감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 광주지방법원 사법보좌관 이영복

건 명 : 주식회사 나경건설 소유물건(2025타경34249)

감정평가서 번호 : 하나 251111-16-1822

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

㈜하나감정평가법인 호남지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 061-727-0041 Fax : 061-727-0048
전라남도 순천시 장선배기길 34(조례동) KT동순천지사 4층

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 호남지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지 사 장 차 주 열 차주열

감정평가액	**일억이천팔백만원정 (₩128,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 나경건설 (2025타경34249)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 11. 20	2025. 11. 17 ~ 2025. 11. 20	2025. 11. 20

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	128,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩128,000,000.-

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)

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	중흥아파트 제202동 제2층 제203호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	광주광역시 북구 문흥동 [도로명주소] 광주광역시 북구 문산로 30	1011-1 제202동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층 2층 ~ 15층 각 지하층	 712.8 707.2 714.8			
1	"	1011-1	대	제3종 일반주거지역	19,868.5			
1(가)	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 소유권 1.x ------ 대지권	 59.965 32.015 19,868.5 x--- 19,868.5	 59.965 32.015	128,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.758㎡
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 76,800,000 51,200,000	
	합 계						**₩128,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 문흥동 소재 '문흥중앙초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '중흥아파트' 제202동 제2층 제203호(전유면적: 59.965㎡)에 대한 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 11월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 17일 ~ 2025년 11월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

이해관계인 부재로 임대관계는 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거 확인하였음.

② 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청 및 감정평가 목적을 감안하여「한국감정평가사협회」및「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

③ 대상물건의 내부 현황 및 마감상태 등은 현장조사시 폐문, 이해관계인의 부재 등으로 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	광주광역시 북구 문흥동 1011-1 중흥아파트 제202동 제2층 제203호
도로명주소	광주광역시 북구 문산로 30



주용도	아파트 150세대(제202동)	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1994.03.14	
건물규모	층수	지하 1층/지상 15층
	연면적	11,328.4 ㎡(제202동)
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1(가)	202동/2층/203호	아파트	59.965	10.793	70.758	32.015	84.75
합계 (1개호)			59.965	10.793	70.758	32.015	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
#1	문흥동 1011-1	202/4/410	아파트	59.965	117,000,000 (@1,950,000)	2024.11.15 (1994.03.14)	-
#2	문흥동 1011-1	202/9/901	아파트	59.965	118,000,000 (@1,970,000)	2024.12.24 (1994.03.14)	-
#3	문흥동 1011-1	202/10/1008	아파트	59.965	132,000,000 (@2,200,000)	2025.05.31 (1994.03.14)	-
#4	문흥동 1011-1	203/4/409	아파트	59.97	115,000,000 (@1,920,000)	2025.10.21 (1994.03.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 1(가)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례 #3**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">광주
북구
아파트</td><td rowspan="4">-0.701%
(0.99299)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.05.31/
2025.11.20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.04</td><td>99.8</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.10</td><td>99.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.1 - 99.8) / 99.8
≒ 0.99299</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1(가) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	202/2/203	59.965	#3	2,200,000	1.000	0.99299	0.980	2,140,886	128,378,228	128,000,000
합계		59.965	-	-	-	-	-	-	-	128,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	단지 위치 및 층별·향별 효용, 관리상태 등 가격형성요인에 따라 차이가 있으며, 일반적인 경우 본건 주변 유사 구분건물의 적정 가격수준은 다음과 같음. 약 @200만원/전유㎡~@220만원/전유㎡ 임. (발코니확장 및 창호 교체 등 개보수 및 리모델링 정도에 따라 차이가 있음.)

2. 본건 평가사례

없음.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
(1)	문흥동 1011-1 202/9/910	아파트	59.965	153,000,000 (@2,550,000)	2023.09.22 (1994.03.14)	법원 경매	2024.06.28. 낙찰: 76%
(2)	문흥동 1011-1 202/15/1506	아파트	59.965	136,000,000 (@2,270,000)	2025.09.25 (1994.03.14)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	광주 북구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	46,056,866,330	35,336,235,710	76.7	698	206	29.5
아파트	36,683,166,330	29,255,431,931	79.8	420	140	33.3
연립	752,700,000	524,549,990	69.7	12	5	41.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제202동 제2층 제203호	59.965	32.015	128,000,000
합계		59.965	32.015	128,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 북구 문흥동 소재 '문흥중앙초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '중흥아파트' 제202동 제2층 제203호(전유면적: 59.965㎡, 남서향)로서,
주위는 학교, 아파트단지, 각종 점포 등이 혼재하는 아파트지대임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호 1(가) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 제15층 중 제2층 일부(제202동 제203호)로서,
1994년 03월 14일 사용승인되었으며,
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지 및 내장용 타일 등
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

