감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	김하윤 소유물건(2026타경31203)
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현
감정평가서 번호	m8-267050401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인 호남지사

A 광주광역시 북구 우치로 250 301호

T 062-401-1369 F 062-401-1361

m8-267050401

[구분건물] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 호남지사 (인) 감 정 평 가 사 김 황 수 (인)

지사장 김황수

감정평가액	이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김하윤 (2026타경31203)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 05. 12	2026. 05. 04 ~ 2026. 05. 12	2026. 05. 12

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	223,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					**₩223,000,000.-**

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 이 해 룡 (인)

주|명문감정평가법인

m8-267050401

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	루멘하임 제102동 제17층 제1703호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	전라남도 나주시 빛가람동 [도로명주소] 전라남도 나주시 그린로 328	325 루멘하임 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 20층 지1층 1층 ~ 20층 각	506.1794 441.8328			
1	상동	325	대	제3종 일반주거지역 (내)	60,387.8			
1-(가)				철근콘크리트구조 제17층 제1703호	84.9826	84.9826	223,000,000	비준가액
					63.3164			
				1. 소유권 대지권	60,387.8x---- 60,387.8	63.3164		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	66,900,000	
						건 물:	156,100,000	
	합 계						**₩223,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 전라남도 나주시 빛가람동 소재 "빛가람혁신도시 체육공원" 남측 인근에 위치하는 집합건물(루멘하임 제102동 제17층 제1703호)으로서, 광주지방법원 경매10계의 경매(2026타경31203) 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2026년 5월 4일 ~ 2026년 5월 12일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 5월 12일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「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 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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.

■ 「감정평가실무기준」 610-3.1.3 (구분소유 부동산의 감정평가방법)

① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.

③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익환원법

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

8. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

9. 그 밖의 사항

(1) 본건의 내부이용상황 등은 현장조사시 폐문 등으로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

(2) 임대관계 미상임.

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 건물 개요

소재지 도로명주소	전라남도 나주시 빛가람동 325 [도로명주소]전라남도 나주시 그린로 328				
건물명, 동	루멘하임 제102동				
건물의 개황	주용도	층수		주구조/지붕	사용승인일
		지하	지상		
	공동주택(아파트)	1	20	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕	2015.10.16

2. 감정평가 대상물건 개요

일련 번호	층/호	용도	건물면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	비고
			전유	공용	합계		
1-(가)	17/1703	아파트	84.9826	32.0881	117.0707	63.3164	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출과정

1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

---

2 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	빛가람동 325	루멘하임	102/9/90*	84.9826	218,000,000 @2,565,231	2026.03.18
						2015.10.16
#2	빛가람동 325	루멘하임	103/19/190*	84.9826	228,000,000 @2,682,902	2026.04.02
						2015.10.16

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원))

(2) 비교 거래사례 선정

■ 비교사례 선정 및 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

본건 일련번호	비교사례 선정
1-(가)	거래사례 #1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	빛가람동 325	루멘하임	102/9/90*	84.9826	218,000,000 @2,565,231	2026.03.18 2015.10.16

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

4. 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

대상물건은 아파트로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 "아파트 매매가격지수 (전남)"를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

구분	대상 기준시점 / 사례 거래시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
대상	2026.05.12	2026.03	100.0	1.00000
거래사례	2026.03.18	2026.02	100.0	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용하여 연장사정함.

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 일련번호 1-(가) / 비교사례 #1]

구분			격차율	비고
조건	비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성),		
		자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
		거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 총 세대수, 건물의 최고 층수	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	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 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	효용	층별 효용	1.02	본건은 사례대비 층별요인에서 우세함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.020	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유 면적(㎡)	비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)		
1-(가)	84.9826	2,565,231	1.000	1.00000	1.020	2,620,000	222,654,412	223,000,000

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원) 전유단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
ⓐ	빛가람동 325	루멘하임	109/17/170*	84.9826	법원경매	206,000,000 @2,424,100	2025.06.30 / 2015.10.16
ⓑ	빛가람동 325	루멘하임	107/12/120*	84.9826	시가참고	220,000,000 @2,588,844	2025.11.12 / 2015.10.16

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	가격수준 (원/전유면적㎡)	기타
본건 단지 기준	2,400,000 ~ 2,800,000	-

(출처 : 인근 부동산)

3. 경매 동향

용도별	전남 나주시 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	5,531,000,000	4,221,916,510	76.3	82	23	28.0

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

평가 대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1-(가)	제102동 제17층 제1703호	84.9826	63.3164	223,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 거래사례, 평가사례, 부동산 탐문조사 등에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료에 의해 적절히 지지되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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

전라남도 나주시 빛가람동 소재 "빛가람혁신도시 체육공원" 남측 인근에 위치하며, 주위환경은 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 지하1/지상20층 건물중 제102동 제17층 제1703호로서,
-외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
-창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로, 아파트 부지임.

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

남서측으로 왕복 4차선의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2015-03-27)(접합),
가축사육제한구역(모든가축제한구역_빛가람동1,500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-15)(전라남도나주교육지원청 고시 제2017-6호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-15)(전라남도나주교육지원청 고시 제2017-6호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>임.

(9) 공부와의 차이

-.

