

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 방림신용협동조합이사장

건명: 광주광역시 남구 방림동 2-111외 제3층 제303호

감정서번호: SII25-0822-001호

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.

 (주)씨브감정평가법인

광주지사 광주광역시 북구 첨단과기로208번길 17-29,
그린비동 2층6호(오룡동, 애플지식센터)
Tel. (062)974-1112 Fax. (0505)182-3799



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
조성일

조성일

(주)써브감정평가법인 광주지사 지사장 김재호

조성일

조성일

(서명 또는 인)

감정평가액	금일억구천일백만원정(₩191,000,000.-)				
의뢰인	방림신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매		
제출처	방림신용협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 08. 25	2025. 08. 22 ~ 2025. 08. 25	2025. 08. 26	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	191,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩191,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김재호				
	김재호				

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 남구 방림동 소재 '설월여자고등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(제3층 제303호)로서, 방림신용협동조합의 공매 목적의 감정평가건임.

2. 대상물건 개요

물건 개요								
소재지	광주광역시 남구 방림동 2-111외 [도로명주소] 광주광역시 남구 천변좌로566번가길 10							
토지	용도지역	이용상황	도로상황	면적(㎡)		특기사항		
	제2종 일반주거지역	연립주택	세각(가)	553.0		대지권의 목적인 토지		
건물명	-			구조(현황)		철근콘크리트조 평슬라브지붕		
기호	동/층/호	용도 (현황)	전용(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률	사용승인일
가	- /3/303	연립주택	81.60	11.17	92.77	51.69	88%	2016.03.15.

조사 실시기간 및 내용	
조사 실시기간	내용
2025.08.22. ~ 2025.08.25.	『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실제이용상황, 공부와 현황과의 일치여부, 주위환경, 도로조건, 위치 등 대상물건 확인 및 가격결정을 위한 가격조사를 행하였음.

기준시점 결정 및 그 이유	
기준시점	이유
2025.08.25.	『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일로 결정하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준가치로 하여 감정평가하였으며, 감정평가조건은 없음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 임대내역 : 미상임.
- 2) 전입세대 : 별첨 '전입세대확인서' 참조.
- 3) 본건은 공부(집합건축물대장 등)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.
- 4) 본 감정평가서는 공매 목적의 평가서로서, 타 목적으로의 사용이 불가함.

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

1) 감정평가방식(『감정평가에 관한 규칙』 제11조)

◎ 원가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

◎ 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

◎ 수익방식

수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

2) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

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

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액"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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

4) 『감정평가에 관한 규칙』 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

2. 적용 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물(연립주택)에 대한 감정평가로 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대지사용권과 건물의 일괄감정평가방법의 주된 방법인 "거래사례비교법"을 적용하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우라 판단되어 다른 감정평가방법을 적용한 시산가액에 의한 합리성 검토는 생략함.

3. 거래사례비교법(주된 감정평가방법)

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

거래사례(이하"비교사례") 선정은 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례중 기준시점에서 시점수정이 가능하고, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 선정함.

4. 기타

가격결정시 본건의 위치, 인근지대의 상황 등의 지역요인과 획지 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항등의 개별적 요인 등 제반 가격형성요인을 종합참작하였음.

III. 비교방식에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

"감칙" 제2조 제7호 및 동규칙 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례의 선정

기 호	사 례 구 분	거 래 사 례	소재지 [건물명, 동/층/호]			광주광역시 남구 주월동 497 [에이엠시티101, - /3/319]		
㉔	용도 지역	이용 상황	면적			총가액(원)	자료출처	거래시점
			전용 (㎡)	분양 (㎡)	대지권 (㎡)	원 /전용㎡		사용승인일
	제3종 일반주거지역	연립주 택(도시 형생활 주택-원 룸형)	17.2633	-	22.1428	45,000,000	감정평가 정보체계	2025.04.11.
						2,606,686		2013.03.15.
	선정의견		본건과 위치적, 물적으로 유사하고 사정보정, 시점수정, 요인비교가 가능하여 선정함.					

3. 사정보정

상기 거래사례는 특별한사정이나 개별동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례임.

