감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 유한회사 와이지개발 소유물건(2026타경31879)

의 뢰 인 : 광주지방법원
사법보좌관 조미애

감정서번호 : 2606-41-19001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

밝은감정평가사사무소

TEL. 062-574-7075　　FAX. 062-574-7076

2606-41-19001

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
김창현 (인)

감정평가액	**이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가 목적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유한회사 와이지개발 (2026타경31879)	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. 06. 23	2026. 06. 22	2026. 06. 23

평가내용	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	아파트	1세대	-	203,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩203,000,000.-

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

2606-41-19001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	수하임아파트 제101동 제2층 제204호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	광주광역시 북구 운암동 [도로명주소] 광주광역시 북구 서강로 174	1769 수하임 아파트 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층				
				지1층	2,105.302			
				1층	107.464			
				2층	351.8347			
				3층	334.3547			
				4층	397.4887			
				5층	397.4887			
				6층	397.4887			
				7층	397.4887			
				8층	397.4887			
				9층	397.4887			
				10층	397.4887			
				11층	397.4887			
				12층	397.4887			
				13층	397.4887			
				14층	397.4887			
				15층	397.4887			
				16층	397.4887			
				17층	397.4887			
				18층	310.136			
				19층	310.136			
			부속건물	2층	13.86			
1	상동	1769	대	제3종 일반주거지역	2,799.1			

2606-41-19001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	수하임아파트 제101동 제2층 제204호

일련번호	소재지	지 번	지목 용도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	58.0093	58.0093	203,000,000	비준가액
				1. 소유권	32.5045			
				------	2,799.1 x---	32.5045		
				대지권	2,799.1			
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	81,200,000	
						건 물:	121,800,000	
	합 계						₩203,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 운암동 소재 '경양초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '수하임아파트' 제101동 제2층 제204호에 대한 광주지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 6월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026년 6월 22일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치확인은 현관문에 부착된 호별 식별번호 및 건축물 현황도면 등을 기준으로 하였으며, 내부구조 및 관리상태 등은 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 조사하지 못하여 일반적인 이용상태를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	광주광역시 북구 운암동 1769 수하임아파트 제101동 제2층 제204호
도로명주소	광주광역시 북구 서강로 174 (운암동)



주용도	공동주택(아파트) 86세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2017.04.26	
건물규모	층수	지하 1층/지상 19층
	연면적	9,097.9292 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	101동/2층/204호	아파트	58.0093	47.4957	105.505	32.5045	54.98
합계 (1개호)			58.0093	47.4957	105.505	32.5045	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
  1. 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  2. 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
  3. 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

- 본건 집합건물(아파트)은「감정평가에 관한 규칙」「감정평가에 관한 규칙」제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

- 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	운암동 1769	101/12/120*	공동주택 (아파트)	58.0093	105.505	210,500,000 (@3,628,000)	2025.06.24 (2017.04.26)	-
#2	운암동 1769	101/4/40*	공동주택 (아파트)	58.0093	105.505	202,000,000 (@3,482,000)	2025.06.24 (2017.04.26)	-
#3	운암동 1769	101/8/80*	공동주택 (아파트)	58.0093	105.505	210,500,000 (@3,628,000)	2025.01.15 (2017.04.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">광주
북구
아파트</td><td rowspan="4">-1.688%
(0.98312)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.06.24/
2026.06.23</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.05</td><td>100.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.05</td><td>99.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.0 - 100.7) / 100.7
≒ 0.98312</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 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 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 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 및상태		
	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	-	0.98	본건은 사례대비 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)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련 번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
(1)	101/2 /204	58.0093	#1	3,628,000	1.000	0.98312	0.980	3,500,000	203,032,550	203,000,000
합계		58.0093	-	-	-	-	-	-	-	203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
수하임아파트	아파트지대	중로한면	3,400,000-3,600,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	운암동 1769 101/3/30*	공동주택 (아파트)	58.0093	105.505	207,000,000 (@3,568,000)	2026.03.23 (2017.04.26)	법원경매
(2)	운암동 1769 101/19/190*	공동주택 (아파트)	58.0093	105.505	209,000,000 (@3,602,000)	2026.05.11 (2017.04.26)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	광주 북구 2025년 06월 ~ 2026년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	36,188,600,000	29,062,696,729	80.3	469	150	32.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제101동 제2층 제204호	58.0093	32.5045	203,000,000
합계		58.0093	32.5045	203,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 북구 운암동 소재 '경양초등학교' 북동측 인근에 위치하는 수하임아파트 제101동 제2층 내에 소재하며, 주위는 아파트 단지 및 단독주택, 소규모 점포 등으로 형성되어 있는 지역으로서, 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하고 있어 대중교통 사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상19층 건물 중 제2층 제204호(남동향, 계단식)로서,(사용승인일 : 2017.04.26)
외벽 : 모르타르 위 페인팅 등,
내벽 : 벽지 및 몰딩, 타일마감 등,
바닥 : 강화마루 및 타일마감 등,
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 부정형 평지로서, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 20m 정도의 아스팔트 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-08-01)
<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

