

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------------|
| 의뢰인 | 전주지방법원 사법보좌관 윤광근 |
| 건명 | 주식회사 동우주택 소유물건 (2025타경31903) |
| 감정서번호 | JS2025-1114-001 |

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

자산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
유 금 용

| | | | |
|-------|----------------------------|--|--|
| 감정평가액 | 삼억구천이백만원정 (₩392,000,000.-) | | |
|-------|----------------------------|--|--|

| | | | | |
|----------------|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인 | 전주지방법원 사법보좌관 윤광근 | 감정평가목적 | 경매 | |
| 채무자 | -- | 제출처 | 전주지방법원 경매7계 | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 동우주택 (2025타경31903) | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가 조건 | - | |
| 목 록 표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2025.11.24 | 2025.11.14 ~ 2025.11.24 | 2025.11.24 |

| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|----------------------------|------------|--------------|------|-----------------------|-----------|--------------|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 4세대 이 | 구분건물 | 4세대 하 여 | - | 백 |
| 합 계 | | | | | | ₩392,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 전북특별자치도 완주군 고산면 읍내리 소재 '고산초등학교' 서측 인근에 위치하는 『고산 동우더리치 아파트』 제103동 제404호 외 3개호』로서, 전주지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 24일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 11월 14일 ~ 2025년 11월 24일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

2) 적용 감정평가방법

- 가) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- 나) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타 감정평가 관련 사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건 개요

가. 전체 단지 개요

| | | | |
|--------|--|-----------|------------|
| 소재지 | 전북특별자치도 완주군 고산면 읍내리 973 [도로명주소] 전북특별자치도 완주군 고산면 고산로 147-9 | | |
| 건물명 | 고산 동우더리치 아파트 | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 층수(지하/지상) | 지하1층/지상10층 |
| 주용도 | 공동주택(아파트) | 단지규모 | 4개동 119개호 |
| 사용승인일 | 2017.05.25 | 대지면적(㎡) | |
| 연면적(㎡) | 11,793.2518 ㎡ | 비고 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 구분건물 개요

| 기호 | 동/층/호수 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 전용률 (%) |
|-----|----------------|------------|----------|----------|----------|-----------|---------|
| (1) | 103동/4층/404호 | 공동주택 (아파트) | 59.9976 | 26.32 | 86.3176 | 63.6577 | 69.5 |
| (2) | 103동/9층/902호 | 공동주택 (아파트) | 59.9976 | 26.32 | 86.3176 | 63.6577 | 69.5 |
| (3) | 104동/10층/1001호 | 공동주택 (아파트) | 59.7781 | 26.2357 | 86.0138 | 63.4249 | 69.5 |
| (4) | 104동/10층/1002호 | 공동주택 (아파트) | 59.7781 | 26.2357 | 86.0138 | 63.4249 | 69.5 |

* 위 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)에 기재된 공용부분 구분의 '주' 부분을 합산한 면적이며, 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적을 기재하였습니다.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 지역 내 유사 부동산의 사례자료

1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명, 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래금액(원) | 전유단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|----|----------------------------------|----------|-----------|------------|------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인 |
| #1 | 매매 | 읍내리 973 고산 동우더리치 000/9/000 | 59.9976 | 63.6577 | 98,000,000 | 1,630,000 | 2025.06.30 |
| | | | | | | | 2017.05.25 |
| #2 | 매매 | 읍내리 973 고산 동우더리치 000/9/000 | 59.9976 | 63.6577 | 98,000,000 | 1,630,000 | 2025.09.11 |
| | | | | | | | 2017.05.25 |
| #3 | 매매 | 읍내리 973 고산 동우더리치 000/8/000 | 59.9976 | 63.6577 | 98,000,000 | 1,630,000 | 2025.08.15 |
| | | | | | | | 2017.05.25 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명, 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가금액(원) | 전유단가 (원/㎡) | 기준시점 |
|-----|------|----------------------------------|-------------|------------|---------------|------------|
| | | | | | | 사용승인 |
| (1) | 법원경매 | 읍내리 973 고산 동우더리치 000/9/000 | 59.9976 | 98,000,000 | 1,630,000 | 2025.09.08 |
| | | | | | | 2017.05.25 |
| (2) | 법원경매 | 읍내리 973 고산 동우더리치 000/3/000 | 59.7781 | 98,000,000 | 1,640,000 | 2025.08.14 |
| | | | | | | 2017.05.25 |
| (3) | 법원경매 | 읍내리 973 고산 동우더리치 000/2/000 | 59.9976 | 97,000,000 | 1,620,000 | 2025.07.16 |
| | | | | | | 2017.05.25 |

