

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	케이비주택(주) 담보물 전라북도 정읍시 상평동 56-52 케이비-채움가 제101동 제201호 외
의뢰인	방림신협 봉선중앙로지점장
감정평가서번호	경일(광주전남)21-190828-213

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
 경일감정평가법인 광주전남지사

전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층
☎ (062)268-0717 FAX.(062)269-0717

담 보 물 건 개 황

I. 담보물건

소 재 지	전라북도 정읍시 상평동 56-52 케이비-채움가 제101동 제2층 제201호외 4개호		
소 유 자	케이비주택(주)	채 무 자	케이비주택(주)
감정평가액	₩1,072,300,000	부동산종별	집합건물(아파트)

II. 권리내역

근 저 당 권	-.
전 세 권	-.
지 상 권	-.
기타제한사항	-.

III. 임대내역

임대보증금/월임대료	-.
우선변제미달액	-.
소유자 사용부분	-.
공 실 부 분	-.
무상 사용부분	-.

IV. 담보물 종합의견

안정성·수요성· 환가성 등 관리 유의사항 및 장래동향	본건은 구분건물(아파트)로 담보물로서의 안정성 및 수요성, 환가성은 보통입니다.
기타 유의사항 및 참고사항	본건에 대한 최우선변제금액 등에 대한 산정은 생략하였으니 귀 행의 규정에 의하여 재산정하시기 바랍니다.

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서

발급일자 : 2019.08.28

I. 근저당권

순위	채권최고액	근저당권자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -		
합계	₩0			

II. 전세권

순위	전세금액	등기목적	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -		
합계				

III. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -		

IV. 기타 제한 사항

순위	등기목적	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -		

임대내역조사표

I. 임대 현황

임대부분	임차인	방수	점포수	임대금액		우선변제 미달액	비고
				임대보증금	월임대료		
			- 해당사항없음 -				
합계							

II. 자가사용 및 공실내역, 무상사용

이용부분	이용자	방수	점포수	소유자와의 관계	우선변제 해당액	주민등록 전입일자	비고
			- 이하여백 -				
합계							

III. 기타 전입세대

전입세대주	소유자와의 관계	주민등록 전입일자	비고
	- 해당사항없음 -		

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전라북도 정읍시 상평동 소재 "정읍시 종합경기장" 북측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 건물[명칭: 케이비-채움가 제101동, 주용도: 공동주택, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제2층 제201호 외 4개호로서, "방림신협 봉선중앙로지점"의 담보 취득 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자로 하였습니다.

(기준시점 : 2019.08.29)

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2019년 08월 29일 입니다.

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 인근 유사부동산의 적정한 임료수준의 파악이 용이하지 않은 점 등, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았습니다.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 부동산의 최우선변제금액은 공제하지 않았는 바, 추후 귀 행의 규정에 의거 공제하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 공부상 소유자가 '국제자산신탁주식회사(수탁자)'로 등재되어 있으나 귀 조합의 요청에 의거 소유자 및 채무자를 '케이비주택(주)'로 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건의 임대관계확인은 귀 행과 협의하여 생략하였으니 업무진행시 관련사항을 확인하시기 바랍니다.
- (4) 본건의 호별 위치 확인은 현장조사결과 확인된 현재 해당호의 점유 상태 및 관리사무소에서 제공한 도면, 집합건축물대장상의 건축물현황도면에 근거하여 감정평가하였습니다.

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 시산가액의 산출

1. 시산가액산출의 방법

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

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요(전라북도 정읍시)

토지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	비 고	
	상평동 56-52	2,081	대	공동주택	제2종 일반주거지역	사다리형 평지	-	
건물	용 도		구 조		연면적 (㎡)	사 용 승인일	규 모 (지상/지하)	
	공동주택 (아파트)		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		2,990.5605	2019.05.09	14 / 0	
	설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설비	승강기 설 비	도시가스 설 비
	○	-	○	○	○	○	○	-
<p>* 층별용도(집합건축물대장 기준)</p> <p>1층 : 공동주택(계단실, 관리사무소, 펌프실, 발전실), 2층 ~ 14층 : 공동주택(아파트)</p> <p>* 감정평가대상호수 : 제2층 제201호, 제2층 제202호, 제9층 제902호, 제11층 제1102호, 제14층 제1402호(5개 호)</p>								

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 평가대상물건

기호	동층호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	이용상황
가	제101동 제2층 제201호	84.9775	30.0231	115.0006	80.0400	아파트
나	제101동 제2층 제202호	84.9775	30.0449	115.0224	80.0384	아파트
다	제101동 제9층 제902호	84.9775	30.0449	115.0224	80.0384	아파트
라	제101동 제11층 제1102호	84.9775	30.0449	115.0224	80.0384	아파트
마	제101동 제14층 제1402호	84.9775	30.0449	115.0224	80.0384	아파트

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처:KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	거래시점	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 거래단가 (원/㎡)	비고
A	정읍시 시기동 1021	제102동 제803호	2019.02.28	74.79	228,000,000	3,048,540	정읍코아루천년가 아파트 (사용승인일: 2017.04.20)
B	정읍시 시기동1012	제102동 제806호	2019.07.17	59.97	167,000,000	2,784,730	양우내안에아파트 (사용승인일: 2014.07.10)
C	정읍시 시기동 100외	제107동 제806호	2019.02.26	84.4	200,000,000	2,369,670	정읍센트럴카운티 아파트 (사용승인일: 2006.06.02)

