감정평가서

Appraisal Report

전라남도 영암군 군서면 동구림리 34-5외 1필지 제1동 제1층 제101호 외 소재 부동산
NJ2022-0720-0007

2022-07-25

서석새마을금고

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:062)365-9833 전송:062)365-9834

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 도 경 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 광 주 전 남 지 역 본 부
본 부 장 조 관 현 (서명 또는 인)

감정평가액	사십삼억일천오백만원정 (\4,315,000,000.-)			
의 뢰 인	서석새마을금고 이사장	감정평가 목 적	공매	
제 출 처	서석새마을금고, 동광주새마을금고	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	우리자산신탁주식회사	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2022.07.25	2022.07.20~ 2022.07.25	2022.07.25

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	31개호	구분건물	31개호	-	4,315,000,000
	이	하	여	백	
합 계					\4,315,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 영암군 군서면 동구림리 소재 '구림초교' 동측 인근에 위치하는 구분건물[(주)나르시아 제1동 제1층 제101호 외 30개호]로서 공매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 07월 25일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 07월 20일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 07월 25일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.

2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장 도면 및 현관 출입문의 표시, 실제 점유 사용부분으로 위치 확인하였음.

3) 참고사항

본건은 '공매' 목적의 감정평가인 바, 담보 등 타목적으로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 제1동

소 재 지		전라남도 영암군 군서면 동구림리 34-5외 1필지(34-29) [도로명 주소] 전라남도 영암군 군서면 도갑사로 31-25				
건 물 명 동, 층, 호수		㈜나르시아 제1동 제1층 제101호 외 6개호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률 (%)
(1)	제1층 제101호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(2)	제1층 제102호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(3)	제2층 제201호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(4)	제2층 제202호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(5)	제3층 제301호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(6)	제3층 제302호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(7)	제4층 제401호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
용 도		공동주택 (연립주택)		사용승인일자	2019년 06월 10일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 제2동

소 재 지		전라남도 영암군 군서면 동구림리 34-5외 1필지(34-29) [도로명 주소] 전라남도 영암군 군서면 도갑사로 31-25				
건 물 명 동, 층, 호수		㈜나르시아 제2동 제1층 제101호 외 7개호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률 (%)
(8)	제1층 제101호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(9)	제1층 제102호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(10)	제2층 제201호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(11)	제2층 제202호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(12)	제3층 제301호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(13)	제3층 제302호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(14)	제4층 제401호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
(15)	제4층 제402호	59.9764	26.3366	86.3130	140.4375	69.49
용 도		공동주택 (연립주택)		사용승인일자	2019년 06월 10일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 제3동 (통칭)

소 재 지		전라남도 영암군 군서면 동구림리 34-1 [도로명 주소] 전라남도 영암군 군서면 도갑사로 31-23				
건 물 명 동, 층, 호수		제3동 (통칭) 제1층 제101호 외 15개호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률 (%)
(16)	제1층 제101호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(17)	제1층 제102호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(18)	제1층 제103호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(19)	제1층 제104호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(20)	제2층 제201호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(21)	제2층 제202호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(22)	제2층 제203호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(23)	제2층 제204호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(24)	제3층 제301호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(25)	제3층 제302호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(26)	제3층 제303호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(27)	제3층 제304호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(28)	제4층 제401호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(29)	제4층 제402호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(30)	제4층 제403호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
(31)	제4층 제404호	59.9764	26.3366	86.3130	114.125	69.49
용 도		공동주택 (연립주택)	**사용승인일자**	2019년 06월 10일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 전라남도 영암군 군서면 동구림리 소재 '구림초교' 동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 접근이 가능하고 일반적인 교통이용 상황은 보통시 됨.
주 위 환 경	본건 인근은 연립주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로서 주위환경은 무난시됨.
토지형태 및 이 용 상 태	부정형의 평지로서 공동주택 부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	단지내 도로가 개설되어 있으며, 남측으로 노폭 약 7m 내외의 아스팔트 포장도로가 소재함.
버스정류장과의 거 리	본건 남서측으로 직선거리 약 300m 내외에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

<table>
<tr><th>기 재 항 목</th><th colspan="7">기 재 사 항</th></tr>
<tr><td>건 물 구 조</td><td colspan="7">철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬래브지붕 지상4층 내
제1층 제101호 외 30개호로서,
외벽 : 몰탈위 페인트 및 드라이비트 등,
내벽 : 벽지 및 타일 등,
바닥 : 장판지깔기 및 타일 등,
창호 : 새시창호 등의 마감임.</td></tr>
<tr><td>이 용 상 황</td><td colspan="7">공동주택 31개호로 이용중임.
(각호 방3, 거실, 주방, 화장실 등)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">부 대 설 비</td><td>전기
설비</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생
설비</td><td>소화
설비</td><td>승강기
설비</td><td>기타</td></tr>
<tr><td>○</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주 차 여 건</td><td colspan="7">본건 건물 단지 내부에 주차장이 소재함.</td></tr>
<tr><td>공 부 와 의
차 이 등</td><td colspan="7">해당사항 없음.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	군서면 동구림리 34-5외 1필지	㈜나르시아 제1동	4/402	59.9764	140.4375	140,000 (@2,334)	등기사항 전부 증명서	2020.12.25 / 2019년
#2	영암읍 역리 151외 2필지	일흥 아르디움	7/702	84.9643	61.7201	228,000 (@2,683)	등기사항 전부 증명서	2022.02.28 / 2017년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된**【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립다세대 매매가격지수을 활용하여 산정함.

[월별 전라남도 연립다세대 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2020년	99.6	99.6	99.7	99.7	99.7	99.7	99.8	99.8	99.7	99.8	99.8	99.9
2021년	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.1	100.2	100.4	100.5	100.6	100.6
2022년	100.5	100.5	100.4	100.4	100.4	100.4	-	-	-	-	-	-

[시점 수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	100.4 (2022.06)	99.9 (2020.12)	100.4 / 99.9 = **1.00501**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수를 적용하였음.

▶ 거래시점 지수 : 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2020년 12월 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호(1),(2),(8),(9),(16),(17),(18),(19) : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례#1 대비 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례#1 대비 외부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례#1 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		**0.950**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호(3)~(7), (10)~(15), (20)~(31) : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례#1 대비 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례#1 대비 건물요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례#1 대비 개별요인 동일함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		**1.000**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	0.950	59.9764 59.9764	133,666,330	**134,000,000** (@2,234,000)
2	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	0.950	59.9764 59.9764	133,666,330	**134,000,000** (@2,234,000)
3	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
4	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
5	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
6	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
7	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
8	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	0.950	59.9764 59.9764	133,666,330	**134,000,000** (@2,234,000)
9	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	0.950	59.9764 59.9764	133,666,330	**134,000,000** (@2,234,000)
10	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
11	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
12	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
13	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
14	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
15	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
16	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	0.950	59.9764 59.9764	133,666,330	**134,000,000** (@2,234,000)
17	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	0.950	59.9764 59.9764	133,666,330	**134,000,000** (@2,234,000)
18	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	0.950	59.9764 59.9764	133,666,330	**134,000,000** (@2,234,000)
19	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	0.950	59.9764 59.9764	133,666,330	**134,000,000** (@2,234,000)
20	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
21	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
22	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
23	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
24	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
25	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
26	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
27	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
28	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
29	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
30	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)
31	140,000,000 (@2,334,000)	1.00	1.00501	1.000	59.9764 59.9764	140,701,400	**141,000,000** (@2,351,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례【담보, 경매 등】 【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	영암읍 서남리 125외	우진 레디앙스 제101동	2/201	59.971	-	담보	146,000 (@2,435)	2020.02.12 2020년

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
영암읍 군서면	-	아파트 연립주택	@2,000,000 ~ @3,000,000원/㎡ 내외	기준층 기준
인근지역의 가격수준에 관한의견				
인근 구분건물은 지리적 위치, 호별위치 및 층별 효용에 따른 가격편차가 존재함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석 【용도 : 연립주택, 단위 : %】

지역통계	전라남도	영암군	군서면
1년간 평균	70.09	67.42	-
6개월 평균	71.14	67.42	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제1층 제101호	59.9764	134,000,000	@2,234,000	제1동
2	제1층 제102호	59.9764	134,000,000	@2,234,000	제1동
3	제2층 제201호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제1동
4	제2층 제202호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제1동
5	제3층 제301호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제1동
6	제3층 제302호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제1동
7	제4층 제401호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제1동
8	제1층 제101호	59.9764	134,000,000	@2,234,000	제2동
9	제1층 제102호	59.9764	134,000,000	@2,234,000	제2동
10	제2층 제201호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제2동
11	제2층 제202호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제2동
12	제3층 제301호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제2동
13	제3층 제302호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제2동
14	제4층 제401호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제2동
15	제4층 제402호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제2동
16	제1층 제101호	59.9764	134,000,000	@2,234,000	제3동(통칭)
17	제1층 제102호	59.9764	134,000,000	@2,234,000	제3동(통칭)
18	제1층 제103호	59.9764	134,000,000	@2,234,000	제3동(통칭)
19	제1층 제104호	59.9764	134,000,000	@2,234,000	제3동(통칭)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
20	제2층 제201호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
21	제2층 제202호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
22	제2층 제203호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
23	제2층 제204호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
24	제3층 제301호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
25	제3층 제302호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
26	제3층 제303호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
27	제3층 제304호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
28	제4층 제401호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
29	제4층 제402호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
30	제4층 제403호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
31	제4층 제404호	59.9764	141,000,000	@2,351,000	제3동(통칭)
합 계			**\ 4,315,000,000.-**		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	전라남도 영암군 군서면 동구림리 34-5, 34-29 제1동 [도로명주소] 전라남도 영암군 군서면 도갑사로 31-25	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 4층				
			1층	172.626			
			2층	172.626			
			3층	172.626			
			4층	172.626			
1	"34-5	대		1,580			
2	"34-29	대		667			
			(내)				
(1)			철근콘크리트구조 제1층 제101호	59.9764	59.9764	134,000,000	
			1,2 소유권대지권	140.4375 2,247x---- 2,247	140.4375		
			(내)				
(2)			철근콘크리트구조 제1층 제102호	59.9764	59.9764	134,000,000	
			1,2 소유권대지권	140.4375 2,247x---- 2,247	140.4375		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(3)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	
(4)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	
(5)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	
(6)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(7)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	59.9764	59.9764	141,000,000	
				140.4375			
			1,2 소유권대지권	2,247x---- 2,247	140.4375		
	전라남도 영암군 군서면 동구림리 34-5, 34-29 제2동 [도로명 주소] 전라남도 영암군 군서면 도갑사로 31-25	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 4층				
			1층	172.626			
			2층	172.626			
			3층	172.626			
			4층	172.626			
1	"34-5	대		1,580			
2	"34-29	대		667			
(8)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	59.9764	59.9764	134,000,000	
				140.4375			
			1,2 소유권대지권	2,247x---- 2,247	140.4375		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(9)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	134,000,000	
(10)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	
(11)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	
(12)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(13)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	
(14)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	
(15)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1,2 소유권대지권	59.9764 140.4375 2,247x---- 2,247	59.9764 140.4375	141,000,000	
	전라남도 영암군 군서면 동구림리 34-1 [도로명 주소] 전라남도 영암군 군서면 도갑사로 31-23	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 4층 1층 2층 3층 4층	 345.252 345.252 345.252 345.252			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
1	"34-1	대		1,826			
(16)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	134,000,000	
(17)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	134,000,000	
(18)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	134,000,000	
(19)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	134,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(20)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(21)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(22)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(23)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

