

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 광주광역시 서구 금호동 815
호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호
외 소재 물건 (2024-06748-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 빛고을20250214-0001

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.

빛고을감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송상곤

감정평가액	일십칠억오천칠백만원정(₩1,757,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	(유) 행운주택	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.02.20	2025.02.14 ~ 2025.02.20	2025.03.25		
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	18세대 이	아파트	18세대 하 여	- 백	1,757,000,000
	합 계					₩1,757,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 서구 금호동 소재 “광주중학교” 북서측 인근에 위치한 “호반리젠시빌아파트 제206동 제8층 제809호 외 17세대”로서, 구분건물에 대한 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 공매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 합니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.20일로 하였습니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가액수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

- (1) 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 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

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 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 개요

소재지		광주광역시 서구 금호동 815번지				
건물명, 층, 호수		호반리젠시빌아파트 제206동				
용도		아파트		사용승인일	2000.05.26	
일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
1-가)	제8층 제809호	39.792	41.2864	81.0784	21.7436	약 49%
6-바)	제3층 제301호	39.792	41.2864	81.0784	21.7436	약 49%
7-사)	제18층 제1804호	39.792	41.2864	81.0784	21.7436	약 49%
9-자)	제6층 제605호	39.792	41.2864	81.0784	21.7436	약 49%

소재지		광주광역시 남구 진월동 269번지 외				
건물명, 층, 호수		진아하이빌아파트 제101동				
용도		아파트		사용승인일	2001.10.26	
일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
2-나)	제6층 제606호	46.4076	28.4904	74.898	25.9368	약 62%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지		광주광역시 북구 연제동 7-3번지 외				
건물명, 층, 호수		호반아파트 제102동				
용도		아파트		사용승인일	1997.10.25	
일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
3-다)	제12층 제1213호	37.83	13.593	51.423	21.286	약 74%

소재지		광주광역시 광산구 신창동 462-2번지 외				
건물명, 층, 호수		신창동모아미래도아파트 제102동				
용도		아파트		사용승인일	2000.09.18	
일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
4-라)	제3층 제310호	47.7	15.0769	62.7769	22.8976	약 76%
17-더)	제8층 제802호	47.7	15.0769	62.7769	22.8976	약 76%
18-러)	제10층 제1006호	47.7	15.0769	62.7769	22.8976	약 76%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지		광주광역시 북구 일곡동 849-2번지				
건물명, 층, 호수		청솔아파트				
용도		아파트		사용승인일	2000.10.26	
일련 번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
5-마)	제101동 제3층 제303호	48.45	18.21	66.66	27.5309	약 73%
8-아)	제103동 제13층 제1304호	48.45	18.21	66.66	27.5309	약 73%
11-카)	제101동 제8층 제810호	48.45	18.21	66.66	27.5309	약 73%
15-거)	제101동 제4층 제401호	48.45	18.21	66.66	27.5309	약 73%

소재지		광주광역시 남구 진월동 388번지 외				
건물명, 층, 호수		호반아파트 제101동				
용도		아파트		사용승인일	1999.06.22	
일련 번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
10-차)	제101동 제11층 제1110호	32.16	26.562	58.722	15.5749	약 55%
13-파)	제102동 제5층 제513호	32.16	26.562	58.722	15.5749	약 55%
14-하)	제102동 제9층 제903호	32.16	26.562	58.722	15.5749	약 55%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지		광주광역시 북구 용봉동 1406-1번지 외				
건물명, 층, 호수		모아미래도아파트 제105동				
용도		아파트		사용승인일	2001.09.14	
일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
12-타)	제12층 제1210호	36.0791	0	36.0791	17.807	-

소재지		광주광역시 동구 소태동 615-1번지 외				
건물명, 층, 호수		진아아파트 제101동				
용도		아파트		사용승인일	1998.11.27	
일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
16-너)	제8층 제807호	38.25	32.8769	71.1269	29.31	약 54%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시)