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례1>을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로서 사정보정요인은 없음. (1.00)

5. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(전북)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| 본건의 기준시점 매매가격지수(2025.10) | 100.9 |
| 사례의 매매시점 매매가격지수(2025.05) | 100.0 |
| 시점수정치 (본건지수/사례지수) | 100.9 / 100.0 ≒ 1.00900 |

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교 항목

■ 기호(1)/거래사례#1

| 요인 | 세부항목 | 격차율 | 비 고 |
|----------------|---|-------|-------------------------|
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| | 시공업체의 브랜드 등 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이) | 0.98 | 본건은 사례대비 층별효용에서 열세함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 | | 0.980 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2),(3),(4)/거래사례#1

| 요인 | 세부항목 | 격차율 | 비 고 |
|----------------|---|-------|---------------------|
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| | 시공업체의 브랜드 등 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이) | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액

| 기호 | 비교사례 단가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/㎡) | 전유 면적(㎡) | 산정가액(원) | 적용가액(원) |
|-----|-----------------|----------|----------|--------------|---------------|-------------|------------|-------------|
| (1) | 1,630,000 | 1.00 | 1.00900 | 0.980 | 1,611,777 | 59.9976 | 96,702,751 | 96,700,000 |
| (2) | 1,630,000 | 1.00 | 1.00900 | 1.000 | 1,644,670 | 59.9976 | 98,676,252 | 98,700,000 |
| (3) | 1,630,000 | 1.00 | 1.00900 | 1.000 | 1,644,670 | 59.7781 | 98,315,247 | 98,300,000 |
| (4) | 1,630,000 | 1.00 | 1.00900 | 1.000 | 1,644,670 | 59.7781 | 98,315,247 | 98,300,000 |
| 합계 | - | - | - | - | - | - | - | 392,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

| 기호 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 전유면적당 단가 (원/㎡) |
|-----|-------------------|---------|-------------|-------------------|
| (1) | 제103동 제4층 제404호 | 59.9976 | 96,700,000 | 1,611,000 |
| (2) | 제103동 제9층 제902호 | 59.9976 | 98,700,000 | 1,645,000 |
| (3) | 제104동 제10층 제1001호 | 59.7781 | 98,300,000 | 1,644,000 |
| (4) | 제104동 제10층 제1002호 | 59.7781 | 98,300,000 | 1,644,000 |
| 합 계 | | | 392,000,000 | - |

2. 결정의견

본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

(구분건물) 감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|--|---------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|---|--|------------------------|------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 3 | 전북특별자치도 완주군 고산면 읍내리 [도로명주소] 전북특별자치도 완주군 고산면 고산로 147-9 | 973 고산동우 더리치 아파트 104동 | 공동주택 (아파트) | 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | 1. 전북 특별자치도 완주군 고산면 읍내리 | 973 | 대 | 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 10층 1001호 1. 소유권대지권 | 8,582.5 59.7781 63.4249 8,582.5 | 59.7781 63.4249 | 98,300,000 |
| | | | | | 토지 · 건물 | | 배분내역 | |
| | | | | | 토 지 : | | 15,700,000 | |
| | | | | | 건 물 : | | 82,600,000 | |

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 전북특별자치도 완주군 고산면 읍내리 소재 "고산초등학교" 서측 인근에 위치하고, 주위는 점포 및 상가, 단독주택, 주거나지 등이 혼재하는 읍소재지 내 주택지대임.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량 진입이 가능하고, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반 대중교통의 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중 제4층 404호 외 3개호로서,

- 외 벽 : 세멘몰탈위 페인팅 등 마감
- 내 벽 : 세멘몰탈위 벽지도배 및 타일붙임 등 마감
- 창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

기호1~4)는 각 아파트 1세대로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로 현황 아파트부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

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

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 접한 폭 약6미터 내외의 포장도로를 통하여 진출입이 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역(제1종일반주거지), 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로2류(폭 8m~10m)(장기미집행)(접합) 가축사육제한구역(2024-12-30)(절대금지지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<전라북도지정문화재보호조례>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

광역위치도



| | |
|------------|--|
| 소재지 | 전북특별자치도 완주군 고산면 읍내리 973 고산동우더리치아파트 제103동 제4층 제404호 외 |
|------------|--|



