

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 화정새마을금고 이사장

건 명 : 전라남도 목포시 산정동 1277번지 소재  
예그리나1 제10층 제1002호

감정 평가서 번호 : 미래새한 2102-51-24012호



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



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
양용하

0/20 16 61- (인)

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사  
대표자 박항순

(인)

|                |                                                                                                           |                |              |                |                |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| 감정평가액          | 일억사천만원정 (₩140,000,000.-)                                                                                  |                |              |                |                |
| 의뢰인            | 화정새마을금고 이사장                                                                                               |                | 감정평가목적       | 일반거래(시가참고)     |                |
| 채무자            | --                                                                                                        |                | 제출처          | 화정새마을금고        |                |
| 소유자<br>(대상업체명) | 김정순<br>(수탁자 : 국제자산신탁 주식회사)                                                                                |                | 기준가치         | 시장가치           |                |
|                |                                                                                                           |                | 감정평가조건       | --             |                |
| 목록표시근거         | 등기사항전부증명서                                                                                                 |                | 기준시점         | 조사기간           | 작성일            |
|                |                                                                                                           |                | 2021. 02. 26 | 2021. 02. 26   | 2021. 02. 26   |
| 감정평가<br>내용     | 공부(의뢰)                                                                                                    |                | 사정           |                | 감정평가액          |
|                | 종별                                                                                                        | 면적(㎡)<br>또는 수량 | 종별           | 면적(㎡)<br>또는 수량 | 단가             |
|                | 구분건물                                                                                                      | 1개호            | 구분건물         | 1개호            | -              |
|                |                                                                                                           |                | 이하           | 여백             |                |
|                |                                                                                                           |                |              |                |                |
|                |                                                                                                           |                |              |                |                |
|                | 합계                                                                                                        |                |              |                | ₩140,000,000.- |
| 심사확인           | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자<br/>감정평가사</p> |                |              |                |                |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 전라남도 목포시 산정동 소재 '삼학초등학교' 북서측 인근에 위치하는 에그리나1 제10층 제1002호로서, 화정새마을금고에서 의뢰된 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

|            |                                             |      |           |         |            |          |          |           |
|------------|---------------------------------------------|------|-----------|---------|------------|----------|----------|-----------|
| 소재지        | 전라남도 목포시 산정동 1277번지<br>(전라남도 목포시 자유로71번길 2) |      |           |         |            |          |          |           |
| 건물명 및 층·호수 | 에그리나1 제10층 제1002호                           |      |           |         |            |          |          |           |
| 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·급 배수설비 | 소화설비    | 화재탐지 설 비   | 승강기 설 비  | 도시가스 설 비 | 기타설비      |
|            | ○                                           | -    | ○         | ○       | ○          | ○        | ○        | -         |

##### ■ 대상물건 개요

| 일련번호 | 층/호수    | 면적(㎡) |         |         | 대지권 (㎡) | 용도 (현황) |
|------|---------|-------|---------|---------|---------|---------|
|      |         | 전유    | 공용      | 합계      |         |         |
| 가)   | 10/1002 | 41.66 | 20.5283 | 62.1883 | 22.4483 | 도시형생활주택 |
| 합 계  |         | 41.66 | 20.5283 | 62.1883 | 22.4483 | -       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한(2011.6.24))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

### 다. 주위 환경

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

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2021년 02월 26일자를 기준시점으로 정함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2021년 02월 26일에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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(일반거래)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

(전라남도 목포시)

| 기호 | 소재지                        | 동/층/호수    | 전유면적<br>(㎡) | 거래시점<br>(계약일 기준) | 단가<br>(원/전유면적㎡) | 거래가액(원)     | 비고 |
|----|----------------------------|-----------|-------------|------------------|-----------------|-------------|----|
| ㉠  | 산정동 1277<br>예그리나1          | -/11/1102 | 41.66       | 2018.12.26       | 3,240,000       | 135,000,000 | -  |
| ㉡  | 산정동 1284<br>근화삼학<br>베아채아파트 | -/15/1503 | 84.9165     | 2019.05.17       | 3,170,000       | 269,000,000 | -  |

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

(전라남도 목포시)

| 기호 | 소재지            | 층/호수    | 전유면적<br>(㎡) | 기준시점       | 단가<br>(원/전유면적㎡) | 감정평가액<br>(원) | 감정평가<br>목적 |
|----|----------------|---------|-------------|------------|-----------------|--------------|------------|
| ㉠  | 산정동<br>1277-19 | 14/1404 | 41.66       | 2019.04.05 | 3,240,000       | 135,000,000  | 경매         |

