감 정 평 가 서

의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
건 명	김향수 소유물건(2026타경3106)
감정서번호	BY26-3-A11

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.

부윤감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

구 완 민

감정평가액	삼억육천삼백만원정(₩363,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	광주지방법원 경매13계	
소 유 자 (대상업체명)	김향수 (2026타경3106)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.04.06	2026.04.03 ~ 2026.04.06	2026.04.06

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 백	363,000,000
	합 계					₩363,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 북구 운암동 소재 “운암사거리" 남측 인근에 위치하는 아파트에 대한 광주지방법원의 경매를 목적으로 한 감정평가 건임.

Ⅱ. 대상물건 개요 등

1. 대상물건 개요

소재지	광주광역시 북구 운암동 69 [도로명주소] 광주광역시 북구 대자로 55		
건물명, 동, 층, 호수	벽산블루밍메가시티아파트 제305동 제1층 제105호		
용 도	아파트	사용승인일	2008.08.29.
면 적	전유면적(㎡)	집합건축물대장 공용부분면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.7489	46.2271	40.83

※상기 외 사항은 후첨 “구분건물 감정평가요항표”를 참조하시기 바람.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 대상물건에 대한 가격조사완료일인 2026.4.6.로 결정하였음.

3. 가격조사 기간, 실지조사 실시기간 및 내용

본건 가격조사 기간은 2026.4.3.~ 2026.4.6.임. 실지조사일은 2026.4.3.이며, 본건 현황 및 주위 환경 등을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기타 사항

-

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

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

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 적용 법규

본건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였음.

- 구분건물의 평가방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 따른 비준가액 산출

(1) 거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 판단되고 기준시점으로의 시점수정이 가능하며 본건과 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

(출처:등기사항전부증명서)

소재지 지 번	건물명, 동 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
광주광역시 북구 운암동 69	벽산블루밍메가시티 아파트 제30*동 제24층 제240*호	84.7489	40.83	395,000,000	2025.04.15.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함. (1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “광주광역시 북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(기준월: 2026.01 = 100)

구분	가격지수 적용년월	가격지수	시점수정치
본건	2026년 2월	99.99	99.99/101.10 ≒ 0.98902
사례	2025년 3월	101.10	

*본건 가격지수는 2026년 3월 가격지수를 적용하여야 하나 기준시점 현재 발표 이전이므로 2026년 2월 가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

요인 구분	세부항목		격차율 (본건/사례)	비교 내용
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		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,초등학교등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군선호도		
	자연환경	자연환경(조망,경관,풍치등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오 시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	대등함.
	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		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 구분	세부항목		격차율 (본건/사례)	비교 내용
호별 요인	층별 효용		0.93	본건이 층별 효용 등에서 열세함.
	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	1.00	대등함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
격 차 율 누 계			0.930	

(5) 평가액 산출

거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
395,000,000	1.00	0.98902	0.930	$\frac{84.7489}{84.7489}$	363,316,497	363,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 참고자료

1. 본건 단지 내 동일 전유면적 시세

(1) 한국부동산원 시세 (시세기준일: 2026.3.30.)

하한평균가: 350,000,000원, 상한평균가: 395,000,000원

(2) KB 시세 (시세기준일: 2026.04.03.)

하위평균가: 355,000,000원, 상위평균가: 400,000,000원

2. 본건 단지 내 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 지 번	건물명, 동 층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액	기준시점 평가목적
가	광주광역시 북구 운암동 69	벽산블루밍메가시티 아파트 제30*동 제15층 제150*호	84.8269	396,000,000	2025.09.05. 경매
나	광주광역시 북구 운암동 69	벽산블루밍메가시티 아파트 제30*동 제16층 제160*호	84.8269	396,000,000	2025.04.14. 담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

기호	소재지 지 번	건물명, 동 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	광주광역시 북구 운암동 69	벽산블루밍메가시티 아파트 제305동 제1층 제105호	84.7489	40.83	363,000,000

2. 결정의견

제반 평가자료와 평가목적 등을 종합적으로 검토하여 볼 때 앞서 거래사례비교법에 의거 산정된 비준가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 본건에 대한 감정평가액으로 결정함.

