감 정 평 가 서

의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
건 명	유한회사 와이지개발 소유물건 (2026타경31912)
번 호	제일 A2606-1901호

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

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

광주전남 광주광역시 동구 의재로 23-1(학동 용문빌딩 5층)
지사 TEL. (062)233-6601 FAX. (062)233-6604

본 사 : (02) 3019-1200 Fax : (02) 3019-1234
경기남부지사 : (031) 269-7172 Fax : (031) 269-7122
강원지사 : (033) 745-6116 Fax : (033) 745-6118
경기지사 : (031) 709-2211 Fax : (031) 709-0097
충북지사 : (043) 264-8600 Fax : (043) 264-8118
부산지사 : (051) 555-3232 Fax : (051) 555-3239
강원지사 : (033) 745-6116 Fax : (033) 745-6118
충북지사 : (043) 264-8600 Fax : (043) 264-8118
부산지사 : (051) 555-3232 Fax : (051) 555-3239
경남지사 : (055) 222-2100 Fax : (055) 222-2205
북부지사 : (031) 829-9500 Fax : (031) 829-9600
제주지사 : (064) 702-1991 Fax : (064) 726-1995
대구경북지사 : (053) 763-8999 Fax : (053) 763-8991
광주전남지사 : (062) 233-6601 Fax : (062) 233-6604

A2606-1901

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이동훈 이 동 훈 (인)

(주)제일감정평가법인 광주전남지사장 박 재 식 (서명 또는 인)

감정평가액	이억구백만원(₩209,000,000.-)			
평가의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	경매	
		제 출 처	광주지방법원 경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	유한회사 와이지개발 (2026타경31912)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2026. 06. 22	2026. 06. 19~ 2026. 06. 22	2026. 06. 22

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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	209,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩209,000,000.-

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 박 창 훈 (인)

(주)제일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 광주광역시 북구 운암동 '한국폴리텍대학 광주캠퍼스' 북서측 인근에 위치하는 '수하임아파트' 내 구분건물 1개호로서, 광주지방법원 경매1계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	광주광역시 북구 운암동 1769 (도로명주소 : 광주광역시 북구 서강로 174)			
건물 명칭	수하임아파트 101동			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	2,799.1	9,097.9292	38.4156	249.817
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	지하1층 지상19층	2017.04.26

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부 및 등기사항전부증명서(집합건물)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련번호	동	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)
1.(가)	101	17	1701	아파트	58.0093	47.3348	105.3441	55.07	32.5045

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

2) 공법상 제한사항

운암동 1769 : 제3종일반주거지역, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2012-08-01)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 "감정평가요항표"참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 06월 22일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 06월 19일 ~ 2026년 06월 22일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 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 감정평가 방법을 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.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 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.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동 층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	운암동 1769	1** 1*/1***	아파트	58.0093	32.5045	210,500,000	3,628,728	2025.06.24 2017.04.26
#2		1** 4/4**	아파트	58.0093	32.5045	202,000,000	3,482,200	2025.06.24 2017.04.26
#3		1** 1*/1***	아파트	58.0093	32.5045	210,500,000	3,628,728	2025.04.14 2017.04.26

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동 층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	운암동 1769	1** 1*/1***	아파트	58.0093	32.5045	210,500,000	3,628,728	2025.06.24 2017.04.26

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구분	기 간		시점수정치	비고
한국부동산원 주거용 아파트 매매가격지수	100.7 (2025.05)	99.0 (2026.05)	0.98312	광주광역시 북구

대상물건은 구분건물(주거용 아파트)로, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는
"한국부동산원 주거용 아파트 매매가격지수"기준으로 시점수정치를 결정함.

※ 조사·발표되지 아니한 월의 매매가격지수는 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 연장 추정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별 효용에서 우등함.	1.01
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	1.00
개별요인 비교치			**1.010**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
1.(가)	#1	1.000	1.000	1.010	1.010

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
1.(가)	3,628,728	1.000	0.98312	1.010	3,603,150

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동 층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일
(1)	운암동 1769	1** 1*/1***	아파트	58.0093	법원경매	209,000,000	3,602,871	2026.06.18 2017.04.26
(2)		1** 1*/1***	아파트	58.0093	법원경매	207,000,000	3,568,393	2026.06.16 2017.04.26
(3)		1** 1*/1***	아파트	58.0093	법원경매	209,000,000	3,602,871	2026.05.11 2017.04.26
(4)		1** 1*/1***	아파트	58.0093	법원경매	209,000,000	3,602,871	2026.04.28 2017.04.26

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	인근 유사한 구분건물(주거용 아파트)은 외부 요인, 건물 요인 등에 따라 가격편차가 있으며 전유면적 기준 약 3,600,000원/㎡ 수준에서 거래되고 있는 것으로 조사됨.

