

감정평가서

감정의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종
건 명	주식회사이체건설 소유물건(2025타경30179)
감정서번호	J250310-15호

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



프라임감정평가법인(주) 전북지사

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

TEL.(063)227-9986

FAX.(063)227-9987

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 정승열 (인)

프라임감정평가법인(주) 전북지사 지사장 정승열 (서명또는인)

감정평가액	육십삼억팔천오백만원정(₩6,385,000,000.-)					
의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	전주지방법원 정읍지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사이체건설 (2025타경30179)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.09	2025.03.10 ~ 2025.04.09	2025.04.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	16세대	구분건물	16세대	-	6,385,000,000
			이	하 여 백		
	합계				₩6,385,000,000	
심사 확인	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 | 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 전북특별자치도 정읍시 공평동 소재 “정일중학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물(제1동(가동) 제1층 제101호 외 15세대)에 대한 **전주지방법원**의 경매 목적을 위한 감정평가건으로서, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 기준시점 및 결정이유

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 04월 09일**임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 **2025년 03월 10일 ~ 2025년 04월 09일**까지 현장조사에 임하여, 목록표시근거에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’ 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가 조건(의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토)

별도 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법 (『감정평가에 관한 규칙』 제2조)

1) 공시지가기준법

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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

2) 원가방식(원가법, 적산법)

① 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

② 적산법

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법.

3) 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법)

① 거래사례비교법

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

② 임대사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 수익방식(수익환원법, 수익분석법)

① 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

② 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법.

6. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.
- 2) 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였음.
- 3) 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 4) 집합건물의 구분소유권은 그 성격 및 거래관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되고, 건물 및 토지의 가격이 각각 독립적으로 형성되지는 않으나, 귀 요청에 의한 건물 및 토지의 배분가액은 집합건물이 소재하는 인근지역의 특성 및 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가격배분비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 적의배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 기호(7,8,15,16)에 소재하는 다락은 본 건물과의 일체성 및 효용성 등을 고려하여 본 건물에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	전북특별자치도 정읍시 공평동 326							
건물명	제1동(가동) 제1층 제101호 외 15세대							
건물의 개 황	구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일 자		2022년 11월 04일	
	규 모		지상4층		용도지역		제1종일반주거지역	
	연 면 적 (㎡)		1동(가동) : 639.96 2동(나동) : 643.74		대지면적 (㎡)		2,059	
	용 도		공동주택 (다세대주택)		지 목		답 (현황 대)	
설 비 현 황	위생 급배수	난방 설비	전기 설비	소화전 설비	화재 탐지	승강기	지하 주차장	기타 설비
	○	○	○	-	○	○	-	-

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호	동	층, 호					공부	현황
1	1동 (가동)	제1층 제101호	65.7925	14.2025	79.995	85.4552	공동주택	공동주택 (다세대주택)
2	1동 (가동)	제1층 제102호	65.7925	14.2025	79.995	85.4552	공동주택	공동주택 (다세대주택)
3	1동 (가동)	제2층 제201호	65.7925	14.2025	79.995	85.4552	공동주택	공동주택 (다세대주택)
4	1동 (가동)	제2층 제202호	65.7925	14.2025	79.995	85.4552	공동주택	공동주택 (다세대주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호	동	층. 호					공부	현황
5	1동 (가동)	제3층 제301호	65.7925	14.2025	79.995	85.4552	공동주택	공동주택 (다세대주택)
6	1동 (가동)	제3층 제302호	65.7925	14.2025	79.995	85.4552	공동주택	공동주택 (다세대주택)
7	1동 (가동)	제4층 제401호	65.7925	14.2025	79.995	85.4552	공동주택	공동주택 (다세대주택)
8	1동 (가동)	제4층 제402호	65.7925	14.2025	79.995	85.4552	공동주택	공동주택 (다세대주택)
9	2동 (나동)	제1층 제101호	65.7925	14.1277	79.9202	86.7789	공동주택	공동주택 (다세대주택)
10	2동 (나동)	제1층 제102호	66.7375	14.2773	81.0148	85.1409	공동주택	공동주택 (다세대주택)
11	2동 (나동)	제2층 제201호	65.7925	14.1277	79.9202	86.7789	공동주택	공동주택 (다세대주택)
12	2동 (나동)	제2층 제202호	66.7375	14.2773	81.0148	85.1409	공동주택	공동주택 (다세대주택)
13	2동 (나동)	제3층 제301호	65.7925	14.1277	79.9202	86.7789	공동주택	공동주택 (다세대주택)
14	2동 (나동)	제3층 제302호	66.7375	14.2773	81.0148	85.1409	공동주택	공동주택 (다세대주택)
15	2동 (나동)	제4층 제401호	65.7925	14.1277	79.9202	86.7789	공동주택	공동주택 (다세대주택)
16	2동 (나동)	제4층 제402호	66.7375	14.2773	81.0148	85.1409	공동주택	공동주택 (다세대주택)

