


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호 "아파트"
의뢰인	오케이캐피탈 주식회사
감정평가서번호	경일(북부)12-220415-205

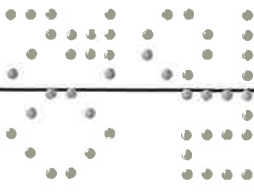


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
 (주)경일감정평가법인 북부지사



경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호
☎ (031)853-0020 FAX.(031)853-1630



감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-220415-205	심의일	2022-04-22
부의처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김상범
제출처	오케이캐피탈 주식회사		
물건소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 106동 제17층 제1703호		
감정평가액	₩703,000,000		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|---------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

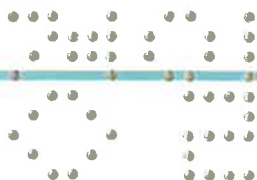
가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2022. 04. 22

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김상범




(주)경일감정평가법인

북부지사장

신명학



(서명 또는 인)

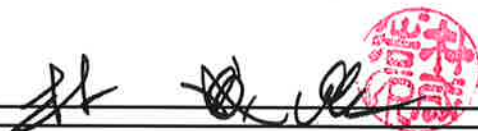
감정평가액 **칠억삼백만원정(₩703,000,000.-)**

의뢰인	오케이캐피탈 주식회사	감정평가 목적	시가참고(일반거래)	
채무자	--	제출처	오케이캐피탈 주식회사	
소유자 (대상업체명)	신탁자 : 소재필 수탁자 : 대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2022.04.19	2022.04.19	2022.04.20

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
구분건물	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	703,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩703,000,000.-

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사



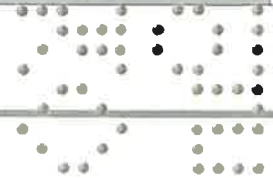
(인)

구분건물감정평가요항표(1)

<p>위 치</p>	<p>본건은 전라북도 전주시 완산구 중화산동 소재 '전주한들초등학교' 북서측 인근에 위치하고 있습니다.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 인근으로 아파트단지, 다세대, 연립주택 및 근린생활시설 등이 소재하고 있어 주위환경은 보통시됩니다.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근으로 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상황</p>	<p>본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 공동주택(아파트)건부지로 이용중입니다.</p>
<p>인 접 도로 상 황</p>	<p>본건 필지 남측으로 폭 약 8미터 내외, 동측으로 폭 약 15미터 내외 및 북측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로와 각각 접하고있습니다.</p>
<p>토지이용계획 관 계</p>	<p>기호(1)은 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역(2019-12-27)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(미래유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한들초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효원유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한들초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재> 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의 입니다.</p>

구분건물감정평가요항표(2)

<p>건물 구조</p>	<p>철근콘크리트조 평슬래브위 철골경사지붕 18층 건 내 제17층 제1703호로서, (사용승인일 : 2003.07.14) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 및 샷시 마감, 내부인테리어 마감 등 창 호 : 하이새시창호 마감 등입니다.</p>
<p>이용 상황</p>	<p>본건 공동주택(아파트)로 이용중입니다. (방5, 드레스룸1, 화장실2, 거실, 주방 등입니다.) ※ 자세한 사항은 후면 "이용도 및 임대사항표" 참고 바랍니다.</p>
<p>부대 설비</p>	<p>본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.</p>
<p>부합물 및 종물 관계</p>	<p>해당사항 없습니다.</p>
<p>임대 상황</p>	<p>현장조사시 이해관계인 부재 등으로 별도 조사치 못하였으니, 업무진행시 참고바랍니다.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>해당사항 없습니다.</p>



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라북도 전주시 완산구 중화산동 소재 '전주한들초등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분 건물[주용도: 공동주택, 명칭: 코오롱하늘채아파트, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제106동 제17층 제1703호로서, 오케이캐피탈 주식회사의 일반거래(시가참고)목적용을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 (전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55)							
명칭 동/층/호수	코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호							
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)			
	대	3종일주	48,091.7	12,188.8	-/18			
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트조 평슬래브위 철골경사지붕	공동주택	2003.07.14		동수	세대		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	0	-	0	0	0	0	0	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	코오롱하늘채아파트 106/17/1703	157.594	157.594	62.25	219.844	80.06	아파트
합계		157.594	157.594	62.25	219.844	80.06	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 04월 19일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2022년 04월 19일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 업무진행시 참고바랍니다.
- 본건의 임대상황은 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 별도 조사치 못하였으니, 업무진행시 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격(배분비율 : 5대 광역시 / 고층 / 경과년수 16~25년 / 토지 30%, 건물 70%)을 별도 표기하였습니다.
- 본 감정평가서는 감정평가의뢰 목적[일반거래(시가참고)] 이외에 사용하거나, 관계인(감정평가 의뢰인 또는 확인기관)이외의 자가 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 본 감정평가법인은 이로 인한 결과에 대해 책임지지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	중화산동2가 746-1	코오롱하늘채아파트 104/1/103	157.594	아파트	680,000,000	4,310,000	2022.02.18
							2003.07.14
B	중화산동2가 746-1	코오롱하늘채아파트 106/4/403	157.594	아파트	620,000,000	3,930,000	2021.10.12
							2003.07.14

