합특별시 북구 유림로 175)
용도지역	제3종일반주거지역
건물의 구조 (연면적)	철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 (10,973.1㎡)
사용승인일자	1996.05.31
층수	지하 1층 / 지상 20층
단지의 규모	15개동 1,521세대

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률(%)	대지권면적 (㎡)	용도
3-다	제115동 제12층 제1202호	126.96	27.438	154.398	82.23	55.59	아파트

Ⅱ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전남광주통합특별시 북구 동림동 소재 "한울초등학교" 북서측 인근에 위치하는 '삼익아파트 제113동 제11층 제1107호, 제18층 제1803호 및 제115동 제12층 제1202호'에 대한 광주지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일을 기준으로 **2026년 07월 20일**로 하였으며, 실지조사를 통하여 대상물건과 공부와의 일치 여부 및 정상가격수준을 조사함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 07월 16일 ~ 2026년 07월 20일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법

② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법

③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 아파트로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 주거용 부동산으로서 수익환원법의 적용이 곤란하다고 판단되는 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

가. 유사 물건의 거래사례

전남광주통합특별시 북구 (출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지 건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	거래일자 / 사용승인일	거래금액(원) / 거래단가(원/㎡)	용도지역	비고
사례①	동림동 645 삼익아파트	제110동 제9층 제9**호	52.89	2025.08.12 1996.05.31	99,000,000 1,871,809	3종일주	동일단지
사례②	동림동 645 삼익아파트	제112동 제2층 제2**호	52.89	2025.11.13 1996.05.31	85,000,000 1,607,109	3종일주	동일단지
사례③	동림동 645 삼익아파트	제108동 제10층 제10**호	126.96	2025.12.18 1996.05.31	273,000,000 2,150,283	3종일주	동일단지

나. 유사 물건의 평가선례

전남광주통합특별시 북구 (출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	기준시점 / 사용승인일	목적	감정평가액(원) / 평가단가(원/㎡)	용도지역	비고
선례①	동림동 645 삼익아파트	제111동 제2층 제2**호	52.89	2025.06.10 1996.05.31	공매	93,000,000 1,758,366	3종일주	동일단지
선례②	동림동 645 삼익아파트	제114동 제20층 제20**호	52.89	2025.02.28 1996.05.31	경매	105,000,000 1,985,252	3종일주	동일단지
선례③	동림동 645 삼익아파트	제107동 제9층 제9**호	126.96	2026.01.08 1996.05.31	경매	290,000,000 2,284,184	3종일주	동일단지

3. 감정평가액 산출과정

가. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례①,③>**을 선정하였음.

전남광주통합특별시 북구 (출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지 건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	용도지역	비고
사례 ①	동림동 645 삼익아파트	제110동 제9층 제9**호	52.89	2025.08.12 1996.05.31	99,000,000 1,871,809	3종일주	동일단지
사례 ③	동림동 645 삼익아파트	제108동 제10층 제10**호	126.96	2025.12.18 1996.05.31	273,000,000 2,150,283	3종일주	동일단지

나. 사정보정

결정의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.	-

다. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원 아파트 매매가격지수를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(1) 전남광주통합특별시 북구 아파트 매매가격지수 (2026.01 = 100)

한국감정평가사협회, 단위 %

구분		변 동 률											
	연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전남광주통합특별시 북구	2025	101.4	101.3	101.1	100.9	100.7	100.6	**100.4**	100.3	100.2	100.2	**100.2**	100.1
	2026	100.0	100.0	100.0	99.9	99.0	**98.3**	-	-	-	-	-	-

(2) 시점수정치 결정

전남광주통합특별시 북구 (아파트) / 거래사례①

적 용 기 간	변동률(%) (시점수정치)	비고
2025.08.12 ~ 2026.07.20	-2.091 **(0.97908)**	거래시점 : 2025.08.21, 2025년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.07.20, 2026년06월 지수를 적용 함 2025.08.21 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.4 2026.07.20 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 98.3 시점수정치 : 98.3/100.4≒0.97908

