

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명: 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제101호

의뢰인: 서신신용협동조합 이사장

감정평가서 번호 대한 제180810-23-0008호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가 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.

전북지사 : 전라북도 익산시 동서로 28 2층
TEL : (063)841-7855 FAX : (063)842-7855
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

전북지사 이사장 이 영 복



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

[부동산]감정평가표

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

감정평가사

(주)대한감정평가법인
전북지사장

양은지

이영복 (서명 또는 인)



감정평가액 이억사천만원정 (₩240,000,000.-)

의뢰인

서신신용협동조합 이사장

감정평가목적

신탁처분 및 공매

채무자

-

제출처

서신신용협동조합

소유자
(대상업체명)

대한토지신탁(주)

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목록표시
근거

등기사항전부증명서

기준시점

조사기간
2018.08.06~
2018.08.07

작성일

2018.08.08

2018.08.07

공부(의뢰)

사정

감정평가액

감

종류

면적(㎡)
또는 수량

종류

면적(㎡)
또는 수량

단가(원/㎡)

금액(원)

정

구분건물

1개호

구분건물

1개호

-

240,000,000

평

이

하

여

백

가

내

용

합계

₩240,000,000.-

심사
확인

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

심사자
감정평가사

이영선



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 “해성중고등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)에 대한 서신신용협동조합의 신탁처분 및 공매 목적의 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

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

3. 대상물건의 개요



구 분	기호(가)			
소 재 지	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339			
건물명 및 층·호수	노블28 제1,2층 제101호			
용도지역	생산녹지지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	84.7728	22.0459	106.8187	189.9666
전용률	약 79.4%			
주용도	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)			
사용승인일	2017.05.23			
주변상황 등	근교농촌지대			
공동주택 공시가격	(2018.01.01 기준일)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 08월 07일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2018년 08월 07일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고사항

대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- (2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 아파트는 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 단지 정보

단지명	총세대수	총동수	사용승인일자	난 방	층 수	연면적(㎡)
노블28	28	1개동	2017.05.23	개별난방	지상4층	2,990.821

▶ 주위환경

교통정보	노선버스정류장 도보 5분 내외 등
편의시설	-
교육환경	해성중고등학교 등
공원/녹지	삼천체육소공원 등

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
					사용승인일		
A	중인동 816	중인동연립주택 숲안애 제102동 제1층 제104호	자연 녹지	84.6775	2017.12.05	230,000,000	2,716,108
					2016.12.14		
	대상물건 남서측 인근에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 단지외부요인(접근성 등)에서 우세합니다.						
B	삼천동2가 532 외	트윈케슬 제2동 제1층 제102호	생산 녹지	143.52	2018.04.17	413,364,860	2,880,190
					2018.02.26		
	대상물건 남측 인근에 소재하는 거래사례로서, 대상물건과 대체로 유사합니다.						

나. 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
						사용승인일		
C	중인동 801-1	중인마이빌 제101동 제103호	자연 녹지	68.04	경매	2017.06.23	153,000,000	2,248,677
						2016.09.30		
						대상물건 남서측 인근에 소재하는 평가사례로서, 대상물건이 단지외부요인(접근성 등)에 서 우세합니다.		
D	삼천동2가 532 외	트윈케슬 제2동 제1층 제103호	생산 녹지	142.62	담보	2018.03.16	389,000,000	2,727,528
						2018.02.26		
						대상물건 남측 인근에 소재하는 평가사례로서, 대상물건과 대체로 유사하며, 평가목적에 차이가 있습니다.		

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

대 상 물 건 가 치 수 준

인근 유사 규모 연립주택 : 전유기준 2,800,000원/㎡원 내외

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 경매 낙찰가율

전북 전주시 완산구 2017년 08월 ~ 2018년 07월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택 	4,591,826,750	4,117,388,000	89.7 %	35	16	45.7 %
 집합건물 	19,934,600,000	16,767,171,835	84.1 %	334	139	41.6 %
다세대	1,159,600,000	900,973,700	77.7 %	47	16	34 %
아파트	16,358,500,000	14,017,258,135	85.7 %	234	107	45.7 %
연립	2,369,000,000	1,807,240,000	76.3 %	36	14	38.9 %
오피스텔	47,500,000	41,700,000	87.8 %	7	2	28.6 %
주상복합(주거)	0	0	0 %	10	0	0 %
 상가 	27,817,342,500	17,876,667,089	64.3 %	67	19	28.4 %
 특수부동산 	15,050,647,590	10,003,779,100	66.5 %	16	7	43.8 %
 토지 	4,539,978,990	3,560,972,700	78.4 %	82	37	45.1 %
 기타토지 	70,919,600	69,145,000	97.5 %	5	3	60 %
합 계	72,005,315,430	52,395,123,724	72.8 %	539	221	41 %

<최근 1년간 전라북도 전주시 완산구 용도별 평균 낙찰율(출처:인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 감정평가액의 결정

1) 비교사례의 선정 [거래사례(A)]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
중인동 816	중인동연립주택 췌안애 제102동 제1층 제104호	자연 녹지	84.6775	2017.12.05	230,000,000	2,716,188
				2016.12.14		

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 것으로, 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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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

② 시점수정치 산정

ㄱ. 월별 연립다세대 매매가격지수 (전라북도)

구 분	2017년 12월	~	2018년 07월
매매가격지수	100	~	99.3

ㄴ. 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
전라북도 (2017.12.05 ~ 2018.08.07)	0.99300	$99.3/100 = 0.99300$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

구 분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.05	대상물건이 접근성 등에서 우세합니다
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	1.00	유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.050	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	2,716,108	1.00	0.99300	1.00	1.050	2,831,950	84.7728	240,072,331	240,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가에세 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소 재 지	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	삼천동2가 339	노블28 제1,2층 제101호	84.7728	189.9666	240,000,000 (약 2,831,097)
합 계					₩240,000,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2018-08-07>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가	339 노블28	공동주택 (도시형 생활주택 -단지형 연립 주택)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 경사지붕 4층			
	[도로명 주소]						
	전라북도			1층	818.2863		
	전주시			2층	692.151		
	완산구			3층	818.2863		
	계룡산길 71			4층	647.6974		
			부속건물 부대시설 (경비실)	1층	14.4		
1	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가	339	대	생산녹지지역	5,319		
가			(내) 철근콘크리트 구조 제1,2층 제101호				
			1층	41.2834	84.7728	240,000,000	비준가액
			2층	43.4894			(공용면적 포함)
				189.9666			
			1소유권대지권	5,319 X ---	189.9666		
				5,319			
합 계						₩240,000,000.-	
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

대상물건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 “해성중고등학교” 동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 단독주택, 농경지, 연립주택, 소규모상가 등이 소재하는 근교 농촌지대로서, 제반 주위환경은 무난한편입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 지상4층 중 제1,2층 제101호로서,

외벽 : 스타코 등 마감.

내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감.

바닥 : 장판 및 타일 등 마감,

창호 : 새시 창호로 시공되었습니다.

2) 이용상태

도시형생활주택(단지형연립주택 - 방3, 주방, 거실, 현관, 화장실 등)으로 이용중입니다.

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 | |

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 현황 “도시형생활주택(단지형연립주택) 건부지”로 이용중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 북서측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로와 접합니다.

7. 토지이용계획 등

생산녹지지역, 상대보호구역(해성중고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

8. 임대관계 및 기타

1) 임대관계

미상입니다.

2) 기타

해당사항 없습니다.

항 공 위 치 도

소 재 지

전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제101호

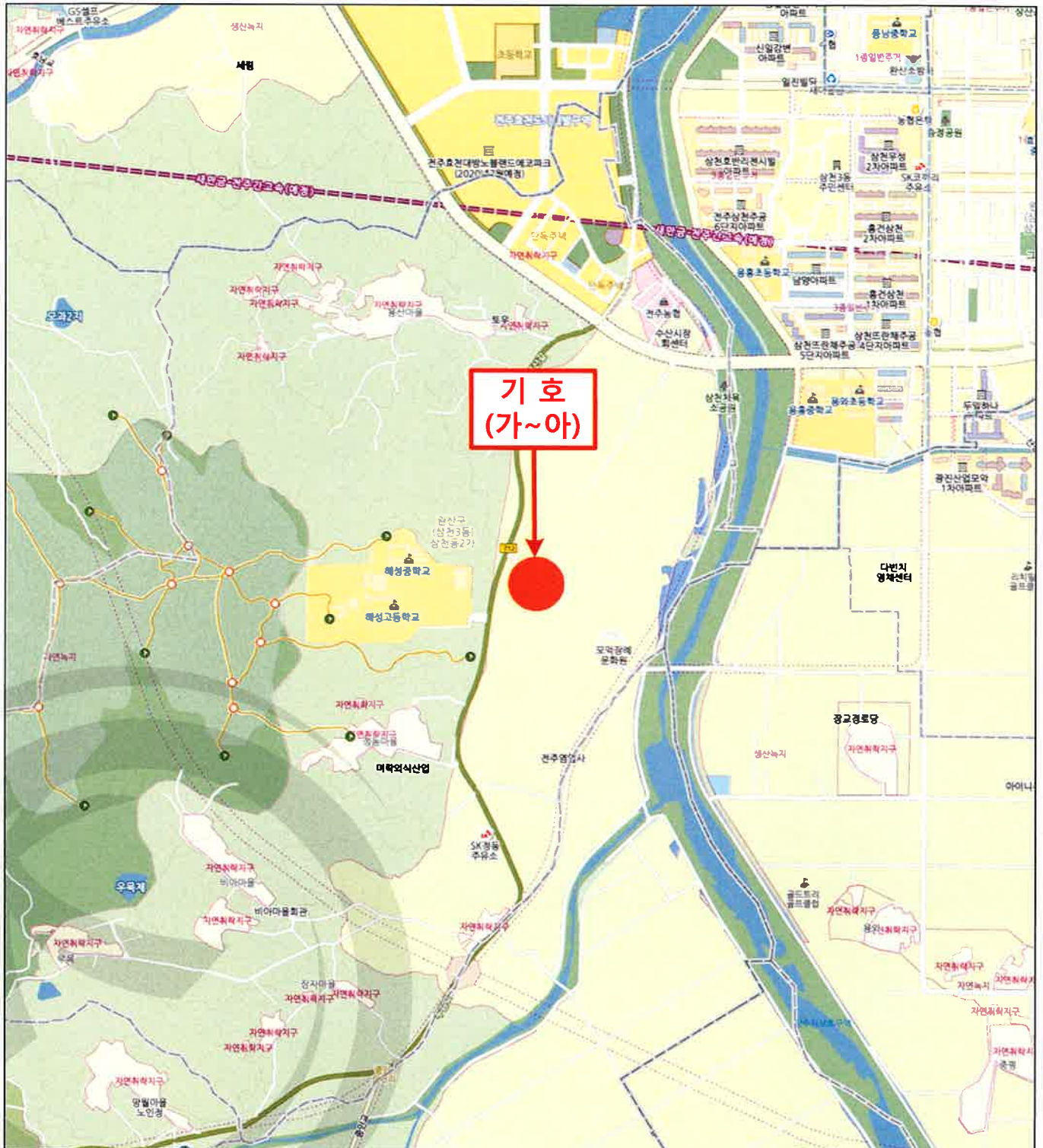


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있음 (주)대한감정평가법인 KOREA APPRAISAL CO., LTD.

