

감정평가서

Appraisal Report

건명	김재구 소유물건(2025타경21236)
의뢰인	전주지방법원 군산지원 사법보좌관 박병일
감정서번호	성신2025-10-007

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.

성신감정평가사사무소

54939 전라북도 전주시 덕진구 안덕원로 27-1 (진북동)

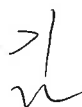
TEL : 063-231-3330 / FAX : 063-276-6337

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김 용




(인)

감정평가액		칠억이천칠백만원정 (₩727,000,000.-)			
의뢰인	전주지방법원 군산지원 사법보좌관 박병일		감정평가목적	법원경매	
채무자	-		제출처	전주지방법원 군산지원 경매2계	
			기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김재구 (2025타경21236)		감정평가조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일
			2025.10.23	2025.10.21 ~ 2025.10.23	2025. 10. 23
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단 가
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-
		이	하	여	백
					금 액
					727,000,000
	합 계				₩727,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 군산시 조촌동 소재“롯데시네마”서측 인근에 위치하는 부동산 401호, 402호에 대한 전주지방법원 군산지원의 부동산강제경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

○ 기준가치

기준가치란 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1항에“당해 부동산이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말한다.”라고 규정되어 있음으로, 본건의 경우 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

○ 감정평가조건

귀법원의 요청에 따라 토지와 건물의 배분가격을 표기하였습니다.

3. 감정평가방법

본건은 구분소유 건물임에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법 및 적산법을 적용하는 것이 관관하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

기준시점은 본건에 대한 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

규칙 제2조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 23일을 기준시점으로 정하였습니다.

5. 조사기간

본건의 조사기간은 2025년 10월 21일 부터 ~ 2025년 10월 23일까지 조사하였습니다.

6. 그 밖의 사항

1)토지·건물의 배분가격은 집합건물의 성격 및 거래관행상 당해 토지와 건물이 일체로 거래됨에 따라 토지와 건물의 가격이 각각 별도로 형성되어있지 않으나, 귀 법원의 요청에 따라 평가대상 집합건물이 소재하는 인근지역 및 집합건물의 특성 및 기타 일반적인 토지·건물의 가격배분 비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 적의 배분하였습니다.

2)본건 기호1(401호)와 기호2(402호)현재 인테리어공사중이며, 2개호간의 구분 칸막이가 없는 상태이므로, 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

1) 건물개요

소재지	전라북도 군산시 조촌동 826-8, 826-9			대지면적(㎡)	1,132.9	
명칭 용도	제1,2종근린생활시설 및 교육연구시설			지목	대	
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			사용승인일	2019.6.21	
제시 기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	용도	대지권 (㎡)	비고
1	4/401	122.64	27.23	사무소	65.203	
2	4/402	126.56	28.1	사무소	67.288	

○ 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)에 기재된 공용부분 구분상 '주'부분의 면적입니다.

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례(군산시)

[출처: 실거래자료, 등기사항전부증명서]

사례	소재지 명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
1	조촌동 41-26 G플레이스	4/403	103.53	57.322	3,470,105	359,260	2024.08.25	
2	조촌동 2-55	2/201	266.02	310.4	3,897,357	1,036,775	2024.10.14	
3	조촌동 826-8외	3/303	126	66.99	3,934,365	495,000	2023.03.30	본건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

위 사례중 대상물건과 위치, 용도지역, 이용상황 및 건물의 구조 등 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래가 되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없을 것으로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정

1) 시점수정치의 적용

※한국부동산원(KAPA HUB)에서 발표하는 전라북도 군산시 조촌동 중대규모상가 분기별 변동율을 시점수정치로 적용하였습니다.

가. 전라북도 군산시 조촌동 중대형상가 변동율(%)

분기별 연도	1/4	2/4	3/4	4/4	비고
2024	-	-	0.02	-0.07	
2025	-0.11	-0.01			2025.3/4분기 이후는 2/4분기 변동률 원용함

*사례#1의 발생일2020.10.20.부터 기준일2025.07.16. 기간중 군산시 조촌동 중대형상가의 시점수정치는 아래와 같이 산출됩니다.

$$(1+0.0002*37/92) \times (1-0.0007) \times (1-0.0011) \times (1-0.0001) \times (1-0.0001 \times 114/91) = 0.99603$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 결정된 시점수정치 :

*사례1:0.99603

6. 가치형성요인비교

1) 비교요인

조건	항 목	세항목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건 행정적조건, 기타조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 상업지역 중심 및 교통의시설과의 편의성, 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경, 행정상의 규제 정도, 장래의 동행, 기타
건물요인	시공상태, 설계, 설비, 공용시설 기타	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등 설계상의 양부, 각종 설비의 유무, 종류, 수준등 주차시설, 현관시설 등 기동 등에 의한 이용상의 저해 정도 등
개별적요인	층별 위치별, 향별, 기타	일조, 채광의 정도, 조망, 개방감, 압박감, 소음의 영향, 승강기, 계단을 이용한 접근성, 외부인 침입 가능성, 주차장 사용에 대한 전용사용권, 대지권의 종류 및 크기, 배관, 내부, 마감재, 수선, 유지상태.
기타요인	기타	현지조사가격수준 및 감정평가 목적 등

2) 격차율의 결정

기호	비 교 항 목				격차율	가치형성요인 비교
	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인		
1(가)	1.03	0.87	0.95	1.00	0.85	거래사례 대비 외부요인은 우세, 건물요인과 개별적요인은 열세임.
2(나)	1.03	0.87	0.94	1.00	0.84	거래사례 대비 외부요인은 우세, 건물요인과 개별적요인은 열세임.

