P20261-00005

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김우정 (인)

감정평가액	**이억원정 (₩200,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조경아 (2025타경34785)	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		2026. 01. 22	2026. 01. 13 ~ 2026. 01. 22	2026. 01. 22

평가내용	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	1세대	아파트	1세대	-	200,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩200,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

P20261-00005

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	중흥아파트 제101동 제14층 제1403호

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 서하로 417	995-3 제101동	아파트	철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 지1 1층 2층 ~ 15층 각	 792.96 781.44 777.12			
1 가	상동	995-3	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호 소유권 1.x ------ 대지권	14,974.7 84.99 44.589 14,974.7 x--- 14,974.7	 84.99 44.589	200,000,000 배분내역 토 지 : 100,000,000 건 물 : 100,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 104.697㎡
	소 계						₩200,000,000	
	합 계						**₩200,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 문흥동 소재 '동광주 IC' 남서측 인근에 위치하는 '중흥아파트' 제101동 제14층 제1403호에 대한 광주지방법원 경매10계의 경매 진행을 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 가격조사 완료일인 2026년 1월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 13일 ~ 2026년 1월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

② 본건의 내부는 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 확인이 곤란하여, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였으며 당해 건물의 일반적인 상태를 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	광주광역시 북구 문흥동 995-3 중흥아파트 제101동 제14층 제1403호
도로명주소	광주광역시 북구 서하로 417 (문흥동, 중흥아파트)



주용도		아파트 120개호
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		1994.02.28
건물규모	층수	지하 1층/지상 15층
	연면적	12,454.08 ㎡
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	101동/14/1403호	아파트	84.99	19.707	104.697	44.589	81.18
합계 (1개호)			84.99	19.707	104.697	44.589	-

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	문흥동 9**-*	10*/ 1*/1***	아파트	84.99	104.697	200,000,000 (@2,350,000)	2025.10.16 (1994.02.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

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">-0.101%
(0.99899)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.10.16/
2026.01.22</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.09</td><td>99.1</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>99.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.0 - 99.1) / 99.1
≒ 0.99899</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 가) / 비교사례 #1]

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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유(사정) 면적(㎡)	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	101/14/1403	84.99	#1	2,350,000	1.000	0.99899	1.000	2,350,000	199,726,500	200,000,000
합계		84.99	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	본건과유사	2,000,000~2,300,000원/㎡	
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.			

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	문흥동 9**-* 10*/1*/1***	아파트	84.84	108.1049	203,000,000 (@2,390,000)	2024.02.26 (1994.09.10)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

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	제101동 제14층 제1403호	84.99	44.589	200,000,000
합계		84.99	44.589	200,000,000

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

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" 동광주 IC" 남서측에 인근에 위치하며 인근은 아파트단지 및 근린생활시설이 혼재하는 등 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상까지 차량접근이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상 15층 중 14층 1403호로

외벽: 몰탈위 페인팅 마감
내벽: 벽지바름 및 타일붙임등 마감
창호: 새시창호임

(4) 이용상태

아파트로 이용중

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 및 승강기설비, 소방설비, 도시가스에 의한 난방설비 등을 갖춤

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지 아파트 건부지임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남서측에 진입도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

문흥동 995-3 :제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(사업완료지구)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

