

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 전라남도 무안군 무안읍 교촌리 1040  
삼신파크빌 제101동 제9층 제903호 외  
[구분건물]

의뢰인: 대한토지신탁(주)

감정평가서 번호: 대한 제150316-10-0026호

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



**(주)대한감정평가법인**  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

본사 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층  
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078  
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

대표이사/총무



**(주)대한감정평가법인**  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# [구분건물]감정평가표

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

감정평가사

76

자 노



감정평가액 ~~금삼억구천만원整~~ (₩390,000,000.-)

의뢰인	대한토지신탁㈜	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	대한토지신탁㈜	
소유자 (대상업체명)	나이스종합건설㈜ (수탁자: 대한토지신탁㈜)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2015.03.22	2015.03.18 ~2015.03.22	2015.03.23

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물	3개호	이	구분건물	3개호	-	390,000,000
		하		여	백	
합계					₩390,000,000.-	

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

심사확인

심사자  
감정평가사

김영준



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 무안군 무안읍 교촌리 소재 “승달문화예술회관” 남측 인근에 위치하는 “삼신파크빌 제101동 제9층 제903호 외 2개호”에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건의 개요

본건 건물 전경



소 재 지		전라남도 무안군 무안읍 교촌리 1040 삼신파크빌					
건물의 구조		철근콘크리트벽식구조 평슬래브지붕					
사용승인일자		2002년 05월 08일					
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상의 용 도
해당 동 · 층 · 호수							
가	제101동 제9층 제903호	84.9209	36.8097	121.7306	69.8	41.5345	아파트
나	제101동 제13층 제1304호	84.9209	36.8097	121.7306	69.8	41.5345	아파트
다	제102동 제12층 제1202호	84.9209	36.8097	121.7306	69.8	41.5345	아파트

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2015년 03월 22일입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치

시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

### 3. 그 밖의 사항

본건의 위치확인은 점유사용부분 및 건축물현황도면을 기준으로 평가하되, 기호(가),(나)는 현장 조사시 내부확인을 하였으나 기호(다)는 폐문부재로 미확인 하였습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

나. 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰률 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식으로 평가하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 아파트는 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 2. 입지조건 분석

▶ 단지 정보						
단지명	총세대수	총동수	사용승인일	난 방	층 수	연면적(㎡)
삼신파크빌	144세대	2개동	2002.05.08	도시가스 개별난방	최저 12층 최고 15층	18,053.02
▶ 주위환경						
교통정보	노선버스정류장 등					
편의시설	무안군청, 무안읍사무소 및 각종 생활편의시설 등					
교육환경	무안초등학교, 무안북중학교, 무안고등학교 등					
공원/녹지	공원 등					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 산출과정

### 가. 인근지역 거래사례

#### 1) 본건 거래사례

해 당사항 없습니다.

#### 2) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
A	교촌리 1040	삼신파크빌 제101동 제15층 제1502호	2종 일주	84.9209	2014.11.07	129,000,000	1,519,000
					2002.05.08		
본건 단지 내 거래사례로서, 본건과 대체로 유사합니다.							
B	교촌리 1040	삼신파크빌 제101동 제6층 제603호	2종 일주	84.9209	2014.07.09	130,000,000	1,531,000
					2002.05.08		
본건 단지 내 거래사례로서, 본건과 대체로 유사합니다.							
C	교촌리 1040	삼신파크빌 제101동 제11층 제1107호	2종 일주	84.9209	2014.03.27	130,000,000	1,531,000
					2002.05.08		
본건 단지 내 거래사례로서, 본건과 대체로 유사합니다.							
D	교촌리 1040	삼신파크빌 제101동 제11층 제1103호	2종 일주	84.9209	2014.01.26	128,000,000	1,507,000
					2002.05.08		
본건 단지 내 거래사례로서, 본건과 대체로 유사합니다.							



# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근지역 평가선례

### 1) 본건 평가선례

해당사항 없습니다.

