

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장
건명	전라남도 광양시 중동 1361-20 송림빌라 제2층 제202호 (2023-14613-A01)
감정서번호	2025-7-05

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

부윤감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.						
감정평가사 구완민				(인)		
감정평가액	사천오백만원정 (₩45,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부		
소유자 (대상업체명)	김종신		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.11	2025.08.01 ~ 2025.08.11	2025.08.11	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	45,000,000
	합계					₩45,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 목적

본건은 전라남도 광양시 중동 소재 “광양시청” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (다세대주택)에 대한 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 공매를 목적으로 한 감정평가 건임.

II. 대상물건 개요 등

1. 대상물건 개요

소재지	전라남도 광양시 중동 1361-20 [도로명주소] 전라남도 광양시 중동1길 14-1		
건물명 층, 호수	송림빌라 제2층 제202호		
용 도	다세대주택	사용승인일	1997. 12. 2.
면 적	전유면적(㎡)	집합건축물대장 공용부분면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	68.7	7.15	33.875

※상기 외 사항은 후첨 “구분건물 감정평가요항표”를 참조하시기 바람.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건에 대한 가격조사완료일인 2025.8.11.로 결정하였음.

3. 가격조사 기간, 실지조사 실시기간 및 내용

본건 가격조사 기간은 2025.8.1.~ 2025.8.11.임. 실지조사일은 2025.8.1.이며, 본건 현황 및 주위 환경 등을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기타 사항

-

III. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 적용 법규

본건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였음.

- 구분건물의 평가방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 따른 평가액 산출

(1) 거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 판단되고 기준시점으로의 시점수정이 가능하며 본건과 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

(출처: 등기사항전부증명서)

소재지 지 번	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
전라남도 광양시 중동 137*~*	제3층 제30*호	63.12	31.0793	50,000,000	2023.10.13.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 않음. (1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “전라남도 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(기준월: 2025.03 = 100)

구분	가격지수 적용년월	가격지수	시점수정치
본건	2025년 6월	99.66	99.66/100.76 ≒ 0.98908
사례	2023년 9월	100.76	

※ 본건 가격지수는 2025년 7월 가격지수를 적용하여야 하나, 기준시점 현재 발표 이전이므로 2025년 6월 가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비교 내용
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.95	본건이 상가와 접근성 등에서 열세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.87	본건이 향별효용, 전망 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율 누 계		0.827	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 평가액 산출

거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
50,000,000	1.00	0.98908	0.827	$\frac{68.7}{63.12}$	44,514,006	45,000,000

V. 참고자료

1. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 지 번	층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 평가목적
A	전라남도 광양시 중동 *****	제1층 제10*호	60.90	39,000,000	2024.02.05. 담보

2. 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지 번	건물명 층, 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
가	전라남도 광양시 중동 *****	○○○○○ 제2층 제20*호	61.17	34,500,000	2023. 11. 13.
나	전라남도 광양시 중동 *****	○○○○○ 제5층 제50*호	68.7	47,000,000	2020. 10. 07.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

기호	소재지 지 번	건물명 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	전라남도 광양시 중동 1361-20	송림빌라 제2층 제202호	68.70	33.875	45,000,000

2. 결정의견

제반 평가자료와 평가목적 등을 종합적으로 검토하여 볼 때 앞서 거래사례비교법에 의거 산정된 비준가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 본건 구분건물에 대한 감정평가액으로 결정함.

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) 1	전라남도 광양시 중동	1361-20 송림빌라	다세대주택 및 계단실	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층				
	[도로명주소]		계단실	1층	11.44			
	전라남도		주택	2층	148.84			
	광양시		주택	3층	148.84			
	중동1길		주택	4층	148.84			
	14-1		주택	5층	148.84			
	동소	1361-20	대	제2종일반주거지역	271			
				(내)				
				제2층 제202호				
				철근콘크리트조	68.70	68.7	45,000,000	
	합 계			(1)소유권대지권	271분의 33.875	33.875	₩45,000,000.-	
			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 전라남도 광양시 중동 소재 "광양시청" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 빌라, 근린생활시설, 관공서 등이 소재하고 있음. 2. 교 통 상 황 본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장, 간선도로 등이 위치함. 3. 건물의 구조 및 이용상태 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 내 제2층 제202호로서, 외벽은 벽돌치장 마감 등이고, 내벽은 벽지도배, 타일붙임 마감 등이며, 창호는 새시창호임. 다세대주택으로 이용 중임. 4. 위생, 냉난방시설 등 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음. 5. 토지의 형상 및 이용상태 세장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임. 6. 도로상태 및 주차장시설 등 본건 북측으로 노폭 약 8미터의 포장도로에 접함.		

