

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영희 외 1명
소유물건(2025타경30514)

의뢰인: 전주지방법원 정읍지원 사법보좌관
최현중

감정서번호: 광장251-11191

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

광장감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 병 락

감정평가액	오억육백만원정(₩506,000,000.-)					
의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중	감정평가 목적	법원경매			
제출처	전주지방법원 정읍지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영희 외 1명 (2025타경30514)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.26	2025.11.19 ~ 2025.11.26	2025.11.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	506,000,000
			이	하 여 백		
	합 계				₩506,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전북특별자치도 부안군 진서면 곰소리 소재 “변산중학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(연립주택)로서, 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 대상물건 개요(의뢰목록)

기호	소재지번 (도로명주소)	건물명	층 호 (최고층)	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	단지규 모	사용승인일
1	부안군 진서면 곰소리 780-5외 (곰소항길 22-17)	휴플레이스 (세칭)	3층 305호 (4층)	77.66	94.86	1개동 20세대	2017년 04월 03일
2			1층 105호 (4층)	77.66	94.86		
3			2층 205호 (4층)	77.66	94.86		

3. 기준가치 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 감정평가의 기준이 되는 기준가치는 시장가치를 기준으로 합니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 26일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방식

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용합니다.

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말합니다.
- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③ “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 구분건물의 평가방법

대상물건은 토지와 건물이 일괄 거래되는 집합건물로서 원가법이나, 수익환원방법의 적용이 사실상 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 감정평가조건 및 기타사항

가. 집합건물의 구분소유권은 그 성격 및 거래관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되고 건물 및 토지의 가격이 각각 독립적으로 형성되지는 않으나, 귀 요청에 의한 건물 및 토지의 배분가액은 집합건물이 소재하는 인근지역의 특성 및 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가격 배분비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 적의 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 구분건물 감정평가액의 산출

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

(출처:한국부동산원 실거래자료 등)

사례	소재지번	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	단가(원/㎡) (전유면적)	거래 시점	비고
#1	부안군 진서면 곰소리 780-5외 휴플레이스 1동 ***호	72.96	165,000,000	2,261,513	2022.04.20	거래사례
#2	부안군 진서면 곰소리 780-5외 휴플레이스 1동 ***호	72.96	140,000,000	1,918,860	2023.05.17	거래사례
#3	부안군 진서면 곰소리 780-5외 휴플레이스 1동 ***호	77.66	153,000,000	1,970,126	2022.01.17	거래사례

나. 비교사례의 선정

같은 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 #1)을 선정하였습니다.

2. 사정보정

본 사례 #1)은 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

별도의 사정보정은 없습니다.(1.000)

3. 시점수정

가. 한국부동산원에서 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “월별 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

나. 매매가격지수 (전라북도)

(2025.03 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	104.7	104.7	104.9	105.1	104.9	104.9	104.9	104.9	104.8	104.6	104.0	103.1
2023년	102.8	102.6	102.4	102.1	101.9	101.7	101.6	101.6	101.6	101.6	101.6	101.4
2024년	101.4	101.3	101.3	101.2	101.1	101.0	101.0	100.9	100.7	100.7	100.5	100.2
2025년	100.2	100.1	100.0	99.9	99.8	99.8	99.7	99.6	99.5	99.4		

다. 시점수정치 산출

2022.04.20 매매 가격지수 (적용: 2022년 03월) : 104.9

2025.11.26 매매 가격지수 (적용: 2025년 10월) : 99.4

시점수정치 : $99.4/104.9 \approx 0.94757$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

조 건	항 목	세 부 항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 위험 및 혐오시설 등
	행정적·기타조건	행정상의 규제정도, 기타
건물 요인	설계·설비·시공상태의 양부 등	건물구조 및 설계에 따른 구상의 양부 및 설비의 유무, 종류, 수준, 안정성 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수
	규모 및 구성 등	건물의 층수 및 세대수, 평형 등
개별적 요인	층별·위치별·향별 효용	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)에 따른 일조, 채광의 정도, 조망, 소음 등
	면적 등	전용률 및 대지권의 크기, 면적에 따른 선도호, 베란다의 유무 및 주차장 등의 유무 등
	관리상태	배관, 내부마감, 수선 및 관리상태 등
기타 요인	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교치 결정

기호	사례 기호	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	격차율
1, 3	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
		같은 단지 내에 소재하여 외부요인 및 건물요인 동일하고, 층별효용 등에서 개별적요인 우세하며, 기타요인은 대체로 유사합니다.				
2	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		같은 단지 내에 소재하여 외부요인 및 건물요인 동일하고, 개별적요인과 기타요인은 대체로 유사합니다.				