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높으며 기준시점 이전 최근 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 "거래사례(A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

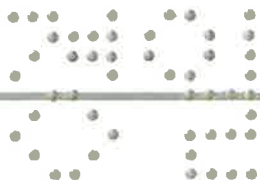
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호 (가)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 전북 전주시 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	106.7	2022.1
기준시점 당시 매매가격지수	107.2	2022.3
시점수정치	1.00469	107.2 / 106.7



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

[본건 기호 (가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.030	-

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,310,000	1.000	1.00469	1.030	4,460,120	4,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	코오롱하늘채아파트 106/17/1703	157.594	4,460,000	702,869,240	703,000,000
합 계		157.594	-	-	703,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
전북 전주시 완산구 중화산동2가 일대	4,300,000~4,800,000원/㎡ 수준	아파트

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	중화산동2가 746-1	코오롱 하늘채아파트 101/2/204	84.863	아파트	413,000,000	4,870,000	2022.04.11	경매
							2003.07.14	
2	효자동3가 1524-1	서부신시가지 아이파크 107/10/1004	121.0663	아파트	595,000,000	4,910,000	2020.02.24	경매
							2007.12.07	
3	효자동3가 1524-1	서부신시가지 아이파크 101/6/603	101.853	아파트	447,000,000	4,390,000	2019.10.21	경매
							2007.12.07	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	전북			전주시 완산구			중화산동2가		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 아파트	94.80	92.45	607	101.72	99.61	116	101.89	101.13	14
집합건물/ 연립	64.61	65.89	73	80.68	85.77	11	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

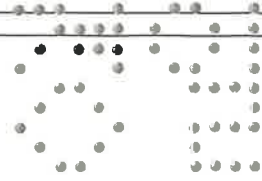
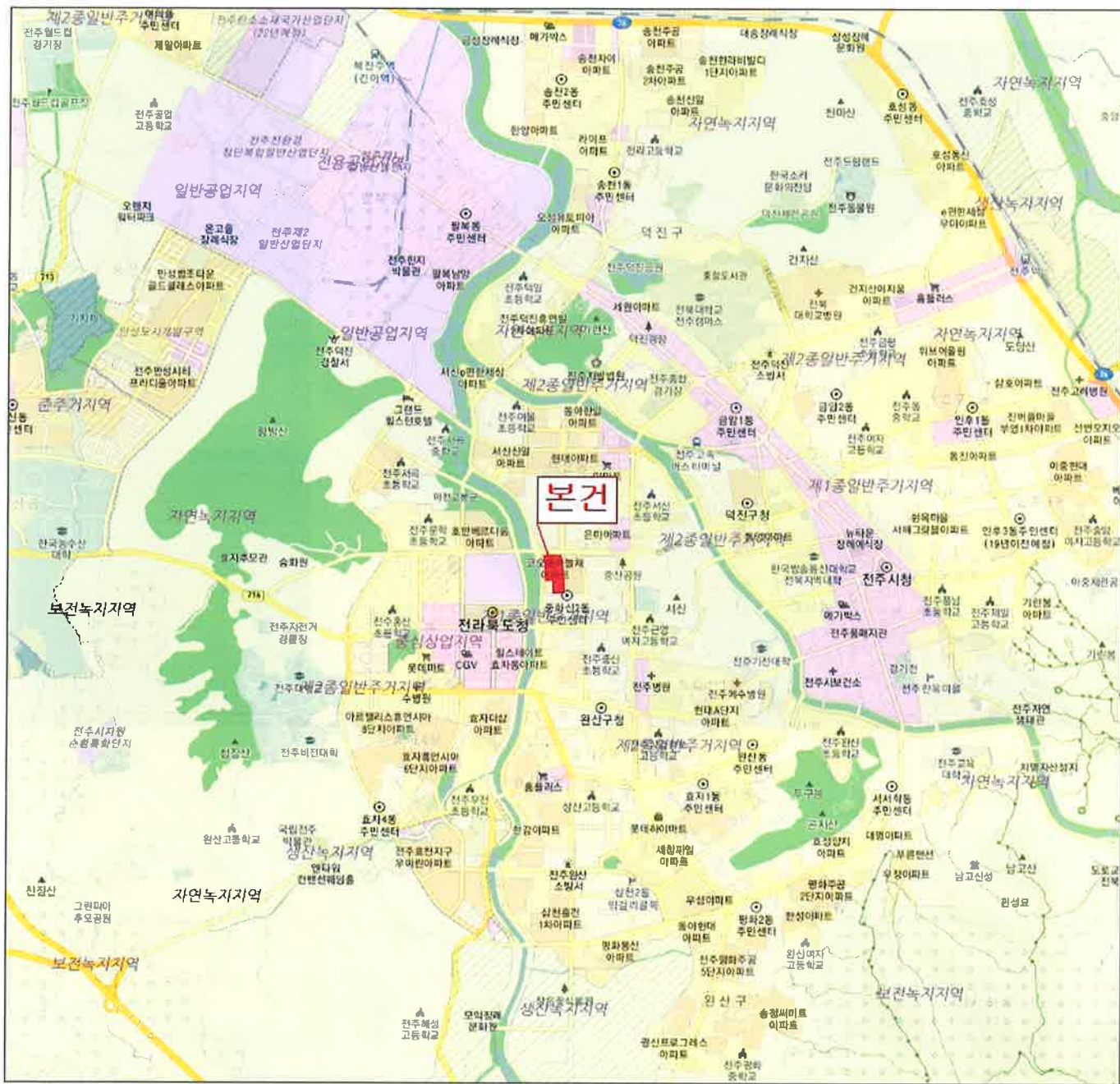
감 정 평 가 액 (원)

