

감정평가서

건명	전북특별자치도 전주시 완산구 원당동 490 원당동다원햇빛마을(1단지) 1동 1층 101호 외 소재 물건
의뢰인	김천신용협동조합이사장
감정서번호	25-260128-301

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.

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사

우)17851 경기도 평택시 비전2로 79, 503호(비전동, 필그린타워)

TEL. 031-652-8008 FAX. 031-652-8028

물 건 개 요

소재지	전북특별자치도 전주시 완산구 원당동 490 (전북특별자치도 전주시 완산구 모악산자락길 76) 원당동다원햇빛마을(1단지) 제1동 제1층 제101호 외 31개호		
감정평가액	8,288,000,000원	의뢰인	김천신용협동조합

대 상 물 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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



감정평가사
곽상학

곽 상 학



(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사 지사장 곽상학

(서명 )

감정평가액	팔십이억팔천팔백만원정(₩8,288,000,000.-)					
의뢰인	김천신용협동조합이사장	감정평가목적	공매			
제출처	김천신용협동조합	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
채무자	-	2026.01.28	2026.01.28	2026.01.29		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	32개호	구분건물	32개호	-	8,288,000,000
			이하	여백		
	합계				₩8,288,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 이 동 현  					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전북특별자치도 전주시 완산구 원당동 소재 '완산체육생활공원' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 「**김천신용협동조합**」에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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)

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

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 28일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2026년 01월 28일)을 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	전북특별자치도 전주시 완산구 원당동 490 (전북특별자치도 전주시 완산구 모악산자락길 76)								
건물명 및 층·호수	원당동 다원 햇빛마을(1단지) 제1동 제1층 제101호 외 31개호								
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수(지하/지상)	
	대	자연녹지		8,510		2,517.072		-/4	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		연립주택(도시형생활주택)		2020.11.23		동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	○	-	○	○	○	○	○	-	

일련번호	동/층/호수	면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	용도
		전유	공용	합계		
가	1/1/101	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	도시형생활주택 (연립형)
나	1/1/102	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
다	1/1/103	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
라	1/1/104	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
마	1/1/105	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
바	1/1/106	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사	1/2/201	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	도시형생활주택 (연립형)
아	1/2/202	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
자	1/2/203	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
차	1/2/204	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
카	1/2/205	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
타	1/2/206	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
파	1/3/301	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
하	1/3/302	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
거	1/3/303	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
너	1/3/304	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
더	1/3/305	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
러	1/3/306	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
머	1/4/401	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
버	1/4/402	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
서	1/4/403	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
어	1/4/404	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
저	1/4/405	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

처	1/4/406	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	도시형생활주택 (연립형)
커	3/1/101	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
터	3/1/102	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
퍼	3/2/201	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
허	3/2/202	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
고	3/3/301	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
노	3/3/302	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
도	3/4/401	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
로	3/4/402	84.7714	31.3534	116.1248	177.2916	
합 계		2,712.6848	1,003.3088	3,715.9936	5,673.3312	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

나. 기타 참고사항

- 대상물건은 공부와 물적동일성이 인정됨,
- 대상물건의 위치확인은 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 본건의 현장조사 당시(2026.01.28.일 기준) 유치권관련 현수막 등이 설치되어 있지 않은 것으로 확인하였으나, 공매 입찰시 재확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	원당동 492-2	1/1/101	84.7714	연립주택	담보	2024.06.13	245,000,000
						2020.08.28	(약 2,890,000)
②	원당동 490	2/1/104	84.7714	연립주택	담보	2023.11.22	230,000,000
						2020.11.23	(약 2,710,000)
③	원당동 490	2/3/301	84.7714	연립주택	경매	2021.05.24	245,000,000
						2020.11.23	(약 2,890,000)
④	중인동 995-1	2/1/102	112.32	다세대 주택	경매	2025.08.27	316,000,000
						2014.01.10	(약 2,810,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	중인동 884-4	-/4/403	84.9	도시형 생활주택	2026.01.02	223,000,000	등기사항 전부증명서
					2014.01.07	(약 2,630,000)	
㉡	중인동 1306	2/3/302	84.9274	연립주택	2024.02.27	260,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.03.03	(약 3,060,000)	
㉢	중인동 884-4	-/2/203	84.9	도시형 생활주택	2024.07.28	230,000,000	등기사항 전부증명서
					2014.01.07	(약 2,710,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
연립주택	전유면적당: 2,800,000원/m ² ~ 3,200,000원/m ² 내외 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어)

1. 낙찰분석 개요

용도	점합건물 / 연립
소재지	전북 전주시 완산구 원당동

2. 지역/기간별 통계

지역통계	전북			전주시 완산구			원당동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	54.52%	61.00%	102	79.39%	92.18%	10	0%	0%	0
6개월 평균	53.14%	62.81%	58	81.46%	94.09%	7	0%	0%	0
3개월 평균	51.20%	60.54%	29	73.82%	74.28%	2	0%	0%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	중인동 884-4	-/4/403	84.9	도시형생 활주택	2026.01.02	223,000,000	등기사항 전부증명서
					2014.01.07	(약 2,630,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 (가~로)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(연립·다세대)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '전북 매매가격지수(연립·다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2026.01.02~2026.01.28)

$$\frac{2025\text{년 } 12\text{월}}{2025\text{년 } 12\text{월}} = \frac{99.5}{99.5} = 1.00000$$