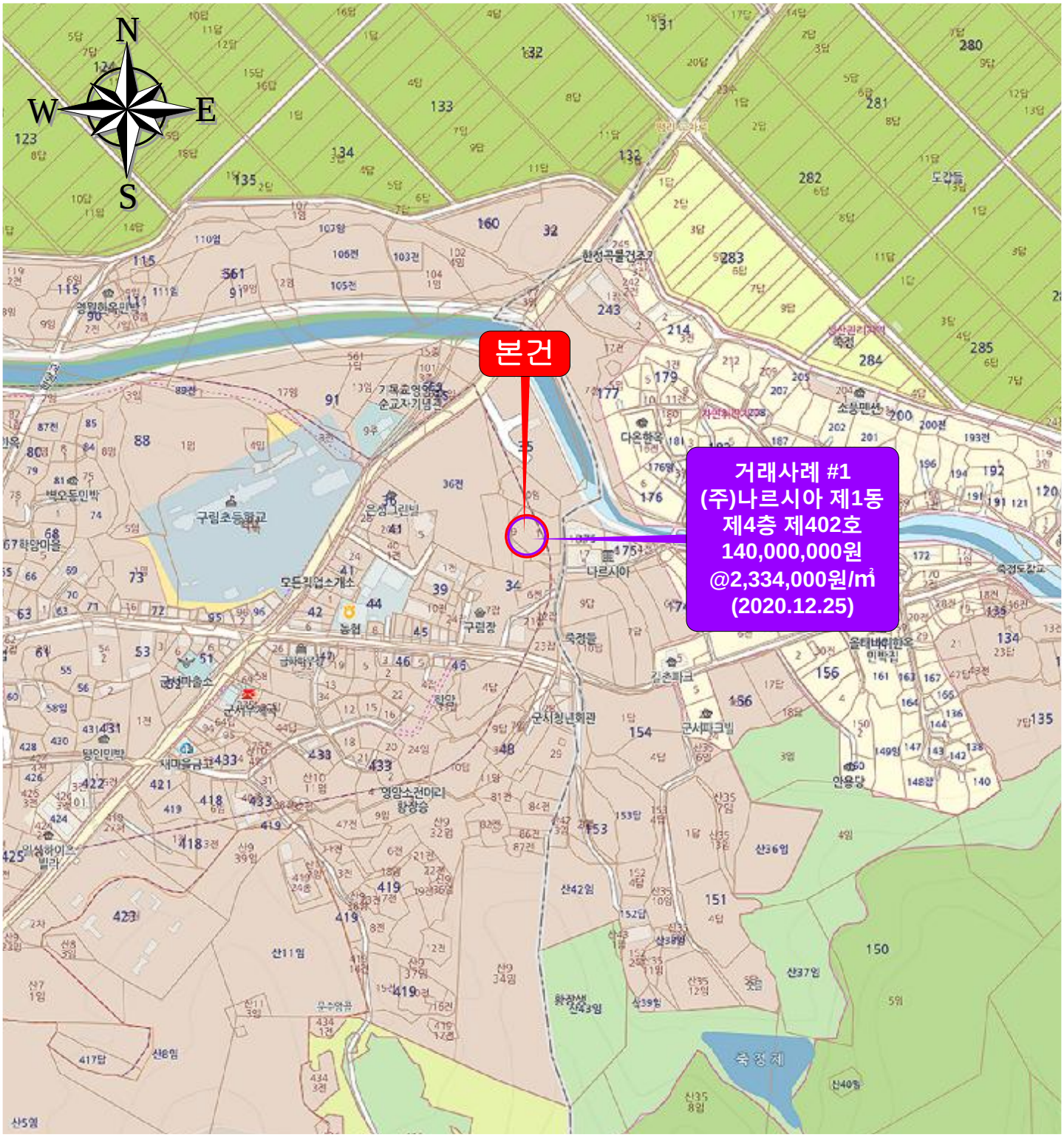
일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(24)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(25)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(26)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(27)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(28)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(29)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(30)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
(31)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 1 소유권대지권	59.9764 114.125 1,826x---- 1,826	59.9764 114.125	141,000,000	
	합 계					\4,315,000,000.-	
			이 하	여	백		