구분건물 감정평가요항표

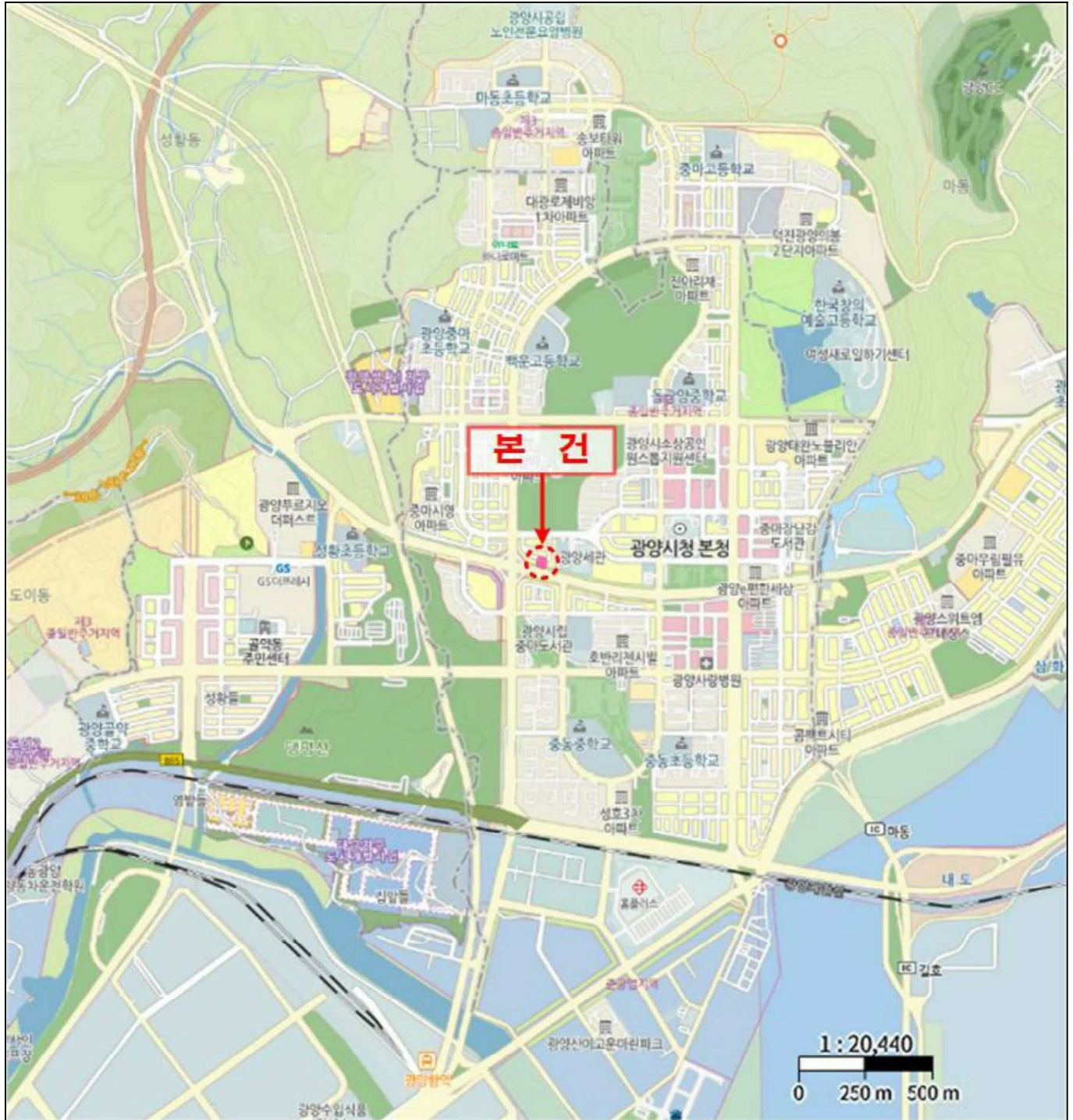
1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
7. 도시계획 및 기타 공법관계 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든가축제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임. 8. 공부와의 차이 없음. 9. 임대관계 및 기타 임대관계는 미상임.		