계단식 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 인접도로 대비 평탄한 가장형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 왕복6차선, 북서측으로 왕복4차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(접함), 상대보호구역(2014-07-29)(문흥중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2014-07-29)(문흥중앙초등학교)<교육환경보호에 관한 법률>, 택지개발지구(사업완료지구)<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 소유자: 귀 제시목록상 '주식회사 나경건설' 소유임.

2. 임대관계: 이해관계인 부재로 임대관계는 미상임.

251111-16-1822

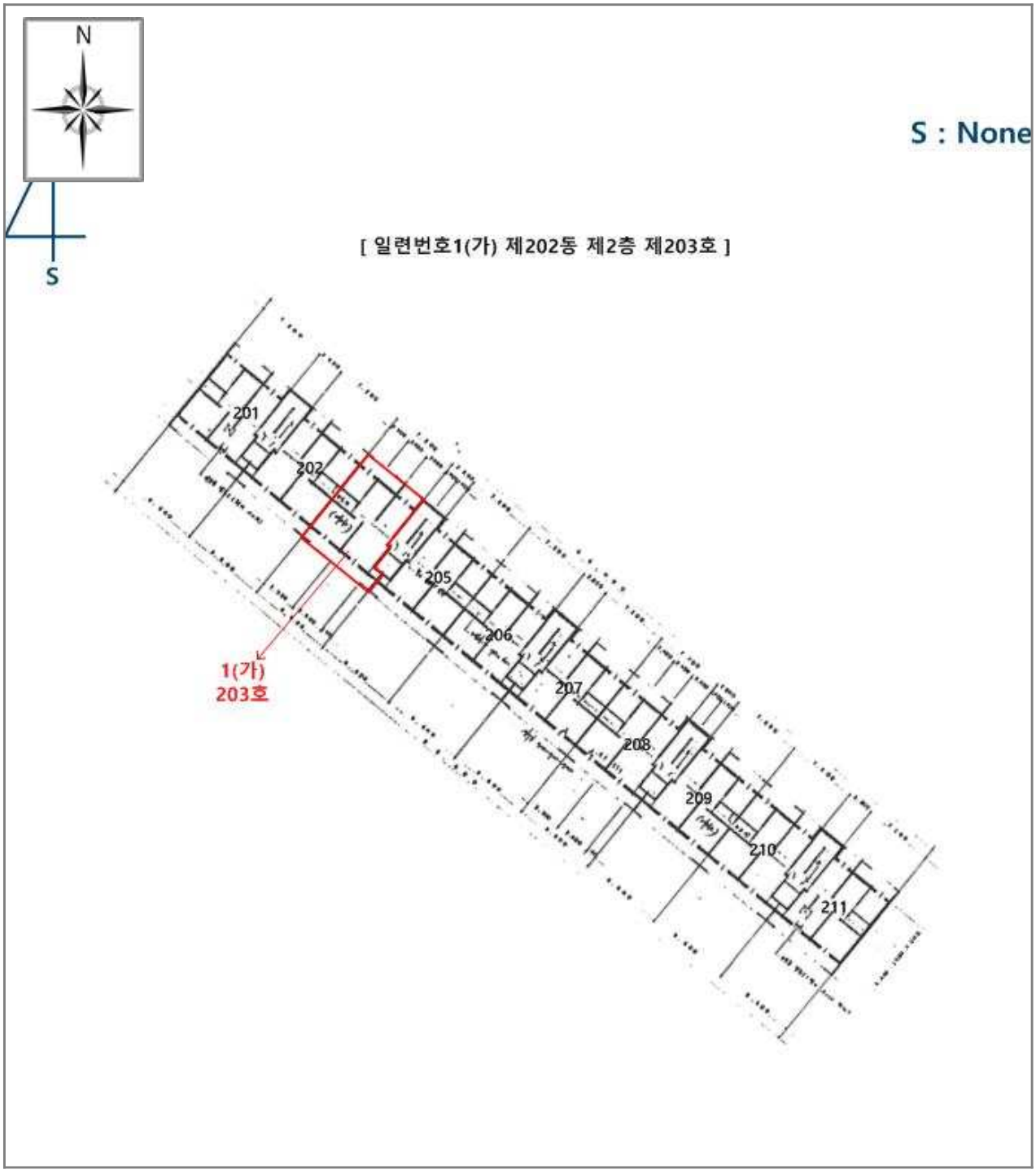
위 치 도 • 가 격 참 고 도

소 재 지	광주광역시 북구 문흥동 1011-1 (중흥아파트 제202동 제2층 제203호)



