감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김영삼 소유물건(2026타경31850)

의 뢰 인 : 광주지방법원
사법보좌관 이영복

감정서번호 : 동문0119-2026

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.

동문감정평가사사무소

TEL. 061-752-1270 FAX. 061-752-1275

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김남용 (인)

감정평가액	**이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목적	경매	
제 출 처	광주지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영삼 (2026타경31850)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조	2026. 06. 22	2026. 06. 15 ~ 2026. 06. 22	2026. 06. 22

평가내용	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	1세대	아파트	1세대	-	235,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩235,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 남구 진월동 소재 '광주효덕초등학교' 북동측 인근에 위치하는 아파트('진월동 풍림아파트' 제103동 제705호)에 대한 광주지방법원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 6월 22일임.

3. 실지 및 가격조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지 및 가격조사는 2026년 6월 15일 ~ 2026년 6월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

본건은 현장조사시 거주인 부재로 내부상태는 당해 아파트의 통상적인 현상 및 관리상태 등을 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지·건물명	광주광역시 남구 진월동 499-68 진월동 풍림아파트 제103동 제705호
도로명주소	광주광역시 남구 화산로31번안길 2 (진월동, 진월동 풍림아파트)

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	103동/7/705호	아파트	84.96	36.691	106.022	39.194	80.13
합계 (1개호)			84.96	36.691	106.022	39.194	-

※공용부분은 집합건축물대장(전유부)상 '주'에 해당하는 면적(㎡)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1.「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 감정평가명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 “아파트 및 연립/다세대주택에 대한 토지·건물 배분비율표“ (공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구)를 참고하되, 대상물건의 개별적 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	진월동 499-68	105/ 10/100*	아파트	84.96	245,000,000 (@2,883,709)	2026.02.20 (2000.12.15)	-
#2	진월동 499-68	103/ 13/130*	아파트	84.96	238,000,000 (@2,801,318)	2025.07.07 (2000.12.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

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

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">광주
남구
아파트</td><td rowspan="4">-2.000%
(0.98000)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.02.20/
2026.06.22</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2026.01</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.05</td><td>98.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.0 - 100.0) / 100.0
≒ 0.98</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 주거용

요인구분	세부항목
(단지) 외부요인	공공·편익시설과의 접근성 및 편의성, 대중교통 및 차량 이용의 편의성, 획지·단지의 여건(경사지, 고저), 교육시설 등의 배치, 자연환경, 공원 및 녹지 등과의 접근성, 거주환경 조성 상태, 저해시설의 유무 및 거리 등
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모(총 세대수, 최고 층수), 단지 내 구성(동의 배치, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태 등), 건물의 구조 및 설비(현관 구조(계단식, 복도식), 외부 구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 승강기 유무 등), 경과년수에 따른 노후도 및 관리상태, 리모델링 또는 대수선 여부, 주차시설과 공용시설의 유무 및 관리상태, 보안체계, 유지관리체계 및 관리상태 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(일조, 채광, 조망 등의 정도, 엘리베이터 및 계단 접근성, 소음의 영향 및 사생활 침해 정도, 공용·교육·교통시설 등과의 접근성), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 설계 및 구조(평면방식(타입 등), 방 및 화장실 개수, 복증 유무, 다락·테라스 등의 유무, 반지하의 상태) 등
기타요인	재개발, 재건축사업, 도시재생사업 등의 개발사업의 편입 여부, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
가)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	주거용

가) : 거래사례#1 대비 향별, 층별효용 등 호별요인 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	103/7 /705	84.96	#1	2,883,709	1.000	0.98000	0.980	2,769,514	235,297,909	235,000,000
합계		84.96	-	-	-	-	-	-	-	235,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

