감정평가서
Appraisal Report

의뢰인 : 광주지방법원 사법보좌관 이영복 (2026타경30874)

건 명 : 주식회사 심산건설 소유물건 (2026타경30874)

번 호 : 세종SJ8-260402-8001호

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)감정평가법인 세종 호남지사

광주광역시 광산구 신창로 54,2층(신창동 1215-3)
TEL.(062)952-3870 FAX.(062)952-3871

SJ8-260402-8001

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사
류 중 현 (인)

㈜감정평가법인 세종 호남지사 지사장 류 중 현 (서명 또는 인)

감정평가액	金이억육천만원정(₩260,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 심산건설 (2026타경30874)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 04. 06	2026. 04. 02 ~ 2026. 04. 06	2026. 04. 06

감 정 평 가 내 용

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(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	260,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩260,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 김 대 현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 북구 용봉동 소재 "용주초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물<주용도: 아파트>로서 광주지방법원에서 의뢰한 "법원경매<사건번호 2026타경 30874>" 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사완료 시점인 2026년 04월 06일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사일자 : 2026년 04월 03일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 동일.유사한 물건의 수익, 비용자료가 미비하거나 관련 자료가 정확하지 않아 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

①. 본건은 귀 제시 의뢰목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거 하였음.

②. 본건은 수차례 방문에도 폐문부재 중이어서 내부상태는 일반적이고 평균적인 이용상태를 기준으로 평가하였으며, 경매 입찰시 내부 상태는 재확인 후 입찰바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	용봉동 도나우 270 제102동 제14층 제1404호
소 재 지	광주광역시 북구 용봉동 1475 <비엔날레로155번길 9>
용 도 지 역 등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2014-07-16)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 전통상업보존구역(유통산업발전법)
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상17층
사용승인일자	2016.05.27
주 용 도	아파트
기 타 설 비	기본적인 위생, 급·배수설비, 승강기, 소방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	동	호	용 도	전유면적(㎡)	주거공유면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율약(%)	비고
가	102	1404	아파트	56.9432	19.314	76.2572	34.3313/8,114.2	74.67%	-

III. 구분건물 평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	동/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	용도
#1	용봉동 1474 용봉엘리체	105동/ 1401호	59.857	296,000,000	4,945,119	2025.07.31	아파트
#2	용봉동 1491 한국아델리움 비엔날레2차	201동/ 1001호	65.4333	270,000,000	4,126,339	2025.06.11	아파트
#3	용봉동 1475 용봉동 도나우270	103동/ 401호	59.9432	255,000,000	4,254,027	2022.05.02	아파트

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 같은 건물에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #1을** 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (사정보정치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

[출처 :감정평가정보체계, 매매가격지수(아파트)]

지역	기간	변동률	시점수정치
광주광역시 북구	2025.07.31 ~2026.04.06	**-0.596%** **(0.99404)%**	2025.07.31매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.6 2026.04.06매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 100.0 100.0/100.6≒0.99404

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 최종발표 월의 가격지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목 (주거용)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형,중형,소형)단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용향별 효용위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	사례기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	누계치
가	#1	0.93	1.00	1.00	1.00	0.93
		대상 물건은 사례대비 외부요인(상업, 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.				

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가	산정금액	비준가액
일련번호	전유면적 (㎡)							
가	56.9432	4,945,119	1.000	0.99404	0.93	4,571,551	260,318,743	260,000,000

7. 참고가격자료

가. 인근평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례기호	소재지	동/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가목적	금액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
#4	용봉동 1475 도나우270	102/ 1604호	56.9432	아파트	법원경매	259,000,000	4,548,392	2026.02.10
#5	용봉동 1475 도나우270	102/ 1504호	56.9432	아파트	법원경매	270,000,000	4,741,567	2026.04.01

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
유사평형	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별 호별 위치 등에 따라 전유면적 기준 약4,400,000 ~4,700,000원/㎡내외 수준

Ⅳ. 감정평가액 결정

대상물건은 아파트로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 시장성 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

대상물건			감정평가액 결정 (원)	비 고
일련번호	명칭/층(호)	전유면적(㎡)		
가	용봉동 도나우 270 제102동 제14층 제1404호	56.9432	260,000,000	
합 계			**260,000,000**	

