감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	주식회사 심산건설 소유물건 (2026타경30272)
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현
감정평가서번호	경일(광주전남)21-260205-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 광주전남지사

전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층

☎ (062)268-0717 FAX.(062)269-0717

경일(광주전남)21-260205-301

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 배성환 (인)

(주)경일감정평가법인 광주전남지사장 박 재 현 (서명 또는 인)

감정평가액	이억오천구백만원정(\259,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매10계	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 심산건설 (2026타경30272)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2026.02.10	2026.02.10	2026.02.10

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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	259,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\259,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 용봉동 소재 "광주비엔날레" 북동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 아파트, 명칭: 용봉동 도나우270,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제102동 제16층 제1604호로서, 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="10">광주광역시 북구 용봉동 1475
(광주광역시 북구 비엔날레로155번길 9)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="10">용봉동 도나우270
제102동 제16층 제1604호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건 물 의
개 황</td><td colspan="2">지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td colspan="2">층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td colspan="2">대</td><td colspan="2">2종일주</td><td colspan="2">8,114.2</td><td colspan="2">4,991.226</td><td colspan="2">-/17</td></tr>
<tr><td colspan="3">주구조</td><td colspan="3">주용도</td><td colspan="3">사용승인일</td><td colspan="2">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="3">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td colspan="3">아파트</td><td colspan="3">2016.05.27</td><td>동수</td><td>세대/호</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	용봉동 도나우270 102/16/1604	56.9432	56.9432	45.1612	102.1044	34.3313	아파트
합계		**56.9432**	**56.9432**	**45.1612**	**102.1044**	**34.3313**	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 10일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2026년 02월 10일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

■ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 점유부분(출입구 호별 표시 부분)으로 위치확인 하였으며, 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 부득이 내부 구조 및 마감상태 등은 조사하지 못하여, 본건 아파트단지 감정평가 전례 및 일반적인 이용상황 등을 종합 참작하여 감정평가 하였는 바, 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

■ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가 목적 등을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	용봉동 1491	용봉동 한국아델리움 비엔날레2차 201/**/****	65.4333	아파트	295,000,000	4,510,000	2025.02.14 2021.04.28
B	용봉동 1474	용봉엘리체 105/**/****	59.857	아파트	296,000,000	4,950,000	2025.07.31 2013.10.22

※ 출처: 등기사항전부증명서

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(아파트)로서「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 광주 북구 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.3	2025.01
기준시점 당시 매매가격지수	99.0	2025.12
시점수정치	**0.98704**	**99.0 / 100.3**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	0.97	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
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	1.05	경과연수에 따른 노후도에서 열세하나, 단지내 규모 등에서 우세합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.
개 별 요 인 비 교 치		**1.019**	-

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,510,000	1.000	0.98704	1.019	4,536,129	4,540,000

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	용봉동 도나우270 102/16/1604	56.9432	4,540,000	258,522,128	259,000,000
합 계		**56.9432**	**-**	**-**	**259,000,000**

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	4,500,000~4,600,000원/㎡	아파트

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	용봉동 1475	용봉동 도나우270 101/*/***	56.9432	아파트	249,000,000	4,370,000	2026.02.04 2016.05.27	법원 경매
2	용봉동 1475	용봉동 도나우270 103/*/***	56.9432	아파트	265,000,000	4,650,000	2026.02.03 2016.05.27	법원 경매

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	광주			북구			용봉동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 아파트	81.15	80.10	543	79.52	78.09	144	80.88	81.01	8

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
259,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	광주광역시 북구 용봉동 도나우 [도로명 주소] 광주광역시 북구 비엔날레로 155번길 9	1475 용봉동 270 제102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 17층				
				1층	194.4708			
				2층	299.7972			
				3층	299.7972			
				4층	299.7972			
				5층	299.7972			
				6층	299.7972			
				7층	299.7972			
				8층	299.7972			
				9층	299.7972			
				10층	299.7972			
				11층	299.7972			
				12층	299.7972			
				13층	299.7972			
				14층	299.7972			
				15층	299.7972			
				16층	299.7972			
				17층	299.7972			
1	"	1475	대	제2종 일반주거지역	8,114.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1604호	56.9432	56.9432	259,000,000	비준가격 공용면적 45.1612㎡ 포함
					34.3313			
				1 소유권대지권	-------	34.3313		
					8,114.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	103,600,000	
						건 물 :	155,400,000	
	합 계						**₩259,000,000.-**	
			이	하	여	백		

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

본건은 광주광역시 북구 용봉동 소재 '광주비엔날레' 북동측 인근에 위치한, 용봉동 도나우270 제102동 제16층 제1604호로서, 주위는 아파트단지 및 주택, 점포 등이 소재하는 주택 및 상가 혼용지대로서 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량 진입이 가능하며, 제반교통여건은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물 내 제102동 제16층 제1604호로서,
(사용승인일 : 2016.05.27)

외벽 : 몰탈위페인트 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등
창호 : 샛시창호 마감 등입니다.