### 2) 인근 평가선례의 분석

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
						사용승인일		
E	교촌리 1040	대신파크빌 제101동 제10층 제1004호	2종 일주	84.9209	경매	2014.04.10	127,000,000	1,496,000
						2002.05.08		
본건 단지 내 평가선례로서, 본건과 대체로 유사합니다.								
F	교촌리 1040	대신파크빌 제101동 제10층 제1008호	2종 일주	84.9209	경매	2014.09.05	129,000,000	1,519,000
						2002.05.08		
본건 단지 내 평가선례로서, 본건과 대체로 유사합니다.								
G	교촌리 1040	대신파크빌 제102동 제10층 제1002호	2종 일주	84.9209	담보	2014.11.12	110,000,000	1,295,000
						2002.05.08		
본건 단지 내 평가선례로서, 본건과 대체로 유사하나, 평가목적 등에서 열세합니다.								



# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

본 건 가 치 수 준
인근 유사 규모 아파트 : 125,000,000원 ~ 130,000,000원 내외 수준

## 라. 경매 낙찰가율

전남 무안군 2014년 03월 ~ 2015년 02월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	2,037,643,280	1,461,645,001	71.7 %	70	32	45.7 %
집합건물	10,753,700,000	6,820,006,319	63.4 %	700	226	32.3 %
다세대	78,000,000	49,031,009	62.9 %	4	2	50 %
아파트	10,327,700,000	6,507,025,310	63 %	687	220	32 %
연립	348,000,000	263,950,000	75.8 %	9	4	44.4 %
상가	3,228,148,180	2,284,541,300	70.8 %	27	8	29.6 %
공장	9,879,792,720	6,174,100,000	62.5 %	17	6	35.3 %
특수부동산	7,298,804,990	4,854,710,000	66.5 %	45	10	22.2 %
토지	15,241,752,186	10,355,277,979	67.9 %	811	273	33.7 %
기타토지	88,964,000	45,377,000	51 %	20	2	10 %
차량외 기타	599,300,000	485,203,088	81 %	107	45	42.1 %
합 계	49,128,105,356	32,480,860,687	66.1 %	1,797	602	33.5 %

<최근 1년간 전라남도 무안군 용도별 평균 낙찰률 (출처 : 인포케어)>

## 마. 감정평가액의 결정

### 1) 비교사례[거래사례(A)]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
A	교촌리 1040	삼신파크빌 제101동 제15층 제1502호	2종 일주	84.9209	2014.11.07 2002.05.08	129,000,000	1,519,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

## 3) 시점수정

### ① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

ㄴ. 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용 하였습니다.

### ② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
전라남도 무안군 (2014. 11 ~ 2015. 02)	1.00681	103.5 / 102.8 ≒ 1.00681

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4) 지역요인 비교

본건 동일단지 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으로 적용하였습니다.

## 5) 개별요인 비교

- 기호(가)~(다)

조 건	항 목	격차율	비교내용
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	유사합니다.
단지내부 요인	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	유사합니다.
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	유사합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
결정		1.000	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	1,519,000	1.00	1.00681	1.00	1.000	1,529,344	84.9209	129,873,269	130,000,000
나	1,519,000	1.00	1.00681	1.00	1.000	1,529,344	84.9209	129,873,269	130,000,000
다	1,519,000	1.00	1.00681	1.00	1.000	1,529,344	84.9209	129,873,269	130,000,000

## 4. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 비교방식에 의한 산정금액은 상기와 같으나 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 감정평가하였습니다.

