감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 광주은행 여신관리부장

건 명 : 전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273

번 호 : 삼창 제 E20255-04013 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
광주광역시 서구 상무대로
1071 (화정동, 7층)
TEL.062-365-0009 / FAX.062-365-9600

심사번호 : E20255-04013

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	E20255-04013	발 급 일 자	2025-04-30
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 광주전남지사	감정평가목적	공매
		담당평가사	윤현호
감정평가의뢰처	광주은행 여신관리부		
물건소재지	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273 뉴캐슬주상복합 1층 119호		
감정평가액	一金貳拾壹億七阡四百萬원整 (₩2,174,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제E20255-04013호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장

물건개요

소 재 지	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273 뉴캐슬주상복합아파트 제1층 제119호		
감정평가액	2,174,000,000	채 무 자	(주)뉴캐슬씨앤디

대 상 물 건 전 경



E20255-04013

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 윤 현 호 (인)

(주)삼창감정평가법인 광주전남지사장 이 동 영 (서명 또는 인)

감정평가액	이십일억칠천사백만원정 (₩2,174,000,000.-)			
의 뢰 인	광주은행 여신관리부장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	광주은행 여신관리부	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	--	
물건목록 표시근거	집합건축물대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
기 타 참고사항	(주)뉴캐슬씨앤디	2025. 04. 29	2025. 04. 28 ~ 2025. 04. 29	2025. 04. 29

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	2,174,000,000
합 계					₩2,174,000,000
	이	하	여	백	

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 최 지 원 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 전라남도 무안군 삼향읍 남악리 소재 '중앙동산공원' 서측 인근에 위치하는 '뉴캐슬주상복합아파트' 제1층 제119호로서, 광주은행 여신관리부에서 의뢰된 공매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 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 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 표시부분으로 기준하였음.

나. 본건은 집합건물로서 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권, 대지권을 일괄하여 감정평가 하되, 토지, 건물 배분 내역을 비고란에 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 04월 29일로 함.

나. 실지조사(2025년 04월 28일 ~ 2025년 04월 29일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273 (전라남도 무안군 삼향읍 남악2로22번길 30-33)
건물명 및 층·호수	뉴캐슬주상복합아파트 제1층 제119호

건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	준주거지역	7,148.1	24,507.72	-1/15

건물의 개 황	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조	공동주택	2015.11.10

설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비
	-	-	○	○	○	○

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	1/119	283.52	105.2121	388.7321	113.3726	일반음식점
합 계		283.52	105.2121	388.7321	113.3726	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	남악리 2273	1/105	604.98	공동주택	담보	2023.08.25	4,480,000,000
						2015.11.10	(약 7,410,000)
②	남악리 2273	1/114	56	공동주택	담보	2023.04.28	406,000,000
						2015.11.10	(약 7,250,000)
③	남악리 2320	1/123	121.3269	판매시설(상점)	담보	2025.04.04	704,000,000
						2018.09.28	(약 5,800,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	남악리 2320	1/114	108.1165	판매시설(상점)	2023.02.02	964,400,000	등기사항 전부증명서
					2018.09.28	(약 8,920,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린상가 : 1층기준	7,000,000원 ~ 8,000,000원/㎡ 수준	인근 탐문

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	전남			무안군			삼향읍		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	46.63	46.22	115	47.49	46.91	24	48.22	48.26	18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	남악리 2320	1/114	108.1165	판매시설(상점)	2023.02.02 / 2018.09.28	964,400,000 / (약 8,920,000)	등기사항 전부증명서

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠)

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(전남 ,집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2023.02.02~2025.04.29)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2023	1	-0.3
2023	2	-0.29
2023	3	-0.34
2023	4	-0.28
2024	1	-0.1
2024	2	-0.03
2024	3	-0.03
2024	4	-0.11
2025	1	-0.3
2025	2	-
2025	3	-
2025	4	-

나) 산정

(1-0.003*58/90)*(1-0.0029)*(1-0.0034)*(1-0.0028)*(1-0.001)*(1-0.0003)*(1-0.0003)*(1-0.0011)*(1-0.003)*(1-0.003*29/90) ≒ 0.98243

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2025 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98243).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.05	고객의 유동성과 적합성 등에서 우세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.98	건물 노후화 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.85	위치별 효용, 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.875	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	8,920,000	1.000	0.98243	0.875	7,667,866