※분양면적은 건축물대장상 전유면적과 공용면적(주)의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	건물명	층	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
			호			전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일
#1	수성동 954-1외	2동	2	다세대 주택	70.4	155,000,000	2023.05.25
			000			2,201,704	2013.06.07
#2	상동 178-1외	삼성쉐르빌 105동	2	다세대 주택	72.18	160,000,000	2025.02.10
			000			2,216,680	2014.04.30
#3	상동 178-6외	102동	4	다세대 주택	72.23	166,000,000	2023.08.11
			000			2,298,214	2014.01.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명	층	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
			호			전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일
#4	시기동 91-5외	파크뷰 101동	3	다세대 주택	59.76	122,000,000	2025.01.20
			000			2,041,499	2013.06.07

※ 전유면적당 단가 = 거래금액/전유면적.

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA-HUB PLUS)

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	용도	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
			호			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일
#5	공평동 326	3동	3	66.7375	다세대 주택	396,000,000	경매 평가	2024.11.06
			000			5,933,695		2022.11.04
#6	공평동 347	1동	4	87.31	다세대 주택	663,000,000	경매 평가	2024.10.18
			000			7,593,632		2021.10.18
#7	공평동 347	1동	2	87.31	다세대 주택	508,000,000	경매 평가	2024.10.22
			000			5,818,348		2021.10.18
#8	공평동 324-5	1동	3	78.8608	다세대 주택	431,000,000	경매 평가	2024.10.21
			000			5,465,326		2017.07.07

※ 전유면적당 단가 = 거래금액/전유면적.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적대비 가격수준(원/㎡)	비고
본건 단지	다세대주택	@5,500,000원/㎡~7,500,000원/㎡	-

마. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#1)**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분 건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정함.

가. 매매가격지수 : 연립다세대(전북특별자치도)

(출처 : 한국부동산원)

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템	시점		매매가격 적용지수	
			시점	지수
	기준시점	2025.04.09	2025.02월	95.8
	거래시점	2023.05.25	2023.04월	97.6

※ 직전달의 지수를 적용함.

나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2023.05.25. ~ 2025.04.09	$95.8 / 97.6 \approx 0.98156$	0.98156

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
기호(1,2,9,10) /비교사례(#1)	0.87	3.10	0.95	1.00	2.562
	기호(1,2,9,10)은 비교사례(#1)과 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 및 공공시설 및 편익시설과의 배치 등) 및 호별요인(층별 효용 등)에서 열세이며, 단지내부요인(건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.				
기호(3~6,11~14) /비교사례(#1)	0.87	3.10	1.00	1.00	2.697
	기호(3~6,11~14)는 비교사례(#1)과 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 및 공공시설 및 편익시설과의 배치 등) 열세이며, 단지내부요인(건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.				
기호(7,8,15,16) /비교사례(#1)	0.87	3.10	1.20	1.00	3.236
	기호(7,8,15,16)은 비교사례(#1)과 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 및 공공시설 및 편익시설과의 배치 등) 열세이며, 단지내부요인(건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등) 및 호별요인(상부에 다락 소재)에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출단가

본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유㎡)
	기호	단가(원/전유㎡)				
1,2,9,10	#1	2,201,704	1.00	0.98156	2.562	5,536,749
3~6,11~14	#1	2,201,704	1.00	0.98156	2.697	5,828,499
7,8,15,16	#1	2,201,704	1.00	0.98156	3.236	6,993,334