위치도

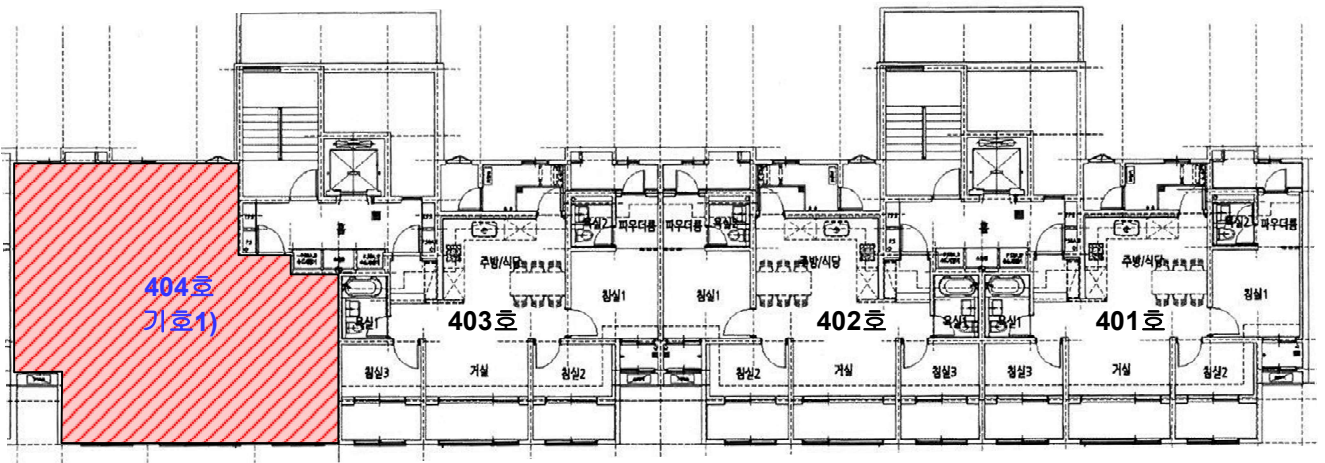


소재지

전북특별자치도 완주군 고산면 읍내리 973 고산동우더리치아파트 제103동 제4층 제404호 외

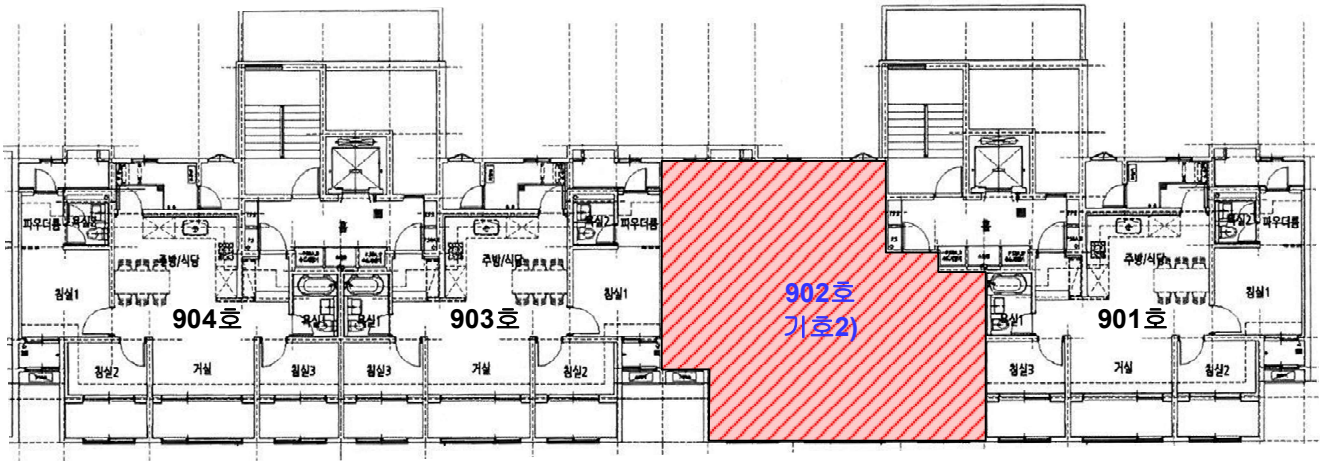


호 별 배 치 도



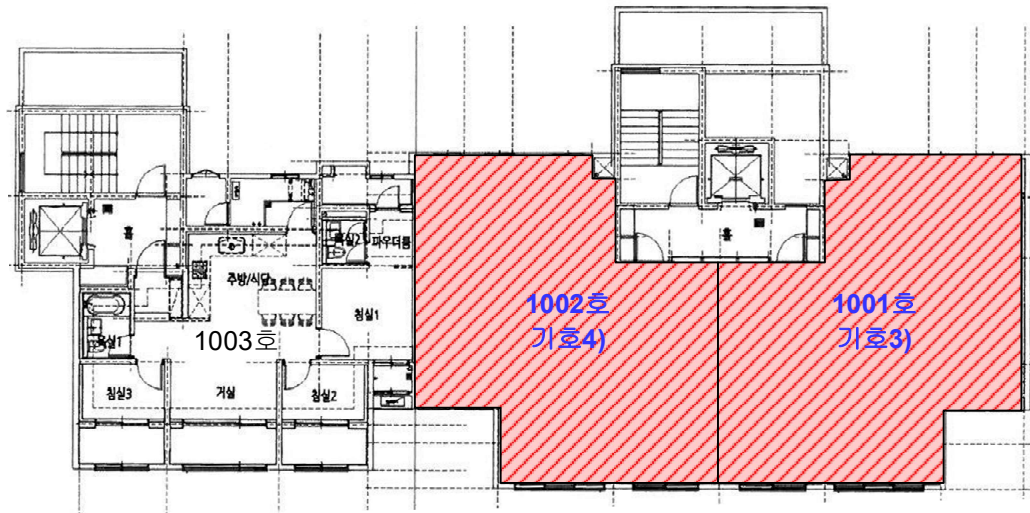
【 기호(1) : 고산 동우더리치 아파트 제103동 제4층 제404호 】

호 별 배 치 도



【 기호(2) : 고산 동우더리치 아파트 제103동 제9층 제902호 】

호 별 배 치 도



【 기호(3) : 고산 동우더리치 아파트 제104동 제10층 제1001호 】

【 기호(4) : 고산 동우더리치 아파트 제104동 제10층 제1002호 】



(103)



(404)



(902)



(104)



(1001)



(1002)

회 보 서

우)55063 전북특별자치도 전주시 완산구 호암로 40 효자동2가,
골든팰리스휴먼시아아파트 206동 1103호
E-Mail : Jasan3342@KAPALAND.CO.KR

TEL. 063-715-3342
FAX. 063-275-0099

문서번호 : JS2025-1114-001

시행일자 : 2025-11-24

수 신 : 전주지방법원 사법보좌관 윤광근

참 조 : 전주지방법원 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

| | | | | | |
|-------------|----------|--|-----------------------|--|--|
| 선결 | | | 지 | | |
| 접 수 | 일자 시간 | | 시 | | |
| | 번호 | | 결 재 · 공 람 | | |
| 처 리 과 | | | | | |
| 담 당 자 | | | | | |

1. 저희 자산감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.11.14자 귀 제 『2025타경31903』 호로 의뢰하신 『주식회사 동우주택 소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

