



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	리치2510-0502
평가금액	626,000,000 원
평가기관 / 평가자	리치감정평가사사무소 / 박정웅
서명해쉬 페이지수	총 44 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	리치감정평가사사무소 / 박정웅	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-24 16:16:00.0

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: 신현각 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 리치2510-0502

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.

리치감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박정웅

감정평가액	육억이천육백만원정(W626,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신현각	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.10.24	2025.10.15 ~ 2025.10.24	2025.10.24		
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	7호 이	아파트	7호 하 여	- 백	626,000,000
	합 계					W626,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 건

1. 감정평가목적

- 본건 기호(1),(2)는 광주광역시 광산구 송정동 소재 신촌생활근린공원 서측 인근에 위치한 모아아파트 101동 5층 511호, 103동 13층 1308호
 - 본건 기호(3),(4),(6)은 광주광역시 남구 진월동 소재 대성여자고등학교 남동측 인근에 위치한 호반아파트 102동 9층 907호, 102동 8층 805호, 102동 7층 708호
 - 본건 기호(5)는 광주광역시 북구 연제동 소재 광명2차아파트 남측 인근에 위치한 광명그린파크맨션 101동 4층 507호
 - 본건 기호(7)는 광주광역시 북구 문흥동 소재 문흥중앙초등학교 남서측 인근에 위치한 중흥아파트 302동 15층 1510호
- 에 대한 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 공매 진행을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건 개요

1) 대상물건

◎ 광주광역시 광산구 송정동 593

기호	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	사용승인일
1(가)	모아아파트	101동 5층 511호	59.52	32.949	아파트	1997.09.29
2(나)	모아아파트	103동 13층 1308호	59.52	32.949	아파트	1997.09.29

◎ 광주광역시 남구 진월동 388

기호	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	사용승인일
3(다)	호반 아파트	102동 9층 907호	32.16	15.5749	아파트	1999.06.22
4(라)	호반 아파트	102동 8층 805호	32.16	15.5749	아파트	1999.06.22
6(바)	호반 아파트	102동 7층 708호	32.16	15.5749	아파트	1999.06.22

평 가 의 견

◎ 광주광역시 북구 연제동 2-2

기호	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	사용승인일
5(마)	광명그린파크 맨션	101동 4층 507호	42.51	19.9	아파트	1989.12.20

◎ 광주광역시 북구 문흥동 1010-8

기호	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	사용승인일
7(사)	중흥아파트	302동 15층 1510호	59.565	32.346	아파트	1994.02.28

2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사완료일을 기준하여 2025년 10월 24일로 함.

3) 실지조사 실시기간 및 그 이유

본건의 감정평가를 위한 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 10월 15일부터 2025년 10월 24일까지 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제이론 등에 의해 감정평가의 대상이 되는 건물 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

--

평 가 의 견

4. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따른 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

나) 감정평가방법

- (1) 부동산에 대한 감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법인 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식이 있음.
- (2) 비교방식이란 대상 물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며 시장에서 거래 되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임 .

다) 대상 물건에 적용한 주된 방법

- (1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상 물건을 개별로 감정평가하였음.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 '감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 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 ' 라는 규정에 따라 대상 물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권, 대지권을 일괄하여 감정평가하였음.

라) 기타

--

평 가 의 견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

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

2) 거래사례의 선정

같은 아파트 단지내 거래사례는 다음과 같음.

• 기호(1),(2)

본건 평가에서는 대상물건과 물적유사성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 선정함.

(광주광역시 광산구 송정동 593)

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 감정평가정보체계]

사 례	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	모아아파트	10*동 6층 6**호	59.52	32.949	140,000,000 (@2,352,150)	2025.06.16

• 기호(3),(4),(6)

본건 평가에서는 대상물건과 물적유사성이 높다고 판단되는 거래사례 #2를 선정함.

(광주광역시 남구 진월동 388)

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 감정평가정보체계]

사 례	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#2	호반아파트	10*동 8층 8**호	32.16	15.5749	53,500,000 (@1,663,557)	2025.08.17

평 가 의 견

• 기호(5)

본건 평가에서는 대상물건과 물적유사성이 높다고 판단되는 거래사례 #3을 선정함.

(광주광역시 북구 연제동 2-2)

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 감정평가정보체계]

사 례	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#3	광명그린 파크맨션	10*동 11층11**호	42.51	19.9	68,500,000 (@1,611,385)	2025.05.23

• 기호(7)

본건 평가에서는 대상물건과 물적유사성이 높다고 판단되는 거래사례 #4을 선정함.