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

##### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

| 용도   | 거래가격수준                 | 비고 |
|------|------------------------|----|
| 공동주택 | 전유면적당: 3,400,000원/㎡ 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<br>(㎡) | 거래시점<br>(계약일 기준) | 단가<br>(원/전유면적㎡) | 거래가액(원)     | 비고            |
|----|----------------------------|-----------|-------------|------------------|-----------------|-------------|---------------|
| ㉠  | 산정동 1284<br>근화삼학<br>베아채아파트 | -/15/1503 | 84.9165     | 2019.05.17       | 3,170,000       | 269,000,000 | 등기사항<br>전부증명서 |

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(전남 목포시지역)

2019.5월 아파트 매매가격지수 : 98.4

2021.1월 아파트 매매가격지수 : 94.8

상승률 :  $\frac{94.8}{98.4} \times 100 = 0.96341$  (약 3.659% 하락)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

#### ■ 시점수정의 결정

| 일련번호 | 시점수정치   |
|------|---------|
| 가)   | 0.96341 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)

| 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   | 1.10    | 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. |
| 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  | 1.100   | -                     |

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

| 일련 번호 | 비교사례단가 (원/전유㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/전유면적㎡) | 적용단가 (원/전유㎡) |
|-------|----------------|-------|---------|-----------|----------------|--------------|
| 가)    | 3,170,000      | 1.000 | 0.96341 | 1.100     | 3,359,411      | 3,360,000    |

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

| 일련 번호 | 층/호수    | 전유면적 (㎡) | 전유면적당 단가 (원/㎡) | 산출금액 (원)    | 시산가액 (원)    |
|-------|---------|----------|----------------|-------------|-------------|
| 가)    | 10/1002 | 41.66    | 3,360,000      | 139,977,600 | 140,000,000 |
| 합 계   |         | 41.66    | -              | -           | 140,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 전라남도 목포시 산정동 소재 '삼학초등학교' 북서측 인근에 위치하는 예그리나1 제10층 제1002호로서, 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<br>번호 | 층/호수    | 전유면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) |
|----------|---------|-------------|---------------|--------------|
| 가)       | 10/1002 | 41.66       | 3,360,000     | 140,000,000  |
| 합 계      | -       | 41.66       | -             | 140,000,000  |

