감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	배현철 소유물(2026타경30340)
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현
감정평가서 번호	대한 제260203-21-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

호남지사

전라남도 나주시 상아4길 22, 4층 419호(빛가람동, 스퀘어가든)
TEL : (061)334-3366 FAX : (061)334-7171

260203-21-0003

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 문 태 영 (인)

㈜대한감정평가법인 호남지사장 김 광 천 (서명 또는 인)

감정평가액	일억구천육백만원정 (₩196,000,000.-)				
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가목적	경매		
채 무 자	-	제 출 처	광주지방법원 (경매10계)		
소 유 자 (대상업체명)	배현철 (2026타경30340)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2026.02.09	2026.02.03 ~ 2026.02.09	2026.02.09	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	196,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩196,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 감정평가사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 두암동 소재 '두암초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(아파트)에 대한 광주지방법원에서 의뢰한 부동산 임의경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	광주광역시 북구 두암동 72-4외 4필지 (광주광역시 북구 삼정로 108)
건물명 및 층·호수	현대아파트 제109동 제11층 제1102호
건물의 구조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕
사용승인일자	1998.01.26
주 용 도	공동주택(아파트)

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
1-(가)	109/11/1102	84.93	14.999	99.929	84.99	40.01	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 09일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2026년 02월 03일 ~ 09일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 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 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

(광주광역시 북구)

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	두암동 72-4 외 4필지	현대아파트 108/20/200*	84.97	2024.07.01 / 1998.01.26	200,000,000	2,353,772	아파트

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

(광주광역시 북구)

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	두암동 72-4 외 4필지	현대아파트 106/3/30*	59.84	경매	2026.01.19 / 1998.01.26	147,000,000	2,456,551	아파트
ⓑ	두암동 72-4 외 4필지	현대아파트 103/12/120*	84.97	경매	2025.10.02 / 1998.01.26	233,000,000	2,742,144	아파트
ⓒ	두암동 72-4 외 4필지	현대아파트 102/18/180*	146.88	경매	2025.01.15 / 1998.01.26	330,000,000	2,246,732	아파트

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준	비고
인근 유사 아파트 11층	전유면적당 단가: 2,300,000원/㎡ 내외 수준	위치 및 도로조건 등에 따라 가격수준 차이 있을 수 있음.

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	광주/북구 2025년 02월~2026년 01월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	45,921,733,000원	35,525,615,030원	77.4%	697건	198건	28.4%
아파트	37,180,433,000원	29,566,422,240원	79.5%	416건	144건	34.6%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

(광주광역시 북구)

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	두암동 72-4 외 4필지	현대아파트 108/20/200*	84.97	2024.07.01 / 1998.01.26	200,000,000	2,353,772	1-(가)

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
1-(가)	a	매매가격지수 (광주 북구 (아파트))	2024년06월	2025년12월
			101.2	99.0

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1-(가)	a	광주 북구 (아파트) 2024.07.01~2026.02.09	0.97826	1+((99.0-101.2)/101.2) ≒ 0.97826

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용-아파트] 본건: 1-(가) (사례기호: a)

조 건	항목	세부항목	비교치	검토의견
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성		1.00	대체로 유사함.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성, 획지·단지의 여건		
	교육환경	교육시설과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설의 유무 및 거리		
단지 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	대체로 유사함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성, 조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조, 외부구조(판상형,타워형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식, 각종 설비의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링·대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용		1.00	대체로 유사함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성,소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설·편익시설의 접근성		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분 및 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식, 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축·도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	대체로 유사함.
	행정적 규제 및 기타 가치에 영향을 미치는 요인			
격 차 율			1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1-(가)	2,353,772	1.00	0.97826	1.000	2,302,601	84.93	195,559,903	196,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
1-(가)	광주광역시 북구 두암동 72-4외 4필지	현대아파트 109/11/1102	84.93	40.01	196,000,000	2,307,783
합 계		196,000,000				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-02-09>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	광주광역시 북구 두암동	72-4, 100,111, 814-7, 814-8 위지상 현대아파트 제109동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 12층				
				1층	200.772			
				2층	197.356			
				3층	197.356			
	[도로명	주소]		4층	197.356			
	광주광역시			5층	194.220			
	북구			6층	194.220			
	삼정로			7층	194.220			
	108			8층	194.220			
				9층	194.220			
				10층	194.220			
				11층	194.220			
				12층	194.220			
				지하층	197.892			
1	광주광역시 북구 두암동	72-4	대	제3종일반주거 지역	1,681			
2	광주광역시 북구 두암동	100	대	제3종일반주거 지역	20,262			
3	광주광역시 북구 두암동	111	대	제3종일반주거 지역	6,770			
4	광주광역시 북구 두암동	814-7	대	제3종일반주거 지역	434			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2026-02-09>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
5	광주광역시 북구 두암동	814-8	대	제3종일반주거지역	136			
				(내)				
1-(가)				철근콘크리트 벽식구조 제11층 제1102호	84.93	84.93	196,000,000	비준가액
					40.01			
				1,2,3,4,5	------	40.01		
				소유권대지권	29,283			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	98,000,000	
						건 물 :	98,000,000	
합 계							₩196,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 북구 두암동 소재 '두암초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 아파트가 주를 이루는 주거지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

기호1-(가)까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조

기호1-(가)는 철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 지하1층 ~ 지상12층 건물 중,

현대아파트 제109동 제11층 제1102호로서,

-외 벽 : 몰탈 위 페인트마감 등

-내 벽 : 벽지마감, 장판마감, 타일마감 등

-바 닥 : 장판마감, 타일마감 등

-창 호 : 샷시 창호 등으로 시공되었습니다.

4. 이용상태

기호1-(가)는 아파트로 이용 중입니다.

5. 설비내역

상하수도시설에 의한 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 전기설비, 소방설비(소화전 등) 등을 갖추었습니다.

구분건물 감정평가요항표

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

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 토지는 서측으로 왕복 2차로의 아스팔트 포장도로에 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)은 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중점경관관리구역, 전통상업보존구역(유동산업발전법)입니다.

기호(2)는 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 준보전산지<산지관리법>, 경관관리구역, 전통상업보존구역(유동산업발전법)입니다.

기호(3)~(5)는 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중점경관관리구역, 전통상업보존구역(유동산업발전법)입니다.

9. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

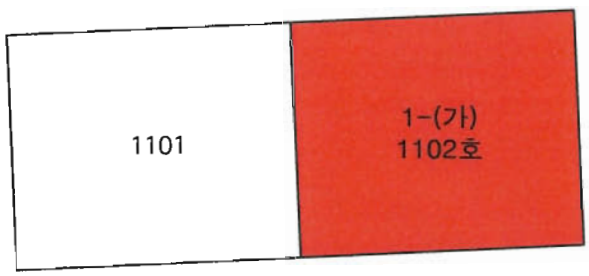
해당사항 없습니다.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 두암동 72-4번지 외 4필지 현대아파트 제109동 제11층 제1102호



호 별 배 치 도(축척없음)



사 진 용 지



본건 전경



본건 기호1-(가)



인근 전경