건 물 개 황 도

소 재 지	광주광역시 북구 문흥동 1011-1 (중흥아파트 제202동 제2층 제203호)

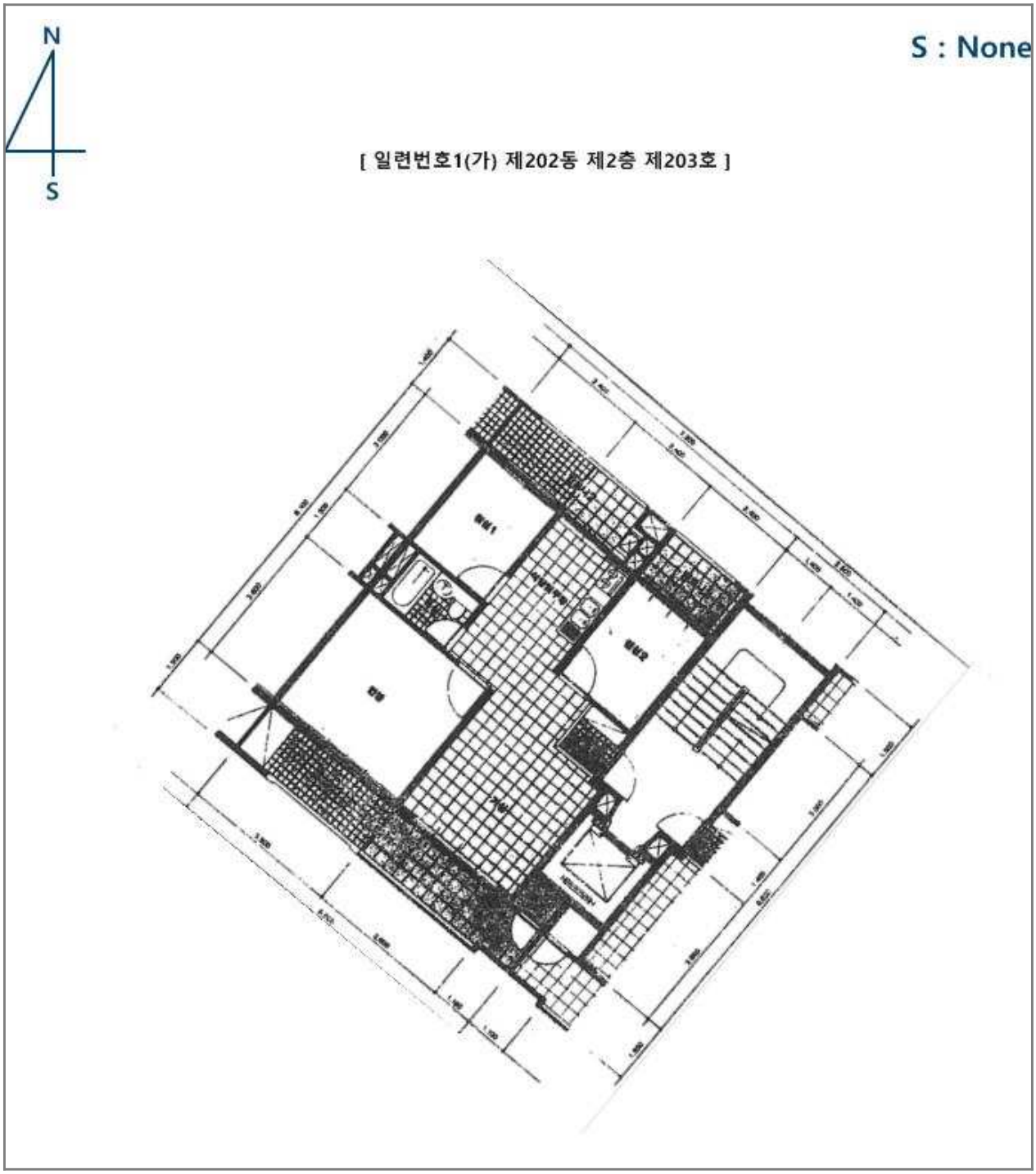


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

251111-16-1822

건 물 개 황 도

소 재 지	광주광역시 북구 문흥동 1011-1 (중흥아파트 제202동 제2층 제203호)



