

가

	983-2
	C2504-0305

(가 , 가가 (改作), (轉載) 가) .

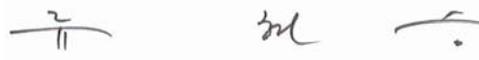


광주전남 광주광역시 동구 의재로 23-1(학동 용문빌딩 5층)
지사 TEL. (062)233-6601 FAX. (062)233-6604

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 류현승

 (인)

(주)제일감정평가법인 광주전남지사장 박창훈 (서명 또는 인)

감정평가액	이십팔억일천육십이만칠천일백이십원(₩2,810,627,120.-)					
평가의뢰인	대광새마을금고 이사장		감정평가 목적	공매		
			제출처	대광새마을금고		
소유자 (대상업체명)	정영희 (수탁자:코리아신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 04. 11	2025. 04. 09~ 2025. 04. 11	2025. 04. 15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	348.6	토지	348.6	3,180,000	1,108,548,000
	건물	2,642.98	건물	2,642.98	644,000	1,702,079,120
			이하 여백			
	합계					₩2,810,627,120.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대광새마을금고에서 의뢰한 전라남도 목포시 상동 소재 '한빛초교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 공매 진행 목적의 시가참고용 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	상동 983-2	대	348.6	일반상업	상업용	중로각지	세장형 평지	1,911,000	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

2) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
가	상동 983-2	철근콘크리트조	근린생활시설, 단독주택, 위락시설	2,642.98	지하1층 / 지상9층	1997.08.25	-

※ 출처 : 일반건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 공법상 제한사항

■ 일련번호(1): 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한(2011.6.24))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지'감정평가요항표'참조

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 11일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 04월 09일 ~ 2025년 04월 11일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.

- ② 대상물건에 소재하는 부합물 및 종물 ①(후면 '지적 및 건물개황도' 참조)은 구조 및 규모, 용도, 해체의 용이성 등으로 보아 별 영향 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

- ① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.
- ② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상동 983-4	대	348.8	일반상업	상업용	중로각지	세장형 평지	1,959,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	전라남도 목포시 (2025.01.01 ~ 2025.04.11)	상업	0.261% 1.00261	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.153 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.072 $(1 + 0.00153) * (1 + 0.00072 * 42/28) \approx 1.00261$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	상동 983-6	대	646.2	일반상업 상업용	세장형평지 중로각지	담보	2023.07.20	3,250,000	1,911,000
(2)	상동 994-1	대	205.6	일반상업 주상용	가장형평지 소로각지	법원경매	2024.12.05	3,510,000	2,148,000
(3)	상동 988	대	646.8	일반상업 상업용	세장형평지 중로각지	법원경매	2024.07.02	3,280,000	1,886,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	상동 983-5	대	348.9 912.42	일반상업 상업용	세장형평지 종로각지	2025.01.21 1994.12.24	1,644,000,000	3,200,000 1,911,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조 근린생활시설, 단독주택 ■ 토지 추정단가 : $[1,644,000,000\text{원} - (1,450,000\text{원}/\text{m}^2 \times 20/50 \times 912.42\text{m}^2)] / 348.9\text{m}^2 \approx 3,200,000\text{원}/\text{m}^2$							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
일반상업	상업용	종로각지	전유면적당 3,100,000 ~ 3,300,000원/m ² 수준으로 조사됨.	본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

라. 경매 통계자료

전남 목포시 2024년 04월 ~ 2025년 03월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	4,992,493,450	3,614,389,700	72.4	115	29	25.2
상가	5,721,438,200	2,997,851,000	52.4	104	8	7.7
특수부동산	11,193,875,040	6,877,291,900	61.4	31	8	25.8

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (1)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(1)	상동 983-6	대	646.2	일반상업 상업용	세장형평지 중로각지	담보	2023.07.20	3,250,000	A

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(1)	3,250,000	1.01965	1.000	1.000	0.960	3,181,308
시점수정	전라남도 목포시 (2023.07.20~2025.04.11) 상업지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(A)는 평가사례(1) 대비 가로조건(계통 및 연속성)에서 열등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,959,000	1.00261	1,964,113

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(1)	3,181,308	1,964,113	1.620

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.62

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,959,000	1.00261	1.000	1.000	1.62	3,181,863	3,180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	상동 983-2	348.6	348.6	3,180,000	1,108,548,000	-
합 계		348.6	348.6	-	1,108,548,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	토지 단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	----------------

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	상동 983-5	대	348.9 912.42	일반상업 상업용	세장형평지 중로각지	2025.01.21 1994.12.24	1,644,000,000	3,200,000 1,911,000

의견 〈토지단가 산출개요〉
 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조 근린생활시설, 단독주택
 ■ 토지 추정단가 : $\{[1,644,000,000\text{원} - (1,450,000\text{원}/\text{㎡} \times 20/50 \times 912.42)] / 348.9\} \approx 3,200,000\text{원}/\text{㎡}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2025.01.21~2025.04.11	0.209	1.00209	전라남도 목포시 '상업지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	3,200,000	1.000	1.00209	1.000	3,206,688	3,210,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	상동 983-2	348.6	348.6	3,210,000	1,119,006,000	-
합 계		348.6	348.6	-	1,119,006,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	상동 983-2	1,108,548,000	1,119,006,000
합 계		1,108,548,000	1,119,006,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	상동 983-2	348.6	348.6	3,180,000	1,108,548,000	-
합 계		348.6	348.6	-	1,108,548,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)

※ 출처 : 한국부동산연구원 2024년 건축물 재조달원가 자료집

2) 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	○	—	○	○	○	○	—
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 : 한국부동산연구원 2024년 건축물 재조달원가 자료집

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참조하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
가	지1층~ 지상9층	근린생활시설, 단독주택, 위락시설	철근콘크리트조	50	1,400,000

2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	지1층~ 지상9층	근린생활시설, 단독주택, 위락시설	1,400,000	50	27	27	23/50	644,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

3. 건물 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	지1층~지상9층	2,642.98	2,642.98	644,000	1,702,079,120	-
합 계		2,642.98	2,642.98	-	1,702,079,120	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,108,548,000	-
건 물	1,702,079,120	-
합 계	2,810,627,120	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-04-11]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1 가	전라남도 목포시 상동	983-2	대	일반상업지역	348.6	348.6	3,180,000	1,108,548,000	
	" [도로명주소] 전라남도 목포시 상동 신흥로 12	" 위지상	근린생활 시설, 주차장, 다가구 주택, 유흥주점	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상9층 지하1층					
				지하1층 (내역: 유흥주점 172.64㎡, 주차장 50.32㎡)	222.96	2,642.98	644,000	1,702,079,120	
				지상1층	270.40				
				2층 (내역: 유흥주점 223.98㎡, 주차장 50.32㎡)	274.30				
				3층	274.30				
				4층 (내역: 비디오감상실 223.98㎡, 주차장 50.32㎡)	274.30				
				5층	274.30				
			6층	274.30					
			7층	274.30					

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-04-11]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
				8층	274.30				
				9층	229.52				
	합 계							₩2,810,627,120.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임대 관계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
<p>1. 위치 및 주위환경 대상 물건은 전라남도 목포시 상동 소재 "한빛초교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 아파트 등이 소재한 노선 상가지대로 주위환경은 보통시됨.</p> <p>2. 교통 상황 대상 물건까지 차량통행 용이하고, 대중교통사정 보통임.</p> <p>3. 형상 및 이용상황 대상 물건은 세장형 토지로서 등고 평탄하며, 상업용 부지로 이용중임.</p> <p>4. 인접 도로상태 대상 물건은 북측으로 왕복4차선의 아스팔트 포장도로와 인도가, 남측으로 왕복2차선의 아스팔트 포장도로가 개설되어 있음.</p> <p>5. 토지이용계획 및 공법상제한사항 ■ 일련번호(1): 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한(2011.6.24)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.</p> <p>6. 제시목록외의 물건 -</p> <p>7. 공부와의 차이 -</p> <p>8. 임대 관계 -</p> <p>9. 기타 참고사항 -</p>		

건물 감정 평가 요항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대 관계
2. 이용 상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

기호(가)는 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상9층 건물로서
 외벽 : 화강석마감 + 복층유리마감 + 스톤코트마감,
 내벽 : 벽지 마감 + 인테리어 마감 + 몰탈위페인팅,
 바닥 : 타일 깔기 + 데코타일 깔기 + 마루깔기 등,
 창호 : 강화유리샷시창임.

2. 이용 상태

기호(가)는 지하1층 : 아쿠아프렌즈, 주차장, 1층 : CU편의점, 2층 : 작심스터디카페, 3층 : 학원(공실),
 4층 : 콜롯세움DVD영화관, 5층 : 다가구주택(8호), 6층 : 다가구주택(9호), 7층 : 체력단련장(공실),
 8층 : 헬스클럽(공실), 9층 : 주택, 헬스클럽(공실(8층과 복층))임.

3. 냉난방설비

기호(가) 9층 일부는 심야전기보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.

4. 위생 및 기타설비

기호(가)는 기본적인 급·배수설비, 위생설비, 승강기, 소방설비, 수전설비 등 구비됨.

5. 부합물 및 종물관계

별지 지적 및 건물개항도 참조.