[자료출처 : 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	서구 금호동 815	호반리젠시빌 아파트 206동	16층 ○○○○ 호	39.792	21.7436	130,000,000	2024.12.20
							2000.05.26
#2	남구 진월동 269 외	진아하이빌 아파트 101동	11층 ○○○○ 호	46.4076	25.9368	125,000,000	2024.06.21
							2001.10.26
#3	북구 연제동 7-3 외	호반아파트 102동	9층 ○○○호	37.83	21.286	80,500,000	2024.05.27
							1997.10.25
#4	광산구 신창동 462-2 외	신창동모아 미래도아파트 102동	10층 ○○○○ 호	47.7	22.8976	95,000,000	2024.03.15
							2000.09.18
#5	북구 일곡동 849-2	청솔아파트 103동	7층 ○○○호	48.45	27.5309	108,000,000	2024.12.16
							2000.10.26
#6	남구 진월동 388 외	호반아파트 102동	9층 ○○○호	32.16	15.5749	57,000,000	2024.10.29
							1999.06.22
#7	북구 용봉동 1406-1 외	모아미래도 아파트 105동	10층 ○○○○ 호	36.0791	17.807	99,000,000	2024.05.17
							2001.09.14
#8	동구 소태동 615-1 외	진아아파트 101동	7층 ○○○호	38.25	29.31	87,000,000	2024.10.21
							1998.11.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례선정

아파트로 본건 동 내에 위치하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례#1~#8>을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “광주광역시 아파트매매가격지수”를 활용하여 선정하였습니다.

(광주광역시 서구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	95.2	2025.02.20	1-가), 6-바), 7-사), 9-자) (2025년01월 지수)
거래사례 매매당시 가격지수	95.4	2024.12.20	#1 (2024년11월 지수)
시점수정치	0.99790 (95.2/95.4)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(광주광역시 남구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	93.2	2025.02.20	2-나) (2025년01월 지수)
거래사례 매매당시 가격지수	94.3	2024.06.21	#2 (2024년05월 지수)
시점수정치	0.98834 (93.2/94.3)		

(광주광역시 북구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	96.8	2025.02.20	3-다) (2025년01월 지수)
거래사례 매매당시 가격지수	97.7	2024.05.27	#3 (2024년04월 지수)
시점수정치	0.99079 (96.8/97.7)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(광주광역시 광산구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	93.5	2025.02.20	4-라), 17-더), 18-러) (2025년01월 지수)
거래사례 매매당시 가격지수	95.0	2024.03.15	#4 (2024년02월 지수)
시점수정치	0.98421 (93.5/95.0)		

(광주광역시 북구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	96.8	2025.02.20	5-마), 8-아), 11-카), 15-거) (2025년01월 지수)
거래사례 매매당시 가격지수	97.1	2024.12.26	#5 (2024년11월 지수)
시점수정치	0.99691 (96.8/97.1)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(광주광역시 남구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	95.2	2025.02.20	10-차), 13-파), 14-하) (2025년01월 지수)
거래사례 매매당시 가격지수	95.5	2024.10.29	#6 (2024년09월 지수)
시점수정치	0.99686 (95.2/95.5)		

(광주광역시 동구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	96.8	2025.02.20	12-타) (2025년01월 지수)
거래사례 매매당시 가격지수	97.7	2024.05.17	#7 (2024년04월 지수)
시점수정치	0.99079 (96.8/97.7)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(광주광역시 동구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	90.0	2025.02.20	16-너) (2025년01월 지수)
거래사례 매매당시 가격지수	90.8	2024.10.21	#8 (2024년09월 지수)
시점수정치	0.99119 (90.0/90.8)		

6. 가치형성요인비교

1) 개별요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설 등의 배치 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

일련번호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
1-가)	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	#1
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 열세합니다.					
2-나)	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	#2
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 열세합니다.					
3-다)	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010	#3
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 우세합니다.					
4-라)	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960	#4
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 열세합니다.					
5-마)	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960	#5
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 열세합니다.					
6-바)	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900	#1
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 열세합니다.					
7-사)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	#5
	본건은 거래사례 대비 유사합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
8-아)	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	#1
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 우세합니다.					
9-자)	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	#1
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 열세합니다.					
10-차)	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040	#6
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 우세합니다.					
11-카)	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	#5
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 우세합니다.					
12-타)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	#7
	본건은 거래사례 대비 유사합니다.					
13-파)	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	#6
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 열세합니다.					
14-하)	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	#6
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 우세합니다.					
15-거)	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	#5
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 열세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
16-아)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	#8
	본건은 거래사례 대비 유사합니다.					
17-자)	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	#4
	본건은 거래사례 대비 호별요인(총별효용 등)에서 우세합니다.					
18-차)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	#4
	본건은 거래사례 대비 유사합니다.					