2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

인근 유사물건의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례(A)를 선정하였습니다.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

(3) 시점수정

- 1) 시점수정이란 평가가격의 산정에 있어서 거래사례자료의 거래시점과 가격시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 사례가격을 가격시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정치 산출(전라북도 정읍시, 아파트매매가격지수, 출처: 감정평가정보센터)

- 거래사례(A)의 시점수정치 산출

- ① 사례(A)의 거래시점(2019.02.28)
- ② 본건의 기준시점(2019.08.29)
- ③ 아파트매매가격지수

2019년 02월	:	98
2019년 07월	:	97.1

$97.1 / 98 \approx 0.99082$

※ 2019년 08월 아파트매매가격지수가 미발표되어 2019년 07월 아파트매매가격지수를 적용하였습니다.

(4) 가치형성요인비교

구 분		비 고
요인구분	세 부 항 목(상업용)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	-
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	-
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상	사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계	비고
가	A	0.90	0.95	0.95	1.00	0.812	도심지와의 접근성, 건물규모 층 별효용 등에서 열세함.
나	A	0.90	0.95	0.95	1.00	0.812	도심지와의 접근성, 건물규모 층 별효용 등에서 열세함.
다	A	0.90	0.95	1.00	1.00	0.855	도심지와의 접근성, 건물규모 등 에서 열세함.
라	A	0.90	0.95	1.00	1.00	0.855	도심지와의 접근성, 건물규모 등 에서 열세함.
마	A	0.90	0.95	0.99	1.00	0.846	도심지와의 접근성, 건물규모 층별효용 등에서 열세함.

(5) 대상물건의 단가결정

산식		사례단가 X 사정보정 X 시점수정 X 가치형성요인 = 산정단가					
기호	거래사례 구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	A	3,048,540	1.000	0.99082	0.812	2,452,690	2,450,000
나	A	3,048,540	1.000	0.99082	0.812	2,452,690	2,450,000
다	A	3,048,540	1.000	0.99082	0.855	2,582,574	2,580,000
라	A	3,048,540	1.000	0.99082	0.855	2,582,574	2,580,000
마	A	3,048,540	1.000	0.99082	0.846	2,555,389	2,560,000

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	층호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비 고
가	제101동 제2층 제201호	84.9775	2,450,000	208,194,875	208,200,000	-
나	제101동 제2층 제202호	84.9775	2,450,000	208,194,875	208,200,000	-
다	제101동 제9층 제902호	84.9775	2,580,000	219,241,950	219,200,000	-
라	제101동 제11층 제1102호	84.9775	2,580,000	219,241,950	219,200,000	-
마	제101동 제14층 제1402호	84.9775	2,560,000	217,542,400	217,500,000	-
합계	-	-	-	-	1,072,300,000	-

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층,호수	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	평가 시점
1	정읍시 시기동 1021	정읍코아루 천년가아파트 102동 1503호	74.79	195,000,000	2,610,000	경매	2018.06.27
2	정읍시 시기동100	정읍센트럴 카운티아파트	84.39	220,000,000	2,610,000	경매	2016.12.20

(2) 유사물건 가격수준

구 분	가격수준(원/㎡, 전유면적 기준)
인근 신축 아파트	2,500,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 경매시장 추이 (최근 1년간, 자료 - 인포케어)

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2018.08.29 ~ 2019.08.29)

▪ 지역 : 전북 정읍시

지역통계		전북			정읍시		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	75.59%	77.54%	525	81.24%	79.20%	29
6개월 평균	아파트	73.01%	77.17%	283	82.41%	80.26%	15

3. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(유사부동산의 거래사례 및 평가사례, 가격수준, 경매시장 추이)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가액

기호	층호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)	비 고
가	제101동 제2층 제201호	84.9775	2,450,000	208,194,875	208,200,000	-
나	제101동 제2층 제202호	84.9775	2,450,000	208,194,875	208,200,000	-
다	제101동 제9층 제902호	84.9775	2,580,000	219,241,950	219,200,000	-
라	제101동 제11층 제1102호	84.9775	2,580,000	219,241,950	219,200,000	-
마	제101동 제14층 제1402호	84.9775	2,560,000	217,542,400	217,500,000	-
합계		-	-	-	1,072,300,000	-

