감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 임재필 소유물건(2026타경31662)

의 뢰 인: 광주지방법원 사법보좌관 이영복

감정평가서번호: 0N260529-094

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.

오늘감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 덕 자

감정평가액	일억팔천만원정(₩180,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임재필 (2026타경31662)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.10	2026.06.01 ~ 2026.06.10	2026.06.10

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	180,000,000 백
	합 계					₩180,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 건물 개요 (집합건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	사용승인일	비고
광주광역시 광산구 월곡동 613-1	철근콘크리트조 슬래브지붕	공동주택 (아파트)	9,145.68	(1/15)	1991.12.21	

2. 평가 대상물건

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용부분면적 (주+부,㎡)	합계(㎡)	대지권(㎡)	비고
1	16	3	304	84.72	18.64	103.36	45.34	

※공용부분(주+부) 면적은 집합건축물대장을 기준으로 기재함.

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 물건은 광주광역시 광산구 월곡동 소재 “어등초등학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물(하남금호타운 16동 3층 304호)에 대한 광주지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 근거

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 06월 10일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

5. 실지조사 여부 등

실지조사는 2026년 06월 09일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사 확인하였습니다.

6. 기타 참고사항

① 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 제시목록에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하였습니다.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2] 인근지역 거래사례

[광주광역시 광산구]

기호	소재지	동	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	월곡동 613-1	**동	1*/1***	84.72	184,000,000	2,171,860	2026.05.21
#2	월곡동 613-1	*동	2/2**	84.72	170,000,000	2,006,610	2026.05.12
#3	월곡동 613-1	*동	7/7**	84.72	172,000,000	2,030,217	2026.03.16

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서

3] 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고, 구조, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례 #1」를 비교 사례로 선정하였습니다.

[광주광역시 광산구]

기호	소재지	동	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	월곡동 613-1	**동	1*/1***	84.72	184,000,000	2,171,860	2026.05.21
							1991.12.21

4] 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5] 시점수정

분	기 간	시점수정치	비 고
한국부동산원 아파트 매매가격지수	2026.04(99.6)/ 2026.04(99.6)	1.00000	광주광역시 광산구

본건은 구분건물[공동주택(아파트)]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바 한국부동산원이 조사발표하는 전국주택가격동향조사 중 광주광역시 광산구 아파트 매매가격지수를 사용으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않을 경우 최종 발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 가치형성요인 비교

[일련번호 1 /거래사례 #1]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대체로 유사함.
지역적 요인		1.00	대체로 유사함.
단지 외부요인	1.대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례 대비 우세함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업.업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	6.자연환경(조망.풍치.경관 등)		
단지 내부요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례 대비 대체로 유사함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	3.건물의 구조 및 마감상태		
	4.경과연수에 따른 노후도		
	5.단지 내 면적구성(대형.중형.소형)		
	6.단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	1.층별 효용	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	4.전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		0.98	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 주된방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가격형성 요인	산출단가 (원/㎡)	공부 전유면적 (㎡)	사정 전유면적 (㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)
1	2,171,860	1.00	1.0000	0.98	2,128,423	84.72	84.72	180,319,980	180,000,000

3. 그밖의 사항 [기타 감정평가액 결정에 참고한 자료]

가. 인근지역 평가사례

[광주광역시 광산구]

기호	소재지	동	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	월곡동 613-1	*	4/4**	84.72	180,000,000	2,124,646	경매	2026.02.25
b	월곡동 613-1	**	8/8**	84.72	173,000,000	2,042,021	경매	2026.02.12

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(KAPA HUB PLUS)

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	공부 전유면적(㎡)	사정 전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	결정가액(원)	비고
1	84.72	84.72	45.34	180,000,000	

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세 및 가격수준 및 시장동향, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	613-1	아파트	철근콘크리트조				
	광산구	하남금호		슬래브지붕				
	월곡동	타운		15층				
		16동		1층	620.10			
	[도로명주소]			2층	575.46			
	광주광역시			3층	575.46			
	광산구			4층	575.46			
	월곡산정로 80			5층	566.22			
				6층	566.22			
				7층	566.22			
				8층	566.22			
				9층	566.22			
				10층	566.22			
				11층	566.22			
				12층	566.22			
				13층	566.22			
				14층	566.22			
				15층	566.22			
				지하층	570.78			
1	광주광역시	613-1	대	제3종일반주거지역	70,549.3			
	광산구							
	월곡동							
	"	"		철근콘크리트조	84.72	84.72	180,000,000	
				3층 304호				
				1.소유권	45,340	45.34		
				대지권	--------			
					7,054,930			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	108,000,000	
						건 물 :	72,000,000	
	합 계						**₩180,000,000.-**	
			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 광산구 월곡동 소재 "어등초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 대규모 공동주택과 근린생활시설, 학교시설 등으로 형성된 주거지대임.

(2) 교통상황

간선도로변에 위치하여 일반적인 교통상황은 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건 내 3층 304호(사용승인일:1991.12.21)로서
외벽: 몰탈위 페인팅
내벽: 벽지, 타일 등 마감
창호: 새시이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 공동주택(아파트)임.

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

4면이 도로에 접하여 도로상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 상대보호구역,
절대보호구역, 비행안전제6구역, 택지개발지구(완료), 전통상업보존구역임.

