감정평가서
Appraisal Report

의뢰인 : 광주지방법원 사법보좌관 조미애

건 명 : 김팔선 소유물건 (2026타경32427)

번 호 : 세종SJ8-260820-8001호

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.

(주)감정평가법인 세종 호남지사

전남광주통합특별시 광산구 신창로 54, 2층(신창동 1215-3)
TEL.(062)952-3870 FAX.(062)952-3871

한국감정평가사협회

SJ8-260820-8001

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사
류 중 현 (인)

㈜감정평가법인 세종 호남지사 지사장 류 중 현 (서명 또는 인)

감정평가액	金일억일백만원정(₩101,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가 목적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김팔선 (2026타경32427)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 08. 31	2026. 08. 20 ~ 2026. 08. 31	2026. 08. 31

감 정 평 가 내 용

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(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	101,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩101,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김 대 현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리 소재 "영광고등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물<주용도: 아파트>로서 "광주지방법원"에서 의뢰한 "법원경매<2026타경32427>" 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사완료 시점인 2026년 08월 31일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2026년 08월 20일 ~ 2026년 08월 31일)

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 동일.유사한 물건의 수익, 비용자료가 미비하거나 관련 자료가 정확하지 않아 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

① 본건은 귀 제시 의뢰목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거 하였음.

② **본건은 수차례 방문에도 폐문부재 중이어서 내부상태는 일반적이고 평균적인 이용상태를 기준으로 평가하였으며, 경매 입찰시 내부 상태는 재확인 후 입찰바람.**

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	근형퍼스트빌 제5층 제503호
소 재 지	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리 259-1외3필지 <중앙로 97>
용 도 지 역 등	도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(2020-04-02)(접합) 가축사육제한구역(2026-05-28)(가축사육 금지지역 (모든 축종 불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-04-15)<교육환경 보호에 관한 법률>
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상15층
사용승인일자	2002.04.08
주 용 도	아파트
기 타 설 비	기본적인 위생, 급·배수설비, 승강기, 소방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	합산면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율약(%)	비고
가	5	503	아파트	59.76	22.5151	82.2751	33.0688/6,002	72.63%	-

III. 구분건물 평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	용도
#1	녹사리259-1외 3필지 근형퍼스트빌	6/ 611호	59.76	84,000,000	1,405,622	2026.06.10	아파트
#2	녹사리259-1외 3필지 근형퍼스트빌	5/ 502호	59.76	102,500,000	1,715,194	2024.04.09	아파트
#3	녹사리259-1외 3필지 근형퍼스트빌	13/ 1311호	59.76	93,000,000	1,556,225	2023.09.15	아파트

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 같은 건물에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #2를** 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #2는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

[출처 :감정평가정보체계, 매매가격지수(아파트)]

지역	기간	변동률	시점수정치
전남광주통합특별시	2024.04.09 ~2026.08.31	**-1.281%** **(0.98719)%**	2024.04.09매매 가격지수 (적용:2024년03월) :101.5 2026.08.31매매 가격지수 (적용:2026년07월) : 100.2 100.2/101.5≒0.98719

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 최종발표 월의 가격지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목 (주거용)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형,중형,소형)단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용향별 효용위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	사례기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	누계치
가	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상 물건은 사례대비 개별요인이 유사함.				

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가	산정금액	비준가액
일련번호	전유면적 (㎡)							
가	59.76	1,715,194	1.000	0.98719	1.00	1,693,222	101,186,947	101,000,000

7. 참고가격자료

가. 인근평가사례 및 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가목적	금액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
#4	녹사리259-1 외3필지 근형퍼스트빌	9/ 907호	84.96	아파트	법원경매	120,000,000	1,412,429	2024.03.20
#5	녹사리259-1 외3필지 근형퍼스트빌	8/ 805호	84.96	아파트	법원경매	121,000,000	1,424,200	2025.12.24

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
유사평형	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별 호별 위치 등에 따라 전유면적 기준 약1,400,000 ~1,700,000원/㎡내외 수준

Ⅳ. 감정평가액 결정

대상물건은 아파트로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 시장성 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

대상물건			감정평가액 결정 (원)	비 고
일련번호	명칭/층(호)	전유면적(㎡)		
가	근형퍼스트빌 제5층 제503호	59.76	101,000,000	
합 계			**101,000,000**	

