



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	14-2511-2-1127
평가금액	156,000,000 원
평가기관 / 평가자	대화감정평가법인 전북지사 / 김경호
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	대화감정평가법인 전북지사 / 김경호	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-01 14:30:00.0
대표	대화감정평가법인 전북지사 / 김재수	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-01 14:30:00.0
심사자	대화감정평가법인 전북지사 / 변상범	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-01 14:31:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

전북특별자치도 전주시 완산구 팔달로 163 3층 302호(IBK기업은행 전주지점) TEL.063-273-1123 FAX.063-273-1124

문서번호 : 대화 14-2511-2-1127호

시행일자 : 2025-11-27

수 신 : 한국자산관리공사
전북지역본부장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결		지시		
접	일자	결재		
수	시간			
	번호	공람		
처리과				
담당자				

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

2. 관련문서 2025-11-25자 귀 제 『2025-15604-A01』 호로 의뢰하신
『(주)씨에스(잠실세무서 2025-15604-A01)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이
회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부,
2. 청 구 서 1 부,
3. 전자세금계산서. 끝.

(주)대화감정평가법인 전북지사

지 사 장 김 재 수



수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 14-2511-2-1127호

한국자산관리공사 전북지역본부장 귀하

—금사십일만육천구백원整 (₩416,900.-)

2025-11-25 일자 귀 제 『2025-15604-A01』 호로 의뢰하신 『(주)씨에스(잠실세무서 2025-15604-A01)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		316,600	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	40,000	250,000+((156,000,000-50,000,000)x 11/10,000) ≈316,600 ◎감정평가수수료 체계◎ 250,000원 + 5천만원 초과금액의 11/10,000
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	5,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩63,000	
합 계		₩379,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩37,900.-	
총 계		₩416,900.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩416,900.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251121127)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 전북은행 : 1013-01-1178673 (예금주 : (주)대화감정평가법인 전북지사)

◆ 사업자번호 : 683-85-00383

(주)대화감정평가법인 전북지사

지 사 장 김 재 수

(TEL. : 063-273-1123 FAX. : 063-273-1124)

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	(주)씨에스 (잠실세무서 2025-15604-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 전북지역본부장
평가서 번호	대화 14-2511-2-1127

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 전북지사



전북특별자치도 전주시 완산구 팔달로 163 3층 302호(IBK기업은행 전주지점)
대표전화 : 063-273-1123 FAX : 063-273-1124

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김경호

(주)대화감정평가법인

전북지사 지사장 김재수 (서명 또는 인)

김경호 (인)



감정평가액	일억오천육백만원정 (₩156,000,000.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 전북지역본부장	감정평가 목적	공매	
제출처	한국자산관리공사 전북지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)씨에스 (잠실세무서 2025-15604-A01)	감정평가조건	--	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025. 11. 27	2025. 11. 25 ~ 2025. 11. 27	2025.11.27

	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평가	아파트	1세대	아파트	1세대	-	156,000,000
	합계					₩156,000,000.-
내용		이	하	여	백	

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

심사자 : 감정평가사

변상범

변상범 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

전북특별자치도 전주시 덕진구 송천동1가 소재 “송북초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물 [광진한솔아파트 제10층 제1008호]에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

전북특별자치도 전주시 덕진구 송천동1가 108번지 외 1필지 광진한솔아파트

이용상황	아파트	사용승인일	1994.06.30
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조 지상 15층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통 / 275세대
용도지역	제3종 일반주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제10층 제1008호	84.96	20.0247	104.9847	34.9053	80.93

