

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 주식회사 거성종합건설 담보물

평가서번호 : 가온 1809-14-06005

의뢰인 :  꿀벌신용협동조합 이사장



|주|가온감정평가법인
광 주 전 남 지 사
TEL.(062)250-9900 FAX.(062)250-9901

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.



감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온1809-14-06005	인 증 번 호	가온180910-09호
심사요청본지사	광주전남지사	담당감정평가사	배희숙
제 출 처	꿀벌신용협동조합		
물 건 소 재 지	전라남도 목포시 옥암동 1046-4 거성센트럴뷰 제8층 제804호 외		
감 정 평 가 액	一金貳拾七億八百萬圓整 (₩2,708,000,000.-)		

상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서
심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 (직인)



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라
공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

|주|가온감정평가법인 (직인)



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
배 회 속

배

희

수 (인)

|주|가온감정평가법인 광주전남지사 지사장 김 광 식 (서명 또는 인)

감정평가액	이십칠억팔백만원정 (₩2,708,000,000.-)				
의뢰인	꿀벌신용협동조합 이사장		감정평가 목적	담보	
채무자	주식회사거성종합건설		제출처 (채권기관)	꿀벌신용협동조합	
소유자또는 대상업체명	주식회사거성종합건설		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2018.09.07	2018.09.07	2018.09.10
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-
	이	하	여	백	2,708,000,000
	합계				₩2,708,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감 정 평 가 사 지 식 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 목포시 옥암동 소재 <부영애시앙2차아파트> 남측 인근에 위치하는 거성센트럴
뷰 제8층 제804호 외 10개호로, 굴벌신용협동조합의 담보 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

소 재 지 (도로명주소)		전라남도 목포시 옥암동 1046-4 (전라남도 목포시 복산길6번길 28)						
건물명· 층·호수		거성센트럴뷰 제8층 제804호 외 10개호						
구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일자		2018.08.20	최고층 15층	
구 분		전유면적 (㎡)	주거 공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용 도	
기호	층/호수						공부	현황
가	8/804	82.7706	31.7542	114.5248	-	72.27%	아파트	아파트
나	9/902	82.5219	32.1656	114.6875	-	71.95%	아파트	아파트
다	10/1001	82.5219	32.1656	114.6875	-	71.95%	아파트	아파트
라	10/1003	82.7706	31.7542	114.5248	-	72.27%	아파트	아파트
마	11/1101	82.5219	32.1656	114.6875	-	71.95%	아파트	아파트
바	11/1103	82.7706	31.7542	114.5248	-	72.27%	아파트	아파트
사	11/1104	82.7706	31.7542	114.5248	-	72.27%	아파트	아파트
아	13/1302	82.5219	32.1656	114.6875	-	71.95%	아파트	아파트



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지 : 2

구 분		전유면적 (㎡)	주거 공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용 도	
기호	층/호수						공부	현황
자	13/1303	82.7706	31.7542	114.5248	-	72.27%	아파트	아파트
차	13/1304	82.7706	31.7542	114.5248	-	72.27%	아파트	아파트
카	15/1501	82.5219	32.1656	114.6875	-	71.95%	아파트	아파트

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2018년 9월 7일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2018년 9월 7일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지 : 3

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권·대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지 : 4

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건이 현재 아파트로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 임대관계

임대내역 없음.(후첨 ‘임대차확인서’ 참고)

나. 기타사항

본건은 최근 사용승인되어 소유권보존등기 절차에 있는 바, 집합건축물대장을 근거로 목록표시하되, 대지권면적은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물 소유자에게 추후 적정 대지권이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되고 있는바, 귀행의 요청에 의거 추후 적정 대지권이 정리될 것을 전제로 건물과 적정 소유권대지권을 일체로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지 : 5

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

(전라남도 무안군 삼향읍)

