감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	향원주택 주식회사 소유물건(2026타경30386)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 최정현
감정평가서번호:		산해26-2008

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.

산해감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

강 형 기

감정평가액	이억육백만원정(₩206,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	향원주택 주식회사 (2026타경30386)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.20	2026.02.13 ~ 2026.02.20	2026.02.20

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	206,000,000 백
	합 계					₩206,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 광주광역시 광산구 송정동에 소재하는 '송정크레지움센트럴 제12층 제1202호'로서 광주지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항 및 제16조에 따라, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하였으며, 물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하므로 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례를 선정하고 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

4. 기준시점

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년2월20일입니다.

5. 기타 참고사항

본건은 폐문부재로 외부관찰에 의거하여 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지 및 명칭	광주광역시 광산구 송정동 731-1 송정크레지움센트럴 [도로명주소] 광주광역시 광산구 광산로89번길 27-7				
동/층/호, 용도	제12층 제1202호, 아파트				
번호	**호**	**전유면적**(㎡)	**공용면적**(㎡)	**대지권면적**(㎡)	**사용승인일**
1	1202	73.9539	54.8095	27.123	2018.5.21

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례 (자료출처 : 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	명칭	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
가	송정동 859-7	현대디에코 2차	10층 100*호	49.5064	11.9372	148,000,000	2024.2.28 2016.1.13

나. 비교사례 선정

대상물건 인근지역에 소재하여 비교 가능성이 있는 거래사례인 기호(가)를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

거래사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인은 없습니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 「전국주택가격동향조사」 중 '광주광역시 광산구 아파트매매가격지수'를 적용· 산정하며 거래시점과 기준시점의 직전 달의 지수를 적용하였습니다. (미발표의 경우는 가장 가까운 달의 지수를 적용함.)

구 분	매매가격지수		시점수정치 (기준시점지수/거래시점지수)
대상물건 기준시점(2026.2.20)	2026년1월	99.24	99.24/102.03 ≒ 0.97266
거래사례 거래시점(2024.2.28)	2024년1월	102.03	

5. 가치형성요인의 비교

요 인	세 부 항 목	비교치
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 교육시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.94
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(평형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.02
호별요인	층별· 향별· 위치별 효용(동별 및 라인별), 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
요 인 비 교 치 합 계		**0.96**

※ 본건은 사례(가) 대비하여 단지외부요인(도심지 및 상업업무시설과의 접근성)에서 열세이나 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도)에서 우세하며, 호별요인 등은 상호 유사합니다. (0.96)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액 산정 (시산가액은 십만원 단위에서 반올림)

번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치 형성요인	면적비교 (전유면적)	산출가격(원)	**시산가액(원)**
1	148,000,000	1.00	0.97266	0.96	73.9539 /49.5064	206,439,947	**206,000,000**

7. 인근지역 평가사례 (자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
A	송정동 731-1	송정크레지움 센트럴	8층 80*호	73.9539	27.123	205,000,000	경매	2026.2.12
B	송정동 731-1	송정크레지움 센트럴	11층 110*호	73.9539	27.123	206,000,000	경매	2026.2.13

Ⅲ. 감정평가액 결정

본건 감정평가액은 시산가액을 기준으로 가격수준 및 부동산시장 추이 등을 고려하여 **₩206,000,000** 으로 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
1	광주광역시 광산구 송정동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 광산로89번길 27-7	731-1 송정 크레지움 센트럴	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층	 896.305 96.33 529.457 421.3806 421.3806 421.3806 421.3806 421.3806 421.3806 421.3806 421.3806 421.3806 421.3806			
(1)	광주광역시 광산구 송정동	731-1	대	일반상업지역 (내) 제12층 제1202호 철근콘크리트구조 (1)소유권대지권	1,209 73.9539 27.123 /1209	 73.9539 27.123	206,000,000	
	합 계						**₩206,000,000.-**	
				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 광주광역시 광산구 송정동 소재 송정중학교 북동측 인근에 위치하는 '송정크레지움 센트럴 제12층 제1202호'이며, 부근은 단독주택, 다가구주택, 소규모 점포, 아파트단지 등으로 형성된 기존시가지내 주상복합지대임.

(2) 교통상황

북측 인근으로 간선도로가 통과하고 지하철 송정공원역이 인근에 소재하여 일반적인 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층건내 12층 1202호로서
2018년5월21일 사용승인 되었음.
외벽: 화강석판재 및 콘크리트위 페인팅 마감
내벽: 벽지마감 외
창호: 샤시창임.

(4) 이용상태

아파트

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 소방설비, 승강기, 주차장 등이 시설되어 있음.

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

유사 사다리형으로 공동주택부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 북측으로 왕복2차선 아스팔트포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로2류(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역/절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 중점경관관리구역, 전통상업보존구역(유통산업발전법).

