

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 광주광역시 북구 동림동 645 외 삼익아파트
111동 8층 802호 외 소재 물건
(2024-17875-A05)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: GS-1025-05014

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 가승

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

오치훈

감정평가액	일십칠억이백일십만원정(₩1,702,100,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신현각	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 의뢰목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.04	2025.05.28 ~ 2025.06.04	2025.06.05		
감 정 평 가 내 용	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	13개호 이	아파트	13개호 하 여	- 백	1,702,100,000
	합 계					₩1,702,100,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

감정평가개요

1. 평가목적

본건은 한국자산관리공사 광주전남지역본부장(가) 의뢰한 광주광역시 북구 동림동, 신안동, 문흥동, 광산구 도산동, 송정동, 우산동, 서구 치평동, 남구 진월동에 산재하여 위치하는 공동주택에 대한 공매(2024-17875-A05) 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 평가하되, 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사완료일인 2025.06.04.으로 하였음 .

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025.05.28.~2025.06.04. 실지조사 및 가격조사를 실시하였음.

4. 기타 참고사항

- 본건 평가시 적용한 소재지, 면적, 조건 등은 귀 감정의뢰서 및 각종 공부등을 근거로 하였음.
- 본건 내부조사는 대부분 이해관계인의 부재로 유사평가전례 및 탐문 등에 의거하여 조사하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 하여 감정평가였으니 참고하시기 바람.
- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번(호) 일부에 "***" 처리 하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

II

기본적사항의 확정(감정평가의 대상물건)

(광주광역시 북구)

본 건 기 호 2) 단 지 개 요			
소재지	동림동 645	건물명	삼익아파트
도로명주소	유림로 175		
주용도	아파트	사용승인일	1996-05-31
구 조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	규모	지하1층/지상16~20층
동 수	15개동	세대수	1,521

(광주광역시 북구)

본 건 기 호 2) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	동림동 645	제111동	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	아파트	지하1층/ 지상20층	1996-05-31

본 건 기 호 2)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
2	제111동 제8층 제802호	아파트	52.8900	15.0860	56909.00	56909분의 23.158

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 광산구)

본 건 기호 3) 단 지 개 요			
소재지	도산동 782 외 4필지	건물명	호반아파트
도로명주소	송도로162번길 11-6		
주용도	공동주택 (아파트)	사용승인일	1998-03-21
구 조	철근콘크리트 벽식 슬래브지붕	규모	지하1층/지상10~13층
동 수	4개동	세대수	462

(광주광역시 광산구)

본 건 기호 3) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)~(5)	도산동 782 외 4필지	제203동	철근콘크리트 벽식 슬래브지붕	공동주택 (아파트)	지하1층/ 지상13층	1998-03-21

본 건 기호 3)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
3	제203동 제1층 제107호	공동주택 (아파트)	59.9500	-	(1) 3526 (2) 2647 (3) 274 (4) 7669 (5) 1090	15206분의 33.6649

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 광산구)

본 건 기호 4) 단 지 개 요			
소재지	송정동 593 외11필지(현 외4필지)	건물명	모아임대아파트
도로명주소	송도로320번길 16-6		
주용도	아파트	사용승인일	1997-09-29
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규모	지하1층/지상10~13층
동 수	3개동	세대수	363

(광주광역시 광산구)

본 건 기호 4) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)~(5)	송정동 593 외11필지(현 외 4필지)	제103동	철근콘크리트조 슬래브지붕	아파트	지하1층/ 지상13층	1997-09-29

본 건 기호 4)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
4	제103동 제1층 제111호	아파트	59.5200	-	(1) 10601 (2) 25 (3) 3 (4) 300 (5) 90	11019분의 32.949

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 서구)

본 건 기호 7) 단 지 개 요			
소재지	치평동 1166-2	건물명	대우금호아파트
도로명주소	치평로 107		
주용도	아파트	사용승인일	1998-02-07
구 조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	규모	지하1층/지상19~20층
동 수	12개동	세대수	1,382

(광주광역시 서구)

본 건 기호 7) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	치평동 1166-2	제102동	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	아파트	지하1층/ 지상20층	1998-02-07

본 건 기호 7)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
7	제102동 제14층 제1402호	아파트	59.9400	19.2890	47,592.9	47592.9분의 33.227

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 서구)

본 건 기호 11) 단 지 개 요			
소재지	치평동 1166-7	건물명	호반아파트
도로명주소	상무공원로 128		
주용도	아파트	사용승인일	1998-01-08
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규모	지하1층/지상14~17층
동 수	4개동	세대수	356

(광주광역시 서구)

본 건 기호 11) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	치평동 1166-7	제105동	철근콘크리트조 슬래브지붕	아파트	지하1층/ 지상15층	1998-01-08

본 건 기호 11)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
11	제105동 제15층 제1502호	아파트	59.9100	22.5200	12,459.1	12459.1분의 33.55

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 서구)

본 건 기호 12) 단 지 개 요			
소재지	치평동 1166-7	건물명	호반아파트
도로명주소	상무공원로 128		
주용도	아파트	사용승인일	1998-01-08
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규모	지하1층/지상14~17층
동 수	4개동	세대수	356

(광주광역시 서구)

본 건 기호 12) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	치평동 1166-7	제102동	철근콘크리트조 슬래브지붕	아파트	지하1층/ 지상14층	1998-01-08

본 건 기호 12)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
12	제102동 제3층 제302호	아파트	59.9100	22.5200	12,459.1	12459.1분의 33.55

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 남구)

본 건 기호 17), 18) 단 지 개 요			
소재지	진월동 388 외1필지	건물명	호반아파트
도로명주소	서문대로663번안길 2		
주용도	아파트	사용승인일	1999-06-22
구 조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	규모	지하2층/지상12~13층
동 수	2개동	세대수	327

(광주광역시 남구)

본 건 기호 17), 18) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1), (2)	진월동 388 외1필지	제102동	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	아파트	지하2층/ 지상12층	1999-06-22

본 건 기호 17), 18)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
17	제102동 제1층 제107호	아파트	32.1600	26.5620	(1) 3022 (2) 2318	5340분의 15.5749
18	제102동 제2층 제201호	아파트	32.1600	26.5620	(1) 3022 (2) 2318	5340분의 15.5749

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 남구)

본 건 기호 20) 단 지 개 요			
소재지	진월동 388 외1필지	건물명	호반아파트
도로명주소	금당로2길 4-13		
주용도	아파트	사용승인일	1999-06-22
구 조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	규모	지하2층/지상12~13층
동 수	2개동	세대수	327

(광주광역시 남구)

본 건 기호 20) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1), (2)	진월동 388 외1필지	제101동	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	아파트	지하2층/ 지상13층	1999-06-22

본 건 기호 20)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
20	제101동 제1층 제107호	아파트	32.1600	26.5620	(1) 3022 (2) 2318	5340분의 15.5749

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 광산구)

본 건 기호 22) 단 지 개 요			
소재지	우산동 1572-5	건물명	동산아파트
도로명주소	월곡산정로 20-49		
주용도	아파트	사용승인일	1991-12-17
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규모	지하1층/지상11~15층
동 수	3개동	세대수	413

(광주광역시 광산구)

본 건 기호 22) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	우산동 1572-5	제103동	철근콘크리트조 슬래브지붕	아파트	지하1층/ 지상15층	1991-12-17

본 건 기호 22)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
22	제103동 제1층 제103호	아파트	59.6100	20.7580	12,867.4	12867.40분의 29.53

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 북구)

본 건 기호 26) 단 지 개 요			
소재지	문흥동 1010-8	건물명	중흥아파트
도로명주소	천지인로173번길 10		
주용도	아파트	사용승인일	1994-02-28
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규모	지하1층/지상15층
동 수	3개동	세대수	484

(광주광역시 북구)

본 건 기호 26) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	문흥동 1010-8	제301동	철근콘크리트조 슬래브지붕	아파트	지하1층/ 지상15층	1994-02-28

본 건 기호 26)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
26	제301동 제9층 제901호	아파트	59.9700	16.2050	16,065.7	16065.7분의 32.513

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 북구)

본 건 기호 27) 단 지 개 요			
소재지	동림동 26-1	건물명	우미아파트
도로명주소	북문대로201번길 30		
주용도	아파트	사용승인일	1991-10-29
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규모	지하1층/지상20층
동 수	4개동	세대수	600

(광주광역시 북구)

본 건 기호 27) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	동림동 26-1	제105동	철근콘크리트조 슬래브지붕	아파트	지하1층/ 지상20층	1991-10-29

본 건 기호 27)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
27	제105동 제8층 제803호	아파트	59.7700	21.9100	16,504.0	16504000분의 26866

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 북구)

본 건 기호 28) 단 지 개 요			
소재지	신안동 351-11 외1필지	건물명	중흥파크
도로명주소	서암대로 66		
주용도	아파트	사용승인일	1986-12-16
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규모	지상12~13층
동 수	2개동	세대수	250

(광주광역시 북구)

본 건 기호 28) 1동의 개 요						
기호	소재지	동	구조	용도	층수	사용승인일
(1)	신안동 351-11 외1필지	제2동	철근콘크리트조 슬래브지붕	아파트	지상12층	1986-12-16

본 건 기호 28)						
기호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권의 목적인 토지의 면적(㎡)	대지권의 비율
28	제2동 제12층 제1202호	아파트	59.3700	9.7470	(1) 5796 (2) 268	6064분의 23.68