위 치 도

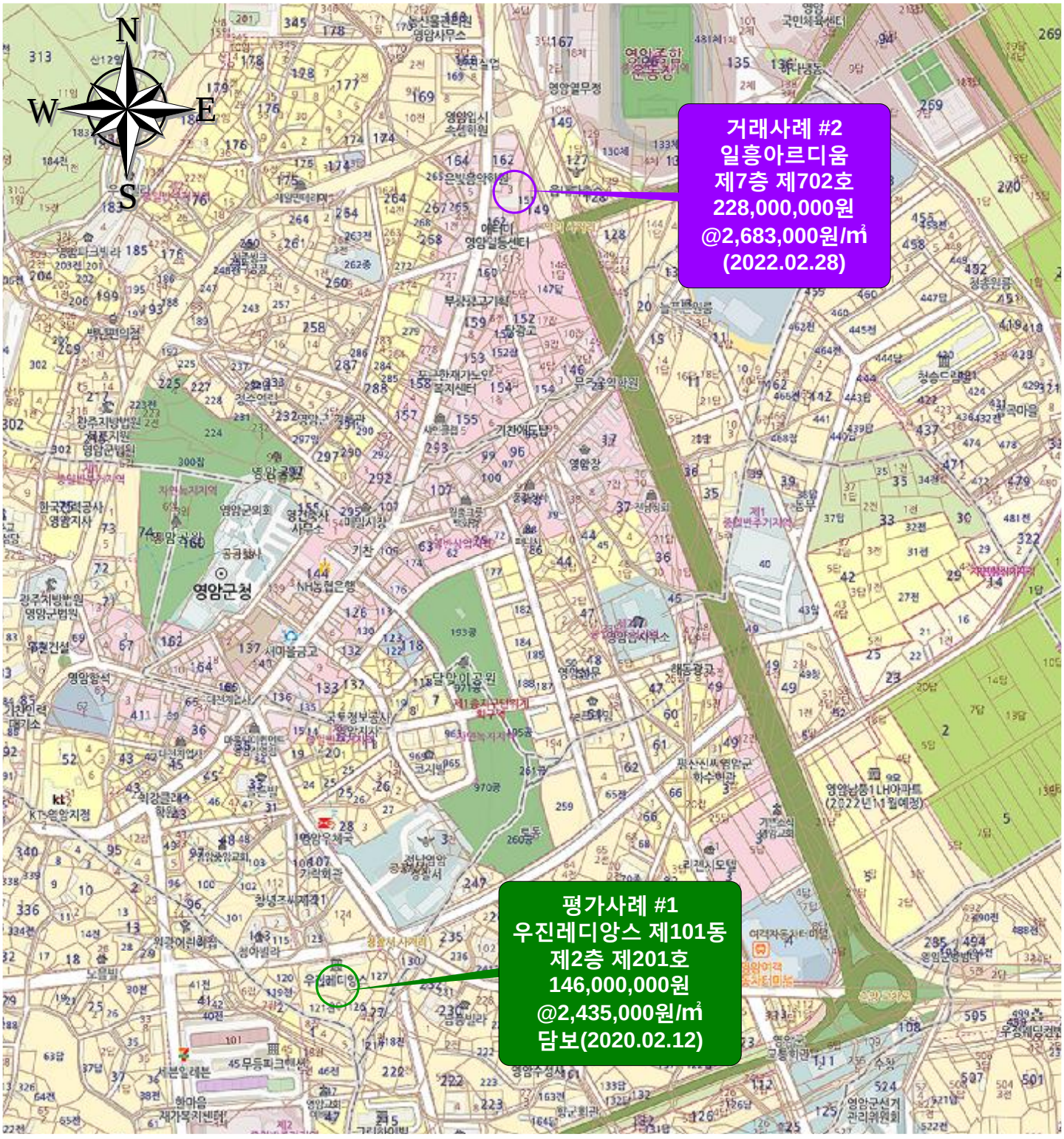
소재지 지번	전라남도 영암군 군서면 동구림리 34-5 외



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	인근방매사례	거래사례	평가사례

위 치 도

소재지 지번	전라남도 영암군 영암읍 역리 151 외



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	인근방매사례	거래사례	평가사례

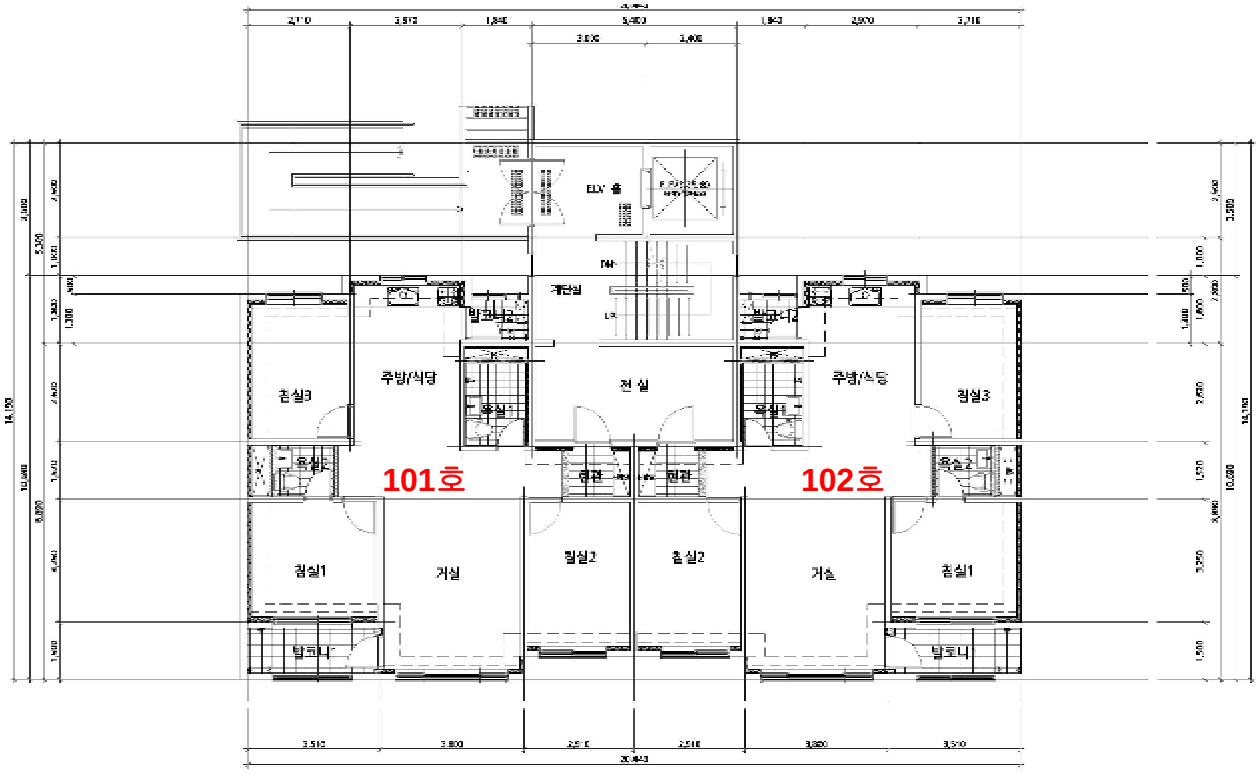
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(1) : (주)나르시아 제1동 제1층 제101호
(2) : (주)나르시아 제1동 제1층 제102호

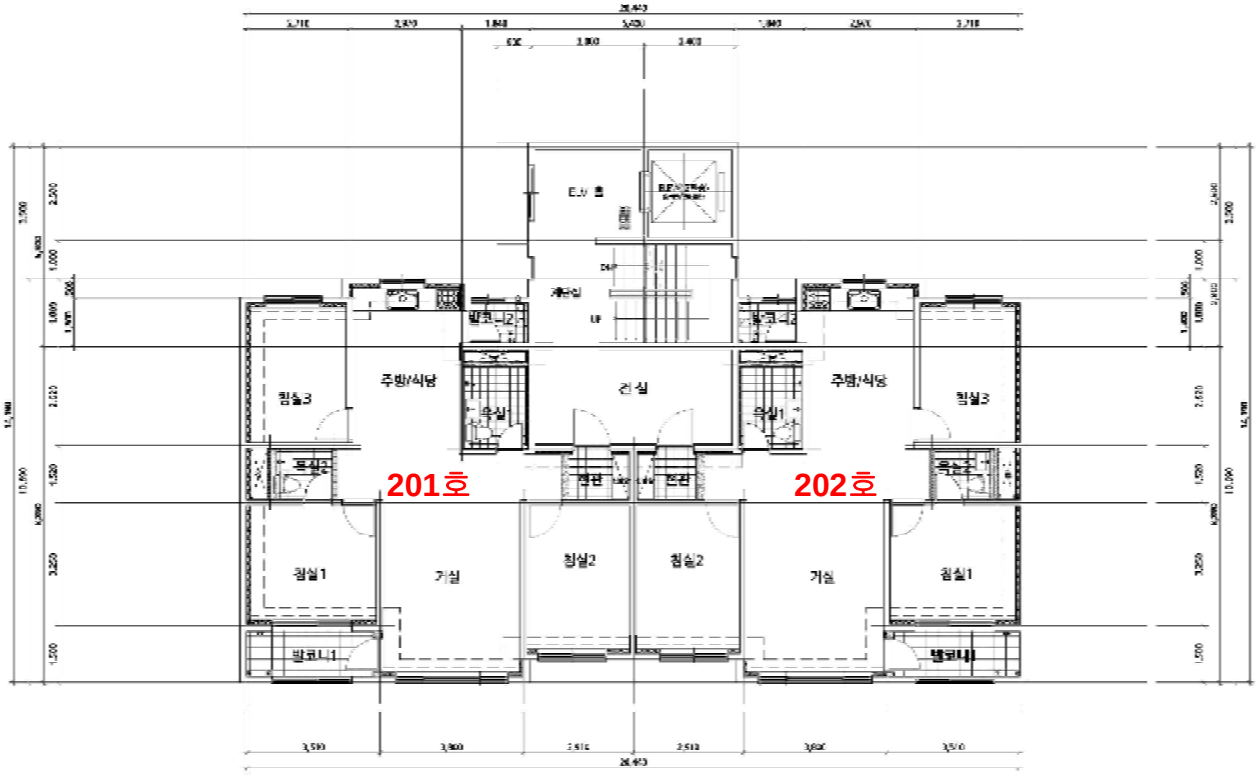
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(3) : (주)나르시아 제1동 제2층 제201호
(4) : (주)나르시아 제1동 제2층 제202호

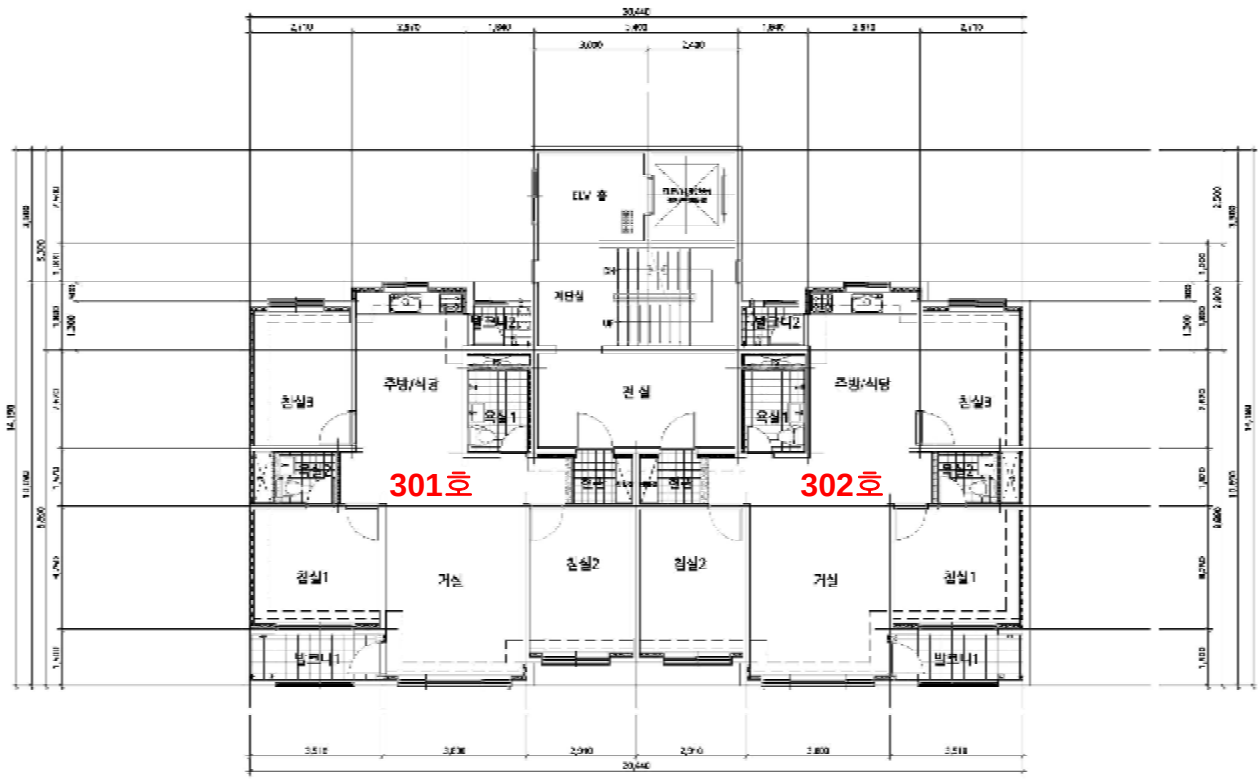
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(5) : (주)나르시아 제1동 제3층 제301호
(6) : (주)나르시아 제1동 제3층 제302호

zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(7) : (주)나르시아 제1동 제4층 제401호