SJ8-260820-8001

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	전남광주 통합특별시 영광군 영광읍 녹사리 [도로명주소] 전남광주 통합특별시 영광군 영광읍 중앙로 97	259-1, 253-1, 272-2, 251-1 근형 퍼스트빌 아파트	아파트 대피실	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층,2층 각 3층~10층 각 11층 12층 13층 14층,15층 각 지하1층	 968.52 965.82 706 762.24 642.51 473.49 963.03			
1	동소	259-1	대		5,499			
2	동소	253-1	대		397			
3	동소	272-2	대		96			
4	동소	251-1	대		10			
				(내)				
가				철근콘크리트조 제5층 제503호	59.76	59.76	101,000,000	비준가액
				1,2,3,4 소유권대지권 6,002x------- 6,002	33.0688	33.0688		
				[토지.건물 배분내역]				
				토지:	30,300,000			
				건물:	70,700,000			
	합 계			< 이 하 여 백 >			₩101,000,000.-	

SJ8-260820-8001

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황 2.교 통 상 황 3.건물의 구조 및 이용상태
4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로
6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 7.공부와의 차이 8.임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근 상황

본건은 전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리 소재 “영광고등학교” 북동측 인근에 위치하며 주변은 아파트, 근린상가, 단독주택 등이혼재하는 주거지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상15층 건물 중 제5층 제503호로서

외벽: 몰탈위 페인트마감

내벽: 인테리어 및 벽지마감

찬호: 샤시창호

아파트로 이용중임.

4. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생, 급·배수설비, 승강기, 소방설비, 난방설비 등 되어있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(2020-04-02)(접합) 가축사육제한

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황 2.교 통 상 황 3.건물의 구조 및 이용상태
4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로
6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 7.공부와의 차이 8.임대관계 및 기타

구역(2026-05-28)(가축사육 금지지역 (모든 축종 불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-04-15)<교육환경 보호에 관한 법률>.

7. 공부와의 차이

-.

8. 임대관계 및 기타

미 상 임.

한국감정평가사협회

위 치 도

소 재 지	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리 259-1 외



호별배치도

<근형퍼스트빌 제5층 제503호>

512	511	510	509
			508
			507
			506
			505
			504
			503
			502
			501

한국감정평가사협회

SJ8-260820-8001

사 진 용 지



[본건전경]



[본건 공동현관입구]

사 진 용 지



[본건입구]

한국감정평가사협회

광주지방법원
광주 동구 준법로 7-12
6 1 4 4 1

광주광역시 광산구 신창로
54 2층
(주)감정평가법인세종 호남지사 류중현 (주)감정평가법인세종 호남지사

광1 503 60 01
광주M 광주광산

감정인 6 2 2 9 3 ↓
2097259-381267
(민사집행과 경매2계)
2026-013-32427-628

이 사건의 사건번호는 광주지방법원

2026타경32427 부동산임의경매

예정 기일 :

담당재판부 : 경매2계 법원주사 유미라

직통 전화 : 062-239-1600(2층 민사집행과 지 팩 스 : 062-228-1701
법253호)

e-mail :

재판부 이메일 주소는 문의사항을 연락하기 위한 연락처이므로 재판부 이메일 주소로 전자 문서를 전송하는 경우에는 서면을 제출한 효력이 발생하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.
사건진행과 관련된 정보(송달과 확정내역 포함)는 대한민국법원 홈페이지 (http://www.scourt.go.kr) '나의사건검색' 란에서 편리하게 조회할 수 있습니다.
다만, 부동산등경매사건은 대한민국법원 경매정보홈페이지(http://www.courtauction.go.kr) 경매사건검색에서 조회할 수 있습니다.

한국감정평가사협회

대한민국법원 QR코드

[경매2계]

광 주 지 방 법 원

평 가 명 령

(주)감정평가법인세종 호남지사 류중현 귀하

사 건 2026타경32427 부동산임의경매 [전자]

소 유 자 김팔선

위 소유자 소유의 별지 기재 부동산에 대한 평가를 하여 2026. 9. 1.까지 그 평가서를 제출하되(열람, 비치용 사본 1부 첨부), 평가서에는 다음 각 호의 사항을 기재하고, 부동산의 형상 및 그 소재지 주변의 개황을 알 수 있는 도면, 사진 및 토지대장, 건축물대장 등본 등을 첨부하여야 합니다.