## 구분건물 감정평가요항표

## 건물전경



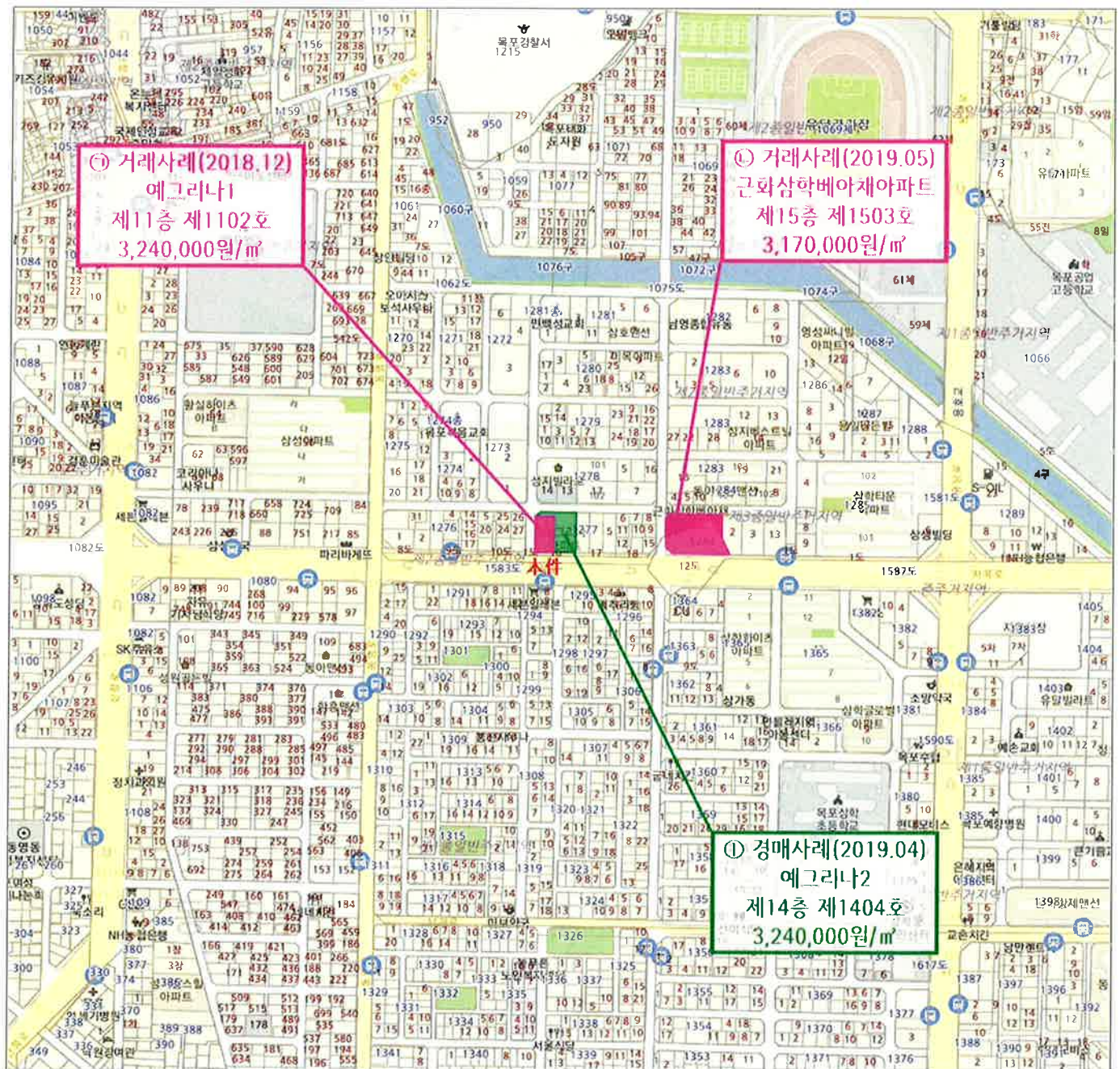
|                   |                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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, 본건 남측으로 노폭 약 35미터, 북측 및 서측으로 노폭 약 8미터의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.                                                                                                             |
| 건물의 구조 및 이용상태     | <p>■ 건물의 구조<br/>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상15층 건물 내 제10층 제1002호로서,<br/>외벽: 몰탈위 페인트 등 마감                      내벽 : 벽지 등 마감<br/>바닥: 장판지갈기 등 마감                      창호 : 새시 창호임.</p> <p>■ 이용상태<br/>도시형생활주택으로 이용중임.</p> |
| 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 | 후첨 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1의 2의 나.공법상 제한사항' 참조.                                                                                                                                                                         |
| 공부와의 차이           | --                                                                                                                                                                                                                    |
| 임대관계 및 기타         | --                                                                                                                                                                                                                    |



# 상 세 위 치 도

소 재 지

전라남도 목포시 산정동 1277 예그리나 1002호



## 호 별 배 치 도

4

축척없음

|      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|
| 1001 | 1002 | 1003 | 1004 | 1005 |
|------|------|------|------|------|

本 件 : 예그리나1 제10층 제1002호

## 사 진 용 지

---



【 본건전경 】



【 본건 】

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 미래새한 2102-51-24012

화정새마을금고 이사장 귀하

사십삼만삼천사백원정 (₩433,400.-)

2021. 02. 24 자 로 의뢰하신『전라남도 목포시 산정동 1277번지 소재 예그리나1 제10층 제1002호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

| 과 목            |           | 금 액        | 비 고                   |
|----------------|-----------|------------|-----------------------|
| 수 수 료          |           | 299,000    | * 물건조사비 : 1동 x 3,000원 |
| 실<br>비         | 여 비       | 87,600     |                       |
|                | 토 지 조 사 비 | -          |                       |
|                | 물 건 조 사 비 | 3,000      |                       |
|                | 공 부 발 급 비 | 2,700      |                       |
|                | 기 타 실 비   | 2,000      |                       |
|                | 특별용역비     | -          |                       |
| 소 계            |           | 95,300     |                       |
| 합 계(공급가액)      |           | ₩394,000.- | ※ 1,000원 미만 절사        |
| 부 가 가 치 세(세 액) |           | 39,400.-   |                       |
| 총 계            |           | ₩433,400.- |                       |
| 기 납 부 착 수 금    |           | -          |                       |
| 정 산 청 구 액      |           | ₩433,400.- |                       |

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【21025124012】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.  
【사업자등록번호 : 410-85-16540】

| ★ 계 좌 번 호 ★ |                  |                     |        |
|-------------|------------------|---------------------|--------|
| ◆ 광주은행      | : 120-107-327005 | 예금주 : (주)미래새한감정평가법인 | 광주전남지사 |
| ◆ 농협        | : 616-01-133197  | 예금주 : (주)미래새한감정평가법인 | 광주전남지사 |

