감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애
건 명	김난주 소유물건 (2026타경31770)
감정서번호	Q260611-3004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)통일감정평가법인 광주전남지사
지사장 최 동 현 (인)
전라남도 나주시 남평읍 강변1길 73-18, 2층(동사리)
TEL.062-222-3340 FAX.062-222-6188

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김경수 金京洙 (인)

(주)통일감정평가법인 광주전남지사 지사장 최동현 (인)

감정평가액	사억칠천만원정(₩470,000,000.-)			
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	광주지방법원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	김난주 (2026타경31770)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2026.06.15	2026.06.12 ~ 2026.06.15	2026.06.15

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여 백	470,000,000
합계					₩470,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 최장훈 (인)

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
1	1동의 광주광역시 광산구 월계동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 첨단중앙로 181번길 88-21	건물의 755-2, 755-3 대우 아파트 108동	표시 아파트	철근콘크리트벽식조 슬래브지붕 지상15층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 지하1층	 <

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
가	전유부분의	건물의	표시	15층 1503호 철근콘크리트 벽식조	133.820	133.82	470,000,000	비준가액
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 광주광역시 광산구 월계동	755-2	대		18,149			
	2. 동 소	755-3	대		18,512.4			
		대지권의	종류 :	1,2. 소유권				
		대지권의	비율 :	1,2. 36,661.4분의 78.181		78.181		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	235,000,000	
						건 물 :	235,000,000	
	합 계						₩470,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 광산구 월계동 소재 "월계중학교" 북서측 인근에 위치한 대우아파트 제108동 제15층 제1503호에 대한 광주지방법원의 경매진행을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 규정에 의하여 "시장가치"를 기준으로 하였습니다.

4. 감정평가의 방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 의하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따른 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였습니다.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조의 규정에 의하여 2026년 6월 12일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 의하여 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 6월 15일로 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

나. 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계자의 부재로 내부 확인을 하지 못하여 내부상태 등은 평균적이고 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 참여 시 참고하시기 바랍니다.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 있고 일반적으로 분양 및 거래에 있어 대지사용권의 분리처분이 금지되어 있으므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상부동산의 개요

[건물 1(가)]

소재지	광주광역시 광산구 월계동 755-2, 755-3 [도로명주소 : 광주광역시 광산구 첨단중앙로181번길 88-21]		
건물명·층·호	대우아파트 제108동 제15층 제1503호		
용도	아파트	사용승인일	1997.12.26.
면적	전용(㎡)	대지권(㎡)	비고
	133.820	78.181	—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

기본적사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 적용
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가의 방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[광주광역시 광산구, 출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층·호	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당 단가)	거래시점 / 사용승인일
1	월계동 755-2	첨단대우아파트 제1**동	제1*층 제1***호	133.82	78.181	485,000,000 (@3,624,271)	2025.11.15. / 1997.12.26.
2	월계동 755-2	첨단대우아파트 제1**동	제1*층 제1***호	133.82	78.181	475,000,000 (@3,549,544)	2025.03.11. / 1997.12.26.

나. 비교거래사례 선정

본건 아파트 단지 내 거래사례로 비교적 최근에 거래되고 대상물건과 물적유사성이 높다고 판단되는 거래사례 (1)을 선정하였습니다.

3. 사정보정

상기의 비교사례는 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되며 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.[보정치 : 1.000]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

본건의 시점수정은 유형별 매매가격지수를 참작하여 다음과 같이 적용하였습니다.

[광주광역시 광산구 아파트 매매가격지수(기준 월 : 2026년 1월 = 100)]

구분	기준시점	가격지수		변동률 (시점수정치)
	거래시점	적용월	지수	
건물 1(가)	2026.06.15.	2026년 4월	99.6	-0.100% (99.6/99.7 ≒ 0.99900)
거래사례 (1)	2025.11.15.	2025년 10월	99.7	

※ 기준시점 : 2026.06.15. - 2026년 5월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 4월 지수를 적용하였습니다.