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
	광주광역시 북구 운암동 [도로명주소] 광주광역시 북구 대자로 55	69 벽산 블루밍 메가시티 아파트	아파트, 보육, 문고, 경로당	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 26층				
				0층	345.687			
				0층	144.3107			
				1층	742.9451			
				2층	826.7814			
				3층	826.7814			
				4층	826.7814			
				5층	826.7814			
				6층	826.7814			
				7층	826.7814			
				8층	826.7814			
				9층	826.7814			
				10층	826.7814			
				11층	826.7814			
				12층	826.7814			
				13층	826.7814			
				14층	826.7814			
				15층	826.7814			
				16층	826.7814			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
				17층	826.7814			
				18층	826.7814			
				29층	826.7814			
				20층	826.7814			
				21층	826.7814			
				22층	826.7814			
				23층	826.7814			
				24층	730.6948			
				25층	730.6948			
				26층	507.0462			
(1)	동소	69	대	제3종일반주거지역	49,138			
				(내)				
1				제1층 제105호				
				철근콘크리트구조	84.7489	84.7489	363,000,000	
				(1)소유권대지권	49,138분의 40.83	40.83		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	145,200,000	
						건 물 :	217,800,000	
	합 계						**₩363,000,000.-**	
				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 "운암사거리" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 단독주택 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 간선도로 등이 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 26층 건물 내 제1층 제105호로서,
외벽: 페인팅 마감 등.
내벽: 벽지도배, 타일 붙임 등 마감.
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

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

본건 단지 남측 및 북서측으로 접한 외곽 공도를 통하여 본건 단지로의 차량 출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구(사업완료지구)<토지구획정리사업법>, 전통상업보존구역(유통산업발전법).

(9) 공부와의 차이

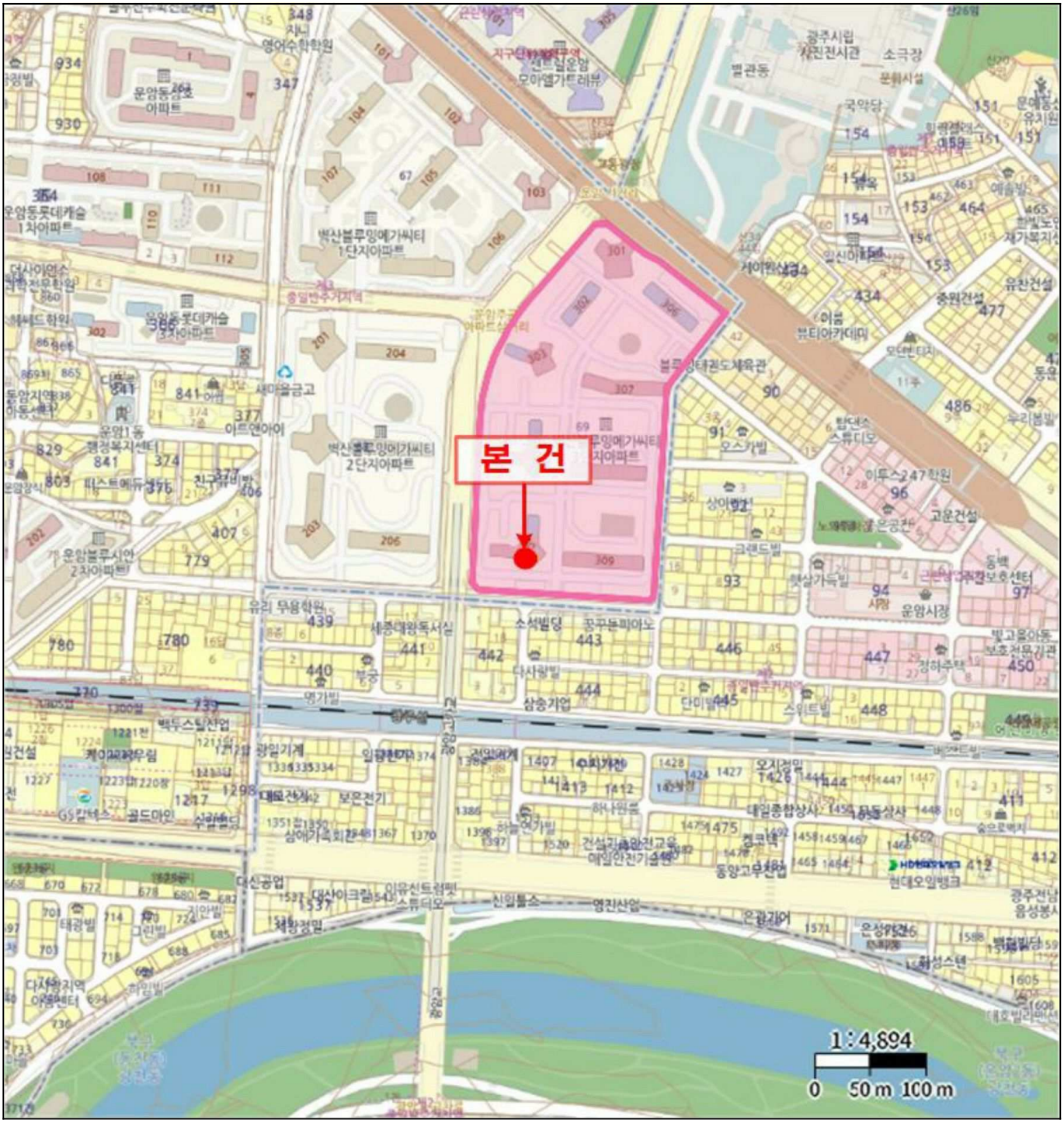
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

