감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	최미화 소유물건
평가서번호	가온 2605-14-29001
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
의 뢰 번 호	2026타경31708

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

광 주 전 남 지 사

TEL:(062) 250-9900 FAX:(062) 250-9901

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2605-14-29001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 창 현 (인)

|주|가온감정평가법인 광주전남지사 지사장 이 의 권 (서명 또는 인)

감정평가액	**일억구천칠백만원정 (₩197,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	최미화 (2026타경31708)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.06.01	2026.06.01	2026.06.01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물 이하여백	1세대	-	197,000,000
	합 계					₩197,000,000.-

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)

본 감정평가서는 본사 심사위원회 인증을 거치지않았으므로 유효하지 않습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 동구 운림동	583 제103동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 11층				
	[도로명주소] 광주광역시 동구 운림길 71			1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 지하실	790.88 767.36 767.36 767.36 767.36 767.36 767.36 767.36 767.36 767.36 767.36 774.2			
1	광주광역시 동구 운림동	583	대		11,530			
				(내)				
가	"	"		철근콘크리트조 제2층 제203호	84.7	84.7	197,000,000	(비준가액 공용면적
					41.2			24.7976㎡
				1소유권대지권	-----	41.2		포함)
					11,530			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	118,200,000	
						건 물:	78,800,000	
	합 계						₩197,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 동구 운림동 소재 <운림중학교> 북동측 인근에 접하여 위치하는 부동산(구분건물)으로, 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

<table>
<tr><td>소재지
(도로명
주소)</td><td colspan="5">광주광역시 동구 운림동 583
(광주광역시 동구 운림길 71 (운림동)</td></tr>
<tr><td>건물명·동</td><td colspan="5">라인아파트 제103동</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="3">아파트</td><td colspan="2" rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>제3종일반주거지역</td><td>지목</td><td>대</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td>철근콘크리트조</td><td>사용승인일</td><td>1991.03.29</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물규모</td><td>동수</td><td>층수</td><td>호</td></tr>
<tr><td>4</td><td>지하1/지상11</td><td>88</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td>대지면적</td><td colspan="2">연면적</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">9,238.68</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="3">-</td></tr>
</table>

2.2 대상개요

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	103	2/203	84.7	24.7976	109.4976	41.2	77.35	아파트	아파트
합계			84.7	24.7976	109.4976	41.2	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.06.01일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.06.01일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(아파트) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 기타사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	운림동 583	000/0/000	84.97	112.0789	2,353,772	200,000,000	2025.12.04 (1991.03.29)
2	운림동 583	000/0/000	84.97	112.0789	2,349,064	199,600,000	2025.07.04 (1991.03.29)
3	운림동 583	000/0/000	84.7	109.4976	2,479,339	210,000,000	2024.11.18 (1991.03.29)

2.2 인근감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)	감정평가목적
1	운림동 588 무등스위트맨션	000/0/000	84.95	2,389,641	203,000,000	2026.04.16 (1995.02.18)	법원경매
2	운림동 597 무등파크맨션	-/0/000	84.91	1,978,566	168,000,000	2026.05.11 (1992.05.23)	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
아파트	2,100,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	전유면적 기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사 아파트의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2.4 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	광주 동구		운림동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	집합건물/아파트	80.72	40	0	0
최근 6개월간 평균	집합건물/아파트	80.21	23	0	0
최근 3개월간 평균	집합건물/아파트	81.07	13	0	0

※ 기준통계기간은 2025.06.01 ~ 2026.05.31 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 아파트로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	운림동 583	000/0/000	84.97	112.0789	2,353,772	200,000,000	2025.12.04 (1991.03.29)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

- 매매가격지수(아파트, 광주 동구) - 거래사례#1

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2025.11	2026.04	변동률(%)	비고
99.8	98.9	99.0	0.99098

※ 해당 월 지수 미고시된 경우, 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

- 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 아파트로서 대상부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음.(0.99098)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

<주거용>

구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건 기호(가)는 거래사례와 단지 외부요인에서 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, 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		
단지 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건 기호(가)는 거래사례와 단지 내부요인에서 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		
호별요인	층별 효용	-	1.00	본건 기호(가)는 거래사례와 단지 호별요인에서 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
	향별 효용	공용시설·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	본건 기호(가)는 거래사례와 비교하여 기타요인에서 대등함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	동/층/호수						
가	103/2/203	2,353,772	1.000	0.99098	1.000	2,330,000	197,351,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
가	103/2/203	84.7	109.4976	2,330,000	197,351,000	197,000,000
합계						197,000,000

III. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/층/호수				
가	103/2/203	84.7	109.4976	2,330,000	197,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

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 동구 운림동 소재 '운림중학교' 북동측 인근에 위치하며,
본건 주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스승강장이 소재함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상11층건 중 (사용승인일 : 1991.03.29)
제103동 제2층 제203호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅마감 등,
내벽 : 벽지마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

4. 이용상태

본건 기호(가)는 기준시점 현재 아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 구비되어 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 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 사다리형의 형상으로서 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건은 서측으로 노폭 약 10미터, 남측으로 왕복 2차선 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

-

9. 공부와의 차이

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

위치도 및 호별배치도

N

S

소 재 지	광주광역시 동구 운림동 583번지 소재 (동구 운림길 71)



호별배치도

201	202	203	204	205	206	207	208

本 件 : 라인1차아파트 제103동 제2층 제203호

사 진 용 지



본건 동



본건 출입구



본건