감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	향원주택 주식회사 소유물건(2026타경31108)
의 뢰	인:	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정평가서번호:		ND260414-001

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.

능도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 길 휴

감정평가액	이억육백만원정(₩206,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	향원주택 주식회사 (2026타경31108)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.21	2026.04.14 ~ 2026.04.21	2026.04.22

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 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

- 본건은 광주광역시 광산구 송정동 소재 “광주소프트웨어마이스터고등학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물(송정크레지움센트럴 10층 1001호)로서, 광주지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사 및 기준시점

- 실지조사는 대상물건이 소재하는 장소에서 대상물건을 직접 확인하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건은 2026. 04. 21일 실지조사를 실시하여 대상 물건의 소재, 현황 및 제반 가치형성요인에 대한 사항을 조사 확인하였으며, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026. 04. 21일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 건물명, 동, 호수 등의 표시는 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	광주광역시 광산구 송정동 731-1 [도로명 주소] 광주광역시 광산구 광산로89번길 27-7				
건물명, 동, 층, 호수	송정크레지움센트럴 10층 1001호				
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	2018.05.21.	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
면 적	73.9539	54.8095	128.7634	27.123	-

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 주부분의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인년	비고
#1	광주 광산구 신촌동 706-2	신촌동 명지로드힐	***동/13층 /****호	84.6119	54.7733	223,000	2026.02. 2006년	실거래가
#2	광주 광산구 송정동 448-1외	송정명지2차 아파트	***동/7층 /***호	84.8858	44.6977	230,000	2025.12. 2005년	실거래가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

인근 단지 내 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있어 비교가능성이 있는 거래인 사례 #1을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수 중 "광주광역시 광산구 아파트매매가격지수"가 본건과 물적 특성 및 비교가능성이 있다고 판단되어 이를 활용하여 산정함.

- 월별 아파트 매매가격지수

(2026.01 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	101.1	101.0	100.8	100.4	100.2	100.0	99.8	99.8	99.8	99.7	99.8	99.9
2026년	100.0	100.0	99.8									

- 시점수정치 산출

▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.0(2026.01)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.8(2026.03)

▶ 시점 수정치 : 99.8/100.0 ≒ 0.99800.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	비교항목	격차율		비고
		사례	대상	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경	1.00	1.03	대상은 사례대비 공공 편익시설과의 접근성 등에서 다소 우세함.
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리	1.00	1.05	대상은 사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부 설계 및 구조	1.00	0.98	대상은 사례 대비 전유면적 및 대지사용권 등에서 다소 열세함.
기타 요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.060		1.03 x 1.05 x 0.98 x 1.00

7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가격
1	223,000,000	1.00	0.99800	1.060	73.9539 /84.6119	206,192,000

※ 비준가격은 1,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가사례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	기준시점 사용승인년
광주광역시 광산구 송정동 731-1	송정크레지움 센트럴	동/12층 /****호	73.9539	27.123	법원경매	206,000	2026.03. 2018년
광주광역시 광산구 송정동 731-1	송정크레지움 센트럴	동/5층 /***호	73.9539	27.123	법원경매	204,000	2026.02. 2018년

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	광주광역시 광산구 송정동 731-1	송정크레지움 센트럴	동/10층 /1001호	73.9539	27.123	206,000,000	

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가사례 등) 및 기준시점 당시의 당해지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	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 421.3806			
	(1)광주광역시 광산구 송정동	731-1	대	일반상업지역	1,209			
1				(내) 10층 1001호 철근콘크리트구조 (1)소유권 대지권	73.9539 27.123 ------ 1,209	73.9539 27.123	206,000,000	
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 82,400,000 123,600,000	
	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 "광주소프트웨어마이스터고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 주택 및 상가지대임.

(2) 교통상황

본건 단지 까지 제반 차량진출입이 가능하고, 북측 인근으로 간선도로가 통과하며 지하철역(송정공원역)이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 10층 1001호로서,
외벽 : 치장석재 및 콘크리트위 페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배 등 마감,
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스 난방설비 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

유사 사다리형의 토지로서, 공동주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북서측으로 왕복2차선의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 상대보호구역, 절대보호구역, 비행안전제5구역, 중점경관관리구역, 전통상업보존구역임.