6. 공부와의 차이

-

7. 임대 관계

-

8. 기타

-

광역위치도



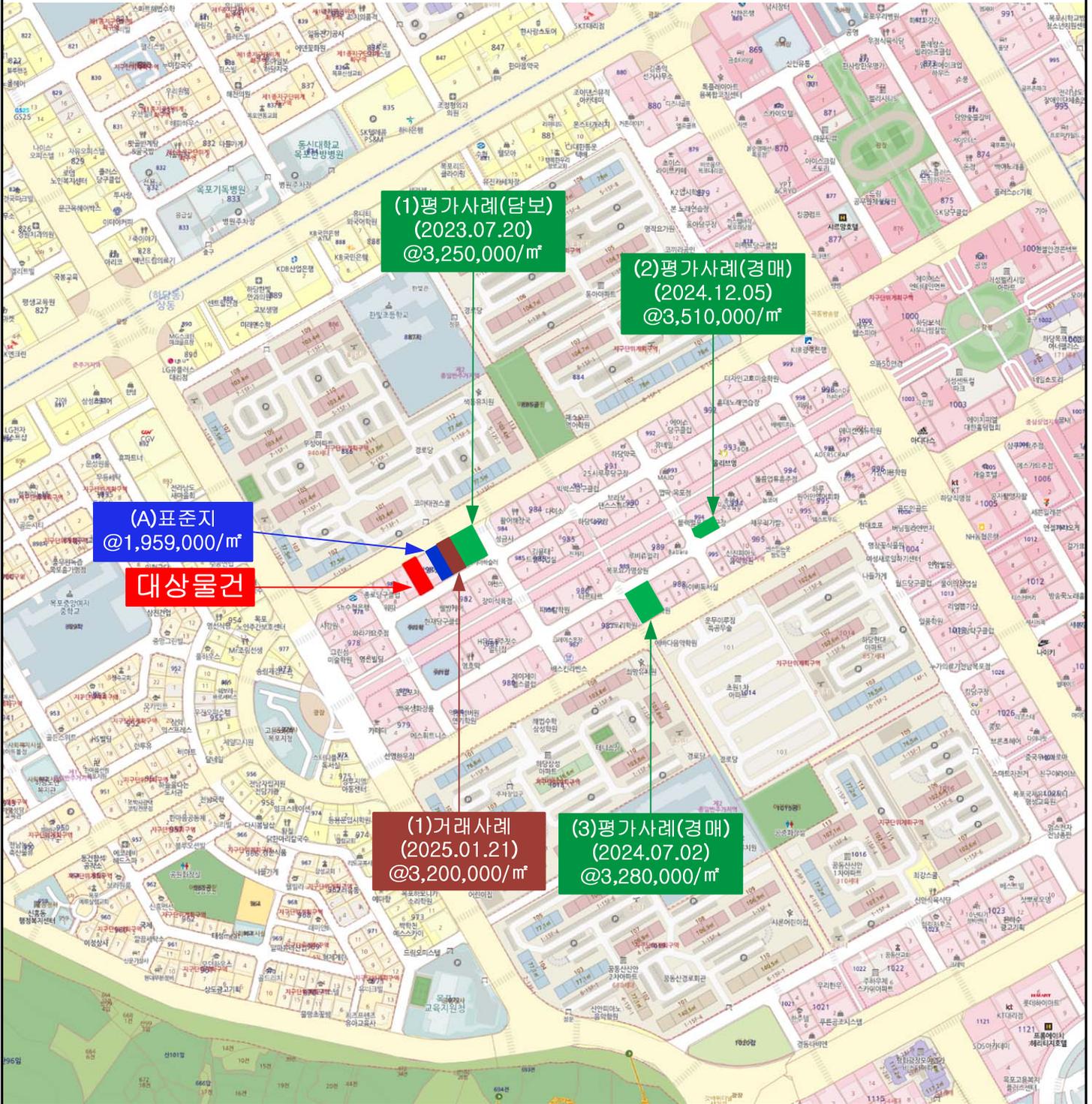
소재지	전라남도 목포시 상동 983-2번지
-----	---------------------



상세위치도



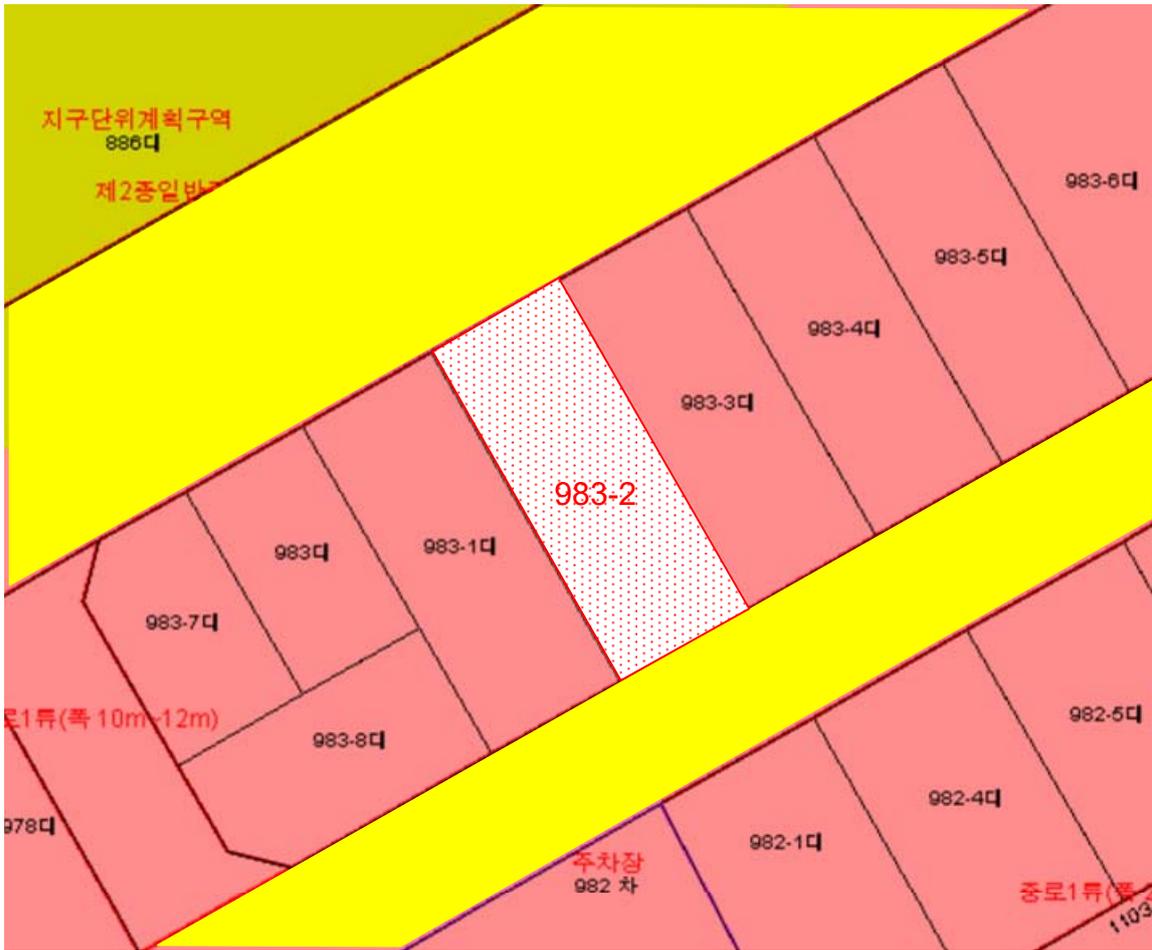
소재지 전라남도 목포시 상동 983-2번지



지적 및 건물 개황도



S = 1 : 600

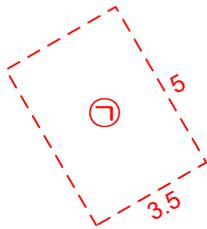
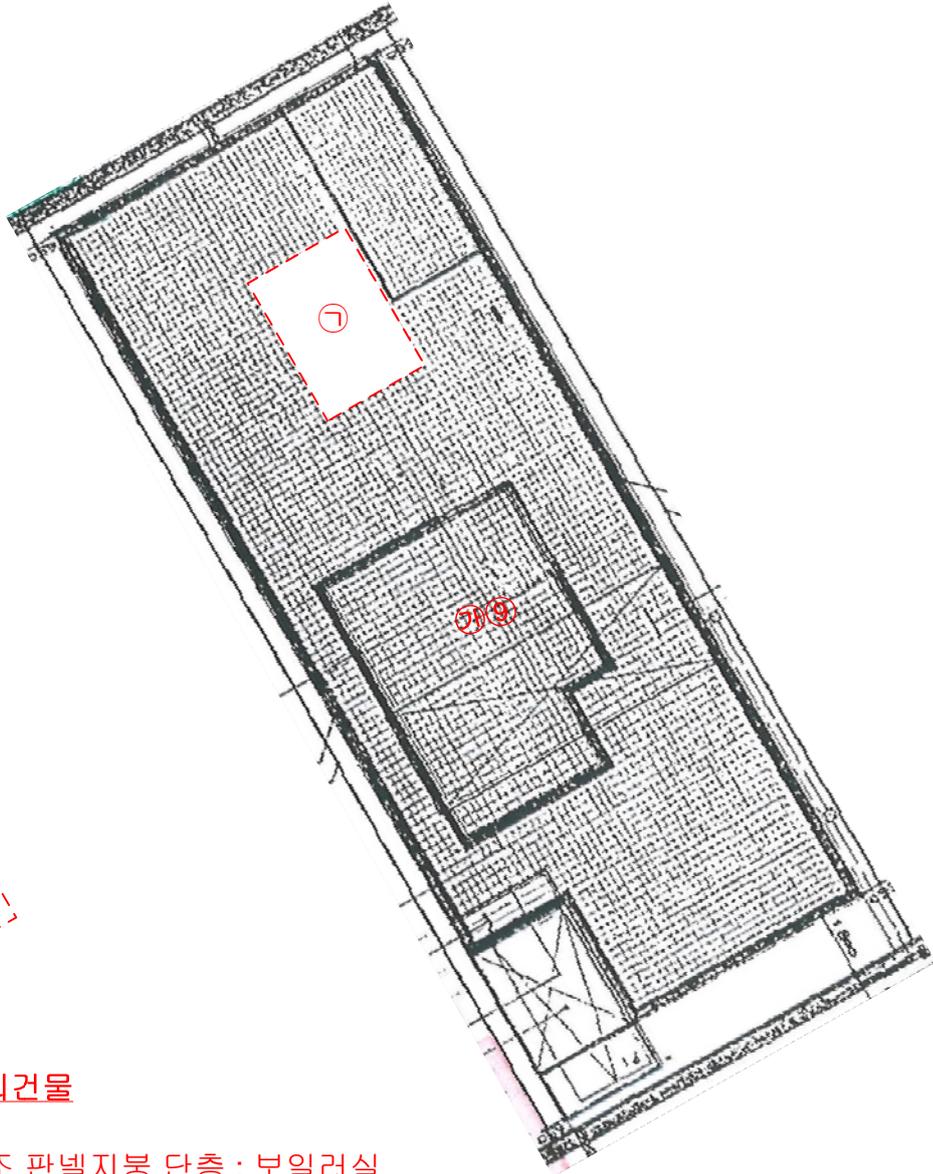


