

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사스파디엔씨
소유물건(2025타경52038(2))

의뢰인: 광주지방법원 순천지원 사법보좌관
정광국

감정평가서번호: s-경-2025-0920(2)



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.

써치감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 창 수

(인)

감정평가액	이억사천삼백만원정 (₩243,000,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 정광국	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	광주지방법원 순천지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사스파디엔씨 (2025타경52038(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.10	2025.09.26 ~ 2025.10.10	2025.10.10		
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
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	243,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩243,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 광양시 광영동 소재 가야초등학교 남측 인근에 위치하는 “브라운스톤가야” 117동 1층 101호, 2층 201호에 대한 광주지방법원 순천지원의 경매 목적을 위한 감정평가(재평가명령 2026.02.19에 의함)입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 결정합니다.
- 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일 2025.10.10일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 09월 26일부터 10월 10일까지 사전조사, 현장조사에 임하여 대상 구분건물에 대하여 물적사항 확인과 대상 구분건물이 속한 지역의 지역 특성 조사와 실거래 가격자료, 감정평가사례 자료 등을 통한 제반가치형성요인을 분석하였습니다.

5. 감정평가 방법

(1) 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항과 동 규칙 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하되, 이 방법으로 구한 시산가액을 다른 감정평가 방법을 적용하여 구한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 감정평가 대상 물건의 특성(건물과 대지권 소유권이 일체로 거래되는 구분건물 거래의 성격)등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 동단지 구분건물의 가격수준, 감정평가 사례가액 등 참고가격 자료를 이용하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.(동 규칙 12조 제②항, 단서)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가명세표상 토지·건물가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원 제시 「집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의한 배분 비율을 참작하고, 대상 구분건물의 제반 정황(인근지가수준, 대지권의 면적, 건축비수준, 건축물의 경과연수, 관리상태 등)을 참작하여 배분하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 대상 구분건물의 호별 위치확인은 집합건물 건축물현황도(별첨 집합건축물 현황도면 참조)에 의합니다.
- 대상 구분건물의 소유권·대지권은 미등기 상태이나 귀법원 제시 판결문(순천지원 2024가 단64342 대지권경정등기청구권)에 따라 구분건물과 소유권·대지권 면적을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상 물건의 개요

소재지	전라남도 광양시 광영동 846, 847 [도로명주소; 전라남도 광양시 가야로 345]			
건물명, 층, 호수	브라운스톤가야 117동 1층101호, 2층201호			
용도	제2종 근린생활시설	사용승인일	2010.04.30	
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	비고
기호1	1층 101호	41.28	22.213 (93.9503)	현 공실
기호2	2층 201호	37.84	20.361 (86.1211)	현 공실

3. 거래사례의 선정

(1) 동·단지 및 인근 구분건물 거래사례

[출처: 국토교통부 실거래 자료, 등기사항전부증명서]

거래 사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
a	광양시 광영동 755-1	가야아파트 상가동	1층/○○○	23.07	17.5	40,000,000	2022.10.19
							1992.04.03
b	동 소 846외	브라운스톤 117동	1층/○○○	40.32	미등기 (적정면적)	151,020,000	2020.03.20
							2010.04.30
c	동 소 846외	브라운스톤 117동	2층/○○○	36.96	미등기 (적정면적)	78,980,000	2020.03.20
							2010.04.30

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

아파트 단지 내 상가건물인 동 집합건물은 총8개호 구분건물로 구성되어 수량이 적어 최근 거래사례가 없고, 인근지역에서도 유사한 아파트 단지 내 유사형 구분건물의 거래사례가 상기 사례가 전부이므로, 가장 최근의 동단지 거래사례이고, 물적유사성이 높고, 개별분석이 가능하고, 등기사항 전부증명서상 소유권이전 등기 완료된 <사례b,c>를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

비교사례는 동단지 집합건물 내 구분건물로서 동단지 및 인근 상업용 부동산의 시장 동향을 고려할 때 정상 거래로 판단되므로 사정보정 요인 없습니다. (1.000)

5. 시점수정

- 시점수정 방법

한국부동산원이 매분기 조사 발표하는 상업용 부동산 임대동향 조사 자료 중 전라남도 집합상가 자본수익률을 이용하여 시점수정합니다.