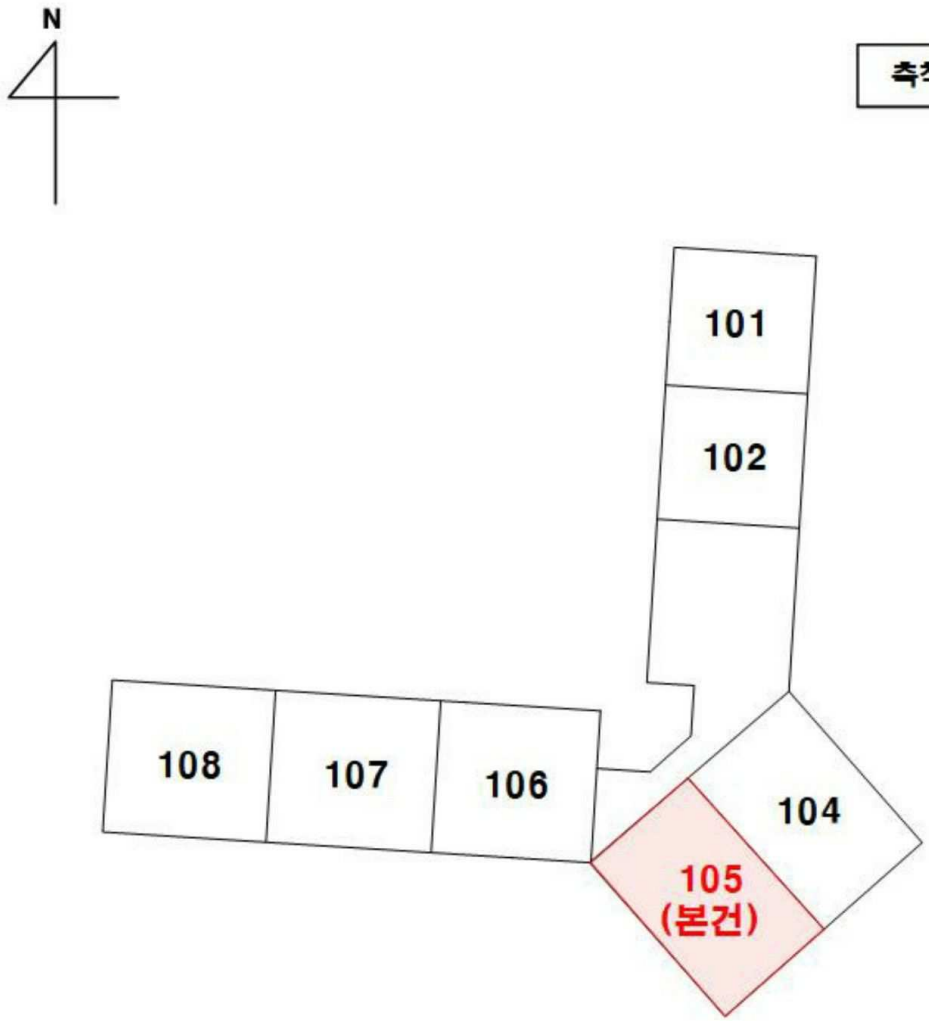
임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 69 벽산블루밍메가씨티아파트 제305동 제1층 제105호



호 별 배 치 도



(본건) 광주광역시 북구 운암동 69 벽산블루밍메가씨티아파트
[도로명주소] 광주광역시 북구 대자로 55
제305동 제1층 제105호

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



공동출입구 전경



본건 출입문 전경

사 진 용 지



본건 단지 전경