범 례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지적 및 건물 개황도



S = 1 : 축척없음



제시외건물

㉠ : 조립식판넬조 판넬지붕 단층 : 보일러실
(5 × 3.5) ≒ 17.5㎡

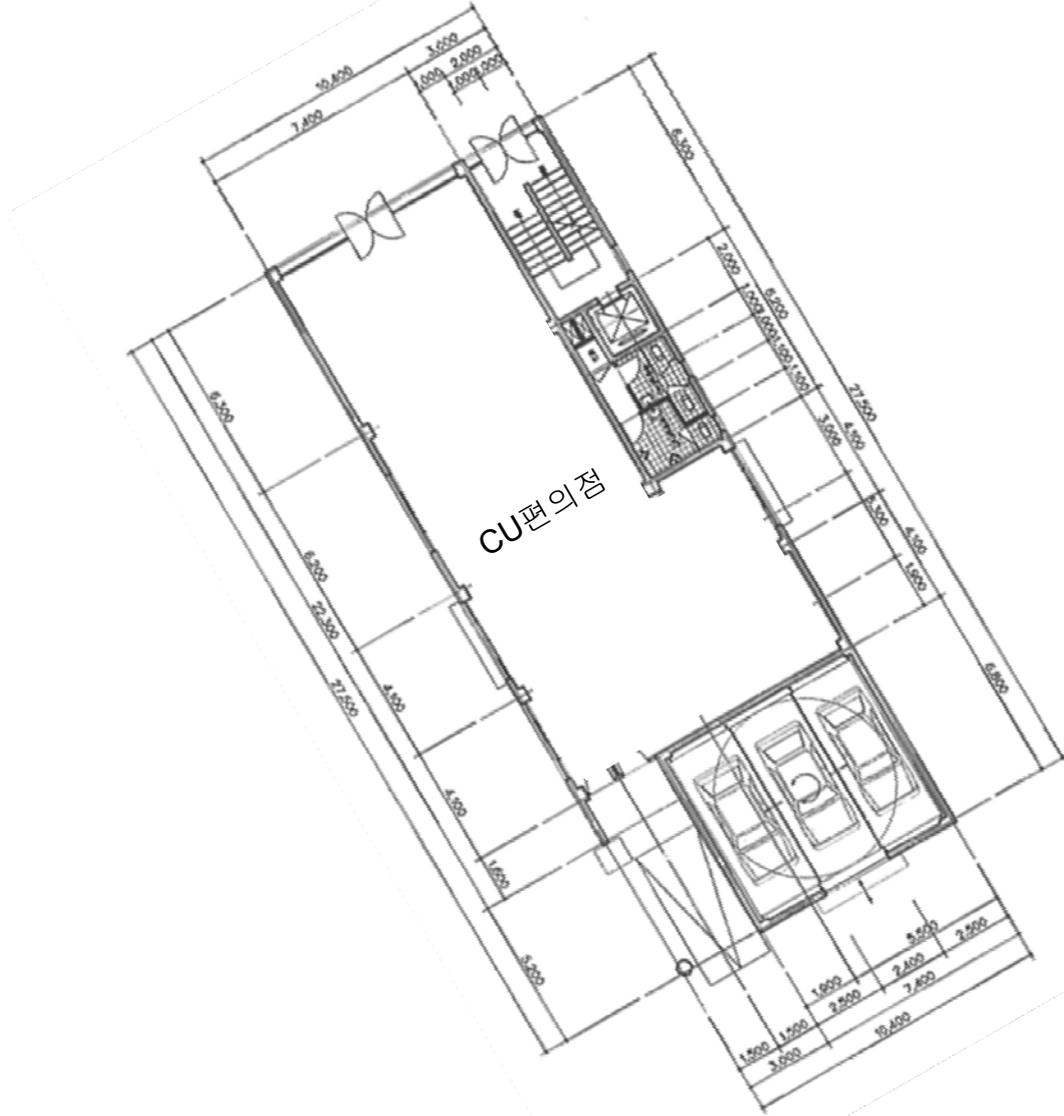
< 배치도 >

범 례	적색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



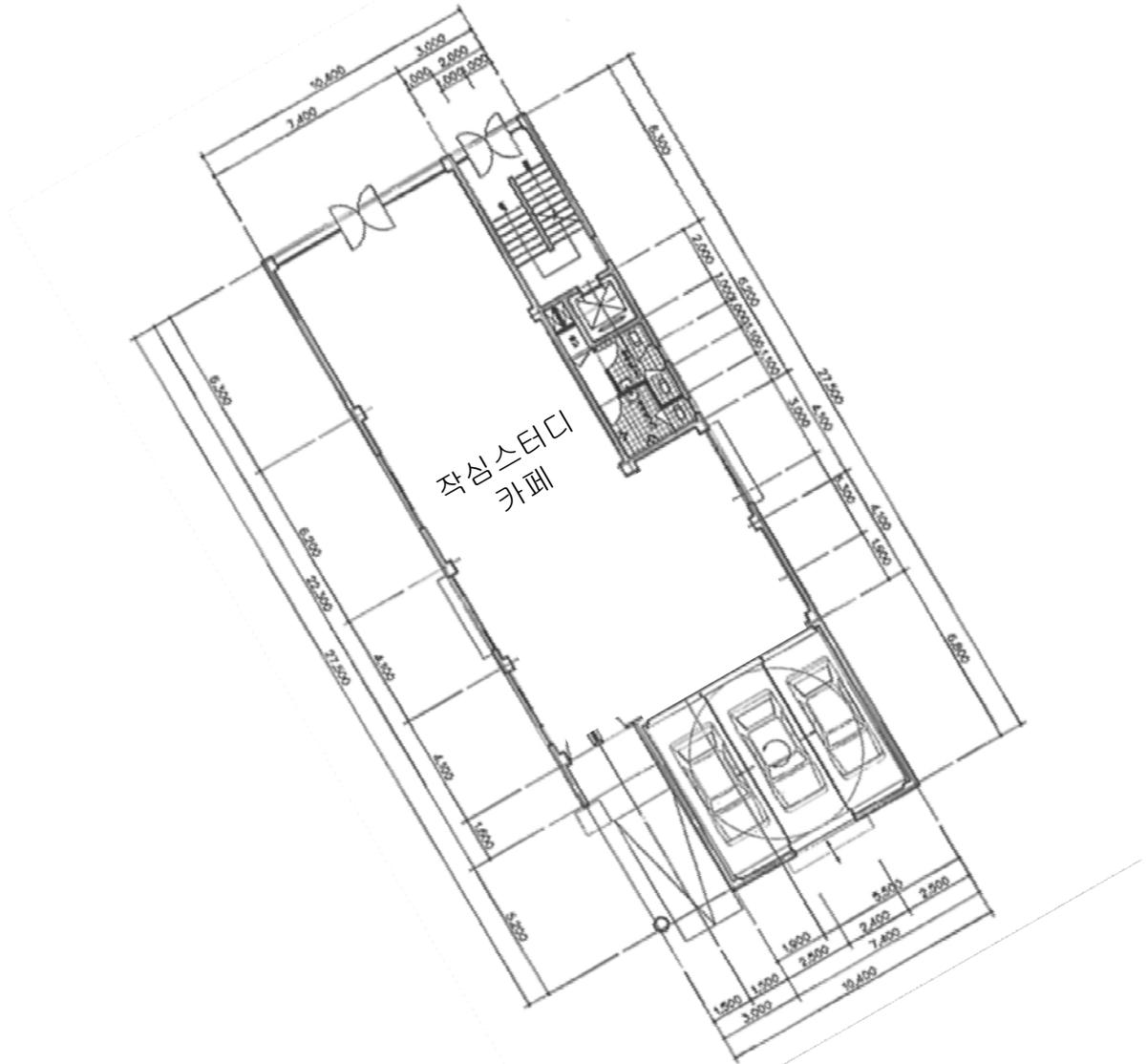
기호(가)1층 270.40㎡

범 례	적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색	: 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



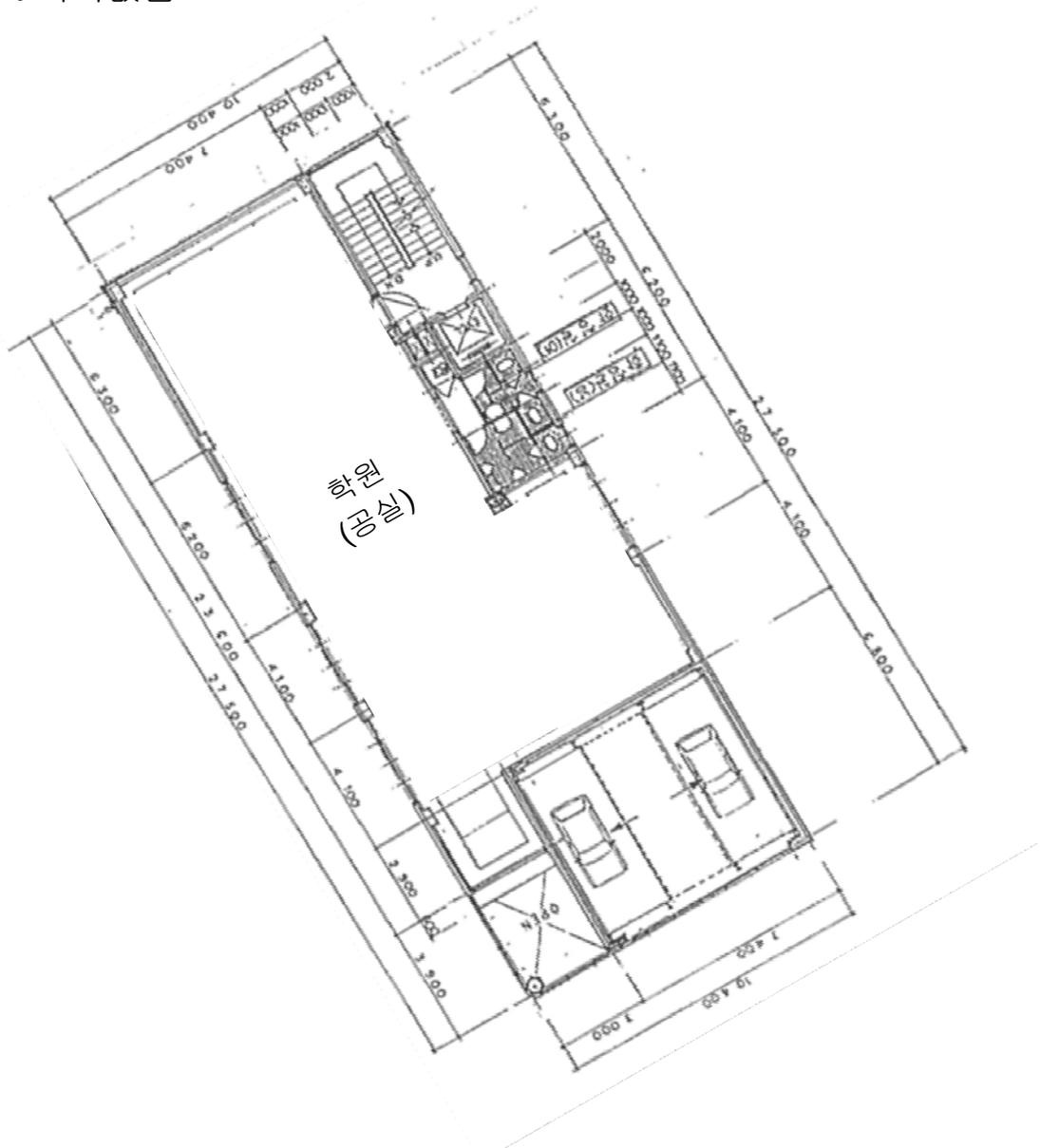
기호(가) 2층 274.30㎡

범 례	적색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



기호(가) 3층 274.30㎡

범 례	적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색	: 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