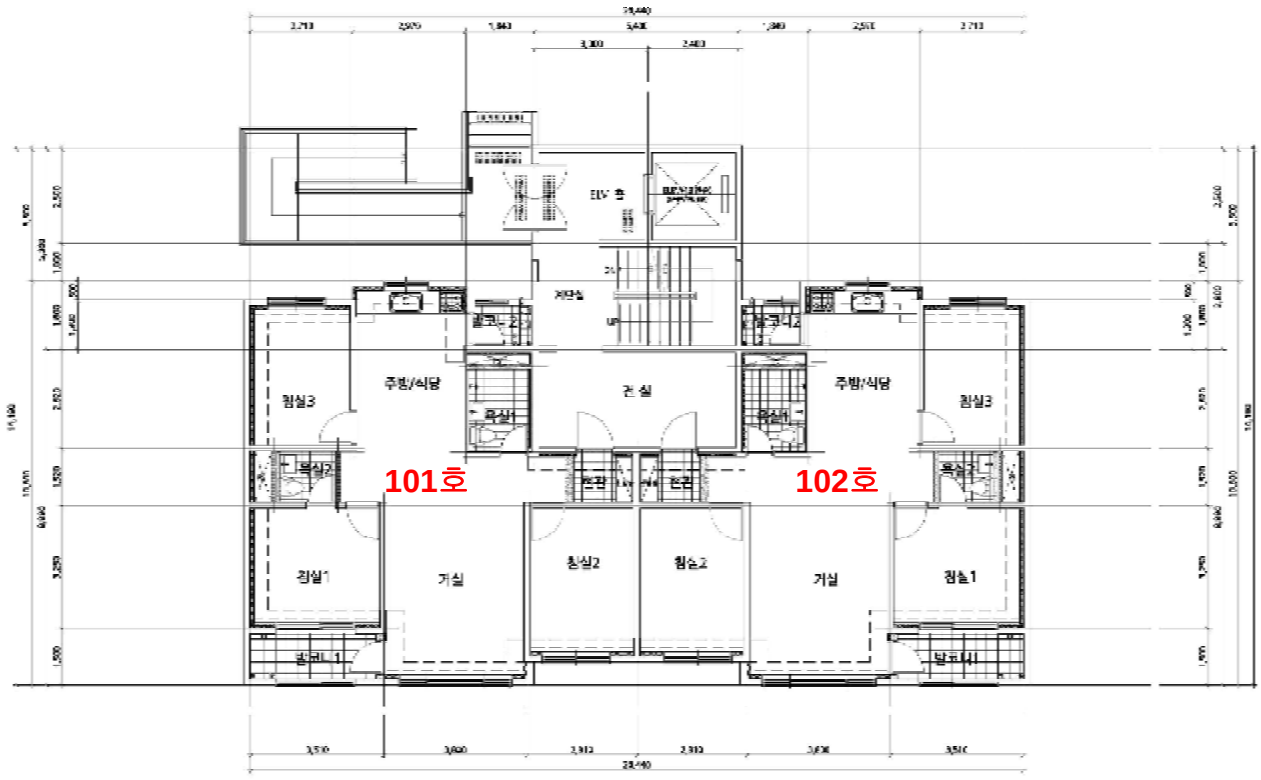
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(8) : (주)나르시아 제2동 제1층 제101호
(9) : (주)나르시아 제2동 제1층 제102호

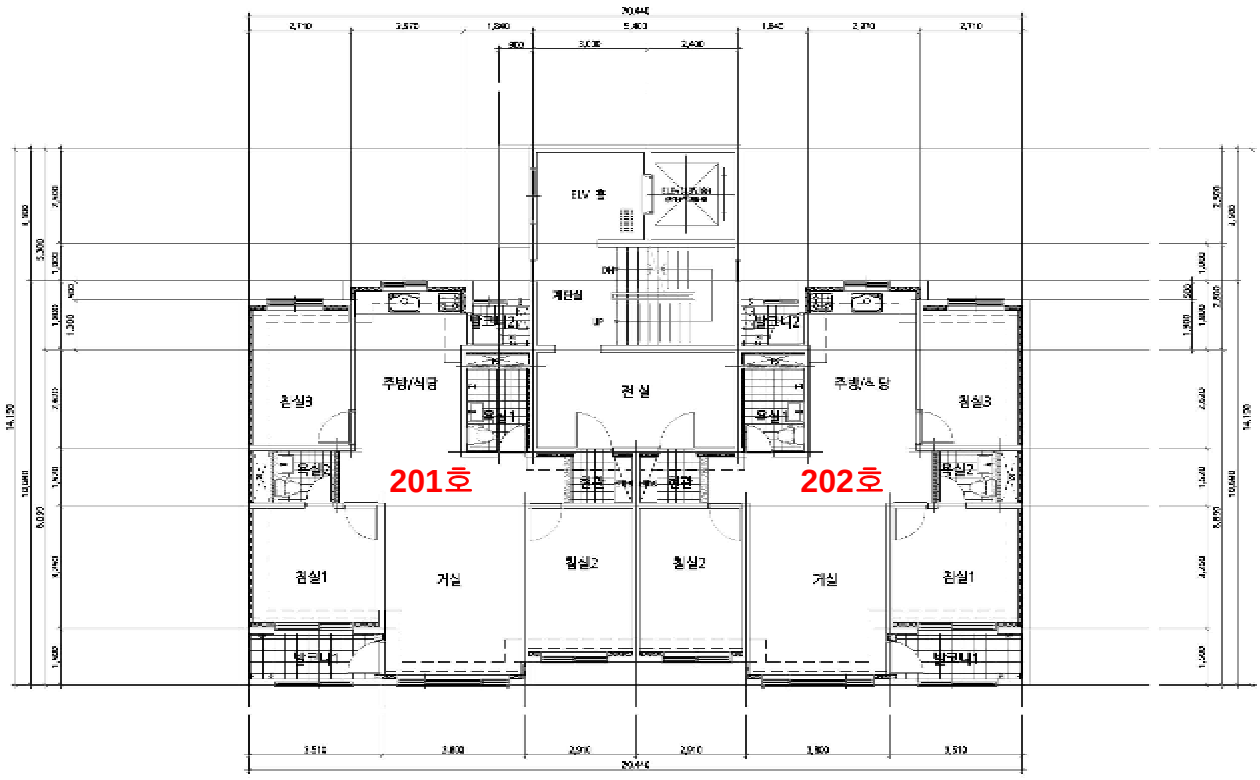
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(10) : (주)나르시아 제2동 제2층 제201호
(11) : (주)나르시아 제2동 제2층 제202호

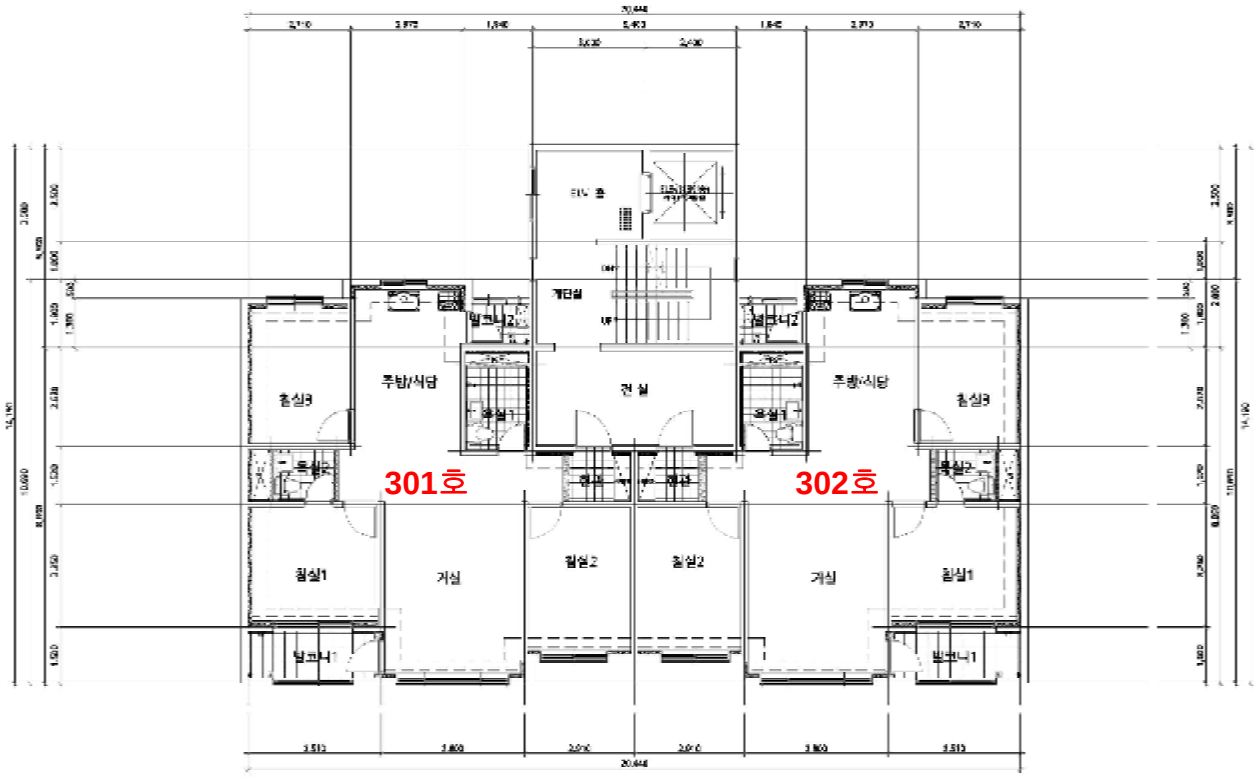
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(12) : (주)나르시아 제2동 제3층 제301호
(13) : (주)나르시아 제2동 제3층 제302호

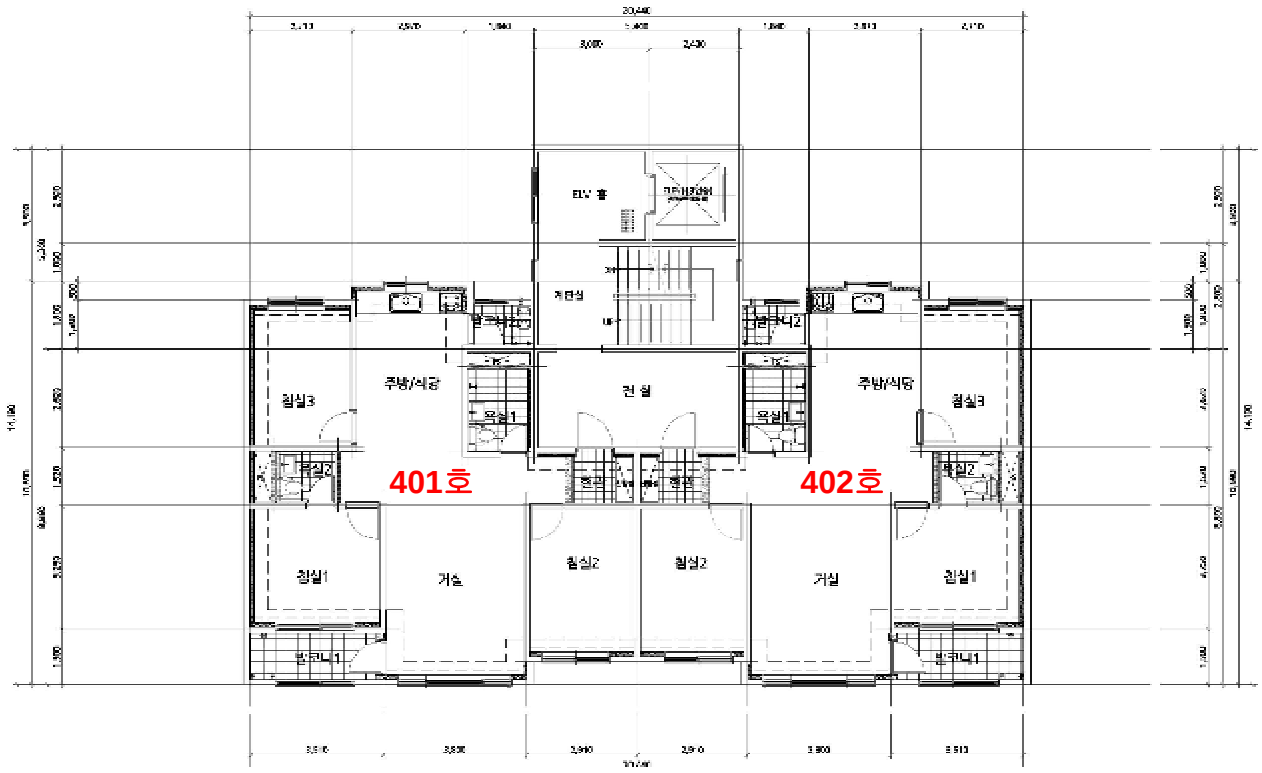
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(14) : (주)나르시아 제2동 제4층 제401호
(15) : (주)나르시아 제2동 제4층 제402호