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

III

감정평가의 대상물건의 현황

요 항 표(기호 2)	
위치	본건은 광주광역시 북구 동림동 소재 "한울초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주변은 공동주택(아파트 등), 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 지하1층/지상20층 건물(제111동)내 단위세대(제8층 제802호)로서, 사용승인일 : 1996-05-31 외벽 : 모르타르 페인팅, 창호 : 새시창호임.
이용상태	아파트(전유면적 : 52.89㎡)임.
설비내역	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전 등 소방설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	경사지대내 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 "공동주택(아파트) 건부지"임.
인접도로상태등	본건 단지 북측 및 동측으로 왕복4차선의 아스팔트 포장도로, 북서측으로 노폭 약 4M의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며 이를 통해 본건 단지 내 포장도로와 접속되어 있음.
토지이용계획 및 제한상태	제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역임.
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 3)	
위치	본건은 광주광역시 광산구 도산동 소재 "송정초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주변은 공동주택(아파트), 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트벽식 슬래브지붕 지하1층/지상13층 건물(제203동)내 단위세대(제1층 제107호)로서, 사용승인일 : 1998-03-21 외벽 : 모르타르 페인팅 마감, 창호 : 새시창호임.
이용상태	공동주택(아파트)(전유면적 : 59.95㎡)임.
설비내역	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전 등 소방설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 5필지 일단의 사다리형의 "공동주택(아파트)건부지"임.
인접도로상태등	단지 4면으로 공도에 접하며 이는 단지 북동측과 북서측에 개설된 진입도로와 접속되어 있음.
토지이용계획 및 제한상태	기호 (1) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법) 기호 (2) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 3)	
토지이용계획 및 제한상태	기호 (3) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법) 기호 (4) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제2종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법) 기호 (5) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 4)	
위치	본건은 광주광역시 광산구 송정동 소재 "마이스터고등학교" 남동측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주변은 공동주택(아파트), 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상13층 건물(제103동)내 단위세대(제1층 제111호)로서, 사용승인일 : 1997-09-29 외벽 : 모르타르 페인팅 마감, 창호 : 새시창호임.
이용상태	아파트(전유면적 : 59.52㎡)임.
설비내역	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전 등 소방설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 5필지 일단의 부정형의"아파트 건부지"임.
인접도로상태등	본건 단지 4면으로 공도에 접하며 단지 북서측과 남동측의 진입도로와 접속되어 있음.
토지이용계획 및 제한상태	기호 (1) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법) 기호 (2) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 4)	
토지이용계획 및 제한상태	기호 (3) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통산업보존구역(유통산업발전법) 기호 (4) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통산업보존구역(유통산업발전법) 기호 (5) : 제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통산업보존구역(유통산업발전법)
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 7)	
위치	본건은 광주광역시 서구 치평동 소재 "광주광역시청" 남서측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주위는 대단위 아파트단지로 형성된 상무지구내 주거지대이고 단지 동측은 상업 및 업무용부동산이 형성된 상업지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 지하1층/지상20층 건물(제102동)내 단위세대(제14층 제1402호)로서, 사용승인일 : 1998-02-07 외벽 : 콘크리트위 페인팅, 창호 : 새시창호임.
이용상태	아파트(전유면적 : 59.94㎡)임.
설비내역	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비, 도시가스설비, 화재탐지 및 경보설비, 지하주차장 등이 구비 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 "아파트 건부지"임.
인접도로상태등	본건 단지 동측으로 왕복4차선의 아스팔트 포장도로와 접하며, 단지 서측 및 남측으로 보행자 전용도로에 접함.
토지이용계획 및 제한상태	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역((창의유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-12-26)(계수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-12-26)(계수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(창의유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제2종구역<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 11, 12)	
위치	본건은 광주광역시 서구 치평동 소재 "계수초등학교" 서측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건은 상무택지개발지구내 아파트단지로서, 주변은 대단위 아파트단지, 어린이공원, 공공교육시설 등이 소재하는 주거지대이며, 제반 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조(기호 11)	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상15층 건물(제105동)내 단위세대(제15층 제1502호)로서, 사용승인일 : 1998-01-08 외벽 : 모르타르 위 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
건물의 구조(기호 12)	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상14층 건물(제102동)내 단위세대(제3층 제302호)로서, 사용승인일 : 1998-01-08 외벽 : 모르타르 위 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
이용상태	공히 아파트(전유면적 : 59.91㎡)임.
설비내역	공히 일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	본건 단지는 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 장방형의 "아파트 건부지"임.
인접도로상태등	본건 단지 남측, 서측(주진출입로와 접속)으로 광대로, 동측으로 보행자전용도로에 각각 접함.
토지이용계획 및 제한상태	도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 상대보호구역(2017-12-26)(계수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-12-26)(계수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제2종구역<군용비행장 · 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 17, 18, 20)	
위치	본건은 광주광역시 남구 진월동 소재 "동성중학교" 북서측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주변은 공동주택(아파트), 단독주택 및 근린생활시설, 공공교육시설 등이 소재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조(기호 17)	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 지하2층/지상12층 건물(제102동)내 단위세대(제1층 제107호)로서, 사용승인일 : 1999-06-22 외벽 : 시멘트모르타르 위 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
건물의 구조(기호 18)	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 지하2층/지상12층 건물(제102동)내 단위세대(제2층 제201호)로서, 사용승인일 : 1999-06-22 외벽 : 시멘트모르타르 위 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
건물의 구조(기호 20)	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 지하2층/지상13층 건물(제101동)내 단위세대(제1층 제107호)로서, 사용승인일 : 1999-06-22 외벽 : 시멘트모르타르 위 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
이용상태	공히 아파트(전유면적 : 32.16㎡)임.
설비내역	공히 일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 구비 되어있음.
토지의 형상 및 이용상태	본건 단지내 제101동과 제102동은 경사지대내 자체지반 계단식으로 평탄하게 조성된 부정형의 "아파트 건부지"임.
인접도로상태등	공히 공도에 접하며 이는 단지내 진입도로와 접속되어 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 17, 18, 20)	
토지이용계획 및 제한상태	기호 (1) : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 기호 (2) : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>
공부와의 차이	--
기타참고사항	본건 단지내 제101동과 제102동은 공도를 사이에 두고 이격되어 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 22)	
위치	본건은 광주광역시 광산구 우산동 소재 "어등초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주변은 공동주택(아파트), 근린생활시설, 공공교육시설 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상15층 건물(제103동)내 단위세대(제1층 제103호)로서, 사용승인일 : 1991-12-17 외벽 : 모르타르 및 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
이용상태	아파트(전유면적 : 59.61㎡)임.
설비내역	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지 등 소방설비, 난방설비 등이 구비 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	경사지대내 남서측 도로 대비 고지로서 자체지반 대체로 평탄한 유사사다리형의 "아파트 건부지"임.
인접도로상태등	본건 단지 남서측으로 노폭 약8~10M의 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 제한상태	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(2019-12-27)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(완료)<택지개발촉진법>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)임.
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 26)	
위치	본건은 광주광역시 북구 문흥동 소재 "문흥중앙초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주변은 공동주택(아파트) 및 근린생활시설, 공공교육시설, 공원시설 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상15층 건물(제301동)내 단위세대(제9층 제901호)로서, 사용승인일 : 1994-02-28 외벽 : 시멘트 모르타르 위 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
이용상태	아파트(전유면적 : 59.97㎡)임.
설비내역	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 구비 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	경사지대내 자체지반 대체로 평탄한 사다리형의 "아파트 건부지"임.
인접도로상태등	본건 단지 남측과 서측으로 아스팔트 포장의 공도에 접함.
토지이용계획 및 제한상태	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-07-29)(문흥중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문흥중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(사업완료지구)<택지개발촉진법>, 전통산업보존구역(유통산업발전법)임.
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 27)	
위치	본건은 광주광역시 북구 동림동 소재 "동림초등학교" 남동측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주변은 공동주택(아파트), 공원시설, 근린생활시설, 공공편익시설 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상20층 건물(제105동)내 단위세대(제8층 제803호)로서, 사용승인일 : 1991-10-29 외벽 : 모르타르 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
이용상태	아파트(전유면적 : 59.77㎡)임.
설비내역	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 구비 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	경사지대내 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 "아파트 건부지"임.
인접도로상태등	본건 단지 북측으로 간선도로인 "북문대로"에 접하며, 단지 서측, 남측, 동측으로 접하는 "북문대로201번길"을 통하여 아파트 진입로와 접속됨.
토지이용계획 및 제한상태	제3종일반주거지역, 시가지경관지구, 대로1류(폭 35m~40m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요 항 표(기호 28)	
위치	본건은 광주광역시 북구 운암동 소재 "광주지방기상청" 남동측 인근에 위치하고 있음.
주위환경	본건 주변은 공동주택(아파트), 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통시됨.
교통상황	본건 단지까지 제반 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장과 정비된 간선도로망이 입지하여 일반적인 교통상황은 무난한 편임.
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상12층 건물(제2동)내 단위세대(제12층 제1202호)로서, 사용승인일 : 1986-12-16 외벽 : 시멘트 모르타르 위 페인트 마감 등, 창호 : 새시창호임.
이용상태	아파트(전유면적 : 59.37㎡)임.
설비내역	일반적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 구비 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	서측 및 남측 인접지와 북동측의 간선도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형의"아파트 건부지"임.
인접도로상태등	본건 단지 북동측으로 간선도로인 "서암대로"에 접하며, 단지 북서측 및 남서측에 개설된 "금호로 24번길"을 통하여 단지내 진출입로와 접속되어 있음.
토지이용계획 및 제한상태	기호 (1) : 제3종일반주거지역, 준주거지역, 시가지경관지구, 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법) 기호 (2) : 제3종일반주거지역, 준주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 전통상업보존구역(유통산업발전법)
공부와의 차이	--
기타참고사항	--

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

IV

감정평가의 근거법령 및 방법

1. 감정평가의 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

3. 평가방법

가. 일반적인 감정평가방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

나. 본건에 적용한 감정평가방법

본 건의 구분건물은 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

V 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 아파트의 가격수준

기호	용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비고
기호 2)	아파트	기준층	2,000,000 내외	-
기호 3)	아파트	기준층	2,400,000 내외	-
기호 4)	아파트	기준층	2,300,000 내외	-
기호 7)	아파트	기준층	4,000,000 내외	-
기호 11), 12)	아파트	기준층	3,800,000 내외	-
기호 17), 18), 20)	아파트	기준층	1,800,000 내외	-
기호 22)	아파트	기준층	2,100,000 내외	-
기호 26)	아파트	기준층	2,200,000 내외	-
기호 27)	아파트	기준층	1,800,000 내외	-
기호 28)	아파트	기준층	1,500,000 내외	-

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

2. 인근 아파트의 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서)

(광주광역시 북구, 서구, 광산구, 남구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
거1	동림동 645	삼익아파트 제113동 제18층 제18**호	아파트	52.8900	2024-11-26	105,000,000	1,985,252
					1996-05-31		
거2	동림동 645	삼익아파트 제110동 제17층 제17**호	아파트	52.8900	2024-07-03	103,000,000	1,947,438
					1996-05-31		
거3	도산동 782	호반아파트 제202동 제8층 제8**호	아파트	59.9500	2025-05-17	143,000,000	2,385,321
					1998-03-21		
거4	도산동 782 외4필지	호반아파트 제201동 제6층 제6**호	아파트	59.9500	2025-04-08	150,000,000	2,502,085
					1998-03-21		
거5	송정동 593 외11필지	모아아파트 제101동 제6층 제6**호	아파트	59.5200	2024-12-14	136,000,000	2,284,946
					1997-09-29		
거6	송정동 593 외11필지	모아아파트 제102동 제8층 제8**호	아파트	59.5200	2024-09-11	137,500,000	2,310,148
					1997-09-29		
거7	치평동 1166-2	금호대우아파트 제111동 제18층 제18**호	아파트	59.9400	2025-05-20	244,000,000	4,070,737
					1998-02-07		
거8	치평동 1166-2	금호대우아파트 제112동 제19층 제19**호	아파트	59.9400	2025-04-06	230,000,000	3,837,171
					1998-02-07		
거9	치평동 1166-7	호반아파트 제102동 제10층 제10**호	아파트	59.9100	2025-03-25	230,000,000	3,839,092
					1998-01-08		

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 북구, 서구, 광산구, 남구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
거10	치평동 1166-7	호반아파트 제101동 제9층 제9**호	아파트	59.9100	2024-06-11	215,000,000	3,588,716
					1998-01-08		
거11	진월동 388 외1필지	호반아파트 제101동 제8층 제8**호	아파트	32.1600	2025-02-12	58,000,000	1,803,483
					1999-06-22		
거12	진월동 388 외1필지	호반아파트 제102동 제10층 제10**호	아파트	32.1600	2025-02-19	58,500,000	1,819,030
					1999-06-22		
거13	우산동 1572-5	동산아파트 제101동 제9층 제9**호	아파트	59.6100	2025-03-18	127,500,000	2,138,903
					1991-12-17		
거14	우산동 1572-5	동산아파트 제101동 제10층 제10**호	아파트	59.6100	2025-02-10	125,000,000	2,096,964
					1991-12-17		
거15	문흥동 1010-8	중흥아파트 제303동 제9층 제9**호	아파트	59.9700	2025-04-11	139,000,000	2,317,826
					1994-02-28		
거16	문흥동 1010-8	중흥아파트 제303동 제9층 제9**호	아파트	59.9700	2024-12-27	131,000,000	2,184,426
					1994-02-28		
거17	동림동 26-1	우미아파트 제102동 제17층 제17**호	아파트	59.7900	2025-04-07	110,000,000	1,839,773
					1991-10-29		
거18	동림동 26-1	우미아파트 제102동 제9층 제9**호	아파트	59.7900	2025-02-15	110,000,000	1,839,773
					1991-10-29		

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 북구, 서구, 광산구, 남구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
거19	신안동 351-11 외1필지	중흥파크 제1동 제12층 제12**호	아파트	59.3700	2025-04-07	88,500,000	1,490,652
					1986-12-16		
거20	신안동 351-11 외1필지	중흥파크 제2동 제10층 제10**호	아파트	59.3700	2024-07-11	95,000,000	1,600,135
					1986-12-16		

※ 사례의 매매가격 및 매매시점은 해당자료의 출처를 기준하였고, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 일괄거래 및 미등기 거래 사례는 감정평가정보체계상의 신고금액을 기준으로 구분하였음.