전남광주통합특별시 북구 (아파트) / 거래사례③

적 용 기 간	변동률(%) (시점수정치)	비고
2025.12.18 ~ 2026.07.20	-1.896 **(0.98104)**	거래시점 : 2025.12.18, 2025년11월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.07.20, 2026년06월 지수를 적용 함 2025.12.18 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 100.2 2026.07.20 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 98.3 시점수정치 : 98.3/100.2≒0.98104

라. 개별요인(가격형성요인) 비교

1) 개별요인 비교항목

요인	세항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 교육시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(평형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교치

기호	비교 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
1-가	사례①	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**
2-나	사례①	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**
3-다	사례③	1.00	1.00	1.02	1.00	**1.020**

기호	개별요인 비교 내용
1-가	비교 사례①과 대등함.
2-나	비교 사례①과 대등함.
3-다	비교 사례③ 대비 호별요인에서 다소 우세함.

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 개별요인 비교치

기호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-가	제113동 제11층 제1107호	1,871,809	1.000	0.97908	1.000	1,832,651	**1,830,000**
2-나	제113동 제18층 제1803호	1,871,809	1.000	0.97908	1.000	1,832,651	**1,830,000**
3-다	제115동 제12층 제1202호	2,150,283	1.000	0.98104	1.020	2,151,704	**2,150,000**

나. 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가

기호	구분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원/㎡)	결정가액(원/㎡)
1-가	제113동 제11층 제1107호	52.89	1,830,000	96,788,700	97,000,000
2-나	제113동 제18층 제1803호	52.89	1,830,000	96,788,700	97,000,000
3-다	제115동 제12층 제1202호	126.96	2,150,000	272,964,000	273,000,000
합 계					**467,000,000**

V 감정평가액 결정

1. 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1-가	97,000,000	-
2-나	97,000,000	-
3-다	273,000,000	-
합 계	**467,000,000**	

2. 감정평가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가사에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1-가	제113동 제11층 제1107호	52.89	97,000,000
2-나	제113동 제18층 제1803호	52.89	97,000,000
3-다	제115동 제12층 제1202호	126.96	273,000,000
합 계			**467,000,000**

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
	전남광주 통합특별시 북구 동림동 [도로명주소] 전남광주 통합특별시 북구 유림로 175 전남광주 통합특별시 북구 동림동	645 삼익 아파트 113동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층 1층 2층~20층 지하층 제3종일반주거지역	 528.96 531.36 521.76 56,909	 	 	
1-가	"	645 위 지상		(내) 제11층 제1107호 소유권/대지권	52.89 56,909×23.158/56,909	52.89 23.158	97,000,000	
2-나	"	"		제18층 제1803호 소유권/대지권	52.89 56,909×23.158/56,909	52.89 23.158	97,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,800,000 58,200,000	

광명감정평가사사무소

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
	전남광주 통합특별시 북구 동림동 [도로명주소] 전남광주 통합특별시 북구 유림로 175	645 삼익 아파트 115동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층 1층~4층 5층~13층 14층~20층 지하층	 571.02 562.92 435.96 571.02	 	 	
	전남광주 통합특별시 북구 동림동	645	대	제3종일반주거지역	56,909			
3-다	"	645 위 지상		(내) 제12층 제1202호 소유권/대지권	126.96 55.59 56,909×------- 56,909	126.96 55.59	273,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 109,200,000 163,800,000	
합 계							₩467,000,000.-	
				이 하 여 백				

한국감정평가사협회

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 전남광주통합특별시 북구 동림동 소재 "한울초등학교" 북서측 인근에 위치하는 '삼익아파트 제113동 제11층 제1007호, 제18층 제1803호 및 제115동 제12층 제1202호'로서 주변은 아파트단지 및 주변근린생활시설 등이 소재는 도심외곽 주거지대임.

(2) 교통상황

간선도로 및 주변도로와 연결되어 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

1-㉮ : 철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 20층 중 11층으로,
┌ 외벽 : 콘크리트 위 페인팅,
├ 내벽 : 벽지마감,
└ 창호 : 샷시창호임.

2-㉯ : 철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 20층 중 18층으로,
┌ 외벽 : 콘크리트 위 페인팅,
├ 내벽 : 벽지마감,
└ 창호 : 샷시창호임.