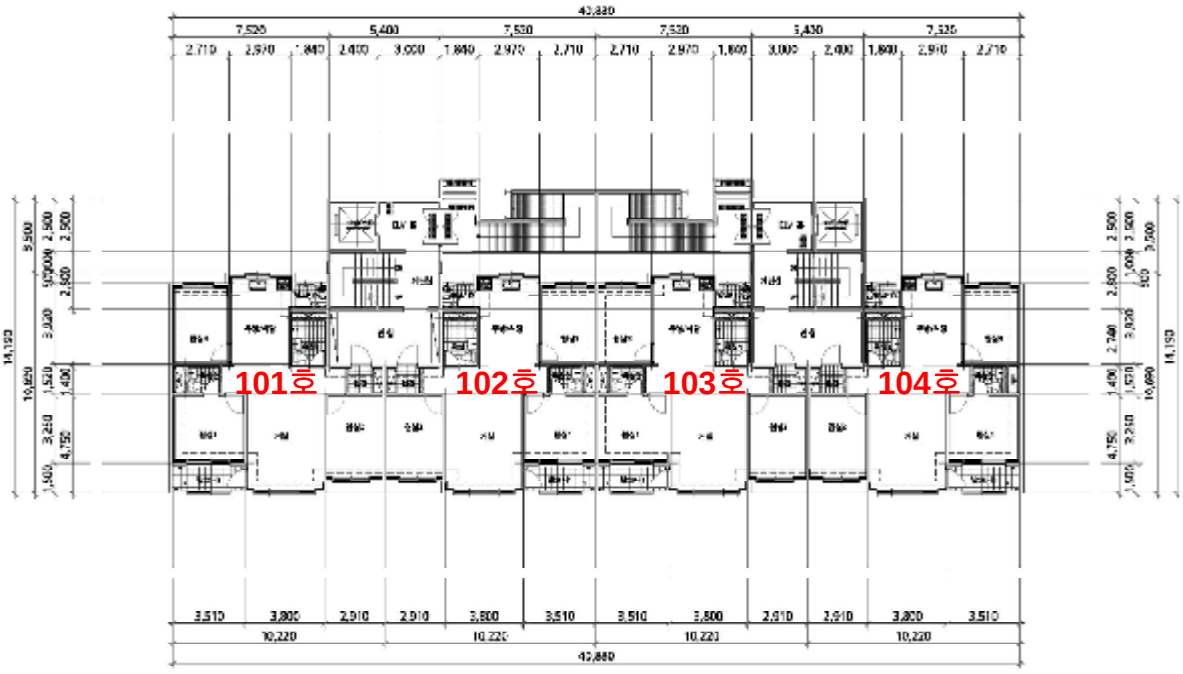
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(16) : 제3동(통칭) 제1층 제101호
(17) : 제3동(통칭) 제1층 제102호
(18) : 제3동(통칭) 제1층 제103호
(19) : 제3동(통칭) 제1층 제104호

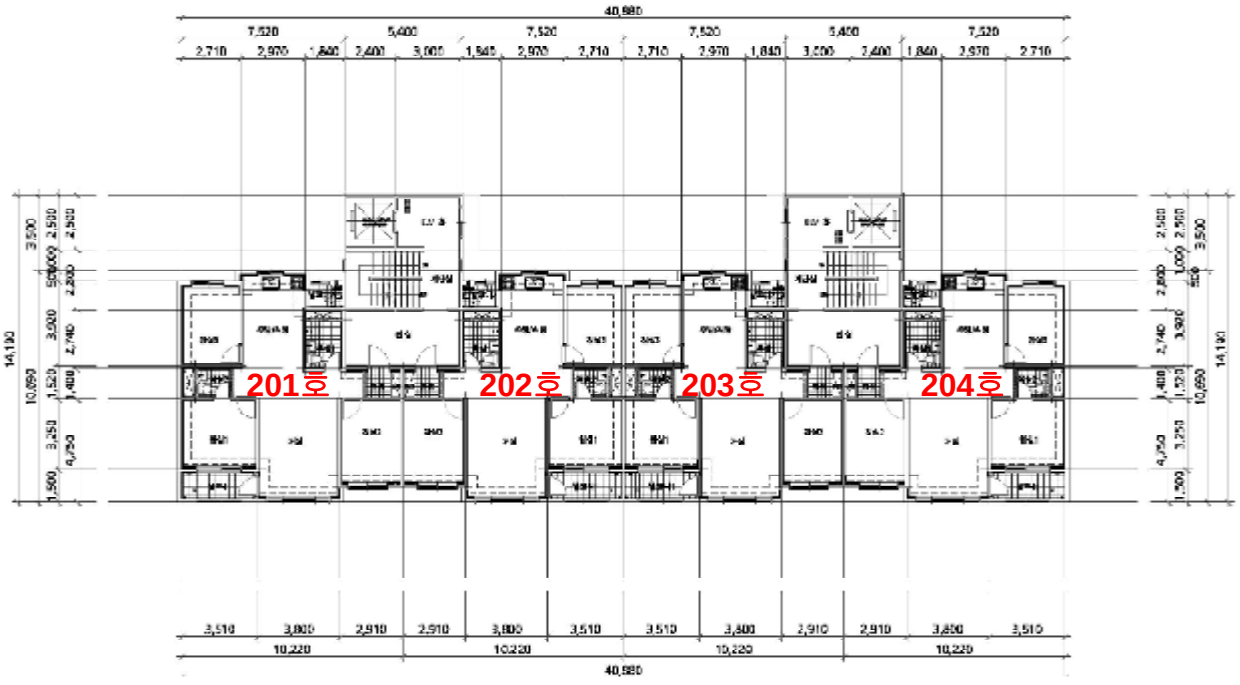
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(20) : 제3동(통칭) 제2층 제201호
(21) : 제3동(통칭) 제2층 제202호
(22) : 제3동(통칭) 제2층 제203호
(23) : 제3동(통칭) 제2층 제204호

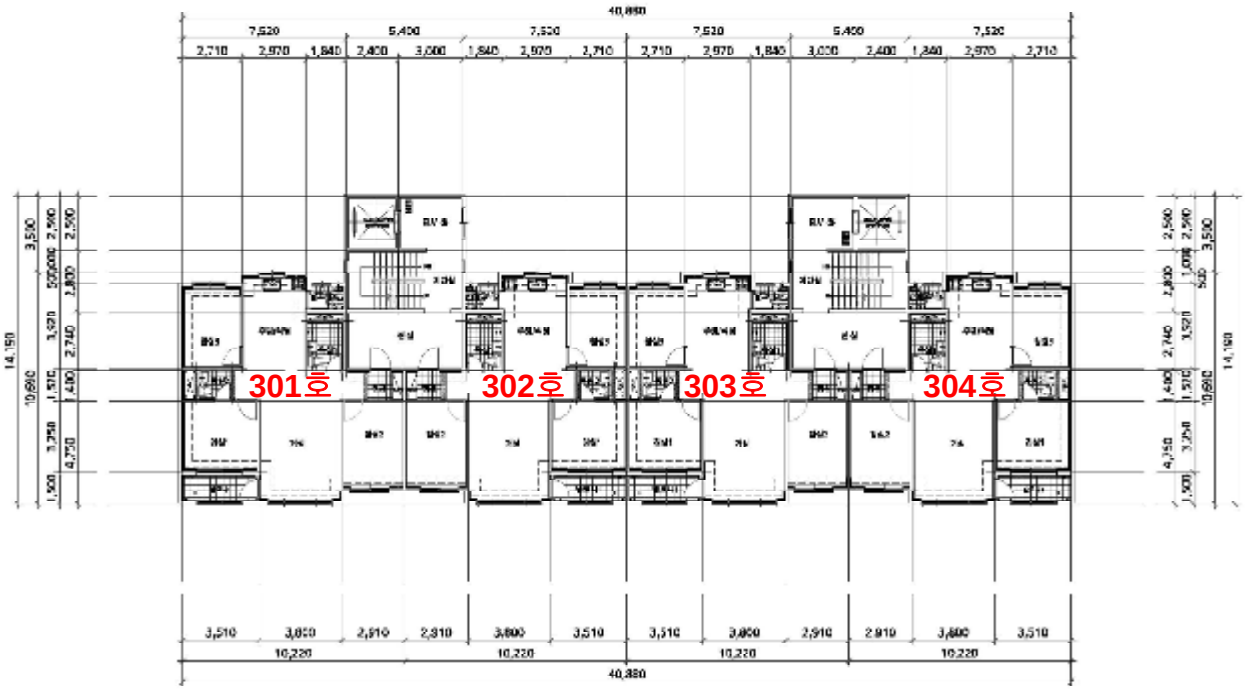
zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(24) : 제3동(통칭) 제3층 제301호
(25) : 제3동(통칭) 제3층 제302호
(26) : 제3동(통칭) 제3층 제303호
(27) : 제3동(통칭) 제3층 제304호

zx01

호별 배치도 및 이용상태

N

Non Scale

S



(28) : 제3동(통칭) 제4층 제401호
(29) : 제3동(통칭) 제4층 제402호
(30) : 제3동(통칭) 제4층 제403호
(31) : 제3동(통칭) 제4층 제404호