3. 인근 아파트의 평가선례(출처 : 한국감정평가사협회)

(광주광역시 북구, 서구, 광산구, 남구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)	평가 목적
					사용승인일			
평1	동림동 645	삼익아파트 제114동 제20층 제20**호	아파트	52.8900	2025-02-28	105,000,000	1,985,252	법원 경매
					1996-05-31			
평2	도산동 782 외4필지	호반아파트 제203동 제2층 제2**호	아파트	59.9500	2025-04-09	138,000,000	2,301,918	법원 경매
					1998-03-21			
평3	치평동 1166-2	대우금호아파트 제102동 제9층 제9**호	아파트	59.9400	2025-03-19	224,000,000	3,737,070	법원 경매
					1998-02-07			
평4	치평동 1166-7	호반아파트 제103동 제11층 제11**호	아파트	59.9100	2024-07-31	239,000,000	3,989,317	법원 경매
					1998-01-08			

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

(광주광역시 북구, 서구, 광산구, 남구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)	평가 목적
					사용승인일			
평5	진월동 388 외1필지	호반아파트 제102동 제9층 제9**호	아파트	32.1600	2025-04-29	52,000,000	1,616,915	법원 경매
					1999-06-22			
평6	우산동 1572-5	동산아파트 제101동 제9층 제9**호	아파트	59.6100	2024-11-11	130,000,000	2,180,842	법원 경매
					1991-12-17			
평7	문흥동 1010-8	중흥아파트 제301동 제11층 제11**호	아파트	59.9700	2024-02-11	139,000,000	2,317,826	공매 (국세, 지방 세)
					1994-02-28			
평8	동림동 26-1	우미아파트 제103동 제18층 제18**호	아파트	59.7900	2025-03-17	111,000,000	1,856,498	법원 경매
					1991-10-29			
평9	신안동 351-11 외1필지	신안중흥파크 제2동 제12층 제12**호	아파트	59.3700	2025-03-10	94,000,000	1,583,291	공매 (국세, 지방 세)
					1986-12-16			
평10	송정동 593	모아임대아파트 제103동 제13층 제13**호	아파트	59.5200	2024-03-05	138,000,000	2,318,548	공매 (국세, 지방 세)
					1997-03-18			

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

VI

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 기본산식은 다음과 같음.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

(광주광역시 북구, 서구, 광산구, 남구)

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
거1	동림동 645	삼익아파트 제113동 제18층 제18**호	아파트	52.8900	2024-11-26	105,000,000	1,985,252
거4	도산동 782 외4필지	호반아파트 제201동 제6층 제6**호	아파트	59.9500	2025-04-08	150,000,000	2,502,085
거5	송정동 593 외11필지	모아아파트 제101동 제6층 제6**호	아파트	59.5200	2024-12-14	136,000,000	2,284,946
거7	치평동 1166-2	금호대우아파트 제111동 제18층 제18**호	아파트	59.9400	2025-05-20	244,000,000	4,070,737
거9	치평동 1166-7	호반아파트 제102동 제10층 제10**호	아파트	59.9100	2025-03-25	230,000,000	3,839,092
거9	치평동 1166-7	호반아파트 제102동 제10층 제10**호	아파트	59.9100	2025-03-25	230,000,000	3,839,092
거11	진월동 388 외1필지	호반아파트 제101동 제8층 제8**호	아파트	32.1600	2025-02-12	58,000,000	1,803,483
거11	진월동 388 외1필지	호반아파트 제101동 제8층 제8**호	아파트	32.1600	2025-02-12	58,000,000	1,803,483
거11	진월동 388 외1필지	호반아파트 제101동 제8층 제8**호	아파트	32.1600	2025-02-12	58,000,000	1,803,483
거13	우산동 1572-5	동산아파트 제101동 제9층 제9**호	아파트	59.6100	2025-03-18	127,500,000	2,138,903
거15	문흥동 1010-8	중흥아파트 제303동 제9층 제9**호	아파트	59.9700	2025-04-11	139,000,000	2,317,826
거17	동림동 26-1	우미아파트 제102동 제17층 제17**호	아파트	59.7900	2025-04-07	110,000,000	1,839,773
거19	신안동 351-11 외1필지	중흥파크 제1동 제12층 제12**호	아파트	59.3700	2025-04-07	88,500,000	1,490,652

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

4. 시점수정

시점수정은 비교사례의 거래일자과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였음.

가. 한국부동산원 통계지수

[전국주택가격동향조사] - [유형별 매매가격지수]

(광주광역시 광산구 아파트 매매가격지수)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	비고
2025	93.5	93.5	93.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	95.1	95.0	94.9	94.8	94.8	94.5	94.2	94.1	94.0	93.9	93.7	93.7	-
2023	99.1	97.6	96.3	95.7	95.4	95.2	95.1	95.1	95.2	95.3	95.2	95.2	-

2021.06 = 100

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

[전국주택가격동향조사] - [유형별 매매가격지수]

(광주광역시 북구 아파트 매매가격지수)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	비고
2025	93.5	93.5	93.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	95.1	95.0	94.9	94.8	94.8	94.5	94.2	94.1	94.0	93.9	93.7	93.7	-
2023	99.1	97.6	96.3	95.7	95.4	95.2	95.1	95.1	95.2	95.3	95.2	95.2	-

2021.06 = 100

[전국주택가격동향조사] - [유형별 매매가격지수]

(광주광역시 남구 아파트 매매가격지수)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	비고
2025	93.5	93.5	93.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	95.1	95.0	94.9	94.8	94.8	94.5	94.2	94.1	94.0	93.9	93.7	93.7	-
2023	99.1	97.6	96.3	95.7	95.4	95.2	95.1	95.1	95.2	95.3	95.2	95.2	-

2021.06 = 100

[전국주택가격동향조사] - [유형별 매매가격지수]

(광주광역시 서구 아파트 매매가격지수)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	비고
2025	100.2	100.1	100.0	99.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	101.2	101.0	101.0	100.9	100.7	100.6	100.6	100.5	100.5	100.4	100.4	100.4	-
2023	105.7	104.6	103.7	102.8	102.2	101.8	101.4	101.3	101.3	101.4	101.4	101.4	-

2021.06 = 100

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 시점수정치산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

본건기호	사례기호	유형 지역 기간	계산식	시점수정치
2)	거1	아파트 지역 : 광주광역시 북구 (24.11.26~25.06.04)	거래시점 : 2024.11.26, 2024년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2024.11.26 매매 가격지수 (적용:2024년 10월) : 100.8 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.8 시점수정치 : $99.8/100.8 \approx 0.99008$	0.99008
3)	거4	아파트 지역 : 광주광역시 광산구 (25.04.08~25.06.04)	거래시점 : 2025.04.08, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2025.04.08 매매 가격지수 (적용:2025년 03월) : 100.0 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/100.0 \approx 0.99700$	0.99700
4)	거5	아파트 지역 : 광주광역시 광산구 (24.12.14~25.06.04)	거래시점 : 2024.12.14, 2024년11월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2024.12.14 매매 가격지수 (적용:2024년 11월) : 100.5 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/100.5 \approx 0.99204$	0.99204

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

본건기호	사례기호	유형 지역 기간	계산식	시점수정치
7)	거7	아파트 지역 : 광주광역시 서구 (25.05.20~25.06.04)	거래시점 : 2025.05.20, 2025년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2025.05.20 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.5 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.5 시점수정치 : $99.5/99.5 \approx 1.00000$	1.00000
11), 12)	거9	아파트 지역 : 광주광역시 서구 (25.03.25~25.06.04)	거래시점 : 2025.03.25, 2025년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2025.03.25 매매 가격지수 (적용:2025년 02월) : 100.1 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.5 시점수정치 : $99.5/100.1 \approx 0.99401$	0.99401
17), 18), 20)	거11	아파트 지역 : 광주광역시 남구 (25.02.12~25.06.04)	거래시점 : 2025.02.12, 2025년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2025.02.12 매매 가격지수 (적용:2025년 01월) : 100.8 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.5 시점수정치 : $99.5/100.8 \approx 0.98710$	0.98710
22)	거13	아파트 지역 : 광주광역시 광산구 (25.03.18~25.06.04)	거래시점 : 2025.03.18, 2025년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2025.03.18 매매 가격지수 (적용:2025년 02월) : 100.2 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/100.2 \approx 0.99501$	0.99501

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

본건기호	사례기호	유형 지역 기간	계산식	시점수정치
26)	거15	아파트 지역 : 광주광역시 북구 (25.04.11~25.06.04)	거래시점 : 2025.04.11, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2025.04.11 매매 가격지수 (적용:2025년 03월) : 100.0 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.8 시점수정치 : $99.8/100.0 \approx 0.99800$	0.99800
27)	거17	아파트 지역 : 광주광역시 북구 (25.04.07~25.06.04)	거래시점 : 2025.04.07, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2025.04.07 매매 가격지수 (적용:2025년 03월) : 100.0 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.8 시점수정치 : $99.8/100.0 \approx 0.99800$	0.99800
28)	거19	아파트 지역 : 광주광역시 북구 (25.04.07~25.06.04)	거래시점 : 2025.04.07, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.04, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04 월 지수를 적용함 2025.04.07 매매 가격지수 (적용:2025년 03월) : 100.0 2025.06.04 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 99.8 시점수정치 : $99.8/100.0 \approx 0.99800$	0.99800

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인의 비교

■ 비교항목

조건	세부항목	비고
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	-
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	-
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 2) , 사례 : 거1)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(8층)은 사례(18층) 대비 향별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.99
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.990

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 3) , 사례 : 거4)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(1층)은 사례(6층) 대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.97
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.970

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 4) , 사례 : 거5)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(1층)은 사례(6층) 대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.97
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.970

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 7) , 사례 : 거7)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(14층)은 사례(18층) 대비 층별효용 등 호별요인에서 유사함.	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			1.000

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 11) , 사례 : 거9)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(15층)은 사례(10층) 대비 향별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.98
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.980

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 12) , 사례 : 거9)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(3층)은 사례(10층) 대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.99
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.990

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 17) , 사례 : 거11)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(1층)은 사례(8층) 대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.97
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.970

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 18) , 사례 : 거11)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(2층)은 사례(8층) 대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.98
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.980

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 20) , 사례 : 거11)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(1층)은 사례(8층) 대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.97
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.970

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 22) , 사례 : 거13)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(1층)은 사례(9층) 대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.	0.97
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			0.970

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 26) , 사례 : 거15)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(9층)은 사례(9층) 대비 제반 호별요인에서 유사함.	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			1.000