3-㉰ : 철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 20층 중 12층으로,
┌ 외벽 : 콘크리트 위 페인팅,
├ 내벽 : 벽지마감,
└ 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

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)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형평지로서 아파트건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 왕복4차선도로를 통하여 진출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

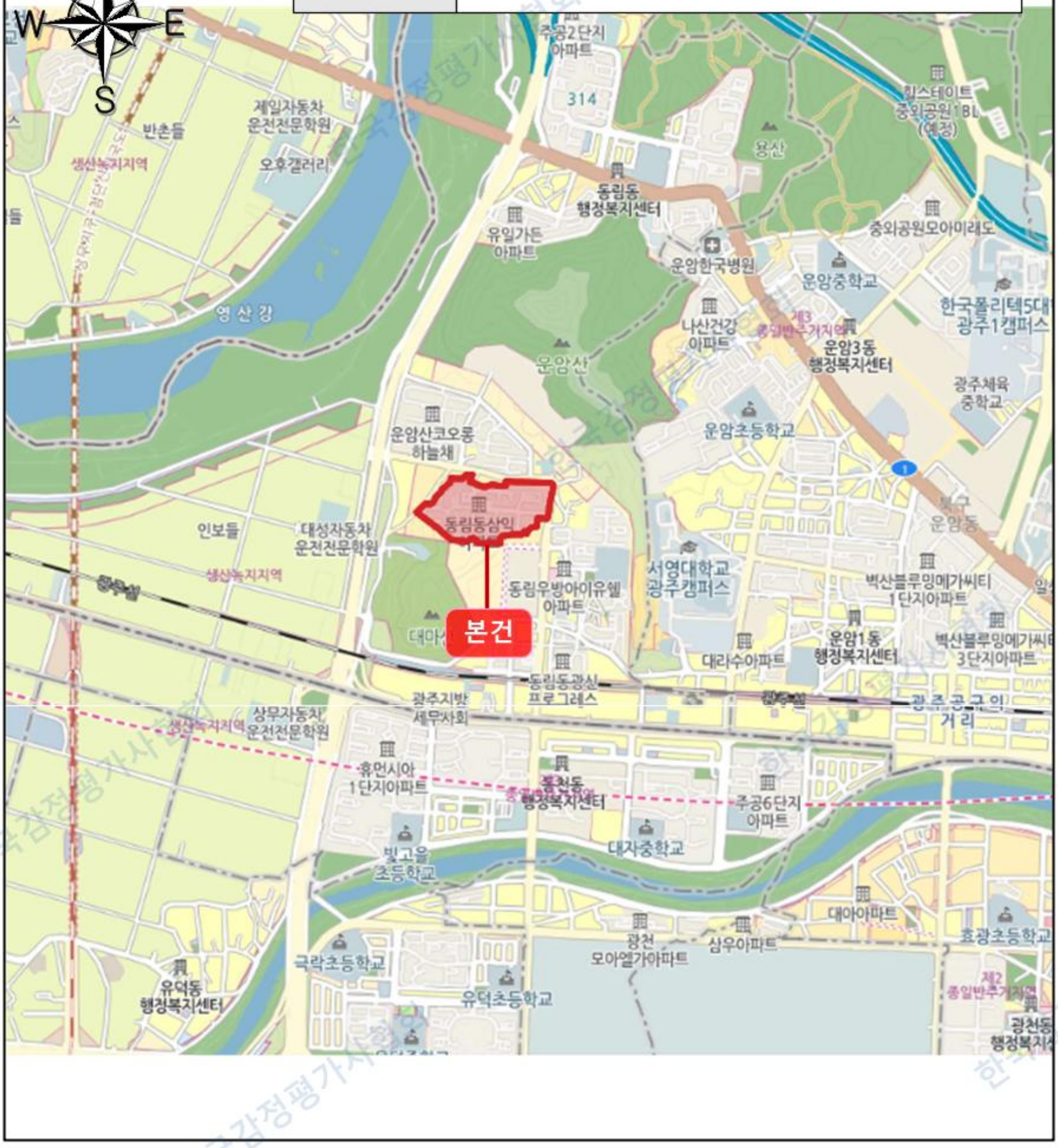
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