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사장

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



발급번호 : 202146110001089301

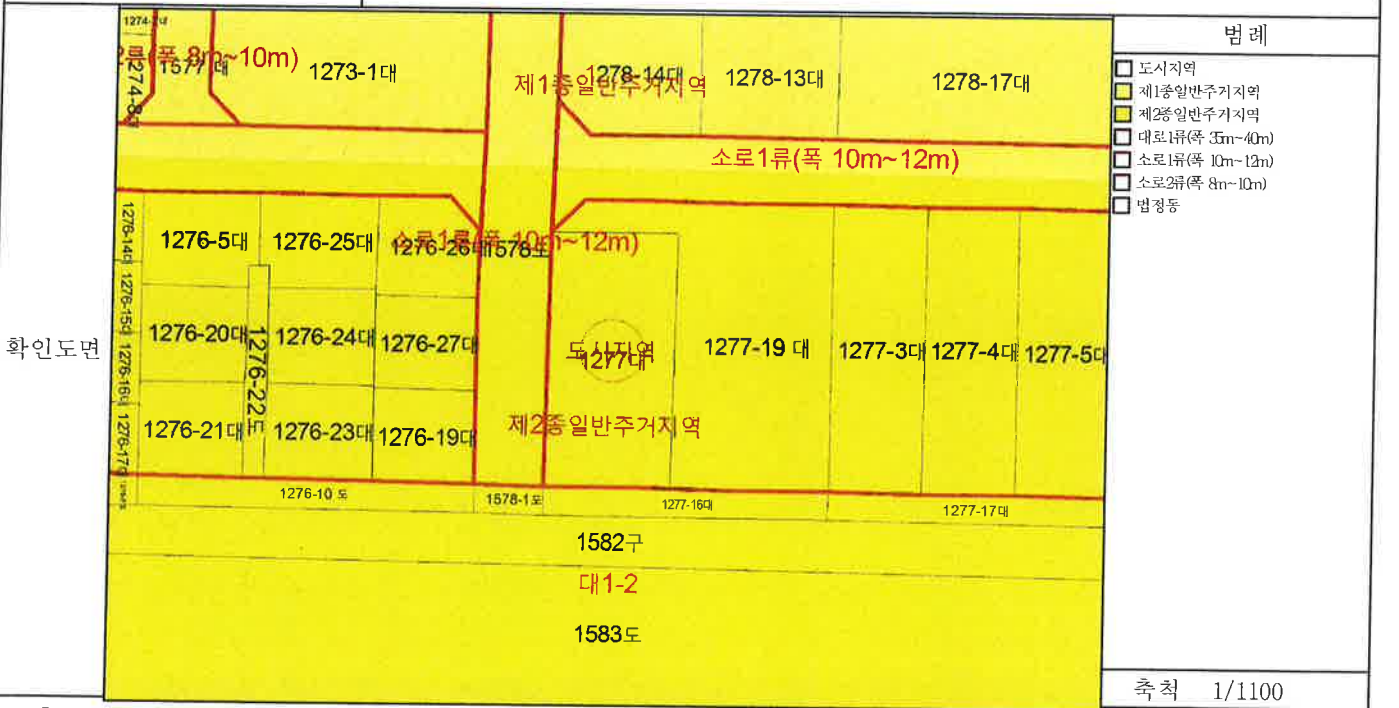
발행매수 : 1/2

발급일 : 2021/ 02/ 24

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

|                                      |                                 |                                                        |      |                                 |     |       |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|------|---------------------------------|-----|-------|
| 신청인                                  | 성명                              | 미래세한감정평가법인                                             | 주소   | 전라남도 나주시 상야4길 16-10, 드림페이스 408호 |     |       |
|                                      |                                 | 인                                                      | 전화번호 | 010-5611-4472                   |     |       |
| 신청토지                                 | 소재지                             |                                                        |      | 지 번                             | 지 목 | 면적(㎡) |
|                                      | 전라남도 목포시 산정동                    |                                                        |      | 1277                            | 대   | 651.0 |
| 지역·지구등 지정여부                          | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 도시지역, 제2종일반주거지역 [이하공란]                                 |      |                                 |     |       |
|                                      | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가축사육제한구역(전부제한(2011.6.24))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란] |      |                                 |     |       |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 |                                 | [해당없음]                                                 |      |                                 |     |       |



- 범례
- ☐ 도시지역
  - ☒ 제1종일반주거지역
  - ☒ 제2종일반주거지역
  - ☐ 대로1류(폭 35m~40m)
  - ☐ 소로1류(폭 10m~12m)
  - ☐ 소로2류(폭 8m~10m)
  - ☐ 법정동

