

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 영광합평신용협동조합
건명	전라남도 영광군 영광읍 녹사리 728 녹사리숲안애아파트 제302동 101호 外 소재 "구분건물" [유한회사 다와 담보물]
감정평가서번호	DD201-070606

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.



감정평가법인
대일감정원 광주·전남지사

61504 광주광역시 동구 남문로 523, 2층(용산동)
TEL : (062)385-3100 | FAX : (062)385-3105 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

I. 물건개요

소 재 지 전라남도 영광군 영광읍 녹사리 728 녹사리숲안애아파트 제302동 101호 外

감 정 평 가 액 ₩1,410,000,000.-

부동산의 종류 구분건물 채 무 자 유한회사 다와

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
- 해 당 사 항 없 음 -					

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
압류	영광군	2020년 5월 13일 압류(재무과-13031)	일련번호(가)~(카)
- 이 하 여 백 -			

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2020.07.06.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김대규

金 대규



(주)감정평가법인 대일감정원 광주·전남지사

지사장 김대규 (인)



감정평가액 일십사억일천만원정(W1,410,000,000.-)

의뢰인	영광합평신용협동조합 이사장	감정평가목적	담보		
채무자	유한회사 다와	제출처	영광합평신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	유한회사 다와(수탁자: 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물), 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일	
		2020.07.10.	2020.07.08. ~2020.07.10.	2020.07.10.	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	11개호수	구분건물	11개호수	-	1,410,000,000
합계						<u>W1,410,000,000.-</u>
			-	이 하 여 백 -		

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

심사자: 감정평가사

1

M

朱



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 영광군 영광읍 녹사리 소재 "한국전력공사 영광지사" 남동측 인근에 위치하는 부동산(녹사리숲안애아파트)으로서, 영광합평신용협동조합의 담보 취득을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020.07.10.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2020.07.09일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
4. 본건 집합건물(아파트)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 임대차내용확인은 귀 조합에서 제출한 전입세대열람을 기준으로 전입자만 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	전라남도 영광군 영광읍 녹사리 728				건물명	녹사리숲안에 아파트 제302동			
구조	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕				규모	지하1층/지상9층			
용도	공동주택				사용승인일	2018-05-14			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	-	○	-	○	○	○	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제1층 제101호	42.177	48.0462	18.708	66.7542	72.0			
나	제1층 제104호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
다	제1층 제106호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
라	제3층 제304호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
마	제3층 제305호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
바	제4층 제404호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
사	제5층 제501호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
아	제5층 제506호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
자	제6층 제603호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
차	제7층 제702호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			
카	제9층 제904호	42.177	48.0462	18.6949	66.7411	72.0			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(공동주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	녹사리 728	녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	48.0462	133,000,000	2,768,000	2020.06.03 2018.05.14
2	녹사리 728	녹사리 숲안에아파트 제302동 6/601	48.0462	129,000,000	2,684,000	2019.10.12 2018.05.14
3	녹사리 728	녹사리 숲안에아파트 제302동 8/804	48.0462	125,000,000	2,601,000	2019.06.27 2018.05.14

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2020.06.03	48.0462	-	-	-	2,768,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2017.11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2020년 05월	101.9		
			$(102 - 101.9) / 101.9 \times 100$	0.098%
	2020년 06월	102		(1.00098)

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 전라남도 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
	시공업체의 브랜드
단지내부 요인	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
	층별 효용
	향별 효용
호별요인	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
기타요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	0.98	0.97	0.951

