감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 220-1 외 제3층 제301호 외 [공매]
의 뢰 인	케이씨유엔피엘대부 주식회사
감정평가서 번호	대한 제251010-10-0020호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

251010-10-0020

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 재 창 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 연 광 철 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천사백만원정 (\ 164,000,000.-)			
의 뢰 인	케이씨유엔피엘대부 주식회사	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	케이씨유엔피엘대부 주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	유한회사골드하우스 (수탁자:우리자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2025.10.13	2025.10.13	2025.10.14

감정평가내용

공 부 (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	164,000,000
	이	하	여	백	
합 계				\ 164,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 하 승 범 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 소재 '전남과학대학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 케이씨유엔피엘대부 주식회사에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소 재 지	전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 220-1외 (전라남도 곡성군 대학로 128)
건물명 및 층・호수	[통칭:천지팰리스] 제3층 제301호 외 3개호 (총 4개호)
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕
사용승인일자	2019.04.22
주 용 도	아파트(도시형생활주택), 업무시설, 제1종근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	-/3/301	22.2281	17.6811	39.9092	55.7	8.3725	도시형생활주택 (원룸형주택)
나	-/3/302	22.2281	17.6811	39.9092	55.7	8.3725	도시형생활주택 (원룸형주택)
다	-/3/307	22.4796	17.7783	40.2579	55.84	8.4672	도시형생활주택 (원룸형주택)
라	-/3층308	22.4796	17.7783	40.2579	55.84	8.4672	도시형생활주택 (원룸형주택)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 13일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 10월 13일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분(각 호 명판) 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 사의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 본 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 ㈜대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 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 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고(이용상황)
a	옥과면 옥과리 220-1 외	-/2/201	22.2281	2025.07.30 2019.04.22	38,000,000	약 1,710,000	도시형 생활주택 (원룸형주택)
b	옥과면 옥과리 220-1 외	-/6/612	22.2281	2024.04.04 2019.04.22	55,000,000	약 2,470,000	도시형 생활주택 (원룸형주택)
c	옥과면 옥과리 236-11 외	천지수풀림 102/1/103	71.1651	2025.07.10 2016.07.27	140,000,000	약 1,970,000	연립주택
d	옥과면 옥과리 236-11 외	천지수풀림 101/1/103	46.6845	2025.04.21 2016.07.27	80,000,000	약 1,710,000	연립주택
e	옥과면 옥과리 236-11 외	천지수풀림 101/1/101	46.6845	2025.02.20 2016.07.27	91,000,000	약 1,950,000	연립주택

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
옥과면 옥과리 220-1 외 -/3/301	22.2281	2024.10.31	49,000,000	약 2,200,000	시가참고
옥과면 옥과리 220-1 외 -/3/302	22.2281	2024.10.31	49,000,000	약 2,200,000	시가참고
옥과면 옥과리 220-1 외 -/3/307	22.4796	2024.10.31	49,000,000	약 2,180,000	시가참고
옥과면 옥과리 220-1 외 -/3/308	22.4796	2024.10.31	49,000,000	약 2,180,000	시가참고

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	옥과면 옥과리 220-1 외	-/4/402	22.2281	담보	2024.08.08 2019.04.22	52,000,000	약 2,340,000	도시형 생활주택 (원룸형주택)
ⓑ	옥과면 율사리 290-2	천지수풀림2차 -/1/102	84.5793	법원 경매	2025.07.08 2018.02.13	179,000,000	약 2,120,000	연립주택
ⓒ	옥과면 옥과리 236-11 외	천지수풀림 101/1/101	46.6845	담보	2025.03.17 2016.07.27	91,000,000	약 1,950,000	연립주택
ⓓ	옥과면 율사리 290-2	천지수풀림2차 -/4/404	84.5793	담보	2024.06.27 2018.02.13	172,000,000	약 2,030,000	연립주택