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 27) , 사례 : 거17)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(8층)은 사례(17층) 대비 제반 호별요인에서 유사함.	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			1.000

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

■ 비교치의 산정

(본건 : 28) , 사례 : 거19)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 교육시설 등의 배치 차량이용의 편리성	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등에서 동일단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도, 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지 내부요인은 유사함.	1.00
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	본건(12층)은 사례(12층) 대비 조망권 등 호별요인에서 우세함.	1.02
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인비교치			1.020

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산정단가

본건	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교치	산정단가 (원/전유㎡)
2	1,985,252	1.00	0.99008	0.990	1,945,903
3	2,502,085	1.00	0.99700	0.970	2,419,741
4	2,284,946	1.00	0.99204	0.970	2,198,755
7	4,070,737	1.00	1.00000	1.000	4,070,737
11	3,839,092	1.00	0.99401	0.980	3,739,774
12	3,839,092	1.00	0.99401	0.990	3,777,935
17	1,803,483	1.00	0.98710	0.970	1,726,812
18	1,803,483	1.00	0.98710	0.980	1,744,614
20	1,803,483	1.00	0.98710	0.970	1,726,812
22	2,138,903	1.00	0.99501	0.970	2,064,383
26	2,317,826	1.00	0.99800	1.000	2,313,190
27	1,839,773	1.00	0.99800	1.000	1,836,093
28	1,490,652	1.00	0.99800	1.020	1,517,424

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 시산가액의 결정

본건	동.층.호	산정단가(원/전유㎡)	전유면적(㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
2	제111동 제8층 제802호	1,945,903	52.8900	102,918,810	103,000,000
3	제203동 제1층 제107호	2,419,741	59.9500	145,063,473	145,000,000
4	제103동 제1층 제111호	2,198,755	59.5200	130,869,898	131,000,000
7	제102동 제14층 제1402호	4,070,737	59.9400	243,999,976	244,000,000
11	제105동 제15층 제1502호	3,739,774	59.9100	224,049,860	224,000,000
12	제102동 제3층 제302호	3,777,935	59.9100	226,336,086	226,000,000
17	제102동 제1층 제107호	1,726,812	32.1600	55,534,274	55,500,000
18	제102동 제2층 제201호	1,744,614	32.1600	56,106,786	56,100,000
20	제101동 제1층 제107호	1,726,812	32.1600	55,534,274	55,500,000
22	제103동 제1층 제103호	2,064,383	59.6100	123,057,871	123,000,000
26	제301동 제9층 제901호	2,313,190	59.9700	138,722,004	139,000,000
27	제105동 제8층 제803호	1,836,093	59.7700	109,743,279	110,000,000
28	제2동 제12층 제1202호	1,517,424	59.3700	90,089,463	90,000,000
합 계					1,702,100,000

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

VII

감정평가액의 결정

1. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교 시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

본건	동.층.호	전유면적(㎡)	전체가액(원)
2	제111동 제8층 제802호	52.8900	103,000,000
3	제203동 제1층 제107호	59.9500	145,000,000
4	제103동 제1층 제111호	59.5200	131,000,000
7	제102동 제14층 제1402호	59.9400	244,000,000
11	제105동 제15층 제1502호	59.9100	224,000,000
12	제102동 제3층 제302호	59.9100	226,000,000
17	제102동 제1층 제107호	32.1600	55,500,000
18	제102동 제2층 제201호	32.1600	56,100,000

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

본건	동.층.호	전유면적(㎡)	전체가액(원)
20	제101동 제1층 제107호	32.1600	55,500,000
22	제103동 제1층 제103호	59.6100	123,000,000
26	제301동 제9층 제901호	59.9700	139,000,000
27	제105동 제8층 제803호	59.7700	110,000,000
28	제2동 제12층 제1202호	59.3700	90,000,000
합 계		-	₩1,702,100,000

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

2. 감정평가액의 결정

관련법령 및 상기 제반사항을 고려하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	명칭	동.층.호	전유면적 (㎡)	결정 감정평가액 (원)	비고
2	삼익아파트	제111동 제8층 제802호	52.8900	103,000,000	비준가액
3	호반아파트	제203동 제1층 제107호	59.9500	145,000,000	비준가액
4	모아임대아파트	제103동 제1층 제111호	59.5200	131,000,000	비준가액
7	대우금호아파트	제102동 제14층 제1402호	59.9400	244,000,000	비준가액
11	호반아파트	제105동 제15층 제1502호	59.9100	224,000,000	비준가액
12	호반아파트	제102동 제3층 제302호	59.9100	226,000,000	비준가액
17	호반아파트	제102동 제1층 제107호	32.1600	55,500,000	비준가액
18	호반아파트	제102동 제2층 제201호	32.1600	56,100,000	비준가액
20	호반아파트	제101동 제1층 제107호	32.1600	55,500,000	비준가액

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

기호	명칭	동.층.호	전유면적 (㎡)	결정 감정평가액 (원)	비고
22	동산아파트	제103동 제1층 제103호	59.6100	123,000,000	비준가액
26	중흥아파트	제301동 제9층 제901호	59.9700	139,000,000	비준가액
27	우미아파트	제105동 제8층 제803호	59.7700	110,000,000	비준가액
28	중흥파크	제2동 제12층 제1202호	59.3700	90,000,000	비준가액
합계				₩1,702,100,000	

구분건물 감정평가명세표

2024-17875-A05

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	광주광역시 북구 동림동 [도로명주소] 광주광역시 북구 유림로175	645 삼익 아파트 제111동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층				
				1층	268.8			
				2층	265.68			
				3층	265.68			
				4층	265.68			
				5층	265.68			
				6층	265.68			
				7층	265.68			
				8층	265.68			
				9층	265.68			
				10층	265.68			
				11층	265.68			
				12층	265.68			
				13층	265.68			
				14층	265.68			
				15층	265.68			
				16층	265.68			
				17층	265.68			
				18층	265.68			
				19층	265.68			
				20층	265.68			
				지하층	260.88			
2	광주광역시 북구 동림동	645	대	제3종일반주거지역	56,909			
				(내)	52.89	52.89	103,000,000	비준가액
				철근콘크리트 벽식구조 제8층 제802호				
				(1) 소유권대지권	56,909분의 23.158	56,909분의 23.158		

구분건물 감정평가명세표

2024-17875-A05

Page : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 광산구 도산동	782, 737-3, 737-4, 789, [도로명주소] 1250-3 호반 아파트 제203동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식 슬래브지붕 13층 지하층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층		532.44 598.40 580.04 580.04 580.04 580.04 580.04 580.04 580.04 580.04 580.04 520.09 375.08		
(1)	광주광역시 광산구 도산동	782	대	제2종일반주거지역	3,526			
(2)	"	737-3	대	제2종일반주거지역	2,647			
(3)	"	737-4	대	제2종일반주거지역	274			
(4)	"	789	대	제2종일반주거지역	7,669			
(5)	"	1250-3	대	제2종일반주거지역	1,090			
3				(내) 철근콘크리트 벽식 제1층 제107호 (1) ~ (5) 소유권대지권	59.95 15,206분의 33.6649	59.95 15,206분의 33.6649	145,000,000	비준가액

GS 감정평가사사무소가승

구분건물 감정평가명세표

2024-17875-A05

Page : 4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	광주광역시 서구 치평동 [도로명주소] 광주광역시 서구 치평로 107	1166-2 대우금호 아파트 제 102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층				
				1층	250.94			
				2층	305.28			
				3층	305.28			
				4층	305.28			
				5층	305.28			
				6층	299.12			
				7층	299.12			
				8층	299.12			
				9층	299.12			
				10층	299.12			
				11층	299.12			
				12층	299.12			
				13층	299.12			
				14층	299.12			
				15층	299.12			
				16층	299.12			
				17층	299.12			
				18층	299.12			
				19층	299.12			
				20층	149.56			
				지층	291.32			
7	광주광역시 서구 치평동	1166-2	대	제3종일반주거지역	47,592.9			
				(내)	59.94	59.94	244,000,000	비준가액
				철근콘크리트 벽식조 제 14층 제 1402호				
				(1) 소유권대지권	47,592.9분의 33.227	47,592.9분의 33.227		

GS 감정평가사사무소가승

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	광주광역시 남구 진월동 [도로명주소] 광주광역시 남구 서문대로 663번안길 2	388, 388-9 호반 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 12층				
				1층	626.67			
				2층	626.67			
				3층	626.67			
				4층	626.67			
				5층	626.67			
				6층	626.67			
				7층	626.67			
				8층	626.67			
				9층	626.67			
				10층	589.11			
				11층	589.11			
				12층	363.75			
				지1층	1,892.63			
				지2층	1,169.07			
(1)	광주광역시 남구 진월동	388	대	제2종일반주거지역	3,022			
(2)	"	388-9	대	제2종일반주거지역	2,318			
17				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제1층 제107호	32.16	32.16	55,500,000	비준가액
				(1), (2) 소유권대지권	5,340분의 15.5749	5,340분의 15.5749		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	광주광역시 남구 진월동 [도로명주소] 광주광역시 남구 서문대로 663번안길 2	388, 388-9 호반 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 12층				
				1층	626.67			
				2층	626.67			
				3층	626.67			
				4층	626.67			
				5층	626.67			
				6층	626.67			
				7층	626.67			
				8층	626.67			
				9층	626.67			
				10층	589.11			
				11층	589.11			
				12층	363.75			
				지1층	1,892.63			
				지2층	1,169.07			
(1)	광주광역시 남구 진월동	388	대	제2종일반주거지역	3,022			
(2)	"	388-9	대	제2종일반주거지역	2,318			
18				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제2층 제201호	32.16	32.16	56,100,000	비준가액
				(1), (2) 소유권대지권	5,340분의 15.5749	5,340분의 15.5749		

구분건물 감정평가명세표

2024-17875-A05

Page : 9

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	광주광역시 남구 진월동 [도로명주소] 광주광역시 남구 금당로2길 4-13	388, 388-9 호반 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 13층			55,500,000	비준가액
				1층	608.76			
				2층	608.76			
				3층	608.76			
				4층	608.76			
				5층	608.76			
				6층	571.20			
				7층	571.20			
				8층	571.20			
				9층	496.08			
				10층	496.08			
				11층	302.10			
				12층	200.22			
				13층	200.22			
				지1층	1,461.22			
				지2층	1,045.94			
(2)	광주광역시 남구 진월동	388	대	제2종일반주거지역	3,022			
20	"	388-9	대	제2종일반주거지역	2,318			
				(내)	32.16	32.16		
				철근콘크리트 벽식구조 제1층 제107호				
				(1), (2) 소유권대지권	5,340분의 15.5749	5,340분의 15.5749		

GS 감정평가사사무소가승

GS 감정평가사사무소가승

GS 감정평가사사무소가승

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 북구 신안동, 운암동 [도로명주소] 광주광역시 북구 서암대로66	351-11, 1-18 제2동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층		699.64 690.40 690.40 690.40 690.40 690.40 690.40 690.40 690.40 690.40 690.40 690.40 690.40		
(1)	광주광역시 북구 신안동	351-11	대	제3종일반주거지역, 준주거지역	5,796			
(2)	광주광역시 북구 운암동	1-18	대	제3종일반주거지역, 준주거지역	268			
28				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1202호 (1), (2) 소유권대지권	59.37 6,064분의 23.68	59.37 6,064분의 23.68	90,000,000	비준가액
합 계							₩1,702,100,000.-	
			이	하	여	백		