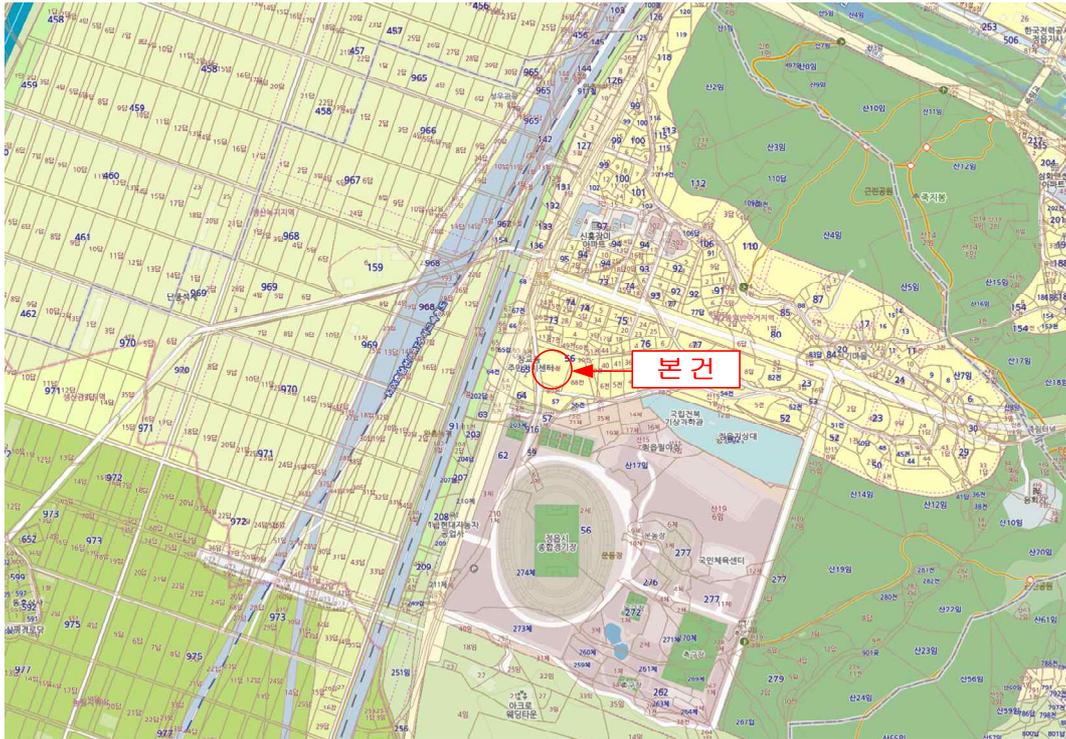
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	전라북도 정읍시 상평동 [도로명 주소] 전라북도 정읍시 서부산업 도로 168-5	56-52 케이비- 채움가 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층				
1	전라북도 정읍시 상평동	56-52	대	제2종 일반주거지역		2,081		
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.9775	84.9775	208,200,000	비준가격 (공용면적 30.0231㎡ 포함)
				1 소유권대지권	80.0400	80.0400		
					2,081			
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	84.9775	84.9775	208,200,000	비준가격 (공용면적 30.0449㎡ 포함)
				1 소유권대지권	80.0384	80.0384		
					2,081			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	84.9775	84.9775	219,200,000	비준가격 (공용면적 30.0449㎡ 포함)
				1 소유권대지권	80.0384	80.0384		
					2,081			
라				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	84.9775	84.9775	219,200,000	비준가격 (공용면적 30.0449㎡ 포함)
				1 소유권대지권	80.0384	80.0384		
					2,081			
마				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호	84.9775	84.9775	217,500,000	비준가격 (공용면적 30.0449㎡ 포함)
				1 소유권대지권	80.0384	80.0384		
					2,081			
합 계							₩1,072,300,000	
								- 이하여백 -

구분건물감정평가요항표(1)



<p>위 치</p>	<p>본건은 전라북도 정읍시 상평동 소재 "정읍시 종합경기장" 북측 인근에 위치합니다.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 주변은 단독주택 및 아파트 등이 소재하는 기존주택지대로서, 주위환경은 무난합니다.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량접근이 용이하며, 교통여건은 보통입니다.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상태</p>	<p>사다리형 평지로서 '아파트부지'로 이용 중입니다.</p>
<p>인접도로상태</p>	<p>본건은 서측으로 약8m 내외의 아스팔트포장도로에 접합니다.</p>
<p>토지이용계획 관 계</p>	<p>도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(절대금지 지역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.</p>