기호	소 재 지	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	전라남도 무안군 무안읍 교촌리 1040 삼신파크빌	제101동 제9층 제903호	84.9209	41.5345	130,000,000 (약 1,531,000)
나		제101동 제13층 제1304호	84.9209	41.5345	130,000,000 (약 1,531,000)
다		제102동 제12층 1202호	84.9209	41.5345	130,000,000 (약 1,531,000)
합 계		-	-	-	₩390,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	전라남도 무안군 무안읍 교촌리	1040 삼신파크빌 제101동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 15층				
	[도로명 주소]			1층	912.2			
	전라남도			2층	912.2			
	무안군			3층	912.2			
	무안읍			4층	912.2			
	불무로			5층	912.2			
	40-11			6층	912.2			
				7층	912.2			
				8층	912.2			
				9층	912.2			
				10층	912.2			
				11층	912.2			
				12층	912.2			
				13층	912.2			
				14층	912.2			
				15층	912.2			
				지하층	888.82			
1	전라남도 무안군 무안읍 교촌리	1040	대	제2종 일반주거지역	6,274			
가				(내)				
				철근콘크리트벽식				
				제9층 제903호	84.9209	84.9209	130,000,000	비준가격 (공용면적: 36.8097㎡)
				1. 소유권	41.5345			
				대지권	-----	41.5345		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트벽식 제13층 제1304호	84.9209	84.9209	130,000,000	비준가격 (공용면적: 36.8097㎡)
				1. 소유권	41.5345			
					-----	41.5345		
				대지권	6,274			
1	전라남도 무안군 무안읍 교촌리	1040 삼신파크빌 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 12층				
				1층	228.06			
				2층	228.06			
				3층	228.06			
				4층	228.06			
				5층	228.06			
				6층	228.06			
				7층	228.06			
				8층	228.06			
				9층	228.06			
				10층	228.06			
				11층	228.06			
				12층	228.06			
				지하층	220.08			
1	전라남도 무안군 무안읍 교촌리	1040	대	제2종 일반주거지역	6,274			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내)			130,000,000	비준가격 (공용면적: 36.8097㎡)
				철근콘크리트벽식				
				제12층 제1202호	84.9209	84.9209		
				1. 소유권	41.5345			
					-----	41.5345		
				대지권	6,274			
합 계							₩390,000,000.-	
				이	하	여	백	



# 구분건물감정평가요항표

- |                  |                  |              |
|------------------|------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생설비 및 기타설비   | 7. 토지이용계획 등  |
| 2. 교통상황          | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태       |              |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 무안군 무안읍 교촌리 소재 “승달문화예술회관” 남측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 단독주택, 교육시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 여건은 양호합니다.

## 2. 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하고 있어 대중교통 이용상황은 양호합니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

가) 철근콘크리트벽식구조 평슬래브지붕 구조로서,

- 외 벽 : 몰탈위페인트 마감.
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감.
- 창 호 : 하이샷시창호 마감 등으로 시공되었습니다.

나) 기호(가)~(다)는 아파트로 이용중입니다.

## 4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 승강기시설, 도시가스에 의한 개별난방설비 등을 갖추고 있습니다.



# 구분건물감정평가요항표

- |                  |                  |              |
|------------------|------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생설비 및 기타설비   | 7. 토지이용계획 등  |
| 2. 교통상황          | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태       |              |

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인근 토지대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중입니다.

## 6. 인접 도로상태

본건 단지 4면으로 노폭 약 8~10미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

## 7. 토지이용계획 등

도시지역, 제2종일반주거지역, 도시계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역도시지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>등입니다.

## 8. 임대관계 및 기타

해당사항 없습니다.