7. 거래사례비교법에 의한 가액

일련 번호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격
1-가	130,000,000	1.00	0.99790	0.950	$\frac{39.792}{39.792}$	123,240,650	123,000,000
2-나	125,000,000	1.00	0.98834	0.950	$\frac{46.4076}{46.4076}$	117,365,375	117,000,000
3-다	80,500,000	1.00	0.99079	1.010	$\frac{37.83}{37.83}$	80,556,181	80,600,000
4-라	95,000,000	1.00	0.98421	0.960	$\frac{47.7}{47.7}$	89,759,952	89,800,000
5-마	108,000,000	1.00	0.99691	0.960	$\frac{48.45}{48.45}$	103,359,629	103,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격
6-바	130,000,000	1.00	0.99790	0.900	39.792 / 39.792	116,754,300	117,000,000
7-사	130,000,000	1.00	0.99790	1.000	39.792 / 39.792	129,727,000	130,000,000
8-아	108,000,000	1.00	0.99691	1.030	48.45 / 48.45	110,896,268	111,000,000
9-자	130,000,000	1.00	0.99790	0.950	39.792 / 39.792	123,240,650	123,000,000
10-차	57,000,000	1.00	0.99686	1.040	32.16 / 32.16	59,093,861	59,100,000
11-카	108,000,000	1.00	0.99691	1.020	48.45 / 48.45	109,819,606	110,000,000
12-타	99,000,000	1.00	0.99079	1.000	36.0791 / 36.0791	98,088,210	98,100,000
13-파	57,000,000	1.00	0.99686	0.990	32.16 / 32.16	56,252,810	56,300,000
14-하	57,000,000	1.00	0.99686	1.020	32.16 / 32.16	57,957,440	58,000,000
15-거	108,000,000	1.00	0.99691	0.980	48.45 / 48.45	105,512,954	106,000,000
16-너	87,000,000	1.00	0.99119	1.000	38.25 / 38.25	86,233,530	86,200,000
17-더	95,000,000	1.00	0.98421	1.020	47.7 / 47.7	95,369,949	95,400,000
18-러	95,000,000	1.00	0.98421	1.000	47.7 / 47.7	93,499,950	93,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

일련번호	감정평가액	비고
1-가)	123,000,000	
2-나)	117,000,000	
3-다)	80,600,000	
4-라)	89,800,000	
5-마)	103,000,000	
6-바)	117,000,000	
7-사)	130,000,000	
8-아)	111,000,000	
9-자)	123,000,000	
10-차)	59,100,000	
11-카)	110,000,000	
12-타)	98,100,000	
13-파)	56,300,000	
14-하)	58,000,000	
15-거)	106,000,000	
16-너)	86,200,000	
17-더)	95,400,000	
18-러)	93,500,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

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 서구 금호동	815 호반 리젠시빌 아파트 제206동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층				
1 가	"	815	대	제3종일반주거지역	24,158.9		123,000,000	비준가액
				(내)				
				철근콘크리트조	39.792	39.792		
				제8층 제809호				
				1. 소유권	21.7436			
				대지권	24,158.9x----- 24,158.9	21.7436		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	49,200,000	
						건 물 :	73,800,000	
2.	광주광역시 남구 진월동	269 외 1필지 진아 하이빌 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층				
1	"	269	대	제2종일반주거지역	4,461			
2	"	267-6	대	제2종일반주거지역	12			
나				(내)			117,000,000	비준가액
				철근콘크리트조	46.4076	46.4076		
				제6층 제606호				
				1, 2. 소유권	25.9368			
				대지권	4,473x----- 4,473	25.9368		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	58,500,000	
						건 물 :	58,500,000	