SJ8-260402-8001

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	광주광역시 북구 용봉동 [도로명주소] 광주광역시 북구 비엔날레로 155번길 9	1475 용봉동 도나우270 제102동	아파트	철근콘크리트 구조 (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	동소	1475	대	제2종 일반주거지역	8,114.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호	56.9432	56.9432	260,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	34.3313 8,114.2x---- 8,114.2	34.3313		
				[토지,건물	배분내역]			
				토지:	104,000,000			
				건물:	156,000,000			
	합 계						₩260,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황 2.교 통 상 황 3.건물의 구조 및 이용상태
4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로
6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 7.공부와의 차이 8.임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근 상황

본건은 광주광역시 북구 용봉동 소재 "용주초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주변은 아파트, 근린상가등이 혼재하는 주거지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 접근 가능하며 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트 (철근) 콘크리트지붕 지상17층 건물 중 제102동 제14층 제1404호로서

외벽: 몰탈위 페인트마감

내벽: 인테리어 및 벽지마감

창호: 새시창호

아파트로 이용중임.

4. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생, 급·배수설비, 승강기, 소방설비 등, 보안출입문 도시가스난방 설비등 되어있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형 평지로서 아파트건부지로 이용중이며, 동측 및 남측으로 왕복2차선도로에 접함.

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황 2.교 통 상 황 3.건물의 구조 및 이용상태
4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로
6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 7.공부와의 차이 8.임대관계 및 기타

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

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

7. 공부와의 차이

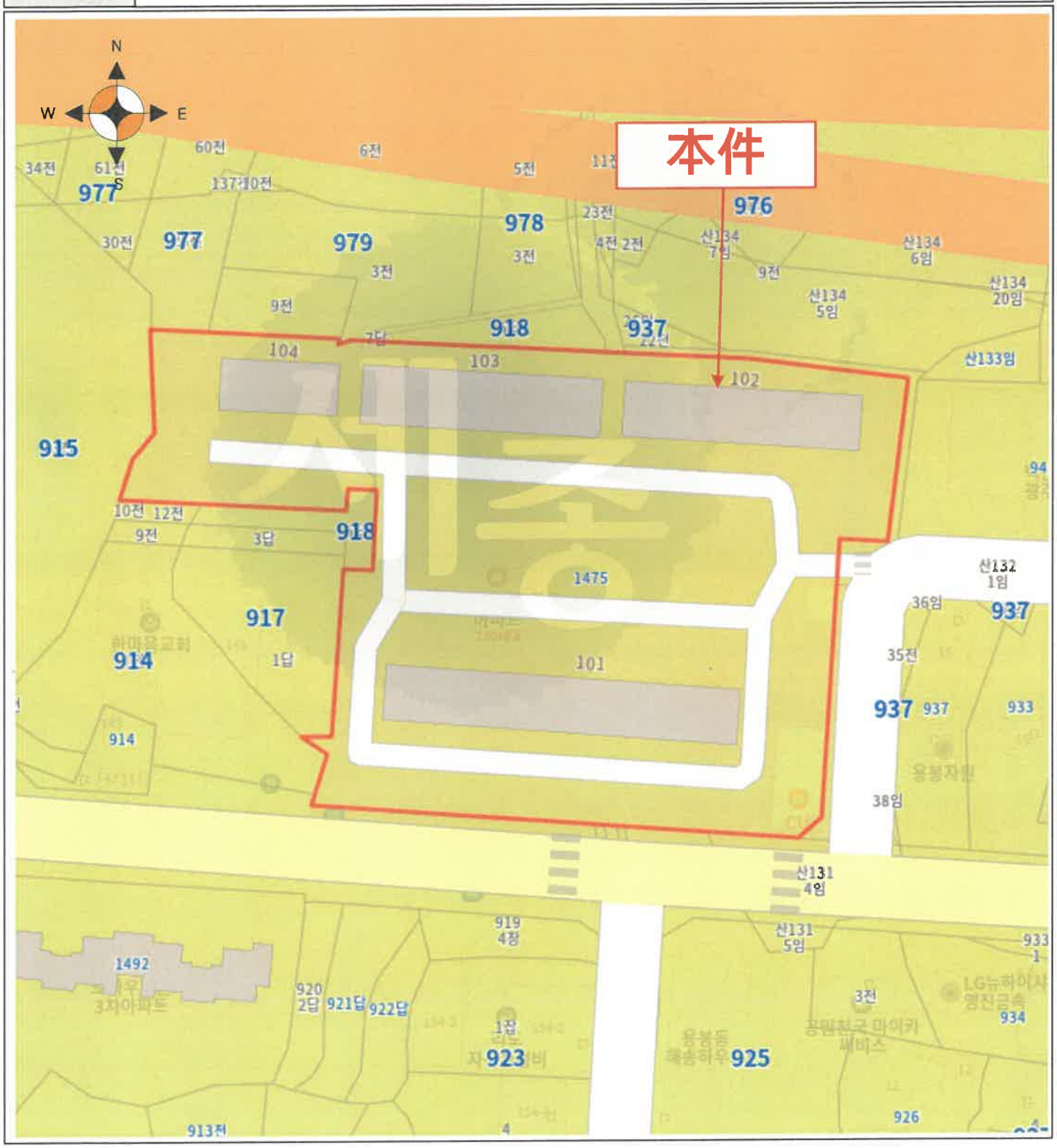
없 음.