※ 기준시점 : 2026.01.28 2025년 12월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2026.01.02 2025년 12월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (가~로)	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	0.97	본건이 공공시설 및 편의시설과의 접근성 등에서 다소 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.20	본건이 단지 규모, 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.164	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(가~로)	2,630,000	1.000	1.00000	1.164	3,061,320	3,060,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	1/1/101	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
나	1/1/102	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
다	1/1/103	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
라	1/1/104	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
마	1/1/105	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
바	1/1/106	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
사	1/2/201	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
아	1/2/202	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
자	1/2/203	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
차	1/2/204	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
카	1/2/205	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
타	1/2/206	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
파	1/3/301	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
하	1/3/302	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거	1/3/303	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
너	1/3/304	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
더	1/3/305	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
러	1/3/306	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
머	1/4/401	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
버	1/4/402	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
서	1/4/403	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
어	1/4/404	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
저	1/4/405	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
처	제1/4/406	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
커	3/1/101	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
터	3/1/102	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
퍼	3/2/201	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
허	3/2/202	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
고	3/3/301	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
노	3/3/302	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

도	3/4/401	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
로	3/4/402	84.7714	177.2916	3,060,000	259,400,484	259,000,000
합 계		2,712.6848	5,673.3312	-	-	8,288,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	8,288,000,000원
----------	----------------

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가 나 다	전북특별자치도 전주시 완산구 원당동 [도로명주소] 전북특별자치도 전주시 완산구 모악산자락길 76	490 다원 햇빛마을 제1동	연립주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층	655.728			
					2층	620.448			
					3층	620.448			
					4층	620.448			
					옥탑1층	59.64			
		"	490	대	자연녹지	8,510			
					(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292		
					(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분	

토지·건물 배분내역
토 지 : 85,470,000
건 물 : 173,530,000

토지·건물 배분내역
토 지 : 85,470,000
건 물 : 173,530,000

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
라				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292	배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000	포함		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	84.7714	84.7714			259,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292			배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	84.7714	84.7714				
마				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292	배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000	비준가액 공용부분 포함		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	84.7714	84.7714			259,000,000	
				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292			배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	84.7714	84.7714				259,000,000
바				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292	배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000	비준가액 공용부분 포함		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	84.7714	84.7714			259,000,000	
				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292			배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	84.7714	84.7714				259,000,000

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
사				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
아				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
자				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
차				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
하				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
거				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
너				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
더				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권대지권	177.292 ----- 177.292	177.292		

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
러				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	8,510	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,470,000 173,530,000	비준가액 공용부분 포함
					84.7714	84.7714	259,000,000	
					177.292			
					1 소유권대지권 -----	177.292		
머				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	8,510	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,470,000 173,530,000	비준가액 공용부분 포함
					84.7714	84.7714	259,000,000	
					177.292			
					1 소유권대지권 -----	177.292		
버				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	8,510	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,470,000 173,530,000	비준가액 공용부분 포함
					84.7714	84.7714	259,000,000	
					177.292			
					1 소유권대지권 -----	177.292		
서				(내)	8,510	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,470,000 173,530,000	

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
어				철근콘크리트구조 제4층 제403호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
저				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
처				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,470,000	
					건 물 :		173,530,000	
처				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고								
					공 부	사 정										
커	전북특별자치도 전주시 완산구 원당동 [도로명주소] 전북특별자치도 전주시 완산구 모악산자락길 76	490 다원 햇빛마을 제3동	연립주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층		토지·건물	배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000									
					지하1층	473.16										
					1층	218.576										
					2층	206.816										
					3층	206.816										
					4층	206.816										
					옥탑1층	19.88										
					(내)											
					철근콘크리트구조 제1층 제101호	84.7714			84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함					
						177.292										
1 소유권대지권	----- 8,510	177.292														
터				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호		토지·건물	배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000									
					제1층 제102호	84.7714			84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함					
						177.292										
					1 소유권대지권	----- 8,510			177.292							
					퍼						(내)		토지·건물	배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000		

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
허				철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
	177.292							
1 소유권대지권	-----	177.292						
	8,510							
				(내)				
고				철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
					177.292			
				1 소유권대지권	-----	177.292		
					8,510			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.7714	84.7714	259,000,000	비준가액 공용부분 포함
	177.292							
1 소유권대지권	-----	177.292						
	8,510							

토지·건물 배분내역
토 지 : 85,470,000
건 물 : 173,530,000

토지·건물 배분내역
토 지 : 85,470,000
건 물 : 173,530,000

토지·건물 배분내역
토 지 : 85,470,000
건 물 : 173,530,000

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
도				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	84.7714	84.7714	배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292		
로				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.7714	84.7714	배분내역 토 지 : 85,470,000 건 물 : 173,530,000	비준가액 공용부분 포함
				1 소유권대지권	177.292 ----- 8,510	177.292		
	합 계		이	하	여	백	₩8,288,000,000	

