



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	동화5121226
평가금액	225,000,000 원
평가기관 / 평가자	동화감정평가사사무소 / 김형모
서명해쉬 페이지수	총 15 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	동화감정평가사사무소 / 김형모	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-26 18:22:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김춘선 소유물건
광양시 광양읍 칠성리 994-6 제201호
(2025-15775-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 동화5121226

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.

동화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김형모

감정평가액	이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김춘선 (2025-15775-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
문서번호	2025-15775-A01	2025. 12. 26	2025. 12. 16 ~ 2025. 12. 26	2025. 12. 26		
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
	공동주택	1 이	공동주택	1 하 여	- 백	225,000,000
	합 계					₩225,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 본건은 광양시 광양읍 칠성리에 위치하는 물건으로서 한국자산관리공사의 공매목적에 의한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조(시장가치기준원칙) 제1항의 시장가치를 기준으로 평가함.
- 별도의 감정평가조건 : 없음.

3. 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 12. 26로 함.

4. 감정평가방법

"감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함 .

5. 그 밖의 사항

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

< 대상물건의 개요 >

소 재 지	전라남도 광양시 광양읍 칠성리 994-6번지		
건물명 층, 호수	SKY캐슬 제2층 제201호		
용 도	다세대주택	사용승인일	2019. 12. 16
면 적	전유면적(㎡) 70.8	공용면적(㎡) 11.65	대지권면적(㎡) 47.175

*공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)상의 공용부분의 ‘구분 주’ 란의 합계임.

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래 및 평가사례

(출처 ; 감정평가정보체계)

사례	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
						사용승인일
#1	같은 곳	2층 2**호	70.8	47.175	230,000	거래 2023.07.중순
						2019. 12. 16
#2	같은 곳	4층 4**호	70.8	47.175	247,000	거래 2020.08.초순
						2019. 12. 16
#3	같은 곳	2층 2**호	70.8	47.175	226,000	공매 2025.08.초순
						2019. 12. 16
#4	같은 곳	3층 3**호	70.8	47.175	233,000	공매 2025.08.초순
						2019. 12. 16

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

같은 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 (사례 #3)을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

대상물건이 소재하고 있는 전라남도 연립주택 가격지수를 적용함.

2025년 12월 이후의 가격지수가 미고시되어, 2025년 11월 가격지수를 연장적용함.

시점수정치 = 기준시점지수 / 거래시점지수

집합건물 시점수정지수 : 0.99699(2025.08.07 ~ 2025.12.26)

5. 가치형성 요인비교

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 동일함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용율	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 건물요인은 동일함.
개별적요인	층별, 위치별 차이, 용도 등의 유무 및 면적의 대소, 주차장의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소	1.00	1.00	거래사례와 대상의 층별, 위치별 차이 등 개별적요인은 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.00		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

번호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	비준가격(원)
#3	226,000,000	1.00	0.99699	1.00	70.8/70.8	225,319,740

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	225,000,000 원 내외 수준
------	---------------------

2. 공동주택가격 : -- 원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 225,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 실거래가격, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 분석등)에 의해 평가 및 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 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	[1동의 건물의	표시]						
	전라남도 광양시 광양읍 철성리	994-6	SKY캐슬	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택				
				1층	68.85			
				2층	160.4			
				3층	160.4			
				4층	160.4			
				5층	160.4			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등 설비내역	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 인접도로상태 등
7. 토지이용계획 및 제한상태	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 광양시 광양읍 칠성리에 소재한 ‘광양칠성초등학교’ 북동측 인근에 위치하며, 주위 환경은 다세대주택 및 단독주택, 근린생활시설 등임.

2. 교 통 상 황

차량진출입이 가능하며 구도심지대로서 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 및 징크판넬지붕 5층 건물 중 제2층 제201호임(사용승인일; 2019.12.16.).

외벽; 대리석 붙임 및 샌드스톤 마감, 징크판넬 마감 등.

내벽; 벽지 마감 및 타일 붙임 등.

창호; 샷시창호 마감 등임.

다세대주택으로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스설비, 주차장 등이 구비되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

정방형 평지로서 다세대주택 1동의 부지임.

6. 인접도로상태 등

북동측에서 폭 약 8미터 내외의 아스팔트포장도로와 접함.

7. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역임.