1.00

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 광주광역시 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

[시점수정치의 산출]

2025.04.11. ~ 2025.08.25.	시점수정치	비 고
2025.04.11 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2025.08.25 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.5 시점수정치 : $99.5/100.0 \approx 0.99500$	0.99500	기호 ㉔

시점수정치의 적용

0.99500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인의 비교

- 기호(가) / 사례 ㉔

조 건	세 부 항 목(주거용)	비교치	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대등함.
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
	기타		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도, 건 물의 마감상태 등에서 우세 하나, 단지내 총 세대수 등 에서 열세하며, 종합고려시 제반 단지내부요 인은 열세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 단지 내 통로구조		
	경과연수에 따른 노후도, 층별 효용		
	건물의 구조 및 마감상태, 평형선호도		
	기타		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.92	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
	기타		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치	-	0.902	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타 참고자료

가. 인근 유사부동산의 가격자료(거래사례 및 감정평가사례)

(출처: 감정평가사 정보체계, KAIS, 등기사항전부증명서 등)

기 호	구분	소재지 [건물명, 동/층/호]	전용 (㎡)	대지권 (㎡)	가액(원)	시점	비고
					원/전용㎡	사용승인일	
㉞	거래사례	광주광역시 남구 봉선동 560-5 [에이엠시티, - /1/103]	20.7508	24.8000	84,000,000	2023.11.03.	-
					4,048,037	2013.02.13.	
㉟	거래사례	광주광역시 남구 양림동 266-6 [- , - /2/202]	62.82	91.50	148,000,000	2021.09.08.	-
					2,355,938	2016.03.15.	
㊱	거래사례	광주광역시 동구 소태동 1108 [무등산수안채, 101/2/203]	84.4182	100.9035	260,000,000	2025.01.07.	-
					3,079,905	2018.10.16.	
①	경매	광주광역시 남구 방림동 2-111외 [- , - /2/202]	81.14	51.40	212,000,000	2023.08.21.	-
					2,610,000	2016.03.15.	
②	공매	광주광역시 남구 방림동 2-111외 [- , - /3/301]	62.28	39.45	144,000,000	2023.08.24.	-
					2,310,000	2016.03.15.	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전용면적기준)	비고
본건 인근	연립주택	2,350,000원/㎡ 내외 수준	3층 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액

기 호	동/층/호	사례단가 (원/전용㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전용면적(㎡)	시산가액(원)
가	- /3/303	2,606,686	1.00	0.99500	0.902	81.60	191,000,000
합 계						81.60	191,000,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호	전용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	단가(원/전용㎡)	감정평가액(원)
가	- /3/303	81.60	51.69	2,340,000	191,000,000
합 계		81.60	51.69	-	191,000,000

2. 감정평가액 결정의견

상기 감정평가액은 인근 감정평가전례, 매매사례 및 유사 부동산의 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 가액 결정하였으며, 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)중 하나 이상의 감정평가방식으로 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 주거용 구분건물(연립주택)으로서 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항 단서 의거 원가방식 및 수익방식으로 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 본건의 안정성, 환가성, 시장성 등을 검토한 결과, 그 합리성이 인정되는 바 본건 구분건물(연립주택)의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 남구 방림동	2-111, 6-63	연립주택	철근콘크리트조 평슬라브지붕 5층				
	[도로명주소] 광주광역시 남구 천변좌로 566번가길 10			1층 2층 3층 4층 5층	23.5 249.02 249.02 249.02 221.92			
1	동소	2-111	대	제2종 일반주거지역	533			
2	동소	6-63	대	제2종 일반주거지역	20			
가				(내) 철근콘크리트조 제3층 제303호	81.6	81.6	191,000,000	비준가액 (공용면적 11.17㎡ 포함)
				1,2 소유권 ----- 대지권	51.69 553x----- 553	51.69		
	합 계						₩191,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 기타
2. 교 통 상 황	5. 위생,냉난방설비 및 기타설비	
3. 건물의구조	6. 공부와의 차이	

1. 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 남구 방림동 소재 '설월여자고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 연립주택, 아파트 등이 소재하는 일반 주택지대로서 제반주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 남동측 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

본건 기호(가)는 철근콘크리트조 평슬라브지붕 지상5층 건물(사용승인:2016.03.15.)내 제3층 제303호로서,

- 외벽 : 제물치장 콘크리트위 페인팅, 화강석 붙임, 복합판넬 등 마감임.
- 내벽 : 벽지, 타일 등 마감임.
- 바닥 : 강마루, 타일 등 마감임.
- 창호 : 새시 등 마감임.

4. 이 용 상 태

본건 기호(가)는 '연립주택(방3실, 거실, 주방, 욕실 등)'으로 이용 중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 설치되어 있음.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 기타
2. 교 통 상 황	5. 위생,냉난방설비 및 기타설비	
3. 건물의구조	6. 공부와의 차이	

6. 공부와의 차이

없음.