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	계약시점	비고
1	남악리 2273 뉴캐슬주상복합 아파트	102/1402	82.23	약3,259,000	268,000,000	2018.04.07	-
2	남악리 2317 남악에드가채움	101/705	74.596	약3,385,000	252,500,000	2018.03.22	-

나. 비교사례 선정

인근에 본건과 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례<1>을 본건에 적용할 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수(전라남도 무안군)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2018.03	2018.09	변동치	비 고
99.9	98.1	0.98198	98.1/99.9



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지 : 6

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건은 아파트로, 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음. (0.98198)

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세 부 항 목 (주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(담보로서의 안정성 및 환가성 등)

나. 가치형성요인 비교치

구분		비 교 항 목				비교치	가치형성요인 비교
기호	층/호수	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인		
가~차	8/804 9/902 10/1001, 1003 11/1101, 1103 13/1303, 1304	0.94	1.03	1.00	0.95	0.920	기호 가)~차)는 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성)에서 열세, 단지내부요인(노후도)에서 우세함.
카	15/1501	0.94	1.03	1.12	0.95	1.030	기호 카)는 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성)에서 열세, 단지내부요인(노후도)에서 우세, 호별요인(복층구조)에서 우세함.

※본건 담보물의 안정성 및 환가성을 고려하여 상기 기타요인을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지 : 7

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	사례전유 면적당단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
기호	층/호수							
가	8/804	82.7706	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	244,000,000
나	9/902	82.5219	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	243,000,000
다	10/1001	82.5219	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	243,000,000
라	10/1003	82.7706	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	244,000,000
마	11/1101	82.5219	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	243,000,000
바	11/1103	82.7706	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	244,000,000
사	11/1104	82.7706	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	244,000,000
아	13/1302	82.5219	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	243,000,000
자	13/1303	82.7706	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	244,000,000
차	13/1304	82.7706	3,259,000	1.00	0.98198	0.920	2,944,000	244,000,000
카	15/1501	82.5219	3,259,000	1.00	0.98198	1.030	3,296,000	272,000,000

III. 참고가격 자료

1. 본건 단지 분양수준

구 분	분양금액	비 고
7~14층	269,000,000원	기준층
15층	309,000,000원	옥탑층
의 견		
본건 단지 분양수준은 상기와 같이 조사됨.		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

페이지 : 8

2. 인근 감정평가선례

(전라남도 무안군 삼향읍)

(자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보)

구분	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가금액 (원)	기준시점	감정평가 목적
1	남악리 1578 남악리젠시빌	104/401	58.6574	약3,222,000	189,000,000	2018.04.09	담보
2	남악리 2532 근화베아채 스위트	204/501	84.8514	약3,229,000	274,000,000	2018.01.03	경매

IV. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가선례 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