(광주광역시 북구 문흥동 1010-8)

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 감정평가정보체계]

사 례	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#4	중흥아파트	30*동 9층 9**호	59.97	32.513	126,000,000 (@2,101,050)	2025.06.18

3) 사정보정

거래사례 #1~#4은 정상적으로 신고된 거래사례로 인정되어 별도로 보정하지 않음.
(사정보정치: 1.00)

평 가 의 견

4) 시점수정

가) 월별 광주광역시 광산구 아파트 매매가격지수(2025.03 = 100.00)

[출처: 한국부동산원(KAIS) 부동산통계]

2025년 01월	2025년 02월	2025년 03월	2025년 04월	2025년 05월	2025년 06월	2025년 07월	2025년 08월	2025년 09월
100.3	100.2	100.0	99.7	99.4	99.2	99.0	99.0	99.0

월별 광주광역시 남구 아파트 매매가격지수(2025.03 = 100.00)

[출처: 한국부동산원(KAIS) 부동산통계]

2025년 01월	2025년 02월	2025년 03월	2025년 04월	2025년 05월	2025년 06월	2025년 07월	2025년 08월	2025년 09월
100.8	100.5	100.0	99.5	99.3	99.0	98.6	98.3	97.9

월별 광주광역시 북구 아파트 매매가격지수(2025.03 = 100.00)

[출처: 한국부동산원(KAIS) 부동산통계]

2025년 01월	2025년 02월	2025년 03월	2025년 04월	2025년 05월	2025년 06월	2025년 07월	2025년 08월	2025년 09월
100.3	100.2	100.0	99.8	99.6	99.5	99.3	99.2	99.1

나) 시점수정치 산출

• 기호(1), (2)

	아파트 매매가격지수	비 고
2025.09.	99.0	본 건
2025.05.	99.4	거래사례#1
시점수정치	0.99598 (99.0 ÷ 99.4)	

평 가 의 견

• 기호(3), (4), (6)

	아파트 매매가격지수	비 고
2025.09.	97.9	본 건
2025.07.	98.6	거래사례#2
시점수정치	0.99290 (97.9 ÷ 98.6)	

• 기호(5)

	아파트 매매가격지수	비 고
2025.09.	99.1	본 건
2025.04.	99.8	거래사례#3
시점수정치	0.99299 (99.1 ÷ 99.8)	

• 기호(7)

	아파트 매매가격지수	비 고
2025.09.	99.1	본 건
2025.05.	99.6	거래사례#4
시점수정치	0.99498 (99.1 ÷ 99.6)	

평 가 의 견

5) 가치형성요인 비교

* 기호(1) : 거래사례 #1

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지및상업,업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도/계단)			
	시공업체의 브랜드			
호별 (개별) 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누계		—	1.000	

평 가 의 견

* 기호(2) : 거래사례 #1

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지및상업,업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도/계단)			
	시공업체의 브랜드			
호별 (개별) 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	0.98	거래사례와 비교시 층별효용에서 2% 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누계		--	0.980	

평 가 의 견

★ 기호(3) : 거래사례 #2

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지및상업,업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도/계단)			
	시공업체의 브랜드			
호별 (개별) 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누계		—	1.000	

평 가 의 견

* 기호(4) : 거래사례 #2

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지및상업,업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도/계단)			
	시공업체의 브랜드			
호별 (개별) 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누계		—	1.000	

평 가 의 견

* 기호(5) : 거래사례 #3

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지및상업,업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도/계단)			
	시공업체의 브랜드			
호별 (개별) 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누계		—	1.000	

평 가 의 견

* 기호(6) : 거래사례 #2

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지및상업,업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도/계단)			
	시공업체의 브랜드			
호별 (개별) 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누계		—	1.000	

평 가 의 견

* 기호(7) : 거래사례 #4

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지및상업,업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도/계단)			
	시공업체의 브랜드			
호별 (개별) 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	0.98	거래사례와 비교시 층별효용에서 2% 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누계		—	0.980	

