감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	향원주택 주식회사 소유물건(2026타경30546)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 최정현
감정평가서번호:		GH2602-2301

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.

고운감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

채 동 헌

감정평가액	이억오백만원정(₩205,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	향원주택 주식회사 (2026타경30546)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.26	2026.02.24 ~ 2026.02.26	2026.02.26

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
	구분건물	1 이	구분건물	1 하	- 여	205,000,000 백
	합 계					₩205,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 광주광역시 광산구 송정동에 소재하는 송정크레지움센트럴 9층 903호로서, 광주지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 구분건물은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

4. 기타[그 밖의 사항]

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

소 재 지	광주광역시 광산구 송정동 731-1 (도로명 주소 : 광주광역시 광산구 광산로89번길 27-7 (송정동))		
건물의 명칭	송정크레지움센트럴		
동 호	제9층 제903호		
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층		
용 도	공동주택	사용승인일	2018.05.21
면 적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권
	73.9539	54.8095	27.123

6. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2026년 02월 26일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

가. 평가전례 **[광주광역시 광산구]**

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 신축년도	평가액 (원/㎡)
1	송정동 731-1 송정크레지움센트럴	○층 ○○○호	73.9539	경매	2026.02.10 / 2018.05.21	205,000,000 (2,771,997)

나. 거래사례 **[광주광역시 광산구]**

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 신축년도	거래가액 (원/전유면적㎡)	비고
1	송정동 731-1 송정크레지움센트럴	○층 ○○○호	84.5819	2023.11.09 / 2018.05.21	230,000,000 (2,719,257)	-

다. 가격수준

■ 본건과 유사한 층별의 가격수준 : 200,000,000 원내외 수준임.	조사처 : 인근부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교사례의 선정

같은 아파트 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 (1)를 비교사례로 선정함.

[광주광역시 광산구]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 신축년도	거래가액 (원/전유면적㎡)	비고
1	송정동 731-1 송정크레지움센트럴	○층 ○○○호	84.5819	2023.11.09 2018.05.21	230,000,000 (2,719,257)	-

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(**1.000**)

3. 시점수정

통계청(KOSIS)이 발표하는 주요지역별 유형별 아파트가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '광주광역시 광산구 아파트 매매 가격지수'를 활용하여 산정함.

가. 시점수정치 산출

$$\frac{\text{2026년 01월}}{\text{2023년 10월}} = \frac{99.2}{102.2} \fallingdotseq 0.97065$$

※가격시점 현재(2026년 02월) 광주광역시 광산구 아파트 매매 가격지수가 발표되지 않아, 최종 발표월을 기준으로 시점수정치 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

구분			격차율		비고
조건	비교항목	세부항목	사례	대상	
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건과 동일 건물내에 소재하여, 외부요인은 동일함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)*			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교등)과의 거리,등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리			
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	본건과 동일 건물내에 소재하여, 내부요인은 동일함.
	건물의 규모	총 세대수,건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(송강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
조건	비교항목	세부항목	사례	대상	
(단지) 내부 요인	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	1.05	본건은 사례대비, 호별요인 우등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등),방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무*			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업,도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	본건과 동일 건물내에 소재하여, 기타요인은 동일함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누 계			1.000	**1.050**	1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타요인 보정치의 결정

-

6. 평가단가의 결정

기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	기타요인	산정단가	결정단가
1	2,719,257	1.00	0.97065	1.050	1.00	2,771,419	**2,771,000**

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 평가액을 결정함.

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	소유권 대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	결정금액(원)
가	9	903	73.9539	27.123	2,771,000	204,926,256	205,000,000
합 계(원)							**₩205,000,000**

2. 종합의견

상기 감정평가전례와 주위 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 구분건물가액의 합리성이 인정되므로, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

끝.

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
	광주광역시 광산구 송정동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 광산로89번길 27-7	731-1 송정 크레지움 센트럴	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층 지1층 1층 2층 3층~12층	 896.305 96.33 529.457 421.3806			
1	"	731-1	대		1,209			
				(내) 철근콘크리트구조 9층 903호	73.9539	73.9539	205,000,000	
				1.소유권대지권	1,209분의 27.123	 27.123		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 82,000,000 123,000,000	
	합 계						₩205,000,000.-	
				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 "광주소프트웨어마이스터고등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(송정크레지움센트럴 제9층 제903호)으로서, 주변은 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 용이하며, 제반교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상12층 건물 중 제9층 제903호로서,

외벽 : 모르타르위페인팅마감 + 돌붙임마감 등,
내벽 : 벽지마감 등,
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수위생설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

부정형 평지로서, 오피스텔 및 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 포장된 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2019-03-07)<건축법>, 상대보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2022-11-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 중점경관관리구역(2023-07-20), 전통상업보존구역(유통산업발전법)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

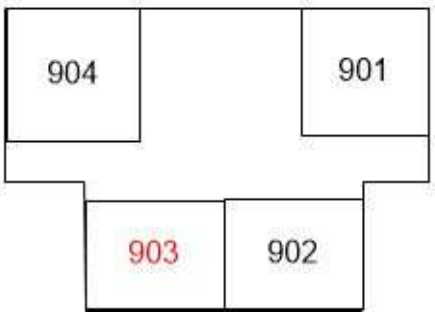
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 송정동 731-1 송정크레지움센트럴 9층 903호

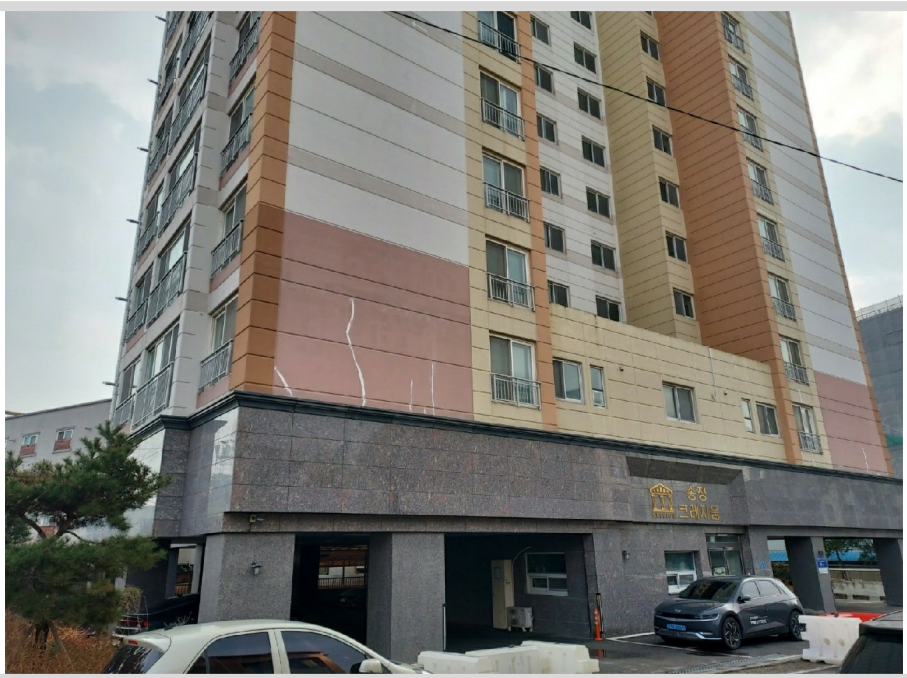


NO SCALE(축척없음)



본건 : 송정크레지움센트럴 제9층 제903호


차고
주차금지




크레지움
CREZIUM