감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	정진교 소유물건 (2026타경31239)
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정평가서번호	경일(광주전남)21-260423-301

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 광주전남지사

전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층

☎ (062)268-0717 FAX.(062)269-0717

경일(광주전남)21-260423-301

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 배성환 (인)

(주)경일감정평가법인 광주전남지사장 박 재 현 (서명 또는 인)

감정평가액	일억사천사백만원정(₩144,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	정진교 (2026타경31239)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2026.04.27	2026.04.27	2026.04.27

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	-	144,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩144,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 서구 쌍촌동 소재 "상무2동 행정복지센터" 남동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 아파트, 명칭: 빛고을파크,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제103동 제15층 제1505호로서, 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="10">광주광역시 서구 쌍촌동 1228-1
(광주광역시 서구 화정로 105)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="10">빛고을파크
제103동 제15층 제1505호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건 물 의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td colspan="3">층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">3종일주</td><td colspan="2">35,366.3</td><td colspan="2">11,208.6</td><td colspan="3">-1/15</td></tr>
<tr><td colspan="3">주구조</td><td colspan="3">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="3">철근콩크리트조
슬래브지붕</td><td colspan="3">아파트</td><td colspan="2">1991.09.19</td><td>동수
9</td><td>세대/호
1,100/-</td></tr>
<tr><td>설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td colspan="2">기타
설비</td></tr>
<tr><td></td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td colspan="2">-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	빛고을파크 103/15/1505	59.82	59.82	23.8409	83.6609	33.88	아파트
합계		**59.82**	**59.82**	**23.8409**	**83.6609**	**33.88**	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 27일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2026년 04월 27일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

■ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도면이 미등재되어 점유부분(출입구 호별 표시부분) 등으로 위치확인 하였으며, 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 부득이 내부 구조 및 마감상태 등은 조사하지 못하여, 본건 아파트단지 감정평가 전례 및 일반적인 이용 상황 등을 종합 참작하여 감정평가 하였는 바, 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

■ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가 목적 등을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 103/*/***	59.82	아파트	139,500,000	2,330,000	2026.03.20 1991.09.19
B	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 103/*/***	59.82	아파트	140,000,000	2,340,000	2025.07.24 1991.09.19

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(아파트)로서「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 광주 서구 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	99.9	2026.02
기준시점 당시 매매가격지수	99.9	2026.03
시점수정치	**1.00000**	**99.9 / 99.9**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조건	항목		비교치	비고
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저) 등		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 등		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성 등		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 등		
단지 내부 요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드 등	1.00	대체로 유사합니다.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수 등		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태 등		
	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 등		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 등		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태 등		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 등		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등	1.03	층별 효용 등에서 우세합니다.
	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 등		
	향별 효용	향별 효용 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) 등		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.
	행정적 규제	행정적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등		
개 별 요 인 비 교 치			**1.030**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2,330,000	1.000	1.00000	1.030	2,399,900	2,400,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	빛고을파크 103/15/1505	59.82	2,400,000	143,568,000	144,000,000
합 계		**59.82**	**-**	**-**	**144,000,000**

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건인근	2,300,000~2,500,000원/㎡	아파트

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 102/*/***	59.85	아파트	125,000,000	2,090,000	2025.03.28 1991.09.19	시가 참고
2	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 202/*/***	50.16	아파트	124,000,000	2,470,000	2024.09.09 1991.09.19	법원 경매

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	광주			서구			쌍촌동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 아파트	81.34	80.34	504	80.99	81.92	103	79.20	78.78	15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
144,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	광주광역시 서구 쌍촌동 [도로명 주소] 광주광역시 서구 화정로 105	1228-1 빛고을파크 제103동	아파트	철근콩크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	727.56			
				2층	698.58			
				3층	698.58			
				4층	698.58			
				5층	698.58			
				6층	698.58			
				7층	698.58			
				8층	698.58			
				9층	698.58			
				10층	698.58			
				11층	698.58			
				12층	698.58			
				13층	698.58			
				14층	698.58			
				15층	698.58			
				지하실	700.92			
1	"	1228-1	대	제3종 일반주거지역	35,366.3			
				(내)				
가				철근 콘크리트조 제15층 제1505호	59.82	59.82	144,000,000	비준가격 공용면적 23.8409㎡ 포함
					33.88			
				1 소유권대지권	----------	33.88		
					35,366.3			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	86,400,000	
						건 물 :	57,600,000	
	합 계						₩144,000,000.-	
			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 서구 쌍촌동 소재 "상무2동 행정복지센터" 남동측 인근에 위치한 빛고을파크 제103동 제15층 제1505호로서, 주위는 아파트단지 및 주택, 점포 등이 혼재하는 주택 및 상가 혼용지대로서 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량 진입이 가능하며, 제반교통여건은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콩크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 제103동 제15층 제1505호로서,
(사용승인일 : 1991.09.19)
외벽 : 몰탈위페인트 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등
창호 : 샛시창호 마감 등입니다.