251111-16-1822

사 진 용 지

소 재 지	광주광역시 북구 문흥동 1011-1



본건 전경(촬영위치: 북측)



본건 전경(촬영위치: 서측)



본건 입구



본 건

최고의 인재 최상의 팀웍 최적의 솔루션

(주)하나감정평가법인

문서번호 : 251111-16-1822호

시행일자 : 2025. 11. 20

수 신 : 광주지방법원
사법보좌관 이영복

참 조 : 경매7계장

제 목 : 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 ㈜하나감정평가법인 호남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.11.06자 귀 제 2025타경34249호로 의뢰하신『주식회사 나경건설 소유물건(2025타경34249)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 :

1. 감정평가서 1 부
2. 공부서류 1 부
3. 청구서 1 부 끝.

㈜하나감정평가법인 호남지사

지 사 장 차 주 열

담당감정평가사 : 차주열
우편 57975 전라남도 순천시 장선배기길 34(조례동) KT동순천지사 4층
TEL 061-727-0041 FAX 061-727-0048 http://www.haac.co.kr
(회계팀)TEL 061-727-0041 FAX 061-727-0048 EMAIL : hana8055@hanmail.net

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 251111-16-1822

광주지방법원 사법보좌관 이영복 귀하

의뢰번호 : 2025타경34249

사십팔만오천일백원정 (₩485,100.-)

2025-11-06 일자 귀 제 『 2025타경34249 』 호로 의뢰하신 『 주식회사 나경건설 소유물건(2025타경34249) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나.여 비	132,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 집합등기부 2,800 / 집합등기부 1,000 【기타 실비】 사진 5,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,800	
임대차조사비	-	
기타 실비	5,000	
특별용역비	-	
소 계	151,800	
수수료합계(공급가액)	**441,000**	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	44,100	
총 계	**485,100**	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	**485,100**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251111-16-1822)로 하여 주시기 바랍니다.

※ ㈜하나감정평가법인 호남지사 사업자등록번호 : 416-85-22943

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 신한은행-법원지점 : 100-026-040619 예금주【 ㈜하나감정평가법인 호남지사 】

㈜하나감정평가법인 호남지사

지 사 장 차 주 열

(TEL. : 061-727-0041 FAX. : 061-727-0048)

수 수 료 산 정 내 역 서

감정평가서 번호 : 251111-16-1822호

광주지방법원 사법보좌관 이영복 귀하

감정평가액	1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	총 액
	₩128,000,000	-	**₩128,000,000**

구 분	산 식	평가가액	산정수수료
5천만원 까지	기본수수료(250,000)	50,000,000	250,000
5천만원초과 5억원까지	11/10,000	78,000,000	85,800
5억원초과 10억원까지	9/10,000	-	-
10억원초과 50억원까지	8/10,000	-	-
50억원초과 100억원까지	7/10,000	-	-
100억원초과 500억원까지	6/10,000	-	-
500억원초과 1,000억원까지	5/10,000	-	-
1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000	-	-
3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000	-	-
6,000억원초과 1조원까지	2/10,000	-	-
1조원 초과	1/10,000	-	-
합 계		128,000,000	335,800

구 분		적 요	금 액
1.평가수수료	1.0 배 수 수 료	기본수수료 ≒290,000원	235,060
	1.5 배 수 수 료		-
	소 계		**290,000**
2.실비	여 비		132,000
	토 지 조 사 비		-
	물 건 조 사 비	1동 x 10,000	10,000
	공 부 발 급 비	토지이용계획 1,000 x 1부 = 1,000원, 집합등기부 700 x 4부 = 2,800원, 집합등기부 1,000 x 1부 = 1,000원,	4,800
	기 타	사진 5,000원	5,000
	소 계		**151,800**
합 계		1.평가수수료 + 2.실비(천원미만 절사)	441,000
부 가 가 치 세			44,100
총 계		합계 + 부가가치세	**485,100**
기납부 착수금			-
정 산 청 구 액		총계 - 기납부 착수금	**485,100**

㈜하나감정평가법인 호남지사

지 사 장 차 주 열