

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트
제106동 제17층 제1703호

번호 : 삼창 제 A20185-06036-01 호

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



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층

(서초동, 탑스벤처타워)

TEL. (02)540-7100 / FAX. (02)549-7263



물건개요

소 재 지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호		
감정평가액	491,000,000	소 유 자	소재필 [수탁자 : 대한토지신탁(주)]

대 상 물 건 전 경



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 권재영

권

재

영

(인)

(주) 삼창감정평가법인 대표이사 이기수

(서명 또는 인)

감정평가액	사역구천일백만원정 (₩491,000,000)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	소재필 [수탁자: 대한토지신탁(주)]		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2018. 07. 06	2018.07.05 ~2018.07.06	2018. 07. 06	
감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	491,000,000
	합계					₩491,000,000
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		최	재	훈	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 소재 '전주한들초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '코오롱하늘채아파트' 제106동 제17층 제1703호로서, 대한토지신탁(주)에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

나. 대상물건의 내부이용상황은 잠금장치 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 후첨 ‘건물이용상황 및 임대상황’과 같이 도시하였음.

다. 토지·건물 가격배분은 한국감정평가협회에서 발행한 ‘집합건물 구분감정평가시 토지·건물 배분 비율표’를 참고하되, 개별적 상황을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2018년 07월 06일로 함.

나. 실지조사(2018년 07월 06일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 (전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55)							
건물명 및 층·호수	코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)
	대	제3종일반주거지역		48,091.7		12,188.8		-/18
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트조		공동주택		2003.07.14		동수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-
일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도		
		전유	공용	합계				
가)	106/17/1703	157.594	62.25	219.844	80.06	아파트		
합 계		157.594	62.25	219.844	80.06	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	중화산동2가 746-1	108/11/1104	123.815	아파트	법원경매	2018.05.24	390,000,000
						2003.07.14	(약 3,150,000)
㉡	중화산동2가 746-1	107/1/103	84.863	아파트	법원경매	2017.12.11	283,000,000
						2003.07.14	(약 3,330,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	중화산동2가 746-1	106/15/1503	157.594	아파트	2017.04.12	489,000,000	등기사항 전부증명서
					2003.07.14	(약 3,100,000)	
㉡	중화산동2가 746-1	106/12/1203	157.594	아파트	2017.09.26	490,000,000	등기사항 전부증명서
					2003.07.14	(약 3,110,000)	

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건과 유사한 아파트	전유면적당 : 3,100,000원~3,150,000원/㎡ 수준	인근 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	중화산동2가 746-1	106/15/1503	157.594	아파트	2017.04.12	489,000,000	등기사항 전부증명서
					2003.07.14	(약 3,100,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국감정원이 매월 발표하는 '전북 전주시 완산구' 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2017.04.12~2018.07.06)

$$\frac{2018\text{년 } 06\text{월}}{2017\text{년 } 04\text{월}} = \frac{99.1}{98.7} \approx 1.00405$$

※ 거래시점 : 2017.04.12, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2017년 04월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2018.07.06, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2018년 06월 지수를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00405).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	3,100,000	1.000	1.00405	1.000	3,112,555

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	106/17/1703	157.594	80.06	3,112,555	490,519,992	491,000,000
합 계		157.594	80.06	-	-	491,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구분	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 [도로명주소] 전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55	746-1 코오롱 하늘채 아파트 제106동	공동주택	철근콘크리트조 평슬래브 위 철골경사지붕 18층				
				1층	693.476			
				2층	676.196			
				3층	676.196			
				4층	676.196			
				5층	676.196			
				6층	676.196			
				7층	676.196			
				8층	676.196			
				9층	676.196			
				10층	676.196			
				11층	676.196			
				12층	676.196			
				13층	676.196			
				14층	676.196			
				15층	676.196			
				16층	676.196			
				17층	676.196			
				18층	676.196			
	동소	746-1	대	제3종일반주거지역	48,091.7			
				(내) 철근콘크리트조 제17층 제1703호	157.594	157.594	491,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 48,091.7x	80.06 ----- 48,091.7	80.06		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 98,200,000 392,800,000	
	합계						₩491,000,000	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 소재 '전주한들초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	대상토지까지 차량의 진·출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
토지의 형상 및 이용상태	인접지와 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.
도로상태	인접 공도와 연계된 단지 내 도로가 개설되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