광역위치도



소재지

기호 2) : 광주광역시 북구 동림동 645 삼익아파트



위 치 도



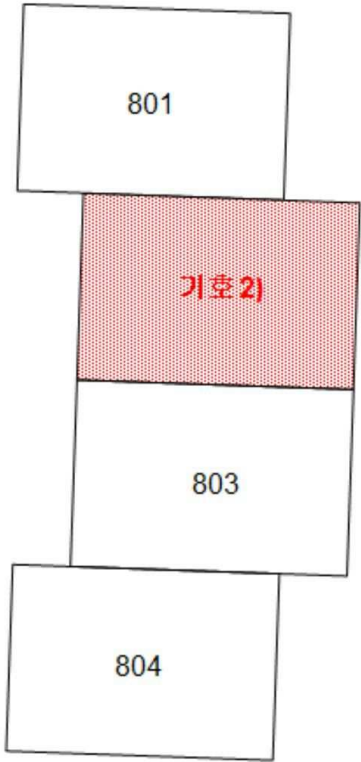
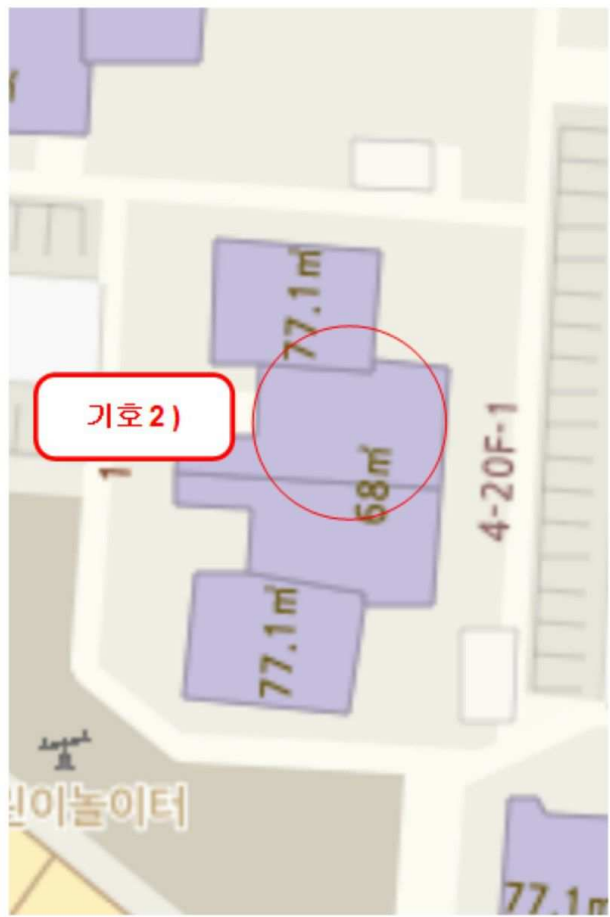
소재지 기호 2) : 광주광역시 북구 동림동 645 삼익아파트 제111동



호 별 배 치 도



소 재 지	기호 2) : 광주광역시 북구 동림동 645 삼익아파트 제111동 제8층 제802호
-------	--



기호 2) : 삼익아파트 제111동 제8층 제802호



소 재 지

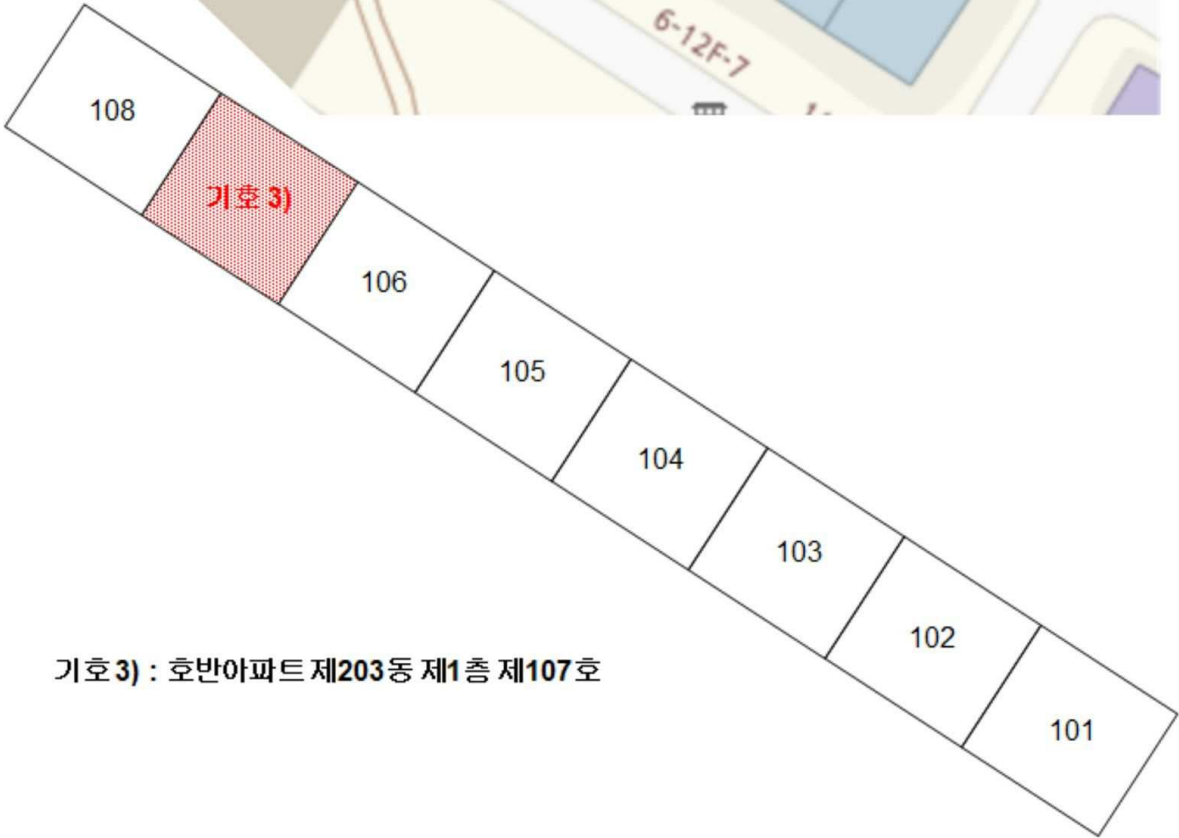
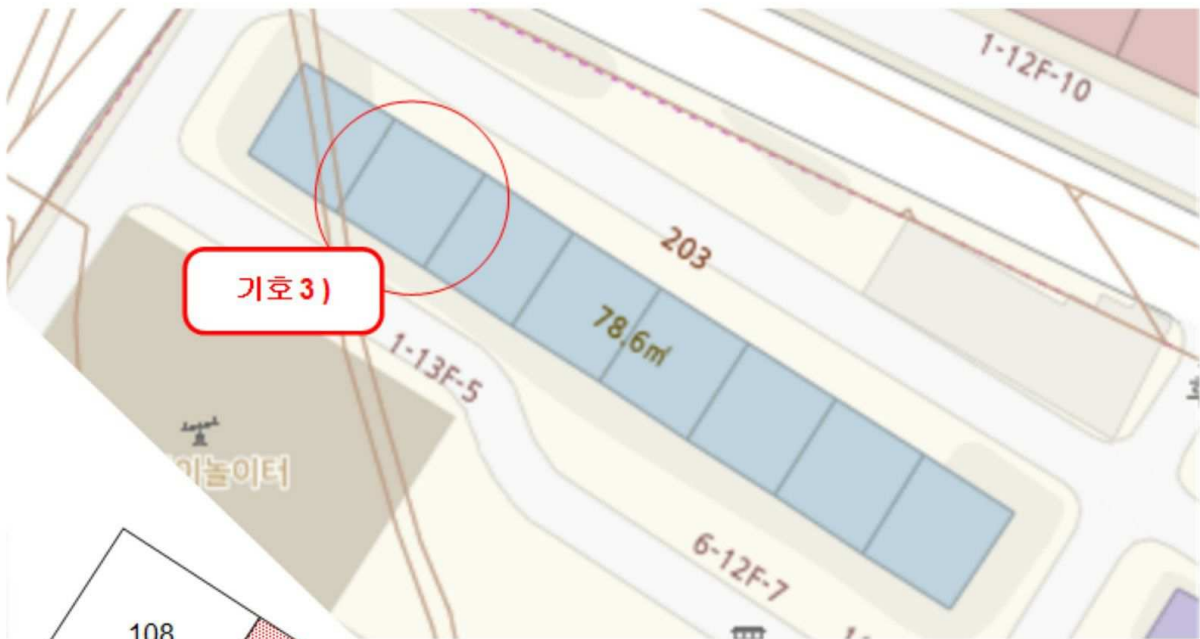
기호 3) : 광주광역시 광산구 도산동 782 외4필지 호반아파트 제203동



호 별 배 치 도



소 재 지	기호 3) : 광주광역시 광산구 도산동 782 외4필지 호반아파트 제203동 제1층 제107호
-------	--



기호 3) : 호반아파트 제203동 제1층 제107호

광역위치도



소재지

기호 4) : 광주광역시 광산구 송정동 593 외11필지 모아임대아파트



위 치 도



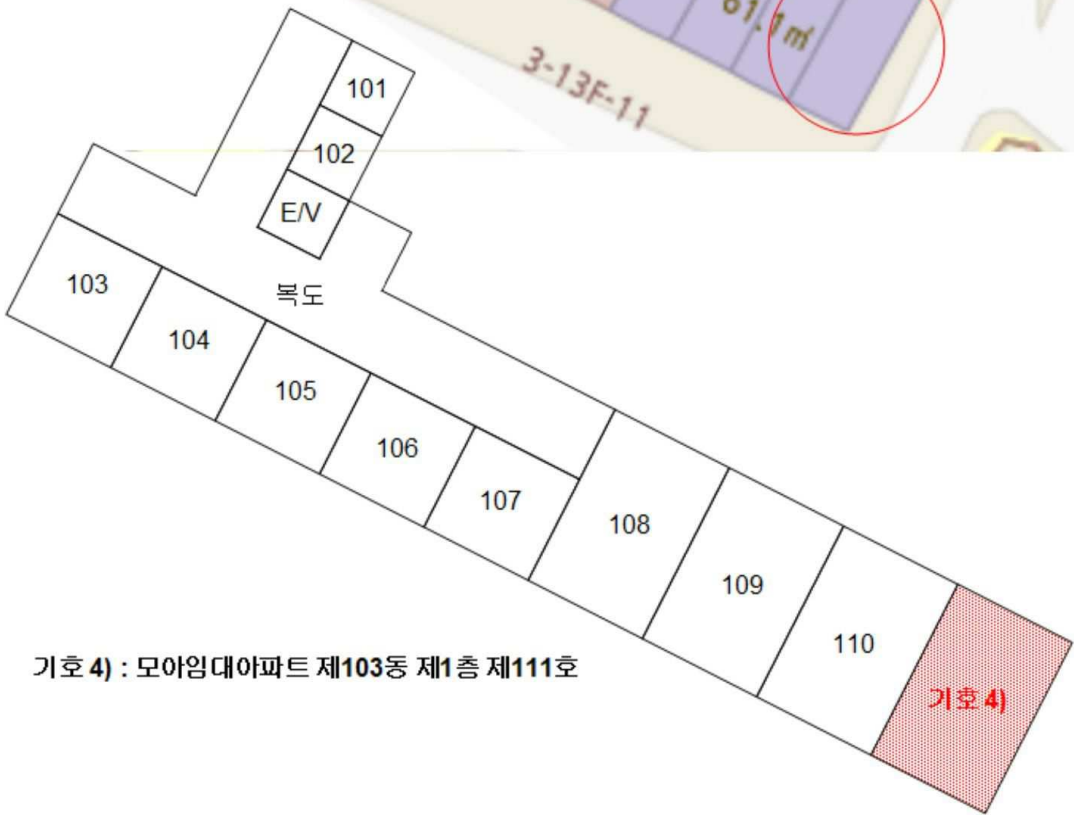
소 재 지	기호 4) : 광주광역시 광산구 송정동 593 외11필지 모아임대아파트 제103동
-------	---