축척 1/1100  
수입증지 붙이는곳

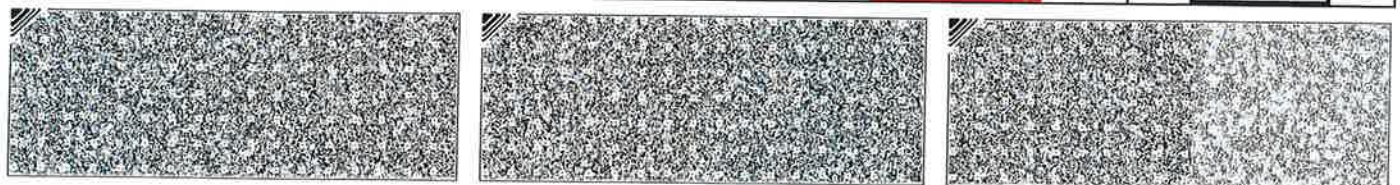
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2021/ 02/ 24

전라남도 목포시장



수수료  
전자결제  
민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 2011-2014-007755



[집합건물] 전라남도 목포시 산정동 1277 예그리나1 제10층 제1002호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

| 표시번호 | 접 수         | 소재지번, 건물명칭 및 번호                                                | 건 물 내 역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1    | 2014년12월19일 | 전라남도 목포시 산정동 1277<br>[도로명주소]<br>전라남도 목포시<br>자유로71번길 2          | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕 15층<br>도시형생활주택<br>지하1층 193.36㎡<br>지상1층 107.34㎡<br>—— 2층 107.34㎡<br>—— 3층 107.34㎡<br>—— 4층 107.34㎡<br>—— 5층 107.34㎡<br>—— 6층 107.34㎡<br>—— 7층 107.34㎡<br>—— 8층 107.34㎡<br>—— 9층 107.34㎡<br>—— 10층 107.34㎡<br>—— 11층 107.34㎡<br>—— 12층 107.34㎡<br>—— 13층 107.34㎡<br>—— 14층 107.34㎡<br>—— 15층 107.34㎡ |             |
| 2    | 2015년7월31일  | 전라남도 목포시 산정동 1277<br>예그리나1<br>[도로명주소]<br>전라남도 목포시<br>자유로71번길 2 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕 15층<br>도시형생활주택<br>지하1층 193.36㎡<br>지상1층 107.34㎡<br>2층 107.34㎡<br>3층 107.34㎡<br>4층 107.34㎡<br>5층 107.34㎡<br>6층 107.34㎡<br>7층 107.34㎡<br>8층 107.34㎡<br>9층 107.34㎡<br>10층 107.34㎡                                                                                                                      | 명칭변경        |

[집합건물] 전라남도 목포시 산정동 1277 예그리나1 제10층 제1002호

| 표시번호 | 접 수 | 소재지번, 건물명칭 및 번호 | 건 물 내 역                                                                 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
|      |     |                 | 11층 107.34㎡<br>12층 107.34㎡<br>13층 107.34㎡<br>14층 107.34㎡<br>15층 107.34㎡ |             |

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

| 표시번호 | 소 재 지 번              | 지 목 | 면 적  | 등기원인 및 기타사항    |
|------|----------------------|-----|------|----------------|
| 1    | 1. 전라남도 목포시 산정동 1277 | 대   | 651㎡ | 2014년12월19일 등기 |

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

| 표시번호 | 접 수         | 건 물 번 호     | 건 물 내 역            | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------------|-------------|--------------------|-------------|
| 1    | 2014년12월19일 | 제10층 제1002호 | 철근콘크리트구조<br>41.66㎡ |             |

( 대지권의 표시 )

| 표시번호 | 대지권종류    | 대지권비율         | 등기원인 및 기타사항                                        |
|------|----------|---------------|----------------------------------------------------|
| 1    | ± 소유권대지권 | 651분의 23.2500 | 2014년12월10일 대지권<br>2014년12월19일 등기                  |
| 2    |          |               | 별도등기 있음<br>1토지(올구 2번 근저당권 설정 등기)<br>2014년12월19일 등기 |
| 3    | 1 소유권대지권 | 651분의 22.4483 | 2015년1월21일 변경<br>대지권변경<br>2015년1월30일 등기            |
| 4    |          |               | 2번 별도등기 말소<br>2015년8월10일 등기                        |