1. 사건의 표시
2. 부동산의 표시
3. 부동산의 평가액 및 평가년월일
   가. 집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시
   나. 제시외 건물이 있는 경우에는 반드시 그 가액을 평가하고, 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한 받는 경우에는 그 가액도 평가(토지 상에 분묘가 존재하여 분묘기지권이 성립될 수 있는 경우에도 동일)
   다. 등기부상 지목과 현황이 다른 토지의 경우는 등기부상 지목 및 현황에 따른 각 평가액을 병기
4. 평가의 목적이 토지인 경우에는 지적(공부상 및 실제 면적), 법령에 따른 규제의 유무 및 그 내용과 공시지가(표준지가 아닌 경우에는 비교대상 표준지의 공시지가와 함께 표준지의 위치와 주변의 상황을 평가대상 토지와 비교할 수 있도록 도면, 사진 등을 붙여야 합니다.), 그 밖에 평가에 참고가 된 사항(토지이용계획 확인서 등 첨부)

※ 문서 첫 장 우측 상단의 QR코드로 대한민국법원 앱에서 진위와 전자서명 여부를 확인하실 수 있고, 텍스트 음성지원을 받으실 수 있습니다. 또한 전자소송포털 및 각급 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급문서(번호)조회 메뉴에서 문서 좌측 하단의 발급번호를 이용하여 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

5. 평가의 목적이 건물인 경우에는 그 종류, 구조, 평면적(공부상 및 실제면적), 추정되는 잔존 내구년수 등 평가에 참고가 된 사항
6. 평가액의 구체적 산출 과정 (평가근거를 고려한 요소들에 대한 평가내역을 개별적으로 표시하여야 하고 통합형 설시를 통해 결론만 기재하여서는 아니됩니다.)
7. 대지권 등기가 되어 있지 아니한 집합건물인 경우에는 분양계약내용, 분양대금 납부여부, 등기되지 아니한 사유
8. 기타 집행법원이 기재를 명한 사항

2026. 8. 18.

사법보좌관 조 미 애 전자서명완료

※ 참 고: 귀하는 전회 2026. 8. 12. 2026타경32420에 관하여 감정인으로 전산 선정된바 있습니다.

※ 주 의: 1. 감정인은 감정평가서를 제출할 때 원본 이외에 열람·비치용 사본 1부를 첨부하여 주십시오.
2. 감정인은 연계시스템을 통해 감정평가서의 내용을 구분하여 입력(물건의 용도별 구분입력을 누락하지 않도록 주의)하고, 해당 내용을 전자적으로 전송하여 주시기 바랍니다.
3. 현재 경매2계에 남아있는 경매예납금이 1,475,800원입니다. 감정인은 감정을 실시하기 전 감정수수료 예상금액이 이 경매예납금을 초과할 것으로 판단되는 경우 반드시 경매2계로 이 사실을 알려주시기 바랍니다.

세금계산서 공급받는자 세무보고용 기재사항	사업자등록번호 (주민등록번호)	720113-2005811		
	상호(법인명)	-	성명	노미연
	주 소	고양시 일산서구 강선로 92, 508동 1201호 (주엽동, 강선마을)		

※ 문서 첫 장 우측 상단의 QR코드로 대한민국법원 앱에서 진위와 전자서명 여부를 확인하실 수 있고, 텍스트 음성지원을 받으실 수 있습니다. 또한 전자소송포털 및 각급 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급문서(번호)조회 메뉴에서 문서 좌측 하단의 발급번호를 이용하여 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

부동산의 표시

2026타경32427

---

1. 1동의 건물의 표시
전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리 259-1, 253-1, 272-2, 251-1
근형퍼스트빌아파트
[도로명주소] 전남광주통합특별시 영광군 영광읍 중앙로 97

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트
1층 아파트 968.52㎡
2층 아파트 968.52㎡
3층 아파트 965.82㎡
4층 아파트 965.82㎡
5층 아파트 965.82㎡
6층 아파트 965.82㎡
7층 아파트 965.82㎡
8층 아파트 965.82㎡
9층 아파트 965.82㎡
10층 아파트 965.82㎡
11층 아파트 906㎡
12층 아파트 762.24㎡
13층 아파트 642.51㎡
14층 아파트 473.49㎡
15층 아파트 473.49㎡
지하1층 대피실 963.03㎡

전유부분의 건물의 표시
5층503호
철근콘크리트조
59.76㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리259-1
대 5499㎡
2. 동 소 253-1
대 397㎡
3. 동 소 272-2
대 96㎡
4. 동 소 251-1
대 10㎡
대지권의종류 : 1, 2, 3, 4. 소유권
대지권의비율 : 1, 2, 3, 4. 6,002분의 33.0688

※ 문서 첫 장 우측 상단의 QR코드로 대한민국법원 앱에서 진위와 전자서명 여부를 확인하실 수 있고, 텍스트 음성 지원을 받으실 수 있습니다. 또한 전자소송포털 및 각급 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급문서(번호)조회 메뉴에서 문서 좌측 하단의 발급번호를 이용하여 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

등본입니다.

2026. 8. 19.