자산감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 063-715-3342, FAX: 063-275-0099)

문서번호 : JS2025-1114-001

수신 : 전주지방법원 사법보좌관 윤광근 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.14 자 귀 제 『 2025타경31903 』 호로

의뢰하신 『 주식회사 동우주택 소유물건 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

| 과목 | 금액 | 비고 |
|---------|---------|--|
| 평가 수수료 | 500,960 | |
| 실비 | 242,400 | * 수수료 (250,000+342,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 500,960 |
| 여비 | - | * 여비 {100,000+(2,600+8,000)*2}*2 |
| 토지조사비 | 40,000 | * 공부발급비 |
| 물건조사비 | 7,000 | 등기사항전부증명서 : 4,000원 |
| 공부발급비 | 5,000 | 토지이용계획확인서 : 1,000원 |
| 기타 실비 | 294,400 | 기타비용 : 2,000원 |
| 비 | 294,400 | * 기타실비 : 5,000원(기본10컷) |
| 소계 | 294,400 | |
| 특별용역비 | - | |
| 공급가액 | 795,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부가세 | 79,500 | |
| 합계 | 874,500 | |
| 기납부 착수금 | - | |
| 정산청구액 | 874,500 | |

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

전북은행 : 1013-01-1760825(예금주:유금융)

사업자번호 : 873-40-00398

자산감정평가사사무소