감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	정지현 소유물건(2026타경3123)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 조미애
감정평가서번호:		ND260415-002

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.

능도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 길 휴

감정평가액	삼억구천오백만원정(₩395,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정지현 (2026타경3123)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.23	2026.04.16 ~ 2026.04.23	2026.04.24

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	395,000,000 백
	합 계					₩395,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

- 본건은 광주광역시 동구 운림동 소재 “운림중학교” 북서측 인근에 위치하는 금호베스트빌 103동 12층 1205호로서, 광주지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사 및 기준시점

- 실지조사는 대상물건이 소재하는 장소에서 대상물건을 직접 확인하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건은 2026. 04. 23일 실지조사를 실시하여 대상 물건의 소재, 현황 및 제반 가치형성요인에 대한 사항을 조사 확인하였으며, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026. 04. 23일로 함.

4. 감정평가방법

-「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 건물명, 동, 호수 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 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 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	광주광역시 동구 학동 262-1외 [도로명주소] 광주광역시 동구 증심천로 88				
건물명, 동, 층, 호수	금호베스트빌 103동 12층 1205호				
용 도	아파트		사용승인일	2002. 03. 27.	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
면 적	126.2740	29.3974	155.6714	50.2114	-

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 주부분의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인년	비고
#1	광주광역시 동구 학동 262-1외	금호베스트빌	***동/19층/****호	126.2740	50.2114	450,000	2025.04. 2002년	실거래가
#2	광주광역시 동구 학동 262-1외	금호베스트빌	***동/17층/****호	126.2740	50.2114	425,000	2024.02. 2002년	실거래가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

동일 단지 내 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있어 비교가능성이 있는 사례인 거래사례 #1을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 아파트매매가격지수 중 "광주광역시 동구 아파트매매가격지수"가 본건과 물적 특성 및 비교가능성이 있다고 판단되어 이를 활용하여 산정함.

- 월별 아파트 매매가격지수

(2026.01 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	102.5	102.3	102.0	101.5	100.8	100.2	100.0	99.9	99.8	99.7	99.8	99.9
2026년	100.0	99.7	99.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점수정치 산출

▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 102.0(2025.03)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.5(2026.03)

▶ 시점 수정치 : 99.5/102.0 ≒ 0.97549.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	비교항목	격차율		비고
		사례	대상	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지로서 대등함.
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지로서 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부 설계 및 구조	1.00	0.90	대상은 사례 대비 위치별 효용 등에서 다소 열세함.
기타 요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		0.900		1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00

7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가격
1	450,000,000	1.00	0.97549	0.900	126.2740 /126.2740	395,073,000

※ 비준가격은 1,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가사례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	기준시점 사용승인년
광주광역시 동구 학동 262-1	금호베스트빌	***동/8층/***호	145.2179	57.7443	법원경매	480,000	2025.05. 2002년
광주광역시 동구 학동 262-1	금호베스트빌	***동/5층/***호	126.2740	50.2114	법원경매	402,000	2022.07. 2002년

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	광주광역시 동구 학동 262-1외	금호베스트빌	103동/12층/1205호	126.2740	50.2114	395,000,000	

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가사례 등), 환가성, 평가목적 및 가격시점 당시의 당해 지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 상기와 같이 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 동구 학동	262-1,	아파트	철근콘크리트 옹벽구조 슬래브지붕 20층				
	광주광역시 동구 운림동 [도로명주소] 광주광역시 동구 증심천로 88	615 금호 베스트빌 103동		1층	596.8616			
				2층	596.8616			
				3층	596.8616			
				4층	596.8616			
				5층	596.8616			
				6층	596.8616			
				7층	596.8616			
				8층	596.8616			
				9층	596.8616			
				10층	596.8616			
				11층	596.8616			
				12층	596.8616			
				13층	596.8616			
				14층	596.8616			
				15층	596.8616			
				16층	596.8616			
				17층	596.8616			
				18층	596.8616			
				19층	298.4308			
				20층	298.4308			
				지하층	596.8616			
	(1)광주광역시 동구 학동	262-1	대	제3종일반주거지역	9,927			
	(2)광주광역시 동구 운림동	615	대	제3종일반주거지역	5,092			
1				(내) 12층 1205호 철근콘크리트옹벽	126.2740	126.2740	395,000,000	
				(1)(2)소유권 대지권	50.2114 ------- 15,019	50.2114		

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
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	158,000,000	
						건 물 :	237,000,000	
	합 계						₩395,000,000.-	
			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

본건은 광주광역시 동구 운림동 소재 "운림중학교"북서측 인근 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택 및 소규모 점포 등 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건 단지내까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하고 동측으로 순환도로가 통과하는 등 전반적인 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트옹벽구조 슬래브지붕 20층 건물 내 12층 1205호(계단식, 남향)로서,
외벽 : 콘크리트위 페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배 등 마감,
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남서측 및 동측의 진출입로를 통하여 외곽공도(왕복2차선의 아스콘 포장도로)와 연결되고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 하천구역(2021-08-25)(광주천, 증심사천, 대촌천 하천구역 결정(변경) 및 지형도면 고시)<하천법>, 중점경관관리구역(2019-12-27)임.
기호(2) : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중점경관관리구역(2019-12-27)임.