-

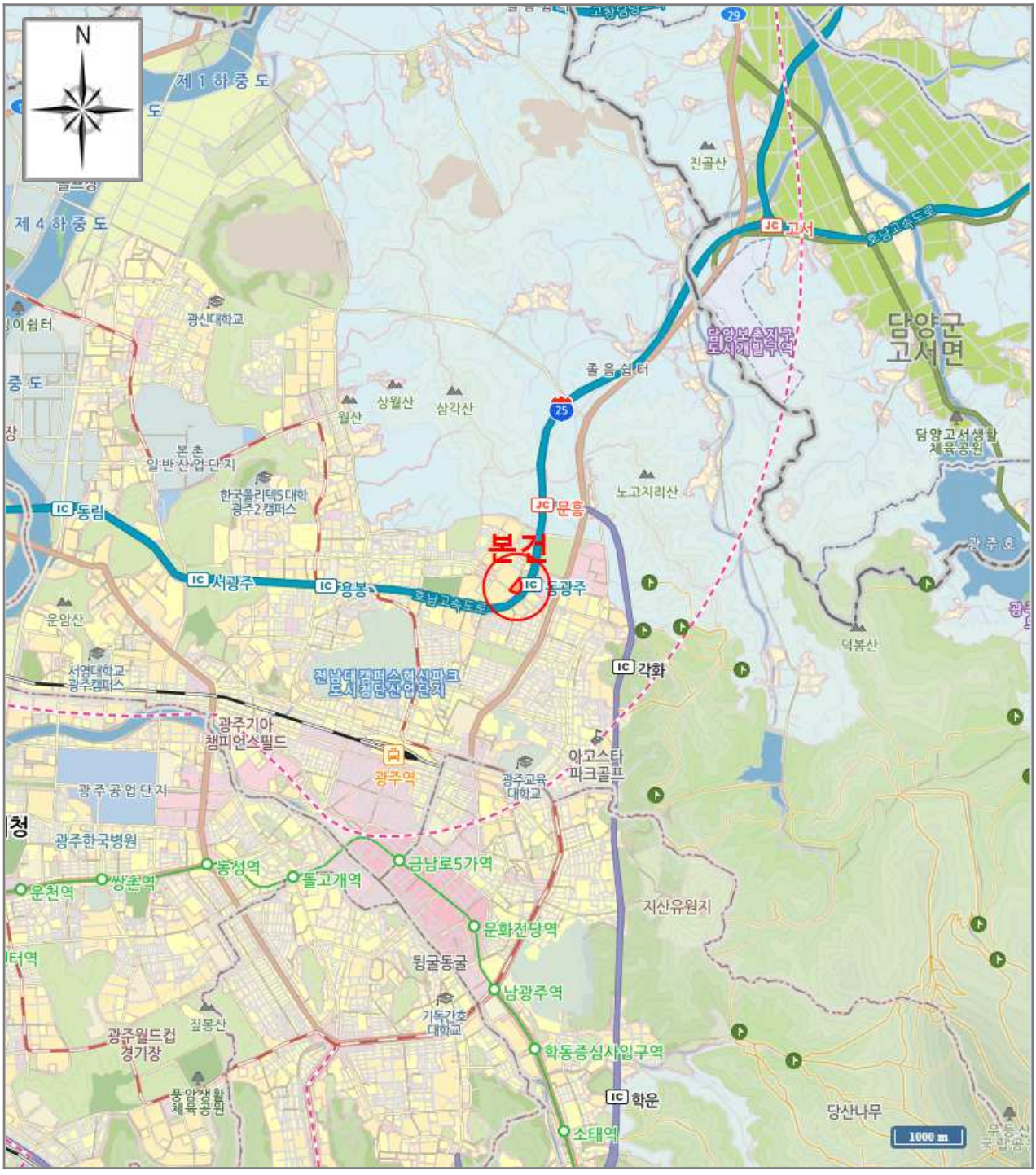
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임