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

본건 기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
1	65.7925	5,536,749	364,276,559	364,000,000
2	65.7925	5,536,749	364,276,559	364,000,000
3	65.7925	5,828,499	383,471,520	383,000,000
4	65.7925	5,828,499	383,471,520	383,000,000
5	65.7925	5,828,499	383,471,520	383,000,000
6	65.7925	5,828,499	383,471,520	383,000,000
7	65.7925	6,993,334	460,108,927	460,000,000
8	65.7925	6,993,334	460,108,927	460,000,000
9	65.7925	5,536,749	364,276,559	364,000,000
10	66.7375	5,536,749	369,508,786	370,000,000
11	65.7925	5,828,499	383,471,520	383,000,000
12	66.7375	5,828,499	388,979,452	389,000,000
13	65.7925	5,828,499	383,471,520	383,000,000
14	66.7375	5,828,499	388,979,452	389,000,000
15	65.7925	6,993,334	460,108,927	460,000,000
16	66.7375	6,993,334	466,717,628	467,000,000
합 계				6,385,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV | 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	1동(가동) 제1층 제101호	65.7925	364,000,000	-
2	1동(가동) 제1층 제102호	65.7925	364,000,000	-
3	1동(가동) 제2층 제201호	65.7925	383,000,000	-
4	1동(가동) 제2층 제202호	65.7925	383,000,000	-
5	1동(가동) 제3층 제301호	65.7925	383,000,000	-
6	1동(가동) 제3층 제302호	65.7925	383,000,000	-
7	1동(가동) 제4층 제401호	65.7925	460,000,000	-
8	1동(가동) 제4층 제402호	65.7925	460,000,000	-
9	2동(나동) 제1층 제101호	65.7925	364,000,000	-
10	2동(나동) 제1층 제102호	66.7375	370,000,000	-
11	2동(나동) 제2층 제201호	65.7925	383,000,000	-
12	2동(나동) 제2층 제202호	66.7375	389,000,000	-
13	2동(나동) 제3층 제301호	65.7925	383,000,000	-
14	2동(나동) 제3층 제302호	66.7375	389,000,000	-
15	2동(나동) 제4층 제401호	65.7925	460,000,000	-
16	2동(나동) 제4층 제402호	66.7375	467,000,000	-
합 계			6,385,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	전북특별자치도 정읍시 공평동 [도로명주소] 전북특별자치도 정읍시 충정로 503	326 1동 (가동)	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			364,000,000	현황 대 공용면적 포함
				1층	159.99			
				2층	159.99			
				3층	159.99			
				4층	159.99			
	1.전북특별 자치도 정읍시 공평동	326	답	제1종 일반주거지역 (내)	2,059			
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	65.7925	65.7925		
				1. 소유권/대지권	85.4552 ----- 2,059	85.4552		
							토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 109,200,000 254,800,000
	2				철근콘크리트구조 제1층 제102호	65.7925	65.7925	364,000,000
1. 소유권/대지권					85.4552 ----- 2,059	85.4552		
							토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 109,200,000 254,800,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				철근콘크리트구조 제2층 제201호	65.7925	65.7925	383,000,000	공용면적 포함
					85.4552			
					----- 2,059	85.4552		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		114,900,000	
					건 물 :		268,100,000	
4				철근콘크리트구조 제2층 제202호	65.7925	65.7925	383,000,000	공용면적 포함
					85.4552			
					----- 2,059	85.4552		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		114,900,000	
					건 물 :		268,100,000	
5				철근콘크리트구조 제3층 제301호	65.7925	65.7925	383,000,000	공용면적 포함
					85.4552			
					----- 2,059	85.4552		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		114,900,000	
					건 물 :		268,100,000	
6				철근콘크리트구조 제3층 제302호	65.7925	65.7925	383,000,000	공용면적 포함
					85.4552			
					----- 2,059	85.4552		
					토지·건물		배분내역	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7				철근콘크리트구조 제4층 제401호	65.7925	토 지 : 건 물 : 65.7925	114,900,000 268,100,000 460,000,000	공용면적 포함
				1. 소유권/대지권	85.4552 ----- 2,059	85.4552	토지-건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 138,000,000 322,000,000	
8				철근콘크리트구조 제4층 제402호	65.7925	토 지 : 건 물 : 65.7925	460,000,000	공용면적 포함
				1. 소유권/대지권	85.4552 ----- 2,059	85.4552	토지-건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 138,000,000 322,000,000	
	전북특별자치도 정읍시 공평동 [도로명주소] 전북특별자치도 정읍시 충정로 503	326 2동 (나동)	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				1층	160.935			
				2층	160.935			
				3층	160.935			
				4층	160.935			
	1.전북특별 자치도 정읍시 공평동	326	답	제1종 일반주거지역	2,059			현황 대
				(내)				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9				철근콘크리트구조 제1층 제101호	65.7925	65.7925	364,000,000	공용면적 포함
					86.7789 ----- 2,059	86.7789		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		109,200,000	
					건 물 :		254,800,000	
10				철근콘크리트구조 제1층 제102호	66.7375	66.7375	370,000,000	공용면적 포함
					85.1409 ----- 2,059	85.1409		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		111,000,000	
					건 물 :		259,000,000	
11				철근콘크리트구조 제2층 제201호	65.7925	65.7925	383,000,000	공용면적 포함
					86.7789 ----- 2,059	86.7789		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		114,900,000	
					건 물 :		268,100,000	
12				철근콘크리트구조 제2층 제202호	66.7375	66.7375	389,000,000	공용면적 포함
					85.1409 ----- 2,059	85.1409		
					토지·건물		배분내역	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
13				철근콘크리트구조 제3층 제301호	65.7925	토 지 : 건 물 :	116,700,000 272,300,000	공용면적 포함
					86.7789 ----- 2,059	65.7925 86.7789	383,000,000	
14				철근콘크리트구조 제3층 제302호	66.7375	토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 114,900,000 268,100,000	공용면적 포함
					85.1409 ----- 2,059	66.7375 85.1409	389,000,000	
15				철근콘크리트구조 제4층 제401호	65.7925	토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 116,700,000 272,300,000	공용면적 포함
					86.7789 ----- 2,059	65.7925 86.7789	460,000,000	
						토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 138,000,000 322,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
16				철근콘크리트구조 제4층 제402호	66.7375	66.7375	467,000,000	공용면적 포함
				1. 소유권/대지권	85.1409 ----- 2,059	85.1409		
							배분내역 토 지 : 140,100,000 건 물 : 326,900,000	
합 계							₩6,385,000,000.-	
				이 하	여 백			