※ 거래시점 : 2025.11.15. - 2025년 10월 지수를 적용하였습니다.

5. 가치형성요인의 비교

가. 비교항목

[주거용 구분건물]

요인 구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 구분	비교항목	세부항목
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

일련번호	거래사례	(단지) 외부요인	(단지) 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1(가)	1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례 (1) 대비 호별 요인 중 층별 효용에서 열세합니다.					

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	시산가액 산출(원)	시산가액 결정(원)	비고
	기호	거래금액(원)						
1(가)	1	485,000,000	1.000	0.99900	0.970	469,979,550	470,000,000	-

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1(가)	470,000,000	-

2. 참고 가격자료

가. 기타 자료 등에 의한 시중 시세

[출처 : 한국부동산원 부동산테크 시세자료]

건물명	전용면적(㎡)	시세기준일	하한 평균매매가(원)	상한 평균매매가(원)
대우아파트	133.82	2026년 6월 08일	430,000,000	500,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 감정평가사례

[광주광역시 광산구, 출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	소재지	건물명	층·호	전용면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
1	월계동 755-2	대우아파트 제1**동	제1*층 제1***호	99.90	348,000,000	경매	2025.07.16.	-
2	월계동 755-2	대우아파트 제1**동	제6층 제6**호	89.04	308,000,000	공매	2024.06.10.	-

3. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료 등을 종합적으로 고려하여 볼때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 토대로 다음과 같이 감정평가액을 결정하는 것이 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

일련번호	건물명	층·호	감정평가액(원)	비고
1(가)	대우아파트 제108동	제15층 제1503호	470,000,000	-

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 광산구 월계동 소재 "월계중학교" 북서측 인근에 위치한 대우아파트 제108동 제15층 제1503호로서 주위는 아파트단지, 상가 등이 혼재한 아파트지대입니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며 인근에 시내버스승강장이 소재하고 있어 일반적인 교통상황은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 슬래브지붕 15층 건물 내 제15층 제1503호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 도배벽지 마감 등,
창호 : 새시 창호 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측 및 서측으로 왕복 4차로 포장도로에 접하고 있으며, 동측 및 서측으로 차량 진입로가 개설되어 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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

755-2번지 : 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-12-26)(광주광역시서부교육청고시)<교육환경 보호에 관한 법률>,
국가산업단지(첨단산업기지사업완료지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
전통상업보존구역(유통산업발전법)입니다.

755-3번지 : 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(2024-11-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-12-26)(광주광역시서부교육청고시)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-12-31)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2017-12-26)(광주광역시서부교육청고시)<교육환경 보호에 관한 법률>,
국가산업단지(첨단산업기지사업완료지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
전통상업보존구역(유통산업발전법)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

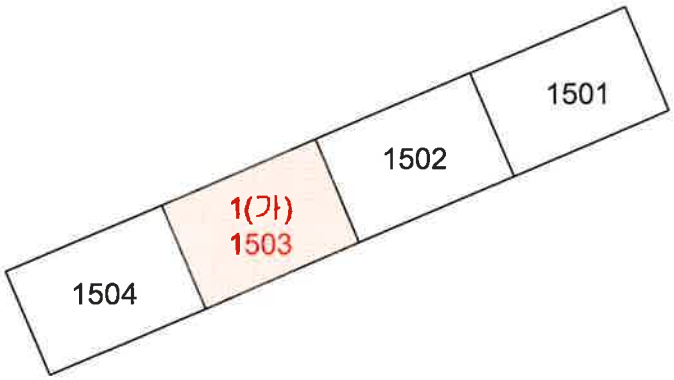
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.
기 타 : -.

위 치 도



호별배치도



본건 : 대우아파트 제108동 제15층 제1503호

사 진 용 지



본건 주변



본건 전경

사 진 용 지



본건 출입구



본건

사 진 용 지



지하주차장 입구