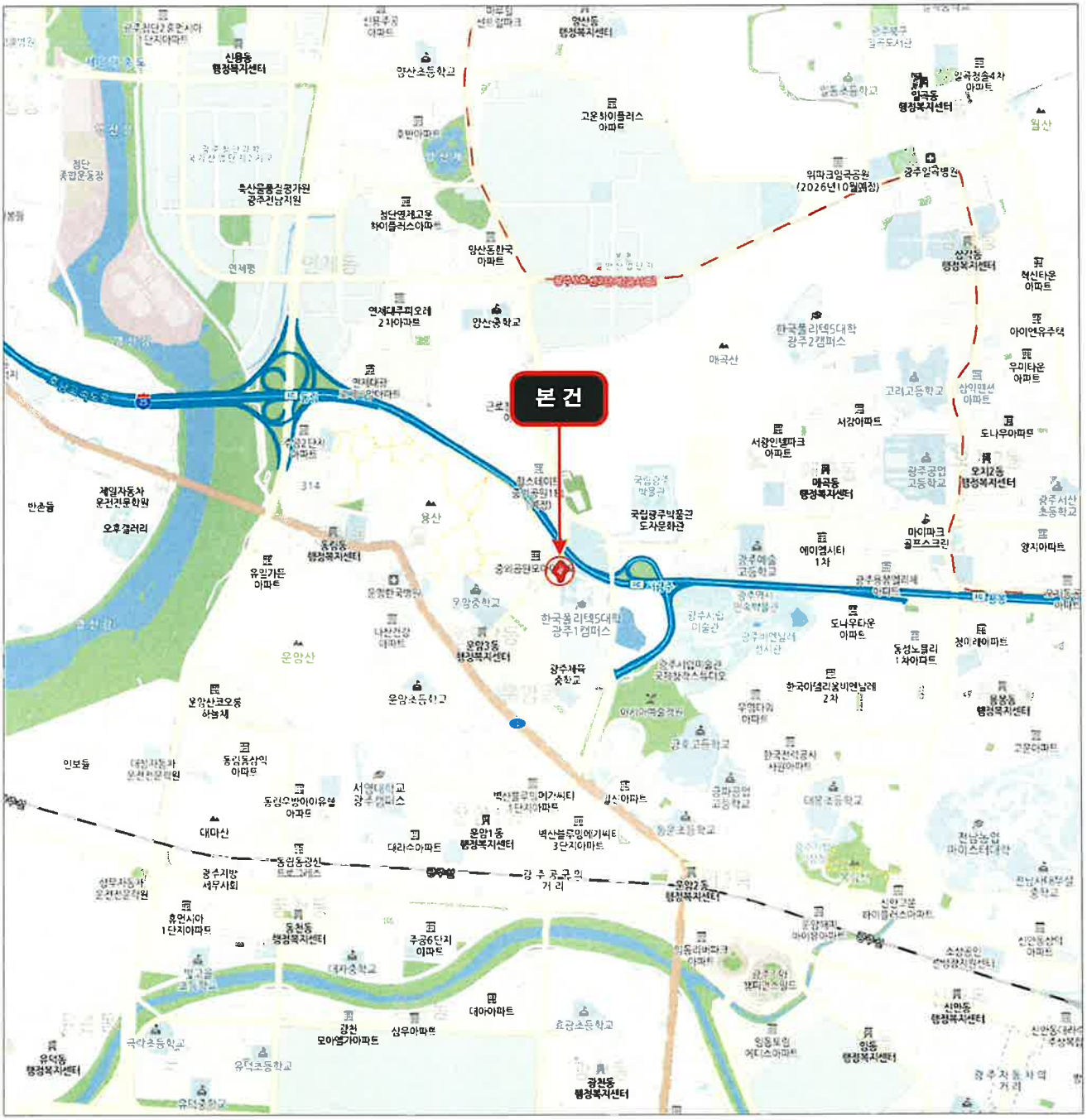
광 역 위 치 도

기호 : ( )

N

S

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 1769번지



위 치 도

기호 : ( )

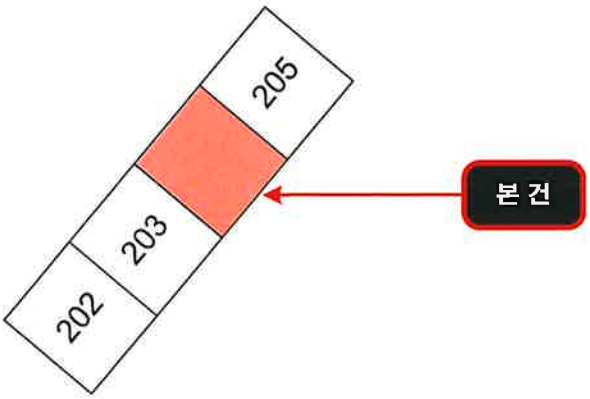
N

S

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 1769번지



호별배치(축척없음)