광역위치도

소재지

전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제101호

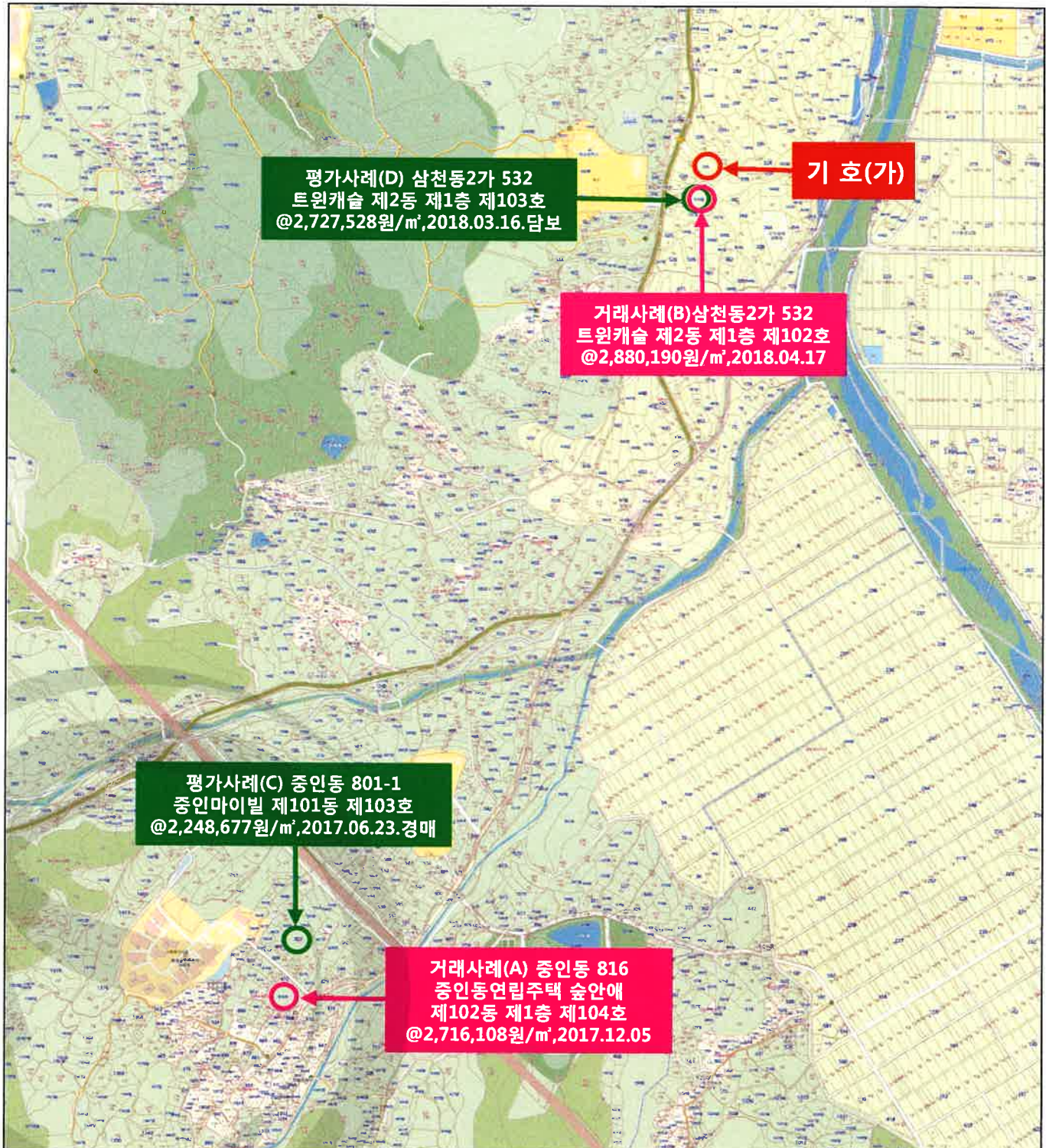


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있음
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

상 세 위 치 도

소 재 지

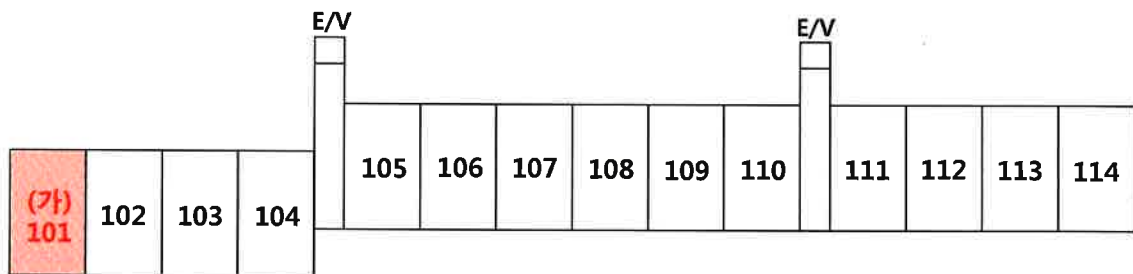
전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제101호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

호 별 배 치 도

Non Scale

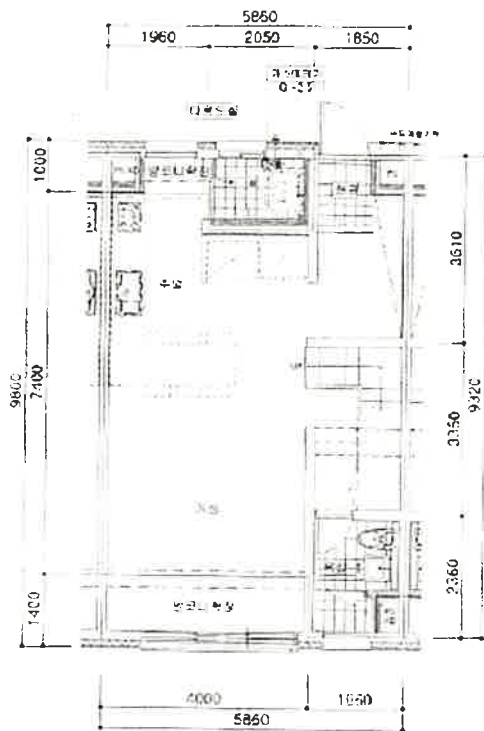


전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28
(가) 제1,2층 제101호

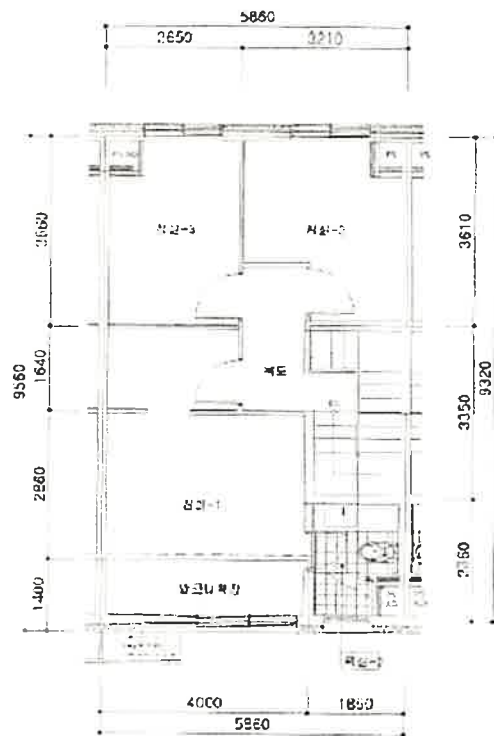


호별배치도 및 내부구조도

Non Scale



- 하부 -



- 상부 -

(가) 제101호



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

(주)대한감정평가법인

수 신 : 서신신용협동조합 이사장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2018.08.01자 귀 제 『402-82-08558』 호로 의뢰하신 『전라북도
전주시 완산구 삼천동2가 339 노블 28 제1,2층 제101호』에 대한 감정평가 결과를 붙임과
같이 회보합니다.

붙임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 전북지사장

담당부서 :

감정서번호 : 180810-23-0008

(우)54653 전라북도 익산시 동서로 28 2층

전화 : (063)841-7855

담당 : 양은지 감정평가사

시행일자 : 2018.08.08

전송 : (063)842-7855

담당자 :

<http://www.kosal.co.kr>

daehan23@kapaland.co.kr



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

수수료 청구서

감정평가서번호 : 180810-23-0008

서신신용협동조합 이사장 귀하

오십만오백원정 (₩500,500.-)

2018.08.01자 귀 제 『402-82-08558』 호로 의뢰하신 『전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블 28 제1,2층 제101호』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에
관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		367,200	
여	비	85,000	
토 지 조 사 비		—	
실 물 건 조 사 비		3,000	● 평 가 수 수 료 ●
공 부 발 급 비		—	
비 기 타 실 비		—	
특 별 용 역 비		—	
소	계	88,000.-	
합	계	455,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		45,500.-	
총	계	500,500.-	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		₩500,500.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 394-85-00300

◆ 계 좌 번 호 ◆

◆ 신용협동조합 : 131-018-562719 ((주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 전북지사장

(TEL. : (063)841-7855 FAX. : (063)842-7855)



문서확인번호: 1533-8879-0499-0227



발급번호 : 201845111001205577

발행매수 : 1/2

발급일 : 2018/ 08/ 10

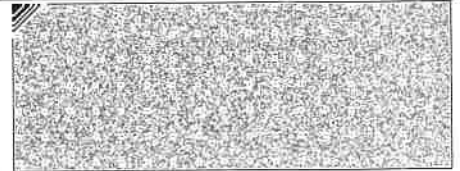
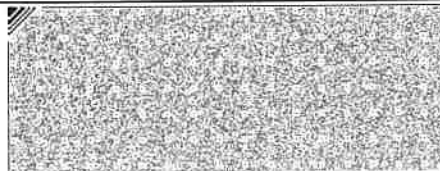
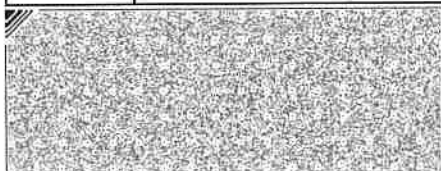
토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	대한감정평가법인	주소	전라북도 익산시 선화로3길 40, 2층 (주)대한감정평가법인전북지사		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가		339	대	5,319.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(해성중고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의 [이하공란]				

발급번호 : 201845111001205577

발행매수 : 2/2

발급일 : 2018/ 08/ 10

유의사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2101-2017-005216

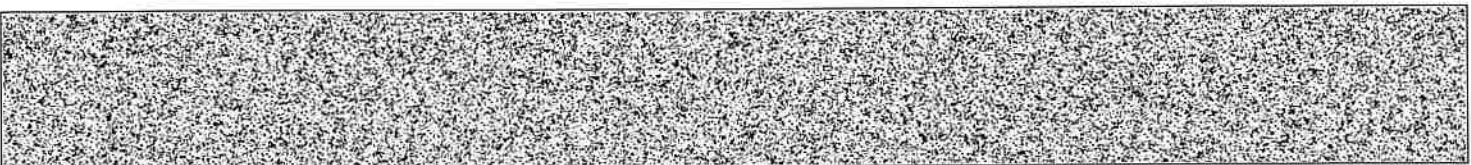


[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월26일	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 [도로명주소] 전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 4층 공동주택 (도시형생활주택-단지형연 립주택) 1층 818.2863㎡ 2층 692.151㎡ 3층 818.2863㎡ 4층 647.6974㎡ 부속건물 1층 부대시설(경비실) 14.4㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339	대	5319㎡	2017년5월26일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월26일	제1,2층 제101호	철근콘크리트구조 1층 41.2834㎡ 2층 43.4894㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 2102012100120808101017010100D0052656H2311656001112

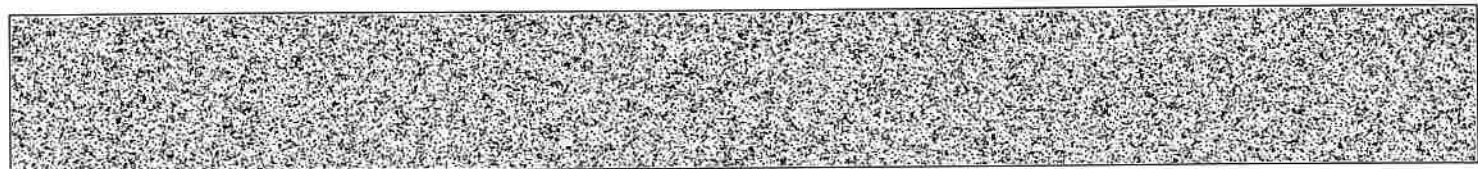
발급확인번호 AAXH-GWLS-2167

발행일 2018/08/10

[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제101호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	5319분의 189.9666	2017년5월25일 대지권 2017년5월26일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년5월26일 제53964호		소유자 상병전 640901-***** 전라북도 전주시 완산구 죽고개로 398-11, 비동 601호 (효자동2가, 남양무궁화아파트)
2	소유권이전	2017년5월26일 제53965호	2017년5월25일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워) 신탁 신탁원부 제2017-1440호
3	소유권이전	2017년5월31일 제55238호	2017년5월30일 신탁재산의귀속	소유자 상병전 640901-***** 전라북도 전주시 완산구 죽고개로 398-11, 비동 601호 (효자동2가, 남양무궁화아파트) 2번 신탁등기말소 원인 신탁재산의 귀속
4	소유권이전	2017년5월31일 제55239호	2017년1월10일 매매	소유자 유정수 680108-***** 전라북도 전주시 완산구 공북로 42 (태평동)
5	소유권이전	2017년5월31일 제55241호	2017년5월30일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 신탁 신탁원부 제2017-1469호



[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제101호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 전주지방법원 전주등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2018년 8월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

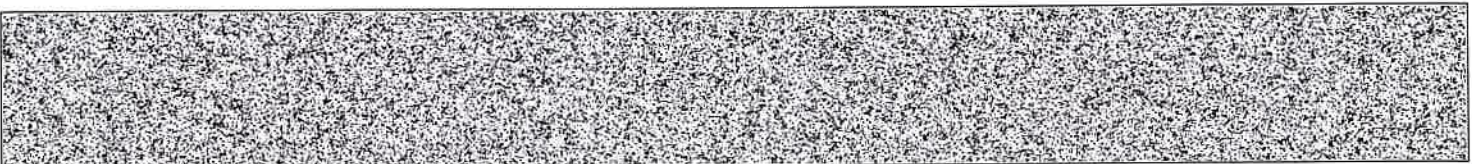
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 2102012100120808101017010100D0052656H2331656001112

발급확인번호 AAXH-GWLS-2167

발행일 2018/08/10

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 2101-2017-005216

[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제101호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)	5

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.

