감 정 평 가 서

의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애
건 명	최종찬 소유물건(2026타경5996)
감정서번호	20265-070901

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

은진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
강 동 채 강동채 (인)

감정평가액	일억팔천만원정(₩180,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	광주지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	최종찬 (2026타경5996)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.07.20	2026.07.10 ~ 2026.07.20	2026. 07. 20

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	-	180,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩180,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전남광주통합특별시 나주시 빛가람동 소재 라온초등학교 북서측 인근에 위치한 빛가람엘에이치1단지아파트 101동 2층 203호로서 광주지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

특별한 감정평가 조건은 없으며 기준시점에서 대상물건의 현황과 공법상 제한상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 아파트는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

나. 본건 아파트는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 감정평가대상 집합건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 인근지역 내 집합건물의 정상적인 거래사례와 비교하여 대상 집합건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 구분소유권의 대상이 되는 전유부분과 그 대지권을 일괄하여 감정평가하되, 감정평가액을 건물과 토지로 배분한 내역을 명세표에 기재하였습니다.

다. 본건은 건물과 토지가 일체로 거래되는 집합건물로서 다른 감정평가방식의 적용이 어렵거나 불필요하여 다른 감정평가방식의 적용에 의한 시산가액 조정은 하지 않았습니다.

라. 「전남광주통합특별시 설치를 위한 특별법」이 시행됨에 따라 본건 아파트의 소재지는 전남광주통합특별시로 표시하였습니다.

4. 대상물건 확정 (아파트)

소 재 지	전남광주통합특별시 나주시 빛가람동 394 [도로명주소] 전남광주통합특별시 나주시 그린로 63		
단 지 명 칭	빛가람엘에이치1단지아파트		
동 호	101동 2층 203호		
건물의 구조	철근콘크리트구조 철골조경사지붕		
용 도	아파트	사용승인일	2015.01.28
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	74.91	44.0503	57.1663

5. 기준시점 및 실지조사

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 2026.07.20이며, 감정평가를 위한 실지조사는 2026.07.13.부터 2026.07.16까지 평가대상 부동산 소재지에서 실시하였습니다.

6. 기타사항

본건 구분건물의 내부구조와 관리상태 등은 현장 조사 당시 이해관계인의 부재 등으로 조사하지 못하여 인근 평가사례 등을 참고하여 일반적인 상태를 기준으로 평가하였습니다.

II. 대상물건의 감정평가액 산출

1. 인근지역 내 유사 집합건물 거래사례

<출처 : 국토교통부 실거래가자료>

기호	소재지	명칭	동호	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래시점
가	전남광주통합특별시 나주시 빛가람동 394	빛가람엘에이치 1단지아파트	102동 ***호	74.91	188,000,000	2026.04.20

2. 사정보정

거래당사자간 특별한 사정보정의 사유는 발견되지 않았습니다.

3. 시점수정 (거래사례 거래시점 ~ 본건 기준시점)

가. 월별 아파트매매가격지수 (나주시)

<출처 : 전국주택가격동향조사, 2026.01 = 100.0>

월별	2025. 10월	11월	12월	2026. 1월	2월	3월	4월	5월	6월
지수	99.6	99.6	99.8	100.0	100.2	100.3	100.1	100.0	100.9

나. 시점수정치 산출

- 거래시점 (2026.04.20) 매매가격지수 : 100.3 (2026년 3월 지수 적용)
- 기준시점 (2026.07.20) 매매가격지수 : 100.9 (2026년 6월 지수 적용)
- 시점수정치 : 100.9 / 100.03 ≒ 1.00598

4. 가치형성요인 비교

요인 구분	비교항목	세부항목	격차율 (대상/사례)	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	평가대상과 거래사례가 동일 단지에 소재하여 외부요인 유사함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성)		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

요인 구분	비교항목	세부항목	격차율 (대상/사례)	비고
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	평가대상과 거래사례가 동일 단지에 소재하여 내부요인 유사함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

요인 구분	비교항목	세부항목	격차율 (대상/사례)	비고
호별요인	층별 효용		0.95	평가대상과 거래사례가 동일한 형별이나 평가대상이 층별 효용에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 크기, 공용부분 및 대지사용권의 크기		
	내부설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	유사함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			0.950	

은진감정평가사사무소

5. 참고가격자료 (인근지역 유사 집합건물 평가사례)

소재지	명칭	동호	전유면적(㎡)	평가가액(원)	기준시점	평가목적
전남광주통합특별시 나주시 빛가람동 394	빛가람 엘에이치 1단지아파트	101동 ***호	74.91	172,000,000	2025.10.02	법원경매

6. 감정평가액 산출 및 결정

본건과 동일한 아파트 단지 내 평가사례와 최근의 거래동향 등을 고려하면 거래사례비교법으로 산출한 평가가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 가액으로 대상 아파트의 평가가액을 결정하였습니다.