(9) 공부와의 차이

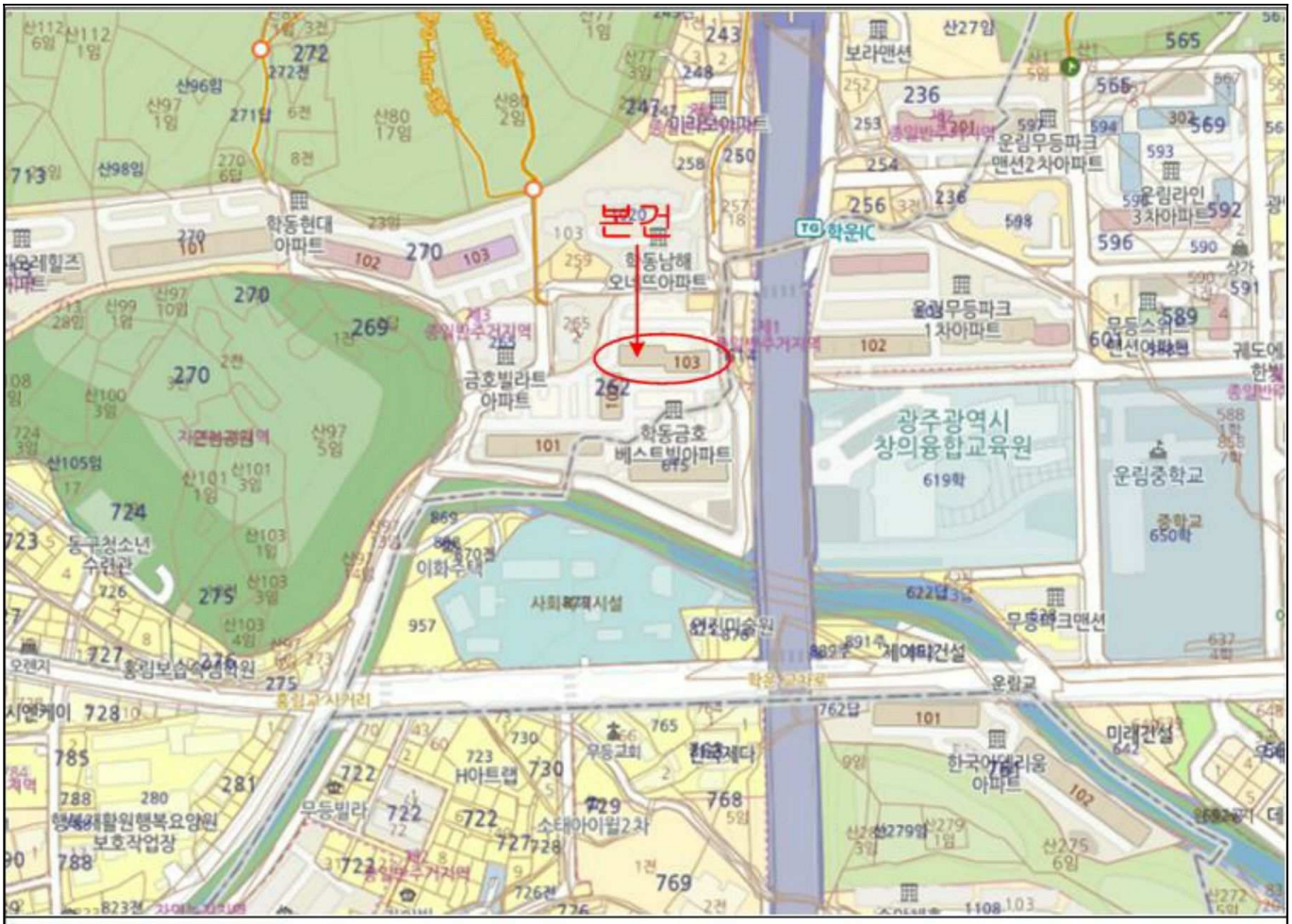
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

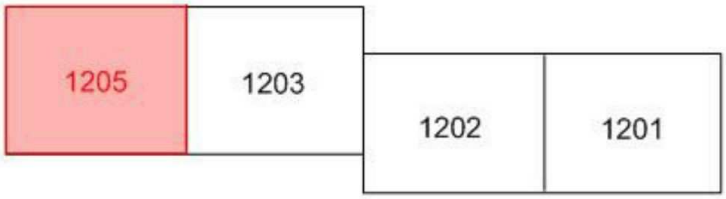
위 치 도

소 재 지	광주광역시 동구 학동 262-1 금호베스트빌 103동 12층 1205호



호별 배치도

축척없음



<금호베스트빌
103동 12층 1205호>



[:]



[ ]



[ ]



[1]