7. 비준가액

구분	거래사례 단가 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교	면적비교 (㎡)		산출단가 (원)	비준가액 산정(원)	비준가액결정 (원)
					본건	사례			
1(가)	3,470,105	1.00	0.99603	0.85	122.64	103.53	2,937,879	360,301,527	360,000,000
2(나)	3,470,105	1.00	0.99603	0.84	126.56	103.53	2,903,316	367,443,685	367,000,000
합계									727,000,000

*비준가액은 십만원단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례(군산시)

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	평가시점	비고
가	조촌동 2-21	3/302	200.13	60.74	2,993,055	담보	599,000	2024.06.05	
나	조촌동 41-26 G-PLACE DM	2/210	103.54	57.33	4,037,087	담보	418,000	2022.01.19	
다	조촌동 826-8외	4/401	122.64	65.203	2,951,729	경매	362,000	2024.07.01	본건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 비준가격과 상기의 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 인근평가선례 등의 참고가격자료를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1(가)	4/401	122.64	360,000,000	2,935,420
2(나)	4/402	126.56	367,000,000	2,899,810
합 계			727,000,000	

※ 감정평가액은 십만원단위에서 반올림 하였습니다.

※ 전유면적당 단가는 원단위에서 사사오입 하였습니다.

3. 감정평가액의 토지·건물 배분

기호	층/호수	감정평가액(원)	토지	건물
1	4/401	360,000,000	54,000,000	306,000,000
2	4/402	367,000,000	55,050,000	311,950,000
합계		₩ 727,000,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1 (가)	전북특별자치도 군산시 조촌동 [도로명주소] 전북특별자치도 군산시 조촌로 131	826-8	제1,2종 근린생활 시설 및 교육연구 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층							
					소매점	1층	609.81				
					의원	2층	664.71				
					학원	3층	664.71				
					독서실	4층	361.36				
					사무소		303.35				
						옥탑1층 계단실,물탱크실 (연면적제외)	78.42				
					1. 전북특별 자치도 군산시 조촌동	826-8	대	제2종 일반주거지역	372.7		
					2.동소	826-9	대	제2종 일반주거지역	760.2		
								(내) 철근콘크리트구조 4층 제401호	122.64	122.64	360,000,000
			대지권	65.203							
			소유권	1,132.9	65.203						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	54,000,000	
						건 물:	306,000,000	
2 (나)				(내) 철근콘크리트구조 4층 제402호	126.56	126.56	367,000,000	비준가액
				대지권	67.288			
				----- 소유권	----- 1,132.9	67.288		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	55,050,000	
						건 물:	311,950,000	
	합 계						₩727,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 전북특별자치도 군산시 조촌동 소재 "롯데시네마"서측 인근에 소재하며 주위는 로선상가, 극장, 병원, 근린생활시설, 금융기관, 아파트 등이 혼재하는 정비된 상업지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근 용이하며, 동측 인근으로 간선도로와 시내버스 정류장이 설치되어 있는 등 일반적인 교통상황은 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 중 4층 401,402호로서
외벽:현무암돌붙임 및 징크판넬 등 마감,
내벽:물탈위 페인팅 및 인테리어 등 마감,
바닥: 콘크리트, 에폭시 등 마감
창호: 강화유리 및 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

'사무실(현 공실) 로 이용 중이며, 인테리어 중으로 401호와 402호간 구분 칸막이가 없습니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비(소화전, 화재탐지설비) 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 세방형의 지세 평탄한 토지로서 '4층 상가건물 부지'로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동남측으로 각각 대로, 서측으로 소로에 접합니다.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

826-8번지:도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭25m-30m)(접함), 소로2류(폭8m-10m)(접함), 가축사육제한구역(2024-12-27(모든축종 사육제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률)

826-9번지:도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭35m-40m)(접함), 대로3류(폭25m-30m)(접함), 소로2류(폭8m-10m)(접함), 가축사육제한구역(2024-12-27(모든축종 사육제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

기 타: --

위치도

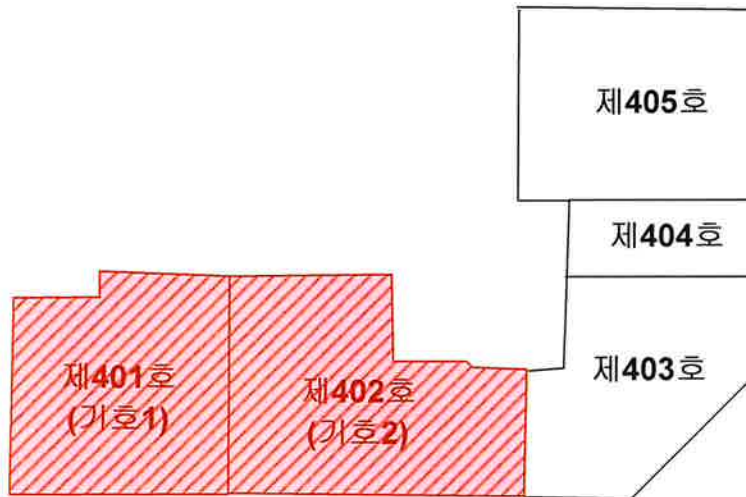


소재지

전북특별자치도 군산시 조촌동 826-8외 4층 401호, 402호



호 별 배치도



[본건 : 군산시 조촌동 826-8, 826-9 4층 제401호, 제402호]

사진용지



【본건 및 주위】



【본건 건물 측후면】

사진용지



【본건 건물 전면】



【기호1(가), 기호2(나)】

사진용지



【 기호1(가), 기호2(나) 및 4층 복도 】



【 4층 복도 】

사진용지



【4층 승강기】