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/119	283.52	113.3726	7,667,866	2,173,993,368	2,174,000,000
합 계		283.52	113.3726	-	-	2,174,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 [도로명주소] 전라남도 무안군 삼향읍 남악2로 22번길 30	2273 지상 뉴캐슬주상복합아파트	공동주택 (아파트 등)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				토지건물 배분 내역 토지 : 434,800,000 건물 : 1,739,200,000
				지하1층	5,796.68			
				1층	4,300.1418			
				2층	4,430.3182			
				3층	746.34			
				4층	769.52			
				5층	769.52			
				6층	769.52			
				7층	769.52			
				8층	769.52			
				9층	769.52			
				10층	769.52			
				11층	769.52			
				12층	769.52			
				13층	769.52			
				14층	769.52			
				15층	769.52			
1	동소	2273	대	준주거지역	7,148.1			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119호	283.52	283.52	2,174,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	113.3726			
				7,148.1x	---------	113.3726		
					7,148.1			
	합 계					₩2,174,000,000.-		

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 전라남도 무안군 삼향읍 남악리 소재 '중앙동산공원' 서측 인근에 위치하는, 뉴캐슬주상복합아파트 제1층 제119호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하며 주위환경은 무난시 됨.
교 통 상 황	차량접근 용이하며 일반적인 교통상황은 보통시 됨.
토지의 형상 및 이용상태	가정형의 평지로서 주상복합 건부지로 이용중임.
도 로 상 태	본건 동측 및 북측, 서측으로 왕복 6차로 및 왕복 4차로에 각각 접함.

구분건물 감정평가요항표

건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상15층 건 중 제1층 제119호로서, (사용승인일 2025.11.10) 외 벽 : 몰탈페인트 및 돌붙임치장 마감 등. 내 벽 : 몰탈페인트 마감 등. 바 닥 : 하드너 마감 등. 창 호 : 강화유리 새시창호 마감 등. ■ 이용상태 일반음식점(현 : 철물점)으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 도시지역, 준주거지역(2013-12-31)〈준주거지역〉, 도시계획구역(남악신도시), 지구단위계획구역(2022-09-01)〈남악지구〉, 대로1류(폭 35m~40m)(2013-12-31)〈접합〉, 중로1류(폭 20m~25m)(2013-12-31)〈접합〉, 가축사육제한구역(200m제한구역_소_말_사슴_양_염소_산양)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(2010-11-01)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2016-03-31)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 택지개발지구(2020-08-19)〈택지개발촉진법〉
공부와의 차이	본건 공부상 용도는 일반음식점이나 현황 철물점으로 이용중임.
임대관계 및 기타	--