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
동일건물 내 도시형생활주택(원룸형주택)	전유면적당 단가: 1,600,000원/㎡ ~ 2,000,000원/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	전남/곡성군 2024년 10월~2025년 09월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	386,000,000원	295,011,000원	76.4%	6건	3건	50%
아파트	274,000,000원	216,611,000원	79.1%	5건	2건	40%
연립	112,000,000원	78,400,000원	70%	1건	1건	100%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
d	옥과면 옥과리 236-11 외	천지수풀림 101/1/103	46.6845	2025.04.21 / 2016.07.27	80,000,000	약 1,710,000	가~라

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가~라	d	매매가격지수 (전남 (연립))	2025년03월	2025년08월
			100.0	99.5

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가~라	d	전남 (연립) 2025.04.21~2025.10.13	0.99500	1+((99.5-100.0)/100.0) ≒ 0.99500

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가, 나 (사례기호: d)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.05	대상물건이 차량이용의 편리성, 상업시설과의 접근성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대상물건과 거래사례는 건축물대장상 용도가 상이하나 대체로 대등함. (대상물건:도시형생활주택(원룸형주택), 거래사례:연립주택)
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.03	대상물건이 향별효용 등에서 열세하나, 전유면적의 크기 및 층별효용 등에서 우세하여 대체로 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.082	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 다, 라 (사례기호: d)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.05	대상물건이 차량이용의 편리성, 상업시설과의 접근성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대상물건과 거래사례는 건축물대장상 용도가 상이하나 대체로 대등함. (대상물건:도시형생활주택(원룸형주택), 거래사례:연립주택)
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.01	대상물건이 향별효용 등에서 열세하나, 전유면적의 크기 및 층별효용 등에서 우세하여 대체로 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.061	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	1,710,000	1.00	0.99500	1.082	1,840,969	22.2281	40,921,243	41,000,000
나	1,710,000	1.00	0.99500	1.082	1,840,969	22.2281	40,921,243	41,000,000
다	1,710,000	1.00	0.99500	1.061	1,805,238	22.4796	40,581,028	41,000,000
라	1,710,000	1.00	0.99500	1.061	1,805,238	22.4796	40,581,028	41,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지·건물 배분비율의 결정 및 배분내역

1. 토지·건물 배분비율 결정을 위한 참고자료

구 분			신축~5년		6~15년		16~25년		25년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전 국			3	7	3	7	3	7	4	6
	서울	저층	6	4	6	4	7	3	8	2
		중층	6	4	6	4	7	3	8	2
		고층	6	4	6	4	7	3	7	3
		초고층	5	5	6	4	6	4	6	4
	도심권	저층	7	3	7	3	8	2	8	2
		중층	6	4	6	4	7	3	8	2
		고층	6	4	6	4	7	3	7	3
	동북권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
		중층	6	4	6	4	6	4	7	3
		고층	5	5	5	5	6	4	6	4
		초고층	4	6	5	5	5	5	6	4
	동남권	저층	7	3	7	3	8	2	9	1
		중층	7	3	7	3	8	2	9	1
		고층	7	3	7	3	8	2	8	2
		초고층	6	4	7	3	7	3	8	2
	서남권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
		중층	6	4	6	4	7	3	7	3
		고층	6	4	6	4	6	4	7	3
		초고층	5	5	6	4	6	4	6	4
	서북권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
		중층	6	4	6	4	7	3	7	3
		고층	5	5	6	4	6	4	6	4
		초고층	5	5	5	5	6	4	6	4