용도	거래수준(원/전유㎡)
아파트	2,600,000-2,900,000

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	진월동 499-68 102/9/90*	아파트	74.25	214,000,000 (@2,882,154)	2024.12.05 (2000.12.15)	법원경매
(2)	진월동499-68 106/1/10*	아파트	84.96	240,000,000 (@2,824,858)	2023.01.09 (2000.12.15)	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	광주 남구 2025년 06월 ~ 2026년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	19,627,200,000	15,717,551,248	80.1	218	73	33.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제103동 제7층 제705호	84.96	39.194	235,000,000
합계		84.96	39.194	235,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	진월동 풍림아파트 제103동 제7층 제705호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	광주광역시 남구 진월동 [도로명주소] 광주광역시 남구 화산로31번안길 2	499-68 진월동풍 림아파트 제103동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상20층 지하1층 1층 ~ 3층 각 4층 ~ 12층 각 13층 ~ 17층 각 18층 ~ 20층 각 지하1층	 917.62 907.54 766.33 681.37 907.54			
1 가	상동	499-68	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제7층 제705호 소유권 1.x ------ 대지권	28,414 84.96 39.194 28,414 x---- 28,414	 84.96 39.194	235,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 94,000,000 141,000,000	
	합 계						**₩235,000,000.-**	
				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	**(9) 공부와의 차이**	**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 구 진월동 소재 '광주효덕초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 주로 아파트단지, 근린상가 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량 접근 가능하며, 일반적인 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 20층건 내 7층 705호로서

외벽: 페인팅 등 마감
내벽: 벽지 및 타일 등 마감
창호: 새시창호 등 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 아파트단지부지로 이용중임.

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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(7) 인접 도로상태등

단지 주변으로 2차선 상당의 포장도로 등에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

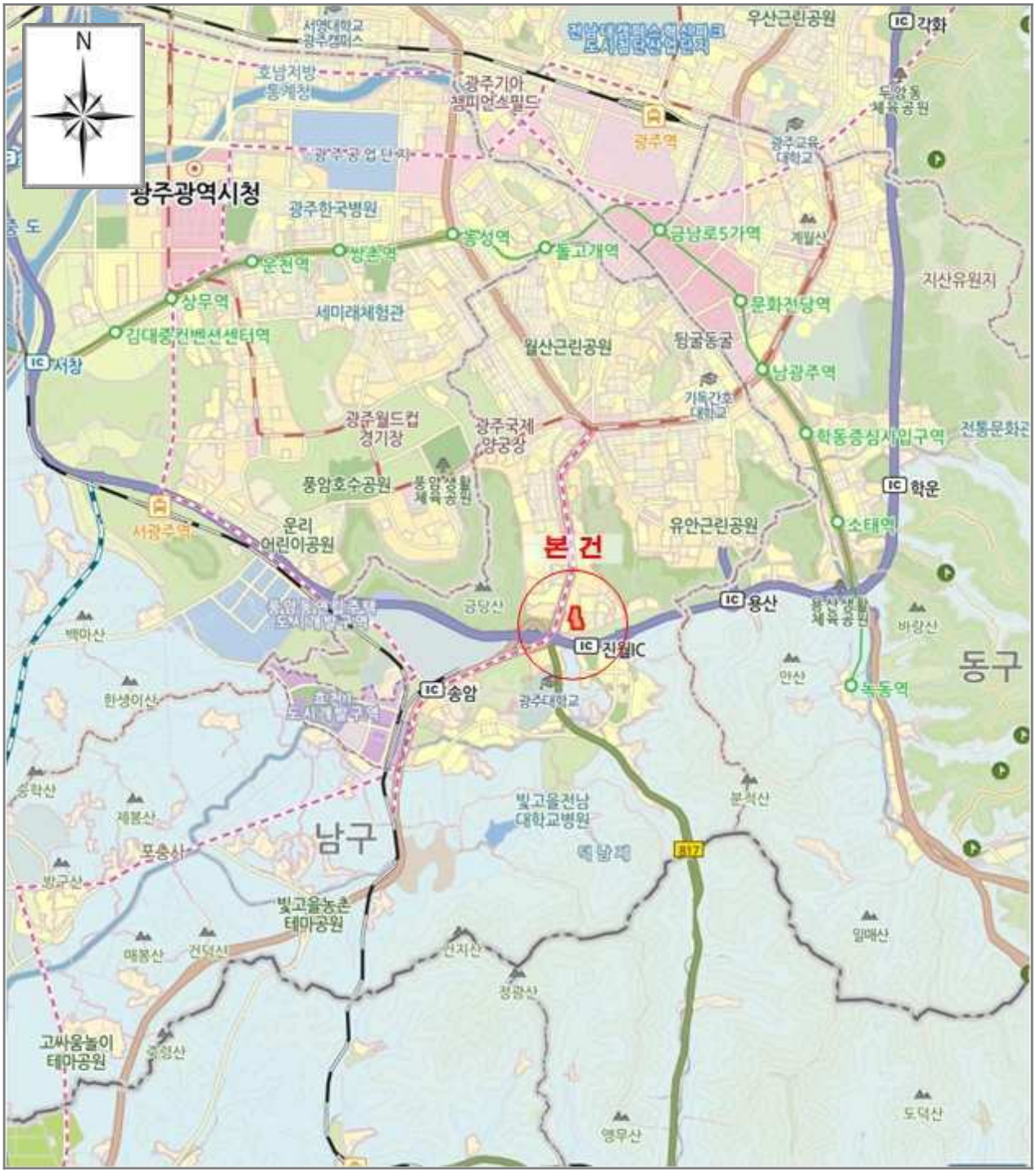
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