호 별 배 치 도



소 재 지	기호 4) : 광주광역시 광산구 송정동 593 외11필지 모아임대아파트 제103동 제1층 제111호
-------	---



기호 4) : 모아임대아파트 제103동 제1층 제111호

광역위치도



소재지	기호 7) : 광주광역시 서구 치평동 1166-2 대우금호아파트
-----	-------------------------------------



위 치 도



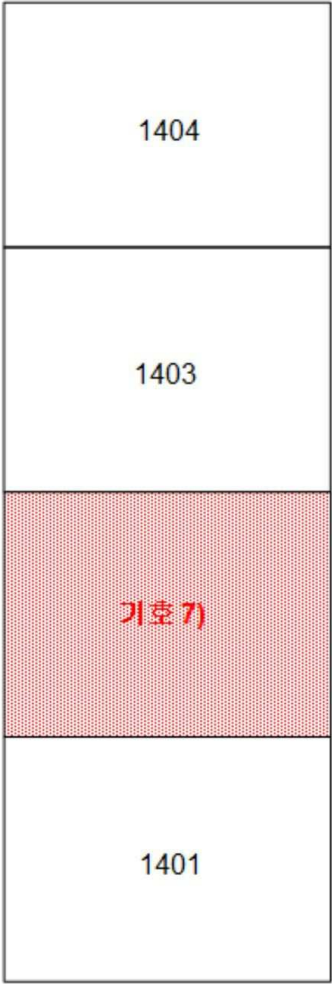
소재지 기호 7) : 광주광역시 서구 치평동 1166-2 대우금호아파트 제102동