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

구 분		신축~5년		6~15년		16~25년		25년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
수도권 (서울제외)	저층	4	6	4	6	5	5	6	5
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	3	7	4	6	4	6	5	5
	초고층	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	저층	4	6	4	6	5	5	6	4
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	4	6	4	6	4	6	5	5
	초고층	3	7	4	6	4	6	4	6
경부권	저층	5	5	5	5	6	4	6	4
	중층	5	5	5	5	6	4	6	4
	고층	4	6	5	5	5	5	6	4
	초고층	4	6	5	5	5	5	5	5
서해안권	저층	4	6	5	5	5	5	6	4
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	3	7	4	6	5	5	5	5
	초고층	3	7	4	6	4	6	5	5
경의권	저층	4	6	5	5	6	4	6	4
	중층	4	6	5	5	6	4	6	4
	고층	4	6	4	6	5	5	6	4
	초고층	3	7	4	6	5	5	5	5
경원권	저층	3	7	3	7	4	6	4	6
	중층	3	7	3	7	4	6	4	6
	고층	3	7	3	7	3	7	4	6
	초고층	2	8	2	8	2	8	3	7
동부권	저층	4	6	4	6	5	5	6	4
	중층	4	6	4	6	4	6	5	5
	고층	4	6	4	6	4	6	5	5
	초고층	3	7	4	6	4	6	4	6
인천	저층	4	6	4	6	5	5	5	5
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	3	7	4	6	4	6	4	6
	초고층	3	7	3	7	4	6	4	6
5대광역시	저층	3	7	3	7	4	6	4	6
	중층	3	7	3	7	3	7	4	6
	고층	3	7	3	7	3	7	4	6
	초고층	2	8	2	8	2	8	3	7

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

구 분			신축~5년		6~15년		16~25년		25년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	기타 도지역	저층	2	8	2	8	2	8	3	7
		중층	2	8	2	8	2	8	3	7
		고층	2	8	2	8	2	8	3	7
		초고층	1	9	2	8	2	8	2	8

출처: 공동주택 토지 · 건물의 배분비율 작성 연구 (한국부동산연구원, 2021)

2. 토지·건물 가격 배분비율표에 의한 산정

토지 비율(%)	건물 비율(%)
20	80

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 220-1 외	-/3/301	22.2281	8.3725	41,000,000	1,844,512
나		-/3/302	22.2281	8.3725	41,000,000	1,844,512
다		-/3/307	22.4796	8.4672	41,000,000	1,823,876
라		-/3/308	22.4796	8.4672	41,000,000	1,823,876
합 계		164,000,000				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-10-13>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 [도로명 주소] 전라남도 곡성군 옥과면 대학로 128	220-1, 220-2	아파트 (도시형 생활 주택, 업무 시설, 제1종 근린생활 시설)	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 8층 1층 2층 3층~7층 각 8층 지1층	 472.5454 645.3124 632.5374 425.585 234.21			
1	동 소	220-1	대	일반상업지역 제2종 일반주거지역	896			
2	동 소	220-2	대	일반상업지역 제2종 일반주거지역 (내)	345			
가				철근콘크리트구조 제3층 제301호	22.2281	22.2281	41,000,000	비준가액 (공용면적: 17.6811㎡)
				1,2. 소 유 권	8.3725			
					--------	8.3725		
				대 지 권	1,241			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	8,200,000	
						건 물 :	32,800,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-10-13>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1,2. 소 유 권 대 지 권	22.2281 8.3725 ------- 1,241	22.2281 8.3725	41,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 8,200,000 건 물 : 32,800,000	비준가액 (공용면적: 17.6811㎡)
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호 1,2. 소 유 권 대 지 권	22.4796 8.4672 ------- 1,241	22.4796 8.4672	41,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 8,200,000 건 물 : 32,800,000	비준가액 (공용면적: 17.7783㎡)
라				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호 1,2. 소 유 권 대 지 권	22.4796 8.4672 ------- 1,241	22.4796 8.4672	41,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 8,200,000 건 물 : 32,800,000	비준가액 (공용면적: 17.7783㎡)
합 계							₩164,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

1. **위치 및 주위환경**
2. **교통상황**
3. **건물의 구조 및 이용상황**
4. **위생설비 및 기타설비**
5. **토지의 형상 및 이용상황**
6. **인접 도로상태**
7. **토지이용계획 등**
8. **임대관계 및 기타사항**

1. 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 소재 '전남과학대학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위여건은 양호합니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 등이 위치하고 있어 대중교통 이용상황은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지1층/지상8층 중

제3층 제301호 외 3개호(총 4개호)로서

외벽 : 치장벽돌, 몰타위 페인팅 마감 등

창호 : 샷시 창호 마감 등

나. 이용상태

기호(가)~(라) : 집합건축물대장상 용도- 도시형생활주택(원룸형주택)입니다.