[집합건물] 전라남도 목포시 산정동 1277 예그리나1 제10층 제1002호

| 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 ) |                 |                        |                  |                                                                                                    |
|------------------------|-----------------|------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 순위번호                   | 등 기 목 적         | 접 수                    | 등 기 원 인          | 권리자 및 기타사항                                                                                         |
| 1                      | 소유권보존           | 2014년12월19일<br>제52430호 |                  | 소유자 기라운 620303-*****<br>서울특별시 금천구 범안로16길 28(독산동)                                                   |
| 1-1                    | 1번등기명의인표시<br>변경 | 2015년1월30일<br>제4000호   | 2015년1월12일<br>전거 | 기라운의 주소 전라남도 목포시 동명로76번길<br>18, 1504호(산정동, 예그리나)                                                   |
| 1-2                    | 1번등기명의인표시<br>변경 |                        | 2015년6월3일<br>전거  | 기라운의 주소 서울특별시 금천구 범안로16길<br>28(독산동)<br>2015년7월31일 부기                                               |
| 2                      | 소유권이전           | 2015년7월31일<br>제32146호  | 2015년6월1일<br>매매  | 소유자 유한회사상생인베스트스<br>210114-0096062<br>전라북도 전주시 완산구 문학대4길 28-1,<br>403호(효자동3가)<br>거래가액 금104,230,000원 |
| 3                      | 소유권이전           | 2015년7월31일<br>제32147호  | 2015년7월10일<br>매매 | 소유자 김정순 591215-*****<br>강원도 동해시 평원4길 30(평릉동)<br>거래가액 금160,000,000원                                 |
| 4                      | 소유권이전           | 2015년7월31일<br>제32148호  | 2015년7월23일<br>신탁 | 수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236<br>서울특별시 강남구 테헤란로 419,<br>20층(삼성동)                                   |
|                        | 신탁              |                        |                  | 신탁원부 제2015-168호                                                                                    |

| 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 ) |         |                        |                       |                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|---------|------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 순위번호                          | 등 기 목 적 | 접 수                    | 등 기 원 인               | 권리자 및 기타사항                                                                                                                                               |
| 1                             | 근저당권설정  | 2014년12월29일<br>제55501호 | 2014년12월29일<br>추가설정계약 | 채권최고액 금1,370,880,000원<br>채무자 기라운<br>서울특별시 금천구 범안로16길 28(독산동)<br>근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393<br>서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)<br>(영등포지점)<br>공동담보목록 제2014-434호 |

[집합건물] 전라남도 목포시 산정동 1277 예그리나1 제10층 제1002호

| 순위번호 | 등 기 목 적          | 접 수                   | 등 기 원 인            | 권리자 및 기타사항                                                                                                                                                                                                                    |
|------|------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2    | 근저당권설정           | 2015년2월4일<br>제4826호   | 2015년2월4일<br>설정계약  | <del>채권최고액 금28,320,000원</del><br><del>채무자 카라운</del><br><del>전라남도 목포시 동명로76번길 18,</del><br><del>1504호(산정동, 예그리나)</del><br><del>근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393</del><br><del>서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)</del><br><del>(영등포지점)</del> |
| 3    | 2번근저당권설정등<br>기말소 | 2015년8월10일<br>제33383호 | 2015년8월10일<br>해지   |                                                                                                                                                                                                                               |
| 4    | 1번근저당권설정등<br>기말소 | 2015년8월10일<br>제33391호 | 2015년8월10일<br>일부포기 |                                                                                                                                                                                                                               |

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 목포지원 등기과

열 램 용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2021년02월24일 16시19분19초

4/4

## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주 의 사 항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2011-2014-007755

[집합건물] 전라남도 목포시 산정동 1277 예그리나1 제10층 제1002호

#### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

| 등기명의인            | (주민)등록번호       | 최종지분 | 주 소                          | 순위번호 |
|------------------|----------------|------|------------------------------|------|
| 국제자산신탁주식회사 (수탁자) | 110111-2003236 | 단독소유 | 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동) | 4    |

#### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

- 기록사항 없음

#### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 기록사항 없음

### [ 참 고 사 항 ]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 1614-1511-7266-6334

## 집합건축물대장(표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 4611010200-3-12770000 정부24점수번호 20210224-20143108 명칭 예그리나1 호수/기구수/세대수 0호/0기구/29세대