기호(가) 4층 274.30㎡

범 례	적색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



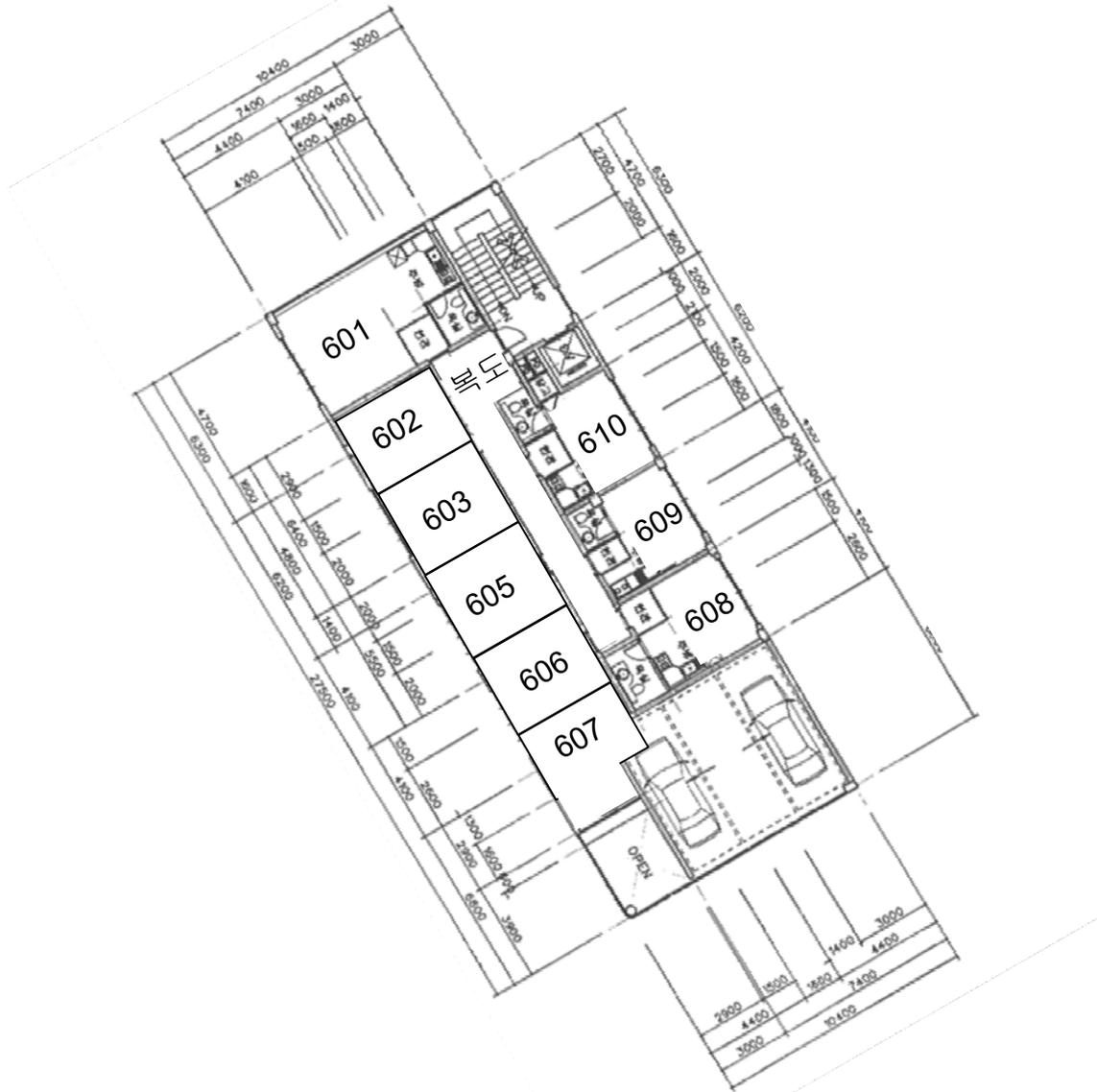
기호(가) 5층 274.30㎡

범 례	적색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



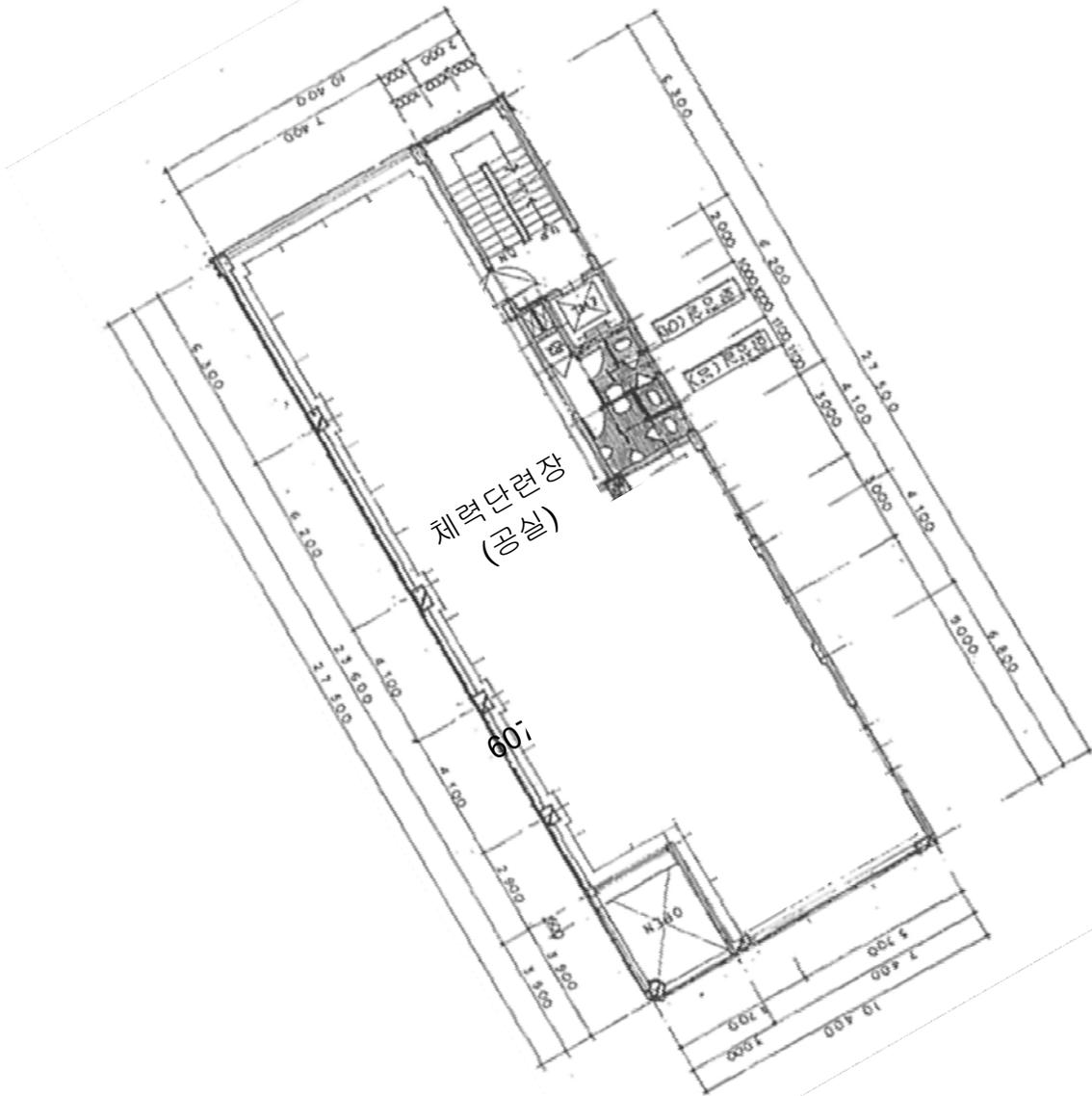
기호(가) 6층 274.30㎡

범 례	적색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



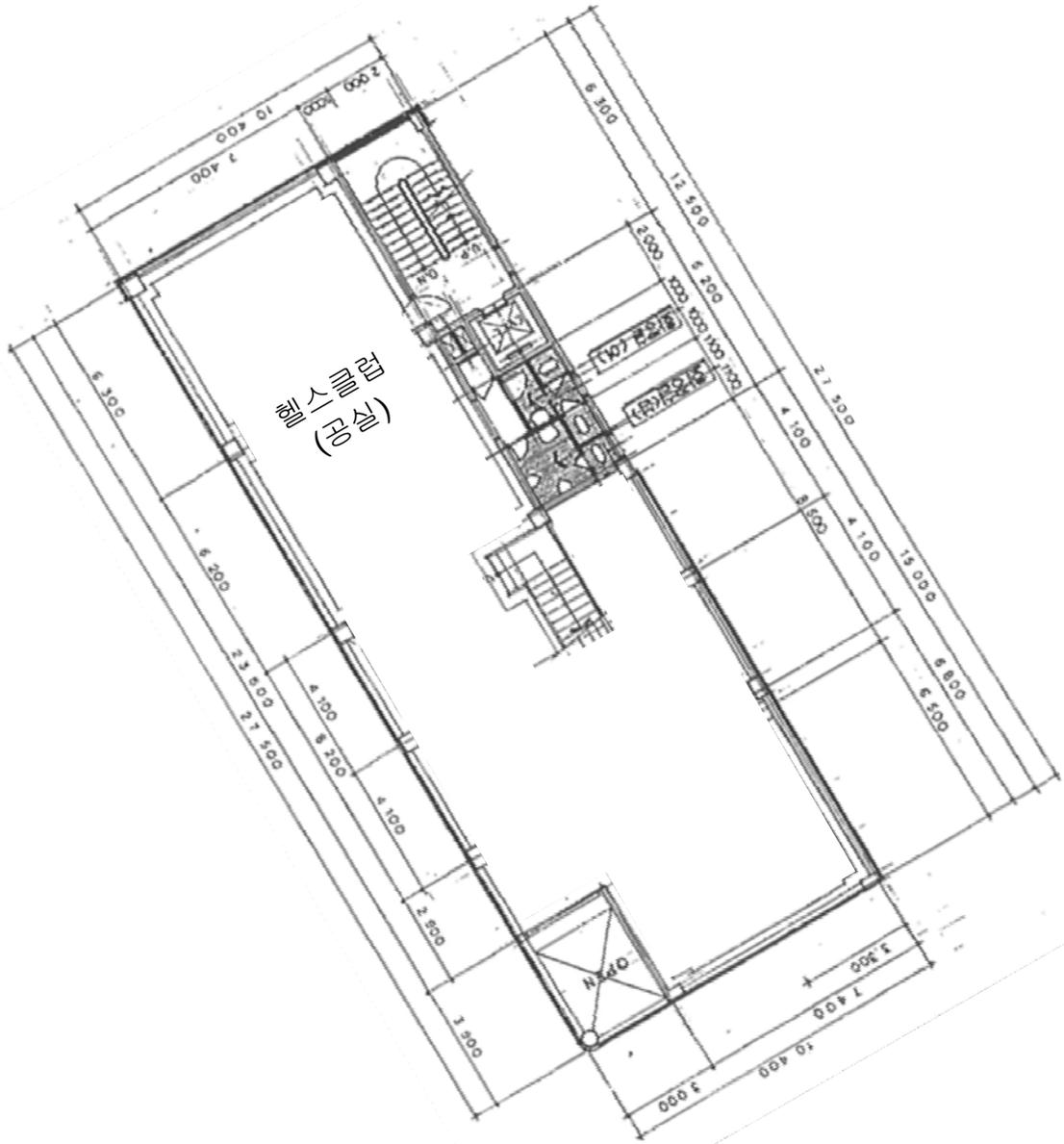
기호(가) 7층 274.30㎡

범 례	적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색	: 도로선		평가건물 2층		제외건물(미등기)
	적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