위 치 도

소 재 지	전남광주통합특별시 북구 동림동 645 삼익아파트



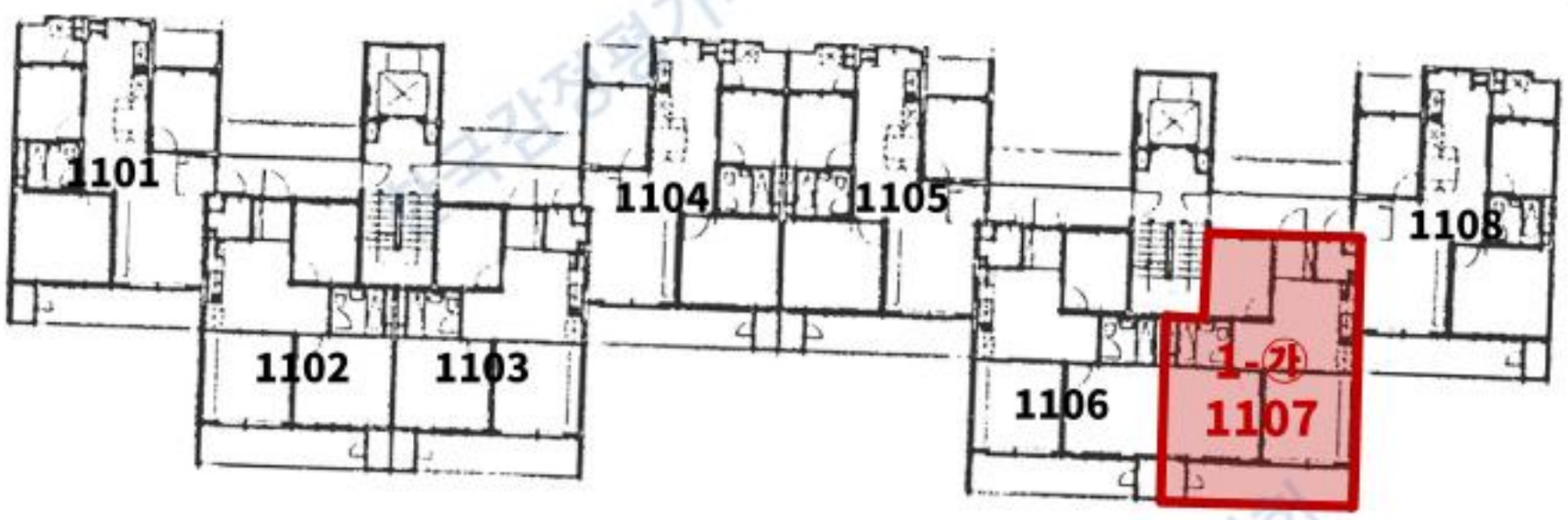
한국감정평가사협회

광명감정평가사사무소

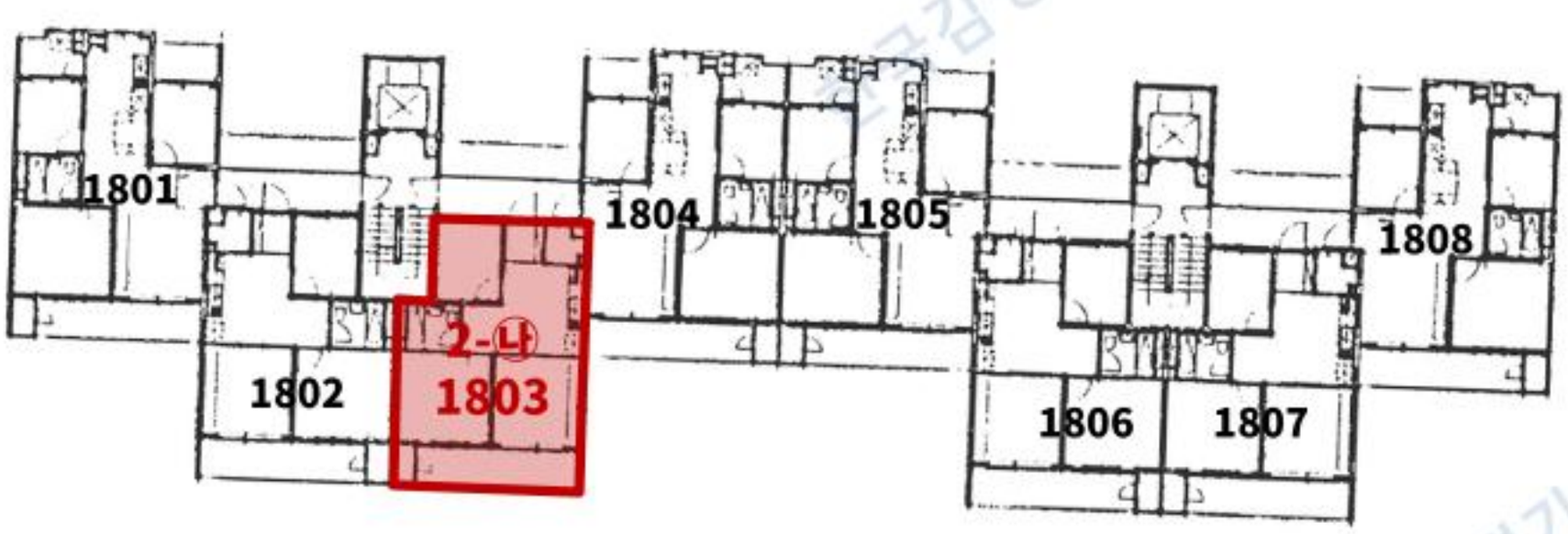