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

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

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1.(가)	101	17	1701	58.0093	3,603,150	209,016,209	209,000,000
합 계				58.0093	-	-	209,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1.(가)	101	17	1701	58.0093	209,000,000	-
합 계				-	209,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-06-22]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	광주광역시 북구 운암동 [도로명주소] 광주광역시 북구 서강로 174	1769 수하임 아파트 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층				
				지1층	2,105.302			
				1층	107.464			
				2층	351.8347			
				3층	334.3547			
				4층 ~ 17층 각	397.4887			
				18층 ~ 19층 각	310.136			
			부속건물	2층	13.86			
	1. 광주광역시 북구 운암동	1769	대		2,799.1			
1. (가)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	58.0093	58.0093	209,000,000	비준가액
				1. 소유권 2,799.1 x-- 대지권	32.5045 --------- 2,799.1	32.5045		
	합 계			이 하 여 백			₩209,000,000 .-	

(주)제일감정평가법인

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 광주광역시 북구 운암동 '한국폴리텍대학 광주캠퍼스' 북서측 인근에 위치하는 '수하임아파트 101동' 내 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주거지대임.

2. 교통상황

대상 단지(수하임아파트)까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1-지상19층 건물 내 17층 1701호로서,
외벽: 몰탈위페인트 마감, 내벽: 벽지, 타일 마감 등,
창호: 새시창호.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

도시가스난방설비, 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로 아파트부지임.

7. 인접 도로상태등

서측의 왕복4차로를 통해 출입함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

운암동 1769 : 제3종일반주거지역, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉,
상대보호구역(2012-08-01)〈교육환경 보호에 관한 법률〉.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

9. 공부와의 차이

없음.

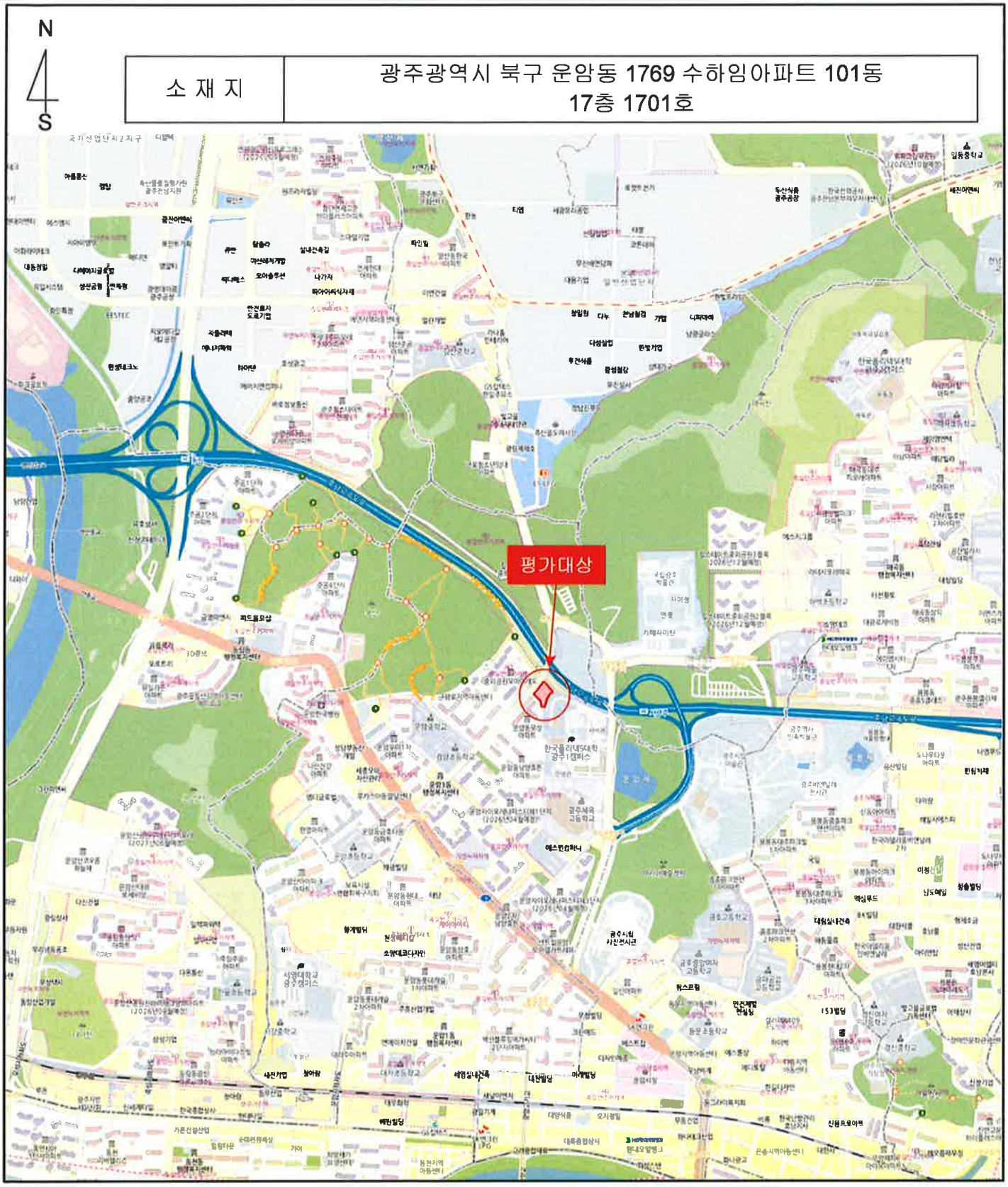
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.

