감 정 평 가 서

감정서번호 : 태평양 제B12602-4-0210호

건 명 : 황 현 철 소유물건
(2026 타경 1032)

의 뢰 인 : 광주지방법원
사법보좌관 최 정 현

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.

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인
PACIFIC APPRAISAL COMPANY
광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)
대표전화 : (062) 651-5801 FAX : (062) 651-5802

감정평가서번호 : 태평양 제 B12602-4-0210

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (범상운) (인)

(주)태평양감정평가법인 호남지사
지 사 장 **김 진 환** (서명 또는 인)

감정평가액	사억육천만원정 (₩460,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최 정 현	감정평가목적	경 매	
채 무 자	--	제 출 처	경매10계	
소 유 자 (대상업체명)	황 현 철 (2026 타경 1032)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.02.11	2026.02.10 ~ 2026.02.11	2026.02.11

감정평가내용

공 부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대		460,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩460,000,000.-

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)

(주)태평양감정평가법인

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 본촌동 소재 “광신대학교” 북서측 인근에 위치한 힐스테이트본촌 제105동 제5층 제502호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였음

나. 감정평가조건

--

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가의 3 방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 방법

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물입니다. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은『 감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2026년 02월 11일임.

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 실지조사 실기기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 02월 10일 ~ 2026년 02월 11일임.

나. 실지조사내용

자세한 실지조사내용은 후첨 “구분건물감정평가요항표” 등을 참고 바람.

8. 기타사항

--

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 거래사례비교법

감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	광주광역시 북구 본촌동 3102		
건물명 및 동/층/호	힐스테이트본촌 제105동 제5층 제502호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2019.09.02

일련번호	동/층/호	전유 면적(㎡)	공용 면적(주) (㎡)	공용 면적(부) (㎡)	분양 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률
가	제105동 제5층 제502호	84.9976	28.98	31.5942	145.5718	54.5303	-

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 북구)

사례	소재지	명칭 및 동,층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/㎡(전유면적당))	거래시점	비고
#1	본촌동 ****	힐스테이트본촌 제***동 제*층 제***호	84.9976	460,000,000 (@5,411,917)	2025.11.22	
#2	본촌동 ****	힐스테이트본촌 제***동 제**층 제****호	84.9976	473,000,000 (@5,564,863)	2025.11.01	

나. 거래사례의 선정

위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 비교가능성이 높아 <사례 1>을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 월별 광주 북구 아파트 매매가격지수[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

(2025.03 = 100.0)

2025년 09월	2025년 10월	2025년 11월	2025년 12월	2026년 01월
99.1	99.1	99.1	99.0	미발표

나. 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
본건 기준시점 당시 가격지수	99.0	2025.12	
사례#1의 매매당시 가격지수	99.1	2025.10	
시점수정치	0.99899 (99.0 / 99.1)		

※ 2026년 01월 이후 매매가격지수 미발표로 2025년 12월 매매가격지수를 적용하였음.

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설 등의 배치, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망 풍치 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성, 단지 내 통로 구조 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 개별요인 비교치 결정

본건은 거래사례 #1) 대비 단지외부요인 및 단지내부요인, 호별요인에서 상호 유사함.(1.000)

7. 비준가액

기호	동/층/호	사례단가 (원/㎡(전유))	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡(전유))	전유면적 (㎡)
가	제105동 제5층 제502호	5,411,917	1.00	0.99899	1.000	5,406,450	84.9976
비준가액(원)		460,000,000					

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 가격참고자료

가. 인근지역 가격수준

본건 공동주택의 가격은 동위치 및 층별, 위치별 효용 등 개별요인 등의 차이에 따라 다소 차이가 있으나, 본건과 유사한 공동주택의 전반적인 가격수준은 아래와 같은 것으로 조사되었음.

용도	층	가격수준 (원/㎡(전유면적당))	비고
아파트	기준층	약 5,500,000 내외 수준	본건 유사 면적

나. 낙찰가율 통계분석

(자료출처 : 부동산태인)

구분	기간	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
광주광역시 북구 (아파트/ 전체)	최근 1년	78.51	77.31	147

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 등 인근 지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

대상		결정단가 (원/㎡(전유면적당))	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제105동 제5층 제502호	5,406,450	84.9976	460,000,000
감정평가액(원)		460,000,000		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 북구 본촌동	3102 힐스테이트 본촌 제105동	공동주택 (아파트)	철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 20층				
	[도로명주소] 광주광역시 북구 본촌마을길 157-22			지2층	138.0686			
				지1층	145.1176			
				1층	100.231			
				2층	437.2742			
				3층	437.2742			
				4층	437.2742			
				5층	437.2742			
				6층	437.2742			
				7층	437.2742			
				8층	437.2742			
				9층	437.2742			
				10층	437.2742			
				11층	437.2742			
				12층	437.2742			
				13층	437.2742			
				14층	437.2742			
				15층	437.2742			
				16층	437.2742			
				17층	437.2742			
				18층	437.2742			
				19층	437.2742			
				20층	437.2742			
1	"	3102	대		44,622.5			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호 1. 소유권 대지권 토지가격: 건물가격:	84.9976 44,622.5× 54.5303 ---------- 44,622.5	84.9976 54.5303 184,000,000 276,000,000	460,000,000	
	합 계						₩460,000,000.-	
		이		하 여	백			

(주)태평양감정평가법인

구분건물 감정평가요항표

일련번호 가)

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 북구 본촌동 소재 “광신대학교” 북서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지 및 단독주택, 상가 등이 소재하는 기존주택지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하고 있어 대중교통수단 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 20층건 중 제105동 제5층 제502호로서,
외벽: 치장석 붙임 + 모르타르 위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지 + 타일 + 인테리어 마감 등,
바닥: 장판지 + 타일 깔기 등,
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

일련번호 가)

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

단지 남서측으로 아스팔트포장 진입도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

해당사항 없음.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

위 치 도

N

S

소 재 지	광주광역시 북구 본촌동 3102번지 소재



(주)태평양감정평가법인

건물개황도 및 이용상태

호별배치도

Non-Scale



힐스테이트 본촌 제105동 제5층 제502호[일련번호 가)]

건물개황도 및 이용상태

내부구조도

Non-Scale



가)

사 진 용 지

B12602-4-0210.2



【본건 단지 전경】



【본건 단지 전경】

사 진 용 지

B12602-4-0210.2



【본건 단지 전경】



【본건 단지 전경】