광역위치도



소재지

전라남도 광양시 중동 1361-20 송림빌라 제2층 제202호



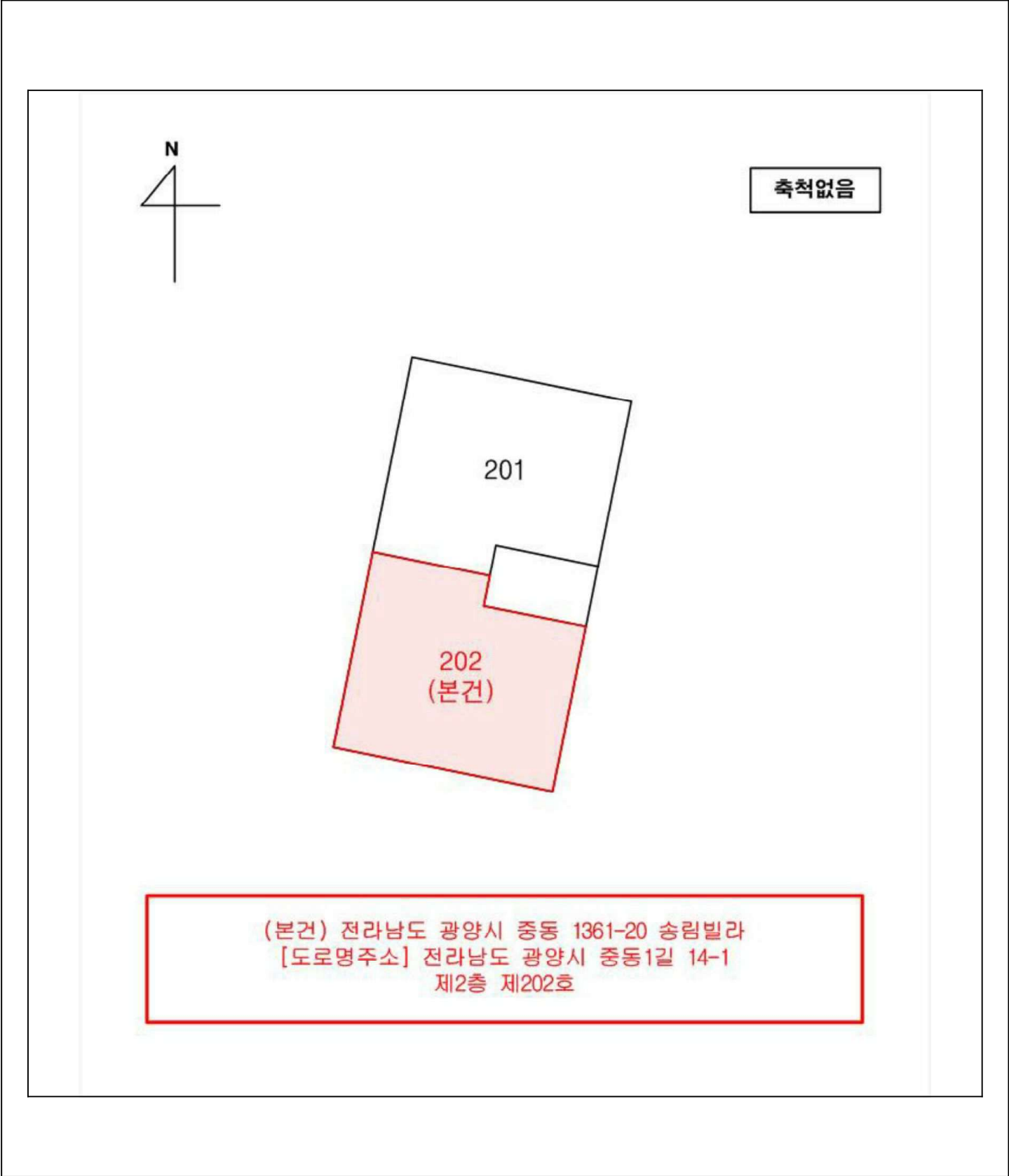
위 치 도



소 재 지	전라남도 광양시 중동 1361-20 송림빌라 제2층 제202호
-------	------------------------------------



호 별 배 치 도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경

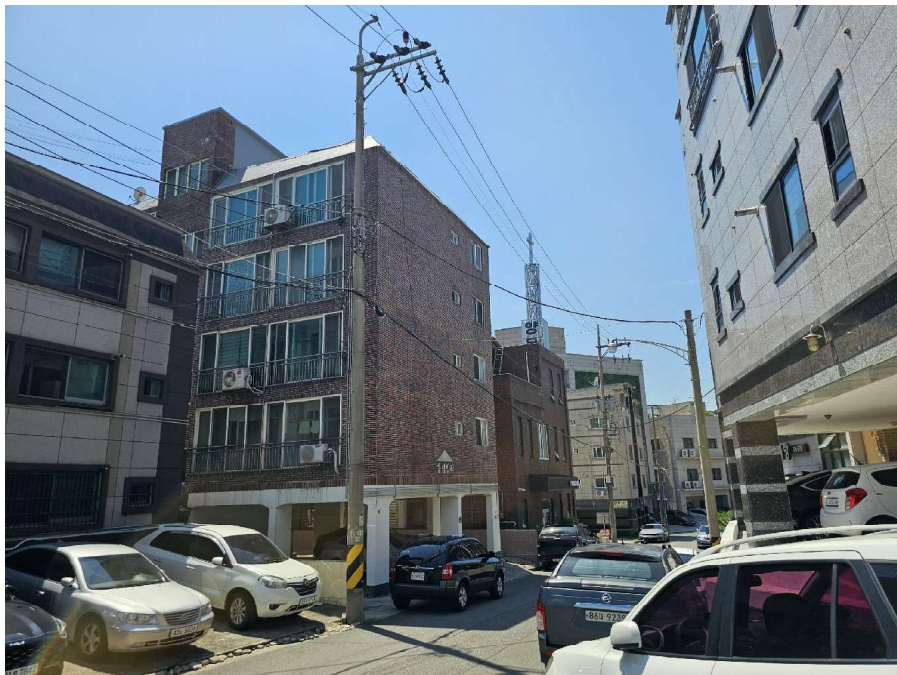


공동출입구 전경

사 진 용 지



본건 출입문 전경



본건 주위 전경