7. 기타

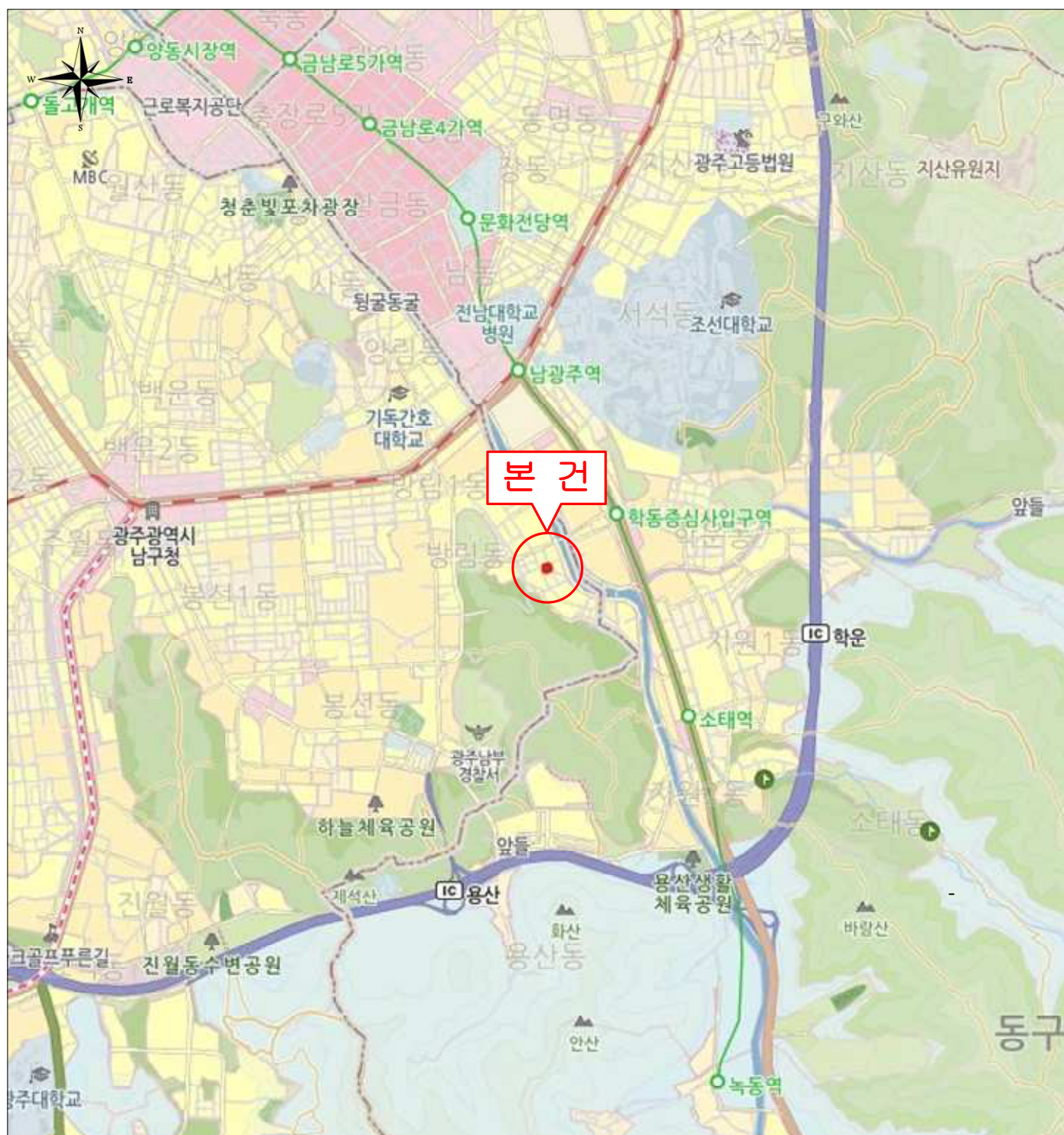
- 임대내역 : 미상임.
- 전입세대 : 별첨 '전입세대확인서' 참조.