5. 시산가액(비준가격)

$$\text{산출서식} = \text{거래사례 단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적}$$

기호	단가(원/㎡) (사례전유면적)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	전유면적 (㎡)	산출금액 (원)	적용금액 (원)
1, 3	#1 2,261,513	1.000	0.94757	1.020	77.66	169,749,283	170,000,000
2	#1 2,261,513	1.000	0.94757	1.000	77.66	166,420,866	166,000,000

Ⅲ. 참고자료

1. 인근 유사 구분건물의 가격수준

지리적위치	가 격 수 준(전유면적)
평가대상 단지	약 1,800,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내외수준.

※ 위치 및 조망, 관리상태 등에 따라 차이가 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

사례	소재지	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	단가(원/㎡) (전유면적)	기준시점	비고
#1	부안군 진서면 곰소리 780-5 휴플레یس *층 ***호	77.66	173,000,000	2,227,659	2023.11.03	경매평가
#2	부안군 진서면 곰소리 780-5 휴플레یس *층 ***호	77.66	141,000,000	1,815,606	2024.04.29	담보평가

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법을 적용하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하고 인근의 감정평가사례, 호가수준 등을 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

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	전북특별자치도 부안군 진서면 곰소리	780-5 780-9	연립주택	철근콘크리트구조 콘크리트지붕 4층				
			연립주택 (5세대)	1층	437.48			
			연립주택 (5세대)	2층	437.48			
			연립주택 (5세대)	3층	437.48			
			연립주택 (5세대)	4층	430.52			
			계단실 (면적제외)	옥탑1층	54.96			
		대	계획관리지역	89				
②	"	780-5	대	계획관리지역	1,746			
1			대	(내) 철근콘크리트구조 3층 305호	77.66	77.66	170,000,000	
				소유권	94.86	94.86		
				①,②× -----	-----	-----		
				대지권	1,835	1,835		
				(내)				
2			대	(내) 철근콘크리트구조	77.66	77.66	166,000,000	
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		51,000,000	
					건 물 :		119,000,000	

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					
3				1층 105호							
				소유권	94.86	94.86					
				①,②× -----	-----	-----					
				대지권	1,835	1,835					
							토지·건물	배분내역			
							토 지 :	49,800,000			
							건 물 :	116,200,000			
								170,000,000			
							(내) 철근콘크리트구조	77.66	77.66		
							2층 205호				
			소유권	94.86	94.86						
			①,②× -----	-----	-----						
			대지권	1,835	1,835						
						토지·건물	배분내역				
						토 지 :	51,000,000				
						건 물 :	119,000,000				
	합 계						₩506,000,000.-				
				이 하	여 백						

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

대상물건은 전북특별자치도 부안군 진서면 곰소리 소재 "변산중학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위환경은 주상용 부동산과 젓갈판매장, 상업나지 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

대상단지로의 차량 접근이 가능하며, 인근에 간선도로와 버스 승강장이 위치하고 있어 전반적인 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

1~3) 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 4층 중 3층 305호외 2세대로서,
외벽 : 화강석붙임 및 스톤코트 등 마감,
내벽·천장 : 벽지 및 타일 등 마감,
창호 : 샷시창입니다.