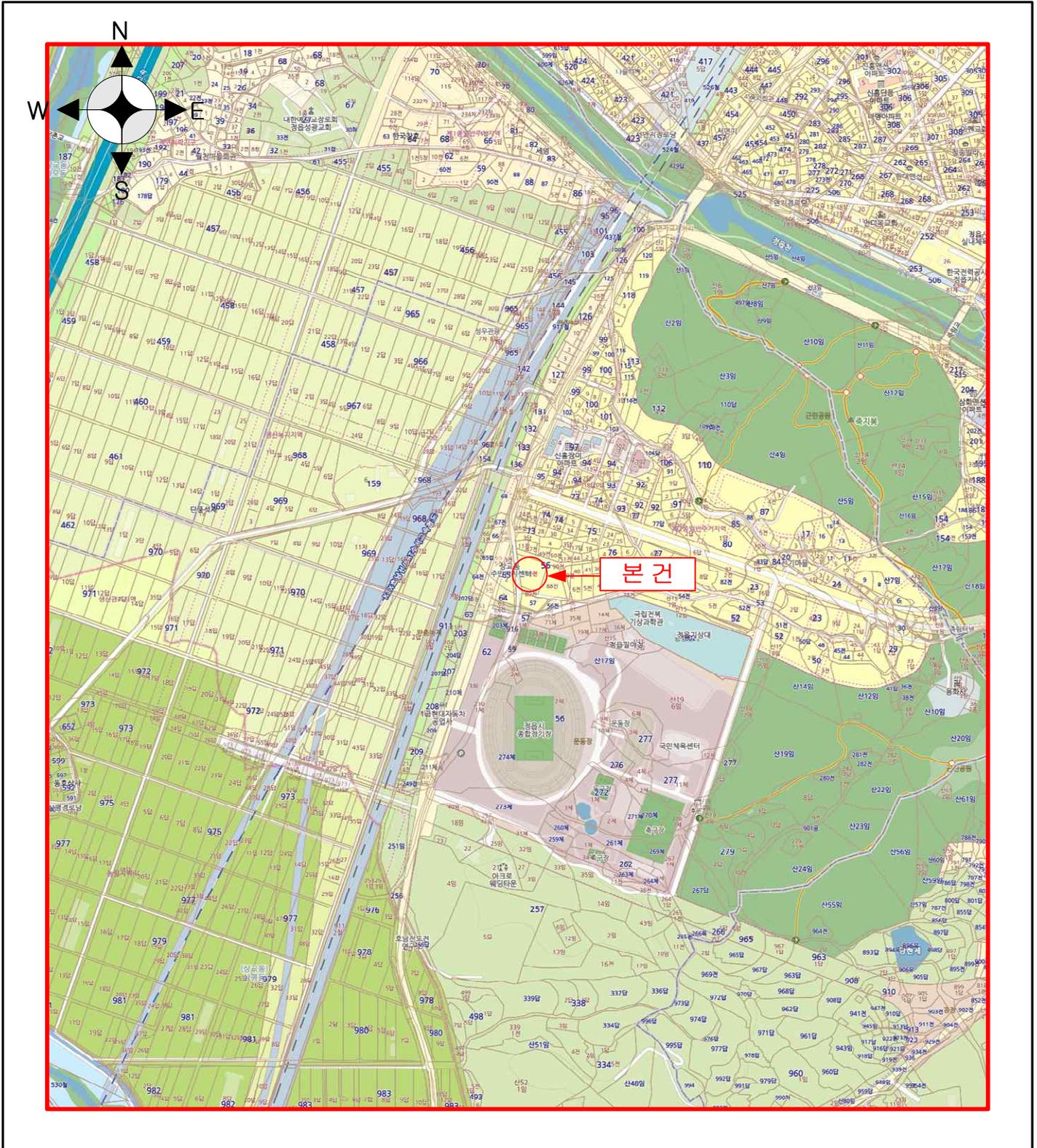
구분건물감정평가요항표(2)



건 물 구 조	<p>기호(가)~(마) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상14층 건물 중 제2층 제201호 외 4개호로서(사용승인일자 : 2019.05.09),</p> <p>외 벽 : 대리석 붙임 및 페인팅 마감 등, 내 벽 : 벽지 및 타일 붙임 등, 창 호 : 새시이중창호 등 입니다.</p>
이 용 상 태	기호(가)~(마) : 아파트(방4, 거실, 주방, 발코니, 욕실2)로 이용중입니다.
부 대 설 비	기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-
공부와의 차이	-
임 대 관 계	-
기 타 사 항	-

