감 정 평 가 서

감정서번호 : 태평양 제B12608-4-1801호

건　　명 : 정 예 령 소유물건
(2026 타경 32314)

의 뢰 인 : 광주지방법원
사법보좌관 조 미 애

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) 태 평 양 감 정 평 가 법 인
P A C I F I C　A P P R A I S A L　C O M P A N Y
광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)
대표전화 : (062) 651-5801　　FAX : (062) 651-5802

감정평가서번호 : 태평양 제 B12608-4-1801

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
(범상운) (인)

(주)태평양감정평가법인 호남지사
지 사 장 **범 상 운** (서명 또는 인)

감정평가액	삼억구천삼백만원정 (₩393,000,000.-)		
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조 미 애	감정평가목적	경 매
채 무 자	—	제 출 처	경매2계
소 유 자 (대상업체명)	정 예 령 (2026 타경 32314)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가조건	—
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.08.19	2026.08.18 ~ 2026.08.19 / 2026.08.19

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	393,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩393,000,000.-

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)

(주)태평양감정평가법인

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전남광주통합특별시 북구 운암동 소재 “서강고등학교” 북동측 인근에 위치한 운암동롯데캐슬 제106동 제6층 제603호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 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 기준하여 평가하였음

나. 감정평가조건

--

한국감정평가사협회

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가의 3 방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

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

5. 감정평가방법의 방법

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물입니다. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서, 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은『 감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2026년 08월 19일임.

한국감정평가사협회

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 실지조사 실기기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 08월 18일 ~ 2026년 08월 19일임.

나. 실지조사내용

자세한 실지조사내용은 후첨 “구분건물감정평가요항표” 등을 참고 바람.

8. 기타사항

--

한국감정평가사협회

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 거래사례비교법

감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	전남광주통합특별시 북구 운암동 364-1		
건물명 및 동/층/호	운암동롯데캐슬 제106동 제6층 제603호		
용 도	공동주택	사용승인일	2006.02.22

일련번호	동/층/호	전유 면적(㎡)	공용 면적(주)(㎡)	공용 면적(부)(㎡)	분양 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률
가	제106동 제6층 제603호	122.2947	29.3577	53.5695	205.2219	52.07	-

한국감정평가사협회

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(전남광주통합특별시 북구)

사례	소재지	명칭 및 동,층/호	전유면적(㎡)	거래금액 및 단가(원/㎡(전유면적당))	거래시점	비고
#1	운암동 ***-*	운암동롯데캐슬 제***동 제**층 제****호	122.2947	400,000,000 (@3,270,787)	2026.01.20	
#2	운암동 ***-*	운암동롯데캐슬 제***동 제*층 제***호	122.2947	395,000,000 (@3,229,902)	2026.03.25	

나. 거래사례의 선정

위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 비교 가능성이 높아 <사례 1>을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

한국감정평가사협회

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 월별 광주권 북구 아파트 매매가격지수[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

(2026.06 = 100.0)

2025년 12월	2026년 01월	2026년 02월	2026년 03월	2026년 04월	2026년 05월	2026년 06월	2026년 07월	2026년 08월
101.8	101.7	101.7	101.7	101.6	100.7	100.0	99.9	미발표

나. 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
본건 기준시점 당시 가격지수	99.9	2026.07	
사례#1의 매매당시 가격지수	101.8	2025.12	
시점수정치	0.98134 (99.9 / 101.8)		

※ 2026년 08월 이후 매매가격지수 미발표로 2026년 07월 매매가격지수를 적용하였음.

한국감정평가사협회

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 비교항목

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		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	
	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

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

요인구분	비교항목	세부항목
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별 요인	층별 효용	
	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
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

나. 개별요인 비교치 결정

본건은 거래사례 #1) 대비 단지외부요인 및 단지내부요인, 호별요인에서 상호 유사함.(1.000)

한국감정평가사협회

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	동/층/호	사례단가 (원/㎡(전유))	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡(전유))	전유면적 (㎡)
가	제106동 제6층 제603호	3,270,787	1.00	0.98134	1.000	3,209,754	122.2947
비준가액(원)		393,000,000					

8. 가격참고자료

가. 인근지역 유사부동산의 평가사례

(전남광주통합특별시 북구)

소재지	명칭 및 동/층/호	전유면적 (㎡)	평가총액	단가 (원/전유㎡)	사례 기준시점	평가목적
운암동 ***-*	운암동롯데캐슬 제***동 제*층 제***호	61.14735 (지분)	192,000,000	3,139,956	2026.07.02	경매
운암동 ***-*	운암동롯데캐슬 제***동 제*층 제***호	122.2947	379,000,000	3,099,071	2026.03.17	경매

※ 출처 : 한국감정평가사협회

한국감정평가사협회

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인근지역 가격수준

본건 공동주택의 가격은 동위치 및 층별, 위치별 효용 등 개별요인 등의 차이에 따라 다소 차이가 있으나, 본건과 유사한 공동주택의 전반적인 가격수준은 아래와 같은 것으로 조사되었음.