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		
3.	광주광역시 북구 연제동	7-3 외 1필지 호반 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
1	"	7-3	대	제1종일반주거지역	3,373			
2	광주광역시 북구 양산동	288-16	대	제1종일반주거지역	3,259			
다				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1213호	37.83	37.83	80,600,000	비준가액
				1, 2. 소유권 대지권	21.286 6,632x----- 6,632	21.286		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 40,300,000 40,300,000	
4.	광주광역시 광산구 신창동	462-2 외 7필지 신창동 모아 미래도 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 벽식조 평슬래브지붕 13층				
1	"	462-2	전	제2종일반주거지역	979			
2	"	475-1	전	제2종일반주거지역	1,174			
3	"	461-2	임야	제2종일반주거지역	1,362			
4	"	461-4	임야	제2종일반주거지역	593			
5	"	462-1	전	제2종일반주거지역	1,059			

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 바	"	아파트 제206동	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제3층 제301호 1. 소유권 대지권	24,158.9	39.792	117,000,000	비준가액
		39.792						
		21.7436 24,158.9x----- -- 24,158.9						
7.	광주광역시 서구 금호동	815 호반 리젠시빌 아파트 제206동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층			토지·건물 토 지 : 건 물 :	
1 사	"	815	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제18층 제1804호 1. 소유권 대지권	24,158.9	39.792	130,000,000	비준가액
		39.792						
		21.7436 24,158.9x----- -- 24,158.9						
8.	광주광역시 북구 일곡동	849-2 청솔 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층			토지·건물 토 지 : 건 물 :	

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	"	849-2	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제13층 제1304호	19,820.3		111,000,000	비준가액
아					48.45	48.45		
				1. 소유권 대지권	27.5309 19,820.3x----- --	27.5309		
					19,820.3			
9.	광주광역시 서구 금호동	815 호반 리젠시빌 아파트 제206동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층			배분내역 55,500,000 55,500,000	
1	"	815	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조	24,158.9		123,000,000	비준가액
자					39.792	39.792		
				1. 소유권 대지권	21.7436 24,158.9x----- --	21.7436		
					24,158.9			
10.	광주광역시 남구 진월동	388 외 1필지 호반 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 13층			배분내역 49,200,000 73,800,000	
1	"	388	대	제2종일반주거지역	3,022			

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		
2	"	388-9	대	제2종일반주거지역	2,318		59,100,000	비준가액
차				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제11층 제1110호	32.16	32.16		
				1, 2. 소유권 대지권	15.5749 5,340x----- 5,340	15.5749		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
11.	광주광역시 북구 일곡동	849-2 청솔 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층			배분내역 29,550,000 29,550,000	
1	"	849-2	대	제3종일반주거지역	19,820.3			
카				(내) 철근콘크리트조 제8층 제810호	48.45	48.45		
				1. 소유권 대지권	27.5309 19,820.3x----- 19,820.3	27.5309		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
12.	광주광역시 북구 용봉동	1406-1 외 1필지 모아 미래도 아파트 제105동	아파트	철근콘크리트 벽식조 (철근)콘크리트지붕 15층			배분내역 55,000,000 55,000,000	
1	"	1406-1	대	제3종일반주거지역	22,019.5			

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		
2	"	1406-2	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식조 제12층 제1210호	3,610.4			
타				1, 2. 소유권 대지권	36.0791	36.0791	98,100,000	비준가액
					17.807 25,629.9x----- 25,629.9	17.807		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 49,050,000 49,050,000	
13.	광주광역시 남구 진월동	388 외 1필지 호반 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트지붕 13층				
1	"	388	대	제2종일반주거지역	3,022			
2	"	388-9	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식구조 제5층 제513호	2,318			
파				1, 2. 소유권 대지권	32.16	32.16	56,300,000	비준가액
					15.5749 5,340x----- 5,340	15.5749		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,150,000 28,150,000	
14.	광주광역시 남구 진월동	388 외 1필지 호반	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕				