- 시점 수정률 산출

■ 집합상가

■ 지역 : 전라남도(2020.03.20~2025.10.10)

2020년 01분기 : 0.35
2020년 02분기 : 0.26
2020년 03분기 : 0.17
2020년 04분기 : 0.21
2021년 01분기 : 0.22
2021년 02분기 : 0.47
2021년 03분기 : 0.36
2021년 04분기 : 0.24
2022년 01분기 : 0.27
2022년 02분기 : 0.22
2022년 03분기 : 0.13
2022년 04분기 : -0.07
2023년 01분기 : -0.3
2023년 02분기 : -0.29
2023년 03분기 : -0.34
2023년 04분기 : -0.28
2024년 01분기 : -0.1
2024년 02분기 : -0.03
2024년 03분기 : -0.03
2024년 04분기 : -0.11
2025년 01분기 : -0.3
2025년 02분기 : -0.41
2025년 03분기 이후 : -0.41 (2025년 02분기 자료)

■ 시점수정률

$(1+0.0035*12/91)*(1+0.0026)*(1+0.0017)*(1+0.0021)*(1+0.0022)*(1+0.0047)*(1+0.0036)*(1+0.0024)*(1+0.0027)*(1+0.0022)*(1+0.0013)*(1-0.0007)*(1-0.0003)*(1-0.0029)*(1-0.0034)*(1-0.0028)*(1-0.001)*(1-0.0003)*(1-0.0003)*(1-0.0011)*(1-0.0003)*(1-0.0041)*(1-0.0041*12/91) \approx 0.99869(\text{배})$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

■기호1(1층) 구분건물■

구 분		격 차 율		비 고
요인구분	세 항 목	사례b	대상	
일반요인		1.00	1.00	같은 집합 건물로 대등함.
지역요인		1.00	1.00	같은 집합 건물로 대등함.
외부 요인	고객의 유동성과 적합성	1.00	1.00	같은 집합건물로 대등함.
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로의 폭 구조) 등			
내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 공실률	1.00	1.00	같은 집합건물로 대등함.
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 규모, 최고 층수, 마감상태,			
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 효용	1.00	1.00	층별, 위치별 효용도, 면적(동단지 평균적 규모) 등에서 대상 구분건 물과 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터, 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적, 대지권의 크기, 기타			
	주차장 등의 유무			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	같은 집합 건물로 인근 배후지 등 대등함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■기호2(2층) 구분건물■

구 분		격 차 율		비 고
요인구분	세 항 목	사례c	대상	
	일반요인	1.00	1.00	같은 집합건물로 대등함.
	지역요인	1.00	1.00	같은 집합건물로 대등함.
외부 요인	고객의 유동성과 적합성	1.00	1.00	같은 집합건물로 대등함.
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로와 폭 구조) 등			
내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 공실률	1.00	1.00	같은 집합건물로 대등함.
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조, 규모, 최고 층수, 마감상태,			
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 효용	1.00	1.10	층별, 위치별 효용도에서 대상 구 분건물이 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터, 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적, 대지권의 크기, 기타			
	주차장 등의 유무			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	같은 집합건물로 인근 배후지 등 대등함.
누 계		1.100		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 대상 구분건물의 시산가액

구분	거래사례	거래사례가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(전유면적, m ²)	시산가액(원)
기호1	b	151,020,000	1.000	0.99869	1.000	1.024	154,000,000
기호2	c	78,980,000	1.000	0.99869	1.100	1.024	89,000,000

※시산가액은 십만원 단위에서 반올림함, ※면적비교(전유면적) = 대상구분건물/사례구분건물

◀기호1; 41.28m²/40.32m²≒1.024(배)

◀기호2; 37.84m²/36.96m²≒1.024(배)

※시산가액은 십만원 단위에서 반올림함.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 구분상가의 가격 수준

인근 유사 구분건물의 가격 수준	아파트 단지의 입지조건, 아파트 단지 내 상가의 위치 등을 종합 고려할 때 고객 통행량의 감소, 지역 상권의 침체 등으로 1층 기준 전유면적(m ²) 당 약 3,700,000원 내외 호가수준으로 판단되나, 상업용 부동산으로서 수익성을 담보하지 못합니다.
-------------------------	---

2. 최근 인근 구분상가 감정평가 사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
광양시 광영동 846외	브라운스톤 가야 117동	1/○○○	40.32	미등기	법원경매	151,000,000	2025.10.02
							2010.04.30
동 소 846외	브라운스톤 가야 117동	2/○○○	36.96	미등기	법원경매	79,000,000	2025.10.02
							2010.04.30

3. 법원 매각 통계 자료

[출처: 법원경매정보]