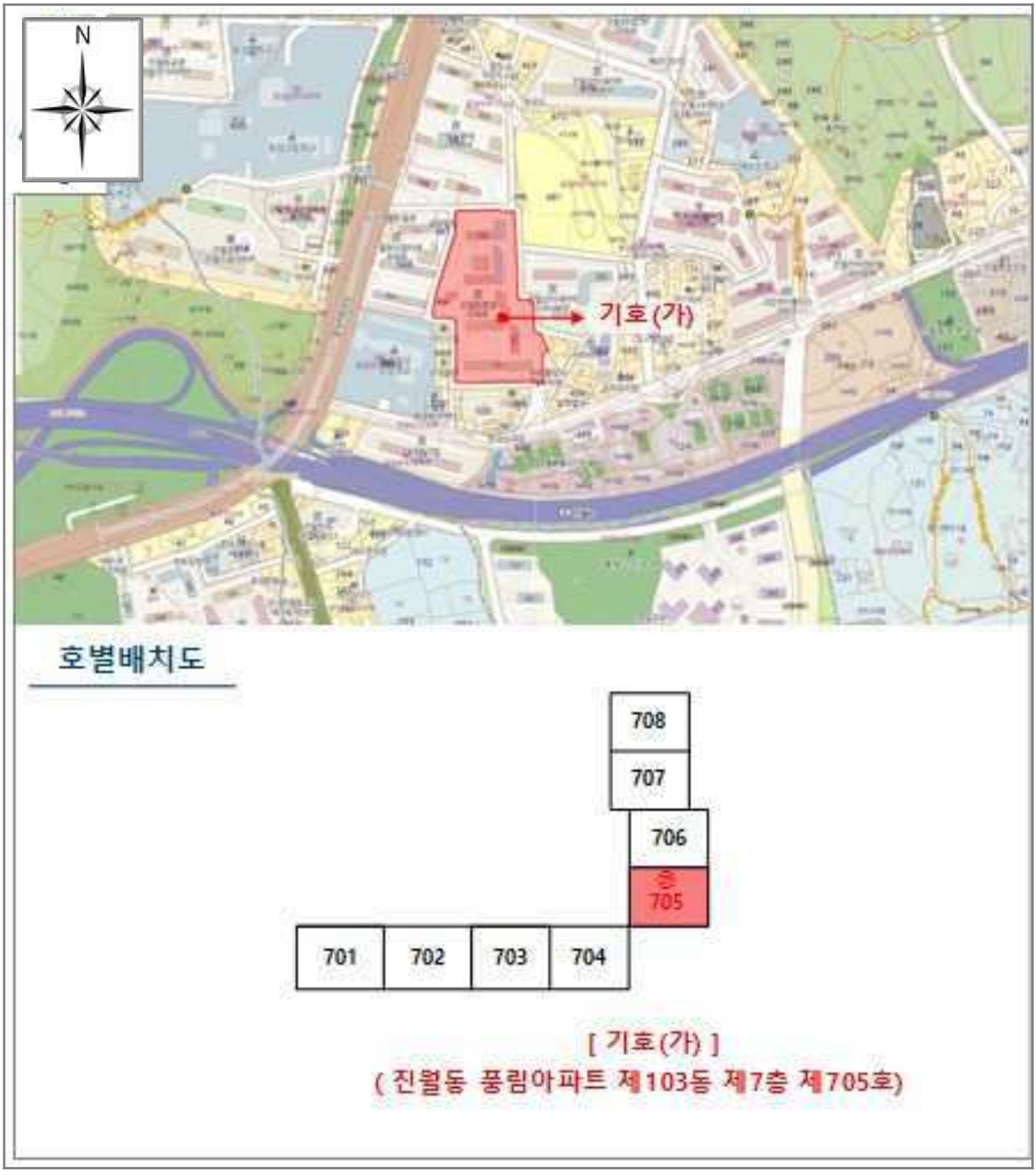
광 역 위 치 도

소 재 지	광주광역시 남구 진월동 499-68 진월동 풍림아파트 106동 제103동 제7층 제705호



상 세 위 치 도

소 재 지	광주광역시 남구 진월동 499-68 진월동 풍림아파트 106동 제103동 제7층 제705호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