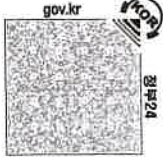
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

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.

집합건축물대장(표제부, 갑)

고유번호 4511113800-3-03390000 민원24접수번호 20180810 - 26972842 명칭 노들28 호수/가구수/세대수 0호/0가구/28세대



대지위치	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가		지번	339	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	
※대지면적	5,319㎡	연면적	2,990.821㎡	※지역	생신녹지지역	※지구	※구역
건축면적	1,000.3245㎡	용적률 산정용 연면적	2,990.821㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공공주택(도시형생활주택-단지형연립주택)
※건폐율	18.81%	※용적률	56.23%	높이	14.5m	지붕	(철근)콘크리트경사지붕
※조경면적	㎡	※공개공지/공간면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황				건축물 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	818.2863			
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	692.151			
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	818.2863			
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	647.6974			
부1	1층	철근콘크리트구조	부대시설(경비실)	14.4			
		- 이하 여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

전주시완산구청장

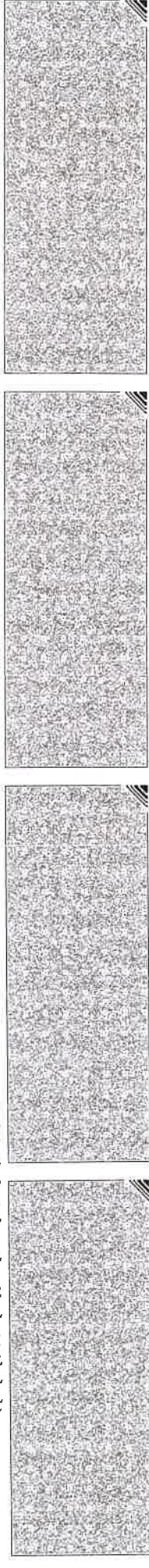


담당자: 건축과
전 화: 063 - 220 - 5471

발급일: 2018년 08월 10일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

297mmX210mm[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.

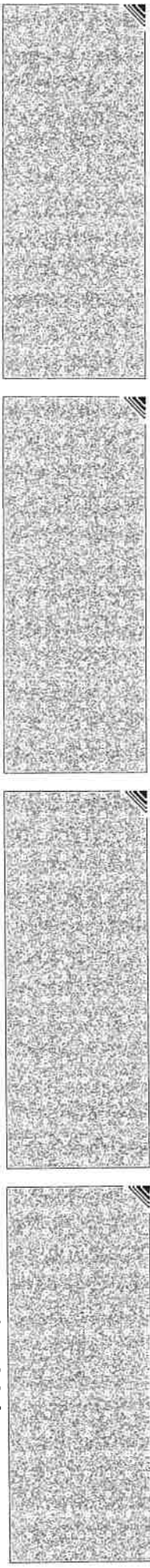
문서확인번호 1533-8882-1494-9768		민원24접수번호 20180810 - 26972842		명칭		노블28 호수/가구수/세대수 0호/0가구/28세대	
고유번호 4511113800-3-03390000		20180810 - 26972842		도로명주소		전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	
대지위치 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가		지번		339 도로명주소		전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	허가일	
건축주	상병전	19640901*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	2016.05.10
								대	
설계자	조창호 (유)건축사사무소 이상건축	전라북도-건축사사무소 -102						※하수처리시설	2016.05.26
공사감리자	김용만 코어엔조건축사사무소	전라북도-건축사사무소 -249	지주식	대	35 대	대		형식	2017.05.23
공사시공자 (현장관리인)	유한회사성경종합건설 유한회사성경종합건설	전라북도-건축공사업 -14-0297	기계식	대	412.5 m ²	대		수량	
			대	m ²	대	m ²	대	용량	인용
※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수		등급		※녹색건축 인증		등급	
에너지절감률(또는 1차에너지 소요량)		%(kw/h)		인증점수		점		인증점수	
유효기간:		점		유효기간:		유효기간:		도로명	

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형		특수구조 건축물 유형	
지하수위	G.L	m	기초형식	파일기초	설계지내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법
변동사항			변동내용 및 원인			
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항

2017.05.23	신규작성(신축)	, 536-5번지 → 삼천동2가 339번지로 토지합병)				그 밖의 기재사항
2017.05.24	표시정정(건축과-11131호에 의거 101호~114호 1층 43.48 94㎡ → 2층 43.4894㎡로 201호~214호 3층 43.4894㎡ → 4층 43.4894㎡로 총명칭 표시정정)	-- 이하여백 --				
2017.05.25	토지합병(민원봉사실-9585호에 의거 삼천동2가 339, 340					

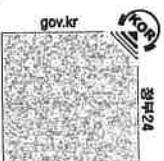
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.



◆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.

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



고유번호	451113800-3-03390000	민원24접수번호	20180810 - 26972842	명칭	노블28	호명칭	101
대지위치	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가	지번	339	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71		

전 유 부 분				소 유 자 현 황			
구분	종별	※구조	용도	성명(명칭)		주소	소유권 지분
				주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주요특정사항 (부동산등기용등록번호)		
주	1층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	41.2834	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아venta워)	1/1
주	2층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	43.4894	110111-1*****		소유권이전
공 용 부 분				- 이하여백 -			
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀	15.4318			
주	각층	철근콘크리트구조	벽체(1-2층)	6.0975			
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.5166			
		- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2018년 08월 10일

담당자: 건축과
전 화: 063 - 220 - 5471

전주시 완산구청장



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mmX210mm [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.

문서화인번후 1533-8884-6541-3502

(2쪽 중 제2쪽)

[illegible]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서조회확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

또한 문서하단의 바코드로도 조회확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



담보물건조사서

COLLATERAL REPORT

건 명: 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제101호 아파트

의뢰인: 서신신용협동조합장

관 리 번 호 | 대한 제190823-23-9003-02호

이 조사서는 조사 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나
타인(조사의뢰인 또는 담보물건조사 시 확인은행 이외의 자)
이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개삭, 전제할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

전북지사 : 전라북도 익산시 동서로 28 2층
TEL : (063)841-7855 FAX : (063)842-7855
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

전북지사 지사장 이 영 복



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

공동주택 가격자문 의견서

관리번호 : 대한 제190823-23-9003-02호

(주) 대한 감정평가법인



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

관리번호 : 대한 제190823-23-9003-02호

I. 물건개요			
의뢰인	서신신용협동조합	채무자	상병전
표시근거	등기사항전부증명서	소유자	대한토지신탁(주)
II. 물건현황			
물건 소재지	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제101호		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕	사용승인일자	2017.05.23
용도	공동주택		
전유면적	1층 41.2834㎡ 2층 43.4894㎡	공용면적	21.5279㎡
대지권면적	189.9642㎡	층수	지상4층 중 1,2층
III. 주거여건			
교통시설	본건까지 차량 접근이 가능하며 근거리에 노선 버스정류장이 소재함		
가로상태	남측으로 노폭 약4M, 북서측으로 노폭 약4M 내외의 포장도로에 접함		
교육시설	전주해성고등학교, 해성중학교 등		
편의시설	모악장례문화원, 삼천3동주민센터 등		
기 타	-		
IV. 자문가격			
담보자문가격	240,000,000원	가격기준일자	2019.08.26
V. 기타특기사항			
본건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 "전주해성고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택, 아파트 및 근린상가 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.			
<div style="text-align: center;"> 2019년 08월 26일 (주)대한감정평가법인 전북지사 </div>			



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명: 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제111호

의뢰인: 서신신용협동조합 이사장

감정평가서 번호 대한 제180810-23-0013호



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.

전북지사 : 전라북도 익산시 동서로 28 2층
TEL : (063)841-7855 FAX : (063)842-7855
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

전북지사 이사장 이 영



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

[부동산]감정평가표

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

감정평가사

(주)대한감정평가법인
전북지사장

장은지
이영복 (서명 또는 인)



감정평가액	이억사천만원정 (₩240,000,000.-)				
의뢰인	서신신용협동조합 이사장	감정평가목적	신탁처분 및 공매		
채무자	-	제출처	서신신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치 감정평가조건	시장가치		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2018.08.07	2018.08.06~ 2018.08.07	2018.08.08	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡) 금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	- 240,000,000
		이	하	여	백
	합계				₩240,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.				
	심사자 감정평가사	이영선 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 “해성중고등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)에 대한 서신신용협동조합의 신탁처분 및 공매 목적의 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

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

3. 대상물건의 개요



구 분	기호(가)			
소 재 지	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339			
건물명 및 층·호수	노블28 제1,2층 제111호			
용도지역	생산녹지지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	84.7728	22.0421	106.8149	189.9642
전용률	약 79.4%			
주용도	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)			
사용승인일	2017.05.23			
주변상황 등	근교농촌지대			
공동주택 공시가격	- (2018.01.01 기준일)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 08월 07일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2018년 08월 07일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고사항

대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- (2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 아파트는 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 단지 정보						
단지명	총세대수	총동수	사용승인일자	난 방	층 수	연면적(㎡)
노블28	28	1개동	2017.05.23	개별난방	지상4층	2,990.821
▶ 주위환경						
교통정보	노선버스정류장 도보 5분 내외 등					
편의시설	-					
교육환경	해성중고등학교 등					
공원/녹지	삼천체육소공원 등					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
					사용승인일		
A	중인동 816	중인동연립주택 숲안에 제102동 제1층 제104호	자연 녹지	84.6775	2017.12.05	230,000,000	2,716,108
					2016.12.14		
	☞ 대상물건 남서측 인근에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 단지외부요인(접근성 등)에서 우세합니다.						
B	삼천동2가 532 외	트윈케슬 제2동 제1층 제102호	생산 녹지	143.52	2018.04.17	413,364,860	2,880,190
					2018.02.26		
☞ 대상물건 남측 인근에 소재하는 거래사례로서, 대상물건과 대체로 유사합니다.							

나. 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
						사용승인일		
C	중인동 801-1	중인마이빌 제101동 제103호	자연 녹지	68.04	경매	2017.06.23	153,000,000	2,248,677
						2016.09.30		
						대상물건 남서측 인근에 소재하는 평가사례로서, 대상물건이 단지외부요인(접근성 등)에 서 우세합니다.		
D	삼천동2가 532 외	트윈케슬 제2동 제1층 제103호	생산 녹지	142.62	담보	2018.03.16	389,000,000	2,727,528
						2018.02.26		
						대상물건 남측 인근에 소재하는 평가사례로서, 대상물건과 대체로 유사하며, 평가목적에 차이가 있습니다.		