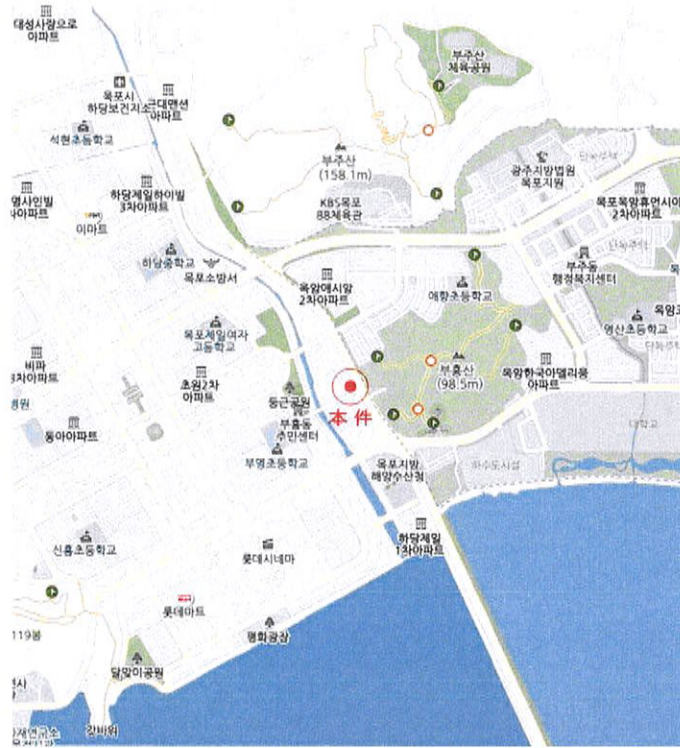
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다	"	"		<내> 철근 콘크리트구조 제10층 제1001호	82.5219	82.5219	243,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함
라	"	"		<내> 철근 콘크리트구조 제10층 제1003호	82.7706	82.7706	244,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함
마	"	"		<내> 철근 콘크리트구조 제11층 제1101호	82.5219	82.5219	243,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함
바	"	"		<내> 철근 콘크리트구조 제11층 제1103호	82.7706	82.7706	244,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함
사	"	"		<내> 철근 콘크리트구조 제11층 제1104호	82.7706	82.7706	244,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함
아	"	"		<내> 철근 콘크리트구조 제13층	82.5219	82.5219	243,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자	"	"		제1302호 <내> 철근 콘크리트구조 제13층 제1303호	82.7706	82.7706	244,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함
차	"	"		<내> 철근 콘크리트구조 제13층 제1304호	82.7706	82.7706	244,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함
카	"	"		<내> 철근 콘크리트구조 제15층 제1501호	82.5219	82.5219	272,000,000	비준가액 적정대지권 면적 포함
합 계				0 하	여	백	₩2,708,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표(1)



위 치	본건은 전라남도 목포시 옥암동 소재 <부영애시앙2차아파트> 남측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 아파트단지, 상가, 주택 등이 혼재함.
교 통 상 황	본건 단지까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스 정류장이 소재함.
형 태 , 규 모 , 이 용 상 태 등	가장형 평지로, 주상복합 아파트부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	남서측 및 남동측으로 노폭 약 10m의 포장도로와 접함.
토 지 이 용 계 획 관 계	---

구분건물 감정평가요항표(2)



건물 구조	기호 가)~카) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 중 제8층 제804호 외 10개호로, 외벽 : 석재붙임, 몰탈위 페인팅 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임 바닥 : 마루마감 창호 : PVC새시창임.
이용 상황	기호 가)~카) : 아파트(방3, 욕실2, 주방, 거실, 다용도실 등)이며, 기호 카)는 복층이 소재함.
부대 설비	승강기설비, 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.
임대 상황	임대내역 없음.(후첨 '임대차확인서' 참고)
공부와 의 차이 및 기타	없 음.

