감 정 평 가 서

의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현
건 명	고혜랑 소유물건(2025타경34799)
감정서번호	건우2601-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

건우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 인 곤

감정평가액	일억육천만원정(₩160,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	고혜랑 (2025타경34799)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.14	2026.01.13 ~ 2026.01.14	2026.01.14

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	160,000,000
	합 계					₩160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ.감정평가개요

1. 감정평가목적

본건 기호(가)는 광주광역시 서구 화정동 소재 “화정남초등학교” 북서측 인근에 위치한 통칭 ‘금호타운’ 제204동 제11층 제1103호(남서향, 복도식)에 대한 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가방법

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상물건을 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치 및 감정평가조건 등

(1) 기준가치 : 시장가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

특별한 감정평가조건은 없으며, 기준시점에서 대상물건의 이용상황과 공법상 제한상태 등을 기준으로 감정평가하였음.

(3) 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 14일이며, 2026년 01월 13일부터 2026년 01월 14일까지 사전조사 및 현장조사 등 대상 부동산의 공부 및 물적사항의 확인과 대상 부동산의 자료 등을 통한 제반 가치형성요인 등을 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 대상물건의 확정

<건물 (가)>

소재지	광주광역시 서구 화정동 928-1 도로명주소 : 광주광역시 서구 염화로57번길 19		
건물명/동/층/호	통칭 금호타운 제204동 제11층 제1103호		
용도	아파트	사용승인일	1993.10.23
면적	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
	59.26	33.05	

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로

(1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「원가법」,

(2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「공시지가기준법」,

(3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「거래사례비교법」,

(4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「수익환원법」 등이 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의하면 「감정평가에 관한 규칙」제14조부터 제26조까지의 조항에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된방법" 이라한다)을 적용하되, 다른감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토함을 원칙으로 하였으며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른감정평가 법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정되어 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상물건을 개별로 감정평가 하였음.

2) 「감정평가에 관한 규칙」제16조 '감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다' 라는 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권, 대지권을 일괄하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

- 광주광역시 서구 [출처: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#a	화정동 928-1 위 지상	금호타운	204/30*	59.26	33.05	150,000,000	2025.11.26
							1993.10.23
#b	화정동 928-1 위 지상	금호타운	203/40*	59.26	33.05	145,000,000	2025.07.30
							1993.10.23
#c	화정동 928-1 위 지상	금호타운	204/40*	59.26	33.05	145,000,000	2025.07.28
							1993.10.23

(2) 비교사례의 선정

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높으며, 가격형성요인이 비교가능한 거래사례 <기호#a> 를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 인정되어 별도로 보정하지 않음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(1) 월별 광주광역시 서구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0) [출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

2025년 01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월
100.2	100.1	100.0	99.5	99.0	98.5	98.2	98.1	98.1	98.1	98.0

(2) 시점수정치 산출

사례 <기호#a>

구 분	매매가격지수	거래시점	비고
본건 가격시점 당시 가격지수	98.0	-	기준시점
사례의 매매당시 가격지수	98.1	2025.11.26	거래사례#a
시점수치	0.99898		

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

사례 대비 본건은 가로조건 등 외부요인 및 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 건물요인, 위치별 차이 등 개별적요인 비교시 층별에서 우세시됨(107/100).

6. 비준가격

대상 건물	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)
	기호	거래금액(원)					
(가)	#a	150,000,000	1.00	0.99898	1.070	1.00	160,000,000

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 시중시세

[단위:만원] [출처: 국민은행 매매시세자료]

건물명	면적(㎡)	기준월	매매가(만원)		
			하위평균가	일반평균가	상위평균가
금호타운	59.26	2026.01	13,250	14,750	16,250
		2025.12	13,250	14,750	16,250
		2025.11	13,500	14,750	16,250
		2025.10	13,500	14,750	16,250
		2025.09	13,500	14,750	16,250

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 유사부동산의 평가사례

[단위:만원] [출처: 2026.01 사랑방신문 게재가 기준]

건물명	면적(㎡)	기준월	매매가(만원)		
			하위평균가	일반평균가	상위평균가
금호타운	59.26	2026.01	14,000	14,000	14,000
		2025.12	14,000	14,000	14,000
		2025.11	14,000	14,000	14,000
		2025.10	12,000	12,000	12,000
		2025.09	12,000	12,000	12,000

3. 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

건물명	동/호	전용면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적	비고
금호타운	203/60*	59.26	150,000,000	2025.11.06	경매	
금호타운	204/50*	59.26	145,000,000	2025.03.21	경매	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

대상 건물	건물명	동/층/호	전용면적 (㎡)	평가금액(원)	비고
(가)	금호타운	204/11/1103	59.26	**160,000,000**	

2. 결정의견

본건은 중소규모의 아파트로 평가사례 및 인근 유사 부동산의 시중시세와 비교시 비준가격의 합리성이 인정되므로 인근지역의 거래사례를 기준하여 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
	광주광역시 서구 화정동 [도로명 주소] 광주광역시 서구 염화로 57번길 19	928-1 제204동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 11층 지하층 1층 2층~11층	 614.38 772.05 745.1			
1	"	928-1	대	3종일주 (내)	16,334.5			
(가)	"	928-1 위 지상		철근콘크리트조 제11층 제1103호 1.소유권 ---------- 대지권	59.26 33.05 ---------- 16,334.5	59.26 33.05	160,000,000	비준가액
					토지,건물 토지 : 건물 :	배분내역 64,000,000 96,000,000		
	합 계						**₩160,000,000.-**	
			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

본건 기호(가)는 광주광역시 서구 화정동 소재 "화정남초등학교" 북서측 인근에 위치한 통칭 '금호타운2차' 제204동 제11층 제1103호로, 주변은 아파트단지가 주를 이루는 주거지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 11층건 중 11층 1103호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅
내벽 : 타일 및 벽지 마감
창호 : 새시창 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평지대내 사다리형의 토지로, 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지 북동측으로 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 상대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 서구 화정동 928-1 204동 11층 1103호



No scale

호별배치도

1110	1109	1108	1107	1106	1105	1104	1103	1102	1101

[금호타운 제204동 제11층 제1103호]






1204동