4. 이용상태

본건은 아파트로 이용중입니다.

5. 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있습니다.

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)

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 필지 동측 및 남측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로가 소재합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2014-07-16)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함),
전통상업보존구역(유통산업발전법) 입니다.

9. 공부와의 차이

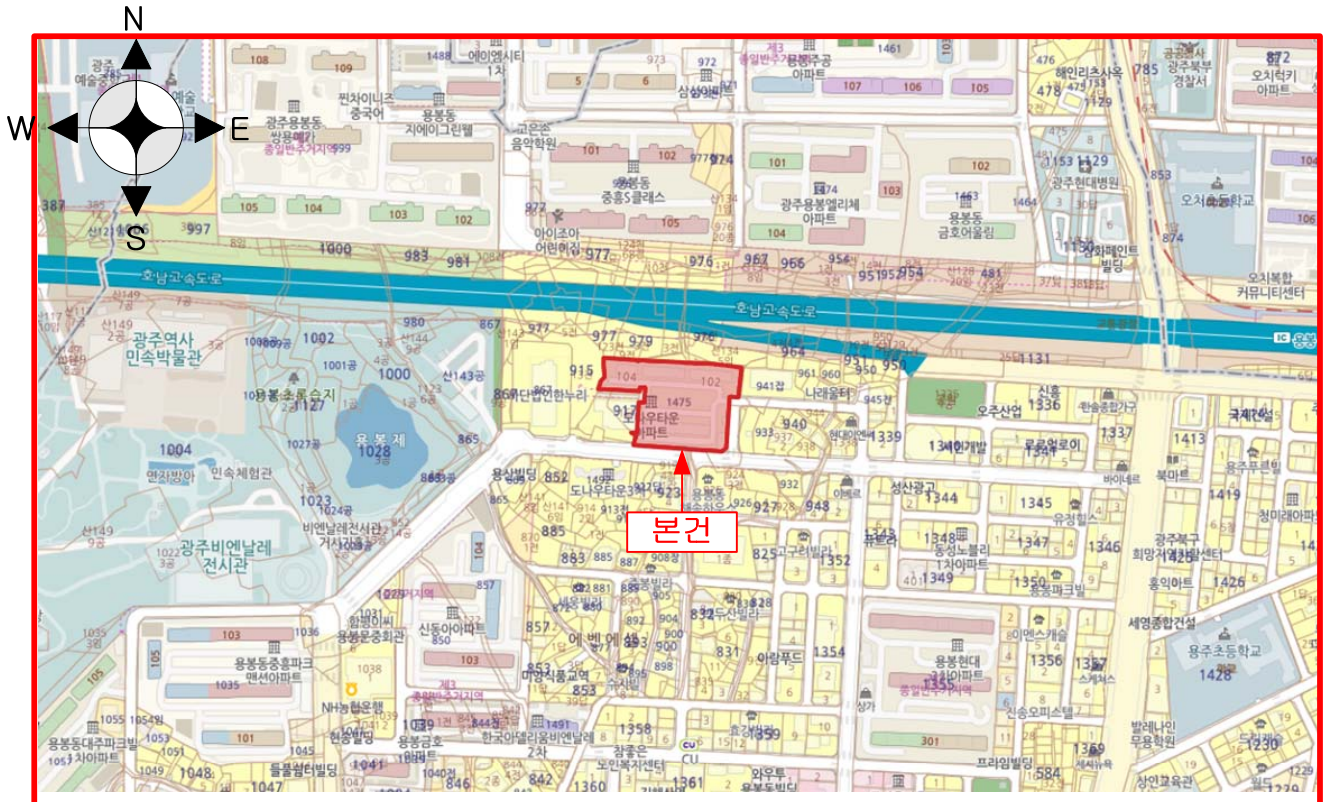
-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