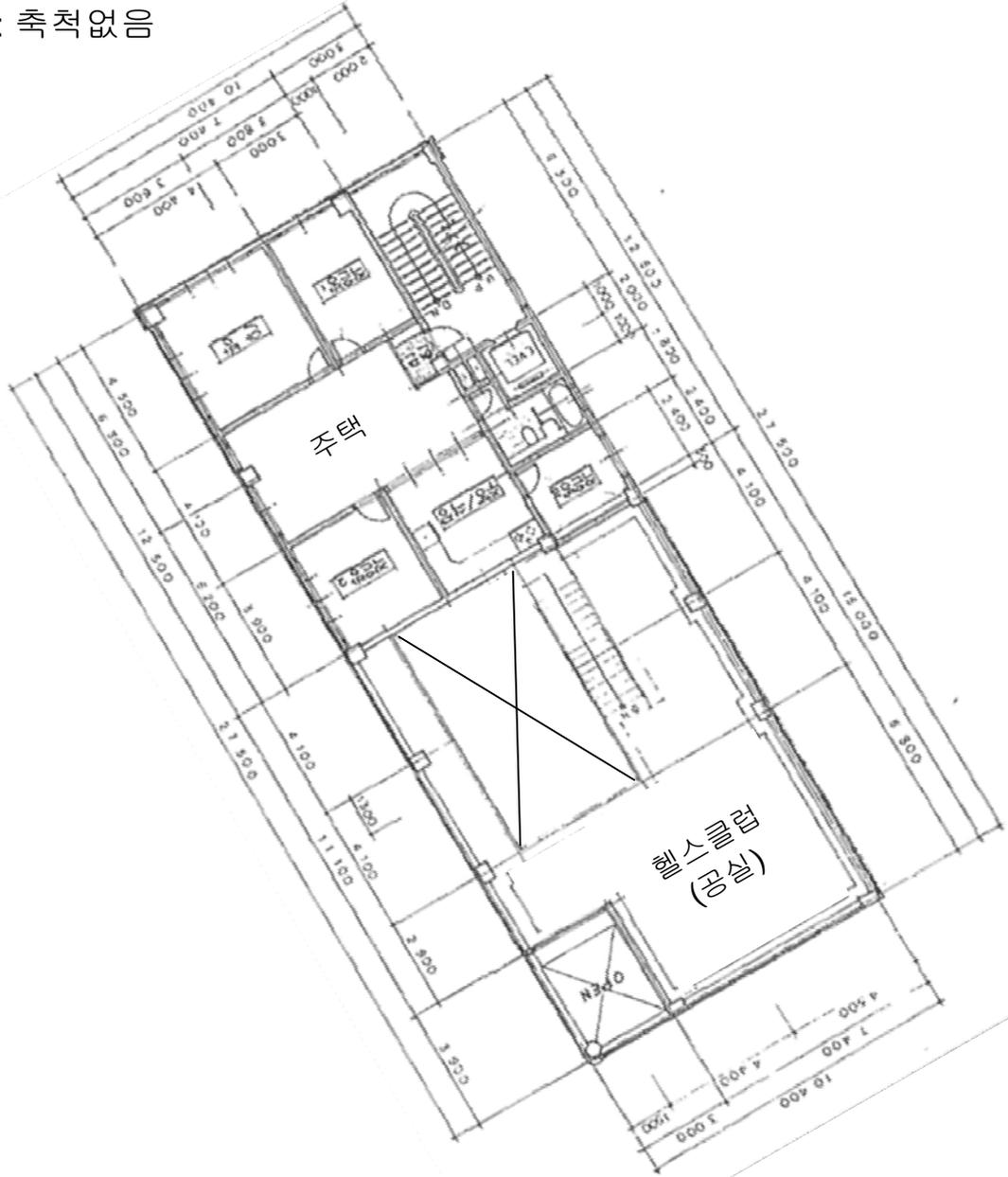
기호(가) 8층 274.30㎡

범 례	적색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 축척없음



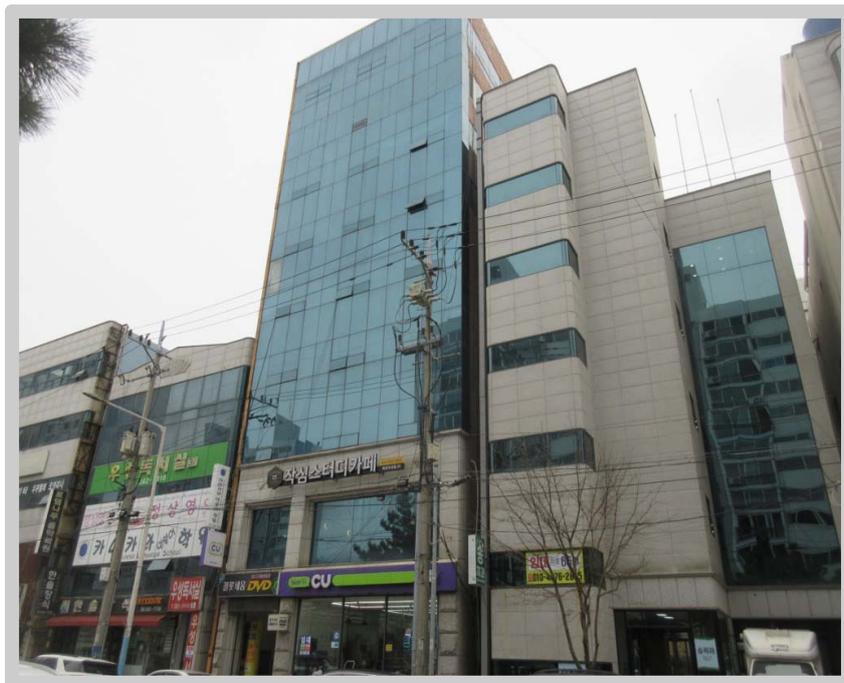
기호(가) 9층 229.52㎡

범 례	적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색	: 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
	적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

사 진 용 지



【 전경 】



【 기호(가) 】

사 진 용 지



【 기호(가) 후면 】



【 기호(가) 지하1층 입구 】

사 진 용 지



【 기호(가) 1층 】

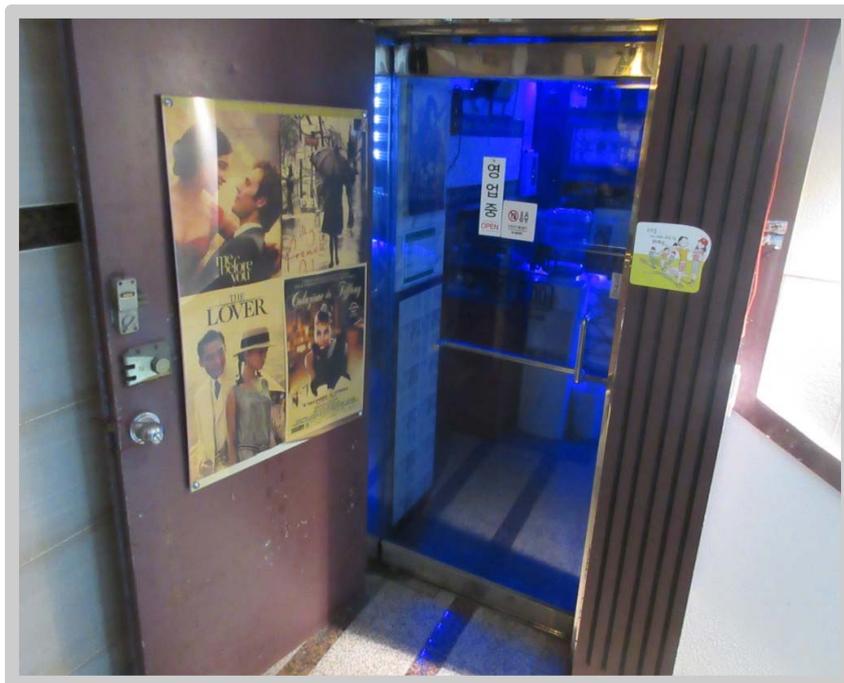


【 기호(가) 2층 】

사 진 용 지



【 기호(가) 3층 】



【 기호(가) 4층 】

사 진 용 지



【 기호(가) 5층 】

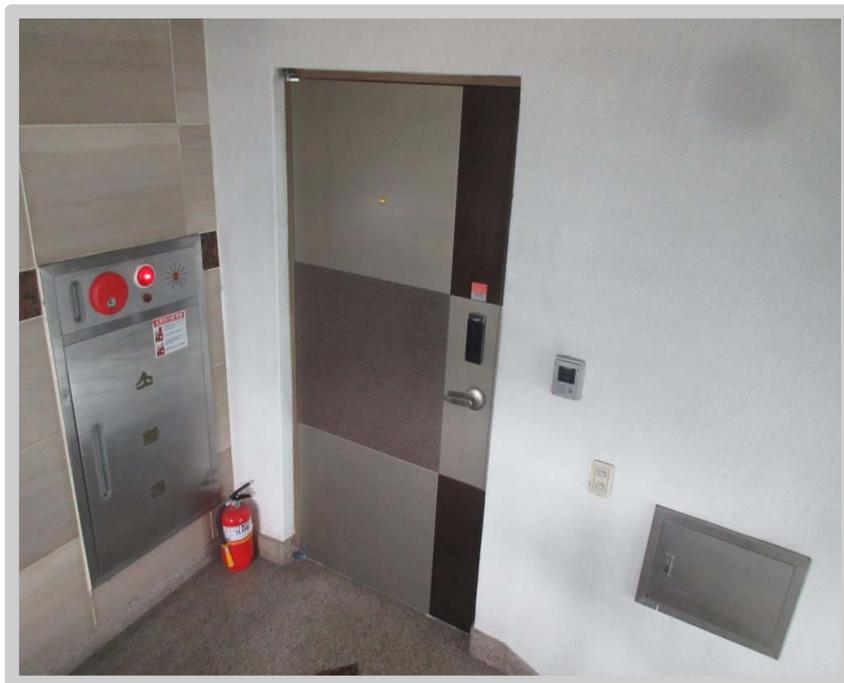


【 기호(가) 6층 】

사 진 용 지



【 기호(가) 8층 】



【 기호(가) 9층 】

사 진 용 지



【 제세외건물 ㄱ 】



【 수전설비 】

발급번호 : 202546110002273200

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 03

토지이용계획확인서				처리기간 1 일				
신청인	성명	이해정	주소	광주광역시 동구 의재로 23-1,				
			전화번호					
신청토지	소재지			지 번	면적(m')			
	전라남도 목포시 상동			983-2	348.6			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역 [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한(2011.6.24))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]						
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 종로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 종로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 병행동			
					축척 1/1100 수입증지 붙이느곳			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 04/ 03 전라남도 목포시장								
				<table border="1"> <tr> <td>수수료</td> </tr> <tr> <td>전자결제</td> </tr> <tr> <td>민원</td> </tr> </table>		수수료	전자결제	민원
수수료								
전자결제								
민원								