(상세 이용내역은 후첨 “내부구조도” 참조바랍니다.)

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. **위치 및 주위환경**	4. **위생설비 및 기타설비**	7. **토지이용계획 등**
2. **교통상황**	5. **토지의 형상 및 이용상황**	8. **임대관계 및 기타사항**
3. **건물의 구조 및 이용상황**	6. **인접 도로상태**	

5. **토지의 형상 및 이용상황**

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 2필지 일단의 사다리형 토지로서, 도시형생활주택, 업무시설, 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다

6. **인접 도로상태**

본건 북서측으로 노폭 약 12미터, 남서측 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접합니다.

7. **토지이용계획 등**

기호(1) 및 기호(2) 공 히

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 도시계획구역, 지구단위계획구역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(제한구역(모든가축))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(전남과학대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

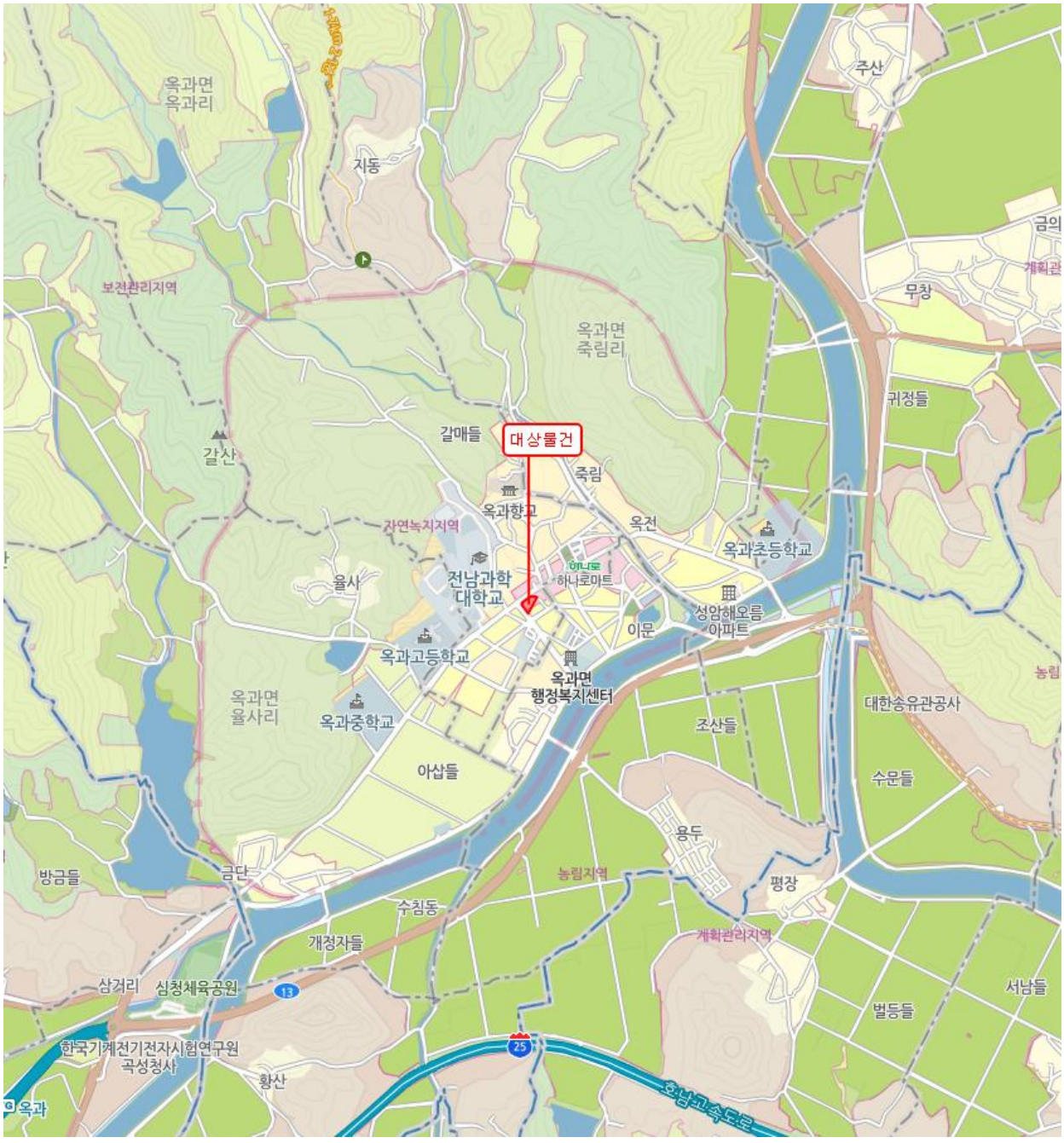
8. **임대관계 및 기타사항**

가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지	전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 220-1외 1필지 [통칭:천지팰리스] 제3층 제301호 외