사 진 용 지

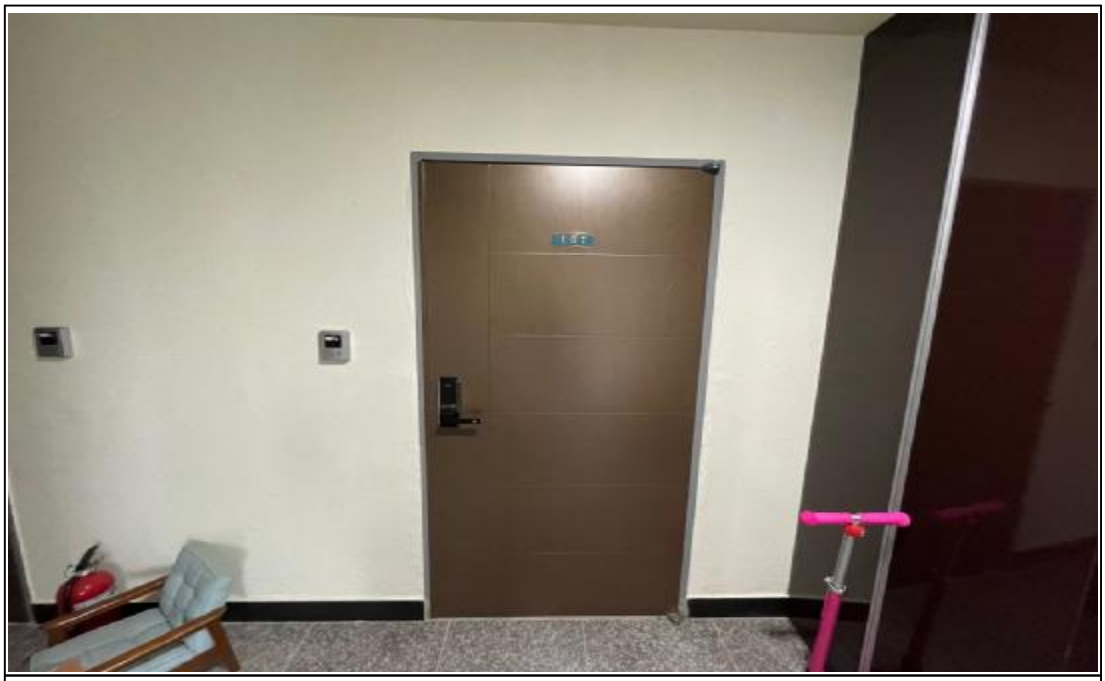


[본건 전경 및 진입 도로]



[제1동]

사 진 용 지



[본건 건물(1)]

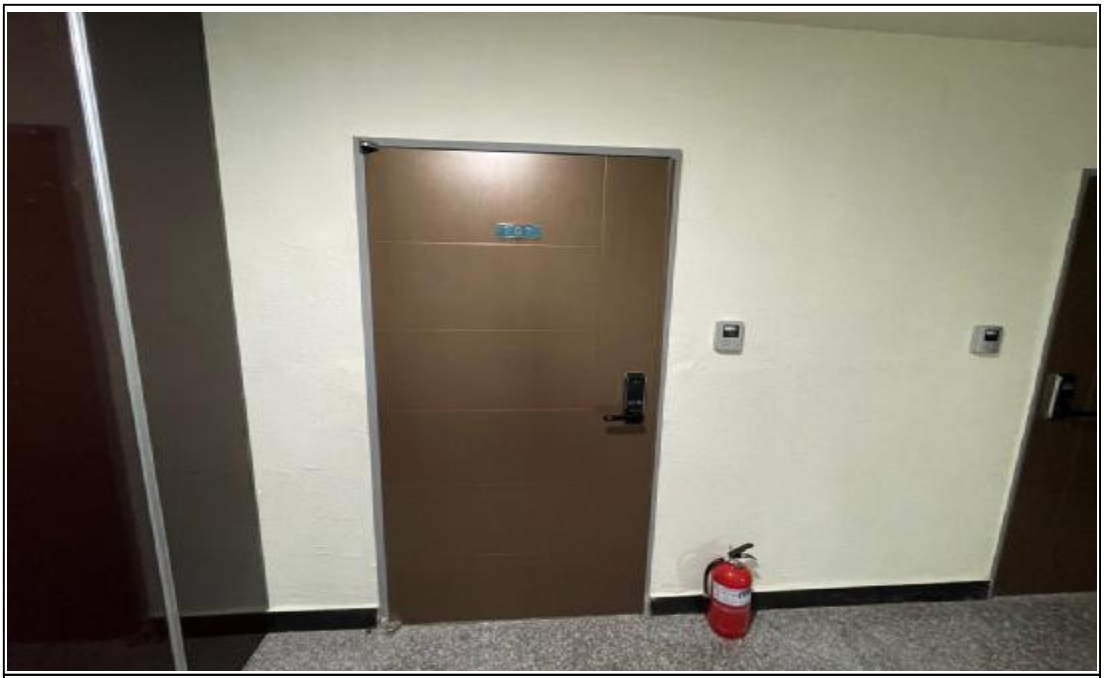


[본건 건물(2)]

사 진 용 지

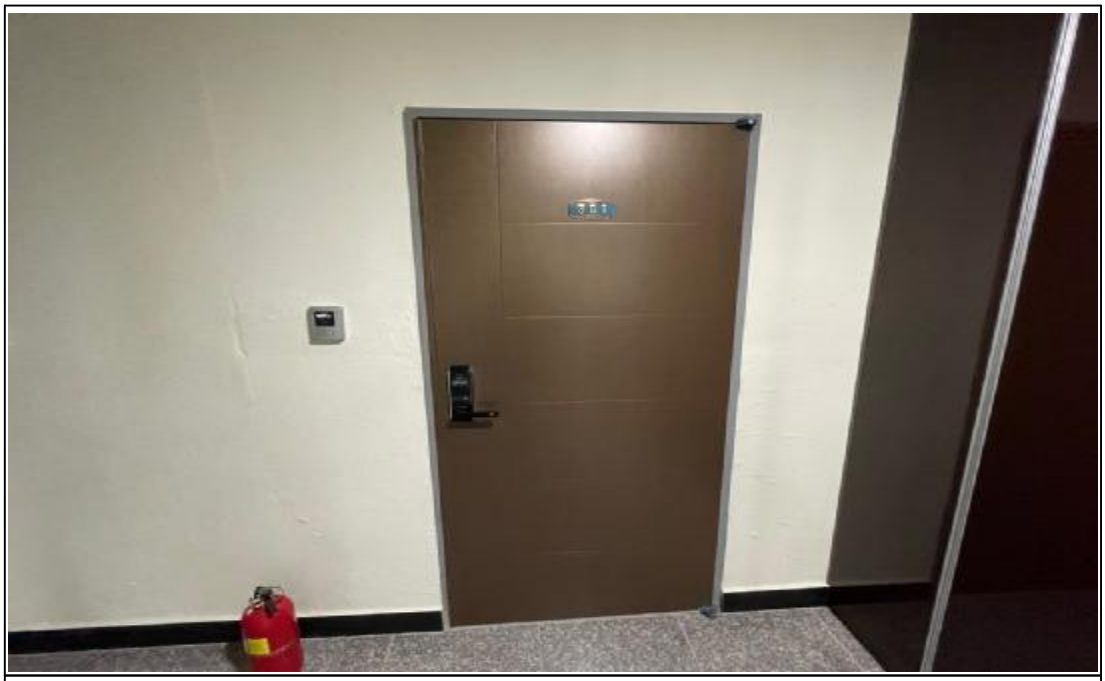


[본건 건물(3)]



[본건 건물(4)]

사 진 용 지



[본건 건물(5)]



[본건 건물(6)]

사 진 용 지



[본건 건물(7)]



[제2동]

사 진 용 지

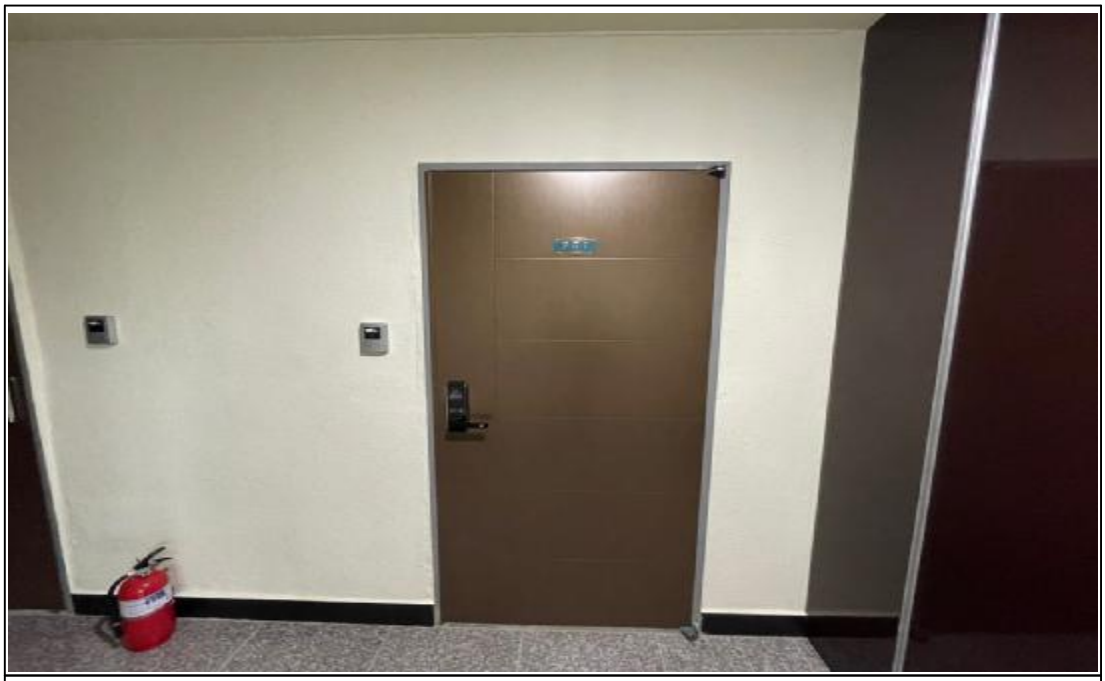


[본건 건물(8)]