평 가 의 견

6) 시산가격(비준가격)의 산정

가) 산정가격 산정

기호	사례단가 (㎡/원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (㎡)	결정단가 (㎡)
1(가)	2,352,150	1.00	0.99598	1.000	2,342,694	2,343,000
2(나)	2,352,150	1.00	0.99598	0.980	2,295,840	2,296,000
3(다)	1,663,557	1.00	0.99290	1.000	1,651,746	1,652,000
4(라)	1,663,557	1.00	0.99290	1.000	1,651,746	1,652,000
5(마)	1,611,385	1.00	0.99299	1.000	1,600,089	1,600,000
6(바)	1,663,557	1.00	0.99290	1.000	1,651,746	1,652,000
7(사)	2,101,050	1.00	0.99498	0.980	2,048,693	2,049,000

나) 비준가격 결정

기호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결정단가	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1(가)	59.52	32.949	2,343,000	139,455,360	139,000,000
2(나)	59.52	32.949	2,296,000	136,657,920	137,000,000
3(다)	32.16	15.5749	1,652,000	53,128,320	53,000,000
4(라)	32.16	15.5749	1,652,000	53,128,320	53,000,000
5(마)	42.51	19.9	1,600,000	68,016,000	68,000,000
6(바)	32.16	15.5749	1,652,000	53,128,320	53,000,000
7(사)	59.565	32.346	2,049,000	122,868,285	123,000,000

평 가 의 견

6. 감정평가액 결정

1) 결정의견

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산 가액을 다른평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가선례, 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 다른감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단(대상물건의 수익미발생, 대상물건의 원가방식 부적절) 되어, 다음과 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가액 결정

기호	건물명	동.층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1(가)	모아아파트	101동 5층 511호	59.52	32.949	139,000,000
2(나)	모아아파트	103동 13층 1308호	59.52	32.949	137,000,000
3(다)	호반아파트	102동 9층 907호	32.16	15.5749	53,000,000
4(라)	호반아파트	102동 8층 805호	32.16	15.5749	53,000,000
5(마)	광명그린파크 맨션	101동 4층 507호	42.51	19.9	68,000,000
6(바)	호반아파트	102동 7층 708호	32.16	15.5749	53,000,000
7(사)	중흥아파트	302동 15층 1510호	59.965	32.346	123,000,000

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		
1	광주광역시 광산구 송정동	593, 594, 595, 595-2, 595-3, 450, 451, 70-1, 606, 607, 1131-11, 1151-2 모아임대 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 지하실	 869.76 858.42 858.42 858.42 858.42 858.42 858.42 858.42 858.42 858.42 858.42 858.42 858.42 844.02			
(1)	광주광역시 광산구 송정동	593	답		10,601	11,019		
(2)	"	606	대		25			
(3)	"	607	대		3			
(4)	"	1131-44	대		300			
(5)	"	1151-5	대		90			
가				(내) 철근콘크리트조 제5층 제511호 (1~5) 소유권 (1~5) 대지권	59.52 32.949 11,019	59.52 32.949	139,000,000	비준가액

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	광주광역시 광산구 송정동	593, 594, 595, 595-2, 595-3, 450, 451, 70-1, 606, 607, 1131-11, 1151-2 모아임대 아파트 제103동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층				
				1층	648.19			
				2층	644.41			
				3층	644.41			
				4층	644.41			
				5층	644.41			
				6층	644.41			
				7층	644.41			
				8층	644.41			
				9층	644.41			
				10층	644.41			
				11층	553.67			
				12층	553.67			
				13층	553.67			
				지하실	603.45			
(1)	광주광역시 광산구 송정동	593	답		10,601	11,019		
(2)	"	606	대		25			
(3)	"	607	대		3			
(4)	"	1131-44	대		300			
(5)	"	1151-5	대		90			
나				(내) 철근콘크리트조 제13층 제1308호	59.52	59.52	137,000,000	비준가액
				(1~5) 소유권	32.949	32.949		
				(1~5) 대지권	11,019			

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 남구 진월동	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		3,022	5,340		
(2)	"	388-9	대		2,318			
다				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제9층 제907호	32.16	32.16	53,000,000	비준가액
				(1~2) 소유권	15.5749	15.5749		
				(1~2) 대지권	5,340			
4	광주광역시 남구 진월동	388, 388-9 호반 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 12층				

구분건물 감정평가명세표

[illegible]

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) 마	광주광역시 북구 연제동	2-2	대	7층	879.07			
				8층	879.07			
				9층	879.07			
				10층	879.07			
				11층	879.07			
				12층	879.07			
				13층	879.07			
				14층	879.07			
				지하층	853.42			
					4,781			
6	광주광역시 남구 진월동	388, 388-9 호반 아파트 제102동	아파트	(내) 철근콘크리트조 제4층 제507호	42.51	42.51	68,000,000	비준가액
				소유권	1,990	19.9		
				대지권	478,100			
				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			

