

감정평가서

건명	주식회사 알앤지 소유물건(2025타경7296)
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정서번호	CH251119-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

청호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
곽 진 구

감정평가액	육억칠천이백만원정 (₩672,000,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	법원경매			
제출처	광주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 알앤지 (2025타경7296)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.12.08	2025.11.24 ~ 2025.12.08	2025.12.08		
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
	구분건물	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	-	672,000,000 백
	합 계					₩672,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 1

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 나주시 금천면 오강리 소재 “행정복지센터” 동측 인근에 위치한 다세대주택 제1층 제101호, 제3층 제302호, 제4층 제401호 및 제402호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가조건

--

4. 감정평가의 3 방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 2

다. 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 방법

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분 건물입니다. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 12월 08일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 착수일은 2025년 11월 24일이고, 가격조사 완료일은 2025년 12월 08일임.

나. 실지조사내용

자세한 실지조사내용은 후첨 “구분건물감정평가요항표” 등을 참고 바람.

8. 기타사항

—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 다세대주택의 가격산출

1. 거래사례비교법

감정평가에 관한 규칙 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소재지	전라남도 나주시 금천면 오강리 250-20 [도로명주소]전라남도 나주시 금천면 연동길 25-37					
건물명	-					
용도	다세대주택		사용승인일		2022.11.15	
일련 번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (주)(㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
가	제1층 제101호	80.9	28.26	-	114.5862	-
나	제3층 제302호	64.85	13.65	-	82.4023	-
다	제4층 제401호	64.85	13.65	-	82.4023	-
라	제4층 제402호	64.85	13.65	-	82.4023	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(전라남도 나주시 금천면)

사례	소재지	명칭 및 동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/㎡(전유면적당))	사례 거래시점	비고
1	동사리 1**	선일사랑채 제10*동 제*층 제*0*호	59.72	130,000,000 (@2,176,825)	2023.03.13	

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계[한국부동산원]

나. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 월별 전라남도 연립다세대 매매가격지수[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

(2025.03 = 100.0)

년 \ 월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	102.2	101.8	101.6	101.4	101.3	101.1	101.0	100.8	100.8	100.7	100.6	100.6
2024년	100.5	100.5	100.5	100.4	100.4	100.5	100.5	100.4	100.3	100.2	100.2	100.1
2025년	100.1	100.1	100.0	99.9	99.8	99.7	99.6	99.5	99.4	99.4	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
본건의 기준시점 당시 가격지수	99.4	2025.10	
사례의 매매당시 가격지수	101.8	2023.02	
시점수정치	0.97642 (99.4 / 101.8)		

※ 2025년 11월 이후 매매가격지수 미발표로 2025년 10월 매매가격지수를 적용하였음.

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무 시설 등의 배치 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
가	0.97	1.20	0.96	1.00	1.117	-
본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설 등의 접근성 등), 호별요인(층별효용)에서 열세하나, 단지내부요인(건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도)에서 우세함.						
나 ~ 라	0.97	1.20	1.00	1.00	1.164	-
본건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설 등의 접근성 등)에서 열세하나, 단지내부요인(건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도)에서 우세함.						

7. 비준가액

일련번호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)
가	130,000,000	1.00	0.97642	1.117	80.9 / 59.72	192,071,051
나	130,000,000	1.00	0.97642	1.164	64.85 / 59.72	160,443,889
다	130,000,000	1.00	0.97642	1.164	64.85 / 59.72	160,443,889
라	130,000,000	1.00	0.97642	1.164	64.85 / 59.72	160,443,889
비준가액(원)		일련번호 가) 192,000,000, 일련번호 나) ~ 라) 160,000,000				

※ 비준가액 : 유효숫자 넷째자리에서 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 가격참고자료

가. 인근지역 유사부동산의 평가사례

(전라남도 나주시 금천면)

소재지	명칭 및 동, 호수	전유면적 (㎡)	평가총액	단가 (원/전유㎡)	선례 기준시점	평가목적
오강리 2*~**	*층 제*0*호	64.85	157,800,000	2,433,307	2023.02.22	담보

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

나. 인근지역 가격수준

본건 다세대주택 가격은 층별 효용 등 호별요인 등의 차이에 따라 다소 차이가 있으나, 전반적인 가격수준은 아래와 같은 것으로 조사되었음.

용도	층	가격수준 (원/㎡ (전유면적당))	비고
다세대주택	-	약 2,300,000 ~ 2,500,000원/㎡ 내외 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 8

9. 다세대주택의 가격결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 등 인근지역 가격 수준 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

대상		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층 제101호	80.9	192,000,000
나	제3층 제302호	64.85	160,000,000
다	제4층 제401호	64.85	160,000,000
라	제4층 제402호	64.85	160,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호 가) ~ 라)

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 전라남도 나주시 금천면 오강리	표시 250-20	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 전라남도 나주시 금천면 연동길 25-37							
1	전라남도 나주시 금천면 오강리	250-20	과수원			609		
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호		80.9	80.9	192,000,000
				1. 소유권	609 × 114.5862		114.5862	
				대지권	----- 609			
								토지·건물 토 지 : 57,600,000 건 물 : 134,400,000
								배분내역

구분건물감정평가명세표

일련번호 가) ~ 라)

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2.	1동의 건물의 전라남도 나주시 금천면 오강리	표시 250-20	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 전라남도 나주시 금천면 연동길 25-37				1층	109.16		
					2층	157		
					3층	157		
					4층	157		
1	전라남도 나주시 금천면 오강리	250-20	과수원			609		
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호		64.85	64.85	160,000,000
				1. 소유권	609 × 82.4023		82.4023	
				대지권	----- 609			
								토지·건물 토 지 : 48,000,000 건 물 : 112,000,000

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 전라남도 나주시 금천면 오강리 소재 "행정복지센터" 동측 인근에 위치한 다세대주택 제1층 제101호, 제3층 제302호, 제4층 제401호 및 제402호로서 주위는 면소재지내 주택지대임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량접근이 가능하며, 일반적인 대중교통수단 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 중 제1층 제101호 및 제3층 제302호, 제4층 제401호, 402호로서,
외벽 : 적벽돌 마감 등,
내벽 : 벽지, 타일 마감 등,
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

일련번호 가) ~ 라) 다세대주택임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 개별난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기 등이 구비되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

삼각형 평지이며, 공동주택(다세대주택) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로에 접하며, 단지내 출입로가 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

위치도



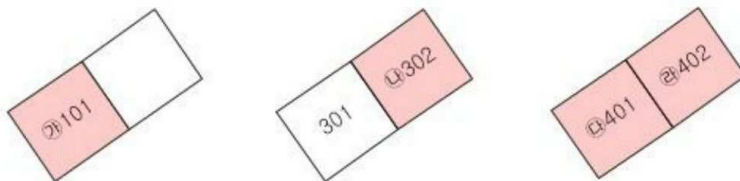
소재지	전라남도 나주시 금천면 오강리 250-20 1층 101호외
-----	----------------------------------

위치도



소재지	전라남도 나주시 금천면 오강리 250-20
-----	-------------------------

호별 배치도



<p>[본건] 제1층 제101호[일련번호 가] 제3층 제302호[일련번호 나] 제4층 제401호[일련번호 다] 제4층 제402호[일련번호 라]</p>
--





)



)



)



)