감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최인수 소유물건(2025타경32673)

의 뢰 인: 광주지방법원 사법보좌관 권혁민

감정평가서번호: 2505빛가람1아



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.

엔터감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 은 찬 한 은 찬 (인)

감정평가액	이억이천구백만원정(₩229,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 권혁민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최인수 (2025타경32673)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.16	2025.05.09 ~ 2025.05.16	2025.05.16

감정평가내용	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	1개호	아파트	1개호	-	229,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩229,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 전라남도 나주시 빛가람동 소재 "빛가람파출소" 남측 인근에 위치하는 에듀캐슬아파트 제103동 제7층 제702호(전유면적: 84.96㎡/ 계단식/ 남서향)에 대한 광주지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

- "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

3. 감정평가기준 및 평가방법

- 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의하면 동 규칙 제14조부터 제26조까지의 조항에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라한다)을 적용하되, 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로하도록 하였으며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있음.

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

- 본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 의거 "감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다."라는 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가 선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 등

본 건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.16일을 기준시점으로 결정하였음.

5. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

- 본건의 위치 등의 확인은 호별 출입문에 표시된 식별번호, 건축물 현황 도면, 탐문 등에 의하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상 물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.(비준가액 산식 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 면적비교)

2. 대상 구분건물의 개요

▸[일련번호 1]

소재지	전라남도 나주시 빛가람동 850 [도로명주소] 전라남도 나주시 그린로 276					
건물명/동/층/호수	에듀캐슬아파트 제103동 제7층 제702호					
용도	아파트			사용승인일	2014-02-13	
일련번호	동/층/호	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	전유+공유(㎡)	전용율	대지권(㎡)
1	103동 7층 702호	84.96	27.1706	112.1306	-	77.1964

* 공용부분은 집합건축물대장(전유부)상 「주」에 해당하는 면적(㎡)임.

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

3. 거래사례 및 거래사례 선정

(1) 인근 거래사례

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	사용승인	거래시점	거래금액(원)
A	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	103동1층 10*호	84.96	77.1964	2014.02.13	2024.11.06	210,000,000
	※ 전유면적당 거래단가 : 210,000,000 ÷ 84.96 ≒ 2,471,751원/㎡							

(출처: 한국감정평가협회 및 KAIS 국토교통부 정보체계 등)

(2) 선정사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내 동류형의 거래사례로서 물적유사성이 있고 인근 시세 등에 부합하며 최근에 거래되었으므로 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 인근 유사 부동산 시장동향 및 시세 등에 부합하는 바, 별도 사정보정은 없음.(1.00)

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수로서, 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 전라남도 나주시 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

구분	시점수정 내용	적용값
A	아파트 지역 :전라남도 나주시(24.11.06~25.05.16) 거래시점 : 2024.11.06, 2024년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.16, 2025년04월 지수를 적용 함 2024.11.06 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 100.5 2025.05.16 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.4 시점수정치 : 99.4/100.5≒0.98905	0.98905

6. 가치형성요인 비교

(1) 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인 (외부요인)	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업 업무시설 등과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인 (건물요인)	시공업체의 브랜드 설계, 설비, 시공 상태의 양부 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 단지 내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 등 경과연수에 따른 노후도 단지 내 면적구성(대형/중형/소형) 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인 (개별적요인)	층별효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별 등) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 베란다의 유무 및 면적의 대소 부지에 대한 지분면적의 대소, 적정성 주차장 등의 유무 내부 평면방식(베이, 형상 등) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인비교치(격차율)

일련번호	거래사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	격차율	비교내용
1	A	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100	본건은 거래사례 대비 층별 효용도 등 개별요인에 있어 우세함

7. 가격산출(비준가액)

(1) 적용단가

일련번호	거래사례	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교치	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	A	2,471,751	1.00	0.98905	1.100	2,689,153	2,690,000

(2) 비준가격

일련번호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가격(원)	비준가격(원)
1	2,690,000	84.96	228,542,400	229,000,000

8. 참고 가격자료

(1) 인근 유사부동산 가격수준

본건 인근 유사층의 전유면적당 가격수준은 @2,600,000원/㎡ 내,외의 수준임.

