감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 문행연의 상속재산 파산관재인 조희창 소유물건(2026타경31555)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 조미애
감정평가서번호:		2605엔-아31555

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.

엔터감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 은 찬 한 은 찬 (인)

감정평가액	칠천육백만원정(₩76,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 문행연의 상속재산 파산관재인 조희창(2026타경31555)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.29	2026.05.22 ~ 2026.05.29	2026.05.29

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 이	아파트	1개호 하	- 여	76,000,000 백
	합 계					₩76,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 북구 오치동 소재 오치초등학교 동측 인근에 위치하는 오치주공아파트 203동 2층 201호(아파트/전유면적: 44.52㎡/대체로 남향/복도식)에 대한 광주지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

- "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액임.

3. 감정평가기준 및 평가방법

- 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의하면 동 규칙 제14조부터 제26조까지의 조항에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라한다)을 적용하되, 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로하도록 하였으며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있음.

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

- 본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 의거 "감정평가업자는「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다."라는 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가 선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 등

본 건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.05.29일을 기준시점으로 결정하였음.

5. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

- 본건의 위치 등의 확인은 건축물현황도면, 호별 출입문에 표시된 식별번호, 탐문 등에 의하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상 물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.(비준가액 산식 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 면적비교)

2. 대상 구분건물의 개요

[일련번호 1]

소재지	광주광역시 북구 오치동 1005 오치주공아파트 203동 2층 201호 [도로명주소] 광주광역시 북구 서하로194번길 15			
건물명/동/층/호수	오치주공아파트 203동 2층 201호			
용도	아파트		**사용승인일**	1992.10.10

일련번호	**동/층/호**	**전유부분(㎡)**	**공용부분(㎡)**	**전유+공유(㎡)**	**전용율**	**대지권(㎡)**
1	203동 2층 201호	44.52	14.68	59.20	-	32.82

(출처 : 집합건축물대장 전유부, 대지권등록부 등)

* 집합건축물대장(전유부)상 공용부분은 집합건축물대장(전유부)상 「주」에 해당하는 면적(㎡)임.

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

3. 거래사례 및 거래사례 선정

(1) 인근 거래사례

구분	소재지	건물명/동	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	사용승인	거래시점	거래금액(원)
A	오치동 1005	오치주공아파트	203동 10층 10**호	44.52	32.82	1992.10.10	2025.09.27	83,000,000
	# 전유면적당 거래단가 : 83,000,000 ÷ 44.52 ≒ 1,864,330원/㎡							

(출처 : 협회, kAIS 국토교통부 정보체계 등)

(2) 선정사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내 동류형의 거래사례로서 물적유사성이 있고 인근 시세 등에 부합하며 비교적 최근에 거래되었으므로 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 인근 유사 부동산 시장동향 및 시세 등에 부합하는 바, 별도 사정보정은 없음.(1.00)

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 광주광역시 북구 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 지수가 미고시된 경우 직전 월의 매매가격지수를 적용하였음.

구분	시점수정 내용	적용값
A	아파트 지역 :광주광역시 북구(25.09.27~26.05.29) 거래시점 : 2025.09.27, 2025년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.05.29, 2026년04월 지수를 적용 함 2025.09.27 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 100.3 2026.05.29 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 99.9 시점수정치 : 99.9/100.3≒0.99601	0.99601

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

6. 가치형성요인 비교

(1) 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인 (외부요인)	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업 업무시설 등과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인 (건물요인)	시공업체의 브랜드 설계, 설비, 시공 상태의 양부 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 단지 내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 등 경과연수에 따른 노후도 단지 내 면적구성(대형/중형/소형) 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인 (개별적요인)	층별효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별 등) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 베란다의 유무 및 면적의 대소 부지에 대한 지분면적의 대소, 적정성 주차장 등의 유무 내부 평면방식(베이, 형상 등) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

(2) 가치형성요인비교치(격차율)

일련번호	거래사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	격차율	비교내용
1	A	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920	본건은 거래사례 대비 층별 효용성 등 개별요인에서 열세.

