감 정 평 가 서

의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
건 명	최민기 소유물건(2026타경2664)
감정서번호	SI126-0331-001

(주)써브감정평가법인 광주지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 성 일

(주)써브감정평가법인 광주지사 지사장 김 재 호 (서명또는인)

감정평가액	사억이천삼백만원정(₩423,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	경매	
제 출 처	경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최민기 (2026타경2664)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장(전유부, 갑) 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.07	2026.03.31 ~ 2026.04.07	2026.04.07

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	423,000,000 백
합 계					₩423,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
김 재 호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역역시 북구 각화동 소재 '각화초등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물[무등산한국아델리움어반센트럴 제101동 제24층 제2404호]에 대한 광주지방법원 경매13계의 임의경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

소 재 지	광주광역시 북구 각화동 614 도로명주소 : 광주광역시 북구 군왕로 279			
건물명, 동/층/호수	1-가	무등한한국아델리움어반센트럴, 101/24/2404		
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	층수
	대	일반상업지역	3,343.0	지상26층/ 지하2층
	주구조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조	10,308.984	공동주택 (아파트)	2023.05.26.

설비현황	설비	난방설비	냉방설비	공용 위생설비	소방설비	승강기 설비	기타
	형식	○	-	○	○	○	-

기 호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권(㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
1-가	101/24/2404	84.2102	20.8923	105.1025	20.7866	아파트

※ 공용면적은 집합건축물대장상(전유부)상의 주거공용면적의 합계임.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 2026.03.31. ~ 2026.04.07. 가격조사와 실지조사를 병행하였으며, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 07일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고사항

가. 대상 구분건물의 위치확인은 건축물현황도면 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상 구분건물은 이해관계인의 부재로 인하여, 외부조사 및 탐문, 건축물현황도를 기준으로 감정평가하였으니, 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

마. 대상물건의 임대차내역은 “미상”으로 처리하였는바, 경매시 임대차내용에 대한 확인 등 적절한 조치를 취하시기 바랍니다

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 공동주택(아파트)은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명, 동/층/호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	단가 (원/㎡)
ⓐ	각화동 614	무등산한국아델리움 어반센트럴/ ***/**/****	일반상업	84.2102	2026.02.20. 2023.05.26.	423,000,000	5,023,144
	☞	대상물건과 동일한 건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대체로 유사합니다.					
ⓑ	각화동 614	무등산한국아델리움 어반센트럴/ ***/**/****	일반상업	84.2102	2025.10.31. 2023.05.26.	414,000,000	4,916,269
	☞	대상물건과 동일한 건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대체로 유사합니다.					
ⓒ	각화동 614	무등산한국아델리움 어반센트럴/ ***/*/***	일반상업	84.2102	2026.03.22. 2023.05.26.	370,000,000	4,393,767
	☞	대상물건과 동일한 건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대체로 유사합니다.					

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명, 동/층/호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일	평가금액(원)	단가 (원/㎡)
①	각화동 614	무등산한국아델리움 어반센트럴/ ***/*/***	일반상업	84.2102	경매	2025.08.22. 2023.05.26.	395,000,000	4,690,643
	☞	대상물건과 동일한 건물 내에 소재하는 평가사례로서, 대체로 유사합니다.						
②	각화동 614	무등산한국아델리움 어반센트럴/ ***/**/****	일반상업	84.2102	담보	2023.08.21. 2023.05.26.	418,000,000	4,963,769
	☞	대상물건과 동일한 건물 내에 소재하는 평가사례로서, 대체로 유사합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

대 상 물 건 가 치 수 준
인근 유사 규모 아파트의 경우 : 5,000,000원/㎡ 내외

라. 감정평가액의 결정

1) 비교사례의 선정 [거래사례 ⓐ]

소재지	건물명, 동/층/호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	단가 (원/㎡)
각화동 614	무등산한국아델리움 어반센트럴/ ***/**/****	일반상업	84.2102	2026.02.20. / 2023.05.26.	423,000,000	5,023,144

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

ㄴ. 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 광주광역시 북구 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

② 시점수정치 산정

ㄱ. 아파트 매매가격지수(광주광역시 북구)

구분	2025년 12월	2026년 01월	2026년 02월	2026년 03월
매매 가격지수	100.1	100.0	100.0	미고시

ㄴ. 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
광주광역시 (2026.02.20. ~ 2026.04.07.)	100.0/100.0	1.00000

4) 지역요인 비교

대상물건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.000으로 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

- 기호1-가 / 거래사례 ⓐ

구 분	비교항목	세부항목
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)
		획지 · 단지의 여건(경사지, 고저)
	교육 환경	교육시설(유치원,초등학교 등)과의 거리 등 하교의 편리성
		인근교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연 환경	자연환경(조망,경관,풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주 환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설,공해 및 소음 유발시설, 위험 및 혐오 시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드	-
	건물의 규모	총 세대수,건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성 상태
	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 잔존 내용연수, 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
	내부설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무
기타 요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	(단지) 외부요인	(단지) 내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
1-가	ⓐ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(단지) 외부요인		대등함.				
(단지) 내부요인		대등함.				
호별요인		대등함.				
기타요인		대등함.				