용도별 통계	전라남도 광양시(상가, 오피스텔, 근린시설)	
	매각 건수	매각가율(%)
최근 1년간	22	54.7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	감정평가액	비고
기호1	154,000,000	공실
기호2	89,000,000	공실
합 계	₩243,000,000	

2. 결정의견

대상 구분건물의 특성으로 다른 방법을 이용하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 곤란하므로, 참고가격 자료(인근 집합구분 상가의 거래가격수준, 인근 구분상가의 감정평가 사례가액 수준, 인근 유사 구분상가의 시세 수준, 상가 등 낙찰가율 통계자료 등)를 통하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 시장성과 합리성이 인정되므로, 감정평가목적 등을 고려하여 상기 시산가액을 대상 구분건물의 감정평가액으로 결정합니다.

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	1동건물의 표시 전라남도 광양시 광영동 [도로명주소] 전라남도 광양시 가야로 345	846 847 브라운 스톤가야 117동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 지1층 1층 2층					
	대지권의목적인 토지의 표시 토지의 표시 1. 전라남도 광양시 광영동 2. 전라남도 광양시 광영동	846 847			대 대	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역	37,945.2 1,308.7		
	전유부분의 건물의 표시	"			제2종근린 생활시설	(내) 1층101호 철근콘크리트구조	41.28	41.28	154,000,000
	대지권의종류 대지권의 비율			1.2 소유권 대지권	(93.9503) ----- (39,253.9)	(93.9503)		미등기	
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		46,200,000		
					건 물 :		107,800,000		
	2	전유부분의 건물의 표시	"	제2종근린 생활시설	(내) 2층201호 철근콘크리트구조	37.84	37.84	89,000,000	일괄감정평가 공유면적포함
					1.2 소유권 대지권	(86.1211) ----- (39,253.9)	(86.1211)		미등기
						토지·건물		배분내역	
				토 지 :		35,600,000			
				건 물 :		53,400,000			
합 계							₩243,000,000.-		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

전라남도 광양시 광영동 소재 가야초등학교 남측 인근에 위치하고, 서측은 녹지지대, 동측은 아파트 지대로서 주거환경 무난합니다.

(2) 교통상황

간선도로 접근성, 대중교통 등 도로교통 사정, 단지 내 도로망 상태 무난합니다.

(3) 건물의 구조

집합건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 근린생활시설 내 1층 101호, 2층 201호 단위 구분건물로서,
1동 건물의 외벽은 콘크리트 벽체위 외장석재 마감
내벽은 몰탈위 페인팅, 1,2층 일부는 스텐샷시 강화유리
창호는 샷시 창호(2층)임.

(4) 이용상태

1층 101호는 공실상태이고, 102호와 경계벽 없으나, 호별 식별이 가능하고, 경계벽 설치가능하고,
2층 201호는 공실상태이고, 202호와 경계벽 없으나, 호별 식별이 가능하고, 경계벽 설치가능합니다.

(5) 설비내역

급, 배수설비 구비하였으나, 현 상가전용 급수 공급이 되지 않아, 별도 급수원 공급시설이 필요하고(1층 편의점 임차인에 구두 확인), 화장실 위생설비, 승강기 설비(현재 미가동)구비하였습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 목적인 토지는 부정형 완경사이고, 아파트 용지입니다.

(7) 인접 도로상태등

대지권의 목적인 토지는 종로에 접하고, 단지 내 도로망 상태 양호합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 목적인 토지는 도시지역, 제2종일반주거지역입니다.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

