감정평가서

Appraisal Report

김찬옥(망 황영심의 상속인) 소유물건 (2026타경2477)
NJ2026-0323-0013

2026-04-01

광주지방법원 사법보좌관 최정현

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:062)365-9833 전송:062)365-9834

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 훈 희 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 광 주 전 남 지 역 본 부
본 부 장 김 수 민 (서명 또는 인)

감정평가액	**일억오천만원정** (\150,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	김찬옥(망 황영심의 상속인) (2026타경2477)	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2026.04.01	2026.03.23~ 2026.04.01	2026.04.01

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	—	150,000,000
	이	하	여	백	
합 계					\150,000,000.-

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 서구 금호동 소재, 금호중학교 남서측 인근에 위치하는 구분건물[건물명 : 한국아파트 제101동 제1층 제102호]에 대한 광주지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가 사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의한 가격조사 완료일인 2026년 04월 01일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2026년 03월 23일이고, 가격조사 완료일은 2026년 04월 01일이며, 귀 제시목록과 관련 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건 구분건물의 위치는 현관에 부착된 호별 식별번호를 기준으로 하였으며, 본건 구분건물의 구조 및 내부 마감상태 등은 현장 답사시 이해관계인의 부재 등으로 조사치 못하여 일반적인 이용상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

2) 참고사항

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		광주광역시 서구 금호동 739-2 [도로명주소] 광주광역시 서구 운천로56번길 7				
건 물 명 동, 층, 호수		한국아파트 제101동 제1층 제102호				
일 련 번 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	비고
1 (가)	제1층 제102호	69.59	24.638	94.228	35.3141	—

용 도	아파트	사용승인일자	1994년 01월 24일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	금호동 739-2	한국아파트 제101동	4 / 4**	69.59	35.3141	159,000 (@2,285)	등기사항전부증명서	2025.11.08 / 1994년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

대상 물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 광주광역시 서구 아파트 매매가격지수】

【2026.01 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	102.4	102.3	102.2	101.6	101.1	100.7	100.3	100.3	100.3	100.3	100.2	100.0
2026년	100.0	99.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	99.9 (2026.02)	100.3 (2025.10)	99.9 / 100.3 = **0.99601**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 최근 발표된 지수인 2026년 02월 지수를 적용함.

▶ 거래시점 지수 : 거래시점 전월 지수인 2025년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호(가) : 비교사례 #1】

【주거용】

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	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

요인구분	비교항목	세부항목
	상태	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	
	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	

본건/사례	(단지)외부요인	(단지)내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
(가)/#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 사례#1 대비 호별요인(층별 효용)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

일련번호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1 (가)	159,000,000 (@2,285,000)	1.00	0.99601	0.950	69.59 / 69.59	150,447,310	150,000,000 (@2,155,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 / 신축년도
#1	금호동 739-2	한국아파트 제103동	3 / 3**	84.83	43.0478	기타	216,000 (@2,546)	2023.10.20 / 1994년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대소각	아파트	@2,000,000 ~ @2,500,000원/㎡	저층 기준
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
인근 구분건물은 동별, 호별 위치 및 층별 효용 등에 따른 가격편차가 존재함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

일련번호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1 (가)	제101동 제1층 제102호	69.59	150,000,000	@2,155,000	—
합 계			**₩150,000,000.-**		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
1	광주광역시 서구 금호동 739-2	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층				
	금호동 한국아파트 제101동 [도로명주소] 광주광역시 서구 운천로 56번길 7		1층	485.76			
			2층~8층 각	482.40			
			지하1층	457.80			
(1)	〃 739-2	대		10,419.4			
			(내)				
			철근콘크리트조 제1층 제102호	69.59	69.59	150,000,000	기호(가)
			(1) 소유권 대지권	35.3141 10,419.4x------- 10,419.4	35.3141		
	합 계					\150,000,000.-	
			이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

(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 서구 금호동 소재 금호중학교 남서측 인근에 위치하고 있으며,
본건 주위는 아파트지대임.

(2) **교통상황**

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통이용
사정은 편리한 편임.

(3) **건물의 구조**

철근콘크리트조 슬래브지붕 8층 중 제1층 제101호로서,
외벽 : 세멘몰탈위 페인트
내벽 : 벽지 및 타일 등
창호 : 하이새시창
바닥 : 타일 등

(4) **이용상태**

아파트임.

(5) **설비내역**

일반적인 전기설비, 난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기, 도시가스설비 등이
구비되어 있음.

(6) **토지의 형상 및 이용상태**

자체지반 평탄한 장방형의 토지로서, 아파트 및 상가 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

(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 도로상태 등**

본건 3면으로 포장도로에 접해 있으며, 남측으로 차량진출입로가 개설되어 있음.

(8) **토지이용계획 및 제한상태**

—

(9) **공부와의 차이**

해당사항 없음.

(10) **기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 임대관계 : 미상임.

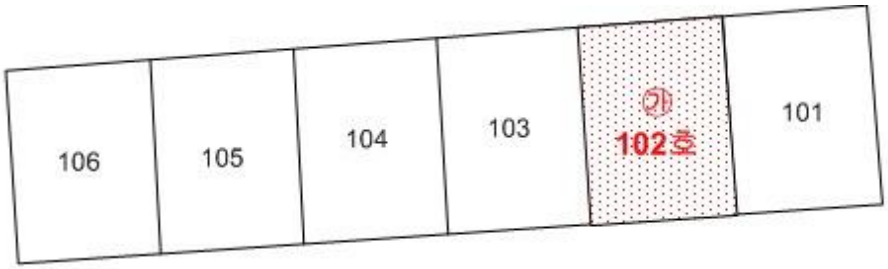
2) 기타 : 없음.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 서구 금호동 739-2



< 호별배치도 >



본건 : 한국아파트 제101동 제1층 제102호

범 례	본 건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건



본건

감정평가 보수료 청구서

광주지방법원 사법보좌관 최정현 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NJ2026-0323-0013

一金사십오만오천사백원整 (\455,400.-)

의 뢰 문 서 번 호 : 2026타경2477
의 뢰 일 자 : 2026-03-23
건 명 : 김찬옥(망 황영심의 상속인) 소유물건

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		290,000	최저수수료 290,000
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	105,600	
	공부발급비	3,400	
	특별용역비	0	
	기타 실비	5,000	
	실비 소계	124,000	
소 계		414,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		41,400	소계 금액의 10%
합 계		455,400	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		455,400	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "26-0323-0013" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 408-85-13841

※ 송 금 처

신한은행.법원　　701-01-203692　　(주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
광주전남지역본부 본부장 김 수 민

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)61719 광주광역시 남구 대남대로223번길 10,상가110동 201호
전 화 : 062)365-9833 전 송 : 062)365-9834

문서번호 : NJ2026-0323-0013

시행일자 : 2026-04-01

수 신 : 광주지방법원 사법보좌관 최정현

참 조 : 경매10계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2026-03-23자 귀 제 『2026타경2477』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김찬옥(망 황영심의 상속인) 소유물건』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
광주전남지역본부 본부장 김 수 민