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 11월 27일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 11월 25일 ~ 2025년 11월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 대상물건은 대체로 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 책정되고 거래되으나 귀 공사의 요청에 평가금액 중 토지와 건물가격을 감정평가명세표상 배분하여 표기하오니 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 아파트로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건의 부동산 시장 상황상 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(전북특별자치도 전주시 덕진구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1	거래사례 2
소재지 · 건물명칭	송천동1가 000 "000"	송천동1가 000 "000"
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
층 · 호수	제0층 제000호	제0층 제000호
사용승인일	1994.06.30	1994.06.30
전유면적(㎡)	84.96	59.97
거래가액	153,000,000	108,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@1,800,847	@1,800,900
거래시점	2025.07.10	2025.10.10
비 고	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(전북특별자치도 전주시 덕진구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1	평가선례 2
소재지 · 건물명칭	송천동1가 000 "000"	송천동1가 000 "000"
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
층 · 호수	제0층 제000호	제0층 제000호
사용승인일	1994.06.30	1996.10.26
전유면적(㎡)	59.97	84.855
감정평가액	105,000,000	160,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@1,750,875	@1,885,569
기준시점	2024.02.13	2024.11.15
평가목적	경 매	시가참고
비 고	-	-

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @1,700,000원/㎡~@1,900,000원/㎡ (전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.12 ~ 2025. 11)

(자료출처: 대법원 법원경매정보)

용 도	소재지	낙찰 건수	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)
아파트	전북특별자치도 전주시 덕진구	63	42	89.9

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 < 거래사례 1 > 을 선정하였음.

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국감정원이 조사·발표하는 한국감정원 아파트 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국감정원 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 전북특별자치도 전주시 덕진구 아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국감정원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.4	99.6	100.0	100.2	100.4	100.8	101.1	101.6	102.3	102.9	-	-

(라) 시점수정치

“거래사례 1” 의 거래시점(2025. 07.) 적용 지수	100.8
대상 물건의 기준시점(2025. 11.) 적용 지수	102.9
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$102.9/100.8 \approx 1.02083$

거래시점 : 2025.07.10, 2025년06월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.11.27, 2025년10월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(가) / 거래사례(1)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

$$\text{산식} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{제요인 비교}$$

기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제10층 제1008호	1,800,847	1.00	1.02083	1.000	1,838,359	1,838,359	-

(나) 시산가액 결정

$$\text{산식} = \text{면적} \times \text{단가}$$

기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제10층 제1008호	84.96	1,838,359	156,186,981	156,000,000	-

5. 그 밖의 사항

없음.

IV. 감정평가액 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	전북특별자치도 전주시 덕진구 송천동1가 [도로명주소] 전북특별자치도 전주시 덕진구 솔내8길 25	108, 113-2 광진한솔 아파트	아파트 (공동 주택)	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층	1,656.72			
			아파트 (공동 주택)	2,3층 각각	1,649.46			
			아파트 (공동 주택)	4,5층 각각	1,644.00			
			아파트 (공동 주택)	6~9층 각각	1,639.32			
			아파트 (공동 주택)	10층	1,484.49			
			아파트 (공동 주택)	11~14층 각각	1,344.75			
			아파트 (공동 주택)	15층	1,096.13			
			대피실	지하층	1,513.74			

구분건물 감정평가명세서

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
1	전라북도 전주시 덕진구 송천동1가	108	답		7,336			"전북특별 자치도"로 행정구역 명칭변경됨, 현황 "대"
2	"	113-2	답		566			"전북특별 자치도"로 행정구역 명칭변경됨, 현황 "대"
가				(내)				
				철근콘크리트조 제10층 제1008호	84.96	84.96	156,000,000	비준가격 공용부분: 20.0247㎡
				1,2.소유권	349,053	349,053		
				-----	-----	-----		
				대지권	79,020,000	79,020,000		
	합 계						배분내역 토지: 71,760,000 건물: 84,240,000 ₩156,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설 등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설 등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위 환경

대상물건은 전북특별자치도 전주시 덕진구 송천동1가 소재 “송북초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물[광진한솔아파트 제10층 제1008호]로서, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교 및 관공서 등이 소재하는 지역임.

2. 교통 상황

대상물건 단지내로 차량의 진출입이 가능하고 인근에 시내권 간선도로 및 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호한 편임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 중 10층 1008호로서,
 외벽 : 몰탈위페인트 등 마감,
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
 창호 : 새시창 등 마감임.

이용상태 : 아파트로 이용중임.