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 정읍시 공평동 소재 "정일중학교" 동측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택) 제1동(가동) 제1층 제101호 외 15개호로서, 주위환경은 단독주택 및 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 일반적인 교통조건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

기호(1~8)(1동(가동)) 및 기호(9~16)(2동(나동)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 제1층 제101호 ~ 제4층 제402호로서,
외벽 : 치장벽돌쌓기 등 마감.
내벽 : 벽지, 타일붙임 등 마감.
창호 : 새시창.

(4) 이용상태

기호(1~16)은 '공동주택(다세대주택)'으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 바닥난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 조사일 현재 '공동주택(다세대주택)부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북서측으로 개설된 진출입로를 통하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 도시지역, 제1종일반주거지역(2023-11-10), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2023-02-10)(절대금지지역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 건축법 제2조 제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

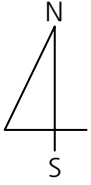
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : --

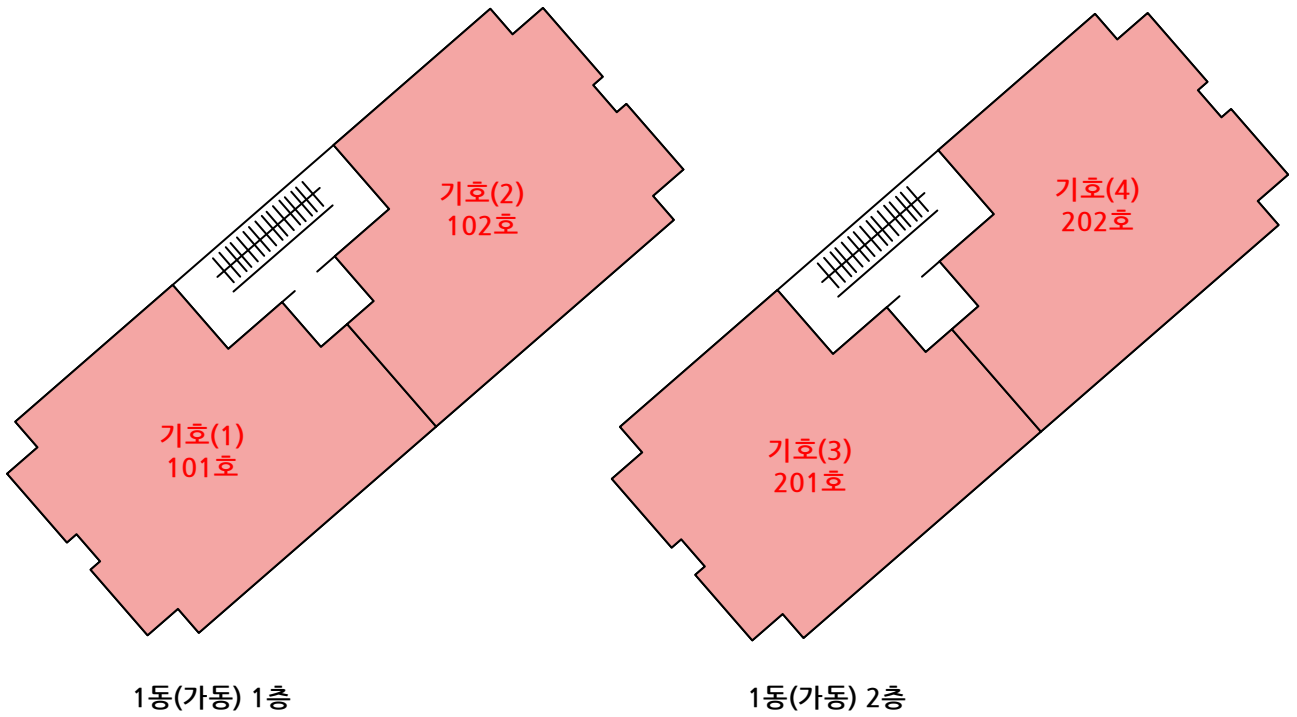
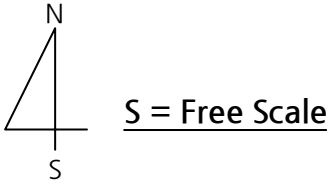
위 치 도



소재지	전북특별자치도 정읍시 공평동 326번지 제1동(가동) 제1층 제101호 외
-----	--



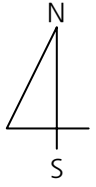
호 별 배치도



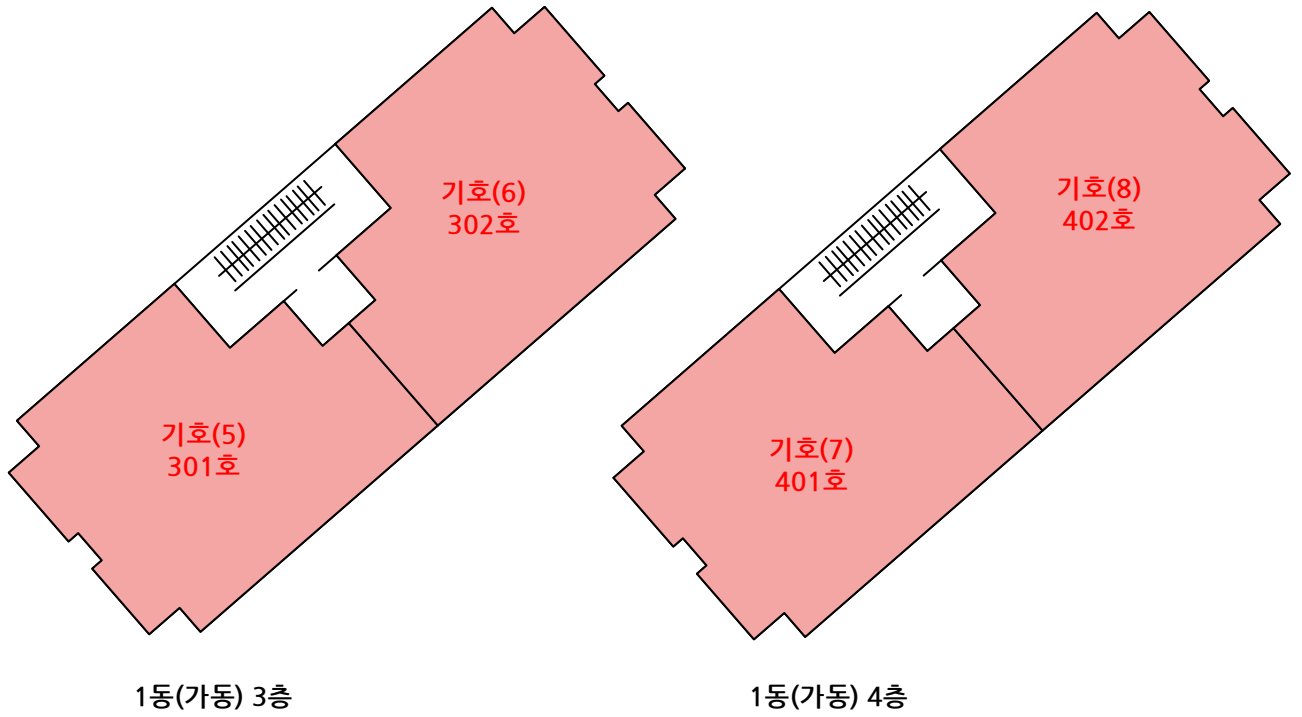
[본건]