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1-가	5,023,144	1.00	1.00000	1.000	1.000	84.2102	422,999,961	423,000,000

※ 비교방식에 의한 산정금액은 상기와 같으나 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 환가성 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 대상 부동산의 가격을 결정하였습니다.

4. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 아파트는 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 환가성 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소 재 지	건물명, 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평 가 액(원)
1-가	광주광역시 북구 각화동 614	무등산한국아델리움 어반센트럴/ 101/24/2404	84.2102	20.7866	423,000,000
합 계		-	84.2102	20.7866	423,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	광주광역시 북구 각화동 [도로명주소] 광주광역시 북구 군왕로 279	614 무등산 한국 아델리움 어반 센트럴 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층				
				지2층 ~ 2층	54.786			각 층 동일면적
				3층 ~ 26층	420.41			각 층 동일면적
1	동소	614	대	일반상업지역	3,343			
1-가				(내) 철근콘크리트구조 24층 2404호	84.2102	84.2102	423,000,000	비준가액 (공용면적 20.8923㎡ 포함)
				1 소유권/ 대지권	20.7866 3,343x------- 3,343	20.7866		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	88,830,000	
						건 물 :	334,170,000	
						건 물 :		
	합 계						**₩423,000,000.-**	
			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 광주광역역시 북구 각화동 소재 '각화초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 아파트지대로서, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상26층/지하2층
건물(사용승인:2023.05.26.)내 제24층 제2404호로서,
- 외벽 : 제물치장 콘크리트위 페인팅, 화강석 붙임 등 마감,
- 창호 : 새시 등 마감임.

(4) 이용상태

본건 기호1-가)는 '아파트'로 이용 중임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 설치되어 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

본건은 '사다리 평지'이며, '아파트' 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측 및 동측으로 노폭 약 15미터 내외의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(2014-10-15)(접합),
중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,
준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 각화동 614 무등산한국아델리움어반센트럴 101동 24층 2404호



위 치 도

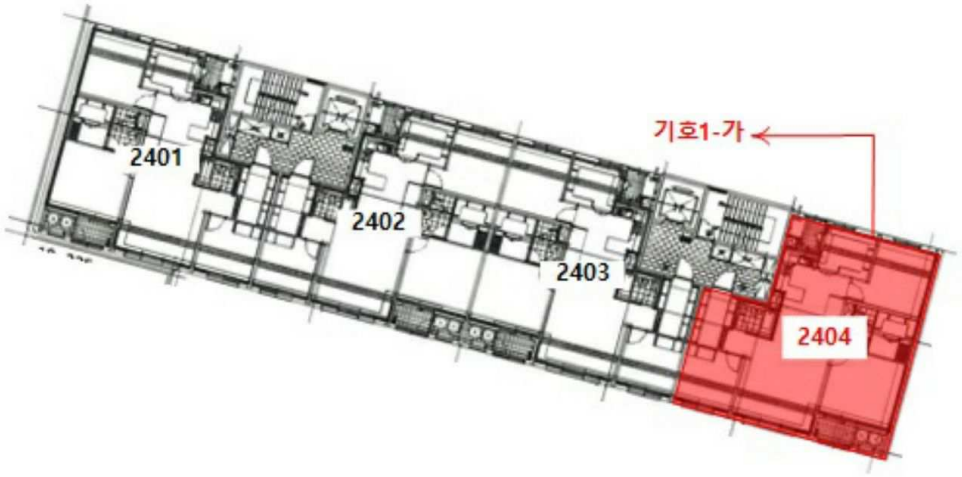
소 재 지	광주광역시 북구 각화동 614 무등산한국아델리움어반센트럴 101동 24층 2404호



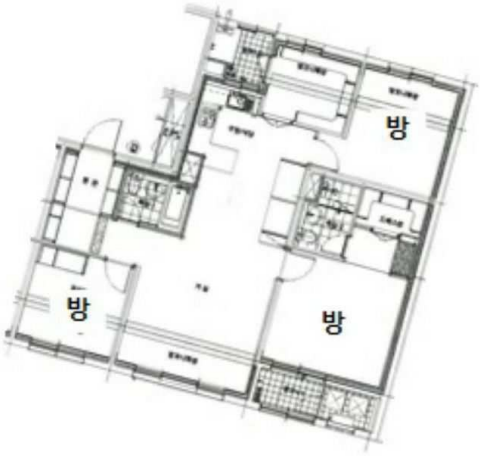
건 물 개 황 도

축척 : No Scale

<호별배치도>



<내부구조도>



<기호1-가 : 광주광역시 북구 각화동 614
무등산 한국아델리움 어반센트럴 제101동 제24층 제2404호,
84.2102㎡(공부상면적기준)>





1-)



1-)