다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

대 상 물 건 가 치 수 준

인근 유사 규모 연립주택 : 전유기준 2,800,000원/㎡원 내외

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 경매 낙찰가율

전북 전주시 완산구 2017년 08월 ~ 2018년 07월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택 	4,591,826,750	4,117,388,000	89.7 %	35	16	45.7 %
 집합건물 	19,934,600,000	16,767,171,835	84.1 %	334	139	41.6 %
다세대	1,159,600,000	900,973,700	77.7 %	47	16	34 %
아파트	16,358,500,000	14,017,258,135	85.7 %	234	107	45.7 %
연립	2,369,000,000	1,807,240,000	76.3 %	36	14	38.9 %
오피스텔	47,500,000	41,700,000	87.8 %	7	2	28.6 %
주상복합(주거)	0	0	0 %	10	0	0 %
 상가 	27,817,342,500	17,876,667,089	64.3 %	67	19	28.4 %
 특수부동산 	15,050,647,590	10,003,779,100	66.5 %	16	7	43.8 %
 토지 	4,539,978,990	3,560,972,700	78.4 %	82	37	45.1 %
 기타토지 	70,919,600	69,145,000	97.5 %	5	3	60 %
합 계	72,005,315,430	52,395,123,724	72.8 %	539	221	41 %

<최근 1년간 전라북도 전주시 완산구 용도별 평균 낙찰율(출처:인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 감정평가액의 결정

1) 비교사례의 선정 [거래사례(A)]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
중인동 816	중인동연립주택 숲안에 제102동 제1층 제104호	자연 녹지	84.6775	2017.12.05	230,000,000	2,716,188
				2016.12.14		

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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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

② 시점수정치 산정

ㄱ. 월별 연립다세대 매매가격지수 (전라북도)

구 분	2017년 12월	~	2018년 07월
매매가격지수	100	~	99.3

ㄴ. 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
전라북도 (2017.12.05 ~ 2018.08.07)	0.99300	$99.3/100 = 0.99300$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

구 분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.05	대상물건이 접근성 등에서 우세합니다
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	총별 효용	1.00	유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.050	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	2,716,108	1.00	0.99300	1.00	1.050	2,831,950	84.7728	240,072,331	240,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가에세 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소 재 지	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	삼천동2가 339	노블28 제1,2층 제111호	84.7728	189.9642	240,000,000 (약 2,831,097)
합 계					₩240,000,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2018-08-07>

Page : 1

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		
	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가	339 노블28	공동주택 (도시형 생활주택 -단지형 연립 주택)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 경사지붕 4층				
	[도로명 주소]							
	전라북도			1층	818.2863			
	전주시			2층	692.151			
	완산구			3층	818.2863			
	계룡산길 71			4층	647.6974			
			부속건물 부대시설 (경비실)	1층	14.4			
1	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가	339	대	생산녹지지역	5,319			
가			(내)	철근콘크리트 구조 제1,2층 제111호				
				1층	41.2834	84.7728	240,000,000	비준가액
				2층	43.4894			(공용면적 포함)
					189.9642			
			1소유권대지권	5,319 X —	189.9642			
				5,319				
합 계					₩240,000,000.-			



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

대상물건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 “해성중고등학교” 동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 단독주택, 농경지, 연립주택, 소규모상가 등이 소재하는 근교 농촌지대로서, 제반 주위환경은 무난한편입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 지상4층 중 제1,2층 제111호로서,

외벽 : 스타코 등 마감.

내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감.

바닥 : 장판 및 타일 등 마감,

창호 : 새시 창호로 시공되었습니다.

2) 이용상태

도시형생활주택(단지형연립주택 - 방3, 주방, 거실, 현관, 화장실 등)으로 이용중입니다.



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 | |

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 현황 “도시형생활주택(단지형연립주택) 건부지”로 이용중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 북서측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로와 접합니다.

7. 토지이용계획 등

생산녹지지역, 상대보호구역(해성중고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

8. 임대관계 및 기타

1) 임대관계

미상입니다.

2) 기타

해당사항 없습니다.

항 공 위 치 도

소 재 지

전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제111호

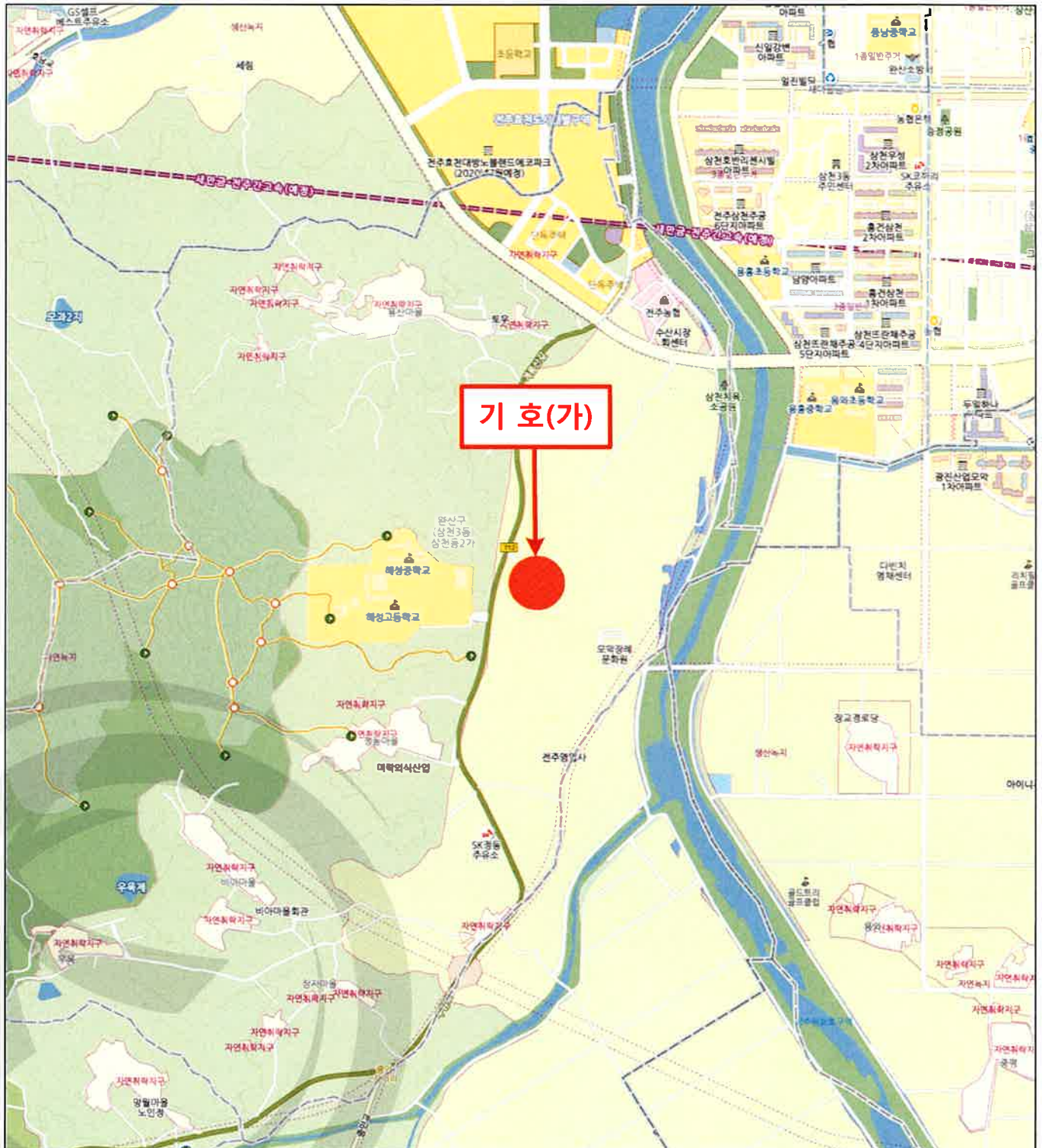


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

광역위치도

소재지

전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제111호

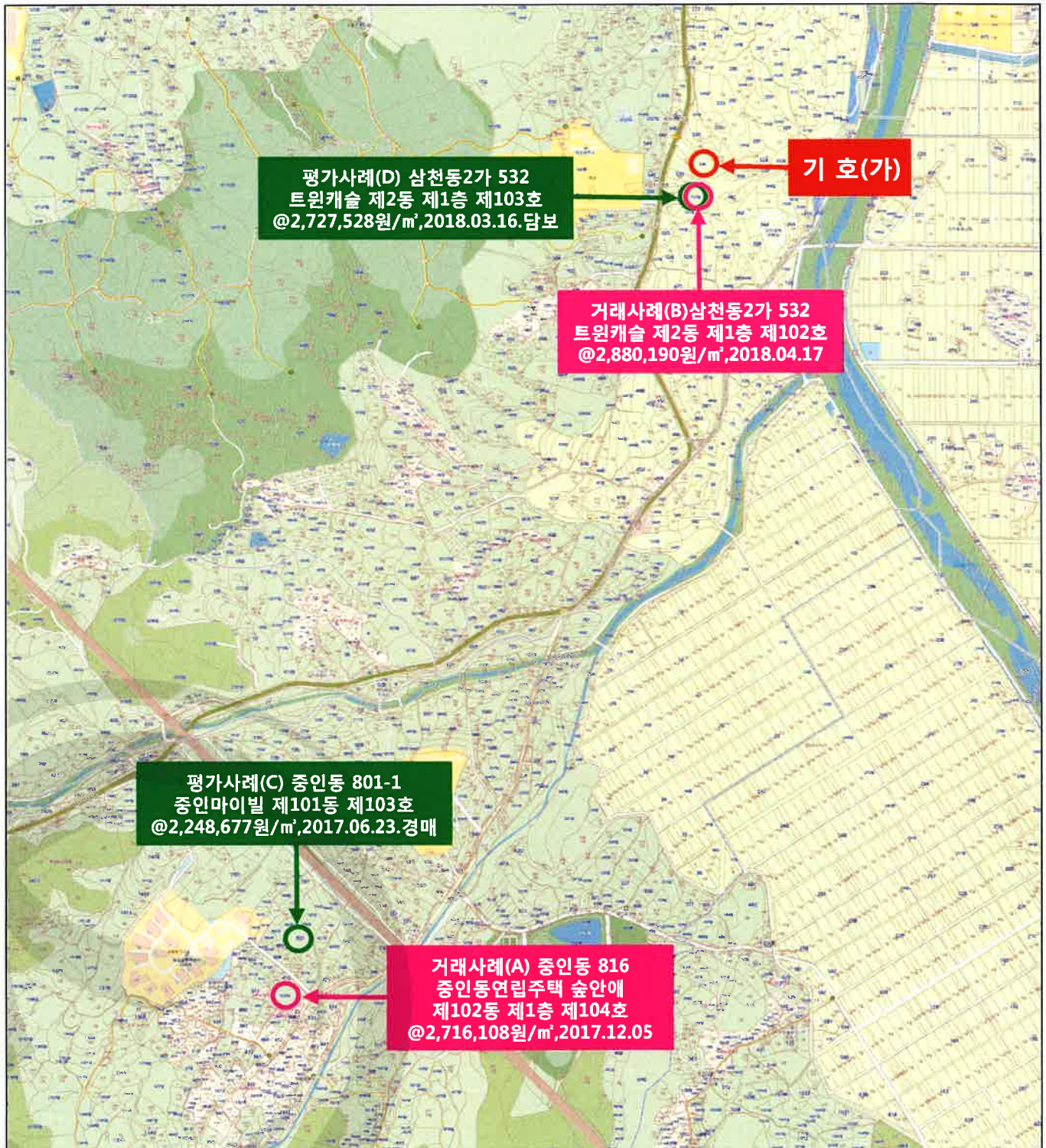


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

상 세 위 치 도

소 재 지

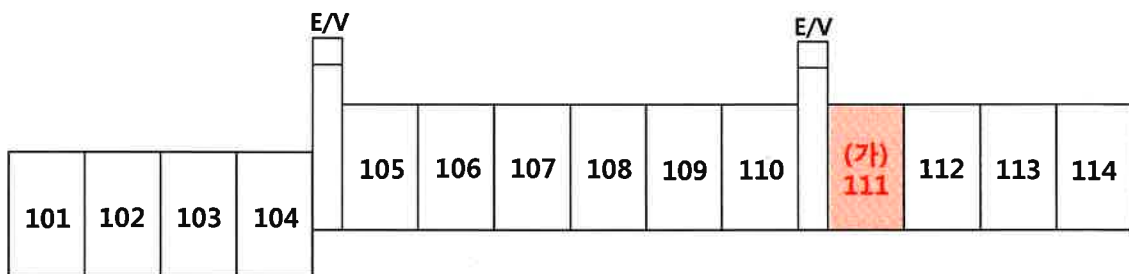
전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제111호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

호 별 배 치 도

Non Scale

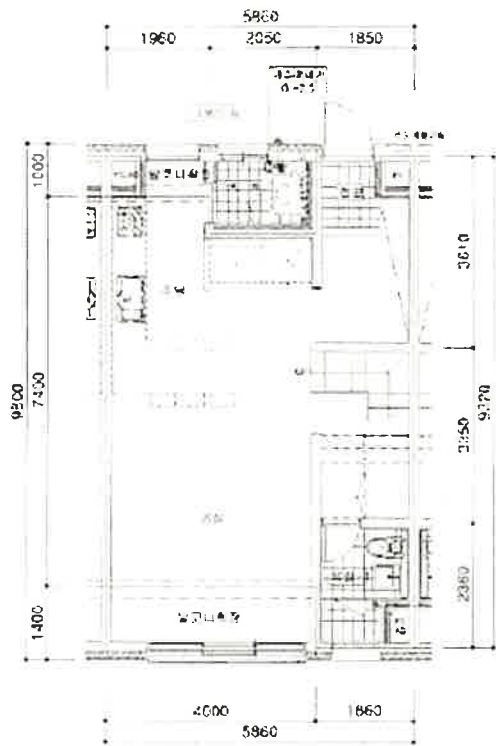


전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28

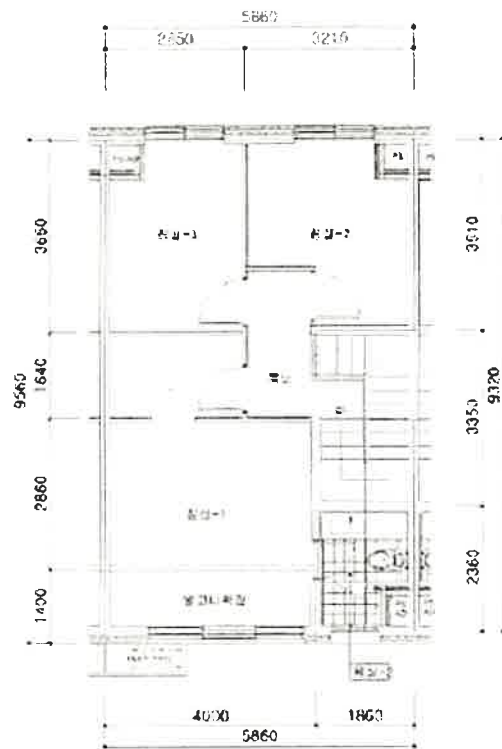
(가) 제1,2층 제111호

호별배치도 및 내부구조도

Non Scale



- 하부 -



- 상부 -

(가) 제111호

사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



(주)대한감정평가법인

수 신 : 서신신용협동조합 이사장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2018.08.01자 귀 제 『402-82-08558』 호로 의뢰하신 『전라북도
전주시 완산구 삼천동2가 339 노블 28 제1,2층 제111호』에 대한 감정평가 결과를 붙임과
같이 회보합니다.