- 기호(1) : 1동(가동) 제1층 제101호
- 기호(2) : 1동(가동) 제1층 제102호
- 기호(3) : 1동(가동) 제2층 제201호
- 기호(4) : 1동(가동) 제2층 제202호

호별 배치도



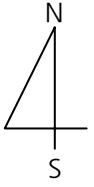
S = Free Scale



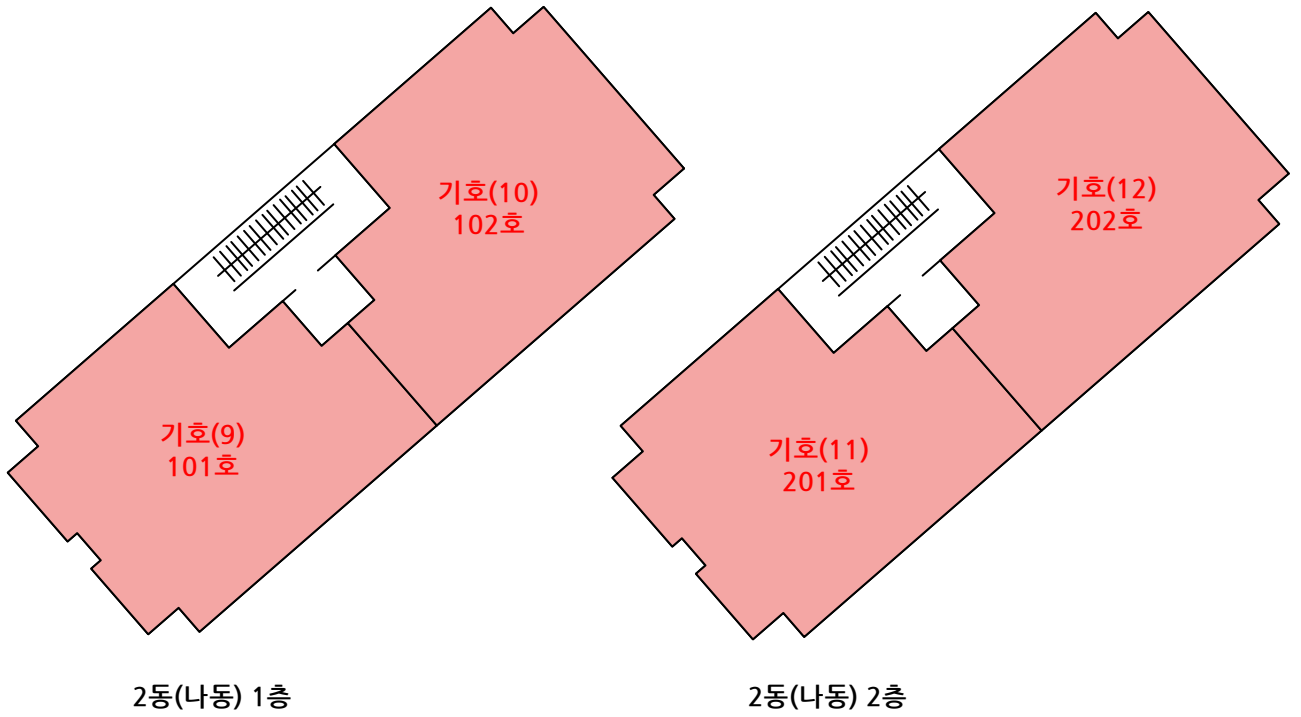
[본건]