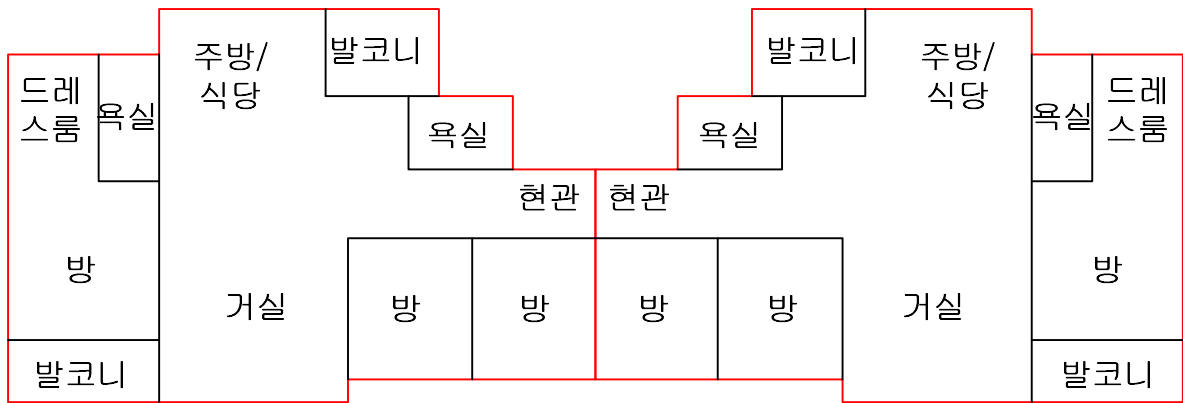
구분건물 감정평가 요항표

위치 및 부근의 상	본건은 전북특별자치도 전주시 완산구 원당동 소재 '완산체육생활공원' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 농경지(전,답) 등이 혼재하는 지대로서, 제반 입지여건 무난한 편임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.
건 물 의 구 조 및 이 용 상 황	<p>■ 건물의 구조</p> <p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 제1동(가~처) 제3동(커~로)으로서,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 외벽 : 치장벽돌 마감 등 - 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등 - 창호 : 하이샤시 창호 마감임. <p>■ 이용상황</p> <p>도시형생활주택(연립주택)으로 이용 중임.</p>
냉난방 설비 등 기 타 부 대 설 비	기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.
토 지 형 상 및 이 용 상 태 와 인 접 도 로	부정형 완경사지 토지로서, "연립주택" 건부지로 이용중이며, 북동측으로 폭 약 6M의 포장도로와 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 상 태	자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023-01-13)(주거밀집지역), 준보전산지
공 부 와 의 차 이	-
임 대 관 계 및 기 타	-

건 물 개 황 도

(가)101	(나)102	(다)103	(라)104	(마)105	(바)106
(사)201	(아)202	(자)203	(차)204	(카)205	(타)206
(파)301	(하)302	(거)303	(너)304	(더)305	(러)306
(머)401	(버)402	(서)403	(어)404	(저)405	(처)406

< 1동 >



< 1,3,5호 라인 >

< 2,4,6호 라인 >

< 공부상 면적 >
기호(가 ~ 처) 84.7714m²

사 진 용 지



[본건 기호(가~처) 소재 건물(1동)]



[본건 기호(가,나)]



[본건 기호(다,라)]



[본건 기호(마,바)]

사 진 용 지



[본건 기호(사,아)]



[본건 기호(자,차)]



[본건 기호(카,타)]



[본건 기호(파,하)]

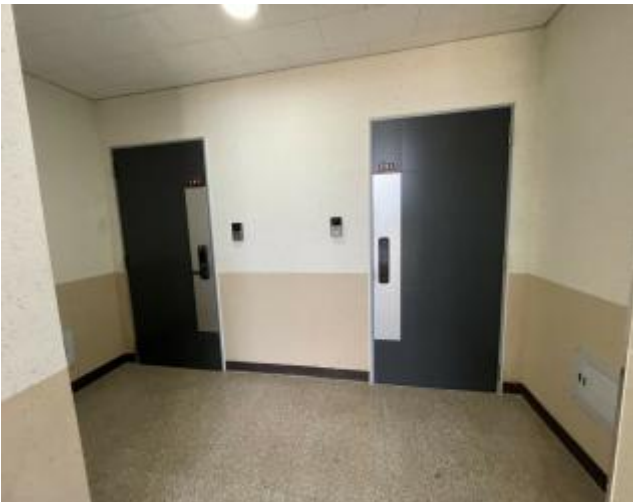
사 진 용 지



[본건 기호(거,너)]



[본건 기호(더,러)]



[본건 기호(머,버)]



[본건 기호(서,어)]

사 진 용 지



[본건 기호(저,처)]



[본건 기호(커~로) 소재 건물(3동)]



[본건 기호(커,터)]



[본건 기호(퍼,허)]

사 진 용 지



[본건 기호(고,노)]



[본건 기호(도,로)]