용도	층	가격수준 (원/㎡(전유면적당))	비고
아파트	기준층	약 3,200,000 내외 수준	본건 유사 면적

다. 낙찰가율 통계분석

(자료출처 : 부동산태인)

구분	기간	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
전남광주통합특별시 북구 (아파트/ 전체)	최근 1년	80.56	78.44	177

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 인근지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

대상		결정단가 (원/㎡(전유면적당))	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제106동 제6층 제603호	3,209,754	122.2947	393,000,000
감정평가액(원)		393,000,000		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	전남광주 통합특별시 북구 운암동	364-1 운암동 롯데 캐슬 제106동	아파트	철근 콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 17층				행정구역 명칭변경
[	도로명주소	]		1층	611.8628			
	전남광주			2층	605.1428			
	통합특별시			3층	605.1428			
	북구			4층	605.1428			
	서강로			5층	605.1428			
	54번길			6층	605.1428			
	11			7층	605.1428			
				8층	605.1428			
				9층	605.1428			
				10층	605.1428			
				11층	605.1428			
				12층	605.1428			
				13층	605.1428			
				14층	605.1428			
				15층	605.1428			
				16층	605.1428			
				17층	605.1428			
1	"	364-1	대		35,480.4			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
가				(내) 철근 콘크리트조 제6층 제603호 1. 소유권 대지권	122.2947 35,480.4× 52.07 --------- 35,480.4	122.2947 52.07	393,000,000	
						토지가격: 157,200,000 건물가격: 235,800,000		
합 계							₩393,000,000.-	

이 하 여 백

B12608-4-1801

구분건물 감정평가요항표

일련번호 가)

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 전남광주통합특별시 북구 운암동 소재 "서강고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지 및 단독주택, 상가, 교육시설 등이 소재하는 기존주택지대로서, 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하고 있어 대중교통수단 이용은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 17층건 중 제106동 제6층 제603호로서,
외벽: 모르타르 위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지 + 타일 + 인테리어 마감 등,
바닥: 장판지 + 타일 깔기 등,
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

일련번호 가)

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

단지 4면으로 왕복 2차선 ~ 4차선의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

해당사항 없음.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

위 치 도

N

S

소 재 지	전남광주통합특별시 북구 운암동 364-1번지 소재



한국감정평가사협회

(주)태평양감정평가법인

건물개황도 및 이용상태

호별배치도

Non-Scale

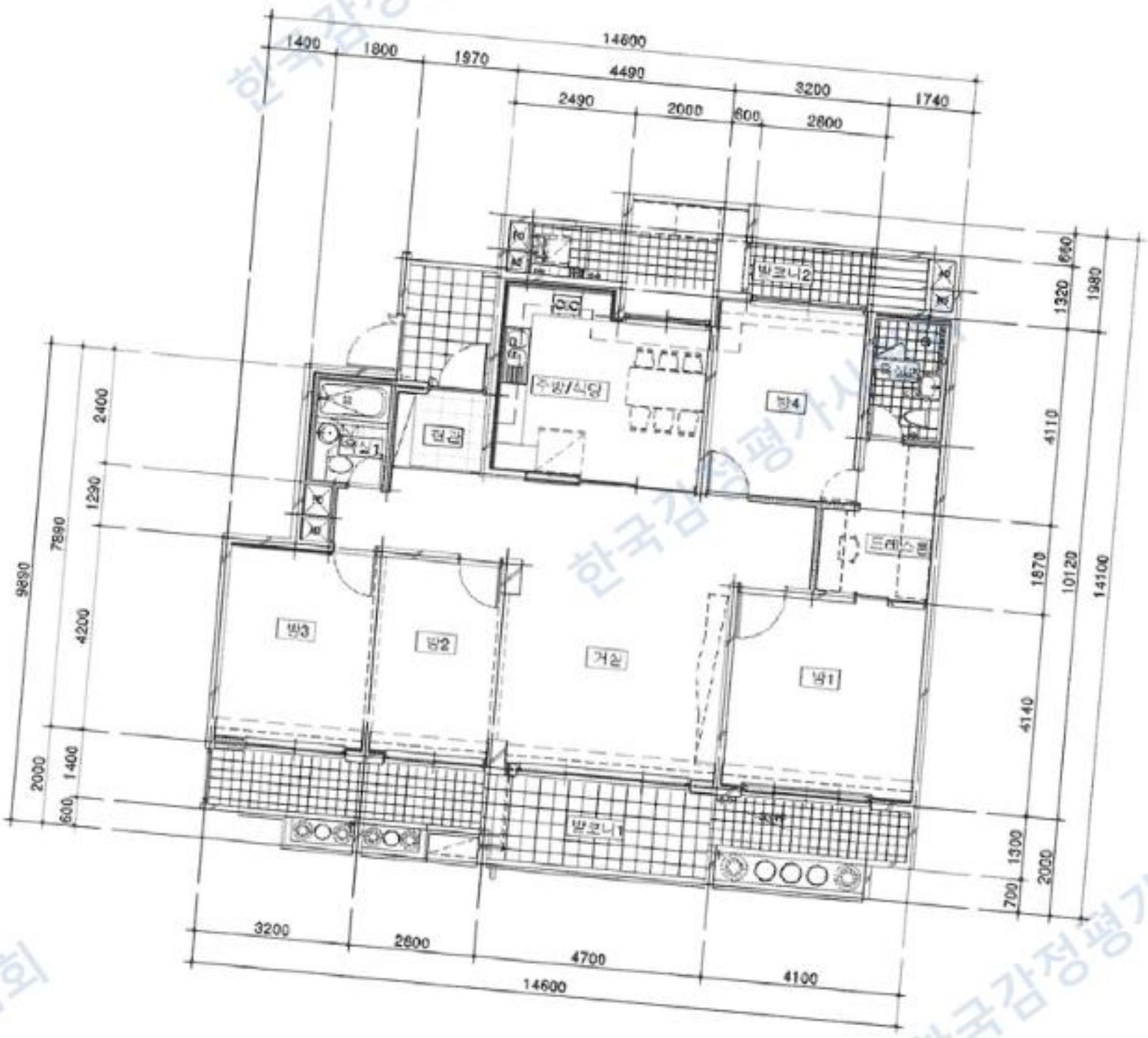


운암동 롯데캐슬 제106동 제6층 제603호[일련번호 가)]

건물개황도 및 이용상태

내부구조도

Non-Scale



가)

사 진 용 지

B12608-4-1801.1



【본건 전경】



【본건】