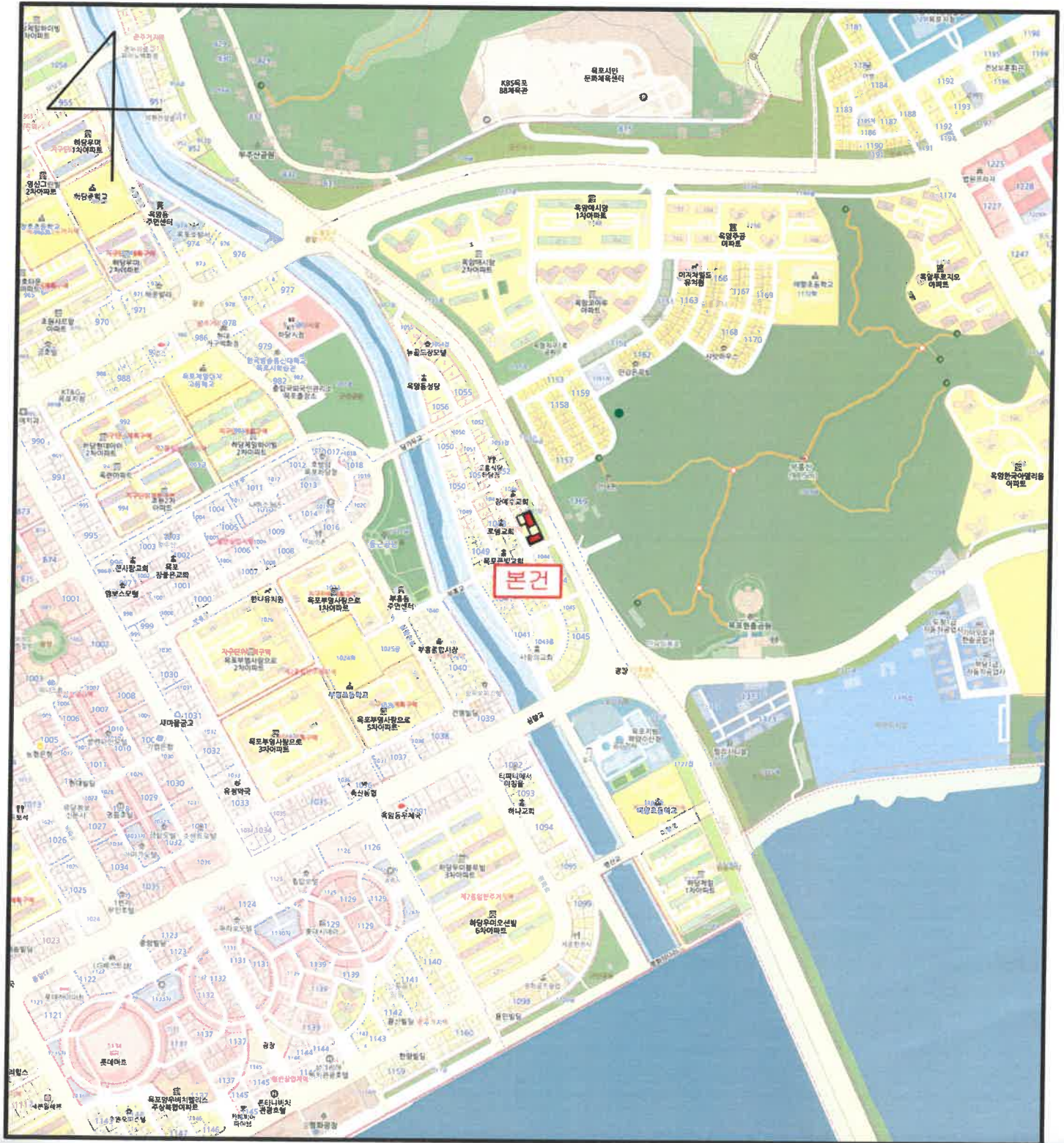
관역위치도

소재지 : 전라남도 목포시 옥암동 1046-4번지 소재



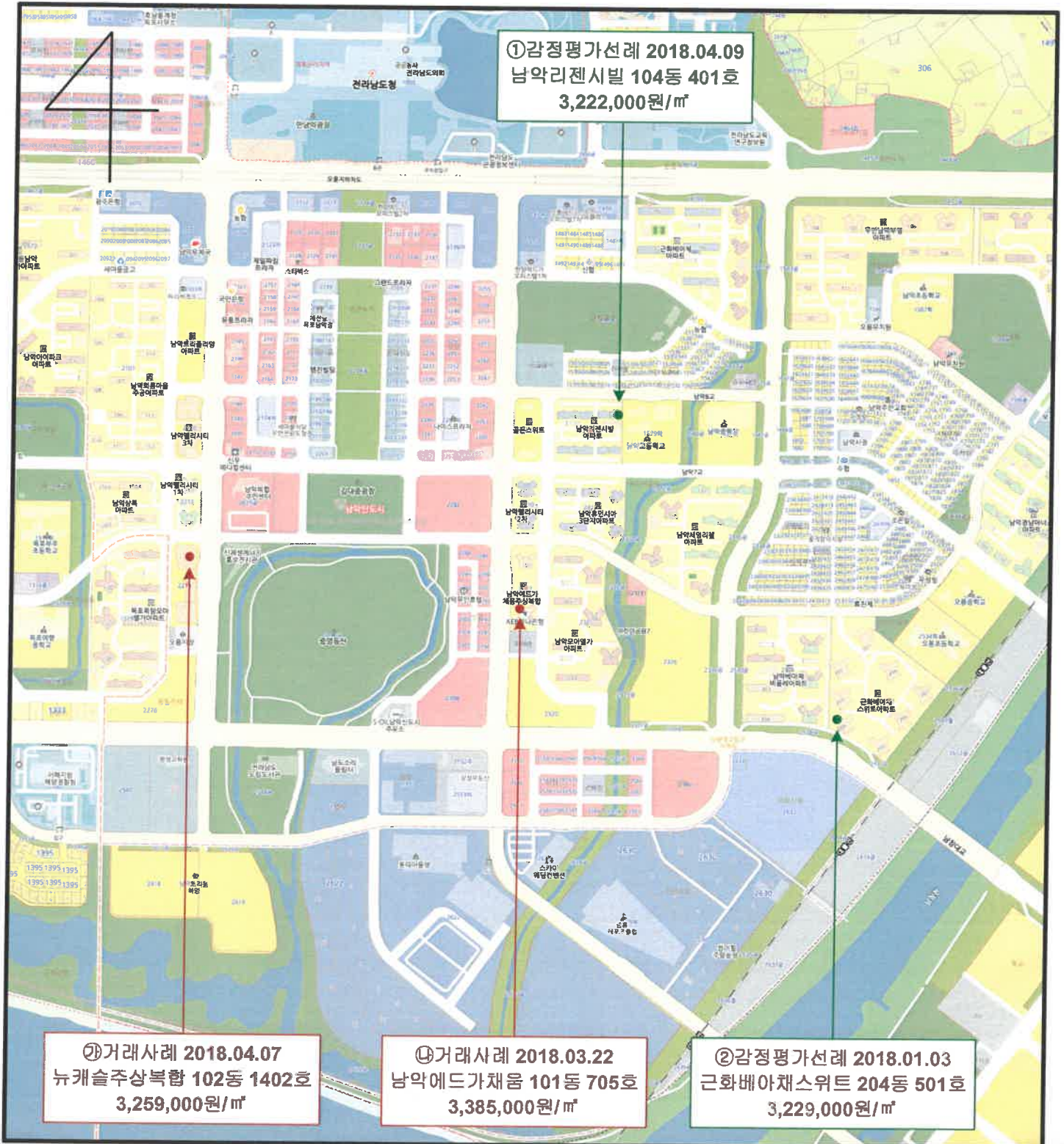
상 세 위 치 도

소재지 : 전라남도 목포시 옥암동 1046-4번지 소재