(2) 인근 거래사례 등

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	사용승인일	거래시점	거래금액(원)
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	103동1층 10*호	84.96	77.1964	2014.02.13	2024.11.06	210,000,000
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	107동14층 140*호	84.96	77.1964	2014.02.13	2024.12.04	213,000,000
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	103동11층 110*호	84.96	77.1964	2014.02.13	2024.01.04	225,000,000
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	101동8층 80*호	84.96	77.1964	2014.02.13	2023.11.30	235,000,000
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	107동12층 120*호	84.96	77.1964	2014.02.13	2023.10.28	235,000,000

(출처: 한국감정평가협회 및 KAIS 국토교통부 정보체계 등)

(3) 인근 평가전례 등

소재지	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	사용승인일	기준시점	평가금액(원)
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	104동12층 120*호	74.85	법원경매	20140213	2024-07-11	193,000,000
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	106동13층 130*호	74.91	공매(국세,지방세)	20140213	2024-03-14	196,000,000
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	103동8층 80*호	84.96	법원경매	20140213	2024-02-26	234,000,000
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	108동2층 20*호	74.91	법원경매	2015.03.30	2024-01-26	186,000,000
사례-*	빛가람동 850	에듀캐슬 아파트	103동7층 70*호	84.96	법원경매	2015.03.30	2024-01-25	235,000,000

(출처: 한국감정평가협회 및 KAIS 국토교통부 정보체계 등)

(4) 경매통계분석

1) 법원 : 광주지방법원 / 최근 1년간

물건용도		경매건수	매각건수	감정가(단위:원)	매각가(단위:원)	매각율	매각가율
아파트		1,635	605	165,474,791,330	132,025,659,774	37%	79.8%
단독주택,다가구주택	단독주택	334	88	28,333,395,937	19,369,591,325	26.3%	68.4%
	다가구주택	74	17	15,244,152,850	9,863,966,900	23%	64.7%
	겸용	19	3	236,181,670	145,890,112	15.8%	61.8%
	소계	427	108	43,813,730,457	29,379,448,337	25.3%	67.1%
연립주택,다세대		267	64	12,051,363,300	7,695,419,534	24%	63.9%

(출처 : 법원경매정보)

2) 소재지 : 전라남도 나주시 / 최근 1년간

물건용도		경매건수	매각건수	감정가(단위:원)	매각가(단위:원)	매각율	매각가율
아파트		157	48	9,253,300,000	5,903,336,624	30.6%	63.8%
단독주택,다가구주택	단독주택	55	12	2,288,087,280	1,416,200,300	21.8%	61.9%
	다가구주택	1	0	0	0	0%	0%
	겸용	3	1	71,967,100	55,880,100	33.3%	77.6%
	소계	59	13	2,360,054,380	1,472,080,400	22%	62.4%
연립주택,다세대		29	8	860,000,000	455,220,316	27.6%	52.9%

(출처 : 법원경매정보)

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

일련번호	구분	소재지	건물명/동/층/호수	감정평가액(원)
1	구분건물	전라남도 나주시 빛가람동 850 [도로명주소] 전라남도 나주시 그린로 276	에듀캐슬아파트 제103동 제7층 제702호	229,000,000

2. 감정평가액 결정의견

[구분건물] 상기 참고가격 자료(감정평가 전례, 인근 유사부동산 가격수준, 통계자료 분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	전라남도 나주시 빛가람동 [도로명주소] 전라남도 나주시 그린로 276	850 에듀캐슬 아파트 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 15층				
				지1	100.18			
				1층	450.54			
				2층	437.34			
				3층	437.34			
				4층	437.34			
				5층	437.34			
				6층	437.34			
				7층	437.34			
				8층	437.34			
				9층	437.34			
				10층	437.34			
				11층	437.34			
				12층	437.34			
				13층	437.34			
				14층	437.34			
				15층	437.34			
	1. 동소	850	대	제2종일반주거지역	44,813.7			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
1				철근콘크리트구조 제7층 제702호	84.96	84.96	229,000,000	비준가격
				1. 소유권	77.1964			
				-------	44,813.7*---	77.1964		
				대지권	44,813.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	68,700,000	
						건 물 :	160,300,000	
	합 계						₩229,000,000.-	
			이	하	여	백		