호 별 배 치 도



소 재 지	기호 7) : 광주광역시 서구 치평동 1166-2 대우금호아파트 제102동 제14층 제1402호
-------	---

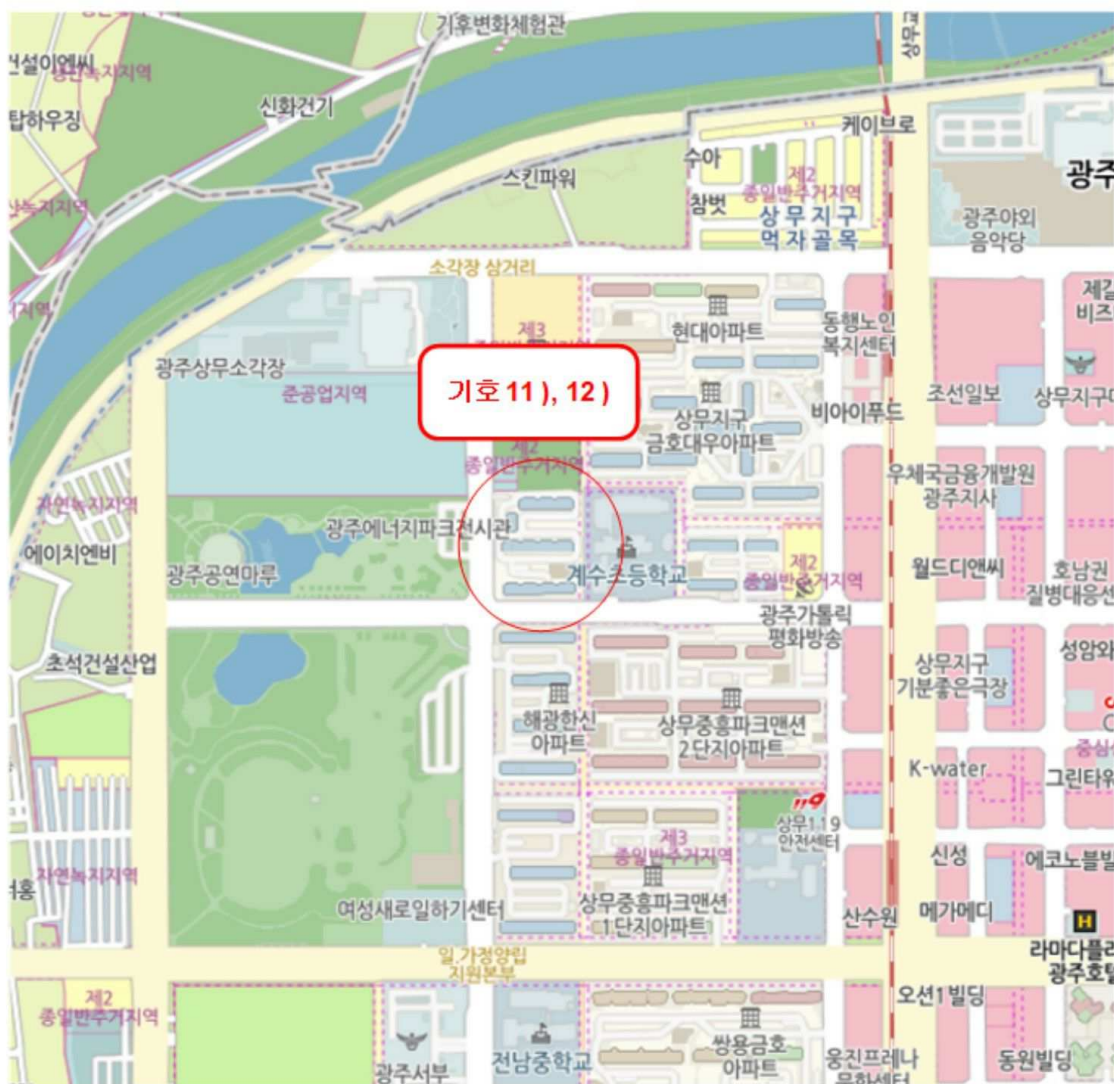


기호 7) : 대우금호아파트 제102동 제14층 제1402호

광역 위치도



기호 11), 12) : 광주광역시 서구 치평동 1166-7 호반아파트

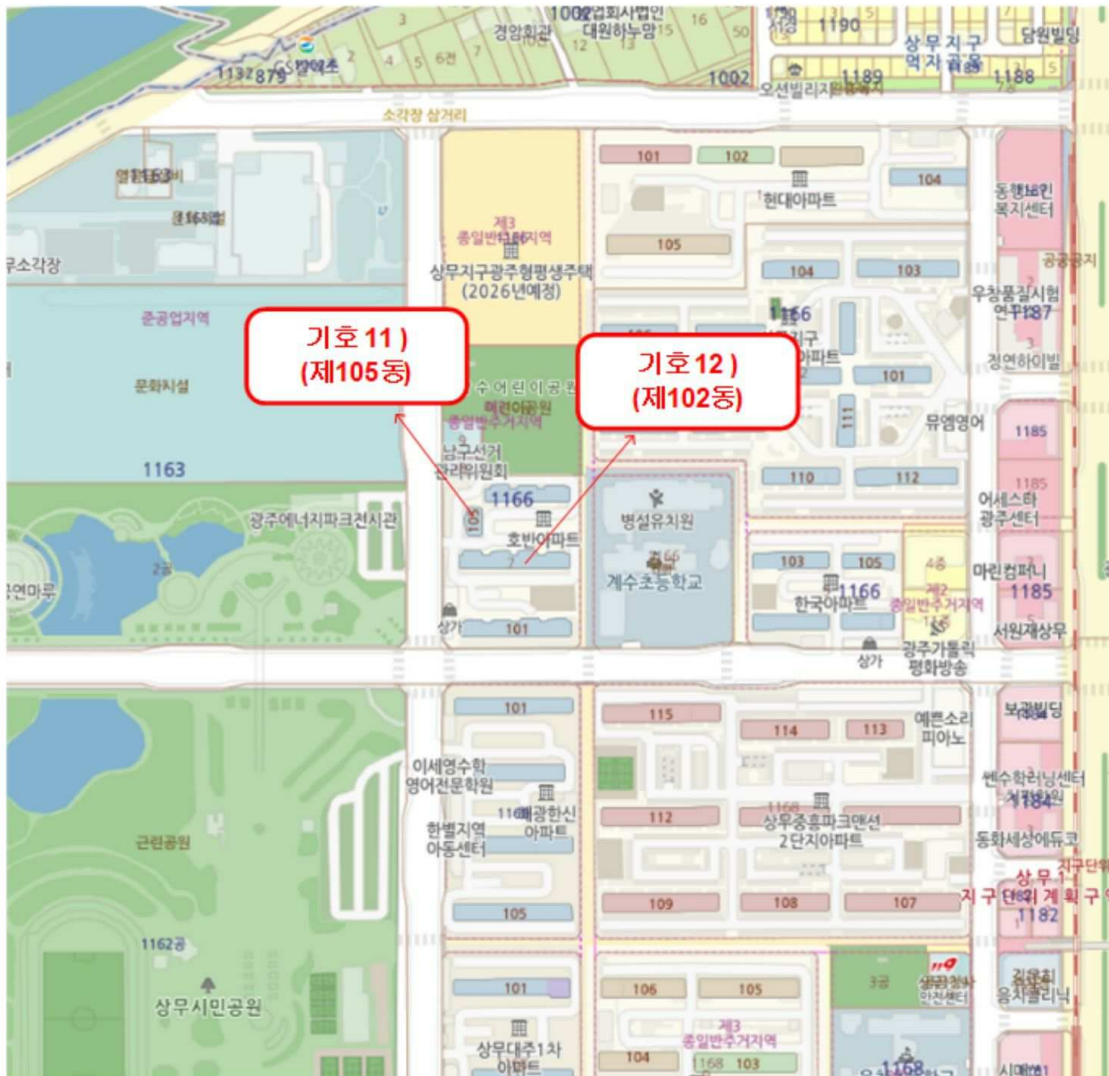


위 치 도



소 재 지

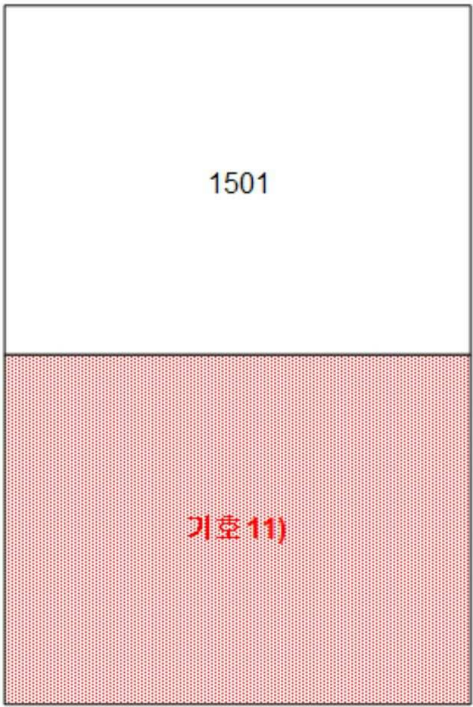
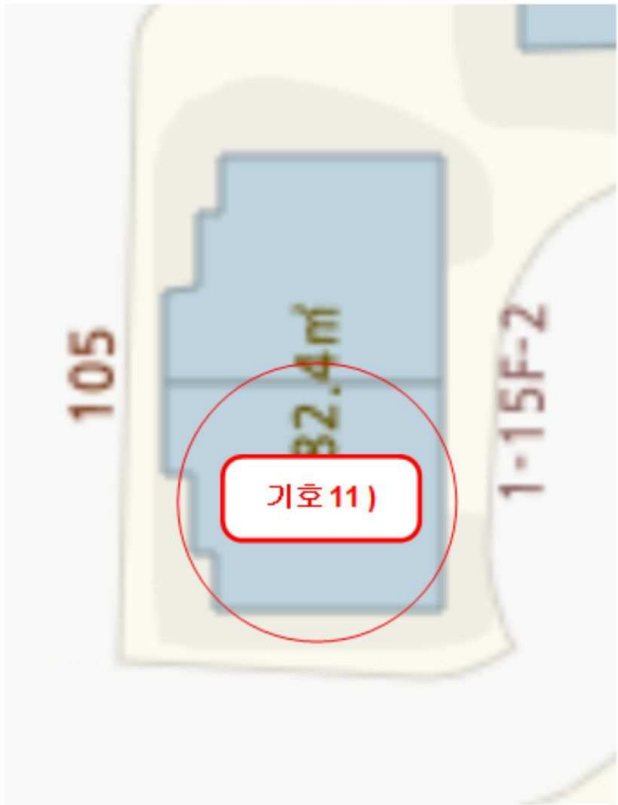
기호 11), 12) : 광주광역시 서구 치평동 1166-7 호반아파트 제105동(기호 11), 제102동(기호 12)



호 별 배 치 도



소 재 지	기호 11) : 광주광역시 서구 치평동 1166-7 호반아파트 제105동 제15층 제1502호
-------	--



기호 11) : 호반아파트 제105동 제15층 제1502호

호 별 배 치 도



소 재 지 기호 12) : 광주광역시 서구 치평동 1166-7 호반아파트 제102동 제3층 제302호



308	307	306	305	304	303	기호 12)	301
-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------	-----

기호 12) : 호반아파트 제102동 제3층 제302호

광역위치도



소재지

기호 17), 18), 20) : 광주광역시 남구 진월동 388 외1필지 호반아파트



위 치 도



소재지	기호 17), 18), 20) : 광주광역시 남구 진월동 388 외1필지 호반아파트 제102동(기호 17, 18), 제101동(기호 20)
-----	---



호 별 배 치 도



소 재 지

기호 17) : 광주광역시 남구 진월동 388 외1필지 호반아파트 제102동 제1층 제107호



기호 17) : 호반아파트 제102동 제1층 제107호

복도	115
	114
	113
	112
	111
	110
	109
	108
	기호 17)
	106
	105
	104
	103
	102
	101

호 별 배 치 도



소 재 지 기호 18) : 광주광역시 남구 진월동 388 외1필지 호반아파트 제102동 제2층 제201호



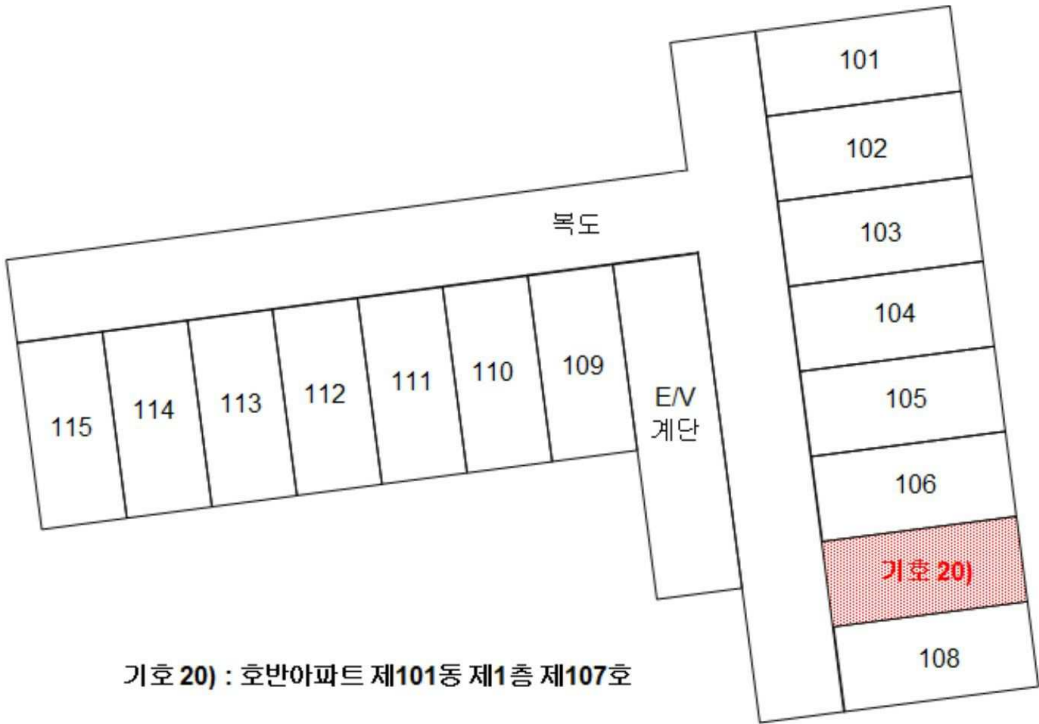
기호 18) : 호반아파트 제102동 제2층 제201호

복도	215
	214
	213
	212
	211
	210
	209
	208
	207
	206
	205
	204
	203
	202
	기호 18)

호 별 배 치 도



소 재 지 기호 20) : 광주광역시 남구 진월동 388 외1필지 호반아파트 제101동 제1층 제107호



기호 20) : 호반아파트 제101동 제1층 제107호

광역위치도



소재지

기호 22) : 광주광역시 광산구 우산동 1572-5 동산아파트



위 치 도



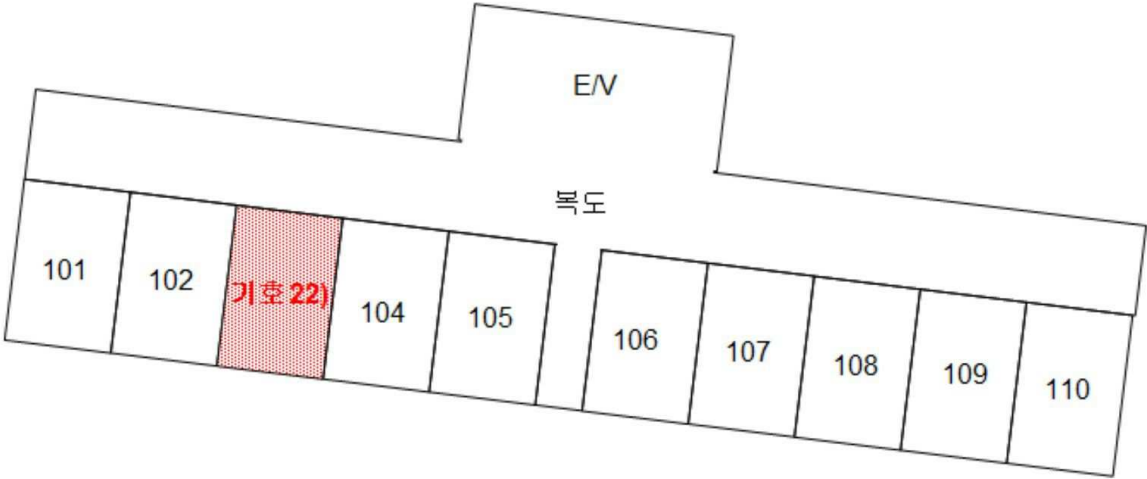
소재지 기호 22) : 광주광역시 광산구 우산동 1572-5 동산아파트 제103동