본건은 사례 대비 호별요인(층별요인 등)에서 열세하고, 담보의 환가성 등을 고려하여
기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
나	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	0.98	0.97	0.951
	본건은 사례 대비 호별요인(층별요인 등)에서 열세하고, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					
다	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	0.98	0.97	0.951
	본건은 사례 대비 호별요인(층별요인 등)에서 열세하고, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					
라	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	1.00	0.97	0.970
	본건은 사례 대비 재요인 대체로 유사시되나, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					
마	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	1.00	0.97	0.970
	본건은 사례 대비 재요인 대체로 유사시되나, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					
바	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	1.00	0.97	0.970
	본건은 사례 대비 재요인 대체로 유사시되나, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					
사	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	1.00	0.97	0.970
	본건은 사례 대비 재요인 대체로 유사시되나, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					
아	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	1.00	0.97	0.970
	본건은 사례 대비 재요인 대체로 유사시되나, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					
자	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	1.00	0.97	0.970
	본건은 사례 대비 재요인 대체로 유사시되나, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					
차	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	1.00	0.97	0.970
	본건은 사례 대비 재요인 대체로 유사시되나, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
카	(1)녹사리 728 녹사리 숲안에아파트 제302동 7/705	1.00	1.00	1.00	0.97	0.970
본건은 사례 대비 제요인 대체로 유사하나, 담보의 환가성 등을 고려하여 기타조건에서 약 3% 하향조정하였음.						

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
녹사리 숲안에아파트 제302동	중간층	125,000,000 ~ 135,000,000 호	

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	녹사리 728	녹사리 숲안에아파트 제302동 6/606	48.0462	담보	120,000,000	2,497,000	2019.04.09 2018.05.14

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 굿옥션]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
아파트	전남 영광군	2019.01.01	84.93	2	
다세대		~ 2019.12.31	92.66	2	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.951	2,634,000
나	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.951	2,634,000
다	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.951	2,634,000
라	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.970	2,687,000
마	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.970	2,687,000
바	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.970	2,687,000
사	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.970	2,687,000
아	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.970	2,687,000
자	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.970	2,687,000
차	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.970	2,687,000
카	(1)2,768,000	1.00	1.00098	1.00	0.970	2,687,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층 제101호	48.0462	66.7542	42.177	2,634,000	126,000,000
나	제1층 제104호	48.0462	66.7411	42.177	2,634,000	126,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
다	제1층 제106호	48.0462	66.7411	42.177	2,634,000	126,000,000
라	제3층 제304호	48.0462	66.7411	42.177	2,687,000	129,000,000
마	제3층 제305호	48.0462	66.7411	42.177	2,687,000	129,000,000
바	제4층 제404호	48.0462	66.7411	42.177	2,687,000	129,000,000
사	제5층 제501호	48.0462	66.7411	42.177	2,687,000	129,000,000
아	제5층 제506호	48.0462	66.7411	42.177	2,687,000	129,000,000
자	제6층 제603호	48.0462	66.7411	42.177	2,687,000	129,000,000
차	제7층 제702호	48.0462	66.7411	42.177	2,687,000	129,000,000
카	제9층 제904호	48.0462	66.7411	42.177	2,687,000	129,000,000
합계		<u>528.5082</u>	<u>734.1652</u>	<u>463.947</u>		<u>1,410,000,000</u>

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	전라남도 영광군 영광읍 녹사리	728 녹사리 숲안에 아파트 제302동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 9층				
	[도로명주소]							
	전라남도 영광군 영광읍 옥당로 106-6			지하1층	52.79			
				1층	277.1742			
				2층	389.688			
				3층	389.688			
				4층	389.688			
				5층	389.688			
				6층	389.688			
				7층	389.688			
				8층	283.872			
				9층	283.872			
1	전라남도 영광군 영광읍 녹사리	728	대	제2종일반 주거지역	1,982.3			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	48.0462	48.0462	126,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
나				소유권 /대지권	1 /47	1 [↓]	126,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
				(내) 철근 콘크리트구조				
				제1층 제104호	48.0462	48.0462		
				소유권 /대지권	1 /47	1 [↓]		
다				(내) 철근 콘크리트구조			126,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
				제1층 제106호	48.0462	48.0462		
				소유권 /대지권	1 /47	1 [↓]		
				(내) 철근 콘크리트구조				
라				제3층 제304호	48.0462	48.0462	129,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
				소유권 /대지권	1 /47	1 [↓]		
				(내) 철근 콘크리트구조				
				제3층 제305호	48.0462	48.0462		