붙임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 전북지사장

담당부서 :

감정서번호 : 180810-23-0013

(우)54653 전라북도 익산시 동서로 28 2층

전화 : (063)841-7855

담당 : 양은지 감정평가사

시행일자 : 2018.08.08

전송 : (063)842-7855

담당자 :

<http://www.kosal.co.kr>

daehan23@kapal and.co.kr



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

수수료 청구서

감정평가서번호 : 180810-23-0013

서신신용협동조합 이사장 귀하

사십만칠천원정 (₩407,000.-)

2018.08.01자 귀 제 『402-82-08558』 호로 의뢰하신 『전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블 28 제1,2층 제111호』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에
관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구 내역 -

과목	금액	비고
평가수수료	367,200	
여비	-	
토지조사비	-	
실물건조사비	3,000	● 평가수수료 ● $(200,000 + (190,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)) \times (240,000,000 / 240,000,000)$ = 367,200
공부발급비	-	
비기타실비	-	
특별용역비	-	
소계	3,000.-	
합계	370,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	37,000.-	
총계	407,000.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩407,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 394-85-00300

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신용협동조합 : 131-018-562719 (주)대한감정평가법인

(주)대한감정평가법인 전북지사장

(TEL. : (063)841-7855 FAX. : (063)842-7855)



문서확인번호: 1533-8901-9783-6432

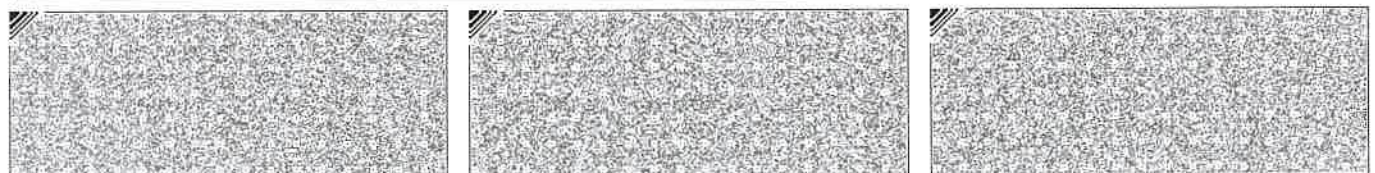


발급번호 : 201845111001205622

발행매수 : 1/2

발급일 : 2018/ 08/ 10

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	대한감정평가법인	주소	전라북도 익산시 전화로3길 40, 2층 (주)대한감정평가법인 전북지사		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가		339	대	5,319.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(해성중고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가 기재> 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의 [이하공란]				
				범례 <input checked="" type="checkbox"/> 생산녹지지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 법정동		
축척 1/2000 수입증지불이는곳				수수료 전자결제 민원		



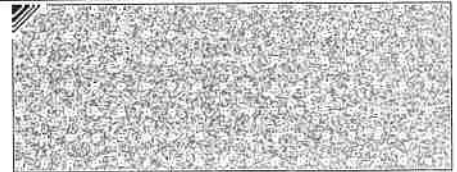
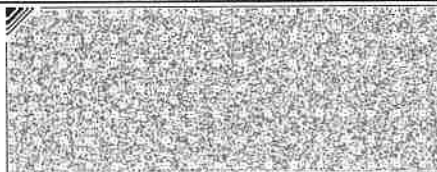
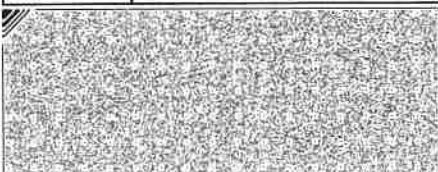
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 201845111001205622

발행매수 : 2/2

발급일 : 2018/ 08/ 10

유의사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2101-2017-005226

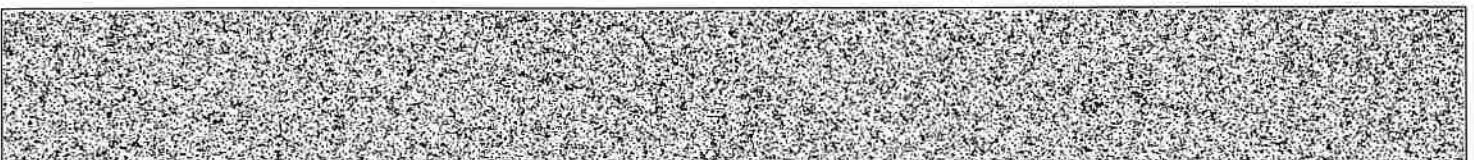


[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제111호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2017년5월26일	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 [도로명주소] 전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 4층 공동주택 (도시형생활주택-단지형연 립주택) 1층 818.2863㎡ 2층 692.151㎡ 3층 818.2863㎡ 4층 647.6974㎡ 부속건물 1층 부대시설(경비실) 14.4㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339		대	5319㎡	2017년5월26일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월26일	제1,2층 제111호	철근콘크리트구조 1층 41.2834㎡ 2층 43.4894㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 2102012100120808101017010100D0052703H2312647001112

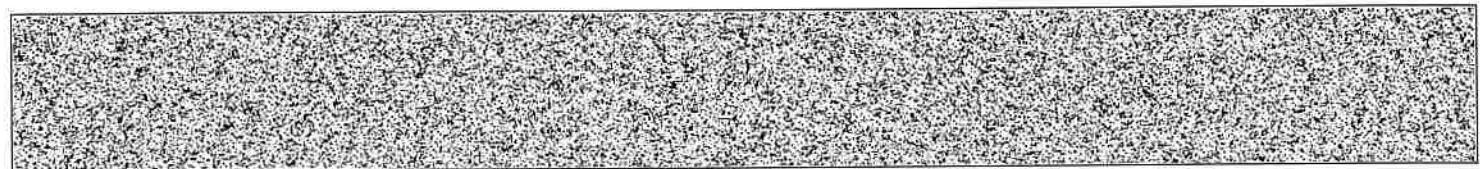
발급확인번호 AAXH-GXFB-2267

발행일 2018/08/10

[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제111호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	5319분의 189.9642	2017년5월25일 대지권 2017년5월26일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년5월26일 제53964호		소유자 상병전 640901-***** 전라북도 전주시 완산구 쑥고개로 398-11, 비동 601호 (효자동2가, 남양무궁화아파트)
2	소유권이전	2017년5월26일 제53965호	2017년5월25일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워) 신탁 신탁원부 제2017-1450호
3	소유권이전	2017년5월31일 제55238호	2017년5월30일 신탁재산의귀속	소유자 상병전 640901-***** 전라북도 전주시 완산구 쑥고개로 398-11, 비동 601호 (효자동2가, 남양무궁화아파트) 2번 신탁등기말소 원인 신탁재산의 귀속
4	소유권이전	2017년5월31일 제55250호	2016년6월15일 매매	소유자 유정수 680108-***** 전라북도 전주시 완산구 공북로 42 (태평동)
5	소유권이전	2017년5월31일 제55251호	2017년5월30일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 신탁 신탁원부 제2017-1474호



[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제111호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 전주지방법원 전주등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2018년 8월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

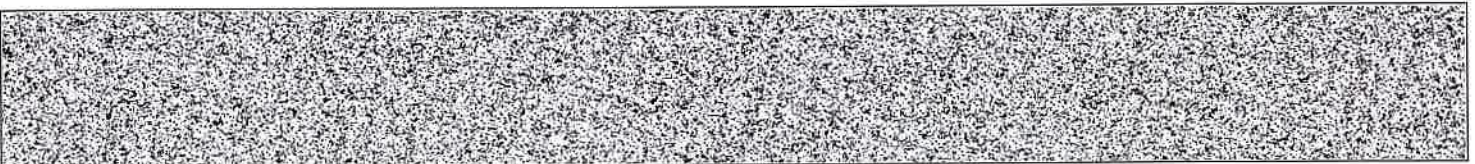
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 2102012100120808101017010100D0052703H2332647001112

발급확인번호 AAXH-GXFB-2267

발행일 2018/08/10

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 2101-2017-005226

[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제111호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)	5

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.

문서 확인번호 1533-8906-0316-1418

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



고유번호	4511113800-3-03390000	민원24접수번호	20180810 - 26990412	명칭	호수/가구수/세대수
					노블28 0호/071구/28세대
대지위치	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가	지번	339	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71
※대지면적	5,319㎡	연면적	2,990.821㎡	※지역	※지구
건축면적	1,000.3245㎡	용적률 산정용 연면적	2,990.821㎡	주구조	생산녹지지역
※건폐율	18.81%	※용적률	56.23%	높이	주용도
※조경면적	㎡	※공개공지/공간면적	㎡	※건축선 후퇴면적	14.5m
					지붕 (철근)콘크리트경사지붕
					※건축선 후퇴거리
					㎡

건축물 현황				건축물 현황			
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	818.2863			
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	692.151			
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	818.2863			
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	647.6974			
부1	1층	철근콘크리트구조	부대시설(경비실)	14.4			
		- 이하 여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2018년 08월 10일

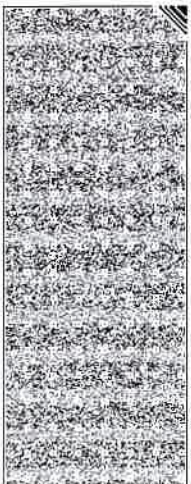
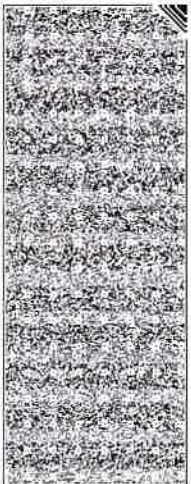
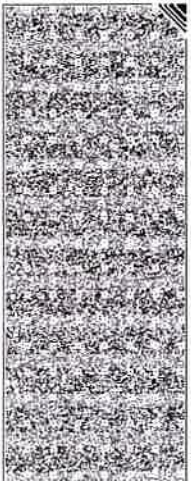
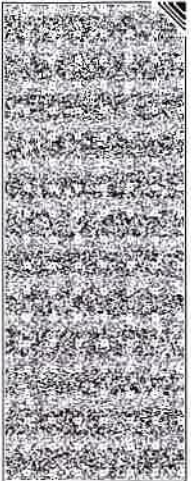
담당자: 건축과
전 화: 063 - 220 - 5471

전주시완산구청장



※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

297mmX210mm[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.

