감정평가서

Appraisal Report

박정철 소유물건 (2025타경33363)
NJ2025-0801-0002

2025-08-05

광주지방법원 사법보좌관 윤지연

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:062)365-9833 전송:062)365-9834

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 훈 희 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 광 주 전 남 지 역 본 부
본 부 장 김 수 민 (서명 또는 인)

감정평가액	**일억사백만원정** (\104,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 윤지연	감정평가 목 적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	박정철 (2025타경33363)	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2025.08.05	2025.08.01~ 2025.08.05	2025.08.05

감정평가내용	공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	1세대	구분 건물	1세대	—	104,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\104,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 북구 일곡동 소재 '일곡초등학교' 동측에 위치하는 구분건물[일곡4차 청솔아파트 제401동 제11층 제1104호]에 대한 광주지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

1)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가 사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의한 가격조사 완료일인 2025년 08월 05일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2025년 08월 01일이고, 가격조사 완료일은 2025년 08월 05일이며, 귀 제시목록과 관련 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도면 및 현관에 부착된 호별 식별번호를 기준으로 하였으며, 본건 구분건물의 구조 및 내부 마감상태 등은 현장 답사시 이해관계인의 부재 등으로 조사치 못하여 일반적인 이용상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

2) 참고사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		광주광역시 북구 일곡동 819-3 [도로명 주소] 광주광역시 북구 일곡마을로 10				
건 물 명 동, 층, 호수		일곡4차 청솔아파트 제401동 제11층 제1104호				
일 련 번 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	비고
1 (가)	제11층 제1104호	48.45	27.35	75.8	26.624	—
용 도		아파트	사용승인일자	2001년 02월 26일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	**일곡동 819-3**	**일곡4차 청솔아파트 제401동**	**13/ 13****	**48.45**	**26.624**	**104,000 (@2,146)**	**등기사항전부증명서**	**2025.06.09 2001년**
#2	일곡동 819-3	일곡4차 청솔아파트 제404동	7/ 7**	48.45	26.624	103,000 (@2,125)	등기사항전부증명서	2025.06.05 2001년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

대상 물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 광주광역시 북구 아파트 매매가격지수】

【2025.03 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.4	101.4	101.3	101.3	101.2	101.2	101.1	101.0	101.0	100.8	100.7	100.5
2025년	100.3	100.2	100.0	99.8	99.6	99.5						

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	99.5 (2025.06)	99.6 (2025.05)	99.5 / 99.6 = **0.99900**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수를 적용함.

▶ 거래시점 지수 : 거래시점 전월 지수인 2025년 5월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【일련번호(1) : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내에 소재하여, 단지외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내에 소재하여, 단지내부요인은 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대체로 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 없음.
누 계		1.000		—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

일련번호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1 (가)	104,000,000	1.00	0.99900	1.000	48.45	103,896,000	**104,000,000**
	(@2,146,000)				48.45		(@2,146,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 / 신축년도
#1	북구 일곡동 819-3	일곡4차 청솔아파트 제404동	11/11**	48.45	26.624	경매	126,000 (@2,600)	2024.07.18 / 2001년
#2	북구 일곡동 819-3	일곡4차 청솔아파트 제401동	13/13**	48.45	26.624	경매	100,000 (@2,063)	2024.05.10 / 2001년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
일곡초등학교 동측 인근	광대소각	아파트	@1,900,000 ~ @2,300,000/㎡ 내외	기준층
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