건 물 개 황 도

None Scale

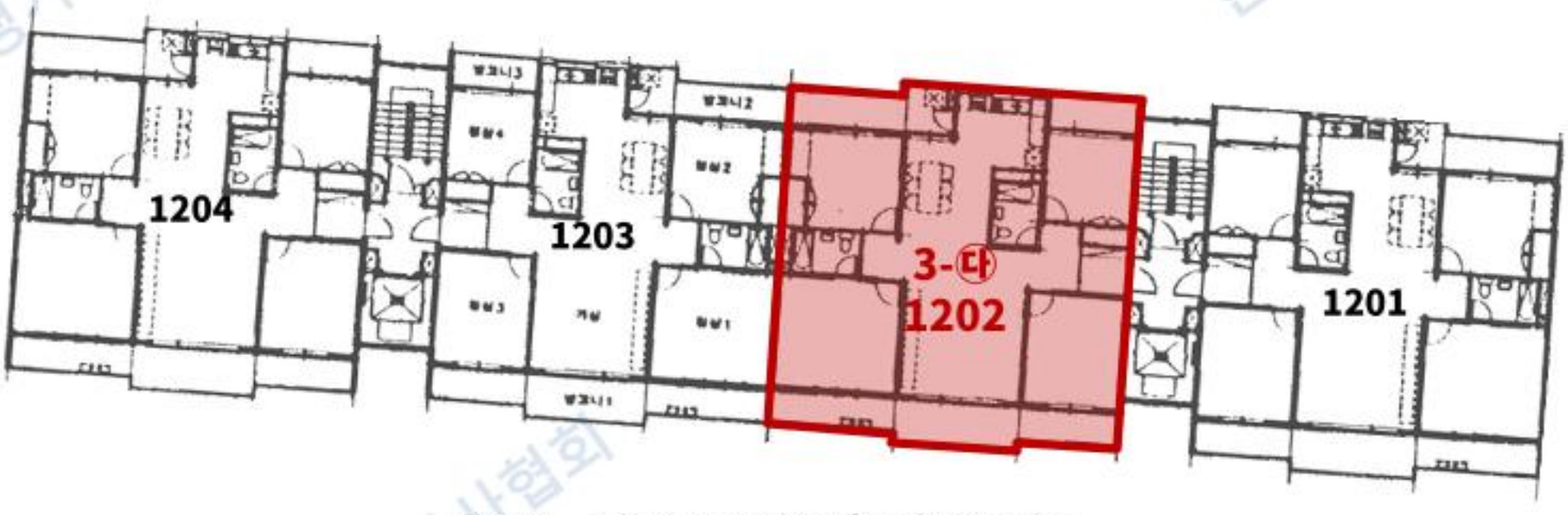




[1-㉮ : 제113동 제11층 제1107호]
52.89㎡ (공부상면적기준)