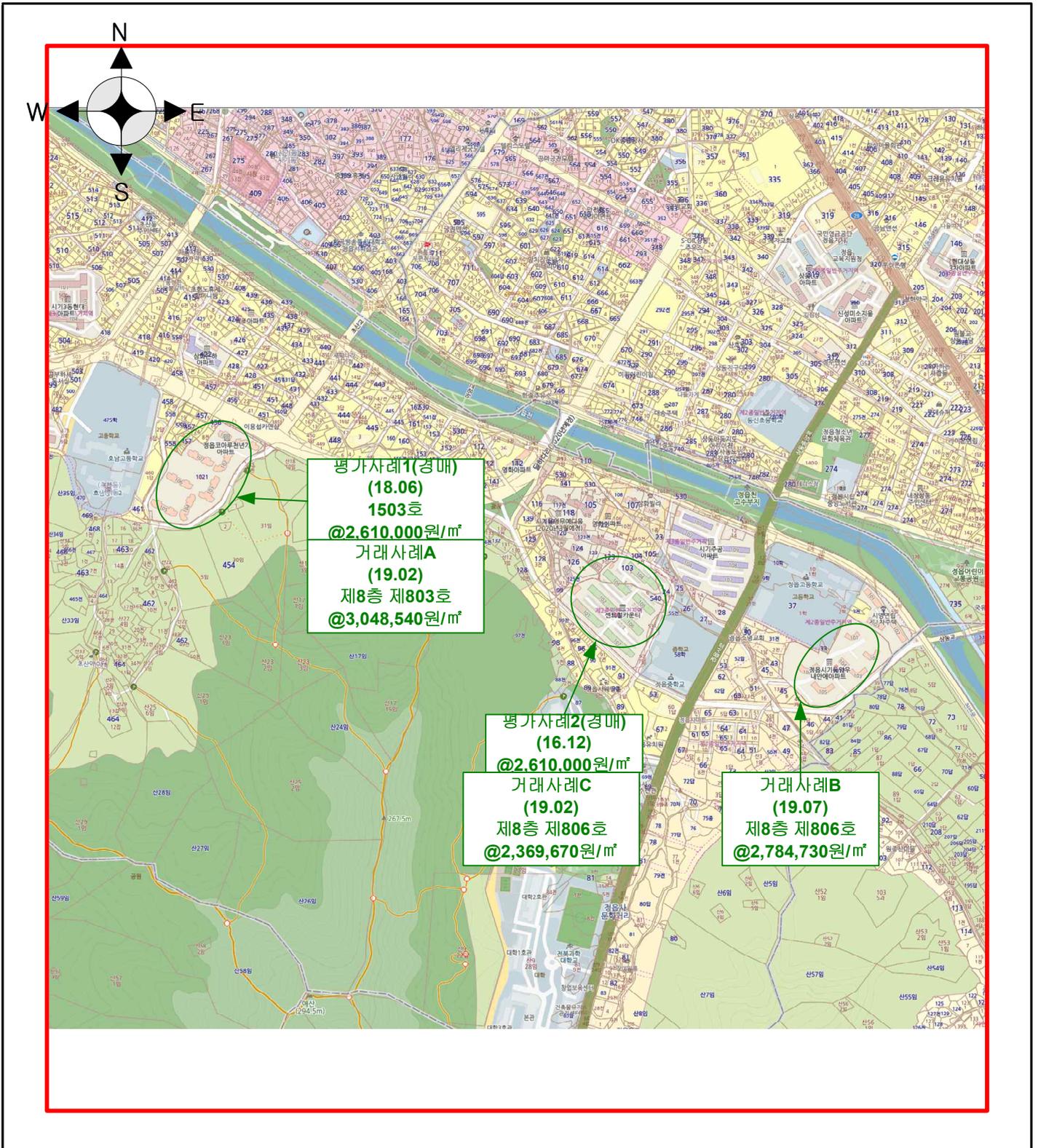
상세위치도

소재지 : 전라북도 정읍시 상평동 56-52 케이비-채움가
제101동 제2층 제201호외 4개호



상세위치도

소재지 : 전라북도 정읍시 상평동 56-52 케이비-채움가
제101동 제2층 제201호외 4개호



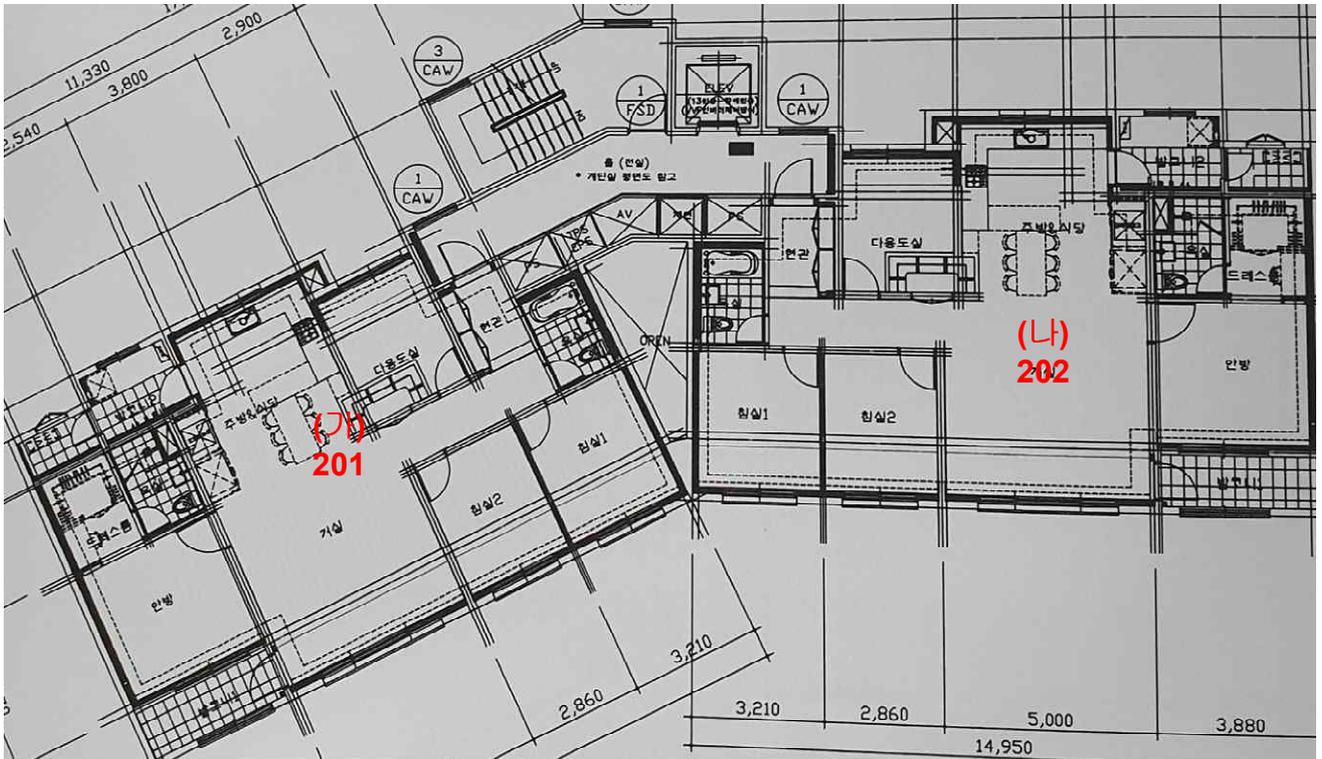
평가사레1(경매)
(18.06)
1503호
@2,610,000원/㎡
거래사레A
(19.02)
제8층 제803호
@3,048,540원/㎡