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
바				소유권 /대지권	1 /47	1	129,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
				(내)				
				철근 콘크리트구조				
				제4층 제404호	48.0462	48.0462		
사				소유권 /대지권	1 /47	1	129,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
				(내)				
				철근 콘크리트구조				
				제5층 제501호	48.0462	48.0462		
아				소유권 /대지권	1 /47	1	129,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
				(내)				
				철근 콘크리트구조				
				제5층 제506호	48.0462	48.0462		
자				소유권 /대지권	1 /47	1	129,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
				(내)				
				철근 콘크리트구조				
				제6층 제603호	48.0462	48.0462		

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
차				소유권 /대지권	1 /47	1 [↓]		
			(내) 철근 콘크리트구조					
			제7층 제702호		48.0462	48.0462	129,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
			소유권 /대지권		1 /47	1 [↓]		
			(내) 철근 콘크리트구조					
카			제9층 제904호		48.0462	48.0462	129,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
			소유권 /대지권		1 /47	1 [↓]		
			(내) 철근 콘크리트구조					
			제9층 제904호		48.0462	48.0462	129,000,000	비준가액 대지권 면적 42.177㎡
			소유권 /대지권		1 /47	1 [↓]		
합 계							₩1,410,000,000.-	
- 이 하 여 백 -								

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 전라남도 영광군 영광읍 녹사리 소재 "한국전력공사 영광지사" 남동측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변은 업무용 및 상업용빌딩, 점포 및 주택, 아파트, 빌라, 도시형생활주택, 중.소규모의 공장 등이 소재한 지대로서, 주변여건은 무난시됨.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 위치하고 있어 제반교통사정은 보통시됨.

4. 접면도로 상황

본건 북서측 및 북동측으로 각각 노폭 약 7m 및 왕복2차선의 아스팔트포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 제2종일반주거지역임.

6. 기타사항

해당사항 없음.



구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(가 ~ 카) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상9층 건물 중
제1층 제101호 외 10개호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.

내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.

바닥 : 강화마루 및 타일 등 마감.

창호 : 하이새시창호 등 마감임.

2. 이용상태

일련번호(가)~(카)는 공동주택(도시형생활주택)(방2, 거실1, 주방및식당1, 욕실1, 다용도실1 등)으로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 난방설비, 옥내소화전, 화재탐지설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

『전입세대열람내역』 참조.



구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

귀 조합과 협의하에 생략하였음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.



임대사항조사서

■ 임대차 조사 내역

기호	층 별	호 수 (통칭)	임 차 인	임대보증금(원)	월임대료(원)	비 고
가	1	101	-	-	-	공실
나	1	104	-	-	-	공실
다	1	106	박일순	-	-	미상
라	3	304	박혜열	-	-	미상
마	3	305	장만중	-	-	미상
바	4	404	김국현	-	-	미상
사	5	501	-	-	-	공실
아	5	506	-	-	-	공실
자	6	603	최성옥	-	-	미상
차	7	702	김용환	-	-	미상
카	9	904	박인자	-	-	미상

위 치 도

기호 : ()