호 별 배 치 도



소 재 지 기호 22) : 광주광역시 광산구 우산동 1572-5 동산아파트 제103동 제1층 제103호



기호 22) : 동산아파트 제103동 제1층 제103호

광역위치도



소재지

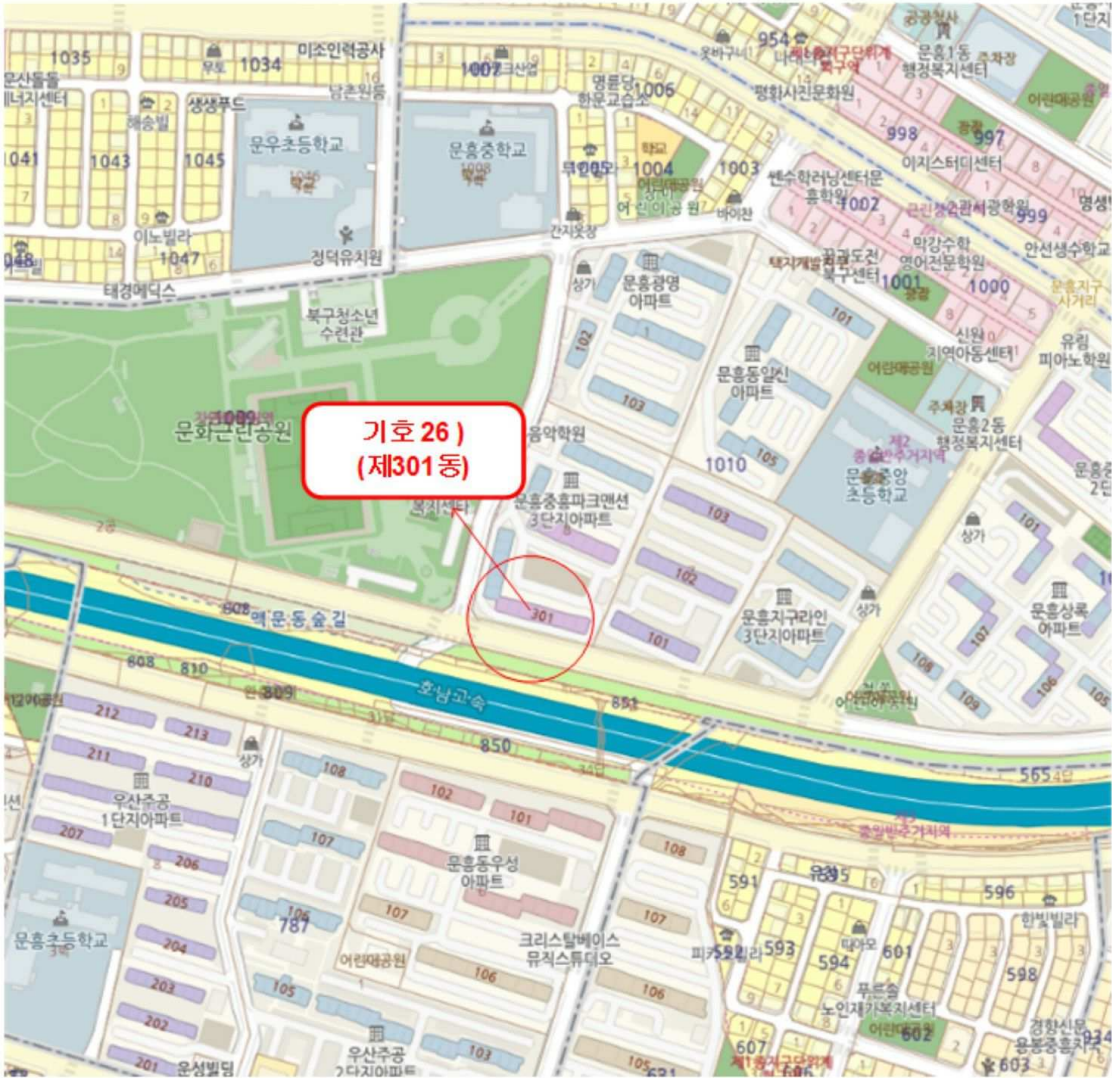
기호 26) : 광주광역시 북구 문흥동 101-8 중흥아파트



위 치 도



소재지 기호 26) : 광주광역시 북구 문흥동 101-8 중흥아파트 제301동



호 별 배 치 도



소 재 지	기호 26) : 광주광역시 북구 문흥동 101-8 중흥아파트 제301동 제9층 제901호
-------	---



기호 26) : 중흥아파트 제301동 제9층 제901호

광역위치도



소재지

기호 27) : 광주광역시 북구 동림동 26-1 우미아파트



위 치 도



소 재 지

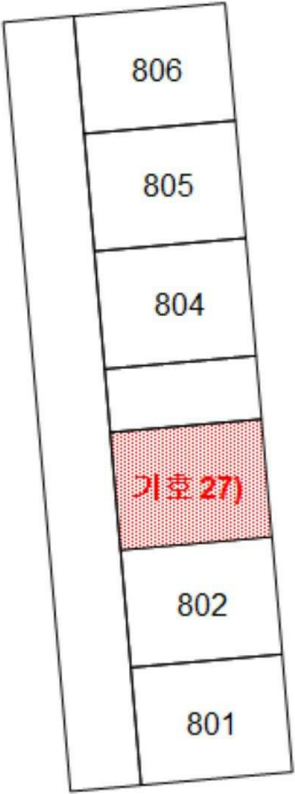
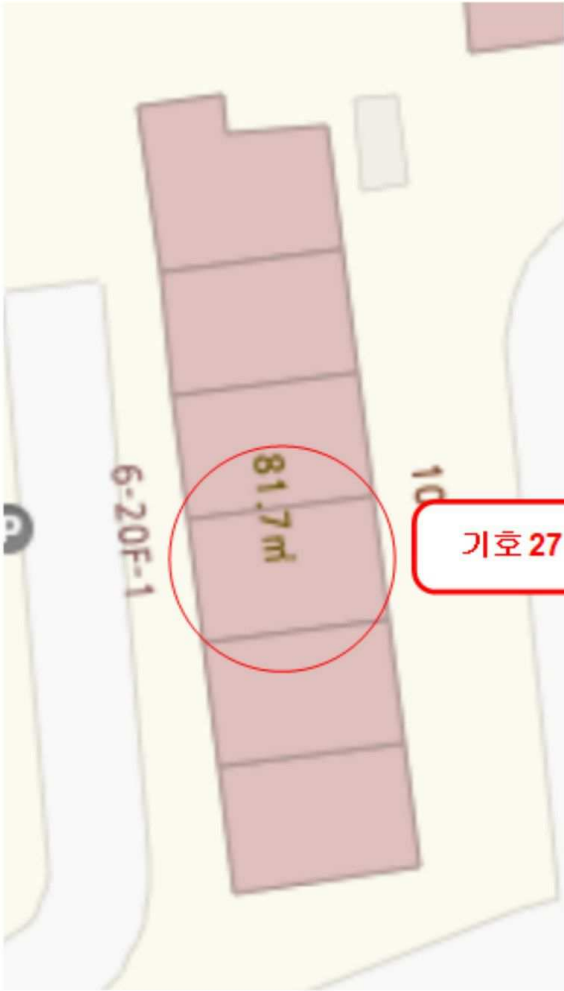
기호 27) : 광주광역시 북구 동림동 26-1 우미아파트 제105동



호 별 배 치 도



소 재 지 기호 27) : 광주광역시 북구 동림동 26-1 우미아파트 제105동 제8층 제803호



기호 27) : 우미아파트 제105동 제8층 제803호

광역위치도



소재지	기호 28) : 광주광역시 북구 신안동 351-11 외1필지 중흥파크
-----	--



위 치 도



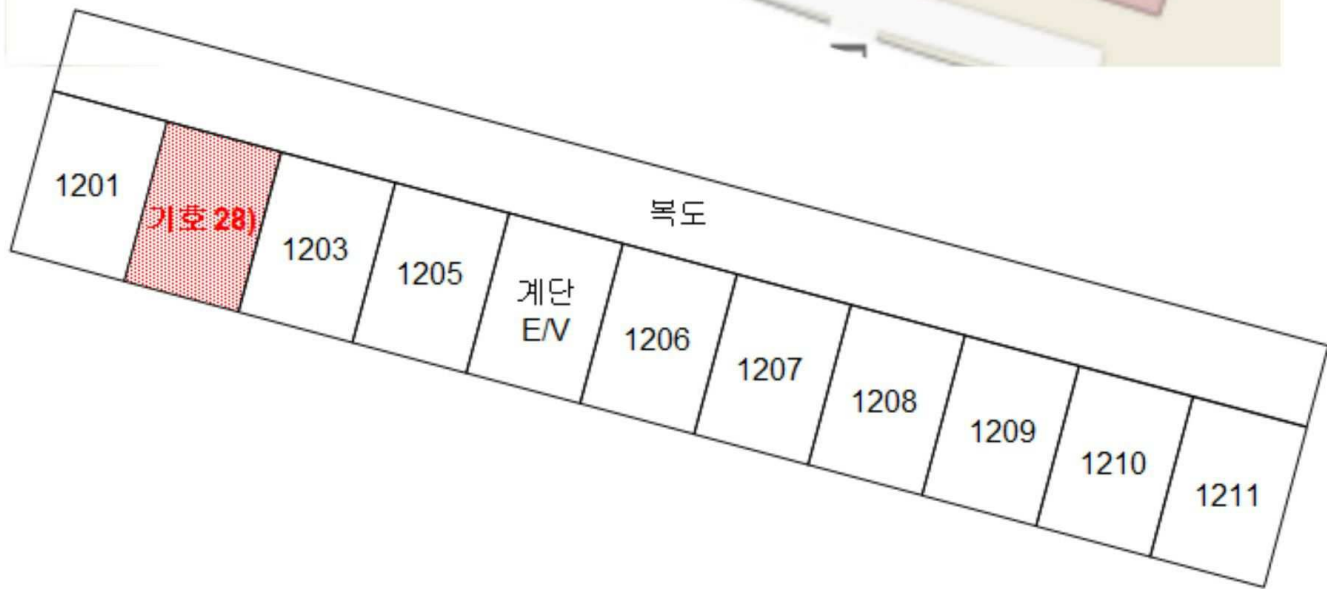
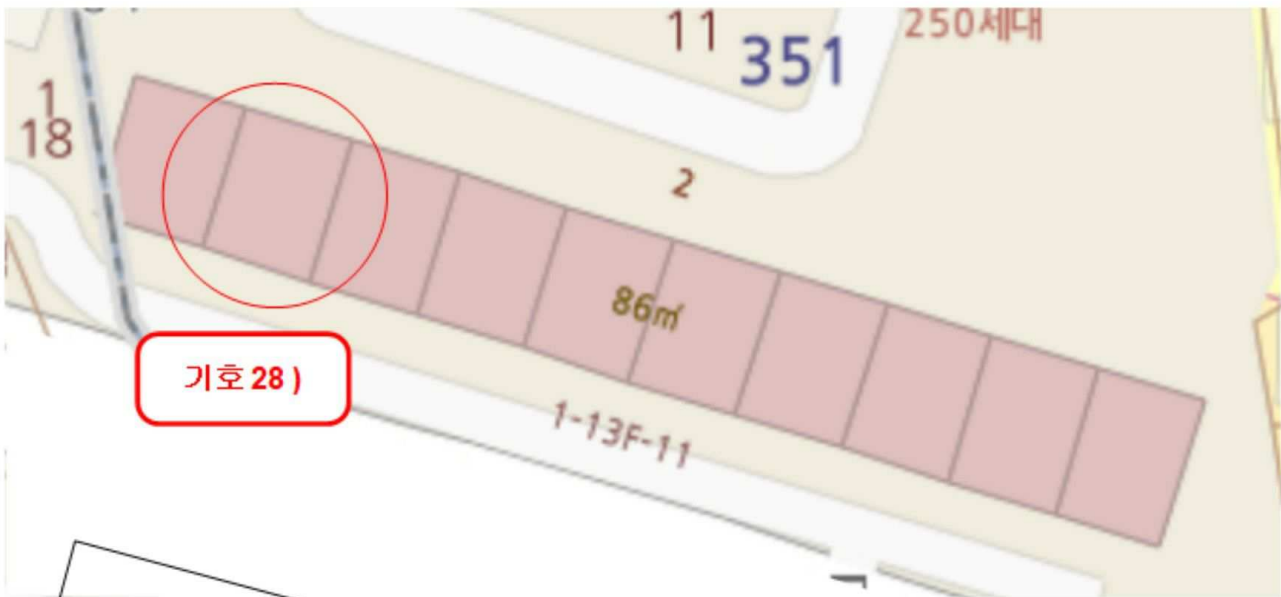
소재지	기호 28) : 광주광역시 북구 신안동 351-11 외1필지 중흥파크 제2동
-----	--



호 별 배 치 도



소 재 지	기호 28) : 광주광역시 북구 신안동 351-11 외1필지 중흥파크 제2동 제12층 제1202호
-------	--



기호 28) : 중흥파크 제2동 제12층 제1202호



2) ()



2) 1 (111)



2)



2)(802)



3) ()



3) 1 (203)



3)



3)(107)



4) ()



4) 1 (103)



3)



3)(111)



7) ()



7) 1 (102)



7)



7)(1402)



11) ()



11) 1 (105)



11)



11)(1502)



12) ()



12) 1 (102)



12)



12)(302)



17) ()



17) 1 (102)



17)



17)(107)



18) ()



18) 1 (102)



18)



18)(201)



20) ()



20) 1 (101)



20)



20) (107)



22) ()



22) 1 (103)



22)



22) (103)



26) ()



26) 1 (301)



26)



26) (901)



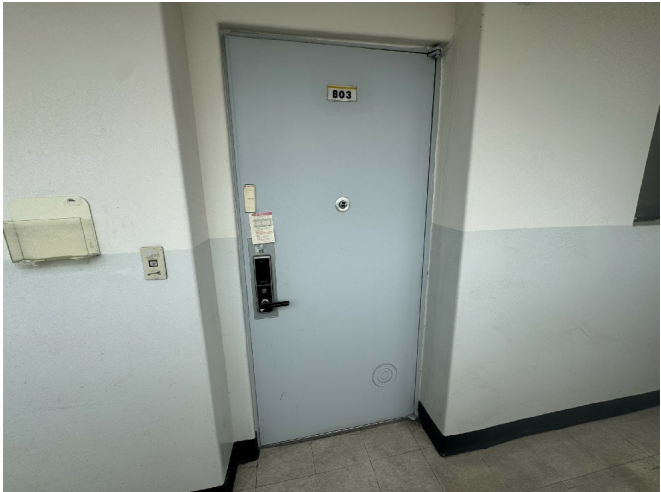
27) ()



27) 1 (105)



27)



27) (803)



28) ()



28) 1 (2)



28)



28) (1202)