동문0119-2026

사 진 용 지

소 재 지	광주광역시 남구 진월동 499-68



본건 단지 전경



본건 103동

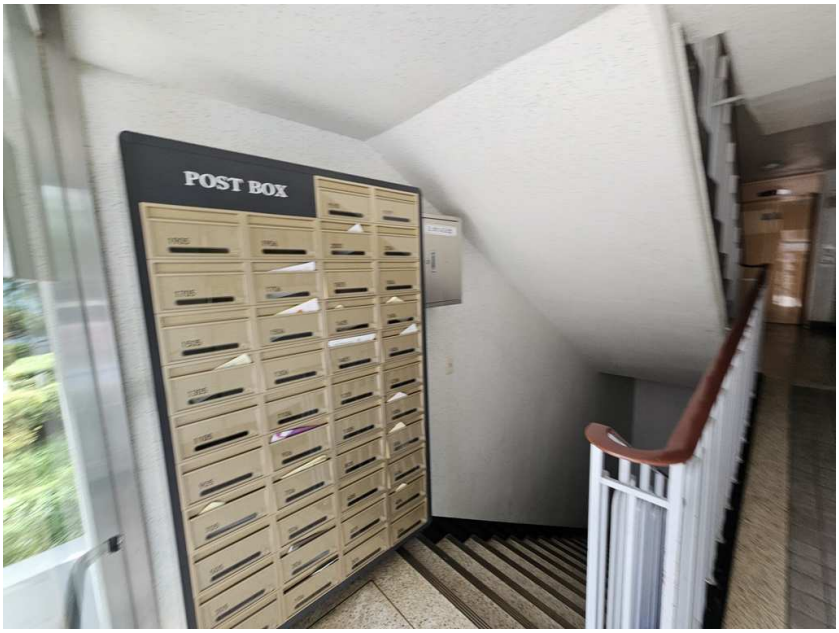
동문0119-2026

사 진 용 지

소 재 지	광주광역시 남구 진월동 499-68



본건 103동

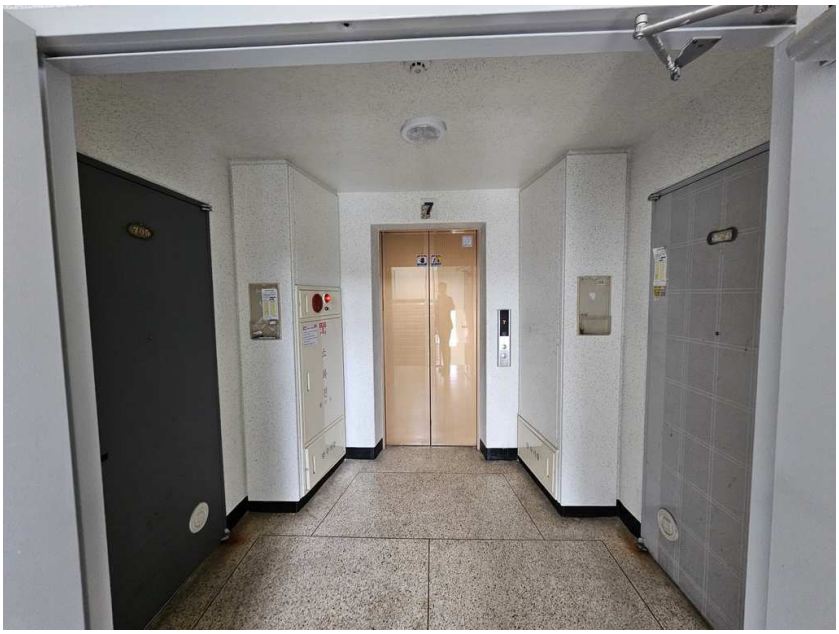


본건 103동

동문0119-2026

사 진 용 지

소 재 지	광주광역시 남구 진월동 499-68



본건 103동 7층



본건 103동 705호