문서확인번호 : 1743-6583-6621-3712

지적도 등본

발급번호	202546110002273198	처리시각	14시 28분 52초	발급자	정부24
토지소재	전라남도 목포시 상동	지번	983-2번지	축척	등록:1/500 출력:1/600



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 04월 03일

전라남도 목포시



◆ 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 2011-1996-096393



[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1996년2월5일	전라남도 목포시 상동 983-2	대	348.6㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 01월 08일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 3)	소유권이전	1996년8월6일 제34752호	1996년8월6일 매매	소유자 나성갑 591228-***** 목포시 상동 983-2	
2 (전 23)	가압류	1999년4월27일 제18115호	1999년4월27일 광주지방법원 목포지원의 가압류 결정(99카단312 9)	청구금액—금9,809,758원 채권자 목포축산업협동조합 목포시 옥암동 968 (용해지소)	
3 (전 24)	소유권이전	1999년5월19일 제21818호	1999년5월3일 임의경매로 인한 낙찰	소유자 주식회사보해상호신용금고 201111-0000557 목포시 명륜동 11-1	
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 3번 등기를 2000년 01월 08일 전산이기	
4	2번가압류등기말소	2000년3월11일 제9735호	1999년5월3일 임의경매로 인한 낙찰		

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2000년6월26일 제28468호	2000년6월24일 매매	소유자 오재남 560106-***** 신안군 임자면 진리 345
6	소유권이전	2001년10월30일 제54158호	2001년10월15일 매매	소유자 최현숙 651220-***** 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호
6-1	6번등기명의인표시 변경	2015년8월6일 제32870호	2015년3월27일 전거	최현숙의 주소 광주광역시 동구 무등로 317-1(계림동)
7	소유권이전	2016년10월25일 제43223호	2016년10월19일 매매	소유자 정영희 690315-***** 광주광역시 광산구 풍영로145번길 15, 205동 2005호 (혹석동, 수완2단지중흥에스-클래스) 매매목록 제2016-1676호
8	압류	2017년12월28일 제48416호	2017년12월28일 압류(세정과-26 172)	관리자 목포사
9	8번압류등기말소	2018년6월1일 제20297호	2018년6월1일 해제	용
10	소유권이전	2018년9월4일 제31628호	2018년9월3일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2018-214호
11	압류	2021년7월8일 제25628호	2021년7월5일 압류(세정과-12 409)	관리자 목포사 3611
12	11번압류등기말소	2021년8월24일 제32208호	2021년8월24일 해제	
13	소유권이전	2023년11월24일 제39259호	2023년11월24일 신탁재산의귀속	소유자 정영희 690315-***** 광주광역시 광산구 무진대로231번길 13-5, 202호(우산동, 휴로스주상복합빌딩)
	10번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
14	소유권이전	2023년11월24일	2023년11월24일	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제39260호	신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2023-830호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2000년6월26일 제28469호	2000년6월26일 설정계약	채권최고액 금330,000,000원 채무자 오재남 신안군 임자면 진리 345 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0000018 서울 중구 충정로 1가 75 (목포2호광장지점) 공동담보 건물 전라남도 목포시 상동 983-2
1-1	1번근저당권변경	2001년10월30일 제54159호	2001년10월30일 계약인수	채무자 정태웅 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호
2	근저당권설정	2000년6월26일 제28470호	2000년6월26일 설정계약	채권최고액 금530,000,000원 채무자 강학용 목포시 연산동 1261 주공5단지아파트 507-1301 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0000018 서울 중구 충정로 1가 75 (목포2호광장지점) 공동담보 건물 전라남도 목포시 상동 983-2
2-1	2번근저당권변경	2001년10월30일 제54160호	2001년10월30일 계약인수	채무자 정태웅 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호
3	근저당권설정	2000년6월26일 제28471호	2000년6월26일 설정계약	채권최고액 금590,000,000원 채무자 양희자 목포시 산정동 1259 신안비치아파트 202-1309 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0000018

열람일시 : 2025년04월16일 12시39분08초

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울 중구 충정로 1가 75 (목포2호광장지점) 공동담보 건물 전라남도 목포시 상동 983-2
3-1	3번근저당권변경	2001년10월30일 제54161호	2001년10월30일 채약인수	채무자 정태웅 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호
4	근저당권설정	2000년11월20일 제53924호	2000년11월20일 설정계약	채권최고액 금650,000,000원 채무자 주식회사미래종합건설 목포시 상동 983-2 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (목포2호광장지점) 공동담보목록 제2000-255호
5	근저당권설정	2001년3월16일 제12467호	2001년3월15일 설정계약	채권최고액 금20,000,000원 채무자 오재남 신안군 임자면 진리 345 근저당권자 송남중 600324-***** 곡흥군 동강면 장덕리 430 공동담보 건물 전라남도 목포시 상동 983-2
6	4번근저당권설정등기말소	2001년10월30일 제54153호	2001년10월30일 일부포기	
7	1번근저당권설정등기말소	2002년6월26일 제32252호	2002년6월26일 해지	
8	2번근저당권설정등기말소	2002년6월26일 제32253호	2002년6월26일 해지	
9	3번근저당권설정등기말소	2002년6월26일 제32254호	2002년6월26일 해지	
10	근저당권설정	2002년6월26일 제32255호	2002년6월26일 설정계약	채권최고액 금1,430,000,000원 채무자 정태웅 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호 근저당권자 광주농업협동조합 200136-0000754 광주 북구 두암동 568-5 (산수저소)

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				공동담보 건물 전라남도 목포시 상동 983-2
11	5번근저당권설정등기말소	2004년2월11일 제4967호	2004년2월11일 해지	
12	10번근저당권설정등기말소	2015년8월6일 제32871호	2015년8월6일 해지	
13	근저당권설정	2015년8월6일 제32872호	2015년8월6일 설정계약	채권최고액 금1,548,000,000원 채무자 최현숙 광주광역시 동구 무등로 317-1(제림동) 근저당권자 서창농업협동조합 204236-0000170 광주광역시 서구 금화로 92(금호동) (마재지점) 공동담보 건물 전라남도 목포시 상동 983-2
14	근저당권설정	2016년8월31일 제35344호	2016년8월31일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 정영희 광주광역시 광산구 풍영로145번길 15, 205동 2005호(혹석동, 수완2단지중흥에스-클래스) 근저당권자 신흥새마을금고 204144-0000175 광주광역시 서구 죽봉대로119번길 2 (광천동) 공동담보 건물 전라남도 목포시 상동 983-2
15	근저당권설정	2016년10월11일 제40955호	2016년10월11일 설정계약	채권최고액 금48,000,000원 채무자 정영희 광주광역시 광산구 풍영로145번길 15, 205동 2005호(혹석동, 수완2단지중흥에스-클래스) 근저당권자 신흥새마을금고 204144-0000175 광주광역시 서구 죽봉대로119번길 2(광천동) 공동담보 건물 전라남도 목포시 상동 983-2
16	14번근저당권설정, 15번근저당권설정 등기말소	2018년9월4일 제31629호	2018년9월3일 해지	
17	13번근저당권설정등기말소	2018년9월4일 제31630호	2018년9월3일 해지	

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2016-1676			
거래가액	금1,600,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2	7	2016년10월19일 매매	
2	[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2	7	2016년10월19일 매매	

【 공동담보목록 】					
목록번호	2000-255				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2	광주지방법원 목포지원 등기과	4	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년10월30일 제54153호 일부포기
2	[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2	광주지방법원 목포지원 등기과	4	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년10월30일 제54153호 일부포기
3	[토지] 전라남도 목포시 죽교동 373	광주지방법원 목포지원 등기과	3	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년7월25일 제38321호 해지
4	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-172	광주지방법원 목포지원 등기과	7	2000년11월20일 제53924호	2001년6월16일 제30724호

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				설정계약으로 인하여	분할로 인하여
5	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-173	광주지방법원 목포지원 등기과	8	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년6월26일 제32721호 분할로 인하여
6	[전물] 전라남도 목포시 남교동 88-173	광주지방법원 목포지원 등기과	8	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년7월21일 제37766호 멸실
7	[토지] 전라남도 신안군 임자면 태거리 산296-2	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
8	[토지] 전라남도 신안군 임자면 태거리 산296-3 오재남지분	광주지방법원 목포지원 등기과	3	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
9	[토지] 전라남도 신안군 임자면 태거리 산296-5	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
10	[토지] 전라남도 신안군 임자면 태거리 산296-6	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
11	[토지] 전라남도 신안군 임자면 태거리 산296-7 오재남지분	광주지방법원 목포지원 등기과	3	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
12	[전물] 전라남도 목포시 용당동	광주지방법원	5	2000년11월20일	2001년2월27일

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	1102-8 외 1필지	목포지원 등기과		제53924호 설정계약으로 인하여	제9084호 일부포기
13	[토지] 전라남도 목포시 용당동 1102-8	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년2월27일 제9084호 일부포기
14	[토지] 전라남도 무안군 해제면 양매리 859-2			2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	
15	[건물] 전라남도 무안군 해제면 양매리 859-2			2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	
16	[토지] 전라남도 영암군 삼호면 나불리 317			2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	
17	[건물] 전라남도 영암군 삼호면 나불리 317			2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	
18	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-182	광주지방법원 목포지원 등기과	4	2001년6월16일 제30724호 분할로 인하여	2001년7월25일 제38321호 해지
19	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-172	광주지방법원 목포지원 등기과	7	2001년6월16일 제30724호 분할로 인하여	2001년7월25일 제38321호 해지
20	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-183	광주지방법원 목포지원 등기과	2	2001년6월26일 제32721호	2001년8월18일 제42052호

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				분할로 인하여	해지
21	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-173	광주지방법원 목포지원 등기과	8	2001년6월26일 제32721호 분할로 인하여	2001년7월25일 제38321호 해지

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 목포지원 등기과

열 램 용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- * 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.
- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

열람일시 : 2025년04월16일 12시39분08초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 2011-1996-096393

[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2 대 348.6㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
코리아신타주식회사 (수탁자)	110111-2937831	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)	14