(9) 공부와의 차이

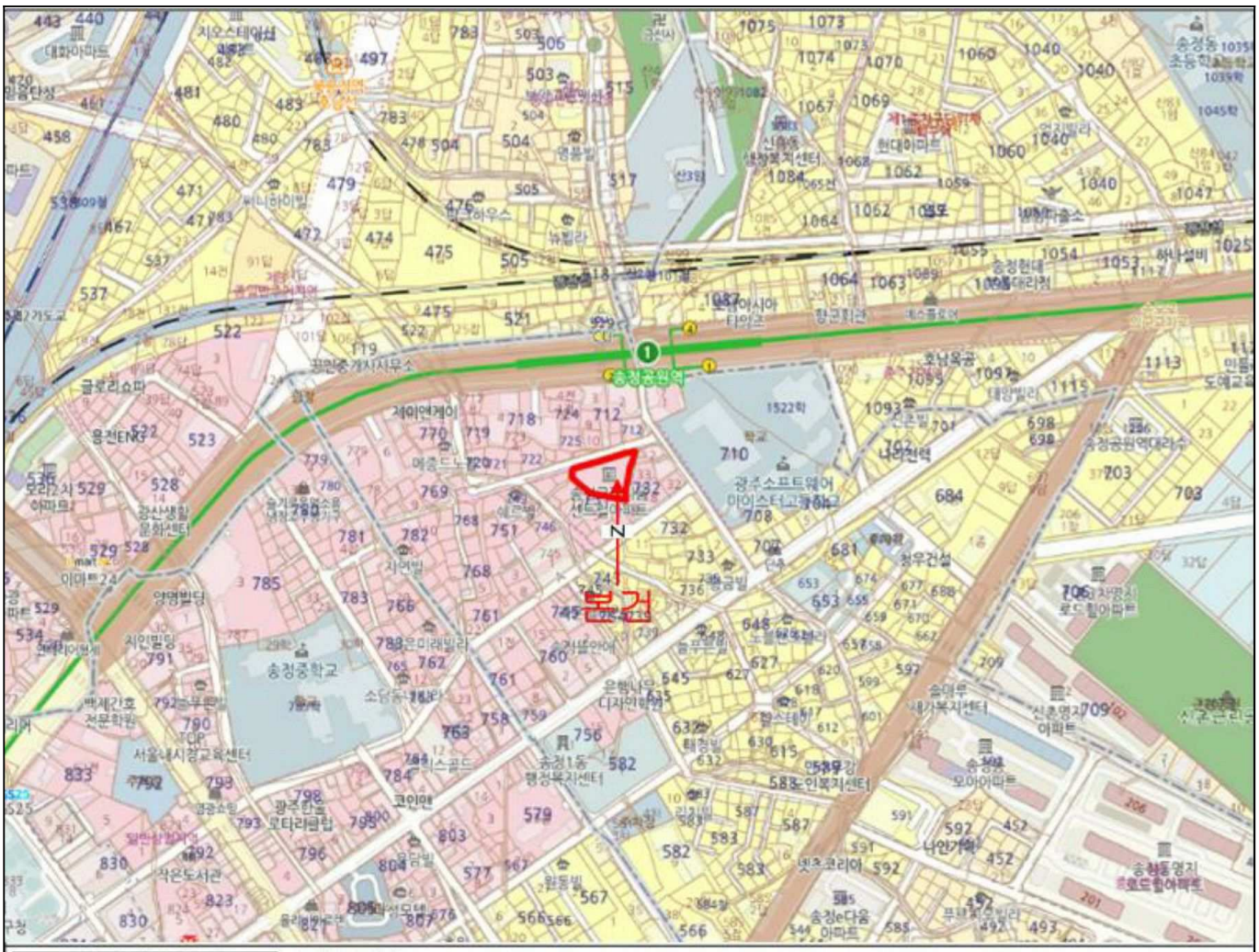
없음.

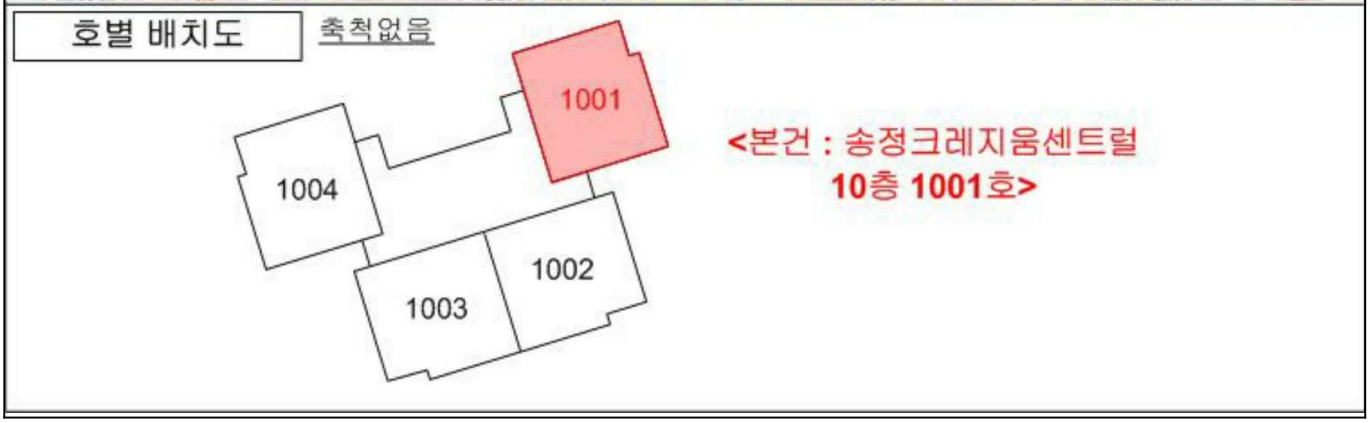
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 광산구 송정동 731-1 송정크레지움센트럴 10층 1001호







[ ]



[ ]



[1]



[ ]