(9) 공부와의 차이

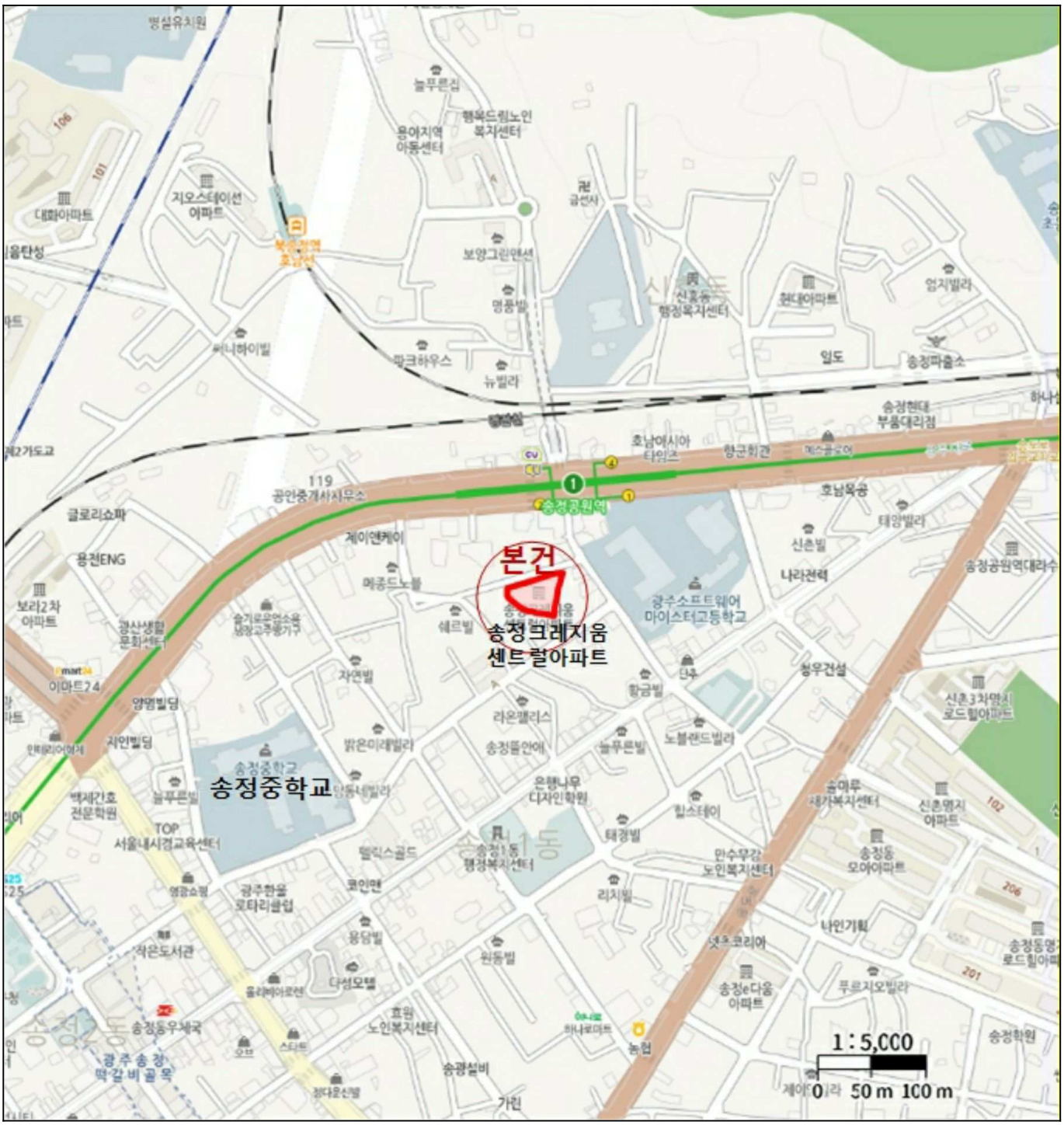
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

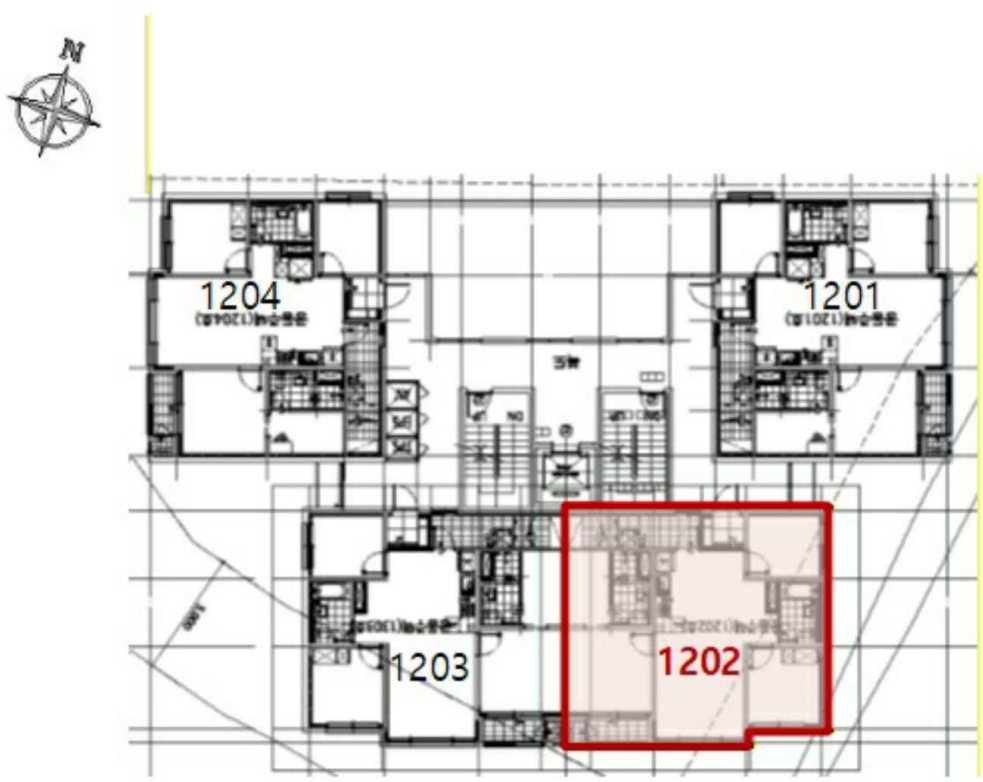
임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 송정동 731-1 송정크레지움센트럴 12층 1202호



호 별 배 치 도



본건 : 송정크레지움센트럴 제12층 제1202호


나래궁
나래




27-7