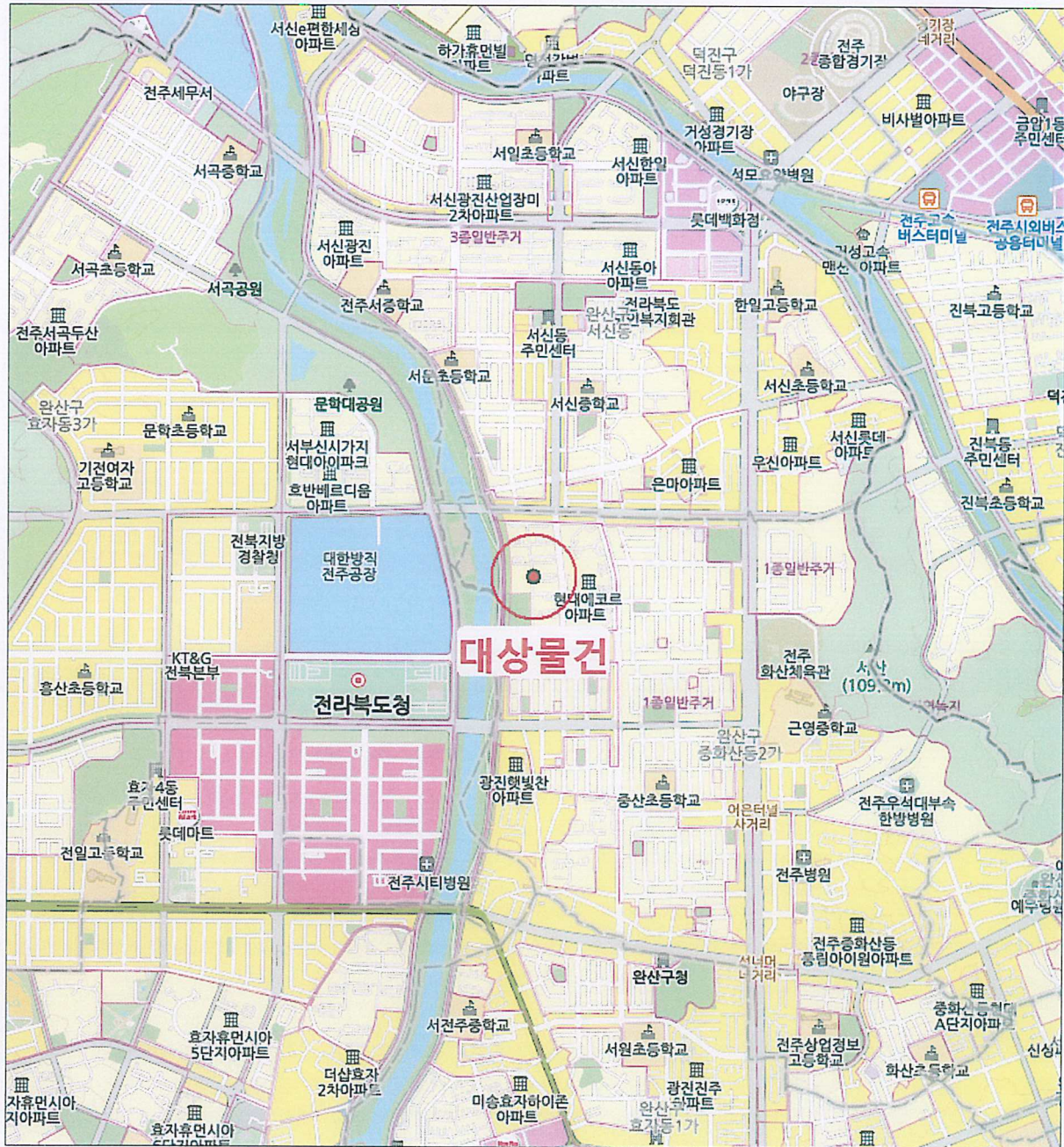
건물의 구조 및 이용상태	<p>■ 건물의 구조 철근콘크리트조 평슬래브 위 철골경사지붕 18층건 내 제17층 제1703호로서, 외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등. 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등. 창 호 : 하이세시 창호 등임.</p> <p>■ 이용상태 아파트로 이용중임. <후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조></p>
위생 및 냉난방설비 등	통상의 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 화재탐지설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(접합), 상대보호구역(미래유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한들초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효원유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한들초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	<p>■ 임대관계 미상임.</p> <p>■ 전입세대 <후첨 '전입세대열람 내역(동거인포함)' 참조></p> <p>■ 기타 -</p>