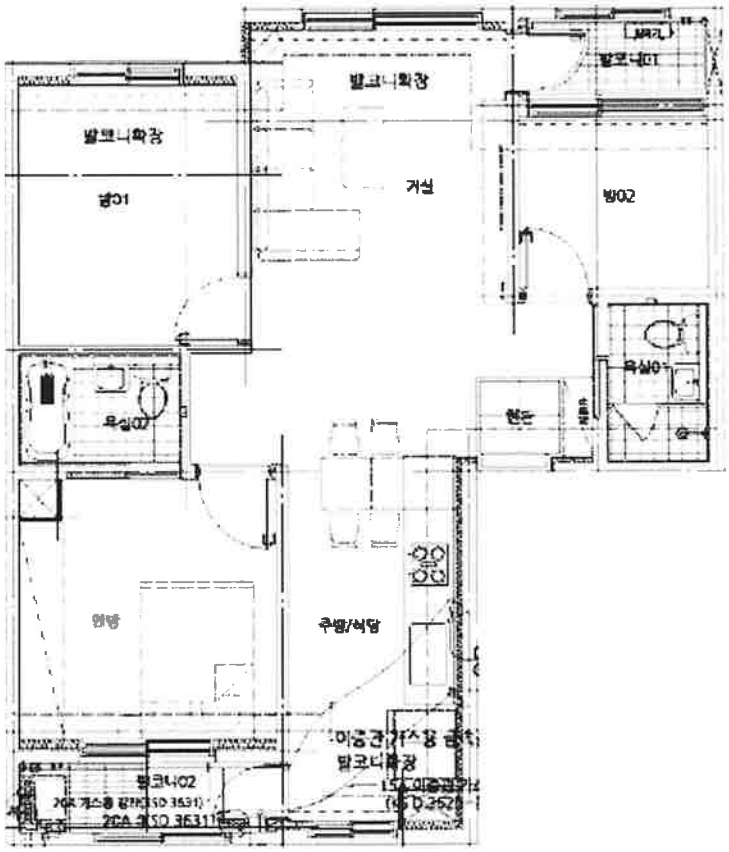


(1) 수하임아파트 제101동, 제2층 제204호

건 물 개 황 도

S: Non Scale

[내부개황도]



[수하임아파트 제101동 제2층 제204호]

사 진 용 지

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 1769



본건(수하임아파트) 주위전경



본건(수하임아파트) 전경



본건 일련번호 (1)



본건 일련번호 (1)