

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유한회사씨엔케이
소유물건(2025타경51410)

의뢰인: 광주지방법원 목포지원
사법보좌관 조미애

감정평가서번호: 인산 1-250902

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

인산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정규호

감정평가액	칠천구백만원정 (₩79,000,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 조미애		감정평가 목적	법원경매		
제출처	광주지방법원 목포지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유한회사씨엔케이 (2025타경51410)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.15	2025.09.03 ~ 2025.09.15	2025.09.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	집합상가	2개호	집합상가	2개호	-	27,000,000
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	52,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩79,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

전남 목포시 대양동 중앙고등학교 북동측 인근에 위치하는 집합상가, 아파트에 대한 광주지방법원 목포지원의 경매 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건: 시장가치 기준이며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점: 가격조사완료일인 2025년 9월 15일

4. 실지조사기간: 2025년 9월 3일 ~ 15일

5. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제법규와 감정평가 일반이론에 근거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 평가가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

기호 1 (17평형 집합상가(근린생활시설)) / 기호 2 (16.5평형 복도식 아파트)

기호 3 (16.1평형 집합상가(근린생활시설))

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상부동산의 개요

소재지	전남 목포시 대양동 75-18 [도로명 주소] 전남 목포시 산양로 52				
건물명, 동, 호	근화희망타운아파트 306동 2층 201호(기호 1) / 202호(기호 3)				
용도	집합상가(근린생활시설)	사용승인일	2000.7.12		
면적	전유면적 (㎡), ①	주거공유 면적(㎡), ②	면적 (㎡), ①+②	대지권 면적(㎡)	비고
	44.64	11.68	56.32	29.04	기호 1 (17평형)
	42.3	11.06	53.36	27.52	기호 3 (16.1평형)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	전남 목포시 대양동 75-12 [도로명 주소] 전남 목포시 산양로 40				
건물명, 동, 호	근화희망타운아파트 201동 4층 408호				
용도	아파트		사용승인일	2000.5.2	
면적	전유면적 (㎡), ①	주거공유 면적(㎡), ②	면적 (㎡), ①+②	대지권 면적(㎡)	비고
	39.84	10.998	50.838	25.34	기호 2 (16.5평형) 복도식

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

사례	소재지	동-호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	대양동 75-18	306-10*	43.92	30,000,000	2023.3.17
#2	대양동 75-18	306-20*	45.09	13,000,000	2019.1.18
#3	대양동 75-12	201-50*	39.84	53,000,000	2025.5.19
#4	대양동 75-12	201-20*	39.84	53,500,000	2025.4.18
#5	대양동 75-12	201-30*	39.84	40,000,000	2025.2.10
#6	대양동 75-12	201-60*	39.84	46,000,000	2024.12.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정: 사례 #1, #3

4. 사정보정: 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 집합상가, 전남 해당신도심(2023.03.17~2025.09.15)

2023년 01분기 : -0.57 / 2023년 02분기 : -0.33 / 2023년 03분기 : -0.41

2023년 04분기 : -0.06 / 2024년 01분기 : -0.02 / 2024년 02분기 : 0.23

2024년 03분기 : 0.21 / 2024년 04분기 : 0.1 / 2025년 01분기 : -0.12

2025년 02분기 : -0.42 / 2025년 03분기 : -0.42

$(1-0.0057*15/90)*(1-0.0033)*(1-0.0041)*(1-0.0006)*(1-0.0002)*(1+0.0023)*(1+0.0021)*$
 $(1+0.001)*(1-0.0012)*(1-0.0042)*(1-0.0042*77/91) \approx 0.98734$

- 아파트, 전라남도 목포시(2025.05.19~2025.09.15)