광역위치도

소재지

광주광역시 남구 방림동 2- 111외 제3층 제303호



상 세 위 치 도 1

Page : 2

소재지

광주광역시 남구 방림동 2- 111외 제3층 제303호



각종사례
표시도



본 건



평가사례



거래사례

상 세 위 치 도 2

Page : 3

소재지

광주광역시 남구 방림동 2- 111외 제3층 제303호



각종사례
표시도



본 건



평가사례



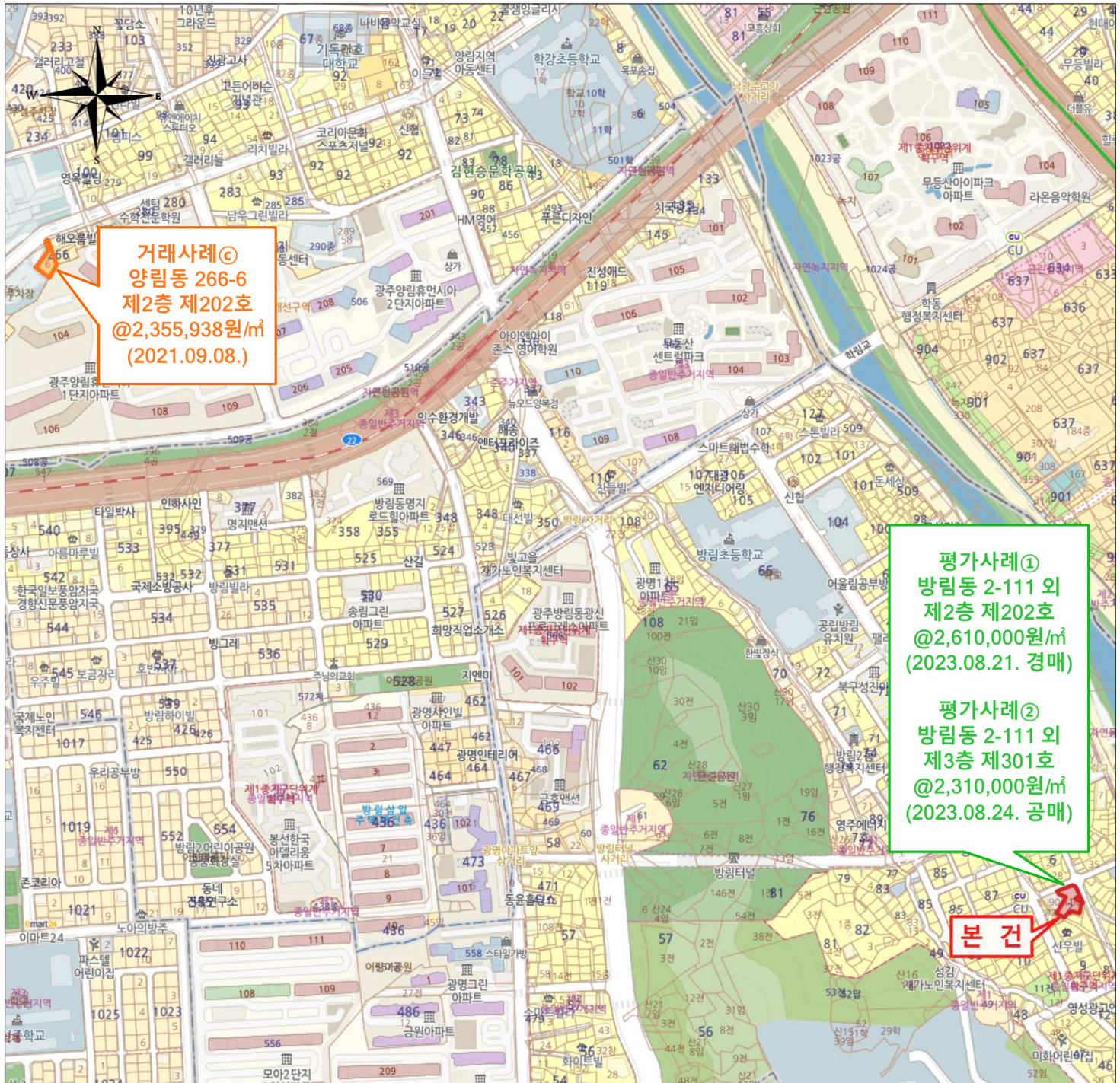
거래사례

상 세 위 치 도 3

Page : 4

소재지

광주광역시 남구 방림동 2- 111외 제3층 제303호



각종 사례
표시도



본 건



평가사례



거래사례

상 세 위 치 도 4

Page : 5

소재지

광주광역시 남구 방림동 2- 111외 제3층 제303호



각종사례
표시도



본 건



평가사례

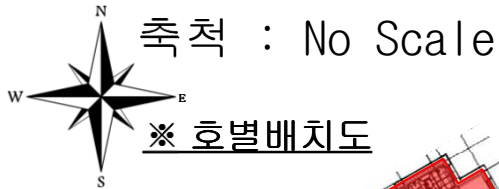


거래사례

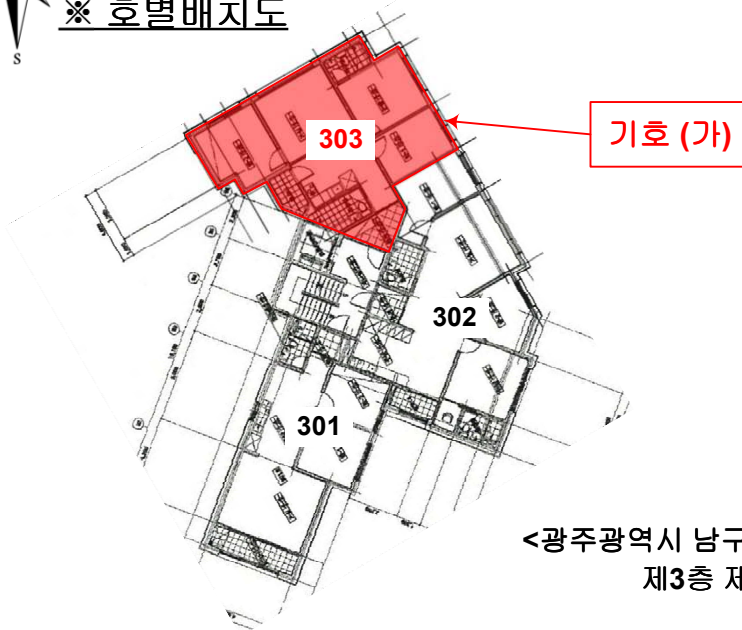
호별배치도 및 내부구조도

소 재 지

광주광역시 남구 방림동 2- 111외 제3층 제303호

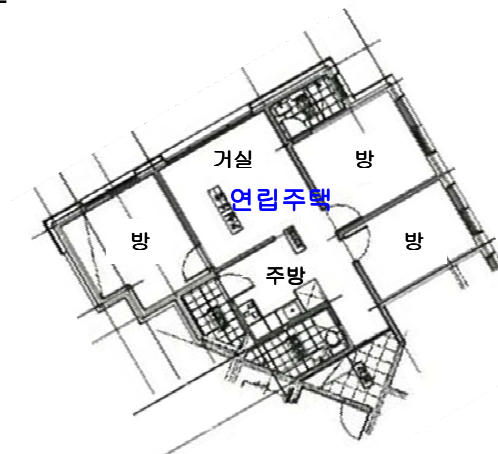