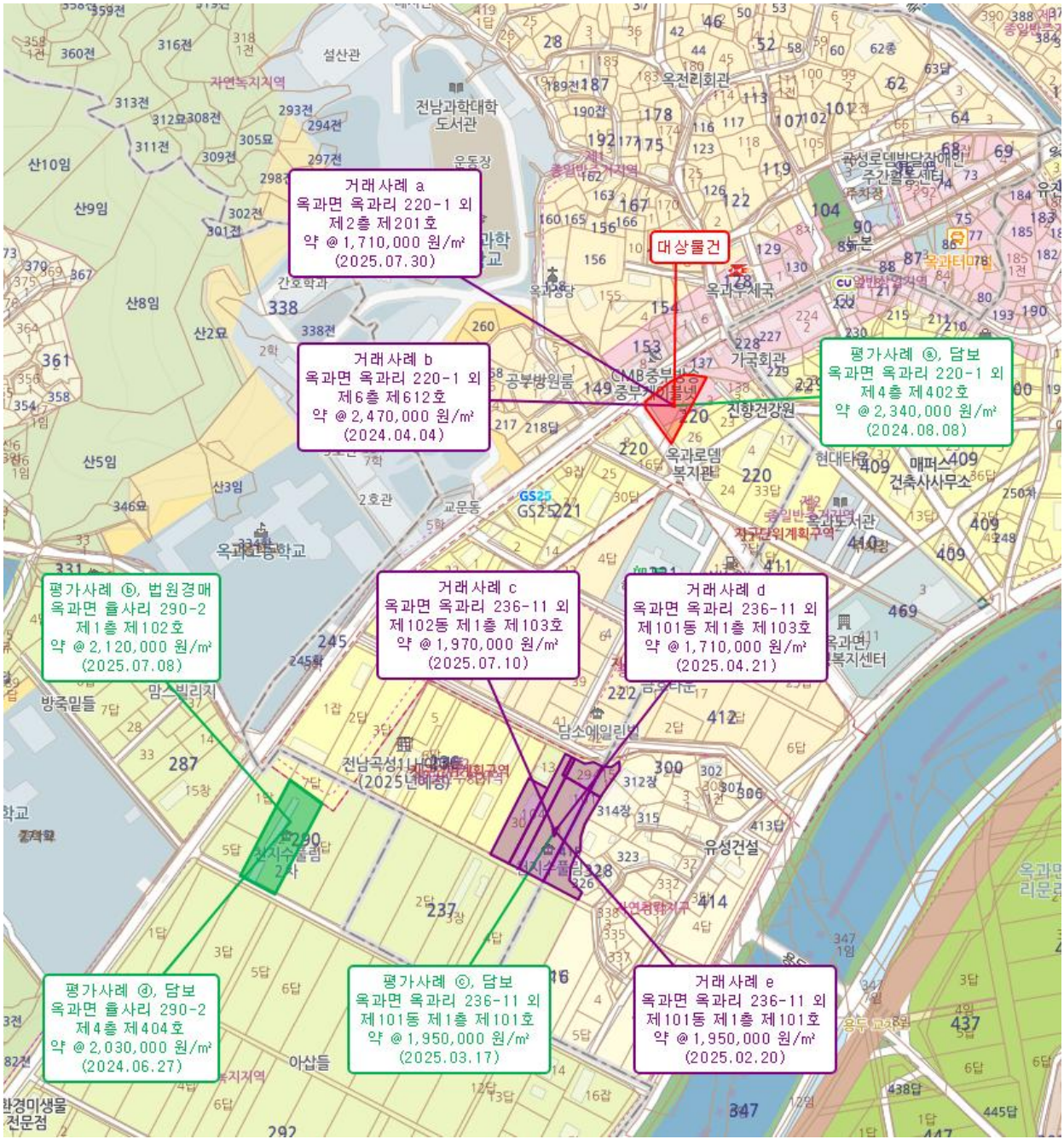


항공 위치도

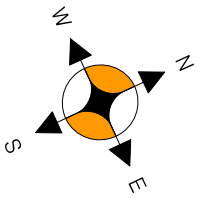
소재지	전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 