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	388	대	지2층	1,169.07			
(2)		388-9	대		3,022	5,340		
바	"	388-9	대	(내)				
				철근콘크리트				
				벽식구조	32.16	32.16	53,000,000	비준가액
				제7층 제708호				
7	광주광역시 북구 문흥동	1010-8 제302동	아파트	(1~2) 소유권	15.5749	15.5749		
				(1~2) 대지권	5,340			
				철근콘크리트조				
				슬래브지붕				
				15층				
				지하층	858.04			
				1층	856.92			
				2층	850.20			
				3층	850.20			
				4층	850.20			
				5층	850.20			
				6층	850.20			
				7층	850.20			
				8층	850.20			
				9층	850.20			
				10층	850.20			
				11층	850.20			
				12층	850.20			
				13층	850.20			
				14층	565.76			
				15층	565.76			
(1)	광주광역시 북구	1010-8	대		16,065.7			

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		
사	문흥동			(내) 철근콘크리트조 제15층 제1510호	59.965	59.965	123,000,000	비준가액
				소유권	32.346	32.346		
				대지권	16,065.7			
	합 계						₩626,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 |
| 4. 설비내역 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

- 본건 기호(1),(2)는 광주광역시 광산구 송정동 소재 신촌생활근린공원 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재함.
- 본건 기호(3),(4),(6)은 광주광역시 남구 진월동 소재 대성여자고등학교 남동측 인근에 위치하며, 주위는 학교, 상가, 단독주택 등이 소재함.
- 본건 기호(5)는 광주광역시 북구 연제동 소재 광명2차아파트 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 학교 등이 소재함.
- 본건 기호(7)는 광주광역시 북구 문흥동 소재 문흥중앙초등학교 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 상가, 학교 등이 소재함.

2. 교통 상황

- 기호(1),(2):본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 일반적인 대중교통상황은 보통시 됨.
- 기호(3),(4),(6):본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 일반적인 대중교통상황은 보통시 됨.
- 기호(5):본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통상황은 보통시 됨.
- 기호(7):본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 일반적인 대중교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의구조

기호(1) 철근콘크리트조 슬래브지붕 13층건 중 101동 5층 511호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

기호(2) 철근콘크리트조 슬래브지붕 13층건 중 103동 13층 1308호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

기호(3) 철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 12층건 중 102동 9층 907호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 |
| 4. 설비내역 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

기호(4) 철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 12층건 중 102동 8층 805호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

기호(5) 철근콘크리트조 슬래브지붕 14층건 중 4층 507호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

기호(6) 철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 12층건 중 102동 7층 708호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

기호(7) 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건 중 302동 15층 1510호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

4. 설비내역

기호(1)~(7):급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

기호(1),(2):부정형 토지로서, 아파트로 이용중임.
기호(3),(4),(6):부정형 토지로서, 아파트로 이용중임.
기호(5):사다리형 토지로서, 아파트로 이용중임.
기호(7):사다리형 토지로서, 아파트로 이용중임.

6. 인접 도로상태 등

기호(1),(2):본건 동측으로 포장도로와 접함.
기호(3),(4),(6):본건 4면으로 포장도로에 접함.
기호(5):본건 동측 및 남측으로 포장도로에 접함.
기호(7):본건 서측으로 포장도로에 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

기호(1),(2):제2종일반주거지역(2021-01-11), 도로(접함), 소로1류(폭 10m~12m)
(접함),가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용
에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,비행안전제5구역(전

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 |
| 4. 설비내역 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)

기호(3),(4),(6):제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합),상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(5):제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2025-09-11)(저촉), 소로2류(폭 8m~10m)(도로선형조정필요에의거직권정정)(저촉), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉),상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-06-01)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(광주양산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세계로유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(예지유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(하나돌셋유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(하늘동화유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)(2018-10-19)<군사기지 및 군사시설 보호법>
기호(7):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>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)

