감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	이준선 소유물건(2026타경641)
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애
감정서 번호	남도26-011

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.

NAMDO 남도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

조 남 철

감정평가액	오억팔천삼백만원정(₩583,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이준선 (2026타경641)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.03	2026.01.30 ~ 2026.02.03	2026.02.03

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	583,000,000 백
	합 계					₩583,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ.감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 운암동 소재 「광주지방기상청」남서측 인근에 위치한 운암동한국아델리움57에듀힐즈 제101동 제16층 제1601호에 대한 광주지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지		광주광역시 북구 운암동 1789 〔도로명주소〕 광주광역시 북구 서암대로 53(운암동)			
건물명, 층, 호수		운암동한국아델리움57에듀힐즈 제101동 제16층 제1601호			
면적	기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권
	1-가	84.9917	25.2493	110.241	27.5652
용 도		구분건물	건물의 사용승인일		2023.06.30

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사완료일인 2026년 02월 03일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.01.30~02.03에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

Ⅲ. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

1) 근거규정

<감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)>

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

<감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) >

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)>
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(2) 본 건에 적용한 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 집합건물로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례 〔출처 : 등기사항전부증명서 등〕

(광주광역시 북구)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(원)	거래시점 사용승인일
#1	운암동 1789	운암동한국아델리움57에듀힐즈 102동	4/40*	107.9988	35.027	722,800,000 (@6,692,666)	2024.01.03 2023.06.30
#2	운암동 1789	운암동한국아델리움57에듀힐즈 102동	3/30*	107.9988	35.027	650,000,000 (@6,018,585)	2023.10.26 2023.06.30

※사례의 상세주소(호수)는 개인정보보호차원에서 생략함.

(2) 비교사례 선정

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 #1 을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

(4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 광주광역시 북구 (아파트) 매매가격지수를 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 기준시점과 가장 가까운 월의 매매가격지수를 연장 추정하여 적용하였음.

구 분		매매가격지수	기준시점/거래시점	비고
본건 기준시점 당시 가격지수		99.0	2026.02.03	1-가
거래시점 당시 가격지수		101.5	2024.01.03	#1
시점수정치	#1	0.97537 (99.0÷101.5)	광주광역시 북구(아파트)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인비교

(가) 개별요인 비교항목

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 #1	대상 (1-가)	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례대비 외부요인 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물요인 대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	1.05	본건은 사례대비 층별효용 등 개별요인 대체로 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 보정없음.
누 계		**1.000**	**1.050**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 시산가격(비준가격)의 산정

일련번호	사례기호	전유면적당 단가(거래금액/전유면적)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	전유면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1-가	#1	6,692,666	1.000	0.97537	1.050	84.9917	582,551,548	583,000,000

Ⅵ. 참고가격자료

1. 인근평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점 / 사용승인일
1	광주광역시 북구 운암동 1789	운암동한국아델리움57에듀힐즈 101동	7/70*	84.9917	27.5652	공매	566,000,000 (@6,659,607)	2024.09.20 / 2023.06.30

※사례의 상세주소(호수)는 개인정보보호차원에서 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 감정평가액결정에 참고한 자료(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가사례 등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액	비 고
구분건물- 1-가	583,000,000	토 지:233,200,000 건 물:349,800,000
감정평가액 (합계)	**₩583,000,000**	-

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	광주광역시 북구 운암동 운암동한국 아델리움57 에듀힐즈 101동 [도로명주소] 광주광역시 북구 서암대로 53 (운암동)	1789	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 16층				
	1. 동소	1789 위 내	대	준주거지역	2,904.5			
1-가				철근콘크리트구조 16층 1601호 소유권 －－－－－ 대지권	84.9917 27.5652 －－－－－ 2,904.5	84.9917 27.5652	583,000,000 **토지 · 건물 배분내역** **토 지 : 233,200,000** **건 물 : 349,800,000**	비준가액
	합 계						**₩583,000,000.-**	
			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 운암동 소재 「광주지방기상청」남서측 인근에 위치한 운암동한국아델리움57에듀힐즈 제101동 제16층 제1601호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택, 학교 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 16층 중 제101동 제16층 제1601호로서,
외 벽: 석재붙임, 콘크리트 위 페인팅 마감 등,
내 벽: 벽지, 타일마감 등,
창 호: 샷시 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

일반적인 급·배수설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(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)

부정형의 공동주택(아파트) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 아스팔트포장도로와 접하는 단지 내 진입도로가 개설되어 있음.
(본건 남동측으로도 도로와 접함.)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 1789 운암동한국아델리움57에듀힐즈 101동 16층 1601호






Adelium

[ ]


Adelium57
101
1-2

[ ]


1601

[ ]