703,000,000

광역위치도



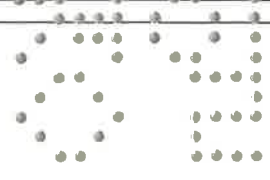
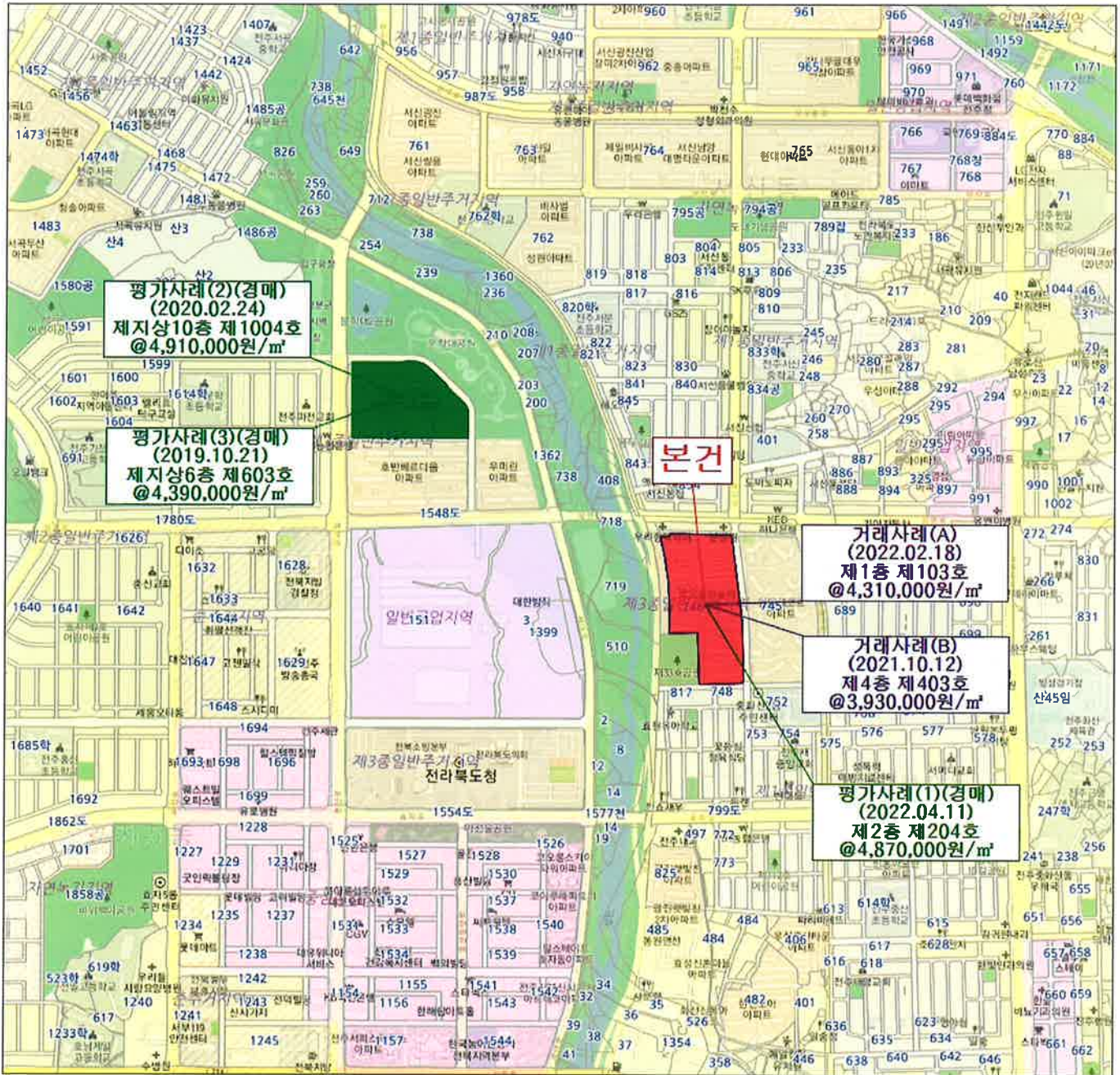
소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 일대
-----	------------------------