220-1외 1필지 [통칭:천지팰리스] 제3층 제301호 외

상세 위치도

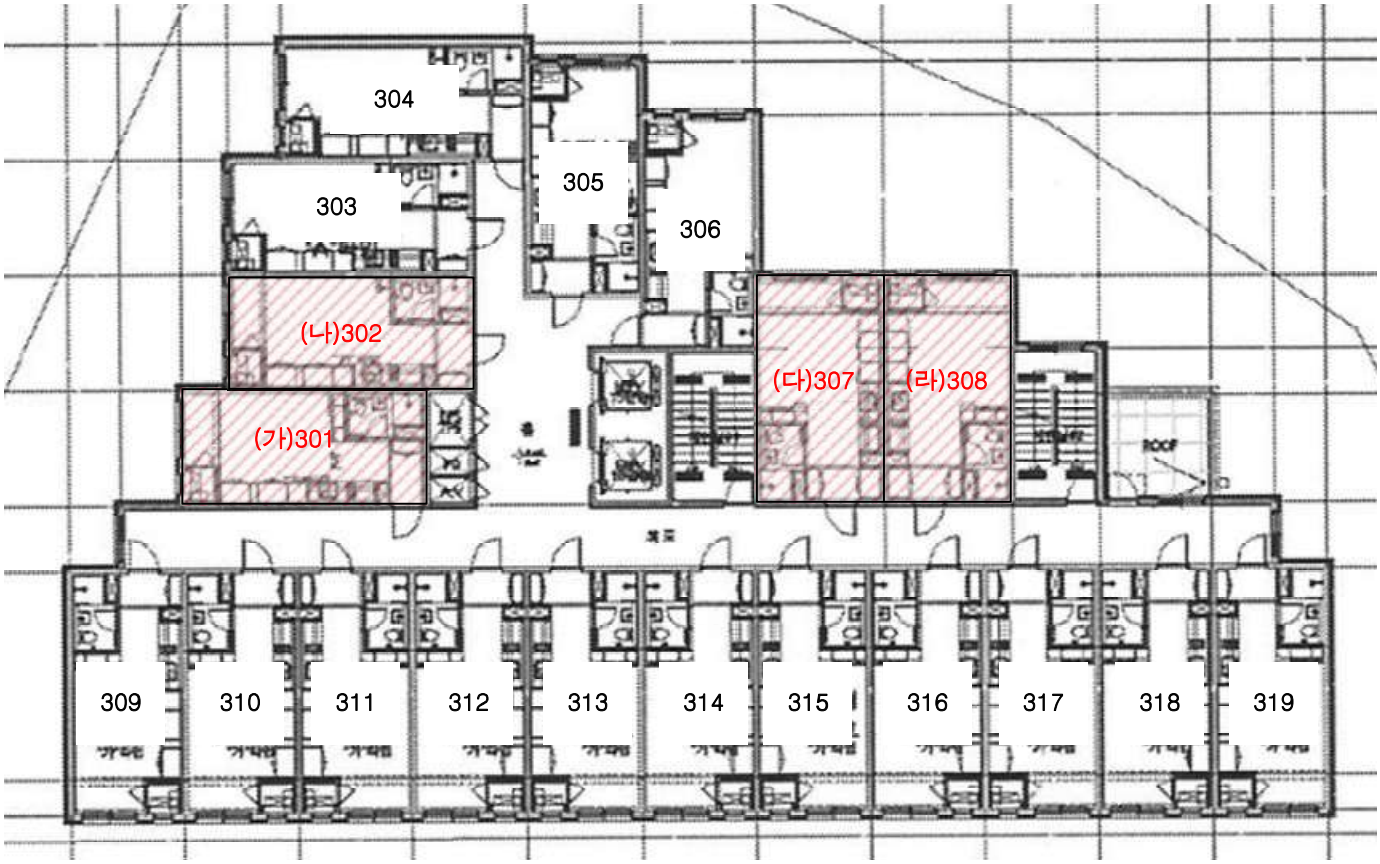
소재지	전라남도 곡성군 옥과면 옥과리 220-1외 1필지 [통칭:천지팰리스] 제3층 제301호 외