일련번호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1 (가)	제11층 제1104호	48.45	104,000,000	@2,146,000	—
합 계			**\ 104,000,000.-**		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
1	광주광역시 북구 일곡동 819-3 일곡4차 청솔아파트 제401동 [도로명 주소] 광주광역시 북구 일곡마을로 10	아파트	철근 콘크리트조 슬래브지붕 14층				
			1층	797.29			
			2층	797.29			
			3층	797.29			
			4층	797.29			
			5층	797.29			
			6층	797.29			
			7층	797.29			
			8층	797.29			
			9층	797.29			
			10층	797.29			
			11층	797.29			
			12층	797.29			
			13층	797.29			
			14층	797.29			
(1)	〃	대		24,481.3			
			(내)				
			철근콘크리트조 제11층 제1104호	48.450	48.450	104,000,000	기호(가)
				26.624			
			1. 소유권 대지권	24,481.3x------- 24,481.3	26.624		
합 계						\104,000,000.-	
			이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) **위치 및 주위환경**

본건은 광주광역시 북구 일곡동 소재 '일곡초등학교' 동측에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) **교통상황**

본건까지 차량 진출입 자유롭고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통이용 상황은 보통시 됨.

(3) **건물의 구조**

철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 건물 내 제11층 제1104호(동향, 복도식)로서,
외벽 : 시멘트몰탈위페인팅 등,
내벽 : 벽지, 타일 마감 등,
창호 : 새시창호 등 마감 또는 치장임.

(4) **이용상태**

아파트로 이용중임.

(5) **설비내역**

일반적인 급.배수설비, 위생설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) **토지의 형상 및 이용상태**

사다리 평지로서 아파트 부지로 이용중임.

(7) **인접 도로상태 등**

본건 동측으로 왕복 6차로, 남측으로 왕복 4차로의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) **토지이용계획 및 제한상태**

—

구분건물 감정평가 요항표

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(9) **공부와의 차이**

해당사항 없음.

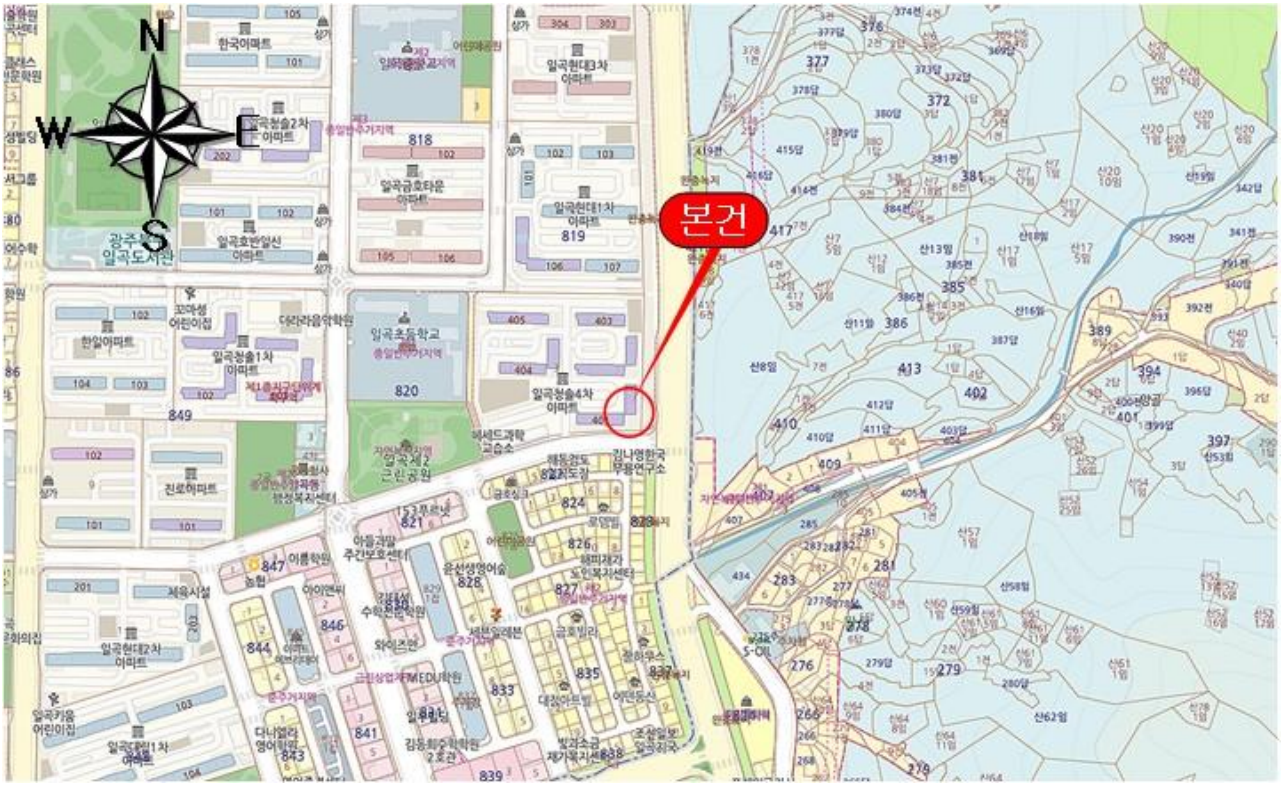
(10) **기타 참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 임대관계 : 미상임.