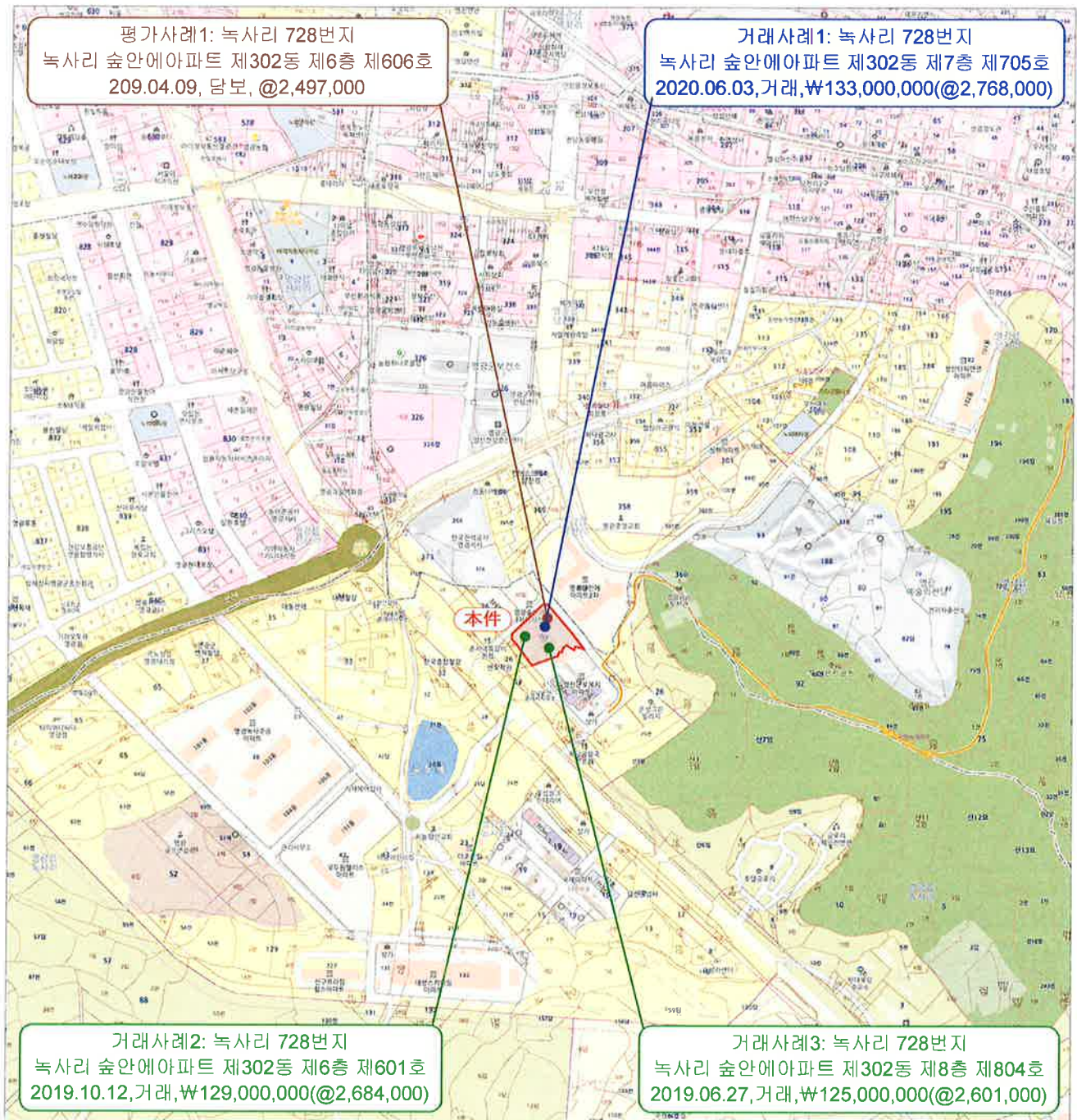


소재지

전남 영광군 영광읍 녹사리 728번지

평가사례1: 녹사리 728번지
녹사리 숲안에아파트 제302동 제6층 제606호
209.04.09, 담보, @2,497,000

거래사례1: 녹사리 728번지
녹사리 숲안에아파트 제302동 제7층 제705호
2020.06.03, 거래, ₩133,000,000(@2,768,000)



거래사례2: 녹사리 728번지
녹사리 숲안에아파트 제302동 제6층 제601호
2019.10.12, 거래, ₩129,000,000(@2,684,000)

