

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 화정새마을금고 이사장

건 명 : 전라남도 목포시 산정동 1277 예그리나1
제11층 제1101호 외 1개호

감정 평가서 번호 : 미래새한 2208-51-04002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사

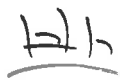
TEL : (061)332-7475 FAX : (061)332-1482



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박항순









(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사
대표자 박항순



감정평가액	이익육천사백만원정 (₩264,000,000.-)				
의뢰인	화정새마을금고 이사장		감정평가목적	공매	
채무자	--		제출처	화정새마을금고	
소유자 (대상업체명)	정유원		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2022. 08. 12	2022. 08. 12	2022. 08. 12
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	264,000,000
			이하	여백	
	합계				₩264,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사   				





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 전라남도 목포시 산정동 소재 '삼학초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 화정새마을 금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

소재지	전라남도 목포시 산정동 1277 (전라남도 목포시 자유로71번길 2)							
건물명 및 층·호수	예그리나1 제11층 제1101호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	2종일주	651		1,803.46		-1/15	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조		도시형생활주택		2014.12.16		동수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	전라남도 목포시 산정동 1277-19 (전라남도 목포시 동명로76번길 18)								
건물명 및 층·호수	예그리나2 제7층 제703호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	2종일주		993		2,672.78		-1/15	
	주구조			주용도		사용승인일		단지규모	
								동수	세대/호
	철근콘크리트구조			공동주택, 오피스텔		2014.12.10		1	29/13
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	○	-	○	○	○	○	○	-	

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	용도(현황)
		전유	공용	합계		
가)	11/1101	41.66	20.5283	62.1883	22.4483	도시형생활주택
나)	7/703	41.66	20.9814	62.6414	23.2727	
합 계		83.32	41.5097	124.8297	45.721	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일련번호 1),2) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한(2011.6.24))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

다. 주위 환경

인근은 중·소규모의 상업용 부동산 및 단독주택 등이 주로 소재하는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 08월 12일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인 등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2022년 08월 12일에 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	산정동 1277	예그리나1/11/1102	41.66	2018.12.26	3,240,000	135,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	산정동 1277	예그리나1/14/1401	41.66	2020.07.01	3,070,000	128,000,000	경매
②	산정동 1277-19	예그리나2/13/1303	41.66	2020.04.06	3,170,000	132,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
도시형생활주택	전유면적당: 3,400,000원/㎡ 내외 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	산정동 1277	예그리나1/11/1102	41.66	2018.12.26	3,240,000	135,000,000	등기사항 전부증명서

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(전남 목포시 지역)

2018.12월 아파트 매매가격지수 : 105

2022.6월 아파트 매매가격지수 : 102.3

상승률 : $\frac{102.3}{105} \times 100 = 0.97429$ (약 2.571% 하락)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가),나)	0.97429

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가),나)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가),나)	3,240,000	1.000	0.97429	1.000	3,156,700	3,160,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	11/1101	41.66	3,160,000	131,645,600	132,000,000
나)	7/703	41.66	3,160,000	131,645,600	132,000,000
합 계		83.32	-	-	264,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 전라남도 목포시 산정동 소재 '삼학초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	11/1101	41.66	3,160,000	132,000,000
나)	7/703	41.66	3,160,000	132,000,000
합 계	-	83.32	-	264,000,000

구분건물 감정평가요항표

건 물 전 경



위치 및 주위환경	대상물건은 전라남도 목포시 산정동 소재 '삼학초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 중·소 규모의 상업용 부동산 및 단독주택 등이 주로 소재하는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량 통행 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 교통상황은 보통시되며, 남측으로 노폭 약 35미터, 북측 및 서측으로 노폭 약 8미터의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상15층 건물 내 제11층 제1101호, 7층 703호로서, 외벽: 몰탈위 페인트 등 마감 내벽 : 벽지 등 마감 바닥: 장판지 깔기 등 마감 창호 : 새시 창호임. ■ 이용상태 도시형생활주택으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	세장형 평지로서, 도시형생활주택 부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조.
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	--

광역위치도

소재지

전라남도 목포시 산정동 1277 외 예그리나1 제11층 제1101호 외



(주)미래세한감정평가법인

호 별 배 치 도

4

축척없음

예그리나1 ← | → 예그리나2

가)1101	1102	1103	1104	1105
--------	------	------	------	------

일련번호 가)
예그리나1 제11층 제1101호

예그리나1 ← | → 예그리나2

701	702	나)703	704	705
-----	-----	-------	-----	-----

일련번호 나)
예그리나2 제7층 제703호



사 진 용 지



【 본건전경 】



【 제11층 제1101호 】



【 제7층 제703호 】