7. 가격산출(비준가액)

(1) 산출단가

일련번호	거래사례	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교치	산출단가(원/㎡)
1	A	1,864,330	1.00	0.99601	0.920	1,708,340

(2) 비준가격

일련번호	산출단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가격(원)	비준가격(원)
1	1,708,340	44.52	76,055,296	76,000,000

8. 참고 가격자료

본건 인근 유사 부동산의 전유면적당 가격수준은 약 @1,700,000원/㎡ 내외의 수준임.

감 정 평 가 액 의 산 출 근 거 및 결 정 의 견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

일련번호	구분	소재지	건물명/동/층/호수	감정평가액(원)
1	구분건물	광주광역시 북구 오치동 1005 오치주공아파트 203동 2층 201호 [도로명주소] 광주광역시 북구 서하로194번길 15	오치주공아파트 203동 2층 201호	76,000,000

2. 감정평가액 결정의견

[구분건물] 상기 참고가격 자료(감정평가 전례, 인근 유사부동산 가격수준, 통계자료 분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	광주광역시 북구 오치동 [도로명주소] 광주광역시 북구 서하로194번길 15	1005 오치주공 아파트 203동	아파트	철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 15층				
				지하				
				1층	687.62			
				2층	662.96			
				3층	662.96			
				4층	662.96			
				5층	662.96			
				6층	662.96			
				7층	662.96			
				8층	662.96			
				9층	662.96			
				10층	662.96			
				11층	662.96			
				12층	662.96			
				13층	662.96			
				14층	662.96			
				15층	662.96			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	1. 동소	1005	대	제3종일반주거지역	34,666.6			
				(내)				
1				철근콘크리트 벽식 2층 201호	44.52	44.52	76,000,000	비준가격
				1.소유권 ----- 대지권	32.82 34,666.6x----- --- 34,666.6	32.82		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,400,000	
						건 물 :	45,600,000	
	합 계						**₩76,000,000.-**	
			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 오치주공아파트 203동 2층 201호(아파트/전유면적: 44.52㎡/대체로 남향/복도식)로서, 광주광역시 북구 오치동 소재 오치초등학교 동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지 및 상가, 주택 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 15층 아파트 건 중 2층 201호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감,
내벽: 벽지, 타일 등 마감,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있음.

(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)

부정형 평지로서, 아파트 부지로 이용함.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지는 4면이 도로에 접하고 있으며, 주출입은 서측 및 남측 도로를 통하여 이루어지고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 도로(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(2025-07-25)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 오치동 1005 오치주공아파트 203동 2층 201호



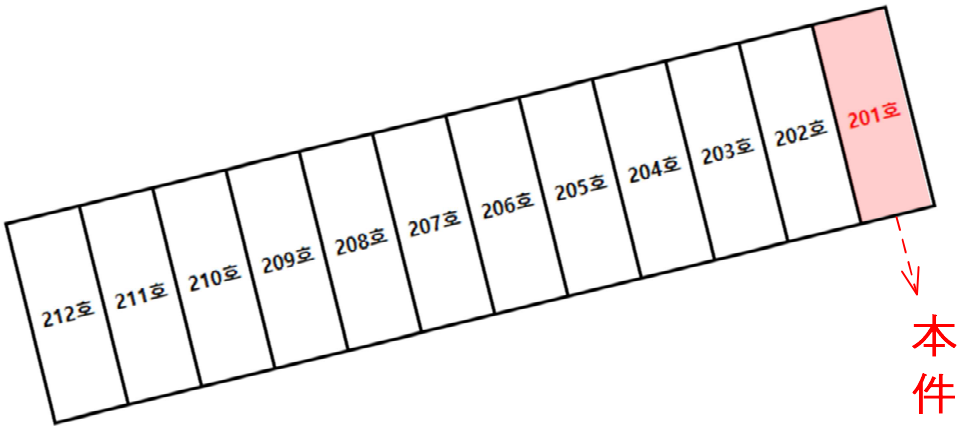
상 세 위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 오치동 1005 오치주공아파트 203동 2층 201호



호 별 배 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 오치동 **1005** 오치주공아파트 **203**동 **2**층 **201**호






203






1-203-6

