감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	한아름개발 주식회사 소유물건 나주시 송월동1514, 608호 외 (2026타경31271)
의 뢰 인:	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정평가서번호:	동화 6040591

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.

동화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 형 모

감정평가액	사억오백만원정(₩405,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	한아름개발 주식회사 (2026타경31271)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.30	2026.04.23 ~ 2026.04.30	2026.05.01

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	3 이	아파트	3 하	- 여	405,000,000 백
	합 계					₩405,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 본건은 광주지방법원 경매(2026타경31271) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조(시장가치기준원칙) 제1항의 시장가치를 기준으로 평가함.
- 별도의 감정평가조건 : 없음.

3. 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.04.30. 로 함.

4. 감정평가방법

"감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과
그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함 .

5. 그 밖의 사항

--.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

< 대상물건의 개요 >

소 재 지	전라남도 나주시 송월동 1514번지		
건물명 층, 호수	도나우타운이안애아파트 기호 1 - 6층 608호 기호 2 - 7층 703호 기호 3 - 12층 1203호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2015.02.06
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	기호 1 - 59.9757 기호 2, 3 - 59.4739	기호 1 - 43.5892 기호 2, 3 - 41.8352	기호 1 - 27.5278 기호 2, 3 - 27.2975

*공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)상의 공용부분의 '구분 주'란의 합계임.

1. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 평가 및 거래사례 (출처 ; 감정평가정보체계)

사례	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	사례시점 사용승인일
#1	같은 곳	9층 9**호	59.4739	27.2975	140,000	거래 [2024.04.중순] 2015.02.06
#2	같은 곳	6층 6**호	59.4739	27.2975	136,000	공매 [2026.01.하순] 2015.02.06
#3	같은 곳	5층 5**호	59.4739	27.2975	136,000	경매 [2025.09.하순] 2015.02.06
#4	같은 곳	8층 8**호	59.4739	27.2975	140,000	거래 [2024.03.중순] 2015.02.06

(2) 비교사례의 선정

같은 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 (사례 #1)를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

대상물건이 소재하고 있는 나주시 아파트매매 가격지수를 적용함.
2026년 4월 이후의 가격지수가 미고시되어, 2026년 3월 가격지수를 연장적용함.
시점수정치 ≒ 기준시점지수 / 거래시점지수

집합건물 시점수정지수 : 0.97854 (2024.04.11. ~ 2026.04.30)
(100.3) (102.5)

5. 가치형성 요인비교

조 건	항 목	격차율		비 고
		사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 동일
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도,전용율	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 건물요인은 동일
개별적요인	층별, 위치별 차이, 용도 등의 유무 및 면적의 대소, 주차장의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소	1.00	기호 1 ; 0.95 기호 2 ; 1.00 기호 3 ; 1.00	사례와 대상의 층별, 위치별 차이 등 개별적요인은 기호 1은 열세하고 기호 2와 3은 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등/유사/우세/열세함.
누 계		기호 1 - 0.95 기호 2 - 1.00 기호 3 - 1.00		기호 1호는 평면도가 기형임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

기호	사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	비준가격(원)
1	#1: 140,000,000	1.00	0.97854	0.95	59.9757 /59.4739	131,243,901
2, 3	#1: 140,000,000	1.00	0.97854	1.00	59.4739 /59.4739	136,995,600

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	135,000,000 원 내외 수준

2. 공동주택가격 : 기호 1- 80,200,000원 기호 2- 82,400,000원 기호 3- 82,400,000원

Ⅳ.감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 - **기호 1: 131,000,000원 기호 2: 137,000,000원 기호 3: 137,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 분석 등)에 의해 평가 및 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 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
1~3 공통	[1동의 건물의	표시]						
	전라남도 나주시 송월동	1514	도나우타운 이안애 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 공동주택				
	[도로명주소 : 전라남도 나주시 나주로 83-19]			지하1층	1,832.1126			
				1층	238.715			
				2층 ~ 7층 각 층	627.5021			
				8층	626.6896			
				9층	625.7296			
				10층	621.7059			
				11층	560.4916			
				12층	555.1716			
				13층 ~ 14층 각 층	156.1072			
1		*전유부분 6층	건물의 608호	표시 철근콘크리트구조	59.9757	59.9757	131,000,000	대지; 32,750,000원 건물; 98,250,000원
	상동	*대지권의 1514	목적인 대	토지의 표시 ; 3종일주	2,454.1			
		*대지권의	종류 ;	소유권				
		*대지권의	비율 ;		× 27.5278 / 2,454.1	27.5278		

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
2		*전유부분 7층	건물의 703호	표시 철근콘크리트구조	59.4739	59.4739	137,000,000	대지; 34,250,000원 건물; 102,750,000 원
	상동	*대지권의 1514	목적인 대	토지의 표시 ; 3종일주	2,454.1			
		*대지권의	종류 ;	소유권				
		*대지권의	비율 ;		× 27.2975 / 2,454.1	27.2975		
3		*전유부분 12층	건물의 1203	표시 철근콘크리트구조	59.4739	59.4739	137,000,000	대지; 34,250,000원 건물; 102,750,000 원
	상동	*대지권의 1514	목적인 대	토지의 표시 ; 3종일주	2,454.1			
		*대지권의	종류 ;	소유권				
		*대지권의	비율 ;		× 27.2975 / 2,454.1	27.2975		
	합 계						**₩405,000,000.-**	
			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

대상물건은 나주시 송월동 소재 '광주지방법원 나주시법원' 북측 인근에 소재하는 '도나우타운이안애아파트' 내에 위치하며, 인근은 아파트단지, 관공서 및 학교 등이 혼재하여 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

차량접근이 편리하며 기간도로와 접하여 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층, 지상14층 건 중 6층 608호(기호1), 7층 703호(기호2), 12층 1203호(기호3)로서 계단식임.
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 도배지 등 내장재 마감 등,
창호 : 새시창틀 유리창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소방설비, 승강기설비 및 주차장 등이 되어있음.