P20261-00005

광 역 위 치 도

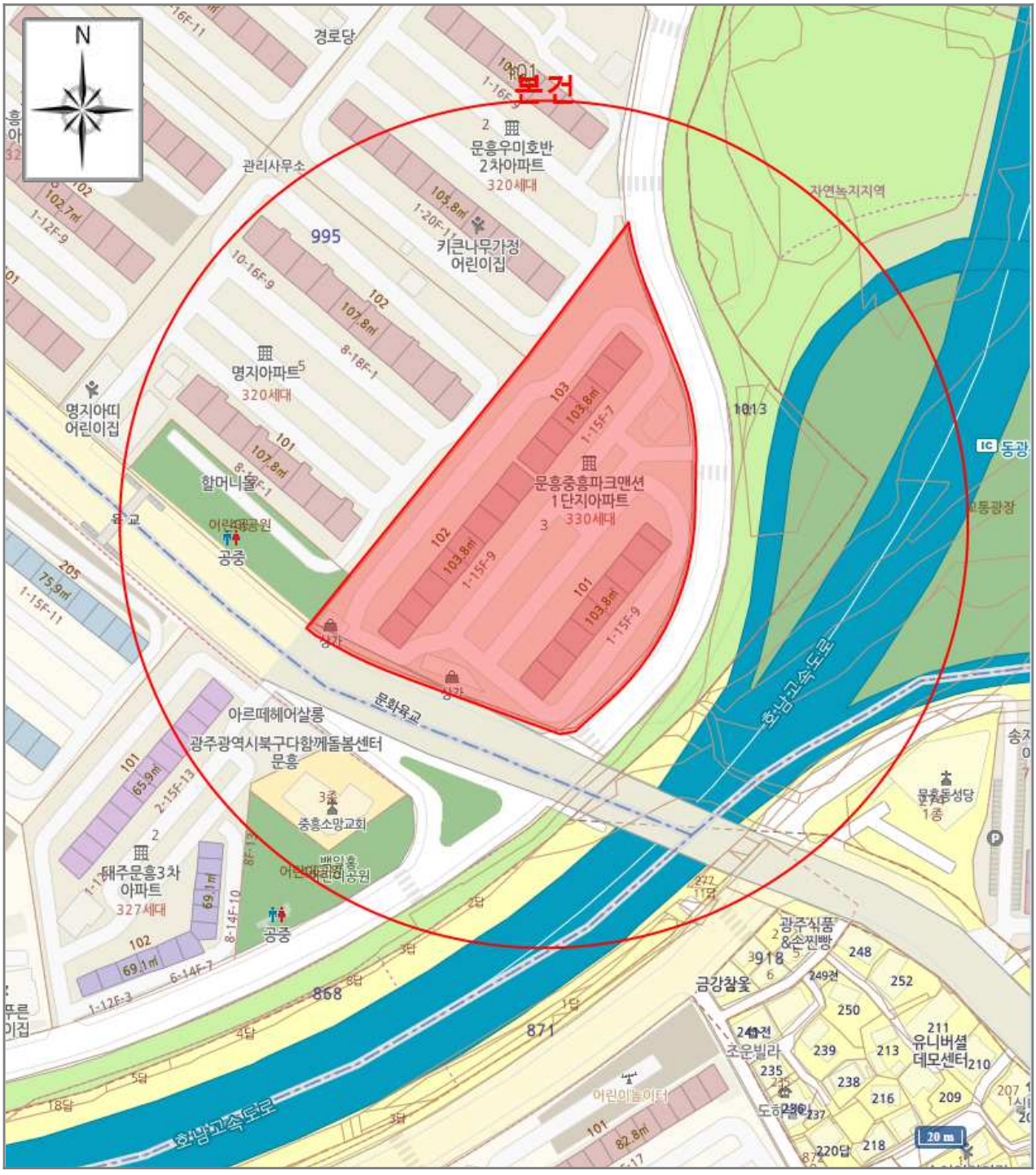
소 재 지	광주광역시 북구 문흥동 995-3 중흥아파트 제101동 제14층 제1403호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 문흥동 995-3 중흥아파트 제101동 제14층 제1403호