평가사레2(경매)
(16.12)
@2,610,000원/㎡
거래사레C
(19.02)
제8층 제806호
@2,369,670원/㎡

거래사레B
(19.07)
제8층 제806호
@2,784,730원/㎡

호 별 배 치 도

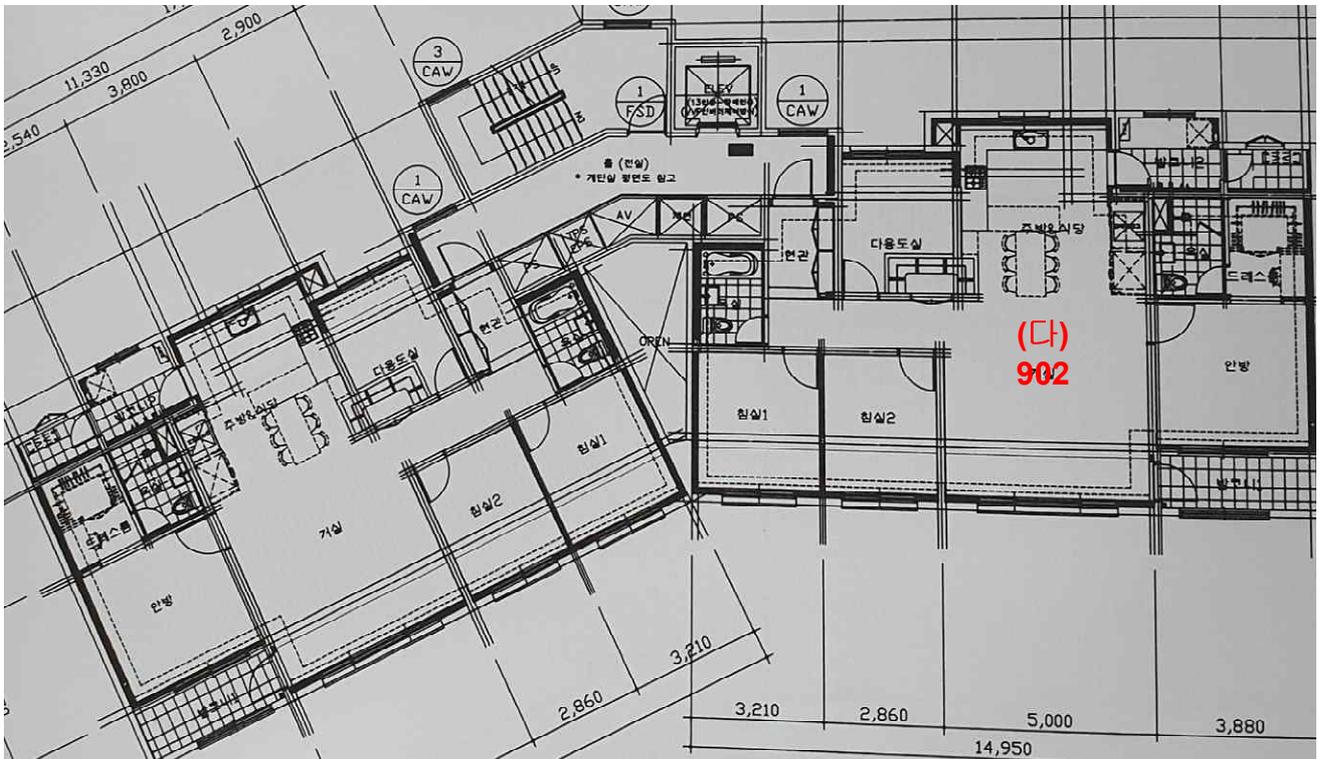
축척 : 없음



[케이비-채움가 제101동 제2층 제201,202호]