광주지방법원

법원주사 유미라

※ 문서 첫 장 우측 상단의 QR코드로 대한민국법원 앱에서 진위와 전자서명 여부를 확인하실 수 있고, 텍스트 음성 지원을 받으실 수 있습니다. 또한 전자소송포털 및 각급 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급문서(번호)조회 메뉴에서 문서 좌측 하단의 발급번호를 이용하여 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

한국감정평가사협회

광주지방법원
평 가 명 령

경매2계

(주)감정평가법인세종 호남지사 류중현 귀하

사 건 : 2026타경32427 부동산임의경매
소 유 자 : 김팔선

위 소유자 소유의 별지기재 부동산에 대한 평가를 하여 2026.09.01 까지 그 평가서를 제출하여 주시기 바랍니다. 평가서에는 다음 각호의 사항을 기재하고, 부동산의형상및 그 소재지 주변의 개황을 알 수 있는 도면·사진 및 토지대장·건축물대장 등본 등을 붙여야 합니다.

1. 사건의 표시
2. 부동산의 표시(아파트, 다세대주택 등 집합건물의 경우 평형 표시
3. 부동산의 평가액 및 평가년월일
   가. 집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시
   나. 제시외 건물이 있는 경우에는 반드시 그 가액을 평가하고, 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우에는 그 가액도 평가
   다. 등기부상 지목과 현황이 다른 토지의 경우는 등기부상 지목 및 현황에 따른 각 평가액을 명기
4. 평가의 목적이 토지인 경우에는 국토이용관리법, 도시계획법, 기타법령에 의한 규제의 유무 및 그 내용과 공시지가(표준지가 아닌 경우에는 비교대상 표준지의 공시지가와 함께 표준지의 위치와 주변의 상황을 평가대상 토지와 비교할 수 있도록 도면·사진 등을 붙여야 합니다.), 그 밖에 평가에 참고가 된 사항(토지이용계획확인서 등 첨부)
5. 평가의 목적이 건물인 경우에는 그 종류, 구조, 평면적(공부상 및 실제면적), 추정되는 잔존 내구년수 등 평가에 참고가 된 사항
6. 평가액의 구체적 산출 과정 (평가근거를 고려한 요소들에 대한 평가내역을 개별적으로 표시하여야 하고 통합형 설시를 통해 결론만 기재하여서는 아니됩니다.)
7. 대지권등기가 되어 있지 아니한 집합건물인 경우에는 분양계약내용, 분양대금, 납부여부, 등기되지 아니한 사유
8. 그 밖에 집행법원이 기재를 명한 사항

2026.08.18

판 사 사법보좌관 조미애

주의 : 감정인은 감정평가서를 제출할 때 원본 이외에 열람비치용 사본 1부를 첨부하여 주십시요.

세금계산서 공급받는자 세무보고용 기재사항	사업자등록번호 (주민등록번호)	720113-2005811		
	상 호 (법인명)	-	성 명	노미연
	주 소	고양시 일산서구 강선로 92,		

부동산의 표시

2026타경32427

1. 1동의 건물의 표시
전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리 259-1
근형퍼스트빌아파트

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트
1층 아파트 968.52㎡
2층 아파트 968.52㎡
3층 아파트 965.82㎡
4층 아파트 965.82㎡
5층 아파트 965.82㎡
6층 아파트 965.82㎡
7층 아파트 965.82㎡
8층 아파트 965.82㎡
9층 아파트 965.82㎡
10층 아파트 965.82㎡
11층 아파트 906㎡
12층 아파트 762.24㎡
13층 아파트 642.51㎡
14층 아파트 473.49㎡
15층 아파트 473.49㎡
지하1층 대피실 963.03㎡

전유부분의 건물의 표시
5층503호
철근콘크리트조
59.76㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리 259-1
대 5499㎡
2. 동 소 253-1
대 397㎡
3. 동 소 272-2
대 96㎡
4. 동 소 251-1
대 10㎡
대지권의종류 : 1, 2, 3, 4. 소유권
대지권의비율 : 1, 2, 3, 4. 6,002분의 33.0688
6,002분의 33.0688
6,002분의 33.0688
6,002분의 33.0688

한국감정평가사협회

정부시점확인센터 진본 2026/08/20 09:24:47 KST

문서확인번호 : 1787-1854-8648-05876

정부24 gov.kr

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120043160003065	1283025036-3-02590001	근형퍼스트빌아파트	157호/0가구/157세대