[본건 건물(9)]

사 진 용 지

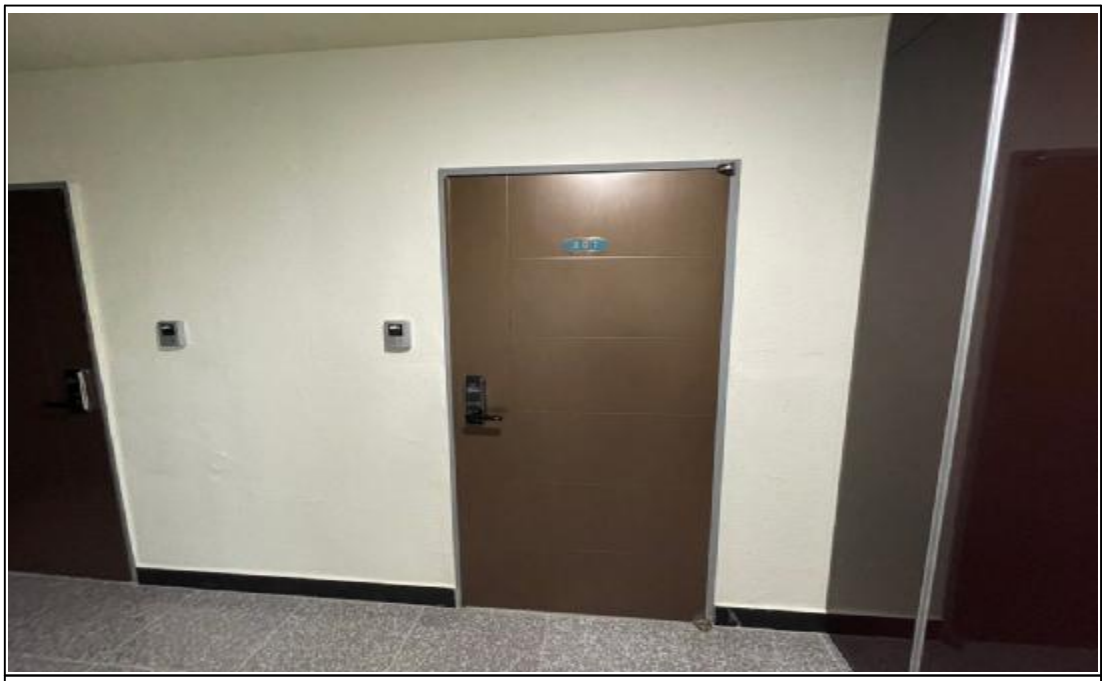


[본건 건물(10)]



[본건 건물(11)]

사 진 용 지

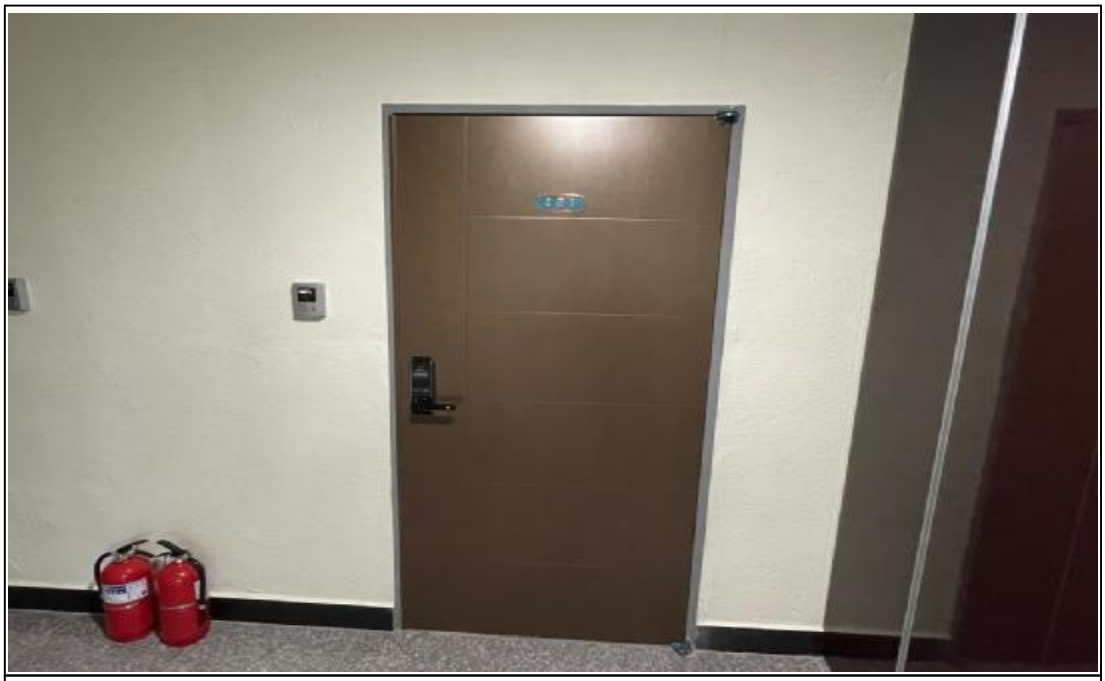


[본건 건물(12)]



[본건 건물(13)]

사 진 용 지



[본건 건물(14)]



[본건 건물(15)]

사 진 용 지

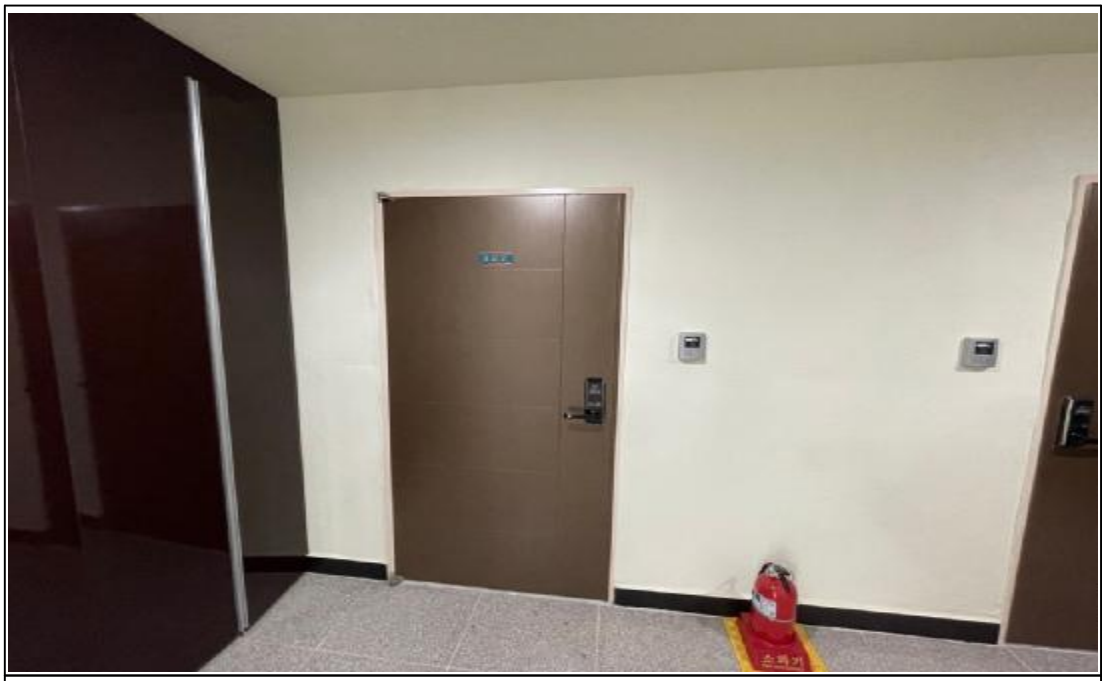


[제3동]

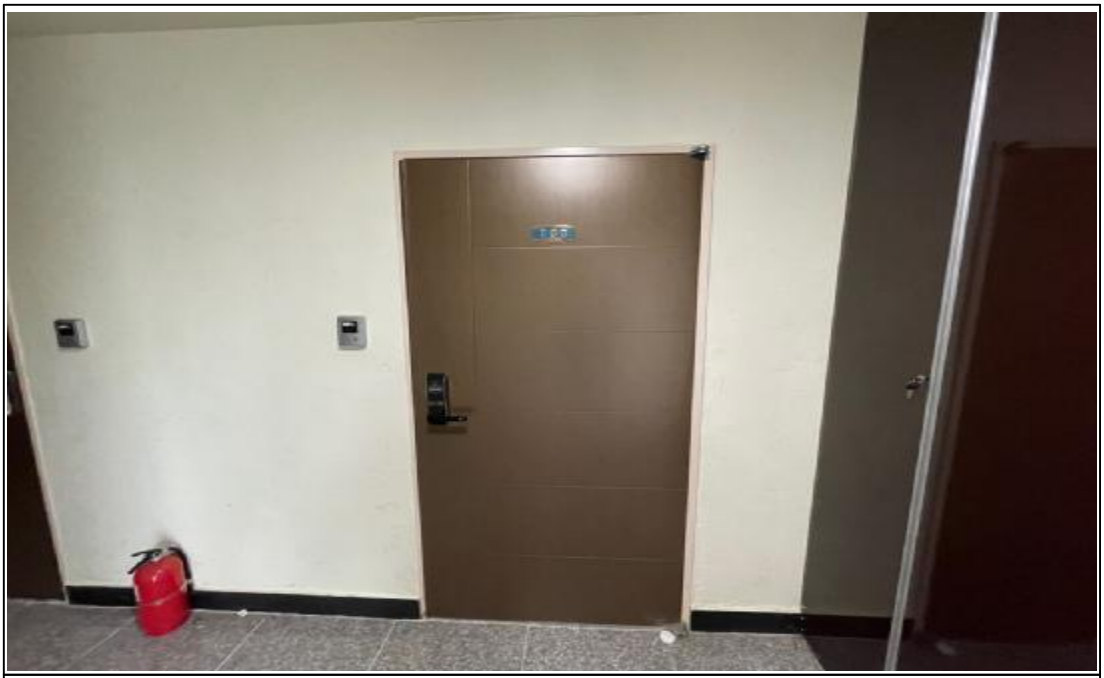


[본건 건물(16)]

사 진 용 지



[본건 건물(17)]



[본건 건물(18)]