내부구조도 및 임대상황



None Scale



[(통칭 천지팰리스)제3층 호별배치도 및 내부구조도]

* 전입세대 열람결과(2025.10.14)

– 해당사항 없음.

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합 계		–	–		

사진 용지

대상 건물 전경

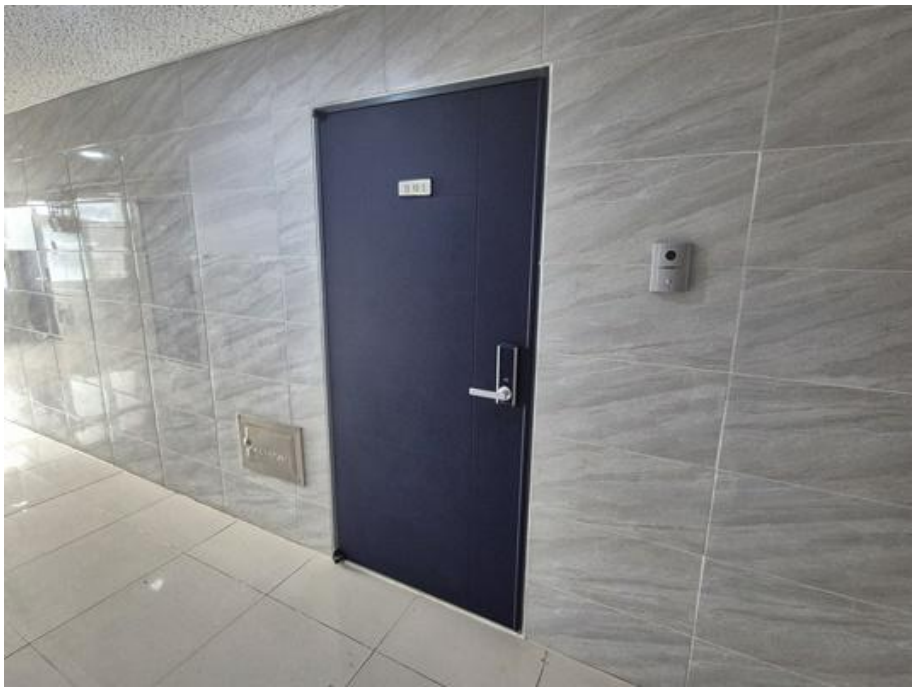
대상 건물 전경

사진 용지

주 위 환 경

주 위 환 경

사진 용지



기호(가) 현관 사진

기호(나) 현관 사진

사진 용지

기호(다) 현관 사진

기호(라) 현관 사진