대지위치	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리	지번	259-1 외 3필지	도로명주소	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 중앙로 97	
※ 대지면적	6,002 ㎡	연면적	14,932.92 ㎡	※ 지역	일반주거지역	※지구	용도지구미지정	※구역	용도구역미지정
건축면적	968.52 ㎡	용적률 산정용 연면적	13,082.46 ㎡	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택	층수	지하: 1층, 지상: 15층
※건폐율	16.14 %	※용적률	217.97 %	높이	41.3 m	지붕	슬래브	부속건축물	5동 1,048.56㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1	철근콘크리트조	공동주택(대피소)	963.03
주1	1층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	968.52
주1	2층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	968.52
주1	3층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	965.82
주1	4층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	965.82
주1	5층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	965.82

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	965.82
주1	7층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	965.82
주1	8층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	965.82
주1	9층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	965.82
주1	10층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	965.82
주1	11층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	906

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 08월 20일

담당자: 건축허가과

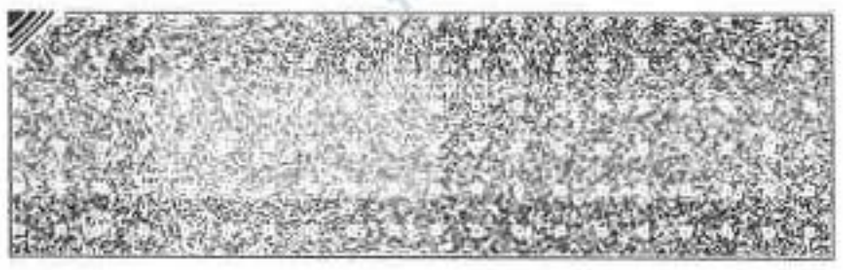
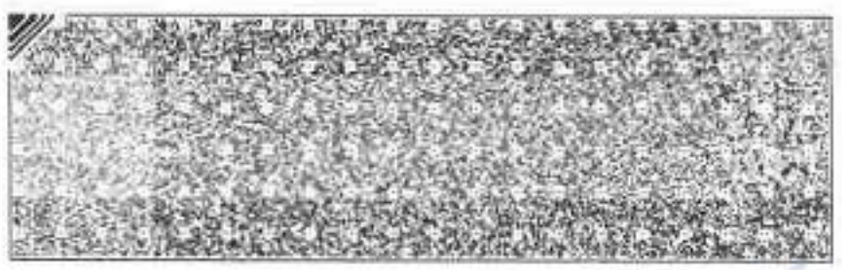
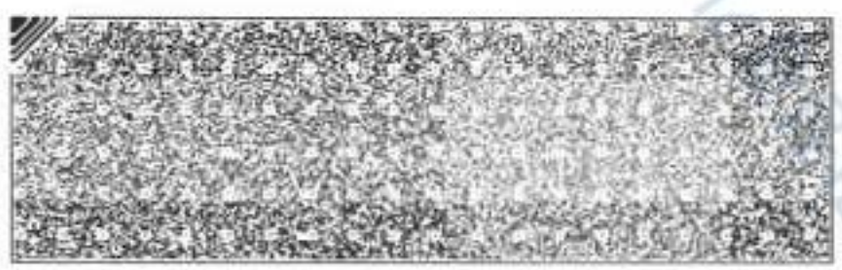
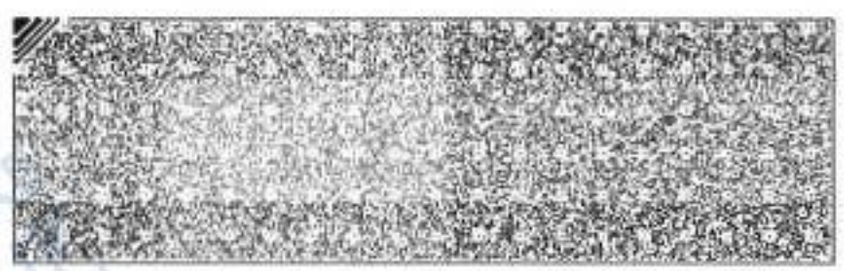
전 화: 061 350 5601-null-null

영광군수

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1787-1854-8648-05876

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리	근형퍼스트빌아파트	157호/0가구/157세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
259-1 외 3필지	251-1, 253-1, 272-2	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 중앙로 97	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	근형종합건설주식회사	150111-0******
설계자	(주)수·아람·석건축사사무소	제8381호
공사감리자	(주)수·아람·석건축사사무소	제84호
공사시공자(현장관리인)	근형종합건설주식회사	제99-26호

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	27대 658.17㎡	92대 1,656㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 6대	비상용 대	
※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 용량
형식 현수미생물접촉방식	지상	개 ㎡
용량 900인용	지하	개 ㎡

인허가 시기
허가일 1995.6.5.
착공일 1995.6.5.
사용승인일 2002.4.8.