2025.05.19 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 100.0

2025.09.15 매매 가격지수 (적용:2025년 07월) : 99.7

시점수정치 : $99.7/100.0 \approx 0.99700$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고 (기호 1, 3)
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관) 등	1.00	1.00	동등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	동등함
호별요인	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	0.45	층별효용 (2층/1층)에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동등함
소계		1.00	0.45	1.00x1.00 x0.45x1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고 (기호 2)
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관) 등	1.00	1.00	동등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	동등함
호별요인	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	0.98	층별효용 (4층/5층)에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동등함
소계		1.00	0.98	1.00x1.00 x0.98x1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가격

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	시산가격 (원)
1	30,000,000	1.00	0.98734	0.45	44.64 / 43.92	13,540,000
3	30,000,000	1.00	0.98734	0.45	42.30 / 43.92	12,830,000
2	53,000,000	1.00	0.99700	0.98	39.84 / 39.84	51,780,000

III. 감정평가액 결정

1. 평가사례

사례	소재지	동-호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
#7	대양동 75-12	201-110*	39.84	경매	53,000,000	2025.7.14

2. 감정평가액 결정

14,000,000원 (기호 1) / 52,000,000원 (기호 2) / 13,000,000원 (기호 3)

실거래, 평가사례 등을 종합 고려하여 결정함.

집합상가/아파트 감정평가명세표

2025타경51410

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	전라남도 목포시 대양동 [도로명 주소] 전라남도 목포시 산양로 52	75-18	근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하 1층, 지상 2층				
			근화희망 타운아파트 306동					
			근린생활 시설		지하 1층	344.04		
			근린생활 시설		지상 1층	344.04		
			근린생활 시설	지상 2층	344.04			
	"	75-18	대			15,555		
			(내) 철근콘크리트조 지상 2층 201호		44.64	44.64	14,000,000	17평형 집합상가
			(1) 소유권대지권 15,555분의 29.04		29.04	29.04		
				15,555x----- 15,555				
							토지·건물 토 지 : 5,600,000 건 물 : 8,400,000	배분내역
	소 계						₩14,000,000	

집합상가/아파트 감정평가명세표

2025타경51410

Page : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	전라남도 목포시 대양동 [도로명 주소] 전라남도 목포시 산양로 52	75-18	근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상2층					
					근린생활 시설	지하 1층	344.04		
					근린생활 시설	지상 1층	344.04		
					근린생활 시설	지상 2층	344.04		
(1)	"	75-18	대			15,555			
3				(내) 철근콘크리트조 지상2층 202호		42.30	42.3	13,000,000	16.1평형 집합상가
			(1) 소유권대지권 15,555분의 27.52		27.52				
				15,555x----- 15,555		27.52			
								토지·건물 토 지 : 5,200,000 건 물 : 7,800,000	배분내역
	소 계							₩13,000,000	
	합 계							₩79,000,000.-	
			이	하		여	백		

집합상가/아파트 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

전남 목포시 대양동 중앙고등학교 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 등으로 이루어짐.

(2) 교통상황

인근에 버스승강장, 서해안고속도로 목포IC 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

기호 1, 3: 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상2층 (사용승인일: 2000.7.12)

기호 2: 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 (사용승인일: 2000.5.2)

(4) 이용상태

기호 1, 3: 집합상가(근린생활시설)

기호 2: 아파트

(5) 설비내역

기호 1, 3: 기본 급배수, 위생설비 등이 되어 있음.

기호 2: 기본 급배수, 위생 및 난방설비, 승강기 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

집합상가/아파트 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

부정형 평지, 아파트 부지 등

(7) 인접 도로상태등

인접 공도 및 단지내 도로를 통하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호 1: 17평형 집합상가