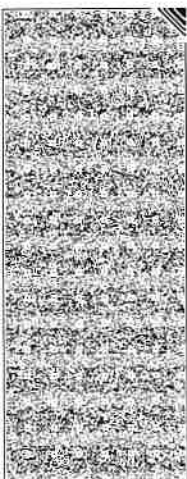
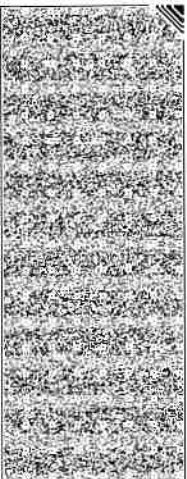
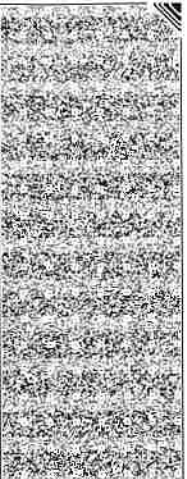
문서확인번호 1533-8906-0316-1418

고유번호 451113800-3-03390000 민원24접수번호 20180810 - 26990412 명칭 노블28 호수/가구수/세대수 0호/0가구/28세대

대지위치 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 지번 339 도로명주소 전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	허가일
			승용	비상용		2대	2016.05.10		
건축주	상병전	19640901*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	※하수처리시설	착공일
설계자	조창호 (유)건축사사무소 이상건축	전라북도-건축사사무소 -102						2대	2016.05.26
공사감리자	김용안 코어웍스건축사사무소	전라북도-건축사사무소 -249	지주식	대	35대	대	형식	하수종말처리장연결	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	유한회사성경중합건설 유한회사성경중합건설	전라북도-건축공사업 -14-0297	기계식	대	412.5㎡	대	용량		
※건축물 에너지효율등급 인증			※에너지성능지표(EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능건축물 인증		관련 주소
등급			등급		등급		등급		
에너지절감률(또는 1차에너지 소요량)			인증점수		점		인증점수		도로명
유효기간:			유효기간:		점		유효기간:		
내진설계 적용 여부			내진능력		특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형		도로명
지하수위			적용		기초형식		설계지내력(지내력기 초인 경우)		
G.L			m		파일기초		구조설계 해석법		도로명
변동일			변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		
2017.05.23			신규작성(신축)				,536-5번지 → 삼천동2가 339번지로 토지합병)		그 밖의 기재사항
2017.05.24			표시정정(건축과-11131호에 의거 101호~114호 1층 43.48 94㎡ →2층 43.4894㎡로 201호~214호 3층 43.4894㎡ →4층 43.4894㎡로 총명칭 표시정정)				- 이하여백 -		
2017.05.25			토지합병(민원봉사실-9585호에 의거 삼천동2가 339, 340						

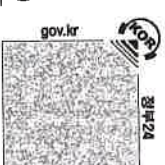
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.



◆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.

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



고유번호	4511113800-3-03390000	민원24접수번호	20180810 - 26972842	명칭	노블28	호명칭	111
대지위치	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가		지번	339	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	1층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	41.2834	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아벨타워)	1/1	2017.05.31
주	2층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	43.4894	110111-1*****		소유권이전	
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※	이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀	15.4304	22.04.21			
주	각층	철근콘크리트구조	벽체(1-2층)	6.0975				
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.5142				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

전주시 완산구청장

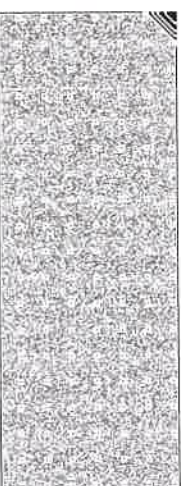
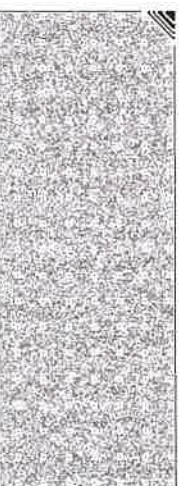


담 당 자: 건축과
전 화: 063 - 220 - 5471

발급일자: 2018년 08월 10일

※ 경계벽이 없는 구분집포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297 mmX210mm [백상지(80g/㎡)]

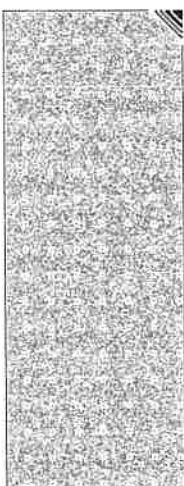
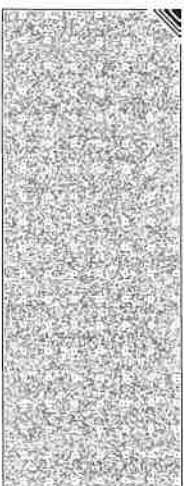


◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4511113800-3-03390000	민원24접수번호	20180810 - 26972842	명칭	노블28	호명칭	111
대지위치	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가		지번	339	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	
공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트)가격	
				* 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제 17조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.			
변동사항							
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인		
2017.05.23 2017.05.24	신규작성(신축) 표시정정(건축과-11131호에 의거 101호~114호 1층 43.48 94㎡ → 2층 43.4894㎡로 층명칭 표시정정) - 이하야백 -						
				그 밖의 기재사항			

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.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.



담보물건조사서

COLLATERAL REPORT

건 명: 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제1,2층 제111호 아파트

의뢰인: 서신신용협동조합장

관 리 번 호 대한 제190823-23-9003-03호

이 조사서는 조사 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나
타인(조사의뢰인 또는 담보물건조사 시 확인은행 이외의 자)
이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

전북지사 : 전라북도 익산시 동서로 28 2층
TEL : (063)841-7855 FAX : (063)842-7855
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

전북지사 지사장 이 영 복



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

공동주택 가격자문 의견서

관리번호 : 대한 제190823-23-9003-03호

(주) 대한 감정평가법인



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

관리번호 : 대한 제190823-23-9003-03호

I. 물건개요			
의뢰인	서신신용협동조합	채무자	상병전
표시근거	등기사항전부증명서	소유자	대한토지신탁(주)
II. 물건현황			
물건 소재지	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제1,2층 제111호		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕	사용승인일자	2017.05.23
용도	공동주택		
전유면적	1층 41.2834㎡ 2층 43.4894㎡	공용면적	21.5279㎡
대지권면적	189.9642㎡	층수	지상4층 중 1,2층
III. 주거여건			
교통시설	본건까지 차량 접근이 가능하며 근거리에 노선 버스정류장이 소재함		
가로상태	남측으로 노폭 약4M, 북서측으로 노폭 약4M 내외의 포장도로에 접함		
교육시설	전주해성고등학교, 해성중학교 등		
편의시설	모악장례문화원, 삼천3동주민센터 등		
기 타	-		
IV. 자문가격			
담보자문가격	240,000,000원	가격기준일자	2019.08.26
V. 기타특기사항			
본건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 "전주해성고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택, 아파트 및 근린상가 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.			
<div style="text-align: center;"> 2019년 08월 26일 (주)대한감정평가법인 전북지사 </div>			

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명: 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제3,4층 제211호

의뢰인: 서신신용협동조합 이사장

감정평가서 번호 대한 제180810-23-0015호



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.

전북지사 : 전라북도 익산시 동서로 28 2층
TEL : (063)841-7855 FAX : (063)842-7855
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

전북지사 지사장 이 영 복



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

[부동산]감정평가표

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

감정평가사

양은지

(인)

(주)대한감정평가법인
전북지사장

이영복 (서명 또는 인)

감정평가액 이억사천사백만원정 (₩244,000,000.-)

의뢰인

서신신용협동조합 이사장

감정평가목적

신탁처분 및 공매

채무자

-

제출처

서신신용협동조합

소유자
(대상업체명)

대한토지신탁(주)

기준가치
감정평가조건

시장가치

-

목록표시
근거

등기사항전부증명서

기준시점

조사기간
2018.08.06~
2018.08.07

작성일

2018.08.08

공부(의뢰)

사정

감정평가액

감

종류

면적(㎡)
또는 수량

종류

면적(㎡)
또는 수량

단가(원/㎡)

금액(원)

정

구분건물

1개호

구분건물

1개호

-

244,000,000

평

이

하

여

백

가

내

용

합계

₩244,000,000.-

심사
확인

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

심사자
감정평가사

이

영

복

(인)



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 “해성중고등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)에 대한 서신신용협동조합의 신탁처분 및 공매 목적의 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

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

3. 대상물건의 개요



구 분	기호(가)			
소 재 지	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339			
건물명 및 층·호수	노블28 제3,4층 제211호			
용도지역	생산녹지지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	84.7728	22.0421	106.8149	189.9642
전용률	약 79.4%			
주용도	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)			
사용승인일	2017.05.23			
주변상황 등	근교농촌지대			
공동주택 공시가격	(2018.01.01 기준일)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 08월 07일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2018년 08월 07일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고사항

대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- (2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 아파트는 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 단지 정보

단지명	총세대수	총동수	사용승인일자	난 방	층 수	연면적(㎡)
노블28	28	1개동	2017.05.23	개별난방	지상4층	2,990.821

▶ 주위환경

교통정보	노선버스정류장 도보 5분 내외 등
편의시설	-
교육환경	해성중고등학교 등
공원/녹지	삼천체육소공원 등

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
					사용승인일		
A	중인동 816	중인동연립주택 숲안에 제102동 제1층 제104호	자연 녹지	84.6775	2017.12.05	230,000,000	2,716,108
					2016.12.14		
	대상물건 남서측 인근에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 단지외부요인(접근성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.						
B	삼천동2가 532 외	트윈케슬 제2동 제1층 제102호	생산 녹지	143.52	2018.04.17	413,364,860	2,880,190
					2018.02.26		
	대상물건 남측 인근에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.						

나. 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
						사용승인일		
C	중인동 801-1	중인마이빌 제101동 제103호	자연 녹지	68.04	경매	2017.06.23	153,000,000	2,248,677
						2016.09.30		
	☞ 대상물건 남서측 인근에 소재하는 평가사례로서, 대상물건이 단지외부요인(접근성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.							
D	삼천동2가 532 외	트윈케슬 제2동 제1층 제103호	생산 녹지	142.62	담보	2018.03.16	389,000,000	2,727,528
						2018.02.26		
	☞ 대상물건 남측 인근에 소재하는 평가사례로서, 대상물건이 호별요인(층별 효용 등)에서 우세하며, 평가목적에 차이가 있습니다.							

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

대 상 물 건 가 치 수 준
인근 유사 규모 연립주택 : 전유기준 2,800,000원/㎡원 내외

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 경매 낙찰가율

전북 전주시 완산구 2017년 08월 ~ 2018년 07월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감평가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택 	4,591,826,750	4,117,388,000	89.7 %	35	16	45.7 %
 집합건물 	19,934,600,000	16,767,171,835	84.1 %	334	139	41.6 %
다세대	1,159,600,000	900,973,700	77.7 %	47	16	34 %
아파트	16,358,500,000	14,017,258,135	85.7 %	234	107	45.7 %
연립	2,369,000,000	1,807,240,000	76.3 %	36	14	38.9 %
오피스텔	47,500,000	41,700,000	87.8 %	7	2	28.6 %
주상복합(주거)	0	0	0 %	10	0	0 %
 상가 	27,817,342,500	17,876,667,089	64.3 %	67	19	28.4 %
 특수부동산 	15,050,647,590	10,003,779,100	66.5 %	16	7	43.8 %
 토지 	4,539,978,990	3,560,972,700	78.4 %	82	37	45.1 %
 기타토지 	70,919,600	69,145,000	97.5 %	5	3	60 %
합 계	72,005,315,430	52,395,123,724	72.8 %	539	221	41 %

<최근 1년간 전라북도 전주시 완산구 용도별 평균 낙찰율(출처:인포케어)>



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 감정평가액의 결정

1) 비교사례의 선정 [거래사례(A)]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
중인동 816	중인동연립주택 숲안애 제102동 제1층 제104호	자연 녹지	84.6775	2017.12.05	230,000,000	2,716,188
				2016.12.14		

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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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

② 시점수정치 산정

- ㄱ. 월별 연립다세대 매매가격지수 (전라북도)

구 분	2017년 12월	~	2018년 07월
매매가격지수	100	~	99.3

- ㄴ. 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
전라북도 (2017.12.05 ~ 2018.08.07)	0.99300	$99.3/100 = 0.99300$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

구 분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.05	대상물건이 접근성 등에서 우세합니다
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	1.02	대상물건이 층별 효용 등에서 우세합니다
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.071	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	2,716,108	1.00	0.99300	1.00	1.071	2,888,589	84.7728	244,873,778	244,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가에세 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소 재 지	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	삼천동2가 339	노블28 제3,4층 제211호	84.7728	189.9642	244,000,000 (약 2,831,097)
합 계					₩244,000,000

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

대상물건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 “해성중고등학교” 동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 단독주택, 농경지, 연립주택, 소규모상가 등이 소재하는 근교 농촌지대로서, 제반 주위환경은 무난한편입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 지상4층 중 제3,4층 제211호로서,

외벽 : 스타코 등 마감.

내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감.

바닥 : 장판 및 타일 등 마감,

창호 : 새시 창호로 시공되었습니다.