-기타: 대상물건의 위치확인은 호별 출입문에 표시된 식별번호에 의하였고 현장조사시 거주인 부재로 내부 출입 및 확인이 불가능한 바, 내부상태는 통상적인 현상 및 관리상태 등으로 상정하였음.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 1769 수하임아파트 101동 17층 1701호



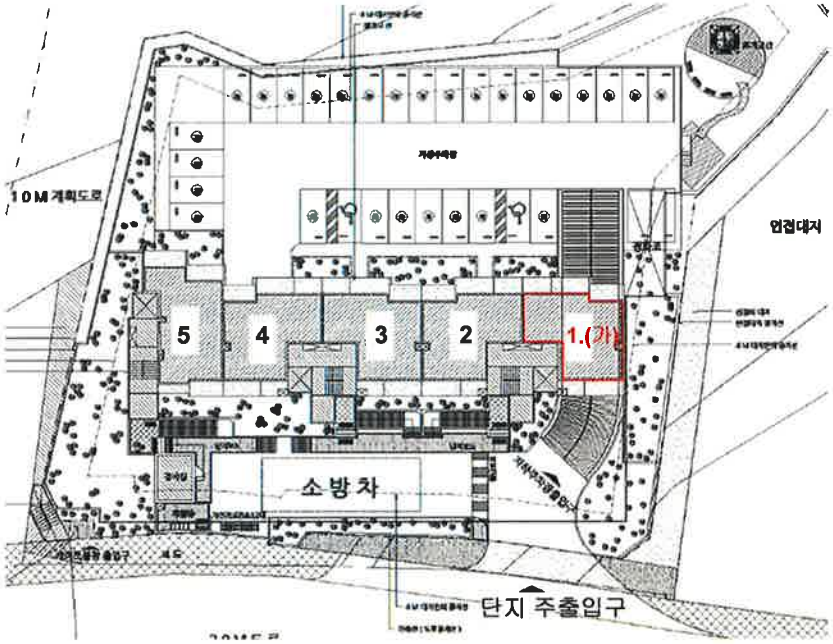
(주)제일감정평가법인

위 치 도

N
S

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 1769 수하임아파트 101동 17층 1701호





사 진 용 지



【 대상물건 단지 전경 】



【 대상물건 단지 전경 】

사 진 용 지



【 대상물건 단지 내부 】



【 대상물건 단지 내부 】

사 진 용 지



【 대상물건 1층 공동 출입구 】



【 일련번호 1.(가) 17층 1701호 】