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 -

고유번호 2011-1996-125001



[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1997년8월30일	전라남도 목포시 상동 983-2	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 9층 지하1층 근린생활시설, 주차장, 주택 지하1층 222.96㎡ 지상1층 270.40㎡ 2층 274.30㎡ 3층 274.30㎡ 4층 274.30㎡ 5층 274.30㎡ 6층 274.30㎡ 7층 274.30㎡ 8층 274.30㎡ 9층 229.52㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 01월 08일 전산이기
2	2001년10월30일	전라남도 목포시 상동 983-2	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 9층 지하1층 근린생활시설, 주차장, 주택, 다가구주택 지하1층 222.96㎡ 지상1층 270.40㎡ 2층 274.30㎡ 3층 274.30㎡ 4층 274.30㎡ 5층 274.30㎡ 6층 274.30㎡ 7층 274.30㎡ 8층 274.30㎡ 9층 229.52㎡	

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
3	2001년10월30일	전라남도 목포시 상동 983-2	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 9층 지하1층 근린생활시설, 주차장, 주택, 다가구주택, 유흥주점 지하1층 222.96㎡ 지상1층 270.40㎡ 2층 274.30㎡ (내역: 소매점 125.915㎡ 유흥주점 98.065㎡ 주차장 50.32㎡) 3층 274.30㎡ 4층 274.30㎡ 5층 274.30㎡ 6층 274.30㎡ 7층 274.30㎡ 8층 274.30㎡ 9층 229.52㎡	용도변경
4	2001년10월30일	전라남도 목포시 상동 983-2	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 9층 지하1층 근린생활시설, 주차장, 주택, 다가구주택, 유흥주점 지하1층 222.96㎡ 지상1층 270.40㎡ 2층 274.30㎡ (내역: 소매점 41.30㎡ 유흥주점 182.68㎡ 주차장 50.32㎡) 3층 274.30㎡ 4층 274.30㎡ 5층 274.30㎡ 6층 274.30㎡ 7층 274.30㎡ 8층 274.30㎡ 9층 229.52㎡	용도변경
5	2001년10월30일	전라남도 목포시 상동 983-2	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 9층 지하1층 근린생활시설, 주차장, 주택, 다가구주택, 유흥주점	용도변경

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

표시번호	접 수	소제지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지하1층 222.96㎡ 지상1층 270.40㎡ 2층 274.30㎡ (내역: 유흥주점 223.98㎡ 주 차 장 50.32㎡) 3층 274.30㎡ 4층 274.30㎡ 5층 274.30㎡ 6층 274.30㎡ 7층 274.30㎡ 8층 274.30㎡ 9층 229.52㎡	
6	2002년7월13일	전라남도 목포시 상동 983-2	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 9층 지하1층 근린생활시설, 주차장, 주택, 다가구주택, 유흥주점 지하1층 222.96㎡ (내역 : 유흥주점 172.64㎡, 주차장 50.32㎡) 지상1층 270.40㎡ 2층 274.30㎡ (내역: 유흥주점 223.98㎡ 주 차 장 50.32㎡) 3층 274.30㎡ 4층 274.30㎡ 5층 274.30㎡ 6층 274.30㎡ 7층 274.30㎡ 8층 274.30㎡ 9층 229.52㎡	용도변경
7	2002년7월13일	전라남도 목포시 상동 983-2	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 9층 지하1층 근린생활시설, 주차장, 주택, 다가구주택, 유흥주점 지하1층 222.96㎡ (내역 : 유흥주점 172.64㎡, 주차장 50.32㎡) 지상1층 270.40㎡ 2층 274.30㎡	카재변경

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			(내역: 유흥주점 223.98㎡ 주 차 장 50.32㎡) 3층 274.30㎡ 4층 274.30㎡ (내역:비디오감상실 223.98㎡, 주차장 50.32㎡) 5층 274.30㎡ 6층 274.30㎡ 7층 274.30㎡ 8층 274.30㎡ 9층 229.52㎡	
8		전라남도 목포시 상동 983-2 [도로명주소] 전라남도 목포시 신흥로 12	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 9층 지하1층 근린생활시설, 주차장, 주택, 다가구주택, 유흥주점 지하1층 222.96㎡ (내역 : 유흥주점 172.64㎡, 주차장 50.32㎡) 지상1층 270.40㎡ 2층 274.30㎡ (내역: 유흥주점 223.98㎡ 주 차 장 50.32㎡) 3층 274.30㎡ 4층 274.30㎡ (내역:비디오감상실 223.98㎡, 주차장 50.32㎡) 5층 274.30㎡ 6층 274.30㎡ 7층 274.30㎡ 8층 274.30㎡ 9층 229.52㎡	도로명주소 2012년8월9일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1997년8월30일 제35790호		소유자 나성갑 591228-***** 목포시 상동 983-2
2	카압류	1999년4월27일	1999년4월27일	청구금액 금9,809,758원

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
(전-19)		제18115호	광주지방법원목포지원의가압류결정(99카단3129)	채권자 목포축산업협동조합 목포시 옥암동 968 (용해지소)
3 (전 20)	소유권이전	1999년5월19일 제21818호	1999년5월3일 임의경매로 인한 낙찰	소유자 주식회사보해상호신용금고 201111-0000557 목포시 명륜동 11-1 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 3번 등기를 2000년 01월 08일 전산이기
4	2번가압류등기말소	2000년3월11일 제9735호	1999년5월3일 임의경매로 인한 낙찰	
5	소유권이전	2000년6월26일 제28468호	2000년6월24일 매매	소유자 오재남 560106-***** 신안군 임자면 진리 345
6	소유권이전	2001년10월30일 제54158호	2001년10월15일 매매	소유자 최현숙 651220-***** 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호
6-1	6번등기명의인표시 변경	2015년8월6일 제32870호	2015년3월27일 전거	최현숙의 주소 광주광역시 동구 무등로 317-1(계림동)
7	소유권이전	2016년10월25일 제43223호	2016년10월19일 매매	소유자 정영희 690315-***** 광주광역시 광산구 풍영로145번길 15, 205동 2005호 (흑석동,수완2단지중흥에스-클래스) 매매목록 제2016-1676호
8	압류	2018년2월6일 제4487호	2018년2월6일 압류(장수부-90 1124)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (광주서부지사)
9	8번압류등기말소	2018년6월1일 제20301호	2018년6월1일 해제	
10	소유권이전	2018년9월4일 제31628호	2018년9월3일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(역삼동, 포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2018-215호
11	소유권이전	2023년11월24일 제39259호	2023년11월24일 신탁재산의귀속	소유자 정영희 690315-***** 광주광역시 광산구 무진대로231번길 13-5, 202호(우산동, 휴로스주상복합빌딩)
	10번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
12	소유권이전	2023년11월24일 제39260호	2023년11월24일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2023-829호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2000년6월26일 제28469호	2000년6월26일 설정계약	채권최고액 금330,000,000원 채무자 오재남 신안군 임자면 진리 345 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0000018 서울 중구 충정로 1가 75 (목포2호광장지점) 공동담보 토지 전라남도 목포시 상동 983-2
1-1	1번근저당권변경	2001년10월30일 제54159호	2001년10월30일 계약인수	채무자 정태웅 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호
2	근저당권설정	2000년6월26일 제28470호	2000년6월26일 설정계약	채권최고액 금530,000,000원 채무자 강학용 목포시 연산동 1261 주공5단지아파트 507-1301 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0000018 서울 중구 충정로 1가 75 (목포2호광장지점) 공동담보 토지 전라남도 목포시 상동 983-2

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2-1	2번근저당권변경	2001년10월30일 제54160호	2001년10월30일 계약인수	채무자 정태웅 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호
3	근저당권설정	2000년6월26일 제28471호	2000년6월26일 설정계약	채권최고액 금590,000,000원 채무자 양희자 목포시 산정동 1259 신안바차아파트 202-1309 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0000018 서울 중구 충정로 1가 75 (목포2호광장지점) 공동담보 토지 전라남도 목포시 상동 983-2
3-1	3번근저당권변경	2001년10월30일 제54161호	2001년10월30일 계약인수	채무자 정태웅 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호
4	근저당권설정	2000년11월20일 제53924호	2000년11월20일 설정계약	채권최고액 금650,000,000원 채무자 주식회사미래종합건설 목포시 상동 983-2 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (목포2호광장지점) 공동담보목록 제2000-255호
5	근저당권설정	2001년3월16일 제12467호	2001년3월15일 설정계약	채권최고액 금20,000,000원 채무자 오재남 신안군 임자면 잔리 345 근저당권자 송남중 600324-***** 교흥군 동강면 장덕리 430 공동담보 토지 전라남도 목포시 상동 983-2
6	4번근저당권설정등 기말소	2001년10월30일 제54153호	2001년10월30일 일부포기	
7	1번근저당권설정등 기말소	2002년6월26일 제32252호	2002년6월26일 해지	
8	2번근저당권설정등 기말소	2002년6월26일 제32253호	2002년6월26일 해지	

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	3번근저당권설정등기말소	2002년6월26일 제32254호	2002년6월26일 해지	
10	근저당권설정	2002년6월26일 제32255호	2002년6월26일 설정계약	채권최고액 금1,430,000,000원 채무자 정태웅 광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호 근저당권자 광주농업협동조합 200136-0000754 광주 북구 두암동 568-5 (산수지소) 공동담보 토지 전라남도 목포시 상동 983-2
10-1	10번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	광주농업협동조합의 주소 광주광역시 북구 동문대로 161(두암동) 2013년10월15일 부거
11	5번근저당권설정등기말소	2004년2월11일 제4967호	2004년2월11일 해지	
12	10번근저당권설정등기말소	2015년8월6일 제32871호	2015년8월6일 해지	
13	근저당권설정	2015년8월6일 제32872호	2015년8월6일 설정계약	채권최고액 금1,548,000,000원 채무자 최현숙 광주광역시 동구 무등로 317-1(재림동) 근저당권자 서창농업협동조합 204236-0000170 광주광역시 서구 금화로 92(금호동) (마재지점) 공동담보 토지 전라남도 목포시 상동 983-2
14	근저당권설정	2016년8월31일 제35344호	2016년8월31일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 정영희 광주광역시 광산구 풍영로145번길 15, 205동 2005호(혹석동, 수완2단지중흥에스-클래스) 근저당권자 신흥새마을금고 204144-0000175 광주광역시 서구 죽봉대로119번길 2 (광천동) 공동담보 토지 전라남도 목포시 상동 983-2
15	근저당권설정	2016년10월11일 제40955호	2016년10월11일 설정계약	채권최고액 금48,000,000원 채무자 정영희 광주광역시 광산구 풍영로145번길 15,

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				205동 2005호(흑석동,수완2단지중흥에스-클래스) 근저당권자 신홍새마을금고 204144-0000175 광주광역시 서구 죽봉대로119번길 2(광천동) 공동담보 토지 전라남도 목포시 상동 983-2
16	14번근저당권설정, 15번근저당권설정 등기말소	2018년9월4일 제31629호	2018년9월3일 해지	
17	13번근저당권설정등 기말소	2018년9월4일 제31630호	2018년9월3일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2016-1676			
거래가액	금1,600,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2	7	2016년10월19일 매매	
2	[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2	7	2016년10월19일 매매	