8. 공부와의 차이

--

9. 임대관계 및 기타

--

위 치 도

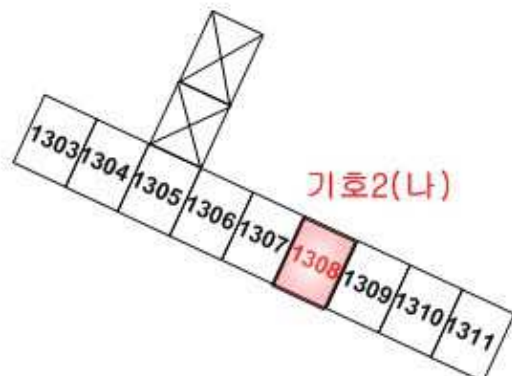
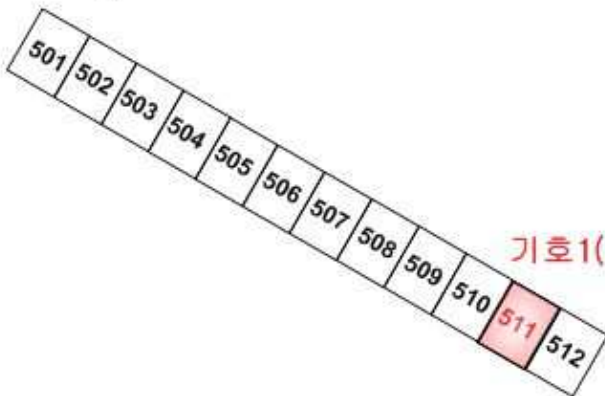


소 재 지

광주광역시 광산구 송정동 593 외



호별배치도 (축적없음)



[모아임대아파트 101동 5층 511호]

[모아임대아파트 103동 13층 1308호]

위 치 도



소 재 지

광주광역시 남구 진월동 388 외



호별배치도 (축적없음)

- 915
- 914
- 913
- 912
- 911
- 910
- 909
- 908
- 907 기호3(다)
- 906
- 905
- 904
- 903
- 902
- 901

- 815
- 814
- 813
- 812
- 811
- 810
- 809
- 808
- 807
- 806
- 805 기호4(라)
- 804
- 803
- 802
- 801

- 715
- 714
- 713
- 712
- 711
- 710
- 709
- 708 기호6(바)
- 707
- 706
- 705
- 704
- 703
- 702
- 701

[호반아파트 102동 9층 907호] [호반아파트 102동 8층 805호] [호반아파트 102동 7층 708호]

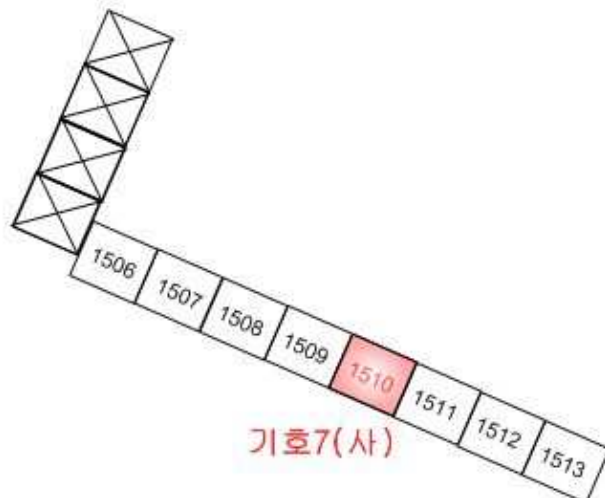
위 치 도



소 재 지 광주광역시 북구 문흥동 1010-8



호별배치도 (축적없음)



[중흥아파트 302동 15층 1510호]



1()



1()



1() 511



2()



2()



2() 1308



3(), 4(), 6()



3(), 4(), 6()



3() 907



4() 805



6() 708



5()



5()



5() 507



7()



7()



7() 1510

회보서

우)61468 광주광역시 동구 백서로 177 (서석동 24-9) 3층
E-Mail : rich07@KAPALAND.CO.KR

TEL. 062-381-6778
FAX. 062-381-6779

문서번호 : 리치2510-0502

시행일자 : 2025-10-24

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 리치감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.10.15자 귀 제 『2024-17875-A07』 호로 의뢰하신 『신현각 소유물건』 건에 대하여
첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

리치감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 062-381-6778, FAX: 062-381-6779)

문서번호 : 리치2510-0502

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.15 자 귀 제 『 2024-17875-A07 』 호로

의뢰하신 『 신현각 소유물건 』 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		808,400	695,000+126,000,000 x 9/10,000≒808,400
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	70,000	
	공부발급비	13,100	
	기타 실비	20,000	
비	소 계	143,100	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		951,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		95,100	
합 계		1,046,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		1,046,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 110-108-327293 박정웅
구계좌번호 701-049-51517

리치감정평가사사무소