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	"	아파트 제102동 388	대	12층 제2종일반주거지역	3,022			
2	"	388-9	대	제2종일반주거지역	2,318			
하				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제9층 제903호	32.16	32.16	58,000,000	비준가액
				1. 2. 소유권 대지권	15.5749 5,340x----- 5,340	15.5749		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,000,000 29,000,000	
15.	광주광역시 북구 일곡동	849-2 청솔 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
1	"	849-2	대	제3종일반주거지역	19,820.3			
거				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	48.45	48.45	106,000,000	비준가액
				1. 소유권 대지권	27.5309 19,820.3x----- -- 19,820.3	27.5309		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 53,000,000 53,000,000	
16.	광주광역시 동구 소태동	615-1 외 1필지 진아	아파트	철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕				

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		
17. 내		아파트 제101동	대	12층			86,200,000	비준가액
		615-1		제2종일반주거지역	2,158			
		856-10		제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식조 제8층 제807호	11 38.25	38.25		
				1, 2. 소유권 대지권	29.31 2,169x----- 2,169	29.31		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
17.	광주광역시 광산구 신창동	462-2 외 7필지 신창동 모아 미래도 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 13층			배분내역 43,100,000 43,100,000	
		462-2	전	제2종일반주거지역	979			
		475-1	전	제2종일반주거지역	1,174			
		461-2	임야	제2종일반주거지역	1,362			
		461-4	임야	제2종일반주거지역	593			
		462-1	전	제2종일반주거지역	1,059			
		462	전	제2종일반주거지역	961			
		462-10	전	제2종일반주거지역	588			

구분건물 감정평가명세표

Page : 10

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
8 더	"	462-16	임야	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 벽식조 제8층 제802호 1 ~ 8. 소유권 대지권	1 47.7 22.8976 6,717x----- 6,717	47.7 22.8976	95,400,000	비준가액
18.	광주광역시 광산구 신창동	462-2 외 7필지 신창동 모아 미래도 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 13층		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,700,000 47,700,000	
1	"	462-2	전	제2종일반주거지역	979			
2	"	475-1	전	제2종일반주거지역	1,174			
3	"	461-2	임야	제2종일반주거지역	1,362			
4	"	461-4	임야	제2종일반주거지역	593			
5	"	462-1	전	제2종일반주거지역	1,059			
6	"	462	전	제2종일반주거지역	961			
7	"	462-10	전	제2종일반주거지역	588			
8 러	"	462-16	임야	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조	1 47.7	47.7	93,500,000	비준가액

구분건물 감정평가명세표

Page : 11

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				벽식조 제10층 제1006호 1 ~ 8. 소유권 대지권	22.8976 6,717x----- 6,717	22.8976		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 46,750,000 46,750,000	
	합 계						₩1,757,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 서구 금호동 소재 “광주중학교” 북서측 인근에 위치한 “호반리젠시빌 아파트 제206동 제8층 제809호 외 17세대”로 주위는 아파트단지 및 상가 혼용지대로서, 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량이 접근이 가능하며, 제반 교통 상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건 일련번호 1-가) ~ 18-러)는 철근콘크리트조 슬래브지붕 등으로서,

외 벽 : 시멘트 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내 벽 : 벽지 및 인테리어 마감 등,

창 호 : 새시창호 등,

아파트로 이용중입니다.

4. 위생,냉난방시설등

일련번호 1-가) ~ 18-러)는 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

일련번호 1-가) ~ 18-러) 토지는 부정형 평지 등으로 아파트 건부지입니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

6. 도로상태 및 주차장시설등

일련번호 1-가) ~ 18-러)는 단지 내 진입로 및 주차장시설이 구비되어 있습니다.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

-.

8. 공부와의 차이

-.

9. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상입니다.