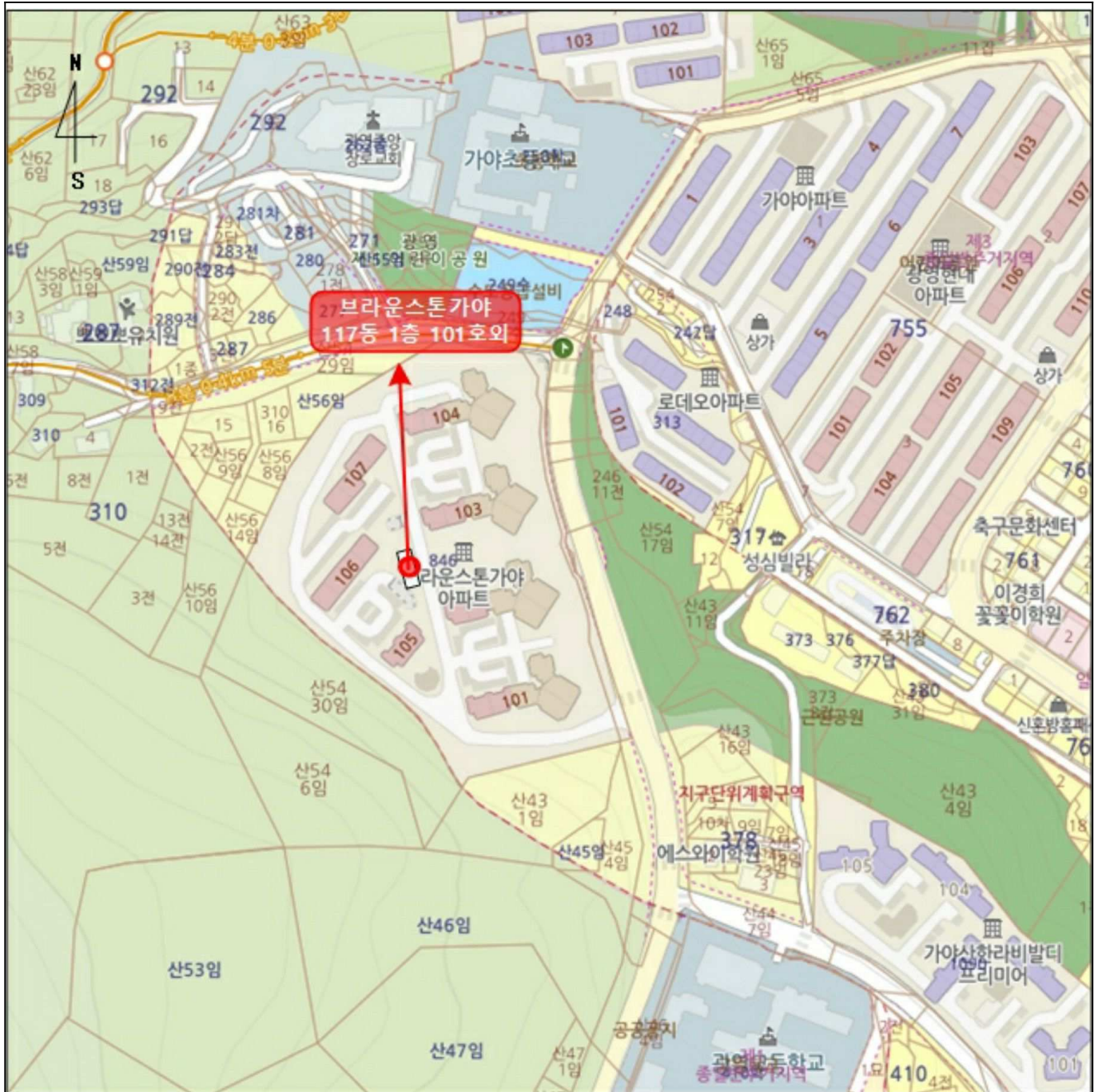
임대내역 미상입니다. 대지권의 목적인 토지에 가압류 등 등재되어 있고, 대상 구분건물의 대지권이 미등기상태이나 귀법원 제시 판결문에 의하여 대지권 소유권 면적을 확정하여 구분건물과 일괄 감정평가하였습니다.

