감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 광주지방법원

건　　명 : 이지숙 소유물건 (2025타경33218)

번　　호 : RB260504-08-3104



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.

지사장 조 창 범 (

(주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사
전라남도 무안군 삼향읍 후광대로 274 도청프라자 302호
TEL.(061)982-1230　　FAX.(061)982-1231

260504-08-3104

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 승 욱 (인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사 지사장 조 창 범 (서명 또는 인)

감정평가액	金일억사천칠백사십만원정(₩147,400,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이지숙	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 05. 14	2026. 05. 11 ~ 2026. 05. 14	2026. 05. 14

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	1세대	구분건물	1세대	-	147,400,000
	이	하	여 백		
합 계					₩147,400,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
조 창 범 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 평가목적

본 건은 광주광역시 서구 풍암동 소재 "풍암중학교" 남동측 인근에 위치하는 남양.현대아파트 제102동 제2층 제204호로서 광주지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본 건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 조사기간 및 기준시점

가. 실지조사 및 가격조사는 2026년 05월 11일 ~ 2026년 05월 14일에 행하였음.

나.『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 05월 14일을 기준시점으로 정하였음.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여야 하며,「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 또는 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 목록의 표시 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본 건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부확인은 생략하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본 건 건물 배분 내역은 지역개황, 토지건물의 기여도 및 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지: 30%, 건물: 70%로 배분하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상부동산의 개요

구 분	내 용	구 분	내 용
소재지	광주광역시 서구 풍암동 1057 (광주광역시 서구 풍암순환로 70 (풍암동))	구조/층수	철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 지하1층~지상20층
건물명	남양.현대아파트 제102동	용 도	아파트
사용 승인일	2000.06.16	단지규모	-

기호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용율 (%)	비고
1-가	제102동 제2층 제204호	59.95	62.0140	121.9640	32.4680	49.15%	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래

나. 평가선례 및 거래사례의 선정

1) 인근 평가선례 자료

[광주광역시 서구, 자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	구분	소재지 및 건물명	동 층 호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	선례가격 (원)	전용면적당 단가 (원/㎡)	평가시점 사용승인일
1	법원 경매	풍암동 1057 남양.현대아파트	제103동 제8층 제802호	59.95	32.4680	154,000,000	2,568,807	2026.04.23 2000.06.16
2	법원 경매	풍암동 1057 남양.현대아파트	제102동 제5층 제504호	59.95	32.4680	166,000,000	2,768,974	2026.03.18 2000.06.16

2) 인근 거래사례 자료

[광주광역시 서구, 자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	구분	소재지 및 건물명	동 층 호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	사례가격 (원)	전용면적당 단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
a	**매매**	**풍암동 1057 남양.현대아파트**	**제104동 제12층 제1202호**	**59.95**	**32.4680**	**155,000,000**	**2,585,488**	**2026.01.05** **2000.06.16**
b	매매	풍암동 1057 남양.현대아파트	제104동 제11층 제1102호	59.95	32.4680	175,000,000	2,919,099	2026.02.05 2000.06.16

3) 비교거래사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 사례인 <사례 a>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 가격 참고 자료

1) 가격수준

본 건과 유사한 구분건물(아파트)의 적정 가격수준은 위치별로 상이하나 2,000,000 ~ 2,500,000원/㎡내외임.

2) 용도별 통계분석 (최근1년)

(출처: 태인경매)

구 분	광주광역시		서구	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
아파트	80.98%	429	80.22%	99

라. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됨.(1.000)

마. 시점수정

1) 시점수정치의 결정 방법

한국부동산원에서 조사·발표하는 지역별 전국주택가격동향조사를 기준으로 하였음.

2) 아파트 매매가격지수

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "광주광역시 서구 아파트 매매가격지수"(2026.01=100)을 활용하여 산정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2026.03)	99.5
사례의 매매시점 매매가격지수(2025.09)	100.0
시점수정치(본건지수/사례지수)	0.99500

※거래시점 : 2026.01.05, 2025년 12월 지수를 적용함.

※기준시점 : 2026.05.14, 2026년 04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 가치형성요인비교

기호(1-가) : 남양.현대아파트 제102동 제2층 제204호

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례 a	대상	
단지 외부 요인	교육시설 등의 배치	1.00	1.00	본 건은 사례 대비 대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본 건은 사례 대비 대체로 유사함.
	경과연수에 따른 노후도			
	건물의 구조 및 마감상태, 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.96	본 건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	내부 평면방식(베이)			
	향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본 건은 사례 대비 대체로 유사함.
누계		**1.000**	**0.960**	**1.00×1.00×0.96×1.00**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

1) 적용단가 결정

본건 기호	사 례		사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (㎡)	적용단가 (㎡)
	기호	단 가					
1-가	a	2,585,488	1.000	0.99500	0.960	2,469,658	2,460,000