위 치 도



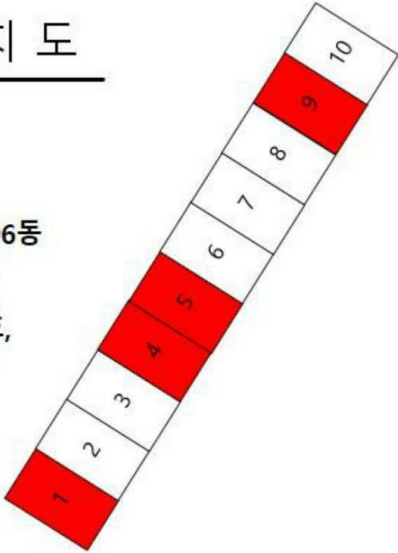
소 재 지	광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호외
-------	--

위 치 도



S : No Scale 호 별 배 치 도

호반리젠시빌아파트 제206동
1-가) 제8층 제809호,
6-바) 제3층 제301호,
7-사) 제18층 제1804호,
9-자) 제6층 제605호



소 재 지 : 광주광역시 서구 금호동 815번지

빛고을감정평가사사무소

위 치 도

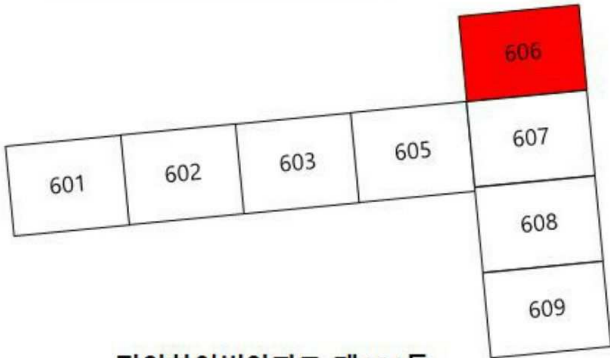


소 재 지 광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호외

위 치 도



S : No Scale 호 별 배 치 도



진아하이빌아파트 제101동
2-나) 제6층 제606호

소 재 지 : 광주광역시 남구 진월동 269번지 외

빛고을감정평가사사무소

위 치 도



소 재 지 광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호외

위 치 도



S : No Scale 호 별 배 치 도

1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	-
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---