【 공동담보목록 】

목록번호	2000-255				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기타사항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 전라남도 목포시 상동 983-2	광주지방법원 목포지원 등기과	4	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로	2001년10월30일 제54153호 일부포기

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				인하여	
2	[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2	광주지방법원 목포지원 등기과	4	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년10월30일 제54153호 일부포기
3	[토지] 전라남도 목포시 죽교동 373	광주지방법원 목포지원 등기과	3	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년7월25일 제38321호 해지
4	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-172	광주지방법원 목포지원 등기과	7	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년6월16일 제30724호 분할로 인하여
5	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-173	광주지방법원 목포지원 등기과	8	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년6월26일 제32721호 분할로 인하여
6	[건물] 전라남도 목포시 남교동 88-173	광주지방법원 목포지원 등기과	8	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년7월21일 제37766호 멸실
7	[토지] 전라남도 신안군 임자면 대가리 산296-2	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
8	[토지] 전라남도 신안군 임자면 대가리 산296-3 오채남지분	광주지방법원 목포지원 등기과	3	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
9	[토지] 전라남도 신안군 임자면 대가리 산296-5	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호	2003년1월7일 제602호

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				설정계약으로 인하여	임의경매로 인한 낙찰
10	[토지] 전라남도 신안군 임자면 대기리 산296-6	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
11	[토지] 전라남도 신안군 임자면 대기리 산296-7 오재남지분	광주지방법원 목포지원 등기과	3	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2003년1월7일 제602호 임의경매로 인한 낙찰
12	[건물] 전라남도 목포시 용당동 1102-8 외 1필지	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년2월27일 제9084호 일부포기
13	[토지] 전라남도 목포시 용당동 1102-8	광주지방법원 목포지원 등기과	5	2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	2001년2월27일 제9084호 일부포기
14	[토지] 전라남도 무안군 해제면 양매리 859-2			2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	
15	[건물] 전라남도 무안군 해제면 양매리 859-2			2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	
16	[토지] 전라남도 영암군 삼호면 나불리 317			2000년11월20일 제53924호 설정계약으로 인하여	
17	[건물] 전라남도 영암군 삼호면			2000년11월20일	

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	나블리 317			제53924호 설정계약으로 인하여	
18	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-182	광주지방법원 목포지원 등기과	4	2001년6월16일 제30724호 분할로 인하여	2001년7월25일 제38321호 해지
19	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-172	광주지방법원 목포지원 등기과	7	2001년6월16일 제30724호 분할로 인하여	2001년7월25일 제38321호 해지
20	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-183	광주지방법원 목포지원 등기과	2	2001년6월26일 제32721호 분할로 인하여	2001년8월18일 제42052호 해지
21	[토지] 전라남도 목포시 남교동 88-173	광주지방법원 목포지원 등기과	8	2001년6월26일 제32721호 분할로 인하여	2001년7월25일 제38321호 해지

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 목포지원 등기과

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년04월16일 12시39분08초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 2011-1996-125001

[건물] 전라남도 목포시 상동 983-2

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
코리아신탁주식회사 (수탁자)	110111-2937831	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)	12

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

- 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 : 1743-6581-7673-8591

토지 대장

고유번호	4611015800-10983-0002			도면번호	70	발급번호	202546110-00227-3194	
토지소재	전라남도 목포시 상동			장 번호	4-1	처리시각	14시 25분 28초	
지 번	983-2	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원	
토지표시				소유자				
지 목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소			
			변동원인		성명 또는 명칭	등록번호		
(08) 대	*348.6*	(62) 1996년 01월 22일 구획정리완료	1996년 01월 09일					
			(08)환지	목포시	3611			
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	1996년 02월 05일					
			(09)축타등기	목포시	3611			
		--- 이하 여백 ---	1996년 06월 01일		양동 120 유달파크 상가2호			
			(03)소유권이전	정순진	400829-1*****			
			1996년 08월 06일		951-6			
			(03)소유권이전	나성갑	591228-1*****			
등급수정 년 월 일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	1530000	1570000	1730000	1900000	2055000	1911000	1911000	
<p>토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2025년 4월 3일</p> <p style="text-align: right;">전라남도 목포시장인</p>								



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.

토지 대장

고유번호	4611015800-10983-0002			도면번호	70	발급번호	202546110-00227-3194	
토지소재	전라남도 목포시 상동			장 번호	4-2	처리시각	14시 25분 28초	
지 번	983-2	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성명 또는 명칭		등 록 번 호	
			1997년 09월 12일	983-2				
			(04)주소변경	나성갑		591228-1*****		
			1999년 05월 19일	명륜동 11-1				
			(03)소유권이전	주식회사보해상호신용금고		201111-0*****		
			2000년 06월 26일	신안군 임자면 진리 345				
			(03)소유권이전	오재남		560106-1*****		
			2001년 10월 30일	광주 북구 문흥동 995-2 호반아파트 102동 710호				
			(03)소유권이전	최현숙		651220-2*****		
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2025년 4월 3일								
								

전라남도 목포시장

◆ 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.

토지 대장

고유번호	4611015800-10983-0002			도면번호	70	발급번호	202546110-00227-3194	
토지소재	전라남도 목포시 상동			장 번호	4-3	처리시각	14시 25분 28초	
지 번	983-2	축 척	수치	비 고		발 급 자	인터넷민원	
토 지 표 시				소 유 자				
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호	
			2015년 08월 06일	광주광역시 동구 무등로 317-1(계림동)				
			(04)주소변경	최현숙		651220-2*****		
			2016년 10월 25일	광주광역시 광산구 풍영로145번길 15, 205동 2005호 (혹석동,수원2단지중흥에스-클래스)				
			(03)소유권이전	정영희		690315-2*****		
			2018년 09월 04일	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피앤에스타워)				
			(03)소유권이전	주식회사무궁화신탁		110111-2*****		
			2023년 11월 24일	광주광역시 광산구 무진대로231번길 13-5, 202호(우산동, 유로스주상복합빌딩)				
			(03)소유권이전	정영희		690315-2*****		
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2025년 4월 3일								
전라남도 목포시 								

◆ 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.

토지 대장

고유번호	4611015800-10983-0002			도면번호	70	발급번호	202546110-00227-3194	
토지소재	전라남도 목포시 상동			장 번호	4-4	처리시각	14시 25분 28초	
지 번	983-2	축 척	수치	비 고		발 급 자	인터넷민원	
토 지 표 시				소 유 자				
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호	
			2023년 11월 24일		서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)			
			(03)소유권이전		코리아신탁주식회사		110111-2*****	
					--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2025년 4월 3일								
								

전라남도 목포시장

◆ 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.



문서확인번호 : 1743-6582-5527-2768

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

건물ID	2120042990032539	고유번호	4611015800-1-09830002	명칭	호수/가구수/세대수 0호/9가구/0세대		
대지위치	전라남도 목포시 상동		지번	983-2	도로명주소 전라남도 목포시 신흥로 12 (상동)		
※대지면적	348.6㎡	연면적	2,642.98㎡	※지역	일반상업지역	※구역	지구단위계획구역
건축면적	274.3㎡	용적률 산정용 연면적	2,420.02㎡	주구조	철근콘크리트조	주용도	근린생활시설, 단독주택, 위락시설
※건폐율	78.69%	※용적률	694.21%	높이	30.7m	지붕	슬라브
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	부속건축물	동 ㎡
							㎡

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	지1층	철근콘크리트조	유흥주점	172.64	코리아신택주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)	1/1	2023.11.24.
주1	지1층	철근콘크리트조	주차장	50.32	110111-2*****			소유권이전
주1	1층	철근콘크리트조	게임제공업소	220.08				
주1	1층	철근콘크리트조	주차장	50.32		- 이하어백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 03일



담당자: 건축행정과
전 화: 061-270-8786

전라남도 목포시장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

문서확인번호 : 1743-6582-5527-2768

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

대지위치	전라남도 목포시 상동	명칭	호수/가구수/세대수	0호/9가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	전라남도 목포시 신흥로 12 (상동)	
983-2		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기
건축주	나성갑	591228-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대	허가일
설계자	플러스 건축사 오병돈		자주식	대 m ²	1대 11.5m ²	대 m ²		※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일
공사감리자	플러스 건축사 오병돈		기계식	19대 352.24m ²	대 m ²	대 m ²	대	형식 오수정화조	지상 개 m ²	1996.8.27.
공사시공자 (현장관리인)	다산종합건설(주)		전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량 400인용	지하 개 m ²	1996.9.11.
										사용승인일
										1997.8.25.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			적용					
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m			
			기초형식: [] 지내력기초(t/m ²)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
1997.8.25	1997.08.25. 소유자등록(사용승인 328호)		2000.10.25	2000.10.23. 2층 소매점 84.615m ² 를 유흥주점으로 기재신청.(민원 1176호)	
2000.7.4	2000.07.03. 5층 사무실 223.98m ² . 6층 사무실 223.98m ² 를 다가구주택으로 기재신청.(민원 694호)		2000.11.13	2000.11.11. 2층 소매점 41.30m ² 를 유흥주점으로 기재신청.(민원 1253호)	
2000.10.16	2000.10.14. 2층 소매점 98.065m ² 를 유흥주점으로 기재신청.(민원 1159호)		2002.4.12	2002.04.11. 지하1층 휴게음식점 172.64m ² 를 유흥주점으로	

※ 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 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042990032539	고유번호	4611015800-1-09830002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/9가구/0세대
대지위치	전라남도 목포시 상동		지번	983-2	도로명주소 전라남도 목포시 신흥로 12 (상동)	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트조	유흥주점	223.98	주1	9층	철근콘크리트조	일반음식점	98.62
주1	2층	철근콘크리트조	주차장	50.32			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트조	예.체능계학원	223.98					
주1	3층	철근콘크리트조	주차장	50.32					
주1	4층	철근콘크리트조	비디오감상실	223.98					
주1	4층	철근콘크리트조	주차장	50.32					
주1	5층	철근콘크리트조	다가구주택	223.98					
주1	5층	철근콘크리트조	주차장	50.32					
주1	6층	철근콘크리트조	다가구주택	223.98					
주1	6층	철근콘크리트조	주차장	50.32					
주1	7층	철근콘크리트조	체력단련장	274.3					
주1	8층	철근콘크리트조	일반음식점	274.3					
주1	9층	철근콘크리트조	주택	130.9					

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042990032539	고유번호	4611015800-1-09830002	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	전라남도 목포시 상동	지번	983-2	도로명주소	0호/9가구/0세대 전라남도 목포시 신흥로 12 (상동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2002.4.12	로 용도변경.(용도9호)		
2002.7.9	2002.07.09. 4층 체육도장 223.98㎡를 비디오감상실로 기재변경.(민원 17299호)		
2004.7.6	2004.07.05. 1층 소매점 220.08㎡를 게임제공업소로 기재변경.(민원1 9388호)		
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설 계 여부 기재 - 이하여백 -		

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆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.