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

본건은 전라남도 나주시 빛가람동 소재 "빛가람파출소" 남측 인근에 위치하는 에듀캐슬아파트 제103동 제7층 제702호(전유면적: 84.96㎡/ 계단식/ 남서향)로서, 부근은 아파트단지, 관공서, 학교 등으로 형성된 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

2014년 2월 사용승인된 철근콘크리트구조 철골조경사지붕 15층 공동주택(아파트) 내 7층 702호로서,
외벽: 돌붙임, 몰탈위 페인팅 등 마감
내벽: 벽지, 타일 마감 등
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

정방형 평지로서 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 광대한면으로 단지를 출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 대로3류(폭 25m~30m)(2016-04-07)(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(2015-03-27)(접합), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-15)(전라남도나주교육지원청 고시 제2017-6호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-06-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-06-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>임.

(9) 공부와의 차이

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

기호 (1)

N

S

소 재 지	전라남도 나주시 빛가람동 850 에듀캐슬아파트 103동 7층 702호



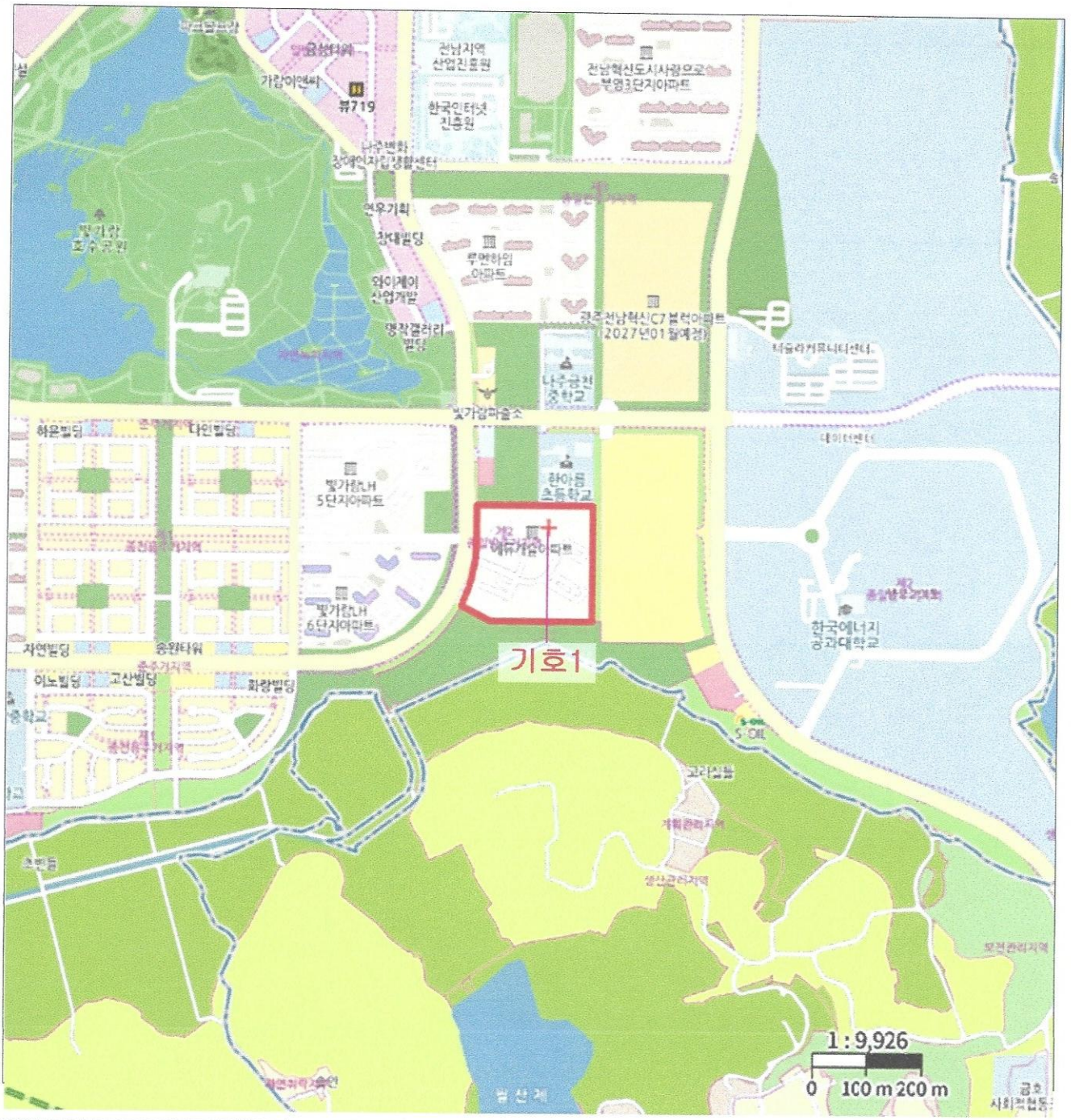
상 세 위 치 도

기호 1

N

S

소 재 지	전라남도 나주시 빛가람동 850 에듀캐슬아파트 103동 7층 702호



단지 및 호별배치 도

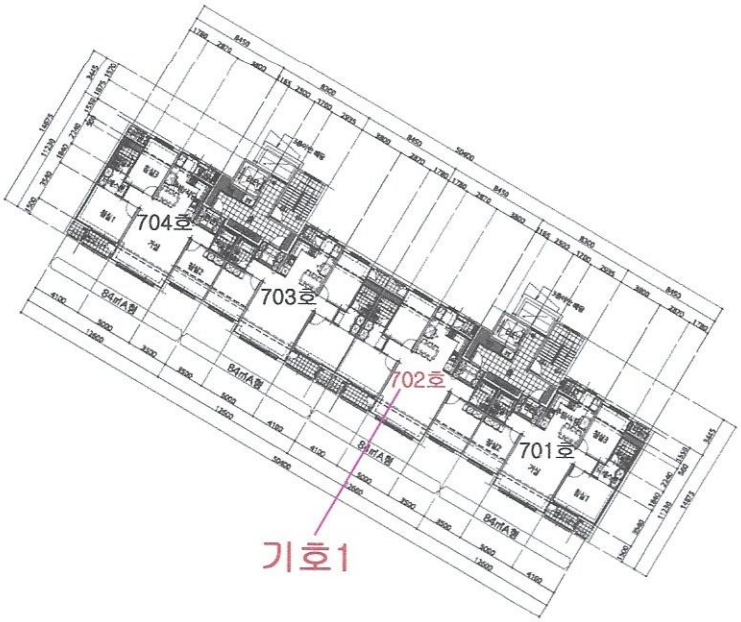
기호 1

N

S

소 재 지	전라남도 나주시 빛가람동 850 에듀캐슬아파트 103동 7층 702호

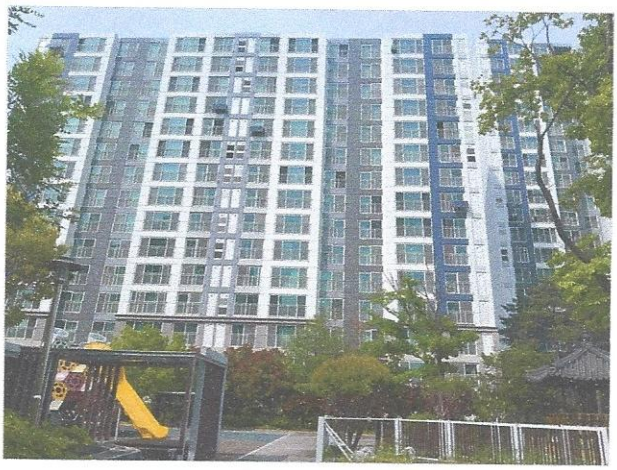




사 진 용 지



[본건 및 단지 모습]



[본건]



[본건]



[본건 및 단지 모습]

사 진 용 지



[공동출입구]



[현관]