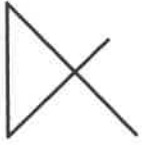


상 세 위 치 도

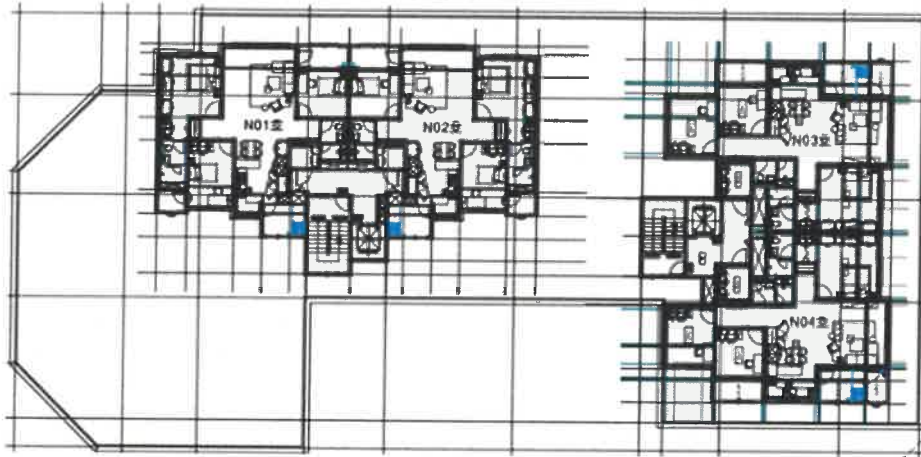
소재지 : 전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2273번지 外 소재