구분건물 감정평가요항표

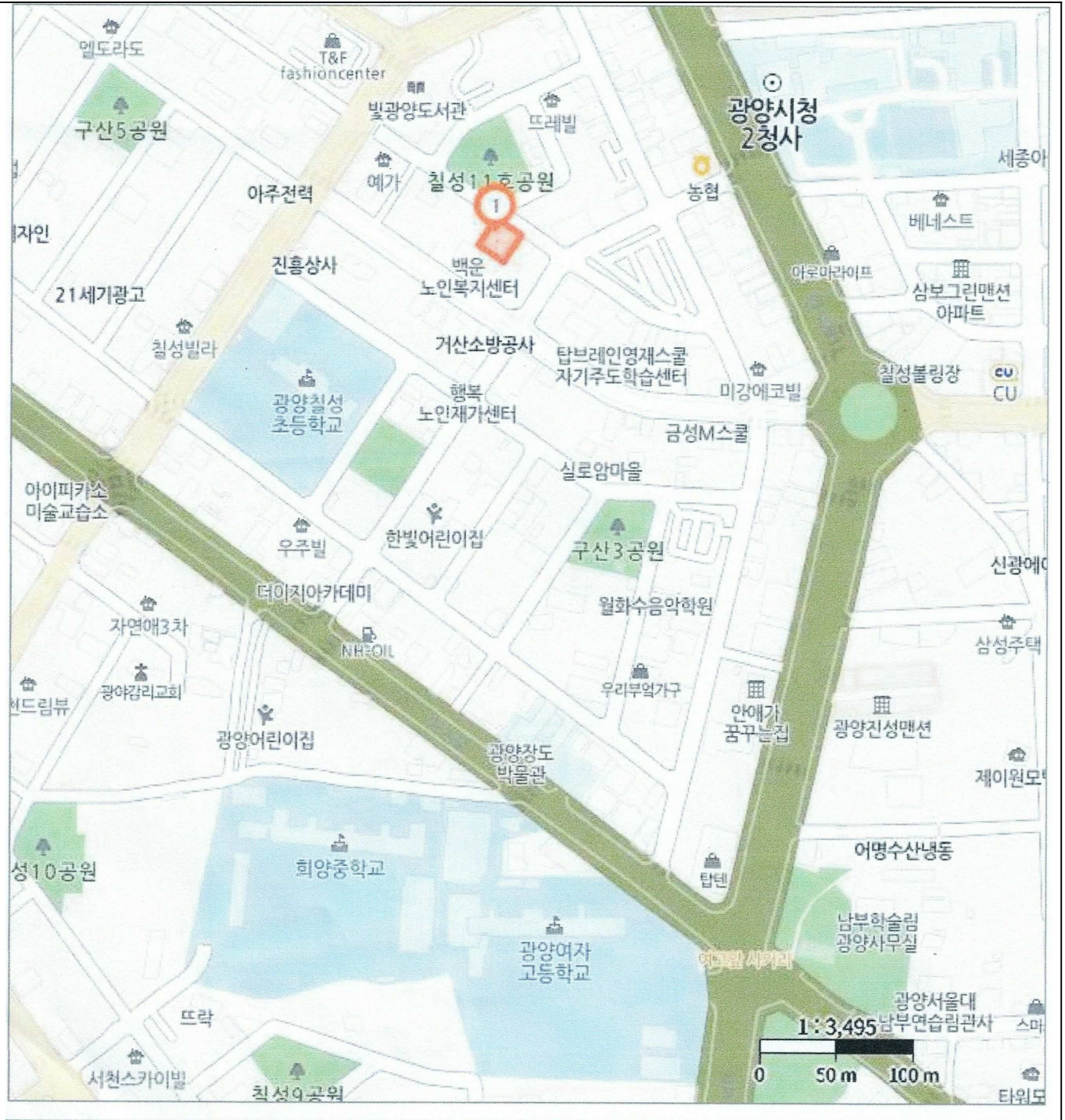
1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등 설비내역	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 인접도로상태 등
7. 토지이용계획 및 제한상태	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
8. 공부와의 차이 공부상 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕으로 등재되어 있으나 현황 콘크리트지붕 및 징크판넬지붕임. 9. 임대관계 및 기타 —.		

위 치 도



소 재 지

전라남도 광양시 광양읍 칠성리 994-6 제2층 제201호



내 부 구 조 도



소 재 지

전라남도 광양시 광양읍 칠성리 994-6 제2층 제201호