8. 임대관계 및 기타

미 상 임.

위 치 도

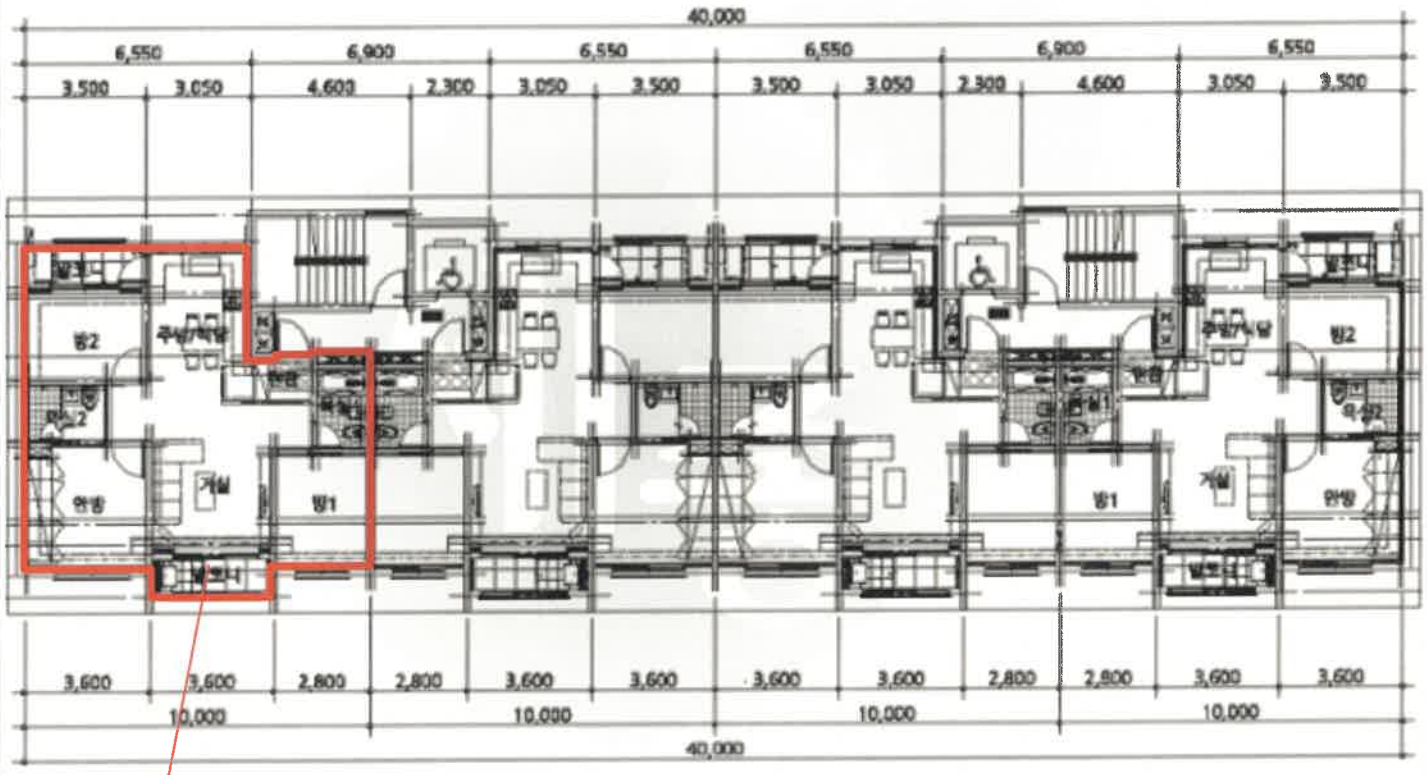
소 재 지	광주광역시 북구 용봉동 1475



번호

호 별 배 치 도

축척 (No Scale)



< 기호(가) 용봉동 도나우270 제102동 제14층 제1404호 >

사 진 용 지



[본건102동전경]



[본건 단지입구]

사 진 용 지



[본건 공동현관입구]



[본건입구]