2) 이용상태

도시형생활주택(단지형연립주택 - 방3, 주방, 거실, 현관, 화장실 등)으로 이용중입니다.

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 | |

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 현황 “도시형생활주택(단지형연립주택) 건부지”로 이용중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 북서측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로와 접합니다.

7. 토지이용계획 등

생산녹지지역, 상대보호구역(해성중고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

8. 임대관계 및 기타

1) 임대관계

미상입니다.

2) 기타

해당사항 없습니다.

항 공 위 치 도

소 재 지

전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제3,4층 제211호

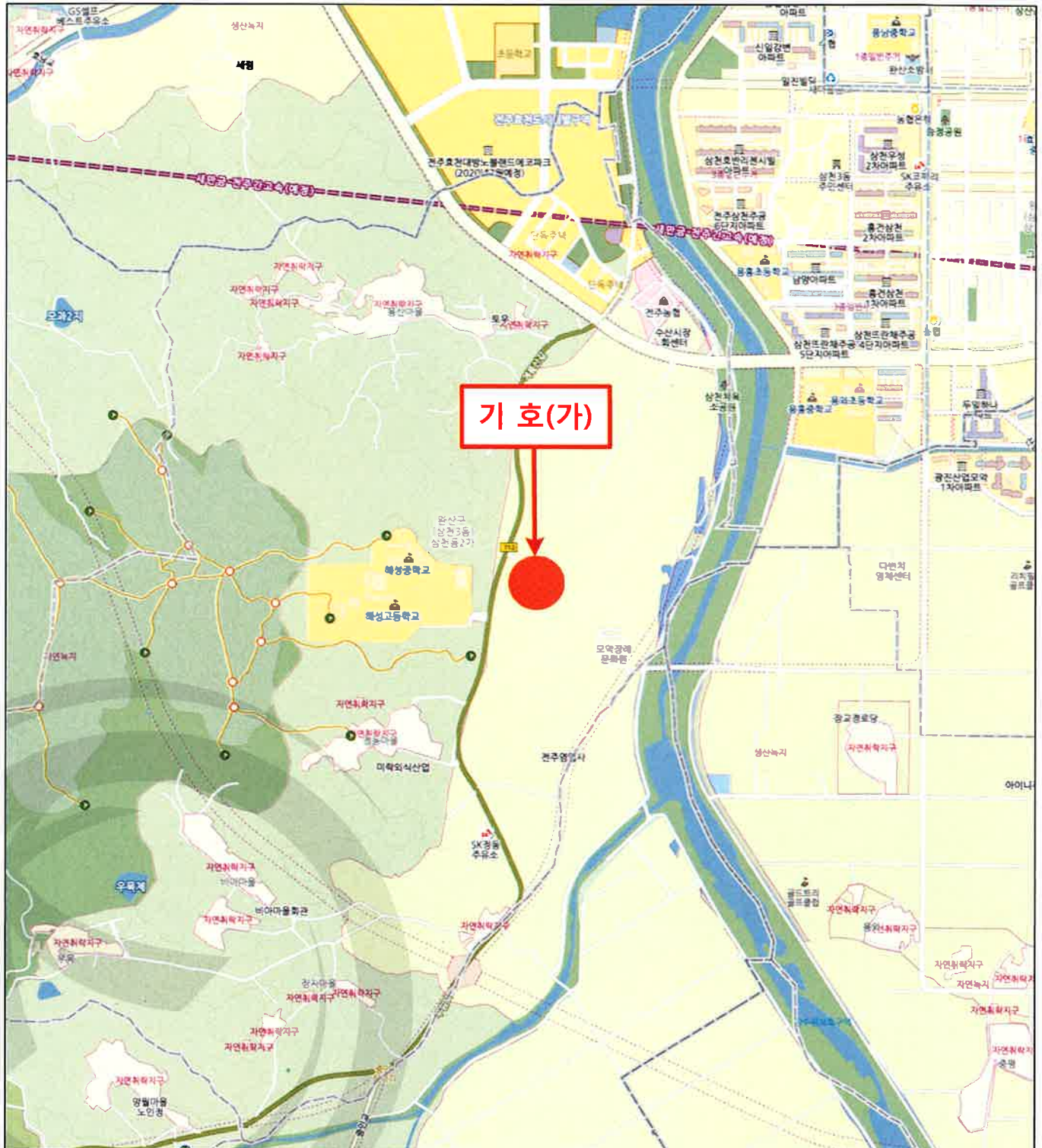


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

광역위치도

소재지

전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제3,4층 제211호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

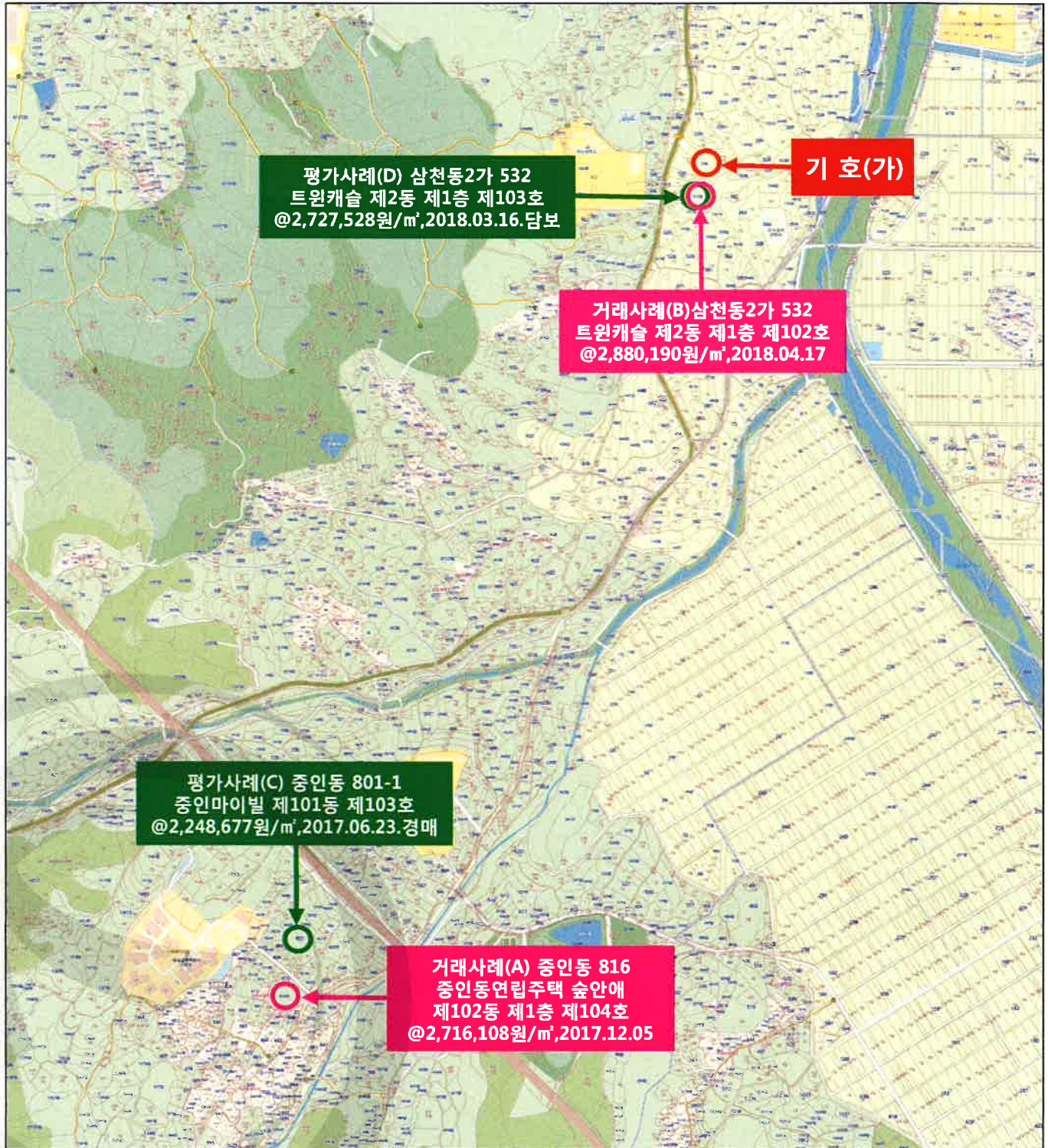


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

상 세 위 치 도

소 재 지

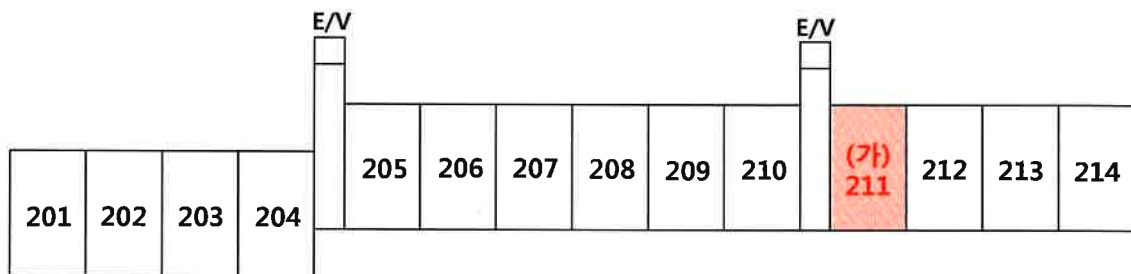
전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제3,4층 제211호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

호 별 배 치 도

Non Scale



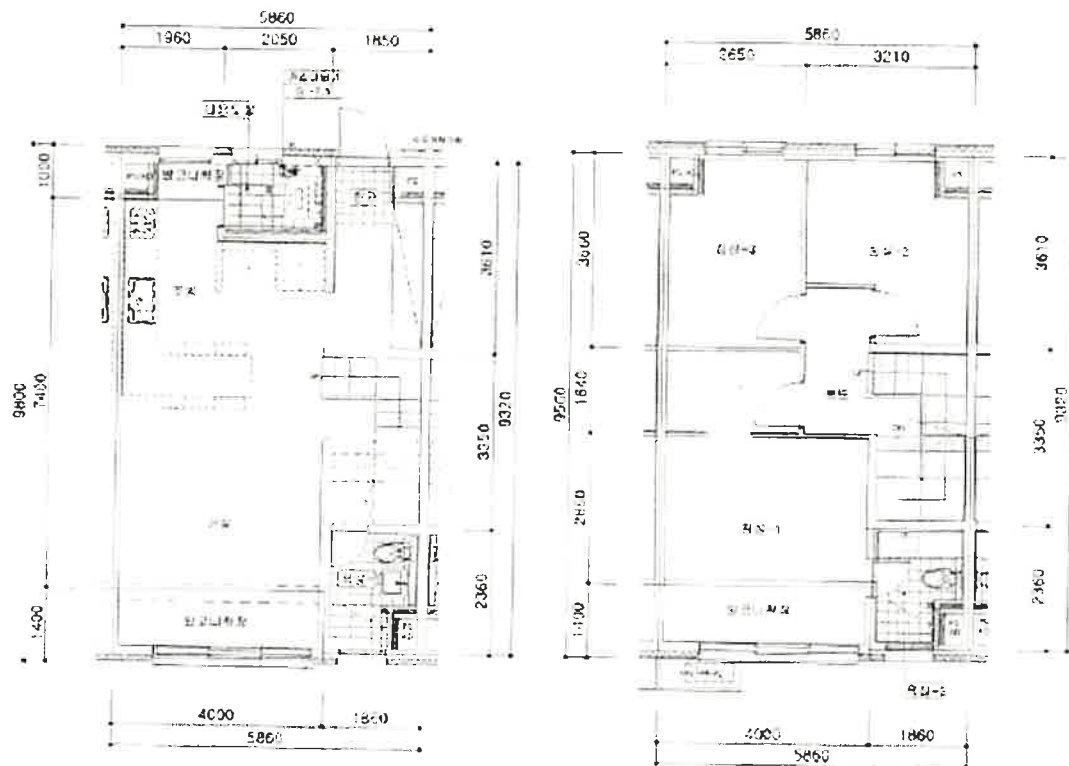
전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28

(가) 제3,4층 제211호



호별배치도 및 내부구조도

Non Scale



- 하부 -

- 상부 -

(가) 제211호

사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

(주)대한감정평가법인

수 신 : 서신신용협동조합 이사장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2018.08.01자 귀 제 『402-82-08558』 호로 의뢰하신 『전라북도
전주시 완산구 삼천동2가 339 노블 28 제3,4층 제211호』에 대한 감정평가 결과를 붙임과
같이 회보합니다.

붙임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부,
2. 청 구 서 1 부, 끝.

