p20261-70005

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
김우정 김 우 정

감정평가액	일억일천오백만원정 (₩115,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 김은희	감정평가 목적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김맹수 (2026타경32173)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 07. 20	2026. 07. 14 ~ 2026. 07. 20	2026. 07. 20

평가내용	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	아파트	1세대	-	115,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩115,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전남광주통합특별시 서구 양동 소재 '양동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '그린파크' 제101동 제15층 1503호에 대한 광주지방법원 경매13계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 7월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 7월 14일 ~ 2026년 7월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

-본건의 물건의 표시는 귀제시목록에 근거 하였음.

- 본건의 내부는 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 확인이 곤란하여, 현장조사 및 현황 표기 등에 의거 확인하였으며 당해 건물의 일반적인 상태를 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	전남광주통합특별시 서구 양동 321-20 그린파크 제101동 제15층 1503호	
도로명주소	전남광주통합특별시 서구 상무대로1224번길 14 (양동, 그린파크)	
주용도	아파트, 상가(생활편익시설) 261개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1996.07.30	
건물규모	층수	지하1층/지상 15층
	연면적	22,298 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	101동/15/15층 1503호	아파트	59.85	26.9705	86.8205	26.962	68.94
합계 (1개호)			59.85	26.9705	86.8205	26.962	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

한국감정평가사협회

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	양동 3**-**	10*/ 1*/1*층 1***	아파트	59.85	86.8205	115,000,000 (@1,920,000)	2026.01.19 (1996.07.30)	-
#2	양동 3**-**	10*/ 2/2층 2**	아파트	59.85	86.8205	111,000,000 (@1,850,000)	2024.11.26 (1996.07.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
광주 서구 아파트	-0.900% (0.99100)	거래시점 / 기준시점		2026.01.19/ 2026.07.20	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.12	100.0
			기준시점 당시 지수	2026.06	99.1
		산식		1 + (99.1 - 100.0) / 100.0 ≒ 0.991	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 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, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 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		
호별요인	층별 효용	-	1.01	본건은 사례대비 층별요인에서 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 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		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	-
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.010	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)			
			일련번호	단가 (원/전유㎡)							
가	101/15/15층 1503	59.85	#1	1,920,000	1.000	0.99100	1.010	1,920,000		114,912,000	115,000,000
합계		59.85	-	-	-	-	-	-		-	115,000,000

한국감정평가사협회

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유m²)	기타
본건 유사 아파트	기존 주택지대	소로변	1,800,000-2,000,000	
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m²) 전유	면적(m²) 분양	감정평가액(원) (원/전유m²)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	양동 3**-** 10*//1*/1*층 1****	아파트	59.85	86.8205	110,000,000 (@1,840,000)	2025.09.01 (1996.07.30)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	전남광주 서구 2025년 07월 ~ 2026년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	42,377,000,000	33,916,692,892	80.0	288	112	38.9

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제101동 제15층 제15층 1503호	59.85	26.962	115,000,000
합계		59.85	26.962	115,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

한국감정평가사협회

p20261-70005

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	그린파크 제101동 제15층 제15층 1503호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	전남광주통합특별시 서구 양동 [도로명주소] 전남광주통합특별시 서구 상무대로1224번길 14	321-20 그린파크 101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				1층 ~ 8층 각	913.52			
				9층	773.12			
				10층	773.12			
				11층 ~ 15층 각	632.72			
				지하층	774.92			
1	상동	321-20	대	제3종 일반주거지역	7,226			
가				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제15층 1503호	59.85	59.85	115,000,000	
				소유권	26.962			
				1.x ------	7,226 x----	26.962		
				대지권	7,226			
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	70,200,000	
						건 물:	46,800,000	
합 계							₩115,000,000.-	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

(2) 교통상황

(3) 건물의 구조

(4) 이용상태

(5) 설비내역

(6) 토지의 형상 및 이용상태

(7) 인접 도로상태등

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

양동 321-20 :도시지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
상대보호구역(2015-01-06)(광주양동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
주거환경개선지구(주거환경개선지구
사업완료구역)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>,
전통상업보존구역(유통산업발전법),토지거래계약에관한허가구역