E20255-04013

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273 뉴캐슬주상복합아파트 제1층 제119호



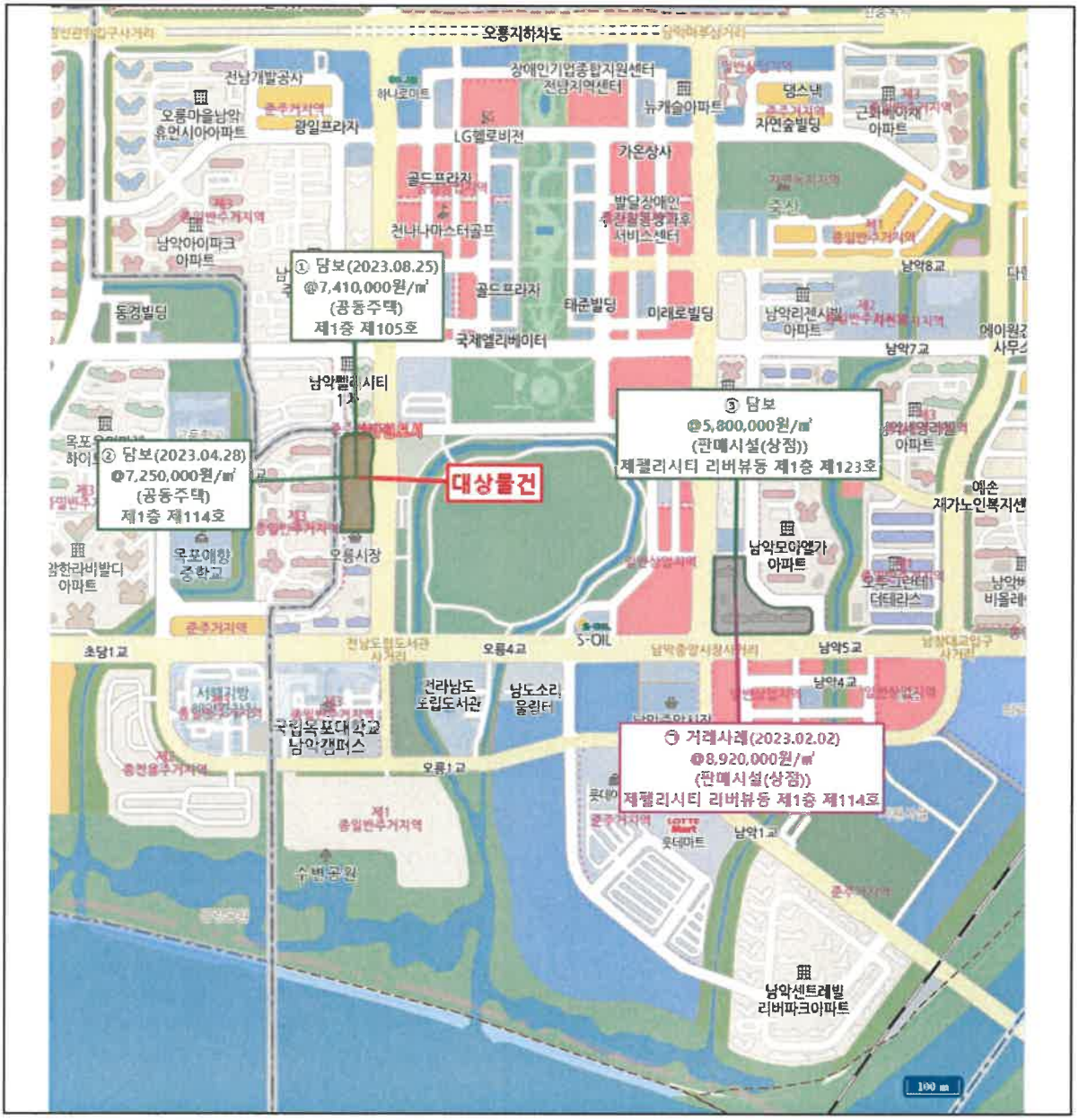
E20255-04013

상 세 위 치 도

N

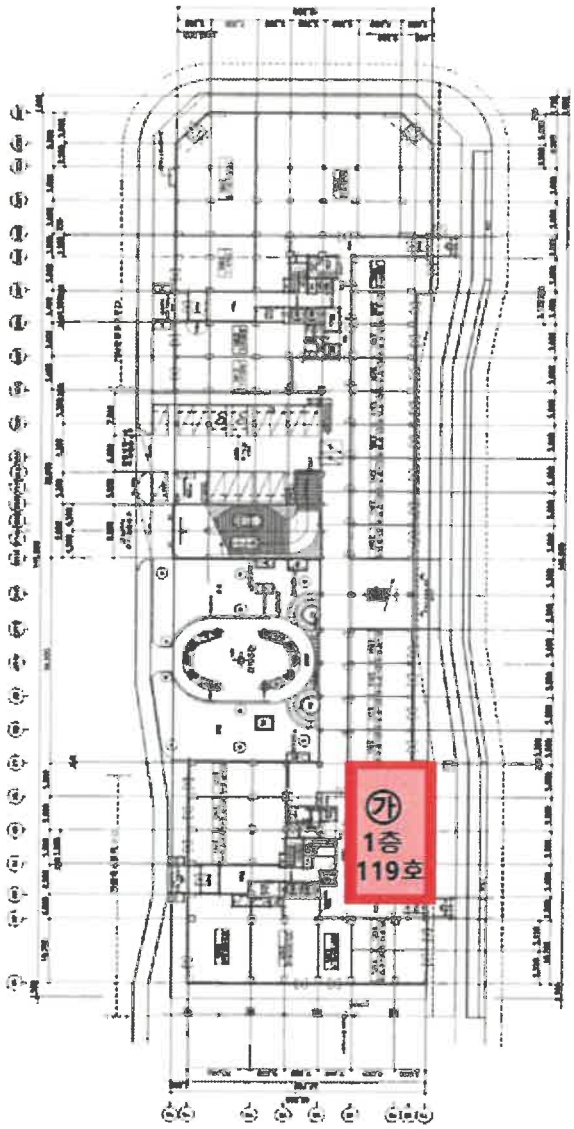
S

소 재 지	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273 뉴캐슬주상복합아파트 제1층 제119호



