감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	이대유 소유물건(2026타경31603)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 조미애
감정평가서번호:		ND260529-001

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.

능도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 길 휴

감정평가액	이억육천팔백만원정(₩268,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이대유 (2026타경31603)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.08	2026.06.04 ~ 2026.06.08	2026.06.09

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	268,000,000 백
	합 계					₩268,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

- 본건은 광주광역시 북구 용봉동 소재 “광주비엔날레” 남측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 “중흥아파트” 101동 6층 607호)로서, 광주지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사 및 기준시점

- 실지조사는 대상물건이 소재하는 장소에서 대상물건을 직접 확인하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건은 2026. 06. 08일 실지조사를 실시하여 대상 물건의 소재, 현황 및 제반 가치형성요인에 대한 사항을 조사 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026. 06. 08일로 함.

4. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 건물명, 동, 호수 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	광주광역시 북구 용봉동 1035 [도로명주소] 광주광역시 북구 비엔날레로 107				
건물명, 동, 층, 호수	중흥아파트 101동 6층 607호				
용 도	아파트		사용승인일	1995.01.16.	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
면 적	134.985	24.307	159.292	64.23	-

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 주부분의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인년	비고
#1	광주광역시 북구 용봉동 1035	중흥아파트	***동/12층/****호	134.985	64.23	375,000	2025.06. 1995	실거래가
#2	광주광역시 북구 용봉동 1035	중흥아파트	***동/8층/***호	134.985	64.23	360,000	2022.07. 1995	실거래가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑵ 비교사례의 선정

인근지역 내 유사 단지의 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있어 비교가능성이 있고 보다 최근의 사례인 거래사례 #1을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 아파트매매가격지수 중 “광주광역시 북구 아파트매매가격지수”가 본건과 물적 특성 및 비교가능성이 있다고 판단되어 이를 활용하여 산정함.

- 월별 아파트 매매가격지수

(2026.01 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	101.4	101.3	101.1	100.9	100.7	100.6	100.4	100.3	100.2	100.2	100.2	100.1
2026년	100.0	100.0	100.0	99.9	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점수정치 산출

▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.7(2025.05)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.9(2026.04)

▶ 시점 수정치 : 99.9/100.7 ≒ 0.99206.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	비교항목	격차율		비고
		사례	대상	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지로서 대등함.
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지로서 대등함..
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부 설계 및 구조	1.00	1.03	대상은 사례대비 층별 효용 등에서 다소 우세함.
기타 요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.70	본건의 화재로 인한 감가(보수공사 비용 등)에서 열세함.
누계		0.721		1.00 x 1.00 x 1.03 x 0.70

7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가격
1	375,000,000	1.000	0.99206	0.721	134.985 /134.985	268,228,000

※ 비준가격은 1,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료(인근 평가사례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점 사용승인년
광주광역시 북구 용봉동 1035	중흥아파트	***동/1층 /***호	84.99	41.90	법원 경매	206,000	2024.08. 1995년

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	광주광역시 북구 용봉동 1035	중흥아파트	101동/6층 /607호	134.985	64.23	268,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례 등), 거래사례, 환가성, 평가목적 및 기준시점 당시의 당해지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 본건의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	광주광역시 북구 용봉동 [도로명주소] 광주광역시 북구 비엔날레로 107	1035 (중흥 아파트) 101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 지하층	 738.66 735.38 735.38 735.38 735.38 735.38 735.38 735.38 735.38 735.38 735.38 735.38 731.48			
	(1)광주광역시 북구 용봉동	1035	대	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	19,674			
1				(내) 6층 607호 철근콘크리트조 (1)소유권 대지권	134.985 64.23 ----- 19,674	134.985 64.23	268,000,000	
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 134,000,000 134,000,000	
	합 계						₩268,000,000.-	
			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" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 주택 및 상가지대임.

(2) 교통상황

본건 단지내까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 건물 내 6층 607호(계단식, 남향)로서,
외벽 : 콘크리트위 페인팅 마감,
내벽 : 화재로 인한 전면 보수공사가 필요함.
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 및 상가부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

동측으로 광대로에, 북측 및 서측으로 소로에 접하고 있으며, 동측으로 진출입로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건은 화재 발생으로 인하여 내부가 전소된 상태로 현장조사를 통해 확인되어 이를 감안하여(기타 요인에 반영) 평가하였으며, 화재로 인한 피해 범위 및 책임관계는 확인이 곤란한 바, 인접 상.하층 등 관련 세대에 대한 피해발생 여부 및 이에 따른 손해배상 및 구상권 청구가능성 등을 포함한 제반 권리관계에 대하여 경매 진행 시 유의하시기 바람.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 용봉동 1035 101동 6층 607호





[ ]



[ ]



[1]



[ ]