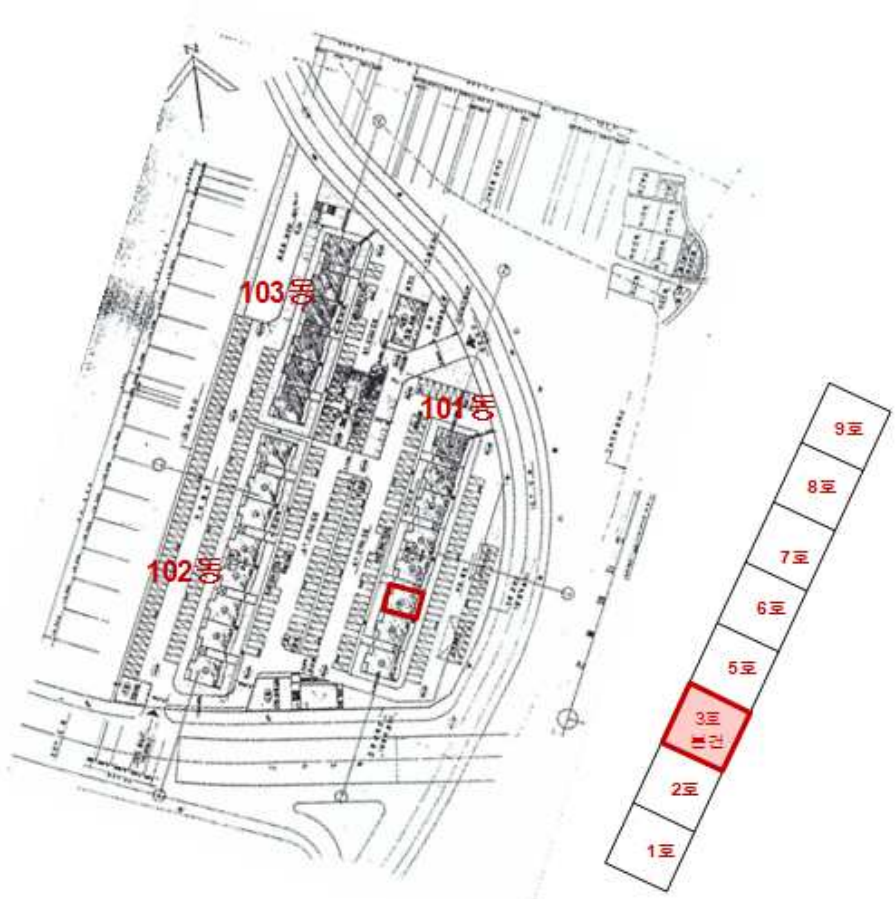


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

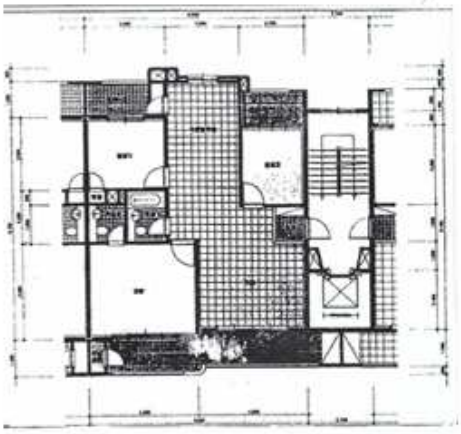
호별배치도 및 평면도

소 재 지	광주광역시 북구 문흥동 995-3 중흥아파트 제101동 제14층 제1403호

<호별배치도>



<평면도>

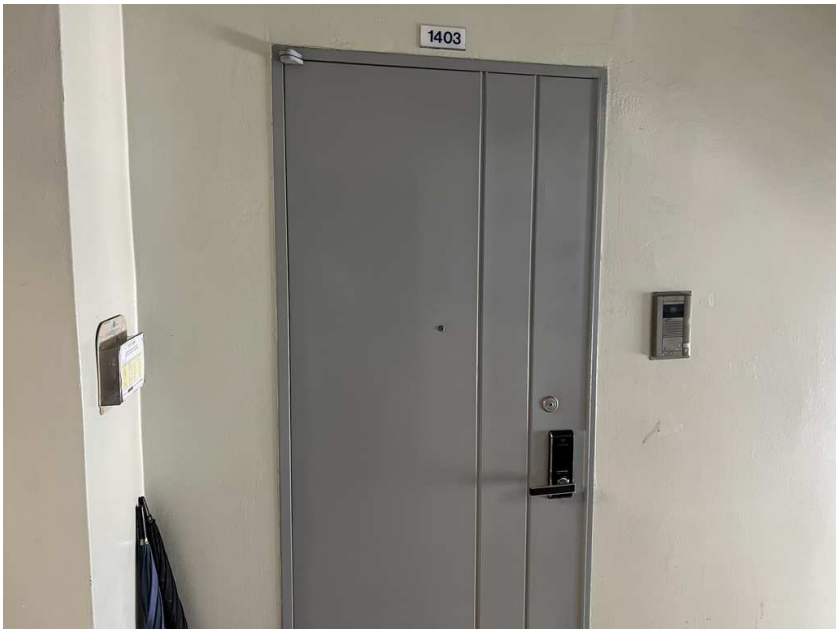


사 진 용 지

소 재 지	광주광역시 북구 문흥동 995-3



본건전경



본건