상세 위치도



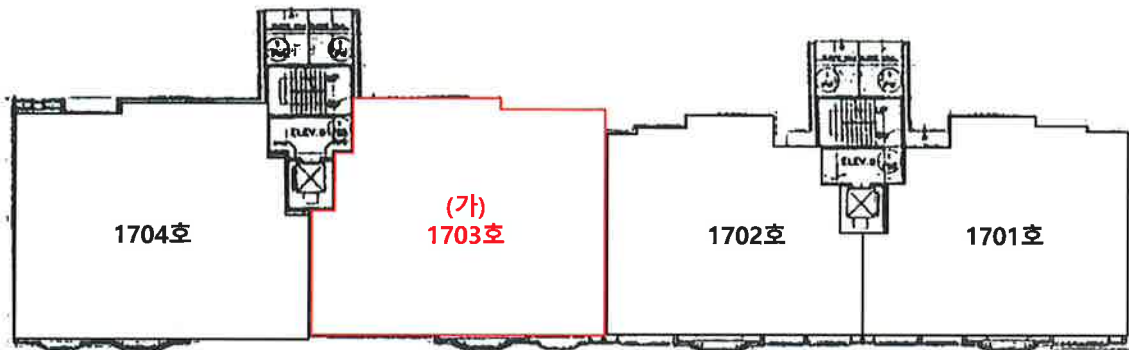
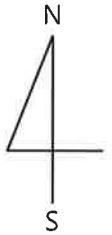
소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호
-----	---



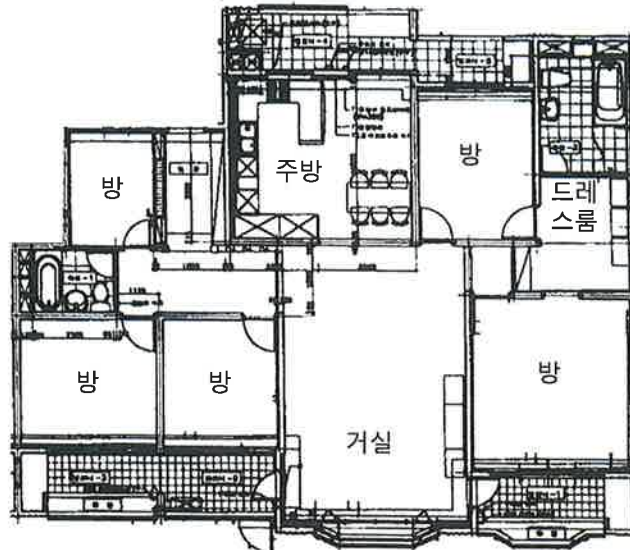
이용도 및 임대사항표

<축척없음>

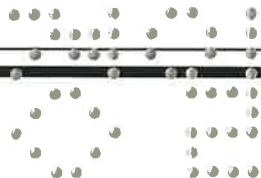
<호별배치도>



<내부구조도>



본건(코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호)



사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 주 출입구】



【본건 현관】