호별배치도 및 내부개황도



축척없음



A Type
1,2호라인



B Type
3,4호라인



본 건 : 거성센트럴뷰아파트

제8층 가) 제804호

제9층 나) 제902호

제10층 다) 제1001호, 라) 제1003호

제11층 마) 제1101호, 바) 제1103호, 사) 제1104호

제13층 아) 제1302호, 자) 제1303호, 차) 제1304호

제15층 카) 제1501호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금(원)	월임대료(원)	
			임대내역 없음.		

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서

발급일자 : 2018-09-06

1. 근저당권

순 위	채권최고액	근 저 당 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	
합 계				

2. 전 세 권

순 위	전 세 금 액	전 세 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	
합 계				

3. 지 상 권

순 위	존 속 기 간	지 상 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	

4. 기타 제한사항

순 위	종 별	권 리 자	설 정 일	비 고
	가압류	이재관 이 하 여	2018-08-30 백	

사 진 용 지



본건 전경



1,2라인(A타입) 내부

사 진 용 지



1,2라인(A타입) 내부



1,2라인(A타입) 내부

사 진 용 지



3,4라인(B타입) 내부



3,4라인(B타입) 내부

사 진 용 지

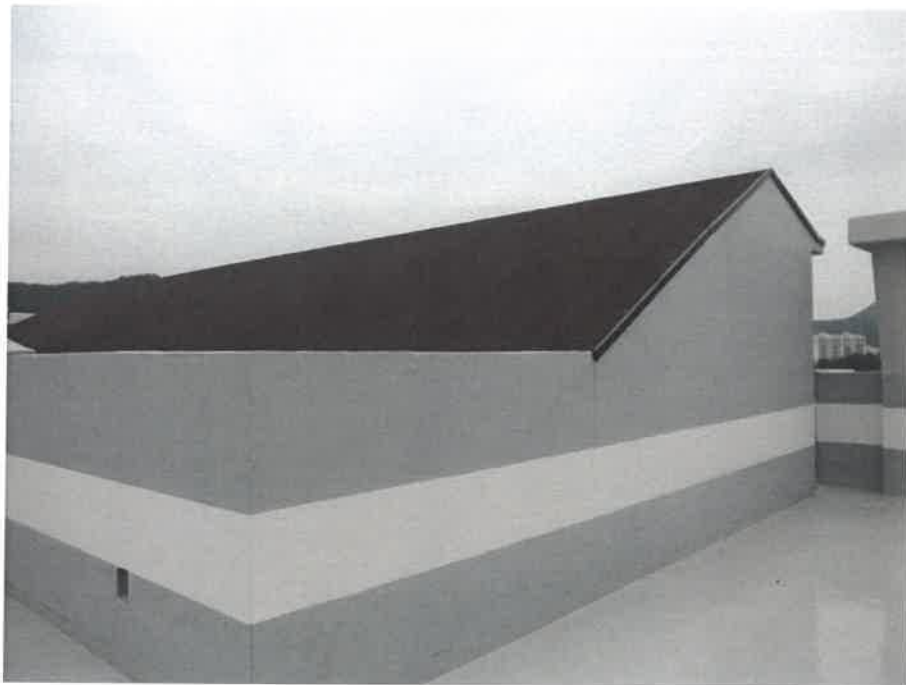


3,4라인(B타입) 내부



15층 내부

사 진 용 지



15층 복층 전경



15층 복층 내부

사 진 용 지



15층 복층 내부



인접도로

사 진 용 지



인접도로



인접도로