※ 호별배치도



<광주광역시 남구 방림동 2-111외,
제3층 제303호>

※ 내부구조도



<본건 기호 (가) : 철근콘크리트조 평슬라브지붕
- 연립주택, 81.6㎡(공부상면적 기준)>

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2119-3707-0266-9227	발급일자	2025년 8월 25일 09:03:43
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	광주광역시 남구 천변좌로566번가길 10, 303호 (방림동)
	지번 주소	광주광역시 남구 방림동 2-111 303호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 25일

광주광역시 북구 신용동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



광주광역시 북구 신용동장

(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)



사 진 용 지



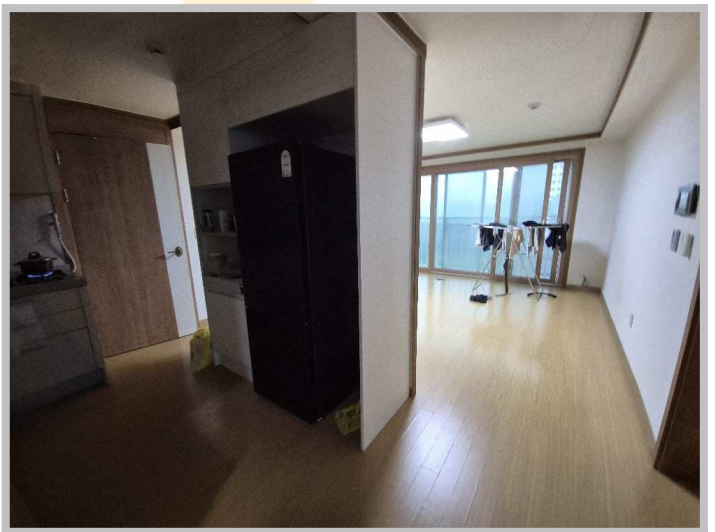
[본건 전경]



[본건 공동출입구]



[본건 기호(가) 현관]



[본건 기호(가) 내부전경]