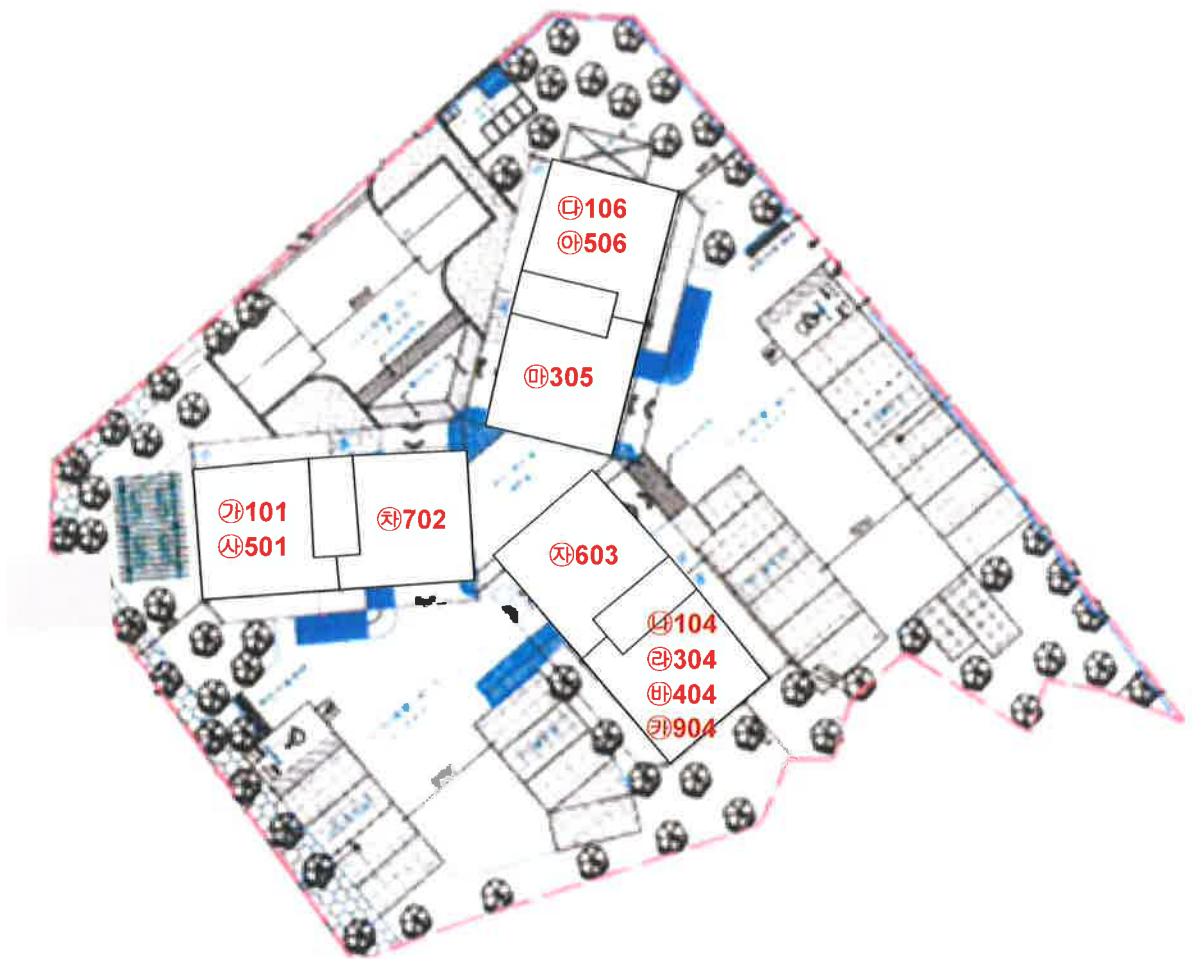
거래사례3: 녹사리 728번지
녹사리 숲안에아파트 제302동 제8층 제804호
2019.06.27, 거래, ₩125,000,000(@2,601,000)

호 별 배 치 도

기호 : ()



축척없음



< 본건 : 녹사리숲안애3차 302동 101호외 10개호 >

내부구조도

기호 : ()



축척없음



사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



A-Type



A-Type

사 진 용 지



A-Type



A-Type

사 진 용 지



A-Type



A-Type

사 진 용 지



B-Type



B-Type

사 진 용 지



B-Type



B-Type

사 진 용 지



B-Type



B-Type

사 진 용 지



일련번호(가)



일련번호(나)

사 진 용 지



일련번호(다)



일련번호(라)

사 진 용 지



일련번호(마)



일련번호(바)

사 진 용 지



일련번호(사)



일련번호(아)

사 진 용 지



일련번호(자)



일련번호(차)

사 진 용 지



일련번호(카)