호 별 배 치 도

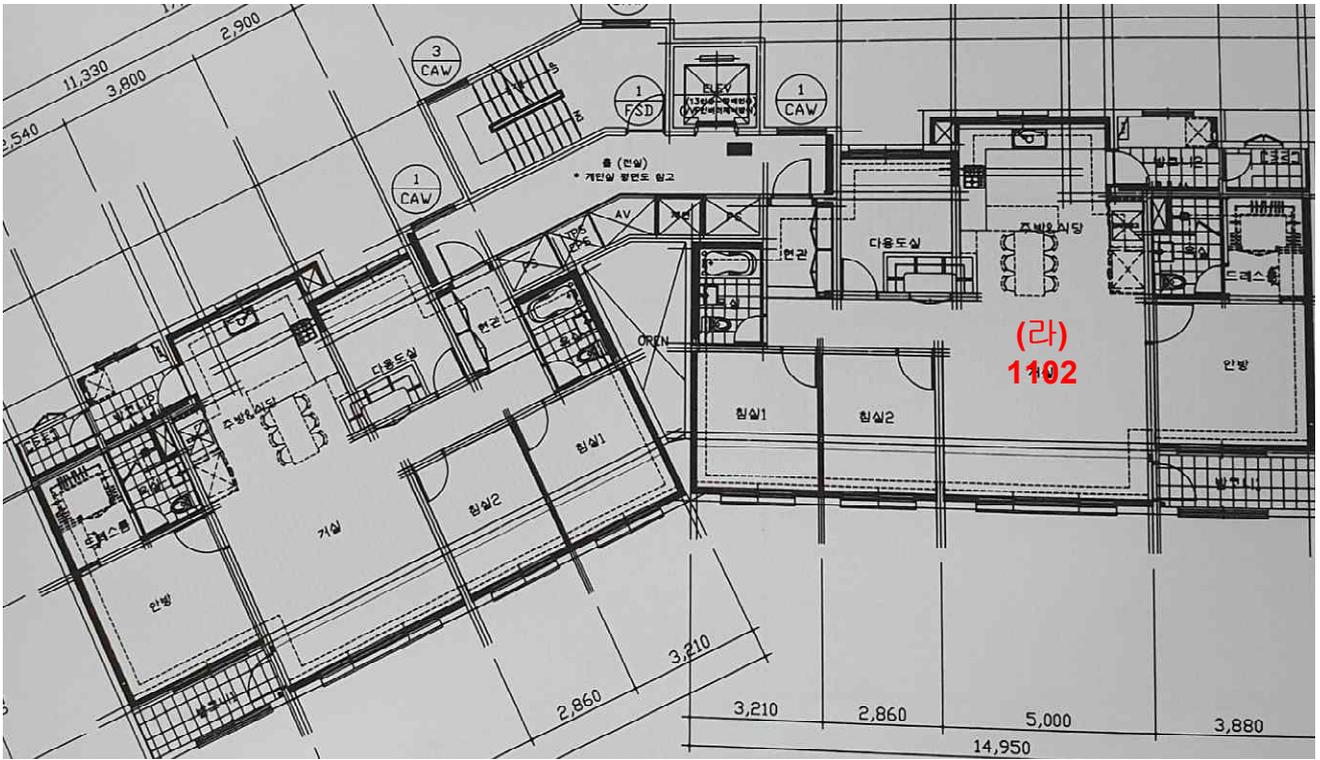
축척 : 없음



[케이비-채움가 제101동 제9층 제902호]

