감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	최 경 식 소유물건 (2026 타경 32361)
의 뢰 인:	광주지방법원 사법보좌관 김 은 희
감정평가서번호:	남문 2608-0804

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.

남문감정평가사사무소

TEL. 062-962-9997 FAX. 062-574-9993

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 노 승 백 (인)

감정평가액	일십억팔천오백만원정(₩1,085,000,000.-)		
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 김 은 희	감정평가 목 적	경 매
제 출 처	경매1계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	최 경 식 (2026 타경 32361)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.10	2026.08.07 ~ 2026.08.10 / 2026.08.10

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	- 백	1,085,000,000
합 계					₩1,085,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 전남광주통합특별시 광산구 장덕동 소재 “장덕고등학교” 북동측 인근에 위치한 성덕마을 대방노블랜드3차아파트 제306동 제13층 제1303호에 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 2026.08.10.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

1)위치확인

본건의 위치확인은 호별 식별번호를 기준으로 하였으며, 본건 구분건물의 구조 및 내부 마감상태 등은 현장 답사시 이해관계인 부재 등으로 조사치 못하여 인근 평가사례 및 일반적인 이용상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기바람.

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		전남광주통합특별시 광산구 장덕동 1693 번지				
건물명		성덕마을대방노블랜드3차아파트				
용 도		아파트		사용승인일	2011.07.12.	
일련번호	동/층/호	전유면적(㎡)	공용면적(주)(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
가	제306동 제13층 제1303호	156.5054	31.9214	188.4268	80.64	-

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(전남광주통합특별시 광산구)

사례	소 재 지	명칭/동/층/호	전유면적(㎡)	거래금액 및 단가(원/㎡(전유면적당))	사례거래시점	비고
1	장덕동 1693	성덕마을대방노블랜드 3차아파트 제***동 제*층 제***호	156.5054	1,070,000,000 (@6,836,824)	2026.05.11	

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

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) 한국감정원이 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	99.0	2026.06	
사례 1)의 매매당시 가격지수	99.6	2026.04	
시점수정치	0.99398 (99.0 / 99.6)		

6. 가치형성요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

2) 개별요인 비교치 결정

일련번호	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
가	1.00	1.00	1.020	1.020	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)
가	1,070,000,000	1.00	0.99398	1.0200	156.5054 / 156.5054	1,084,829,772
비준가액(원)	**1,085,000,000**					

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 약 6,500,000원/㎡ ~ 7,200,000원/㎡ 수준임.

2. 인근 평가전례

(전남광주통합특별시 광산구)

소재지	명칭 및 동,층,호수	전유면적 (㎡)	평가총액	단가 (원/전유㎡)	사례 기준시점	평가목적
장덕동 1693	성덕마을대방노블랜드3차아파트 제***동 제*층 제***호	156.5054	910,000,000	5,814,495	2026.05.11	기타담보

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

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

대상		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제306동 제13층 제1303호	156.5054	1,085,000,000

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 광산구 장덕동	1693 성덕마을 대방 노블랜드 3차아파트 제306동	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 21층				
				1층	771.7204			
				2층	771.7204			
				3층	771.7204			
				4층	771.7204			
				5층	742.3004			
				6층	742.3004			
				7층	742.3004			
				8층	742.3004			
				9층	742.3004			
				10층	742.3004			
				11층	742.3004			
				12층	742.3004			
				13층	742.3004			
				14층	742.3004			
				15층	742.3004			
				16층	572.2835			
				17층	572.2835			
				18층	572.2835			
				19층	371.1502			
				20층	371.1502			
				21층	371.1502			
1	"	1693	대		28,832.8			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제13층 제1302호	156.5054	156.5054	1,085,000,000	
					28,832.8×			
				1. 소유권	80.64	80.64		

				대지권	28,832.8			

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 :	434,000,000	
						건 물 :	651,000,000	
	합 계						₩1,085,000,000.-	
			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 광산구 수완동 소재 "장덕고등학교" 북동측 인근에 위치한 성덕마을 대방노블랜드3차아파트 제306동 제13층 제1303호로서, 주변은 아파트, 상가 등이 혼재한 주거지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

제반차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통수단 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층건 중 13층 1303호로서,
외벽 : 돌붙임 및 시멘몰탈위 페인트마감,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등,
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

일반적인 급배수설비, 위생설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 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

부정형 평지로 아파트 부지임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 차량출입로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

—

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	전남광주통합특별시 광산구 장덕동 1693



No-Scale

호별배치도

1304	1303	1302	1301

성덕마을대방노블랜드 제306동 제13층 제1303호

사 진 용 지