2) 비준가격 결정

기호	구분	전유면적(㎡)	적용단가	산정가액	결정가액
1-가	제102동 제2층 제204호	59.9500	2,460,000	147,477,000	147,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기 호	동 · 층 · 호 수	감 정 평 가 액(원)
1-가	제102동 제2층 제204호	147,400,000
합 계		**147,400,000**

2. 결정의견

본 건은 구분건물(아파트)으로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 또는 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	광주광역시 서구 풍암동 [도로명주소] 광주광역시 서구 풍암순환로 70	1057 위 지상 남양. 현대아파트	아파트	철근 콘크리트벽식구조 평슬래브지붕 20층				
				1층	305.88			
				2층	305.88			
				3층	305.88			
				4층	305.88			
				5층	299.72			
				6층	299.72			
				7층	299.72			
				8층	299.72			
				9층	299.72			
				10층	299.72			
				11층	299.72			
				12층	299.72			
				13층	299.72			
				14층	299.72			
				15층	299.72			
				16층	299.72			
				17층	299.72			
				18층	299.72			
				19층	299.72			
				20층	299.72			
				지하층	303.68			
				부속건물 철근 콘크리트벽식구조 평슬래브지붕 경비실, 지하주차장				
				1층	12.03			
				지하층	2,162.50			
1	동 소	1057	대	제3종 일반주거지역	21,480.4			
2-가				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제2층 제204호	59.95	59.95	147,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	32.468			
				-----21,480.4x--------		32.468		
				대지권	21,480.4			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
						토지.건물 배분가격		
						토 지	44,220,000	
						건 물	103,180,000	
	합 계						₩147,400,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

광주광역시 서구 풍암동 소재 "풍암중학교" 남동측 인근에 위치하는 남양.현대아파트 제102동 제2층 제204호로서, 주위는 아파트단지, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

2. 교 통 상 황

본 건까지 차량진출입이 가능하며 인근에 버스승강장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

본 건은 철근콘크리트벽식구조 평슬래브지붕 지하1층~지상20층 건물 내 제2층 제204호로서

외벽: 몰탈위 페인팅 마감,

내벽: 벽지도배, 타일붙임 등 마감,

창호: 새시창호 임.

4. 이 용 상 태

아파트로 이용중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있음.

6. 공부와의 차이

-

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

7. 임대관계 및 기타참고사항

1) 임대관계

미상임.

2) 기타참고사항

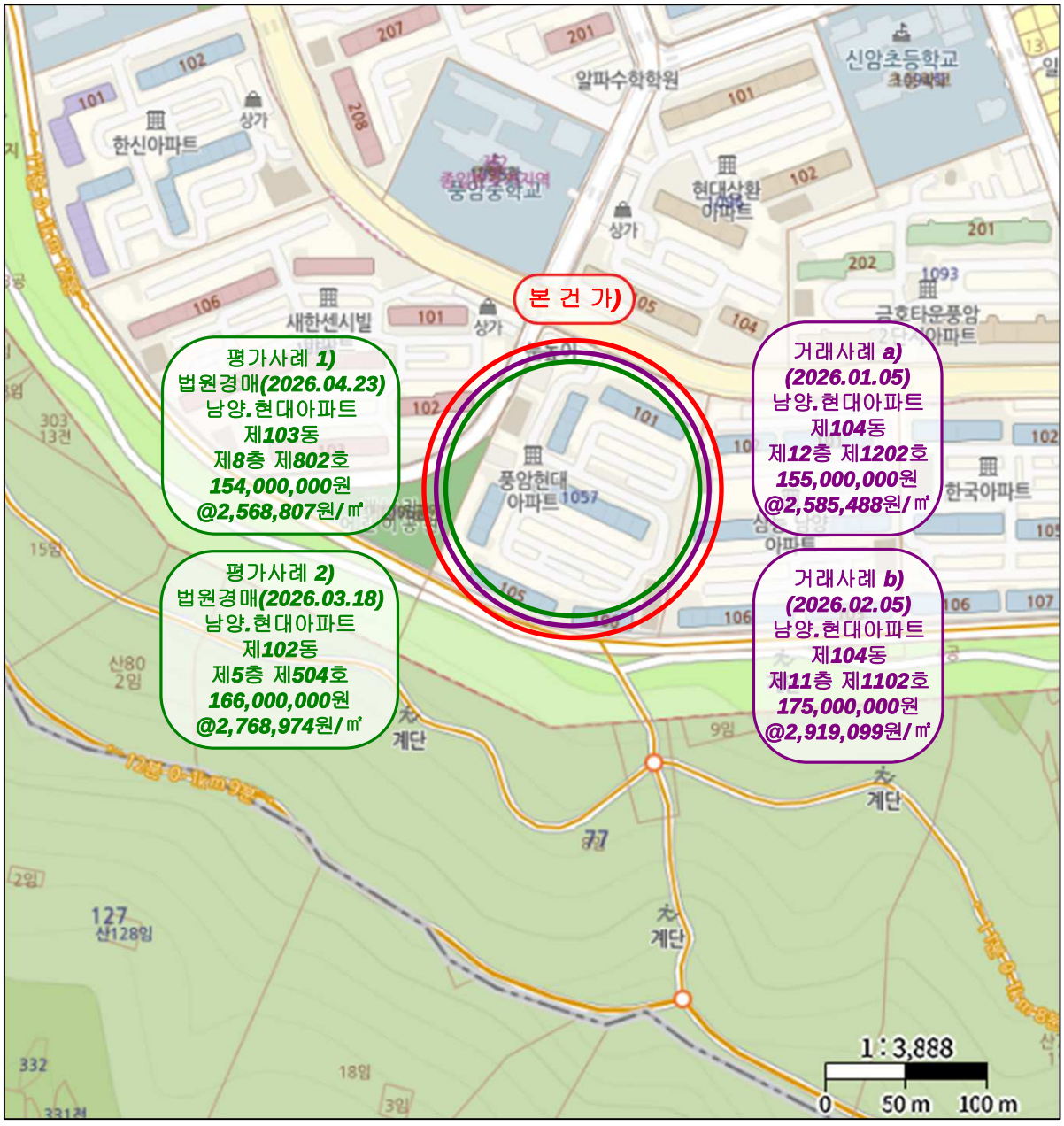
본 건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부확인은 생략하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