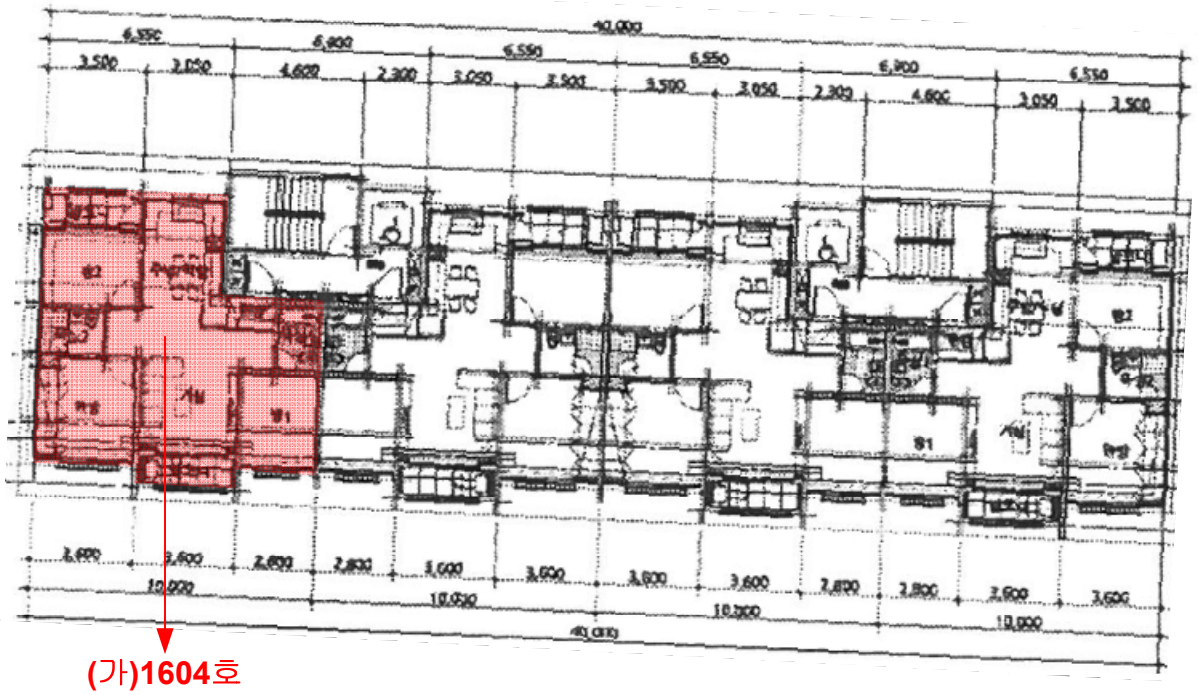
-

위 치 도

소재지 : 광주광역시 북구 용봉동 1475번지



호별배치도 : 축척없음

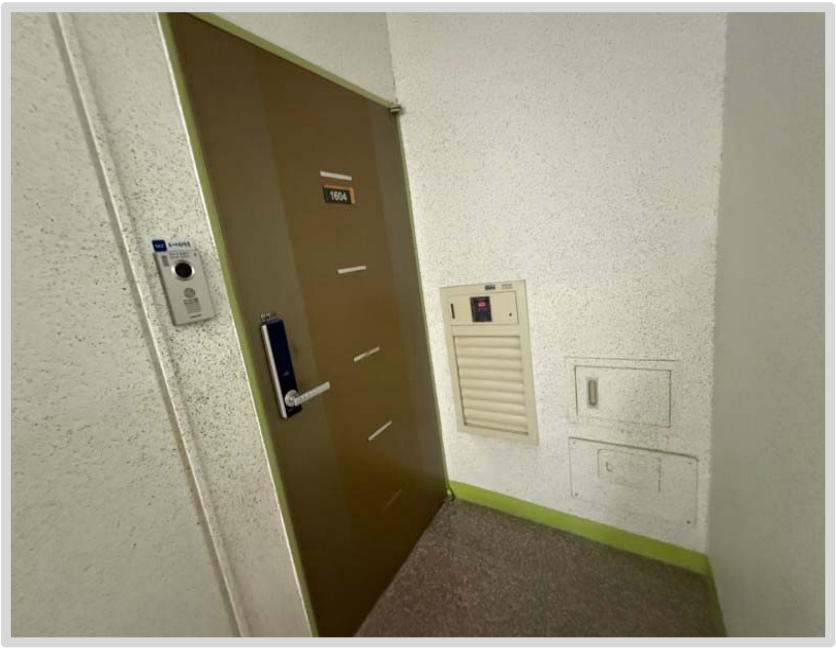


[용봉동 도나우 270 제102동 제16층 제1604호]

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】