- 기호(5) : 1동(가동) 제3층 제301호
- 기호(6) : 1동(가동) 제3층 제302호
- 기호(7) : 1동(가동) 제4층 제401호
- 기호(8) : 1동(가동) 제4층 제402호

호별 배치도



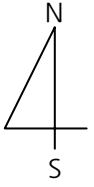
S = Free Scale



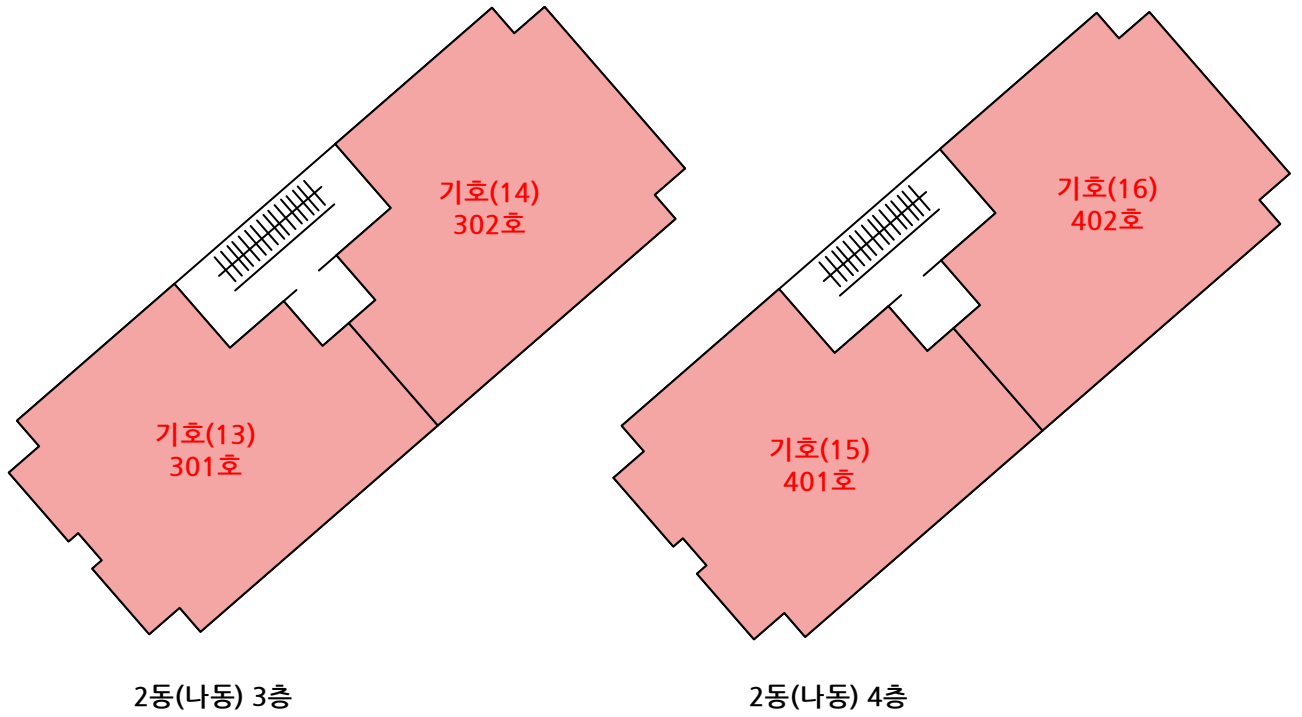
[본건]