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황

내진설계 적용 여부	내진능력
적용	
특수구조 건축물	지하수위
미해당	G.L m
기초형식: [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황

관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2002.4.8	2002.4.8 사용검사되어 신규작성(신축)		', '5' -> '5층')표제부(건축면적:'1350.93' -> '968.
2011.10.6	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호명:'		52',건폐율:'22.51' -> '16.14',호수:'' -> '157')) 직권
	1' -> '1층' , '10' -> '10층' , '11' -> '11층' , '12'		변경
	-> '12층' , '13' -> '13층' , '14' -> '14층' , '15'	2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축
	-> '15층' , '2' -> '2층' , '3' -> '3층' , '4' -> '4층		물대장 내진설계 여부 기재

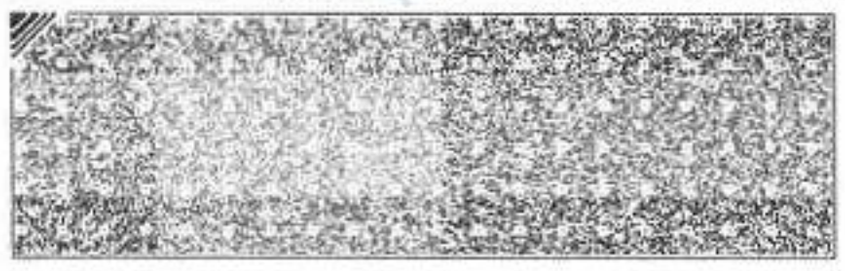
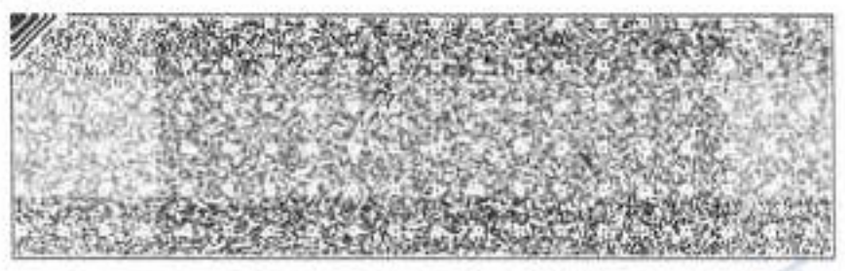
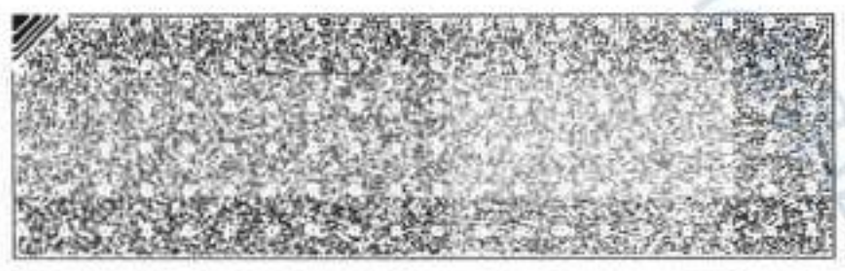
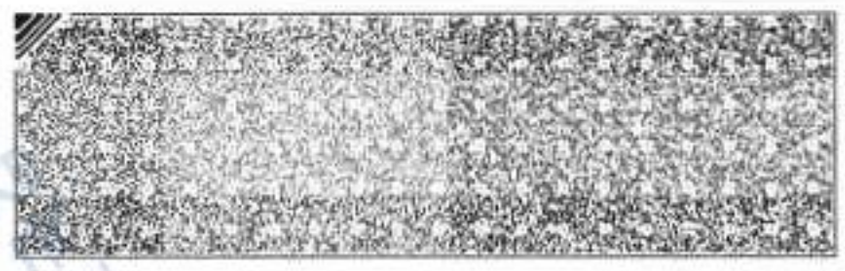
그 밖의 기재사항

- 이하여백 -

※표시 항목은 층괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1787-1854-8648-05876

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043160003065	고유번호	1283025036-3-02590001	명칭	근형퍼스트빌아파트	호수/가구수/세대수	157호/0가구/157세대
대지위치	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리	지번	259-1 외 3필지	도로명주소	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 중앙로 97		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	12층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	762.24					
주1	13층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	642.51					
주1	14층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	473.49					
주1	15층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	473.49					
부1	지1층	철근콘크리트조/슬래브	지하주차장	658.17					
부2	지1층	철근콘크리트조/슬래브	W-T 기계실	47.22					
부3	지1층	철근콘크리트조/슬래브	전기실	182.04					
부4	1층	시멘트벽돌조/칼라강판	가스탱크 기계실	26.13					
부5	1층	철근콘크리트조/슬래브	관리사무실	56.16					
부5	1층	철근콘크리트조/슬래브	경비실	11.34					
부5	2층	철근콘크리트조/슬래브	노인정	67.5					
		- 이하여백 -							