(9) 공부와의 차이

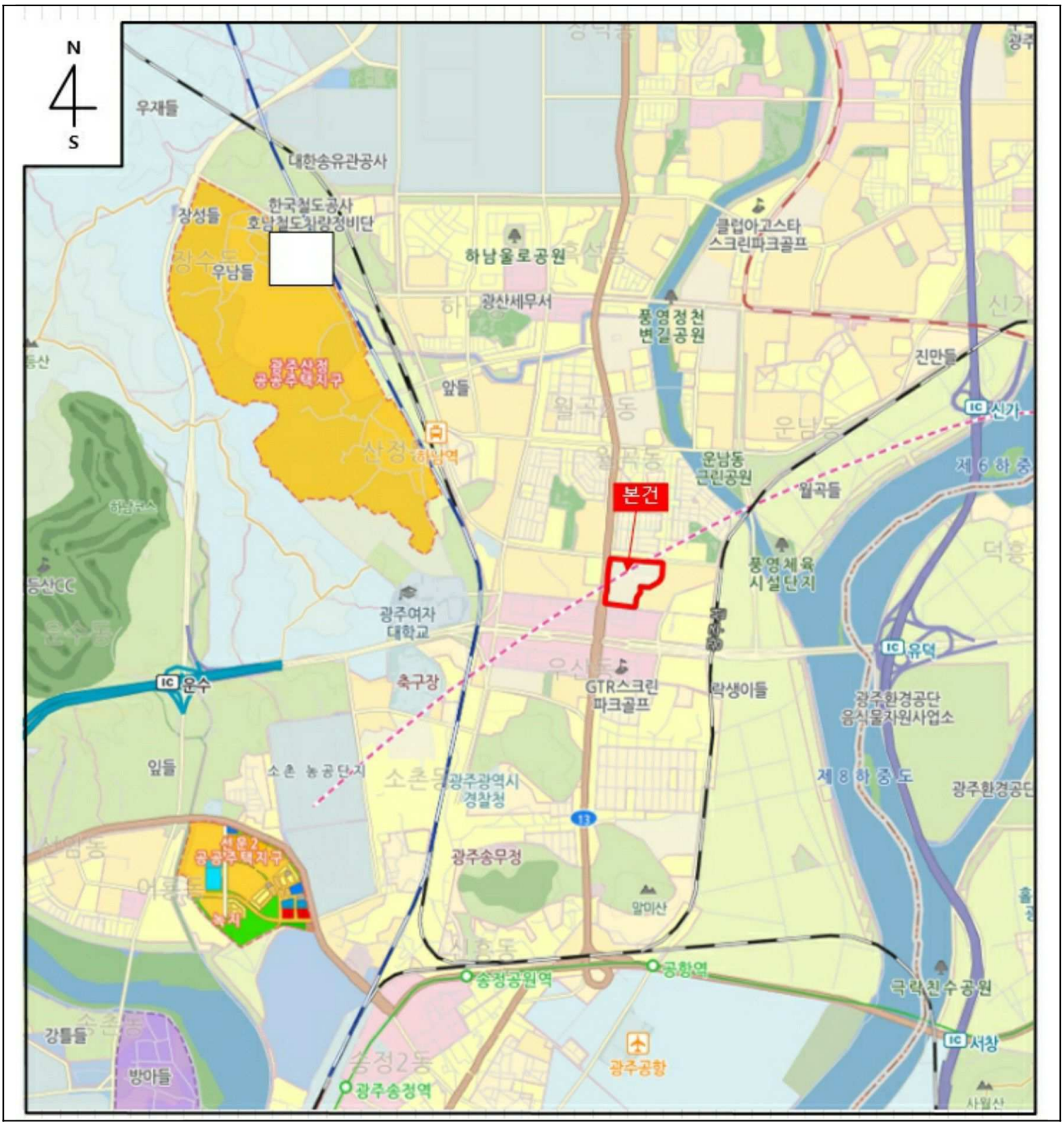
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재 등으로 임대여부는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 월곡동 613-1 하남금호타운 16동 3층 304호



위 치 도

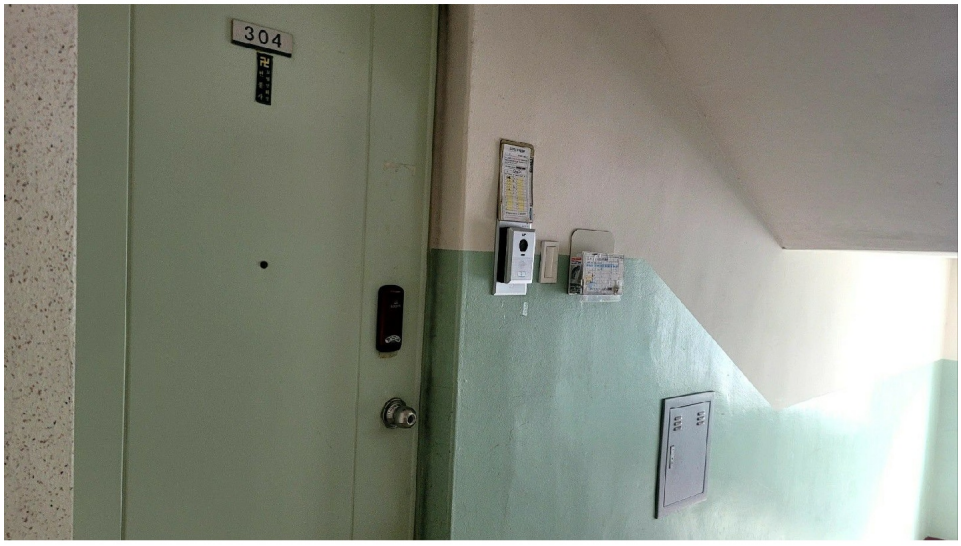
소 재 지	광주광역시 광산구 월곡동 613-1 하남금호타운 16동 3층 304호






금호타운
16




304