감정평가서

감정의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
건 명	박경자 소유물건(2026타경31721)
감정서번호	E2606-9-0402

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC
프라임감정평가법인㈜광주전남지사
광주광역시 서구 운천로 131, 금호베어스타운 A동 203호
전화:062)371-1919 전송:062)372-3378

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 용 기 (인)

프라임감정평가법인(주) 광주전남지사 지사장 김광식 (서명또는인)

감정평가액	팔천오백만원정(₩85,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박경자 (2026타경31721)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.08	2026.06.04 ~ 2026.06.08	2026.06.08

	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
감정평가내용	구분건물	1	구분건물	1	-	85,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩85,000,000

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
조 용 선 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건의 기본적 사항

(1) 대상건물 단지의 총괄 개요



소재지(명칭)	전라남도 영광군 영광읍 단주리 553 (영광금호아파트)							
도로명주소	전라남도 영광군 영광읍 옥당로 190-5 (영광금호아파트)							
건물의 개황	용도지역 등		2종일주		대지면적(㎡)		2,904	
	단지규모		84세대		연면적(㎡)		7,737.8	
	주용도		아파트		건폐율(%)		-	
	주구조		철근콘크리트구조		용적률(%)		-	
	층수(지하/지상)		1/15		사용승인일		1998.04.17	
주요 설비	난방	냉방	위생·급배수	소화전	화재탐지	승강기	도시가스	주차장
	o	-	o	o	o	o	o	-

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상물건의 상세 개요

일련번호	동/층/호	용도	면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률(%)
			전유	공용	합계		
가	101동/9/905호	아파트	72.02	18.127	90.147	34.148	79.89
합계		-	72.02	18.127	90.147	34.148	-

[자료 : 집합건축물대장 등]

2. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 영광군 영광읍 단주리 소재 영광공업고등학교 서측 인근에 위치하는 '영광금호아파트' 제101동 제905호로서, 광주지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 6월 8일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 실지조사 및 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 6월 4일 ~ 2026년 6월 8일에 실시하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였으며 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서, 평가대상은 1동의 건물 중 구조상 구분되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물이며, 현장조사 당시 대상 물건의 위치는 주출입구 및 출입문에 표시된 호수를 기준으로 확인하였음.

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 별첨 구분건물평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

(2) 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 산정한 가액(이하 "시산가액"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액(試算價額)과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
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.

(4) 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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 감정평가방법의 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

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

(2) 비교거래사례의 선정 및 참고자료

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	단주리 553	101/ 8/80x	아파트	72.02	85,000,000 (@1,180,228)	2025.08.27 (1998.04.17)	-

[자료: 등기사항전부증명서]

나. 인근 감정평가사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
(1)	단주리 553	101/ 9/90x	아파트	72.02	98,000,000 (@1,360,733)	2024.05.08 (1998.04.17)	법원경매

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보]]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근 유사 부동산의 가격수준

단지명	용도	도로조건	가격수준(원/전유㎡)	비고
영광금호아파트	아파트	광대로변	1,100,000~1,200,000	

라. 비교거래사례의 선정

의 견	선정사례
본건과 인근지역 내에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조, 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.	#1

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없음.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례 #1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구 유형	상승률 (시점수정치)	산출근거			
전남 아파트	0.100% (1.00100)	거래시점 / 기준시점		2025.08.27/ 2026.06.08	
		매매가격 지수	거래사례 당시 지수	2025.07	100.0
			기준시점 현재 지수	2026.04	100.1
		산식		1 + (100.1 - 100.0) / 100.0 ≒ 1.00100	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매 가격지수를 비교하여 산정하되, 해당 월 매매가격지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 결정

[일련번호 가 / 비교사례 #1] (주거용)

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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		1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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 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		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용		1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 산정

일련번호	비교사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	비고
가	#1	1,180,228	1.000	1.00100	1.000	1,181,408	-

※ 산정단가: 소수점 이하를 절사하여 원 단위까지 산정하였음.

나. 시산가액의 결정

일련번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)	비고
가	101/9/905	72.02	1,181,408	85,085,004	85,000,000	-
합계		72.02	-	-	85,000,000	-

※ 산정가액: 소수점 이하를 절사하여 원단위까지 산정하였음.

※ 시산가액: 유효숫자 세자리까지 산정하되, 그 미만은 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액 조정 및 검토

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성(주거용) 등으로 인해 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 인근 유사부동산의 거래수준, 감정평가사례 수준, 호가수준 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 객관성 및 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	101/ 9/905	72.02	85,000,000	-
합계		72.02	85,000,000	-

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
	전라남도 영광군 영광읍 단주리	553 위 지상 영광금호 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층				
				지하층	493.67			
				1층	498.35			
				2층	493.67			
				3층	493.67			
				4층	493.67			
				5층	493.67			
				6층	493.67			
				7층	493.67			
				8층	493.67			
				9층	493.67			
				10층	421.97			
				11층	421.97			
				12층	421.97			
				13층	421.97			
				14층	421.97			
				15층	421.97			
				부속건물 철근콘크리트조 평슬래브지붕 단층 입주자회의실 및 관리실				
				(102동) 지하층	73.80			
				1층	25.80			
				조적조 평슬래브지붕 단층 가스저장소				
				(103동) 1층 21.00	21.00			
1	전라남도 영광군 영광읍 단주리	553	대		2,904			

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
가				(내) 철근콘크리트조 제9층 제905호 1.소유권 --- 대지권	72.02 2,904 x	72.02 34.148 --- 2,904	85,000,000 배분내역 토 지 : 25,500,000 건 물 : 59,500,000	
	합 계			이 하	여	백	₩85,000,000.-	

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 전라남도 영광군 영광읍 단주리에 위치하는 영광공업고등학교 서측 인근에 소재하며,
본건 주변은 미성숙상가지대 및 노선상가지대 등이 혼재하여 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

인근에 버스승강장이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 13층 건물 중 제9층 제905호(계단식,남향)로서,
외벽:몰탈페인팅,
내벽:벽지 등 마감,
창호:샤시창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비,난방설비,승강기설비 등이 구비됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리평지의 아파트부지임.