(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 평지로서 아파트 1동의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측에서 왕복 4차로의 아스팔트 포장도로 및 동측으로 소폭의 일방통행로가 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(접합), 중로1류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 비행안전제3구역, 배수구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--.

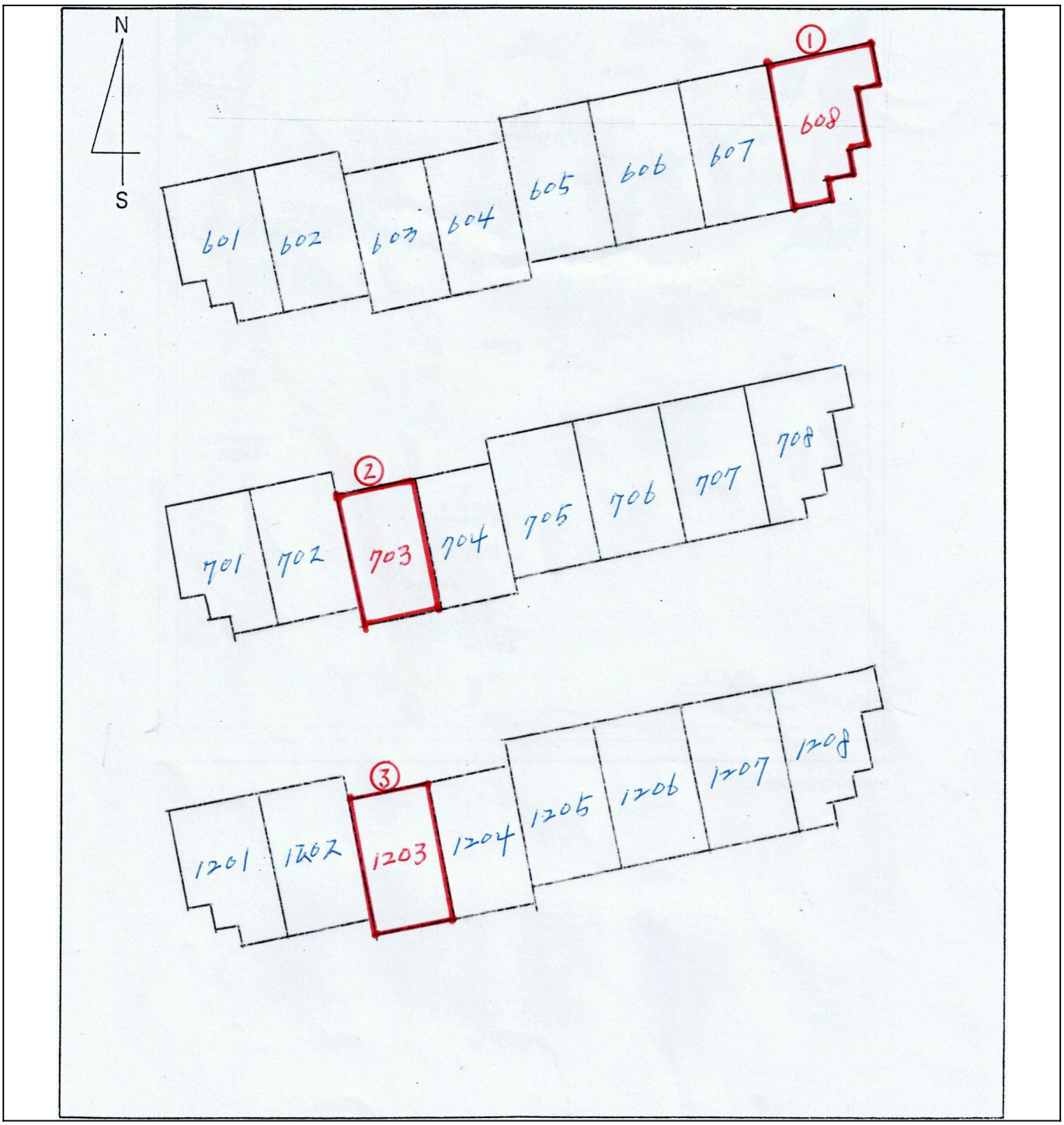
위 치 도

소 재 지	전라남도 나주시 송월동 1514 도나우타운이안애아파트



위 치 도

소 재 지	기호1호 6층, 2호 7층, 3호 12층 호별배치도




DONAU TOWN


DONAU TOWN


나주로
Naju-ro
83-19


7-8



1



2, 3



2



3