위치도



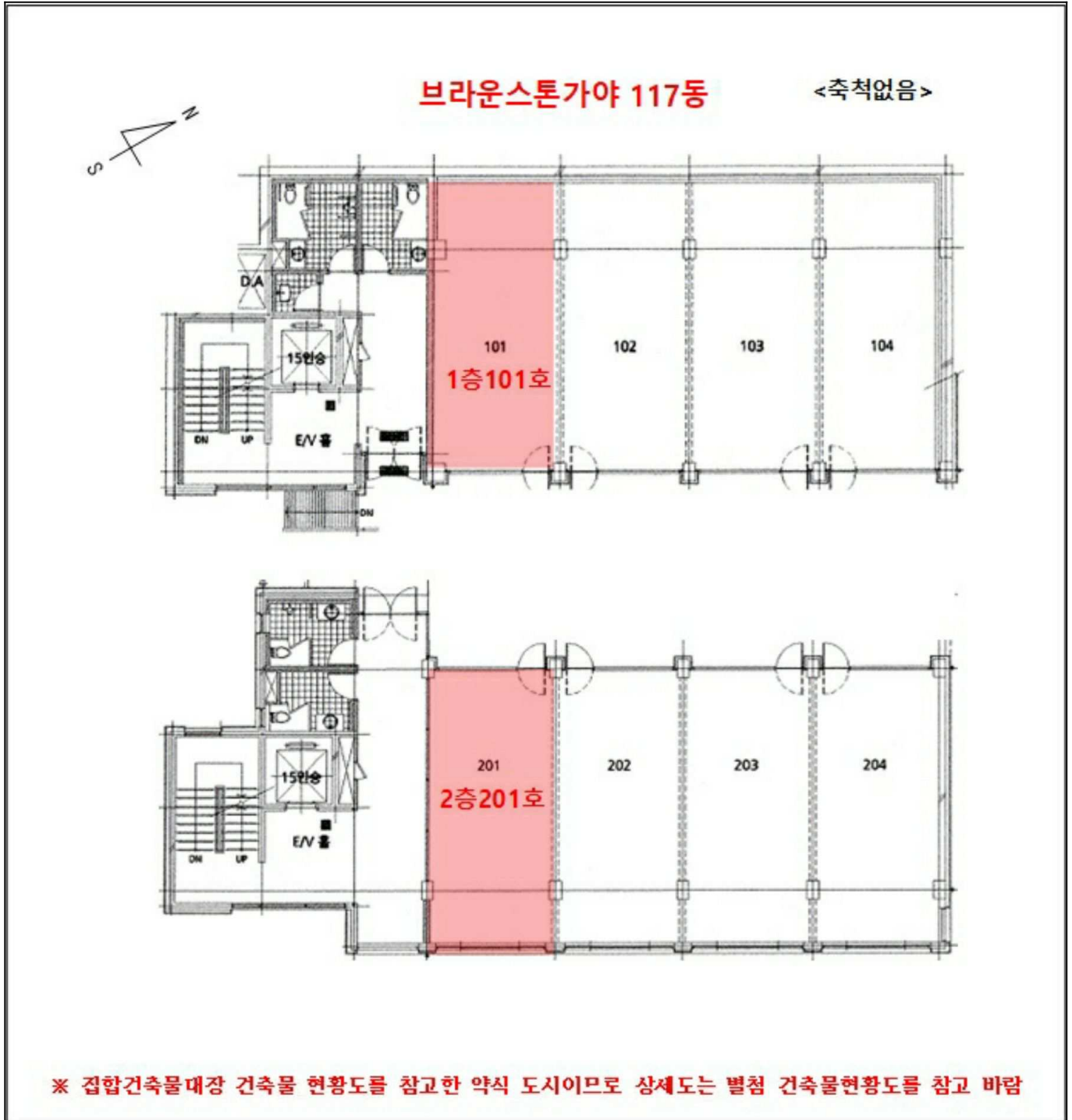
소재지

전라남도 광양시 광영동 846 브라운스톤가야 117동 1층 101호외



※ 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 지적·지대·지번 등은 지도 제공 행사가 제공한 것으로 실제와 다를 수 있음.

호 별 배치도



사 진 용 지



대상 집합건물 외관



대상 집합건물 전면 도로면

사 진 용 지



대상 집합건물 후면 모습-2층 (지면과 평탄함.)



1층 101호 입구 모습

사 진 용 지



1층 101호 내부-왼편 101호, 오른쪽 102호임(경계벽 없음)



2층 201호 전면

사 진 용 지



2층 201호 복도부 모습



2층 201호 내부 모습-오른편 201호, 왼편 202호(경계벽 없음)

회 보 서

우)58161 전라남도 화순군 청풍면 선하동길 48 씨치감정평가사사무소
E-Mail : search1@KAPALAND.CO.KR

TEL. 061-372-7160
FAX. 062-443-7167

문서번호 : s-경-2025-0920(2)

시행일자 : 2026-03-06

수 신 : 광주지방법원 순천지원 사법보좌관 정광국

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

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

1. 저희 씨치감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.02.19자 귀 제 『2025타경52038(2)』 호로 의뢰하신 『전라남도 광양시 광영동 846 브라운스톤가야 117동 1층 101호』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 회보서 1 부

씨치감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 061-372-7160, FAX: 062-443-7167)

문서번호 : s-경-2025-0920(2)

수 신 : 광주지방법원 순천지원 사법보좌관 정광국 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.02.19 자 귀 제 『 2025타경52038(2) 』 호로

의뢰하신 『 전라남도 광양시 광영동 846 브라운스톤가야 117동 1층 101호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	-	
실 비	여 비	-
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	-
	기타 실비	-
소 계	-	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	-	
부 가 세	-	
합 계	-	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	-	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

써치감정평가사사무소