대지위치 전라남도 목포시 산정동 지번 1277 도로명주소 전라남도 목포시 자유로71번길 2 (산정동)

|       |        |             |           |           |           |           |              |
|-------|--------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| ※대지면적 | 651㎡   | 연면적         | 1,803.46㎡ | ※지역       | 제2종일반주거지역 | ※지구       | ※구역          |
| 건축면적  | 160.1㎡ | 용적률 산정용 연면적 | 1,610.1㎡  | 주구조       | 철근콘크리트구조  | 주용도       | 도시형생활주택      |
| ※건폐율  | 24.59% | ※용적률        | 247.33%   | 높이        | 지붕        | (철근) 콘크리트 | 층수           |
| ※조경면적 | 67.53㎡ | ※공개공지/공간 면적 | ㎡         | ※건축선 후퇴면적 | ㎡         | ※건축선 후퇴거리 | 부속건축물        |
|       |        |             |           |           |           |           | 지하 1층/지상 15층 |
|       |        |             |           |           |           |           | 등 ㎡          |

| 건축물 현황                              |     |          |                           | 건축물 현황 |    |     |          |
|-------------------------------------|-----|----------|---------------------------|--------|----|-----|----------|
| 구분                                  | 층별  | 구조       | 용도                        | 면적(㎡)  | 구분 | 층별  | 구조       |
| 주1                                  | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택(기계실, 소방펌프실, 물탱크실) | 193.36 | 주1 | 6층  | 철근콘크리트구조 |
| 주1                                  | 1층  | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택, 관리실              | 107.34 | 주1 | 7층  | 철근콘크리트구조 |
| 주1                                  | 2층  | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택                   | 107.34 | 주1 | 8층  | 철근콘크리트구조 |
| 주1                                  | 3층  | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택                   | 107.34 | 주1 | 9층  | 철근콘크리트구조 |
| 주1                                  | 4층  | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택                   | 107.34 | 주1 | 10층 | 철근콘크리트구조 |
| 주1                                  | 5층  | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택                   | 107.34 | 주1 | 11층 | 철근콘크리트구조 |
| 이 등(조) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다. |     |          |                           |        |    |     |          |

## 전라남도 목포시장



담당자: 건축행정과  
전 화: 061 - 270 - 3388

발급일: 2021년 02월 24일

※ 표시 항목은 종괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



|      |                       |          |                   |       |                         |             |
|------|-----------------------|----------|-------------------|-------|-------------------------|-------------|
| 고유번호 | 4611010200-3-12770000 | 정부24접수번호 | 20210224-20143108 | 명칭    | 에 그리나1 호수/가구수/세대 수      | 0호/0가구/29세대 |
| 대지위치 | 전라남도 목포시 산정동          | 지번       | 1277              | 도로명주소 | 전라남도 목포시 자유로7번길 2 (산정동) |             |

| 구분            | 성명 또는 명칭                                                                                | 면허(등록)번호        | ※주차장              |                 |         |            | 허가일        |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------|------------|------------|
|               |                                                                                         |                 | 승용                | 승강기             | 비상용     | 대          |            |
| 건축주           | 기라운                                                                                     | 620303-2*****   |                   |                 | 1대      |            | 2012.12.07 |
| 설계자           | 이상권 동림 건축사사무소                                                                           | 전라남도-건축사사무소-281 |                   |                 | ※하수처리시설 |            | 2013.08.20 |
| 공사감리자         | 이상권 동림 건축사사무소                                                                           | 전라남도-건축사사무소-281 |                   |                 |         |            | 2014.12.16 |
| 공사시공자 (현장관리인) | 경희종합건설 강백선                                                                              |                 |                   |                 | 형식      | 하수종말처리장연결  | 관련 주소      |
|               |                                                                                         |                 | 기계식               | 대               | 대       | 용량         | 지번         |
|               |                                                                                         |                 |                   | 대               | 대       |            | 16.73㎡     |
| ※제로에너지건축물 인증  |                                                                                         | ※건축물 에너지효율등급 인증 | ※에너지성능지표 (EPI) 점수 | ※녹색건축 인증        |         | ※지능형건축물 인증 |            |
| 등급            | 등급                                                                                      |                 | 점                 | 등급              | 등급      | 등급         |            |
| 에너지자립률        | % (1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률))                                                               | kWh/㎡ (%)       | ※에너지소비총량          | 인증점수            | 점       | 인증점수       | 점          |
| 유효기간:         | 유효기간:                                                                                   |                 | kWh/㎡             | 유효기간:           |         | 유효기간:      |            |
| 내진설계 적용 여부    | 내진능력                                                                                    | 특수구조 건축물        | 특수구조 건축물 유형       | 실제내력(지내력기초인 경우) |         | 구조설계 해석법   | 도로명        |
| 지하수위          | G.L                                                                                     | 기초형식            |                   |                 | t/㎡     |            |            |
| 변동사항          |                                                                                         |                 |                   |                 |         |            |            |
| 변동일           | 변동내용 및 원인                                                                               |                 | 변동일               | 변동내용 및 원인       |         | 그 밖의 기재사항  |            |
| 2014.12.16    | 2014.12.10. 표제부 생성. (2012-신축허가-262호)                                                    |                 |                   | 물대장 내진설계 여부 기재  |         |            |            |
| 2015.01.21    | 2014.12.29. 1층 도시형생활주택 관리실 공용 41.66㎡를 도시형생활주택 102호로 변경 및 건물명칭 『에 그리나1』 기재. (민원 268134호) |                 |                   | - 이하여백 -        |         |            |            |
| 2019.05.28    | 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.) 호에 의거 건축                                                   |                 |                   |                 |         |            |            |