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1787-1854-8648-05876

정부24

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

(1쪽 중 제1쪽)

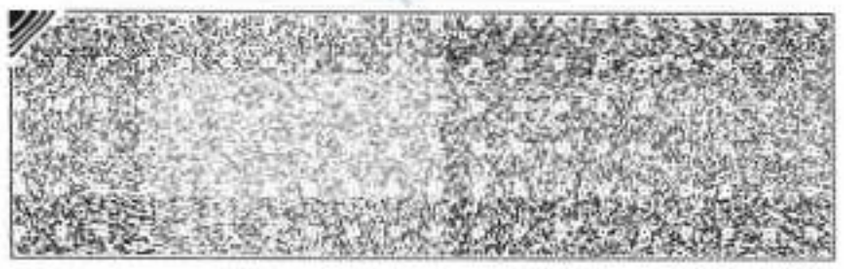
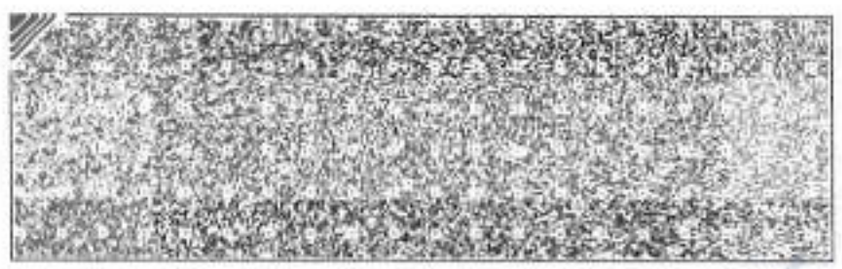
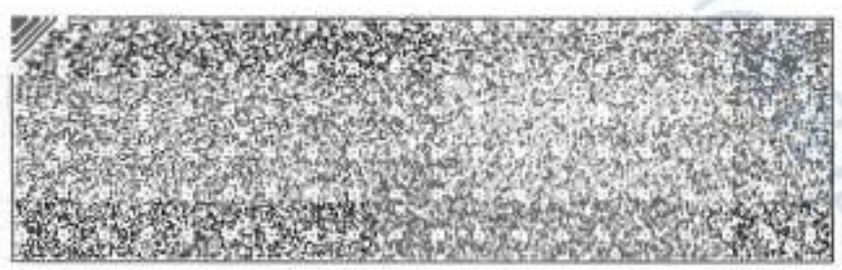
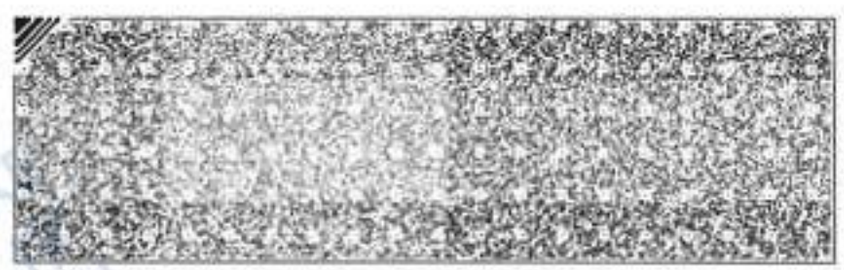
건물ID	2120043160003065	고유번호	1283025036-3-02590001	명칭	근형퍼스트빌아파트	호수/가구수/세대수	157호/0가구/157세대
대지위치	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리	지번	259-1 외 3필지	도로명주소	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 중앙로 97		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2026.7.1	「전남광주통합특별시 설치를 위한 특별법」 제7조제1항에따른 관할구역 변경 - 이하여백 -		

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인용
진본
2026/08/20
09:25:42
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1787-1855-4250-38970

정부24

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2220043160002691	고유번호	1283025036-3-02590001	명칭	근형퍼스트빌아파트	호명칭	503호
대지위치	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리	지번	259-1 외 3필지	도로명주소	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 중앙로 97		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	5	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	59.76	김팔선	전라남도 영광군 영광읍 녹사리 259-1 근형퍼스트빌아파트-503	1/1	2008.12.19.
		- 이하여백 -			600303-2******			소유권이전

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	소 유 자 현 황			
주	지1	철근콘크리트조	대피소	4.6609	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.	- 이하여백 -		
부	지1	철근콘크리트조	지하주차장	3.6263				
부	지1	철근콘크리트조	전기실	1.003				
부	지1	철근콘크리트조	W-T기계실	0.2602				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 08월 20일

