감 정 평 가 서

건 명	김명재 외 1명 소유물건(2026타경31102)
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정서번호	2604-02-1401

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.

플러스감정평가사사무소

TEL. 062-672-8089 FAX. 062-672-8098

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 병 용

감정평가액	삼억이천팔백만원정(₩328,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김명재 외 1명 (2026타경31102)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.16	2026.04.14 ~ 2026.04.16	2026.04.16

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	일괄 백	328,000,000 여
	합 계					₩328,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 북구 임동에 소재하는 아파트에 대한 경매 진행을 위한 시가 산정 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026. 04. 16.자를 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 '명세표'에 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표시하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지			광주광역시 북구 임동 104-7		
건물명			한국아델리움		
용도			아파트	사용승인일	2025. 08. 23.
번호	동	층/호	전유면적(㎡)	주거공유면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	103	20/2004	84.8212	34.3053	43.816

3. 거래사례의 선정

본건과 동일단지에 위치하며, 규모, 향 등 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례 A)를 선정함.

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
A	임동	한국 아델리움	102/70*	84.8212	43.816	338,000,000	3,984,853	2026.01.16
B	임동	한국 아델리움	103/90*	84.8212	43.816	329,000,000	3,878,747	2025.09.27
C	임동	한국 아델리움	101/150*	84.8212	43.816	350,000,000	4,126,327	2025.09.06
D	임동	한국 아델리움	101/70*	84.8212	43.816	353,000,000	4,161,695	2025.04.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정치의 산정

본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사.발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 아파트매매가격지수를 활용하여 시정수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

[북구]

구 분	가격지수					비고
거래사례의 거래시점(2025년 12월)	100.1					
대상물건의 기준시점(2026년 3월)	100.0					
시점수정치:기준시점 지수/거래시점 지수	100	/	100.1	≒	0.99900	

6. 개별요인 비교치의 산정

구분			비교치	비교 사유
요인구분	비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	동일 단지에 위치하여 유사함.
		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

(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드	1.00	동일 단지에 위치하여 유사함.
	건물의 구조	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유뮤		
		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		
		주민동의시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용 등	층별.향별 효용	0.97	층별효용에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단의로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공동시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	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)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	유사함.
	행정적 규제	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
비교치계	'외부 × 내부 × 호별 × 기타		0.97	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

본건	사례	거래금액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교치	산출가액 (원)	적용가액 (원)
1	A	338,000,000	1.00	0.99900	0.97	327,532,140	328,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 국민은행 매매시세]

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	하위평균가 (원)	일반평균가 (원)	상위평균가 (원)	시세갱신일
-	임동	한국 아델리움	84.8212	310,000,000	330,000,000	340,000,000	2026.04.10

2. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (㎡)	기준시점
가	임동	한국 아델리움	84.8212	84.8212	43.816	308,000,000	3,631,168	2024.08.11
나	임동	한국 아델리움	84.8212	84.8212	43.816	330,000,000	3,890,537	2023.11.15

3. 인근 유사부동산의 방매 호가

[출처 : 사랑방 신문]

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	최저 (원)	평균 (원)	최고 (원)	시세갱신일
-	임동	한국 아델리움	84.8212	360,000,000	370,000,000	370,000,000	2026.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례, 방매 호가)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 감정평가액으로 결정함.

번호	동	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	103	20/2004	84.8212	43.816	328,000,000

끝.

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 임동 한국아델리움 103동 [도로명주소] 광주광역시 북구 천변우로 79번길 77	104-7	아파트	철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 20층 1층 ~ 20층	 470.218 ~ 470.218			
	1 광주광역시 북구 임동 (내)	104-7	대	제2종일반주거	15,352			
				20층2004호 철근콘크리트 벽식조	84.8212	일괄	328,000,000	
				1. 소유권 ------ 대지권	43.816 -------- 15,352			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**131,200,000**	
						건 물 :	**196,800,000**	
	합 계						**₩328,000,000.-**	
			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 임동 소재 '한국아델리움 1차' 103동 내에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 단독주택, 야구장 건축중인 대규모 부지 등임.

(2) 교통상황

본건 단지 북동측 인근에 주요 간선도로가 통과하여 대체로 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 20층 건물 중 20층 2004호(남동향, 계단식)로서,
외벽 : 시멘몰탈페인트 마감.
내벽 : 벽지, 타일 등 마감.
창호 : 샤시임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급수설비, 난방설비, 소화전설비, 엘리베이터 등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 가로장방형으로 아파트 건부지로 이용중임.

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

단지 동측 및 북측으로 진출입로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

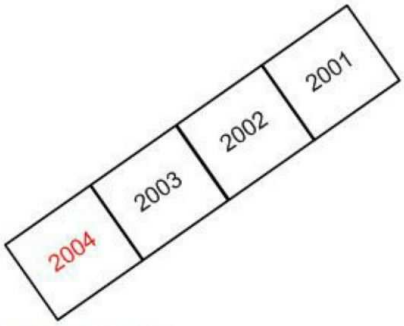
위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 임동 104-7 한국아델리움 103동 20층 2004호

위 치 도



S: No Scale



103동 20층 2004호

※ 상기 호별 배치도는 개별 위치 특정을 위한 개략적 형상이므로 실제와는 상세 형상이 다르니 유의하시기 바람.


30
안동1단지
한국아델리움


본건
103

-


103

-


시험발브실
2004
소
화
전
수