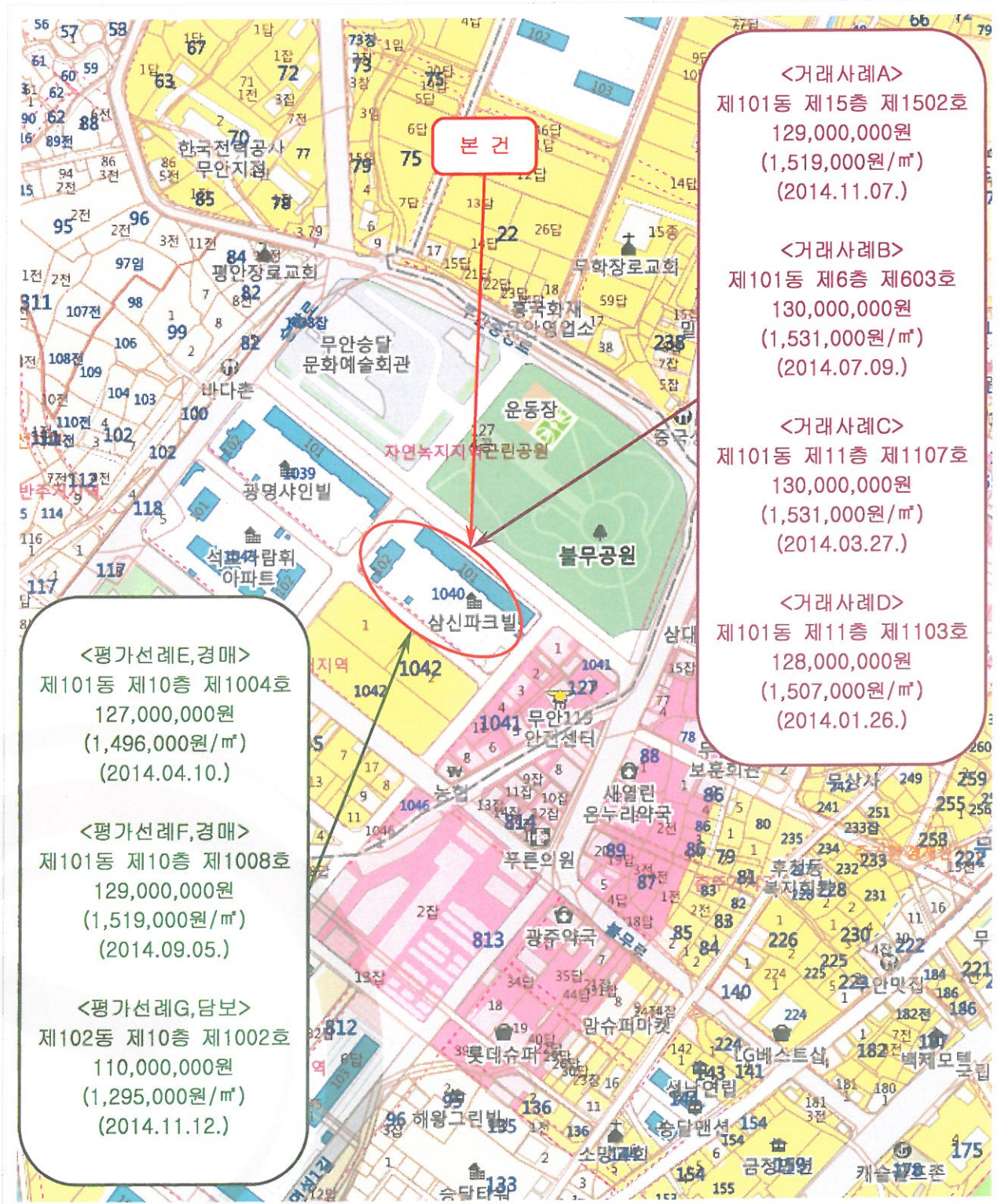




# 상 세 위 치 도

소 재 지

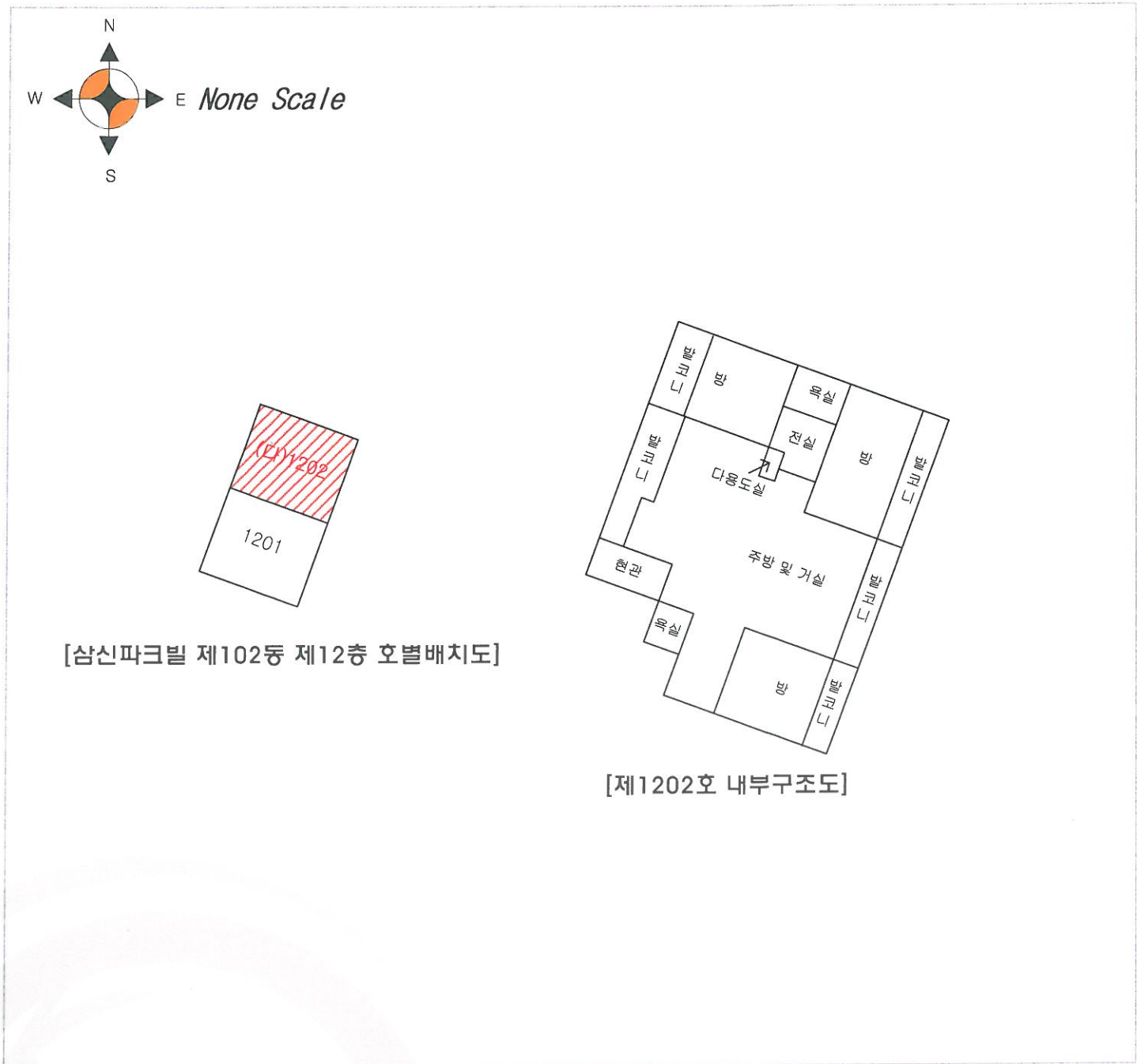
전라남도 무안군 무안읍 교촌리 1040 삼신파크빌  
제101동 제9층 제903호 외 2개호







# 내부구조도 및 임대상황



## 임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
(가)~(다)		미	상.		
합계		-	-		

# 현 장 사 진

본  
건  
단  
지  
전  
경



본  
건  
101동  
전  
경





# 현 장 사 진

제  
101  
동  
  
제  
9  
층  
  
제  
903  
호  
  
내  
부  
사  
진



제  
101  
동  
  
제  
13  
층  
  
제  
1304  
호  
  
내  
부  
사  
진





# 현 장 사 진

본  
건  
102동  
전  
경



주  
변  
환  
경





# 현 장 사 진

주  
변  
환  
경



주  
변  
환  
경



# 현 장 사 진

주  
변  
환  
경