N

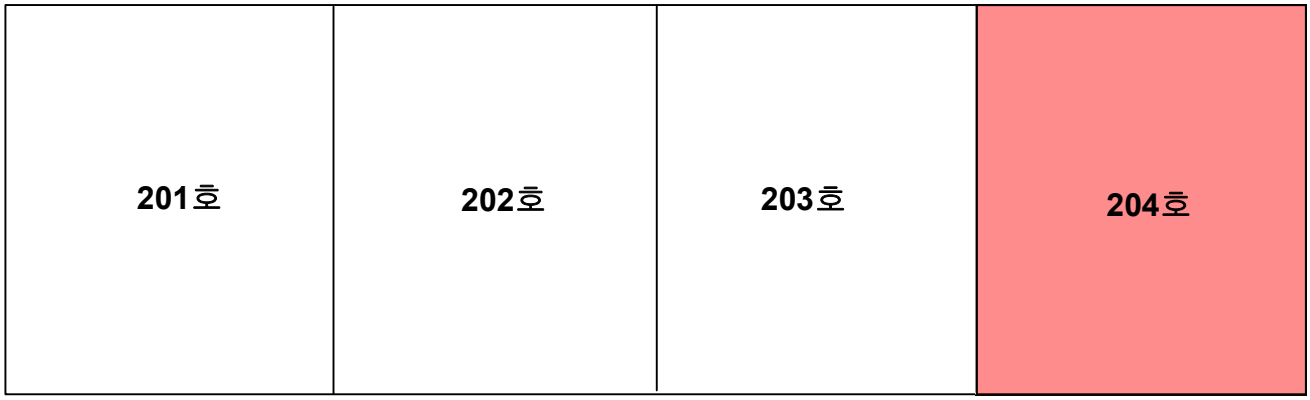
S

소 재 지	광주광역시 서구 풍암동 1057번지 남양.현대아파트 제102동 제2층 제204호外



호 별 배 치 도

S : NO SCALE



본 건 1-㉮ (남양.현대아파트 제102동 제2층 제204호)

사 진 용 지



[본 건 건물 전경]



[본 건 출입문]

사 진 용 지



[본 건 현관문]

260504-08-3104

㈜리얼티뱅크감정평가법인

우)58567 전라남도 무안군 삼향읍 후광대로 274 도청프라자 302호/TEL.(061)982-1230/FAX.(061)982-1231

문서번호: RB260504-08-3104

시행일자: 2026. 05. 18

수 신: 광주지방법원

참 조: 경매7계장

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026. 05. 04.자 귀 제 『2025타경33218』 호로 의뢰하신 『이지숙 소유물건 (2025타경33218)』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사
지 사 장 조 창 범

청 구 서

감정평가서번호 : RB260504-08-3104

광주지방법원 귀하

一金사십사만일천일백원整 (₩441,100.-)

2026. 05. 04자 귀 제『 2025타경33218 』호로 의뢰하신 『 이지숙 소유물건 (2025타경33218) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	290,000	※ 평가수수료 250,000 + (147,400,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩357,140 357,140 x 0.7 = ₩249,998 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 실 비	여 비	97,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	1,000	
	기 타 실 비	3,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	111,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩401,000**	
부 가 가 치 세		₩40,100	
총 계		**₩441,100**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩441,100**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260504-08-3104)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 농협은행 301-0178-2513-61 (주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남
◈ 농협은행 351-0925-3025-63 (주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남

2026년 05월 18일

(주)리얼티뱅크감정평가법인 광주전남지사

전라남도 무안군 삼향읍 후광대로 274 도청프라자 302호
TEL.(061)982-1230 FAX.(061)982-1231
[공급자(사업자)등록번호 : 736-85-00090]