- 기호(9) : 2동(나동) 제1층 제101호
- 기호(10) : 2동(나동) 제1층 제102호
- 기호(11) : 2동(나동) 제2층 제201호
- 기호(12) : 2동(나동) 제2층 제202호

호별 배치도



S = Free Scale



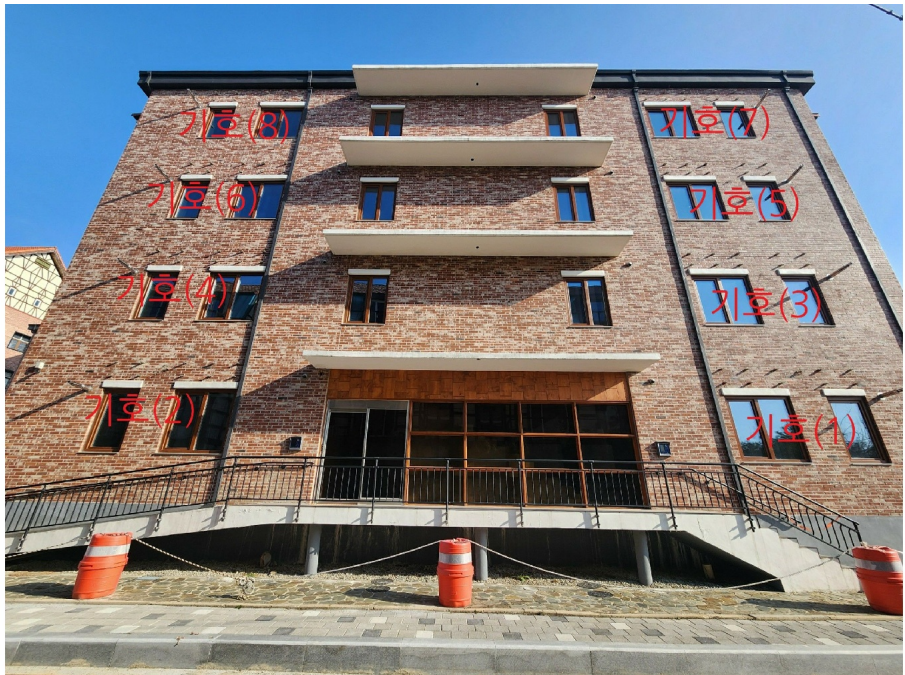
[본 건]

- 기호(13) : 2동(나동) 제3층 제301호
- 기호(14) : 2동(나동) 제3층 제302호
- 기호(15) : 2동(나동) 제4층 제401호
- 기호(16) : 2동(나동) 제4층 제402호





(1~8)



(1~8)



(9~16)



(9~16)







(4)



(4)



(4 -)



(4 -)

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

/Tel.(063)227-9986

/Fax.(063)227-9987

문서번호: J250310-15

시행일자: 2025. 04. 10

수 신: 전주지방법원 정읍지원
사법보좌관 최현중

참 조: 경매3계

제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 03. 10.자 귀 제 『2025타경30179』 호로 의뢰하신 『주식회사이체건설 소유물건』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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

프라임감정평가법인(주) 전북지사장

청 구 서

감정평가서번호 : J250310-15호

전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종 귀하

一 金 오 백 사 십 육 만 사 천 팔 백 원 정 (₩5,464,800.-)

2025. 03. 10자 귀 제 『 2025타경30179 』 호로 의뢰하신 『 주식회사이체건설 소유물건 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	4,251,600	※ 평가수수료 (4,345,000+1,385,000,000 x 7/10,000)x 0.8배 ≒ 4,251,600
여비	249,600	
(나) 토지조사비	-	※ 특별용역비내역 - 집행원조예납금 : 60,000원 - 개문비용 : 100,000원 - 임회인(2인) : 119,600원
물건조사비	160,000	
공부발급비	19,000	
기타실비	9,000	
특별용역비	279,600	
소 계	717,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩4,968,000	
부가가치세	₩496,800	
총 계	₩5,464,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩5,464,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 소유자 또는 감정서번호(J250310-15)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 전북은행

1013-01-4714207

프라임감정평가법인(주) 전북지사

2025년 04월 10일

프라임감정평가법인(주) 전북지사

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

TEL. (063)227-9986

FAX. (063)227-9987

[공급자(사업자)등록번호 : 467-85-01887]