4. 위생, 냉난방시설 등

위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 및 소방설비(소화전, 화재탐지, 화재경보) 등 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 대체로 사다리형 평지로서 조사일 현재 "아파트부지"로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

서측 및 남측으로 폭 약 8~10미터 내외의 도로와 각각 접하며, 서측 도로를 통해 주 진출입함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생,냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

7. 도시계획 및 기타 공법관계

- 1) 제3종일반주거지역,소로1류(폭 10m~12m)(접합),소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(2023-01-13)(주거밀집지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(솔내고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(솔빛중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(송북초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(전라고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(초록빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
- 2) 제3종일반주거지역,소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(2023-01-13)(주거밀집지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(솔내고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(송북초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(전라고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(초록빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

8. 공부와의 차이

대상물건의 대지권의 목적인 토지 일련번호1,2) 토지의 등기사항전부증명서상 행정구역은 "전라북도"로 등재되어 있으나, 조사일 현재 "전북특별자치도"로 행정구역명칭 변경되었으며, 지목은 "답"으로 등재되어 있으나 토지대장 및 현황 "대"임.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상임.

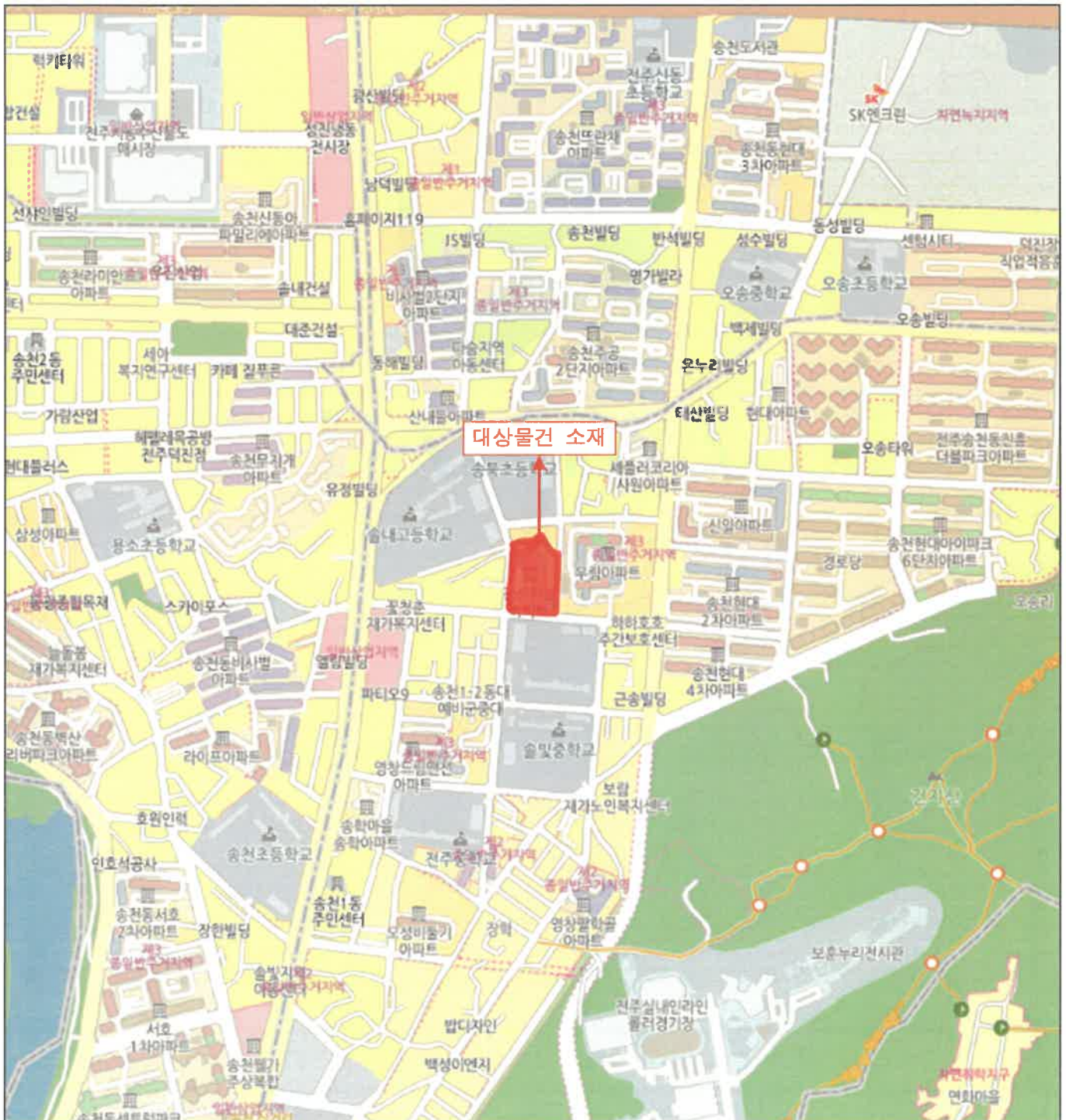
기 타 : --

광역위치도

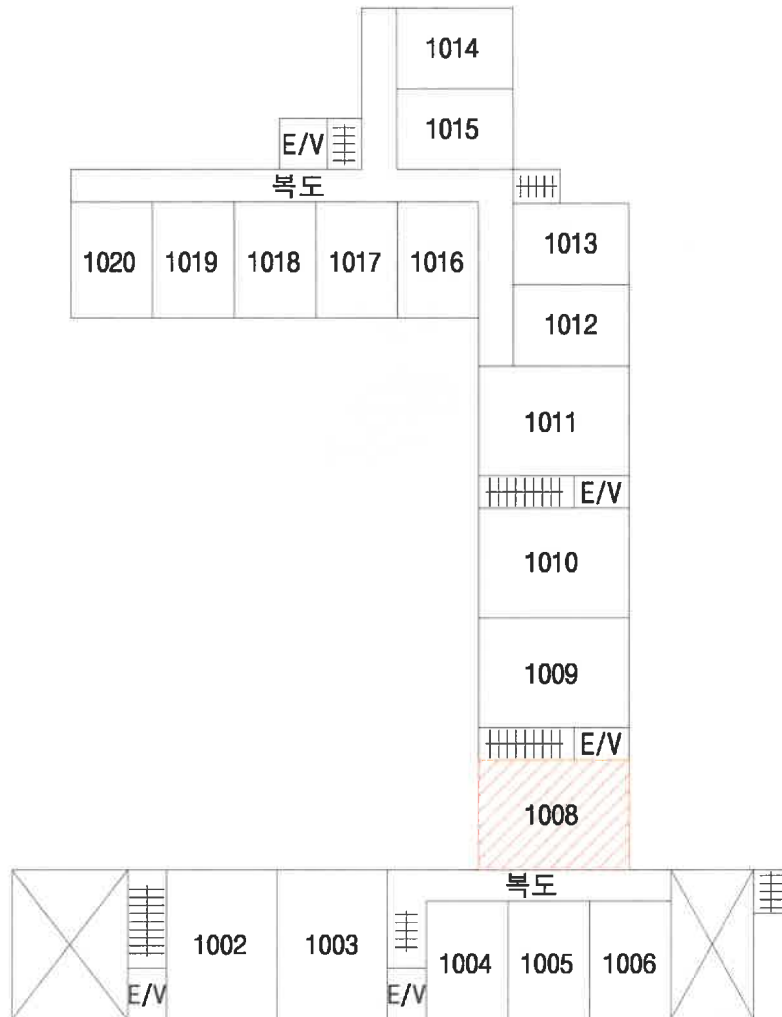


물건소재지

전북특별자치도 전주시 덕진구 송천동1가 108번지 외 1필지
(광진한솔아파트 제10층 제1008호)



호 별 배 치 도



대상물건 : 광진한솔아파트 제10층 제1008호

현 황 사 진



【 대상물건 단지전경 】



【 대상물건 단지전경 】

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 출입문 】