[2-㉯ : 제113동 제18층 제1803호]
52.89㎡ (공부상면적기준)



[3-㉰ : 제115동 제12층 제1202호]
126.96㎡ (공부상면적기준)

한국감정평가사협회

사 진 용 지



기호 1-㉮, 2-㉯ 전경



기호 1-㉮ 출입구

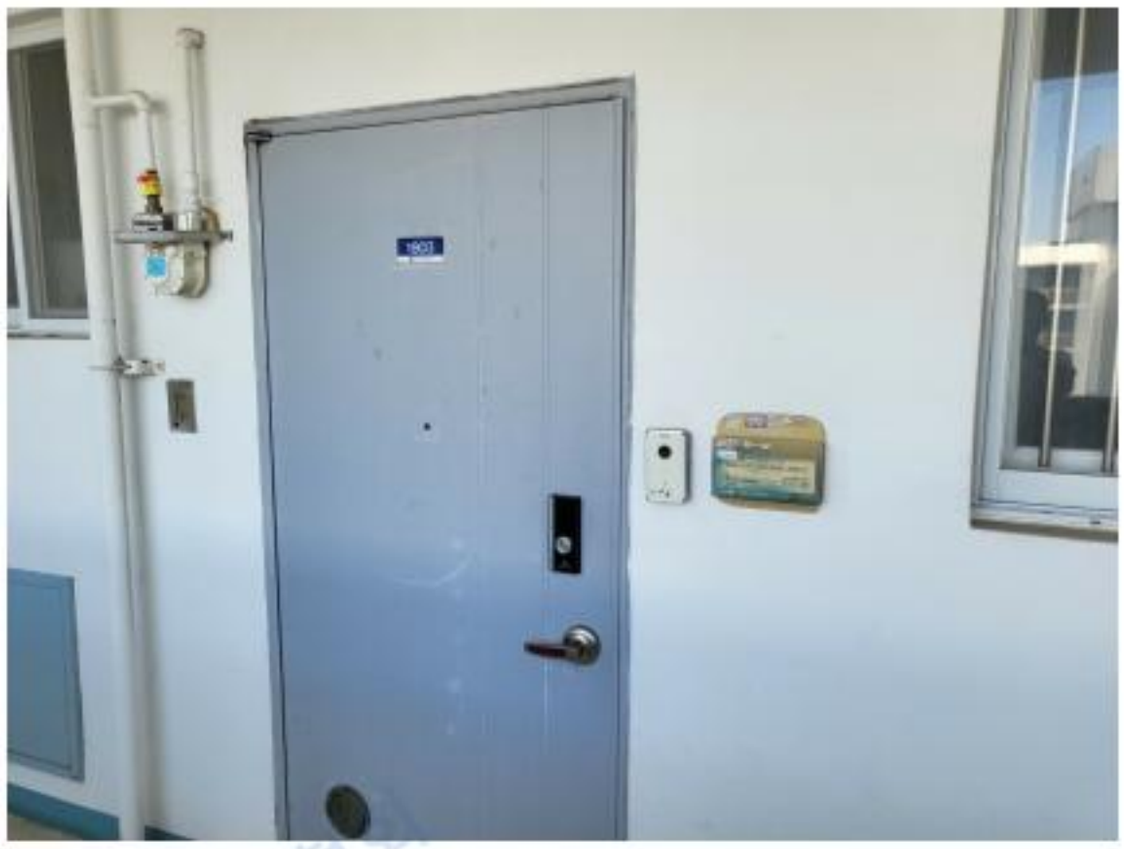


기호 1-㉮ 현관

사 진 용 지



기호 2-㉮ 출입구



기호 2-㉯ 현관

사 진 용 지



기호 3- ㉰ 전경



기호 3- ㉰ 출입구



기호 3- ㉰ 현관