일련번호	거래사례 가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출가액(원)	적용가액(원)
1	188,000,000	1.00	1.00598	0.950	179,668,028	180,000,000

온진감정평가사사무소

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	전남광주 통합특별시 나주시 빛가람동 [도로명주소] 전남광주 통합특별시 나주시 그린로 63	394 빛가람 엘에이치 1단지 아파트 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 16층 지1 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층	 80.3 418.72 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 400.26 200.13 200.13			
1	전남광주 통합특별시 나주시 빛가람동	394	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 2층 203호 1.소유권/ 대지권	58,862.5 74.91 57.1663 ------ 58,862.5	일괄	180,000,000 [토지·건물 배분내역] 토지: 54,000,000 건물: 126,000,000	비준가격
	합 계			이 하	여	백	₩180,000,000.-	

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

본건 아파트는 전남광주통합특별시 나주시 빛가람동 소재 라온초등학교 북서측 인근에 위치하고 주위는 공동주택과 단독주택, 상가와 공공시설로 이루어진 혁신도시로서 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량접근 가능하고 대중교통수단이 운행 중인 시가지 안에 위치하여 일반적인 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철골조경사지붕 16층 건물 내 2층 203호(남서향, 계단식)로서
외벽 : 콘크리트 위 페인트칠, 스톤코트
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 등
창호 : 새시창

(4) 이용상태

아파트입니다.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비와 급배수설비, 승강기, 소화전, 지하주차장 설치되어 있으며 난방은 지역난방방식입니다.

(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)

사다리형의 평지로서 아파트와 부대복리시설 부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 북측과 서측 및 남서측으로 왕복 4~6차로의 포장도로에 접하고 해당 도로를 통해 차량 출입하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 아파트부지는 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2016-06-07)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(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>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

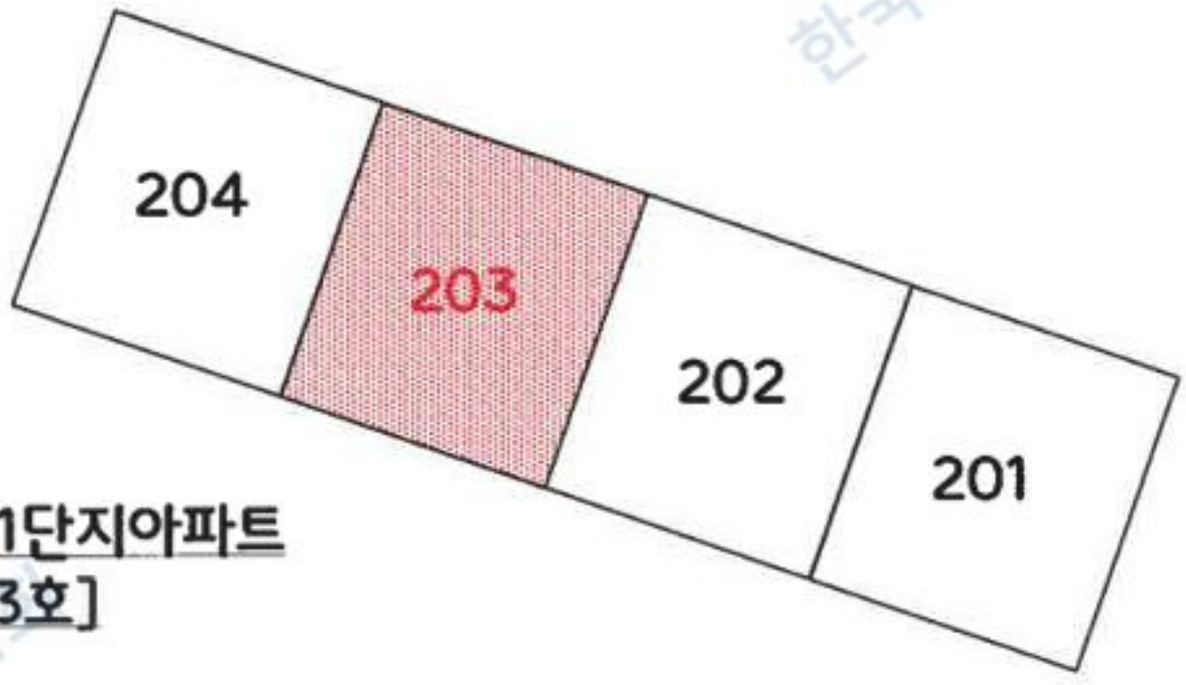
—

위 치 도

소 재 지	전남광주통합특별시 나주시 빛가람동 394



호별배치도(축척없음)



[빛가람엘에이치1단지아파트
101동 2층 203호]

한국감정평가사협회

온진감정평가사사무소

사 진 용 지



본건 빛가람엘에이치1단지아파트



본건 빛가람엘에이치1단지아파트

사 진 용 지



본건 빛가람엘에이치1단지아파트



본건 빛가람엘에이치1단지아파트 101동

사 진 용 지



본건 빛가람엘에이치1단지아파트 101동 2층 203호



본건 빛가람엘에이치1단지아파트 101동 2층 203호