호반아파트 제102동
3-다) 제12층 제1213호

소 재 지 : 광주광역시 북구 연제동 7-3번지 외

빛고을감정평가사사무소

위 치 도



소 재 지 광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호외

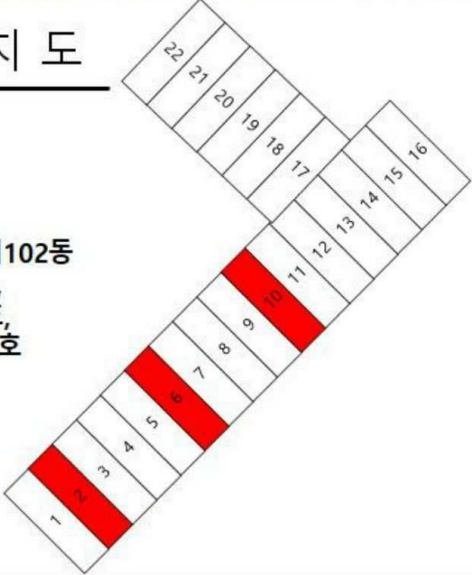
위 치 도



S : No Scale

호 별 배 치 도

신창동모아미래도아파트 제102동
4-라) 제3층 제310호,
17-더) 제8층 제802호,
18-러) 제10층 제1006호



소 재 지 : 광주광역시 광산구 신창동 462-2번지 외

빛고을감정평가사사무소

위 치 도



소 재 지 광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호외

위 치 도



S : No Scale

호 별 배 치 도

15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

호반아파트 제102동
13-파) 제5층 제513호,
14-하) 제9층 제903호

1
2
3
4
5
6
7
8
15
14
13
12
11
10
9

호반아파트 제101동
10-차) 제10층 제1110호

소 재 지 : 광주광역시 남구 진월동 388번지 외

빛 고을감정평가사사무소

위 치 도

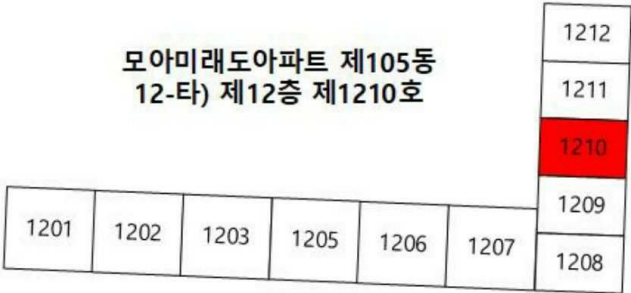


소 재 지 광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호외

위 치 도



S : No Scale 호 별 배 치 도



소 재 지 : 광주광역시 북구 용봉동 1406-1번지 외

빛고을감정평가사사무소

위치도



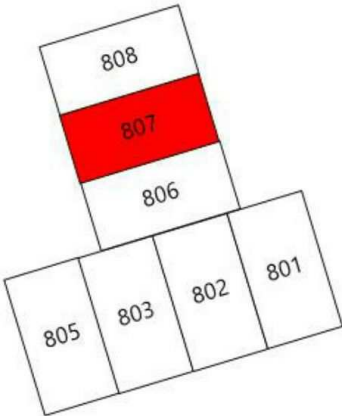
소재지	광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호외
-----	--

위치도



S : No Scale

호별배치도



진아아파트 제101동
16-너) 제8층 제807호

소재지 : 광주광역시 동구 소태동 615-1번지 외

빛고을감정평가사사무소



1-), 6-), 7-), 9)



1-), 6-), 7-), 9)



1-)



2-)



2-)



2-)



3-)



3-)



3-)



4-), 17-), 18-)



4-), 17-), 18-)



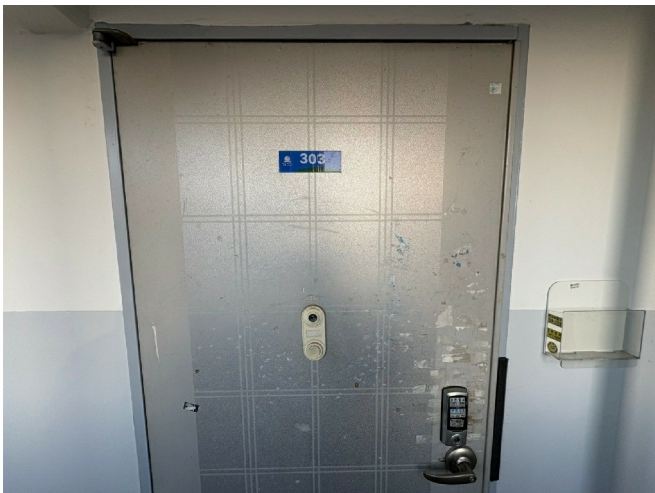
4-)



5-), 8-), 11-), 15-)



5-), 8-), 11-), 15-)



5-)



6-)



7-)



8-)



8-)



8-)



9-)



10-)



10-)



10-)



11-)



12-)



12-)



12-)



13-), 14-)



13-), 14-)



13-)



14-)



15-)



16-)



16-)



16-)



17-)



18-)

회보서

우)61437 광주광역시 동구 필문대로191번길 5-1, 2층
E-Mail : ssk777@hanmail.net

TEL. 062-225-8500
FAX. 062-225-8602

문서번호 : 빛고을20250214-0001

시행일자 : 2025-02-20

수신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부

참조 :

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 빛고을감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 한국자산관리공사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.13자 귀 제 『2024-06748-A01』 호로 의뢰하신 『광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호 외 소재 물건 (2024-06748-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

빛고을감정평가사사무소

대표 송 상 곤

수수료 청구서

(전화: 062-225-8500, FAX: 062-225-8602)

문서번호 : 빛고을20250214-0001

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.13 자 귀 제 『 2024-06748-A01 』 호로

의뢰하신 『 광주광역시 서구 금호동 815 호반리젠시빌아파트 206동 8층 809호외 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,750,600	1,145,000+757,000,000 x 8/10,000≒1,750,600
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	37,620	
	기타 실비	76,000	
비	소 계	153,620	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		1,904,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		190,400	
합 계		2,094,400	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		2,094,400	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 355-0064-7589-43(예금주:송상곤)

사업자등록번호 : 266-02-01637

빛고을감정평가사사무소

대표 송 상 곤