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

광대소각임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

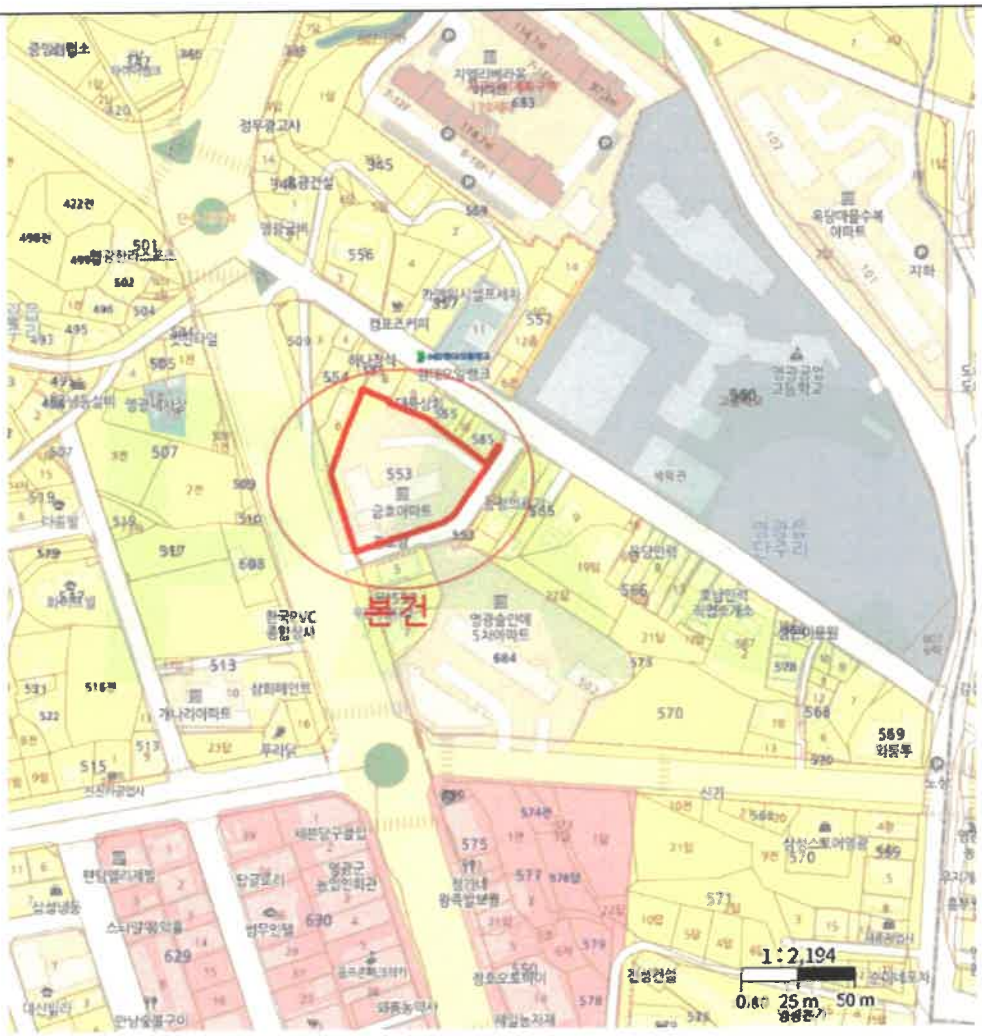
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

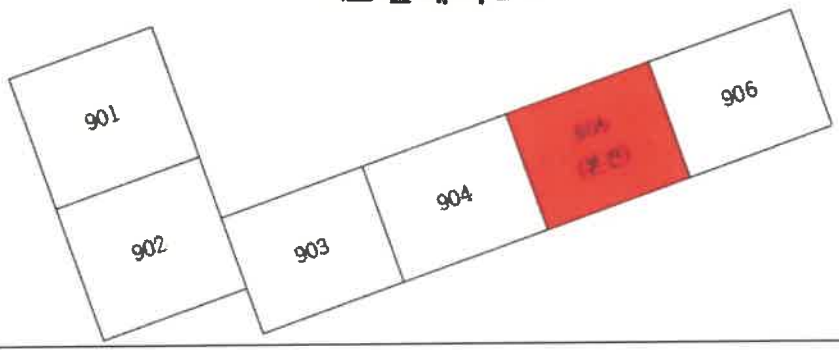
임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	전라남도 영광군 영광읍 단주리 553 영광금호아파트 101동 9층 905호



<호 별 배 치 도>



사 진 용 지



단지 전경



주출입구 전경



본건 전경