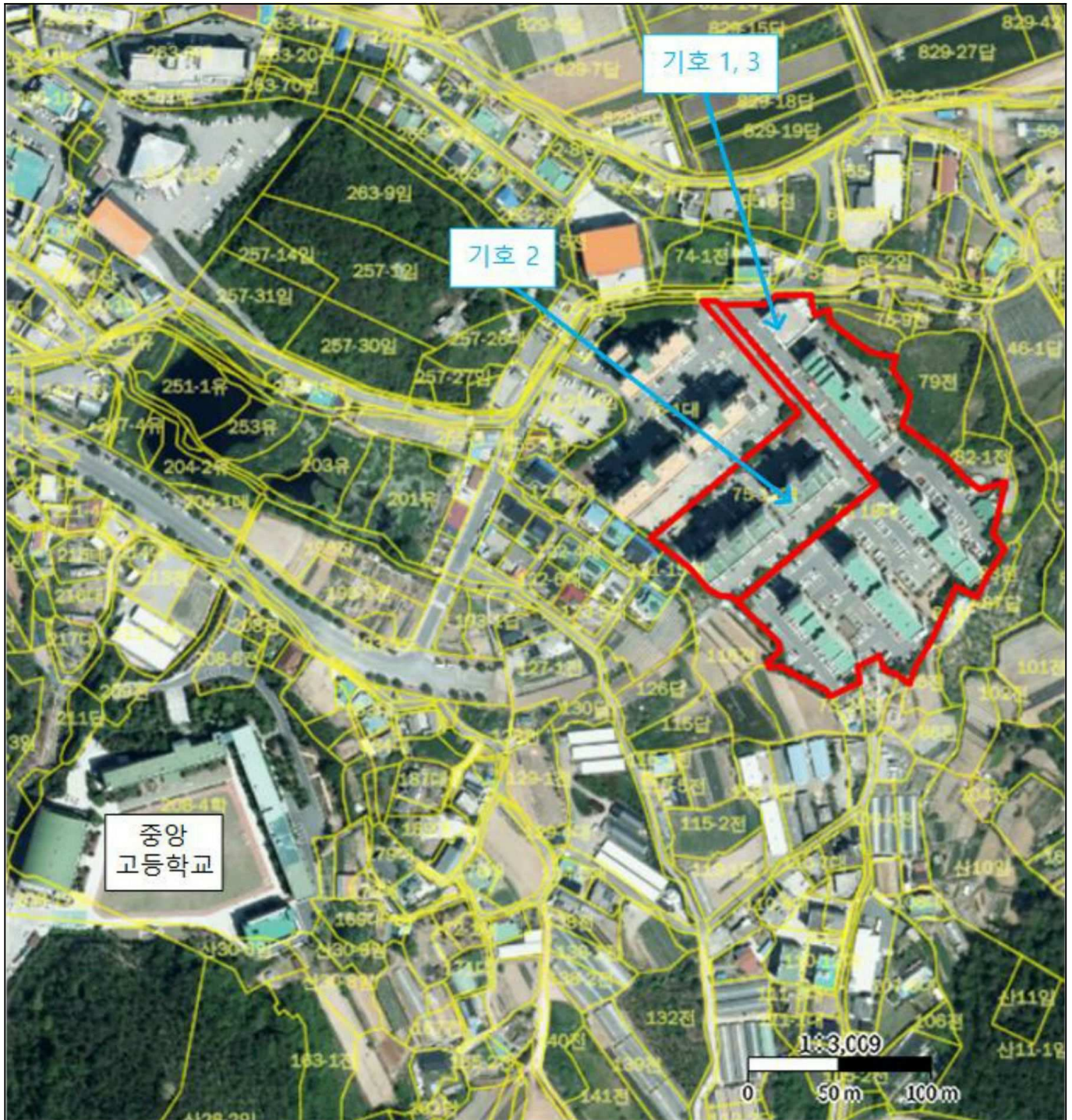
기호 2: 16.5평형 복도식 아파트

기호 3: 16.1평형 집합상가

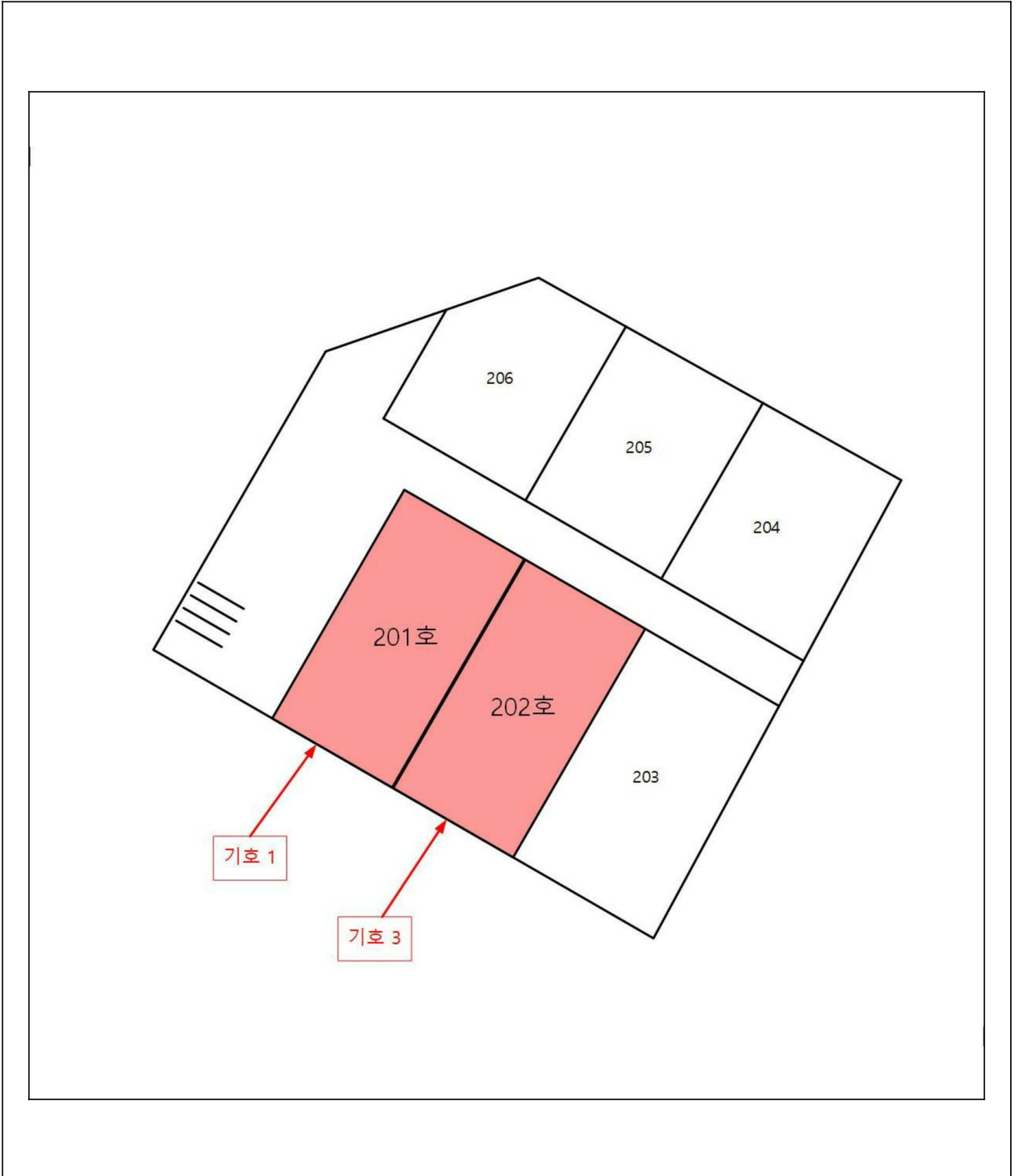