사 진 용 지

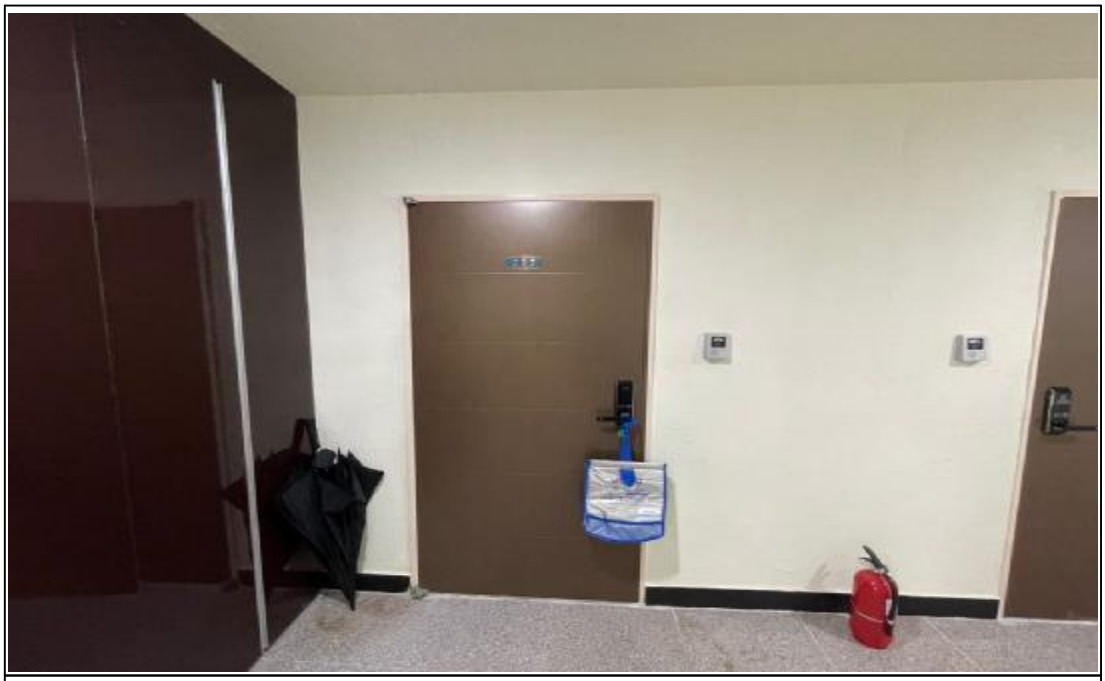


[본건 건물(19)]



[본건 건물(20)]

사 진 용 지



[본건 건물(21)]

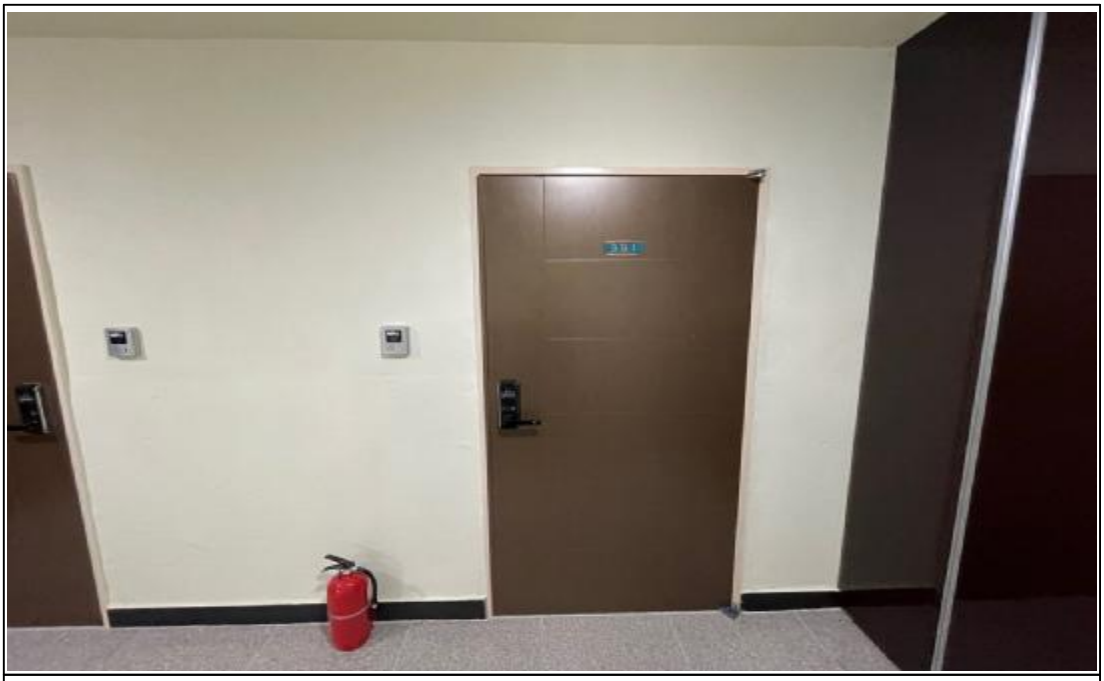


[본건 건물(22)]

사 진 용 지



[본건 건물(23)]



[본건 건물(24)]

사 진 용 지



[본건 건물(25)]



[본건 건물(26)]

사 진 용 지

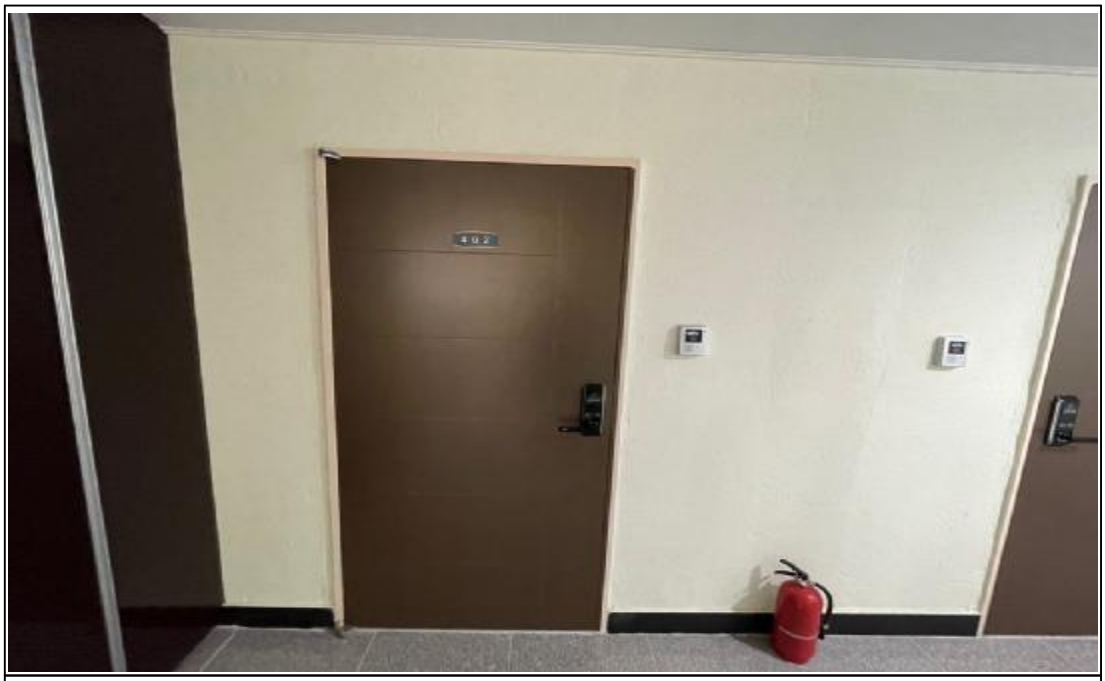


[본건 건물(27)]

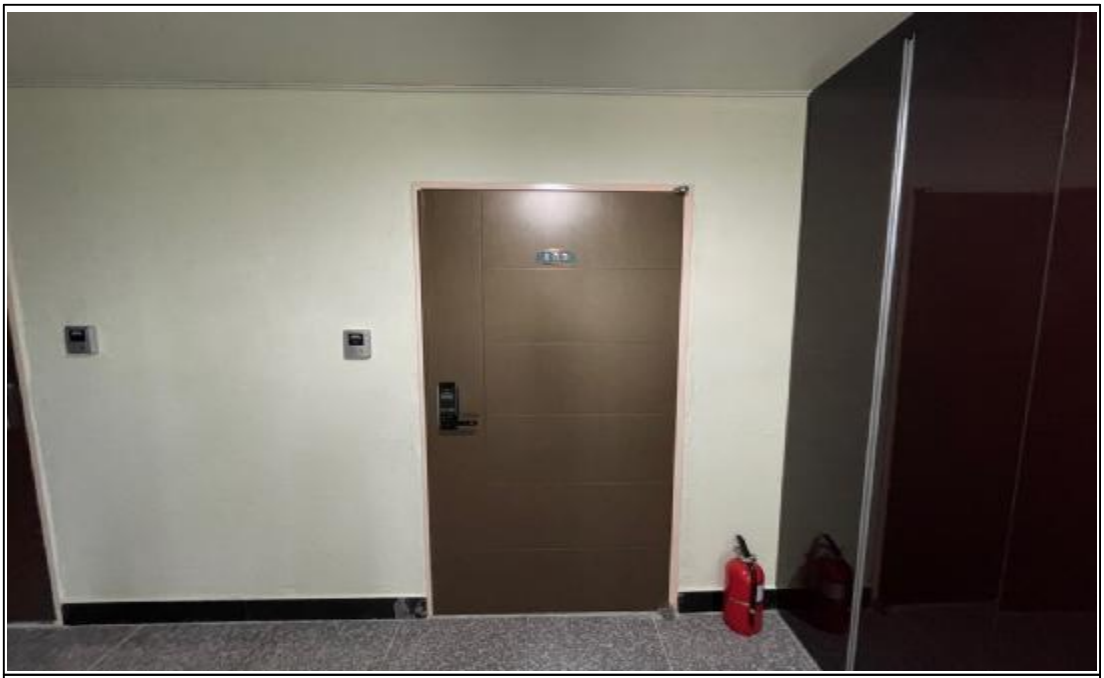


[본건 건물(28)]

사 진 용 지



[본건 건물(29)]



[본건 건물(30)]

사 진 용 지



[본건 건물(31)]

—