(주)대한감정평가법인 전북지사장

담당부서 :

감정서번호 : 180810-23-0015

(우)54653 전라북도 익산시 동서로 28 2층

전화 : (063)841-7855

담당 : 양은지 감정평가사

시행일자 : 2018.08.08

전송 : (063)842-7855

담당자 :

<http://www.kosal.co.kr>

daehan23@kapal.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 180810-23-0015

서신신용협동조합 이사장 귀하

사십일만삼백원정 (₩410,300.-)

2018.08.01자 귀 제 『402-82-08558』 호로 의뢰하신 『전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블 28 제3,4층 제211호』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에
관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과목	금액	비고
평가 수수료	370,720	
여비	-	
토지조사비	-	
실물건조사비	3,000	● 평가 수수료 ● $(200,000 + (194,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)) \times (244,000,000 / 244,000,000)$ ≈ 370,720
공부발급비	-	
비기타실비	-	
특별용역비	-	
소계	3,000.-	
합계	373,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	37,300.-	
총계	410,300.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩410,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 394-85-00300

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신용협동조합 : 131-018-562719 (주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 전북지사장

(TEL. : (063)841-7855 FAX. : (063)842-7855)



문서확인번호: 1533-8902-1466-3207



발급번호 : 201845111001205624

발행매수 : 1/2

발급일 : 2018/ 08/ 10

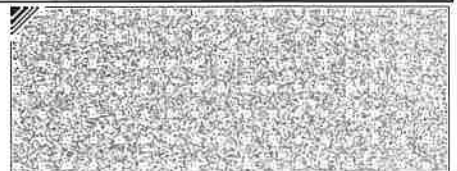
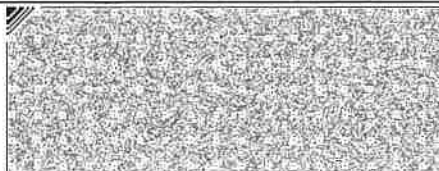
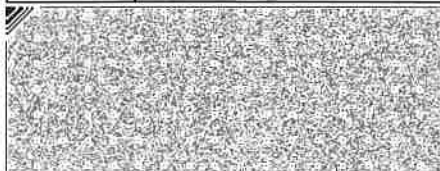
토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	대한감정평가법인	주소	전라북도 익산시 선화로3길 40, 2층 (주)대한감정평가법인전북지사	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가		339	대	5,319.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산녹지지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(해성중고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가 기재> 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의 [이하공란]			

발급번호 : 201845111001205624

발행매수 : 2/2

발급일 : 2018/ 08/ 10

유의사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2101-2017-005240

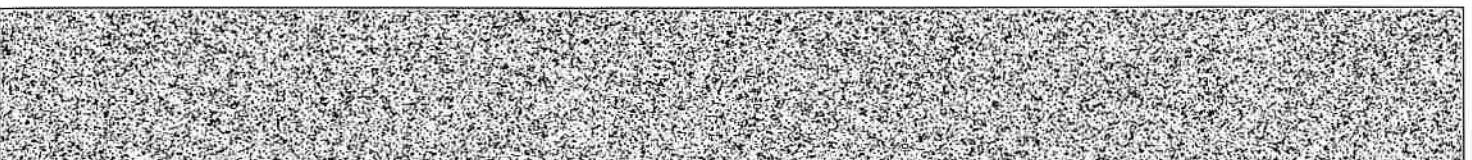


[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제3,4층 제211호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2017년5월26일	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 [도로명주소] 전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 4층 공동주택 (도시형생활주택-단지형연 립주택) 1층 818.2863㎡ 2층 692.151㎡ 3층 818.2863㎡ 4층 647.6974㎡ 부속건물 1층 부대시설(경비실) 14.4㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339		대	5319㎡	2017년5월26일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월26일	제3,4층 제211호	철근콘크리트구조 3층 41.2834㎡ 4층 43.4894㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 2102012100120808101017010100D0052713H2314048001112

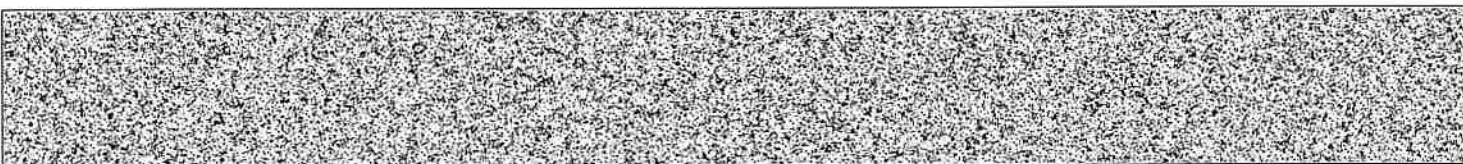
발급확인번호 AAXH-GYHP-2402

발행일 2018/08/10

[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제3,4층 제211호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	5319분의 189.9642	2017년5월25일 대지권 2017년5월26일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년5월26일 제53964호		소유자 상병전 640901-***** 전라북도 전주시 완산구 쑥고개로 398-11, 비동 601호 (효자동2가, 남양무궁화아파트)
2	소유권이전	2017년5월26일 제53965호	2017년5월25일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워) 신탁 신탁원부 제2017-1464호
3	소유권이전	2017년5월31일 제55238호	2017년5월30일 신탁재산의귀속	소유자 상병전 640901-***** 전라북도 전주시 완산구 쑥고개로 398-11, 비동 601호 (효자동2가, 남양무궁화아파트) 2번 신탁등기말소 원인 신탁재산의 귀속
4	소유권이전	2017년5월31일 제55258호	2017년4월10일 매매	소유자 유정수 680108-***** 전라북도 전주시 완산구 공북로 42 (태평동) 거래가액 금285,500,000원
5	소유권이전	2017년5월31일 제55259호	2017년5월30일 신탁	소유자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 신탁 신탁원부 제2017-1478호



[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제3,4층 제211호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 전주지방법원 전주등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2018년 8월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

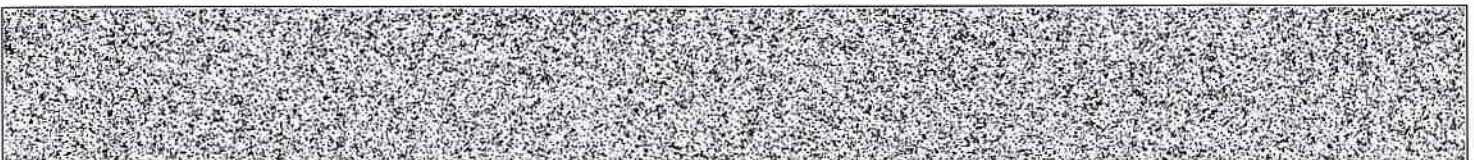
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 2102012100120808101017010100D0052713H2334048001112

발급확인번호 AAXH-GYHP-2402

발행일 2018/08/10

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 2101-2017-005240

[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제3,4층 제211호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (소유자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)	5

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.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4511113800-3-03390000	민원24접수번호	20180810 - 26990412	명칭	호수/가구수/세대수
					노블28 0호/0가구/28세대

대지위치	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가		지번	339	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71	
※대지면적	5,319㎡	연면적	2,990.821㎡	※지역	※지구	※구역	
건축면적	1,000.3245㎡	용적률 산정용 연면적	2,990.821㎡	주구조	생산녹지지역	주용도	층수
※건폐율	18.81%	※용적률	56.23%	높이	14.5m	지붕	지하 층/지상 4층
※조경면적	㎡	※공개공지/공간면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	1동 14.4㎡
m							

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	818.2863					
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	692.151					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	818.2863					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형연립주택)	647.6974					
부1	1층	철근콘크리트구조	부대시설(경비실)	14.4					
		- 이하 여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

전주시완산구청장

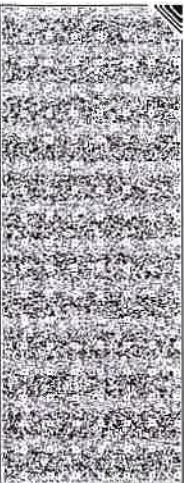


담당자: 건축과
전 화: 063 - 220 - 5471

발급일: 2018년 08월 10일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

297mmX210mm[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 1533-8906-9331-4223

고유번호 451113800-3-03390000 민원24접수번호 20180810 - 26990412 명칭 노블28 호수/가구수/세대수 0호/0가구/28세대

대지위치 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 지번 339 도로명주소 전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		허가일	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용		
건축주	상병전	19640901*****								착공일	
설계자	조창호 (유)건축사사무소 이상건축	전라북도-건축사사무소 -102							2대	2016.05.26	
공사감리자	김용안 코어엔조건축사사무소	전라북도-건축사사무소 -249	지주식	대 ㎡	35대 412.5㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	사용승인일	
공사시공사 (현장관리인)	유한회사성경종합건설 유 한회사성경종합건설	전라북도-건축공사업 -14-0297	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	용량	2017.05.23	
※건축물 에너지효율등급 인증			※에너지성능지표(EPI) 점수			※녹색건축 인증			※지능형건축물 인증		관련 주소
등급			등급			등급			등급		
에너지절감률(또는 1차에너지 소요량)			인증점수			점			점		
유효기간:			점			유효기간:			점		
내진설계 적용 여부			특수구조 건축물			특수구조 건축물 유형			도로명		
적용			특수구조 건축물								
지하수위	G.L	m	기초형식	파일기초			설계지내력(지내력기초인 경우)			등기정적해석법	
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인				변동일				변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항
2017.05.23	신규작성(신축)										
2017.05.24	표시정정(건축과-11131호에 의거 101호~114호 1층 43.48 94㎡ →2층 43.4894㎡로 201호~214호 3층 43.4894㎡ →4 층 43.4894㎡ 로 층명칭 표시정정)								,536-5번지 → 삼천동2가 339번지로 토지합병) - 이하여백 -		
2017.05.25	토지합병(민원봉사실-9585호에 의거 삼천동2가 339,340										

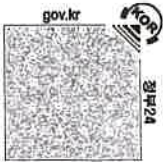
※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



고유번호	4511113800-3-03390000	민원24접수번호	20180810 - 26972842	명칭	노블28	호명칭	211
대지위치	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가			지번	339	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 계룡산길 71

전 유 부 분					소 유 자 현 황					
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인	
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형 생활주택-단지형연립주택)	41.2834	대한토지신탁주식회사		서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아젠타워)	1/1	2017.05.31	
주	4층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형 생활주택-단지형연립주택)	43.4894	110111-1*****				소유권이전	
공 용 부 분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀	15.4304						
주	각층	철근콘크리트구조	벽체(3-4층)	6.0975						
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.5142						
		- 이하여백 -								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2018년 08월 10일

담당자: 건축과
전 화: 063 - 220 - 5471



전주시 완산구청장

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mmX210mm[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.

담보물건조사서

COLLATERAL REPORT

건 명: 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339
노블28 제3,4층 제211호 아파트

의뢰인: 서신신용협동조합장

관 리 번 호 | 대한 제190823-23-9003-04호

이 조사서는 조사 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나
타인(조사의뢰인 또는 담보물건조사 시 확인은행 이외의 자)
이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

전북지사 : 전라북도 익산시 동서로 28 2층
TEL : (063)841-7855 FAX : (063)842-7855
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

전북지사 지사장 이 영 복



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

공동주택 가격자문 의견서


관리번호 : 대한 제190823-23-9003-04호

(주) 대한 감정평가법인



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

관리번호 : 대한 제190823-23-9003-04호

I. 물건개요			
의뢰인	서신신용협동조합	채무자	유정수
표시근거	등기사항전부증명서	소유자	대한토지신탁(주)
II. 물건현황			
물건 소재지	전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 339 노블28 제3,4층 제211호		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕	사용승인일자	2017.05.23
용도	공동주택		
전유면적	1층 41.2834㎡ 2층 43.4894㎡	공용면적	21.5279㎡
대지권면적	189.9642㎡	층수	지상4층 중 3,4층
III. 주거여건			
교통시설	본건까지 차량 접근이 가능하며 근거리에 노선 버스정류장이 소재함		
가로상태	남측으로 노폭 약4M, 북서측으로 노폭 약4M 내외의 포장도로에 접함		
교육시설	전주해성고등학교, 해성중학교 등		
편의시설	모악장례문화원, 삼천3동주민센터 등		
기 타	-		
IV. 자문가격			
담보자문가격	244,000,000원	가격기준일자	2019.08.26
V. 기타특기사항			
본건은 전라북도 전주시 완산구 삼천동2가 소재 "전주해성고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택, 아파트 및 근린상가 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.			
<div style="text-align: center;"> 2019년 08월 26일 (주)대한감정평가법인 전북지사  </div>			