호별배치 및 내부개황도







本件(뉴캐슬주상복합아파트 제1층 제119호)

E20255-04013

사 진 용 지



[본건 및 주위]



[본건 건물]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 가) 내부]

사 진 용 지

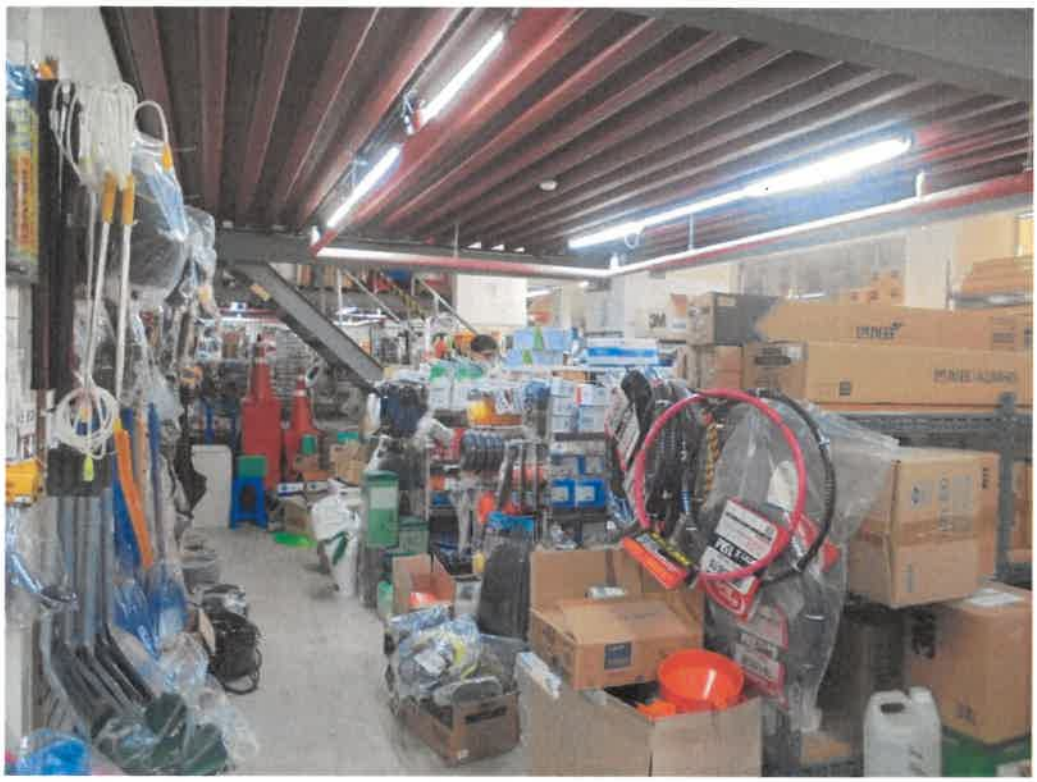


[본건 가) 내부]



[본건 가) 내부]

사 진 용 지



[본건 가) 내부]

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

수　　신 : 광주은행 여신관리부장
(경　유)
참　　조 : --

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.04.24자로 의뢰하신 『전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273 뉴캐슬주상복합 1층 119호』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　2부
2. 수 수 료 청 구 서　　1부　　끝.

(주)삼창감정평가법인
광 주 전 남 지 사 장

시 행　삼창E20255-04013호 (2025. 04. 29)
우)61979 광주광역시 서구 상무대로 1071 (화정동, 7층)　전화 062-365-0009 FAX 062-365-9600
(세금계산서) 전화(062)365-0009 FAX(062)365-9600 E-mail :samchang011@daum.net http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

광주은행 여신관리부장 귀하

삼창 제 E20255-04013 호

一金이백사십팔만사천구백원整

₩2,484,900

의뢰문서번호 :

의 뢰 일 자 : 2025.04.24

건 명 : 전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273 뉴캐슬주상복합 1층 119호

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	2,134,200	
나. 여 비	98,600	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	16,000	
특별용역비		
소 계	125,600	
공 급 가 액	2,259,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세	225,900	
합 계	2,484,900	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	2,484,900	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 410-85-27260

※ 송금시 입금계장 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

광주은행 서광주지점
122-107-307315

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 광 주 전 남 지 사

(주)삼창감정평가법인

광 주 전 남 지 사 장