4. 이용상태

본건은 아파트로 이용중입니다.

5. 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있습니다.

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

본건은 사다리형 토지로서 아파트 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 필지 남동측으로 왕복4차선 아스팔트 포장도로가 소재합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(금호,화정), 도로(접함),
중로1류(폭 20m~25m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2015-06-22)(광주카톨릭대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(성진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 입니다.

9. 공부와의 차이

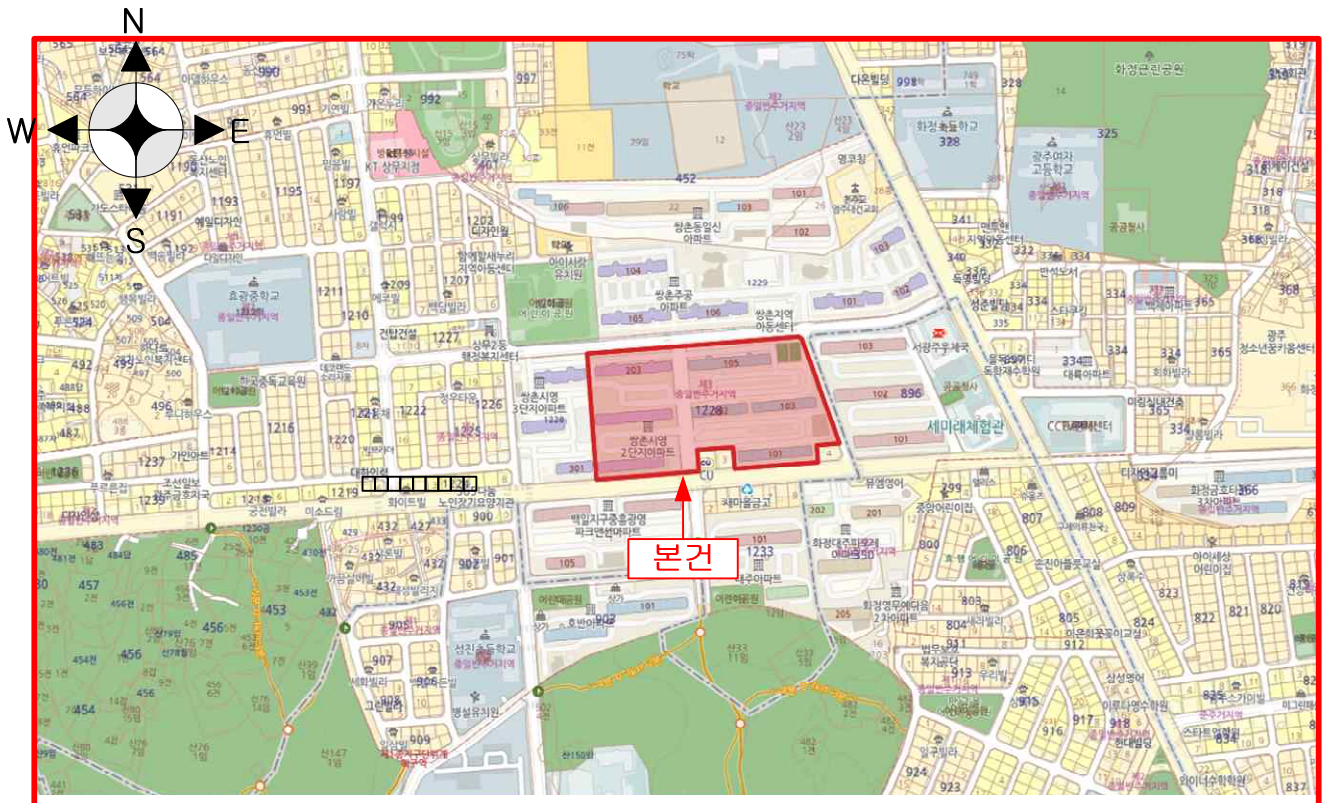
-.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

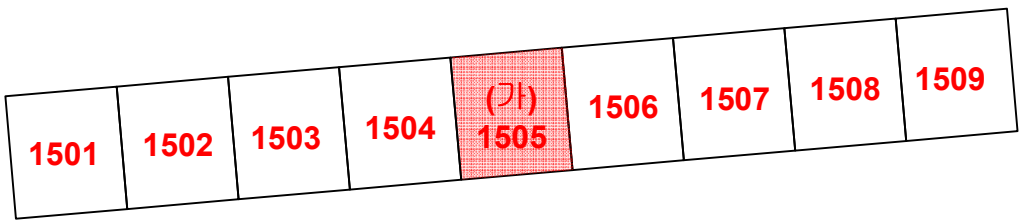
-.

위 치 도

소재지 : 광주광역시 서구 쌍촌동 1228-1번지



호별배치도 : 축척없음



[빛고을파크 제103동 제15층 제1505호]

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】



【본건 전경】