호 별 배 치 도

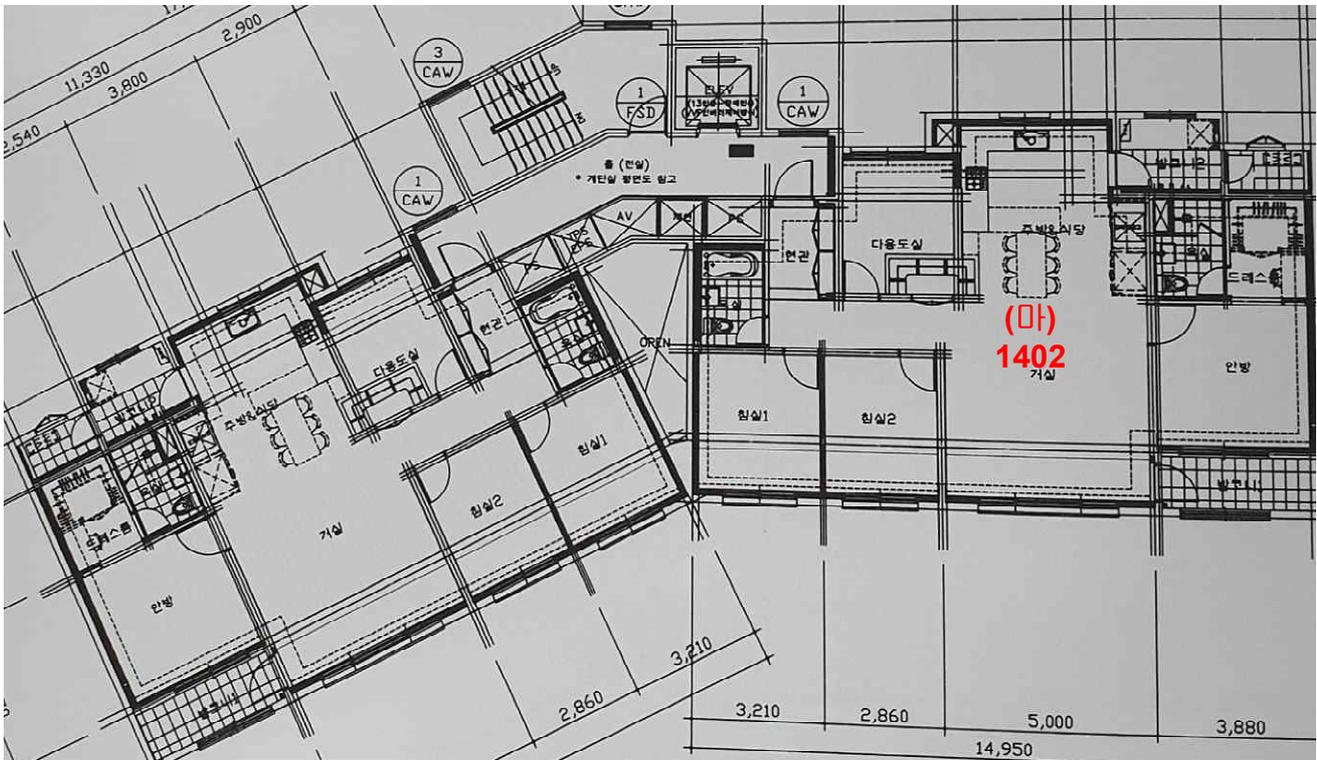
축척 : 없음



[케이비-채움가 제101동 제11층 제1102호]

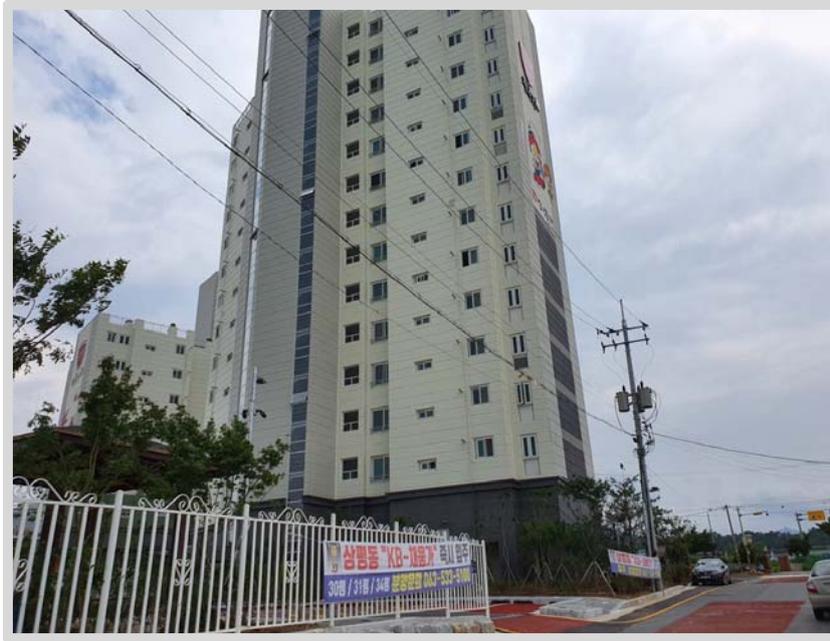
호 별 배 치 도

축척 : 없음



[케이비-채움가 제101동 제14층 제1402호]

사 진 용 지



【101동 외관】



【주변 환경】

사 진 용 지



【101동 902호(거실 및 주방)】



【101동 902호(안방)】

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)58227 전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층

☎(062)268-0717 FAX. (062)269-0717

문서번호 : 21-190828-213

시행일자 : 2019-09-02

수 신 : 방림신협 봉선중앙로지점

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선 결		지 시			
접 수	일자 시간	결 재 * 공 람			
	번호				
처리과					
담당자					

2019-08-28자 귀 제 『

-

』 호로 의뢰하신

『 전라북도 정읍시 상평동 56-52 케이비-채움가 제101동 제201호 외 』에 대하여

붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

붙 임 : 감 정 평 가 서 2 부
 청 구 서 1 부

(주) 경일감정평가법인 광주전남지사 이사장 박종권

수 수 료 청 구 서

방림신협 봉선중앙로지점 귀하

감정평가서번호 : 21-190828-213

2019-08-28자로 의뢰하신 『전라북도 정읍시 상평동 56-52 케이비-채움가 제101동 제201호 외』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고	
평가수수료	₩1,002,272	$956,000 + (72,300,000 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 1,002,272$	
실 비	여 비		83,600
	물건조사비		15,000
	공부발급비		21,900
	기타 실비		8,000
	특별용역비		
	실비 합계		128,500
합 계	₩1,130,000	* 1,000원미만절사	
부 가 가 치 세	₩113,000		
총 계	₩1,243,000		
기납부 착수금	₩		
정 산 청 구 액	₩1,243,000		

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ (주)경일감정평가법인 광주전남지사 사업자등록번호 : 408-85-23320

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인 광주전남지사) ★

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| ◆ 농협(중앙회):301-0001-2127-21 | ◆ 농 협 : 355-0016-1978-23 |
| ◆ 국민은행 : 611837-04-000174 | ◆ 광주은행 : 032-107-078124 |
| ◆ 신한은행 : 100-024-864450 | ◆ 기업은행 : 187-040113-04-011 |
| ◆ 수 협 : 415-61-001181 | ◆ 하나은행 : 725-910002-53204 |
| ◆ 우리은행 : 1005-201-406292 | |

(주)경일감정평가법인 광주전남지사장 박 종 권

전라남도 나주시 남평읍 남평1로 23 3층
 (TEL : (062)268-0717 FAX : (062)269-0717)