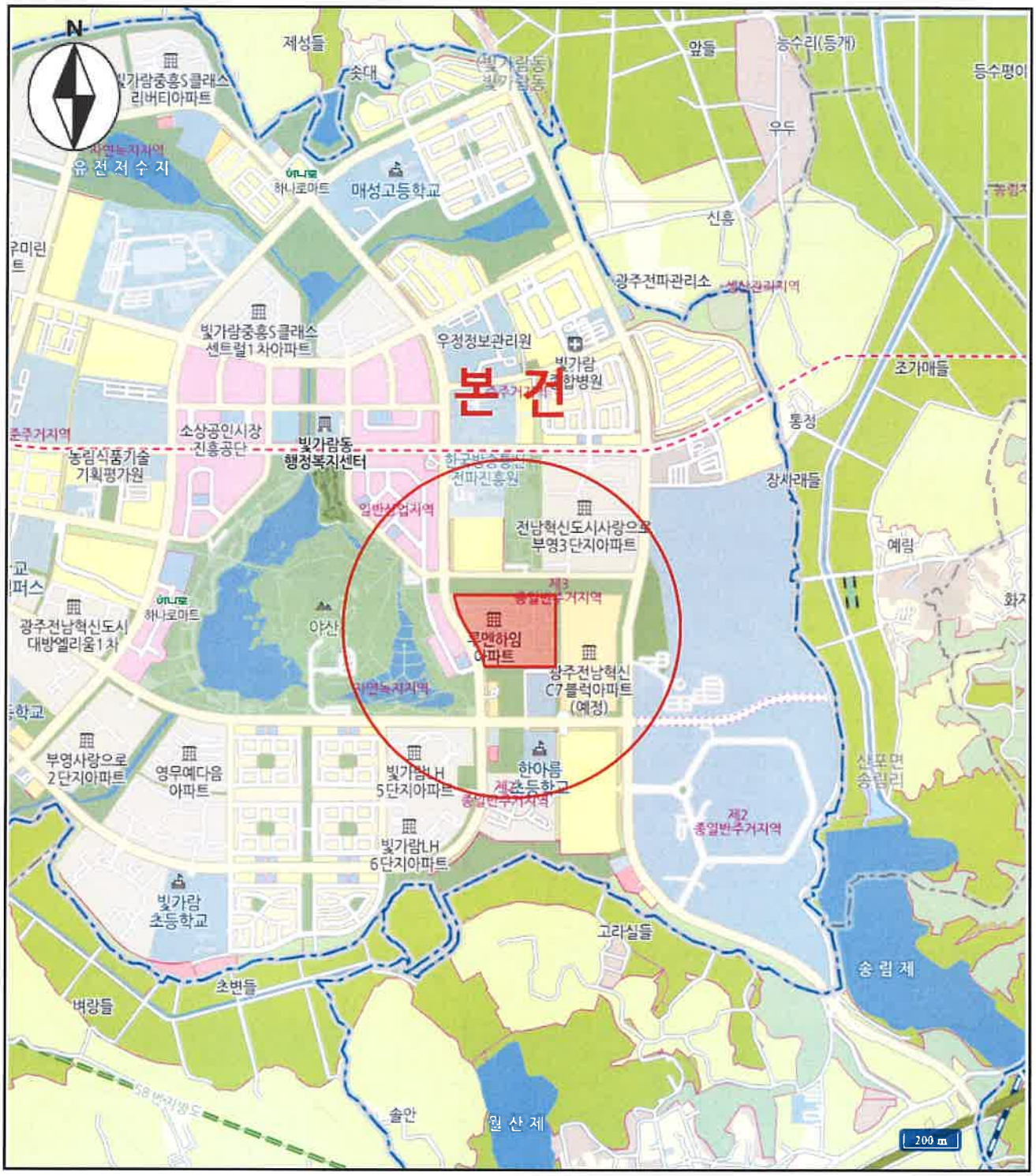
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

m8-267050401

광 역 위 치 도

소 재 지	전라남도 나주시 빛가람동 325 루멘하임 제102동 제17층 제1703호



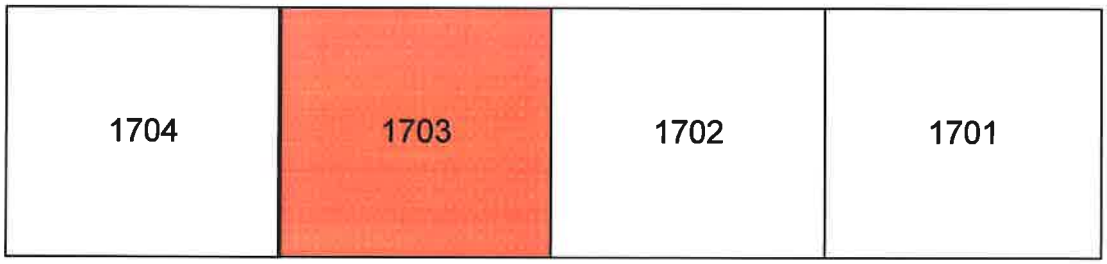
호 별 배 치 도

N

S

전라남도 나주시 빛가람동 325 루멘하임

S=1/no scale



[본건 : 제 102동 제17층 제1703호]

사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 전경



주출입구 -지상층



주출입구 -지하층

사 진 용 지



주출입구 -지하층



지하주차장



일련번호 1-(가)



인접도로