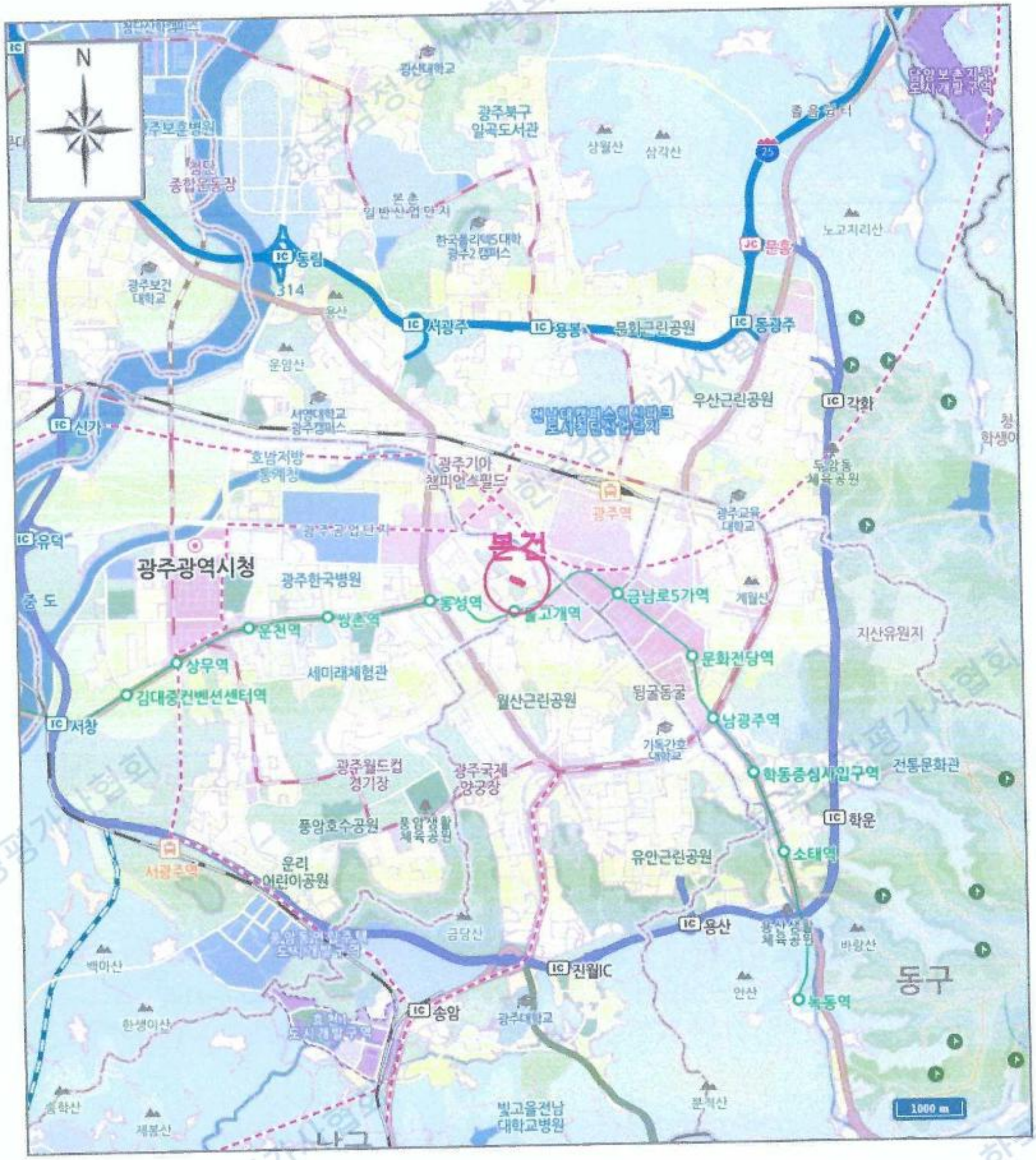
(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

p20261-70005

광 역 위 치 도

소 재 지	전남광주통합특별시 서구 양동 321-20 그린파크 제101동 제15층 제15층 1503호



p20261-70005

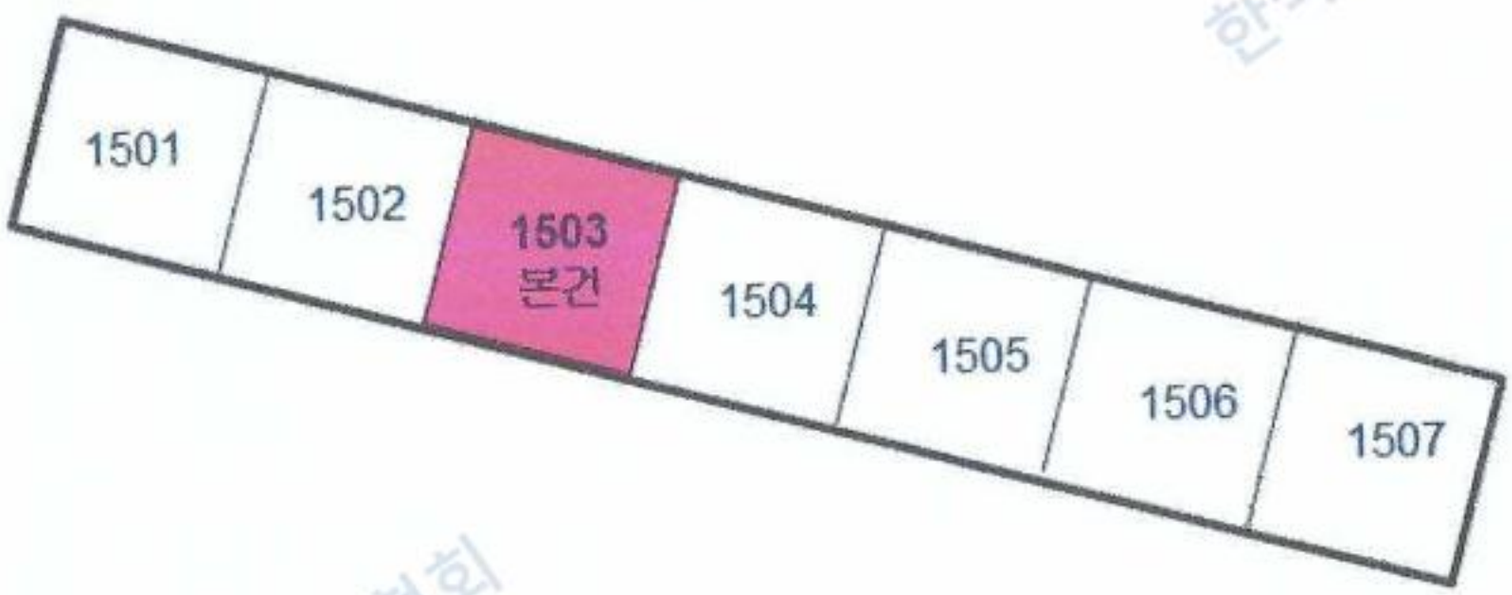
호별배치도

소 재 지	전남광주통합특별시 서구 양동 321-20 그린파크 제101동 제15층 제15층 1503호

축척없음



〈호별배치도〉



p20261-70005

사 진 용 지

소 재 지	전남광주통합특별시 서구 양동 321-20



본건 전경



본건 동



본건 공동출입문



본건