광역위치도



소재지

전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1
코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호

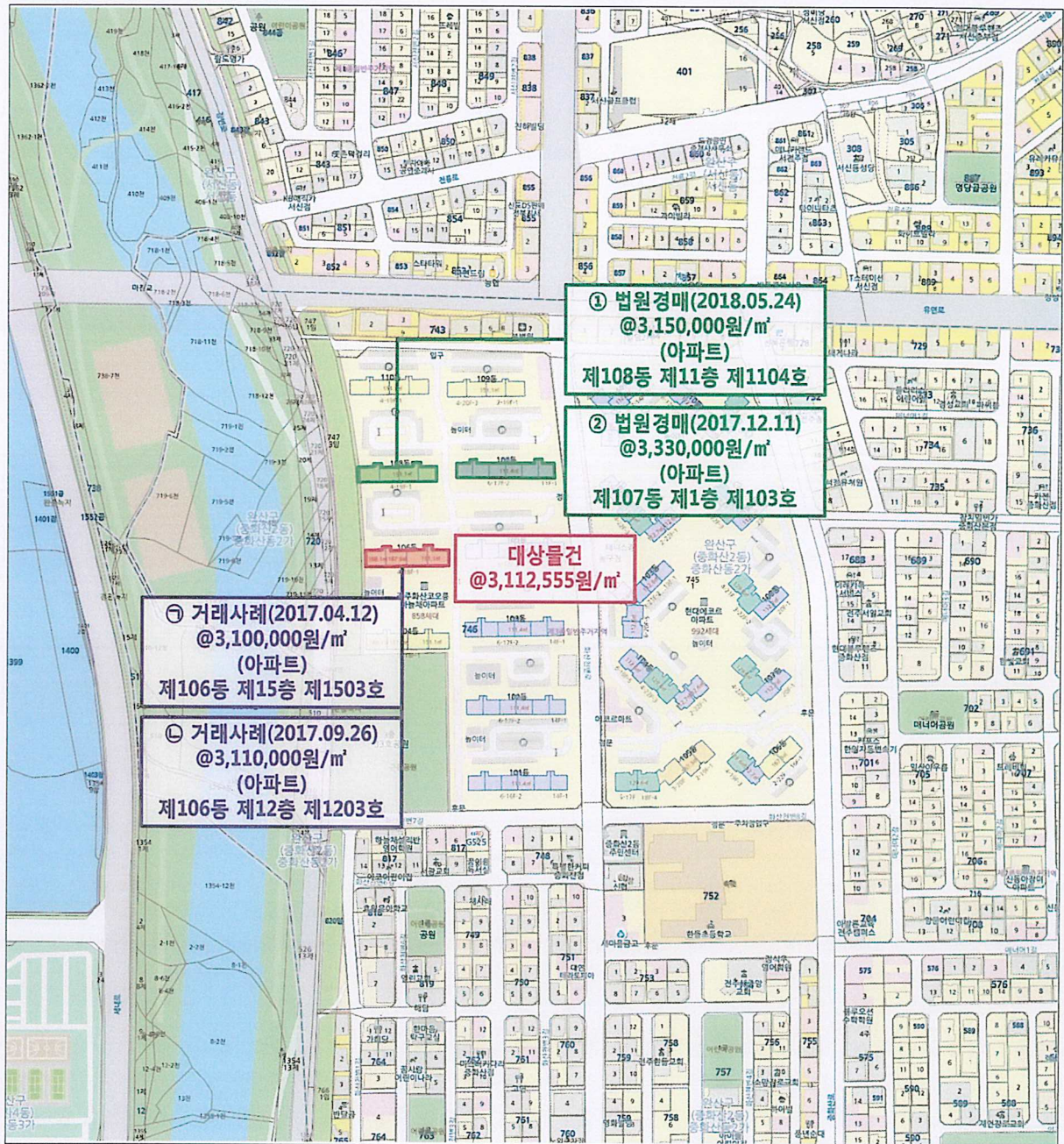


상 세 위 치 도



소재지

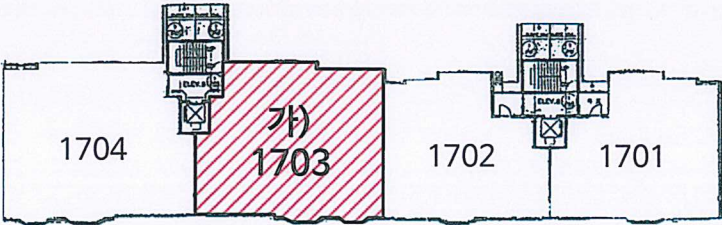
전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1
코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호



건물이용상황 및 임대상황

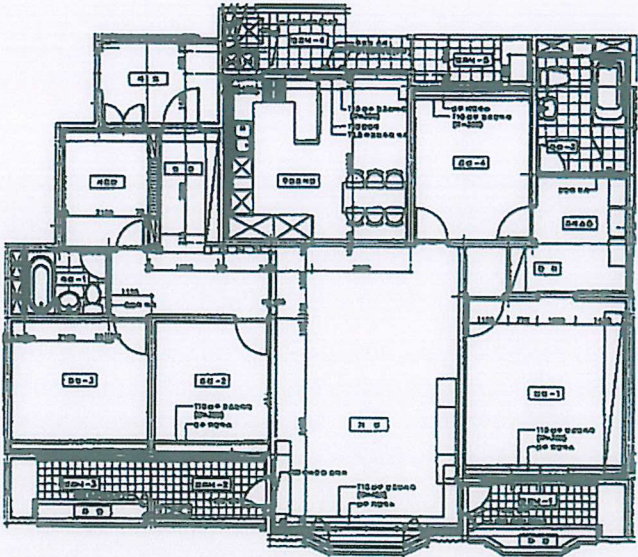
축척없음

< 호 별 배 치 도 >



일련번호 가) 제106동 제17층 제1703호

< 내 부 구 조 도 >



※ 임대미상임.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 서초구 서초3동
 신청주소: 전라북도 전주시완산구 중화산동2가 746-1 106동 1703호

출력일시: 2018년 6월 29일 18:05:25
 출력자: 임은자
 페이지: 1

순 번	세 대 주 성 명	전 입 일 자	등 록 구 분 주 소	최초전입자	전입일자	등 록 구 분	동거인 수	동 거 인 사 항	
								순 번	성 명
1	()	--	--						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 서초구 서초3동
신청주소: 전라북도 전주시완산구 화산천변로 55, 106동 1703호

출력일시: 2018년 6월 29일 18:05:31
출력자: 임은자
페이지: 1

순 번	세 대 주 성 명		전 입 일 자	등 록 구 분	최초전입자	전입일자	등 록 구 분	동거인 수	동 거 인 사 항		
									순 번	성 명	전입일자
1	소 재 필	(蘇在必)	2017-11-17	거주자	소 지 혜	2014-10-23	거주자				
	전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55, 106동 1703호 (중화산동2가, 코오롱하늘채아파트)										

사 진 용 지



[대상물건 단지 입구 전경]



[대상물건 단지 주위 전경]

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 단지 내 전경]

사 진 용 지



[대상물건 공동현관문 전경]



[출입문 전경]