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 포토그램)을 하실 수 있습니다.



지하건축물대장(표제부, 일) 건축물관리위원회

고양번호 4611010200 2 40720000

(1쪽 중 제1쪽)

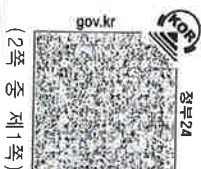
|      |                       |          |                   |      |       |                         |             |
|------|-----------------------|----------|-------------------|------|-------|-------------------------|-------------|
| 고급번호 | 4611010200-3-12770000 | 정무24절주번호 | 20210224-20143108 | 명칭   | 예그리나1 | 호수/가구수/세대수              | 0호/0가구/29세대 |
| 대지위치 | 전라남도 목포시 산정동          |          | 지번                | 1277 | 도로명주소 | 전라남도 목포시 자유로7번길 2 (산정동) |             |

[illegible]



문서 확인번호 1614-1511-8924-5031

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2017. 1. 20 >



## 집합건축물대장(전유부, 갑)

|      |                       |          |                   |      |       |                          |      |
|------|-----------------------|----------|-------------------|------|-------|--------------------------|------|
| 고유번호 | 4611010200-3-12770000 | 정부24접수번호 | 20210224-20145659 | 명칭   | 에그리너리 | 호명칭                      | 1002 |
| 대지위치 | 전라남도 목포시 산정동          |          | 지번                | 1277 | 도로명주소 | 전라남도 목포시 자유로71번길 2 (산정동) |      |

| 전 유 부 분 |     |                      |               | 소 유 자 현 황 |                             |                                  |           |            |
|---------|-----|----------------------|---------------|-----------|-----------------------------|----------------------------------|-----------|------------|
| 구분      | 종별  | ※ 구조                 | 용도            | 면적(㎡)     | 성명(명칭)                      | 주소                               | 소유권<br>지분 | 변동일자       |
|         |     |                      |               |           | 주민(법인)등록번호<br>(부동산등기용등록번호)  |                                  |           | 변동원인       |
| 주       | 10층 | 철근콘크리트구조<br>- 이하여백 - | 도시형생활주택       | 41.66     | 국제자산신탁주식회사<br>110111-2***** | 서울특별시 강남구 테헤란로 41<br>9, 20층(삼성동) | 1/1       | 2015.07.31 |
|         |     |                      |               |           |                             |                                  |           | 소유권이전      |
| 공 용 부 분 |     |                      |               |           |                             |                                  |           |            |
| 구분      | 종별  | 구조                   | 용도            | 면적(㎡)     | ※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.  |                                  |           |            |
| 주       | 지1층 | 철근콘크리트구조             | 기계실           | 5.8272    |                             |                                  |           |            |
| 주       | 각층  | 철근콘크리트구조             | 계단실, 엘리베이터, 홀 | 13.2645   |                             |                                  |           |            |
| 주       | 1층  | 철근콘크리트구조             | 관리실           | 1.4366    |                             |                                  |           |            |
|         |     | - 이하여백 -             |               |           |                             |                                  |           |            |

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 전라남도 목포시장



담당자: 건축행정과  
전 화: 061 - 270 - 3388

발급일: 2021년 02월 24일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]



|      |                       |          |                   |       |                          |     |            |
|------|-----------------------|----------|-------------------|-------|--------------------------|-----|------------|
| 고유번호 | 4611010200-3-12770000 | 정부24접수번호 | 20210224-20145659 | 명칭    | 예그리나1                    | 호명칭 | (2쪽 중 제2쪽) |
| 대지위치 | 전라남도 목포시 산정동          | 지번       | 1277              | 도로명주소 | 전라남도 목포시 자유로71번길 2 (산정동) |     | 1002       |

[illegible]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서지와 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도