담 당 자 : 건축허가과

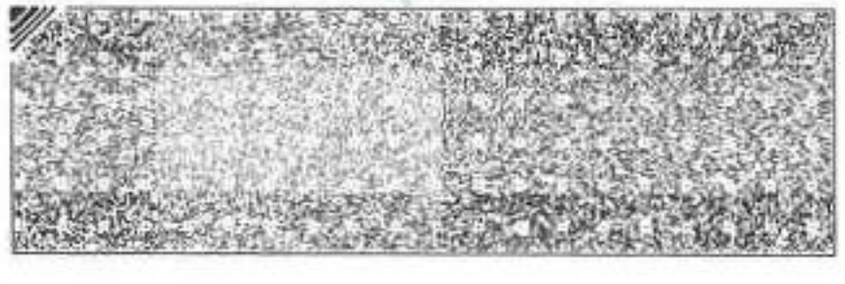
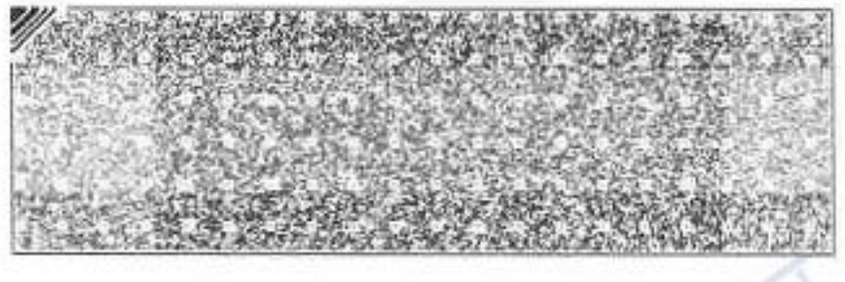
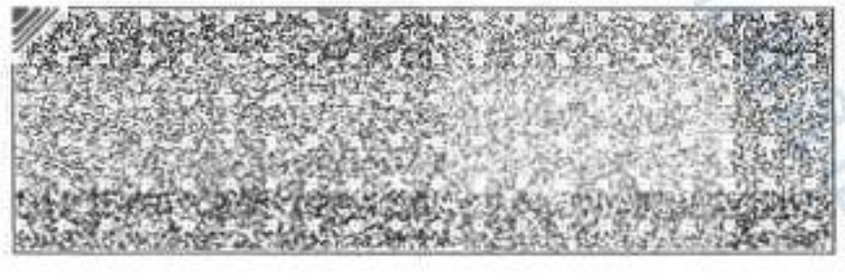
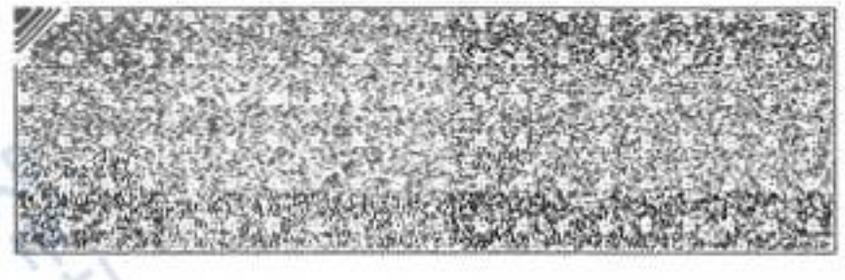
전 화 : 061 350 5601-null-null

영광군수

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1787-1855-4250-38970

건물ID	2220043160002691	고유번호	1283025036-3-02590001	명칭	근형퍼스트빌아파트	호명칭	503호
대지위치	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 녹사리			지번	259-1 외 3필지	도로명주소	전남광주통합특별시 영광군 영광읍 중앙로 97

공 용 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트조	계단실	12.0769
부	1	철근콘크리트조	관리사무실	0.3094
부	1	시멘트벽돌조	가스탱크기계실	0.144
부	1	철근콘크리트조	경비실	0.0625
부	2	철근콘크리트조	노인정	0.3719
		- 이하여백 -		

공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)

기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
2026.1.1.	50,500,000
2025.1.1.	50,500,000
2024.1.1.	50,100,000
2023.1.1.	49,700,000
2022.1.1.	54,400,000
2021.1.1.	52,800,000
2020.1.1.	51,900,000
2019.1.1.	54,000,000
2018.1.1.	56,000,000
2017.1.1.	55,000,000
2016.1.1.	51,000,000

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2002.4.8 2026.7.1	2002.4.8 사용검사되어 신규작성(신축) 「전남광주통합특별시 설치를 위한 특별법」 제7조제1항에 따른 관할구역 변경 - 이하여백 -			- 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.