감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 이수주의 상속인 이길주 소유물건(2026타경31950)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 조미애
감정평가서번호:		20260630-01

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.

신광감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
위 동 표

감정평가액	**일억칠천일백만원정(₩171,000,000.-)**		
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 조미애	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	광주지방법원 경매2계
소 유 자 (대상업체명)	망 이수주의 상속인 이길주 (2026타경31950)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.07.06	2026.06.30 ~ 2026.07.06 / 2026. 07. 06

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	171,000,000 백
	합 계					₩171,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 전남광주통합특별시 서구 화정동 소재 “화정남초등학교” 동측 인근에 위치한 “럭키염주아파트 제1동 제6층 제602호” 로서, 광주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건 입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.07.06일로 하였습니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가액수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

- 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 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거례사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	전남광주통합특별시 서구 화정동 858-2 [도로명주소]전남광주통합특별시 서구 염화로40번길 20				
건물명, 층, 호수	럭키염주아파트 제1동 제6층 제602호				
용도	아파트		사용승인일	1985.10.31	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
	52.56	15.292	67.852	45.38	약 77%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(전남광주통합특별시 서구) [자료출처 : 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
1	화정동 858-2	럭키염주아파트 1동	9층 ○○○호	52.56	45.38	173,000,000	2025.12.08
							1985.10.31

(2) 비교사례선정

아파트로 단지 내에 위치하는 유사한 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>를 비교사례로 산정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “전남광주통합특별시 서구 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(전남광주통합특별시 서구 아파트매매가격지수)

구분	매매가격지수	기준시점/ 거래시점	비고
본건 기준시점당시가격지수	99.0	2026.07.06	1-가 (2026.05월지수)
거래사례 매매당시 가격지수	100.2	2025.12.08	#1 (2025.11월지수)
시점수정치	0.98802 (99.0/100.2)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

(기호 1)

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례1	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	단지에 소재하는 바 외부요인은 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물 요인	시공상태	1.00	1.00	단지에 소재하는 바 건물요인은 동일함.
	노후도			
	공용시설			
	규모,구성비			
	관리체계			
개별 요인	위치별 효용	1.00	1.00	본건(6층)은 사례(9층)대비 개별요인은 유사함.
	층별 효용			
	대지권비율			
	기타			
격차율		**1.00**	**1.000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 가액

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격
1	173,000,000	1.00	0.98802	1.000	52.56/ 52.56	170,927,460	171,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근부동산 및 주변탐문조사

가격수준	본건 기준층의 시세가 약 170,000,000원 내외선으로 거래되는 것으로 탐문조사 되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

구분	감정평가액	비고
일련번호(1-가)	171,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 상기와 같이 감정평가액을 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
	전남광주 특별통합시 서구 화정동 [도로명 주소] 전남광주 통합특별시 서구 염화로 40번길 20	858-2 럭키염주 아파트 1동	공동주택 (아파트)	철근콩크리트조 슬래브지붕 10층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 지하층	 766.564 749.464 749.464 749.464 749.464 749.464 749.464 749.464 749.464 749.464 774.055			
1 -가	"	"	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콩크리트조 6층 602호 1.소유권대지권	18,279 52.56 45.38 18,279x----- 18,279	 52.56 45.38	 171,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 102,600,000 건 물 : 68,400,000	 비준가액
	합 계						₩171,000,000.-	
			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 전남광주통합특별시 서구 화정동 소재"화정남초등학교"동측 인근에 위치한"럭키염주아파트 제1동 제6층 제602호"로 주위는 상가 및 아파트단지 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콩크리트조 슬래브지붕 10층 중 6층 602호로
외 벽 : 시멘트 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지 마감 등,
창 호 : 새시창호입니다.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비 되어 있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형 평지로 아파트 건부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로와 접하는 진입로 개설되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지는 도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구,
제1종지구단위계획구역(염주지구), 대로1류(폭 35m~40m)(2024-11-19)(접합), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2024-11-19)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(2013-08-22)(월광기독학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화정남초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 서구 화정동 858-2 럭키염주아파트 1동 6층 602호

위 치 도



S : No Scale

호 별 배 치 도

612	611	610	609	608	607	606	605	603	602	601

럭키염주아파트 제1동 제6층 제602호

소 재 지 : 전남광주통합특별시 서구 화정동 858-2번지

신광감정평가사사무소






1·1·6


602