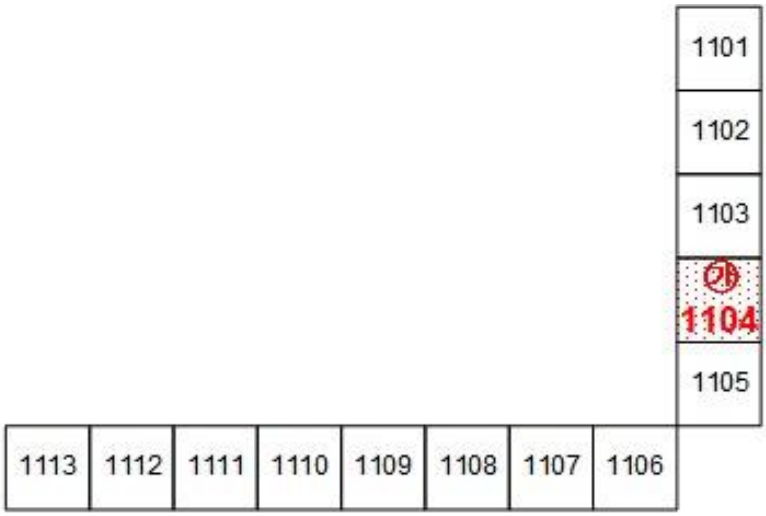
2) 기타 : 없음.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 일곡동 819-3



< 호별배치도 >



본건 : 일곡4차 청솔아파트 제401동 제11층 제1104호

범 례	본 건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례

사 진 용 지



본건 소재 일곡4차청솔아파트 제401동



본건 소재 일곡4차청솔아파트 제401동

사 진 용 지



본건



본건

감정평가 보수료 청구서

광주지방법원 사법보좌관 윤지연 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NJ2025-0801-0002

一金사십오만오천사백원整 (\455,400.-)

의 뢰 문 서 번 호 : 2025타경33363
의 뢰 일 자 : 2025-08-01
건 명 : 박정철 소유물건

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		290,000	최저수수료 290,000
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	105,600	
	공부발급비	4,100	
	특별용역비	0	
	기타 실비	5,000	
	실비 소계	124,700	
소 계		414,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		41,400	소계 금액의 10%
합 계		455,400	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		455,400	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0801-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 408-85-13841

※ 송 금 처

신한은행.법원　　701-01-203692　　(주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
광주전남지역본부 본부장 김 수 민

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)61932 광주광역시 서구 죽봉대로 52 (한국교직원공제회관12층)
전 화 : 062)365-9833 전 송 : 062)365-9834

문서번호 : NJ2025-0801-0002

시행일자 : 2025-08-05

수 신 : 광주지방법원 사법보좌관 윤지연

참 조 : 경매2계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-08-01자 귀 제 『2025타경33363』호로 우리 법인에 의뢰하신 『박정철 소유물건』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
광주전남지역본부 본부장 김 수 민