위치도



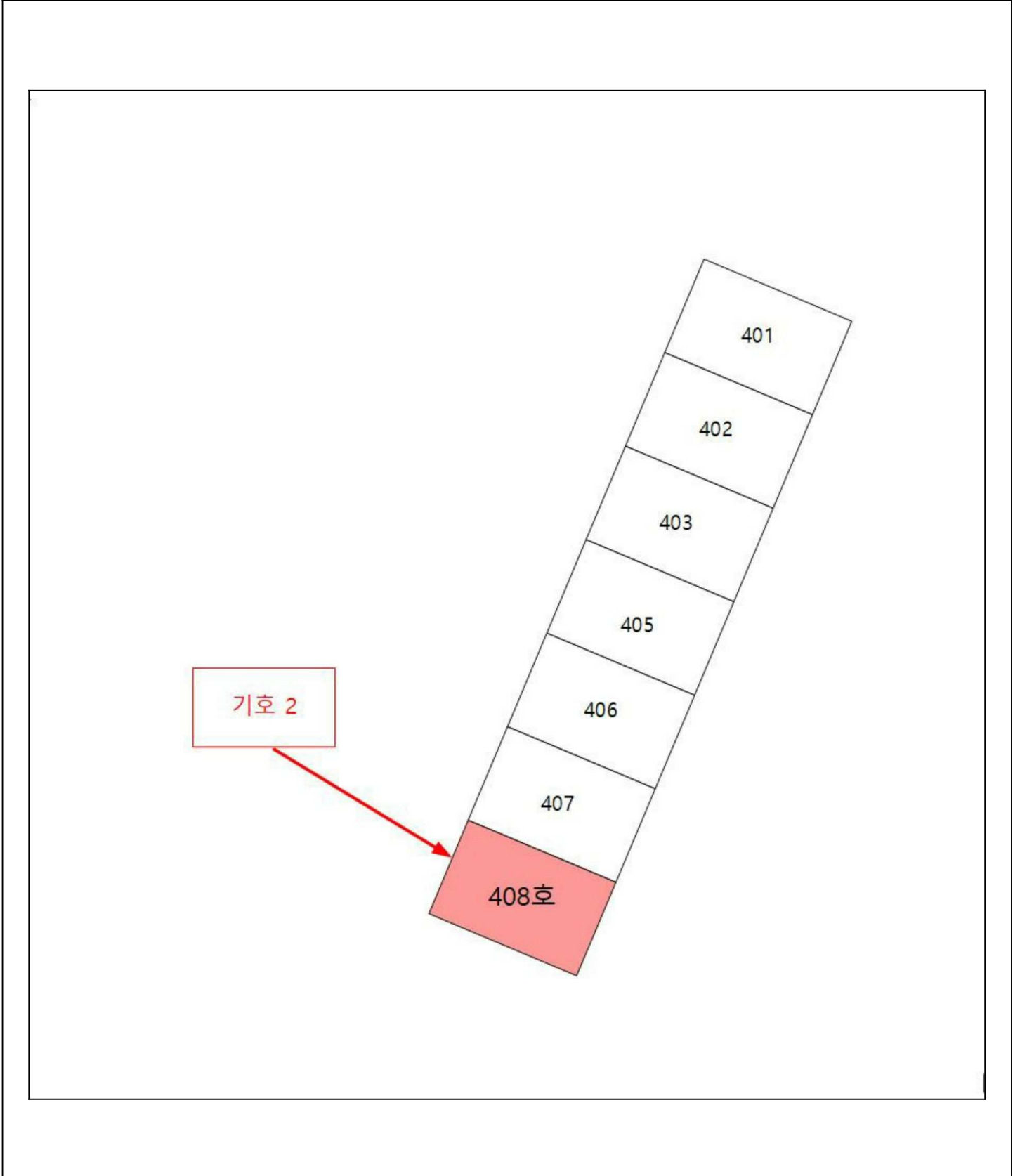
소재지	전남 목포시 대양동 75-18 근화희망타운아파트 306동 2층 201호, 202호, 대양동 75-12 201동 4층 408호
------------	---



건물개황도



건 물 개 황 도





1, 3



1, 3



1, 3



1, 3



2



2



2



2