(4) 이용상태

1~3)은 각각 연립주택으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비와 전기설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 구비 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단지의 자루형의 토지로서 조사일 현재 연립주택 부지로 이용중입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(7) 인접 도로상태등

대상단지 동측으로 개설된 도로를 통하여 접근합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

①, ②는 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

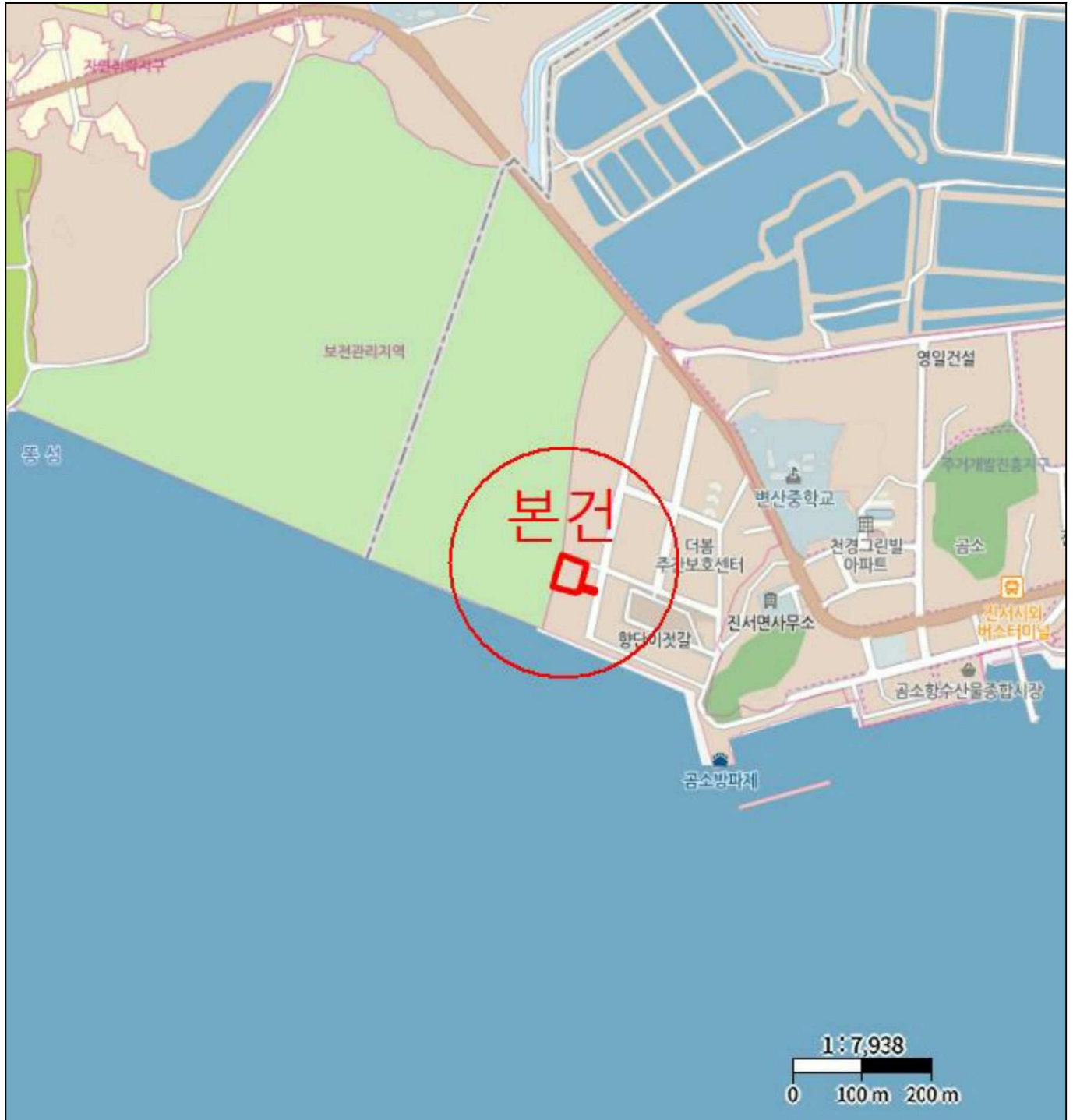
기타 : --

위치도



소재지

전북특별자치도 부안군 진서면 곰소리 780-5 연립주택 3층 305호외

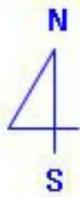


호 별 배 치도(기호 1)



소재지

전북특별자치도 부안군 진서면 곰소리 780-5 연립주택 3층 305호












Free Scale



[대상물건 기호 1) : 휴플레이스 1동 3층 305호]

범례

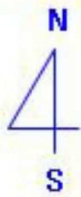
- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|-----------|
|  | 평가대상물건 |  | 종도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 도시계획선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

호 별 배 치도(기호 2)

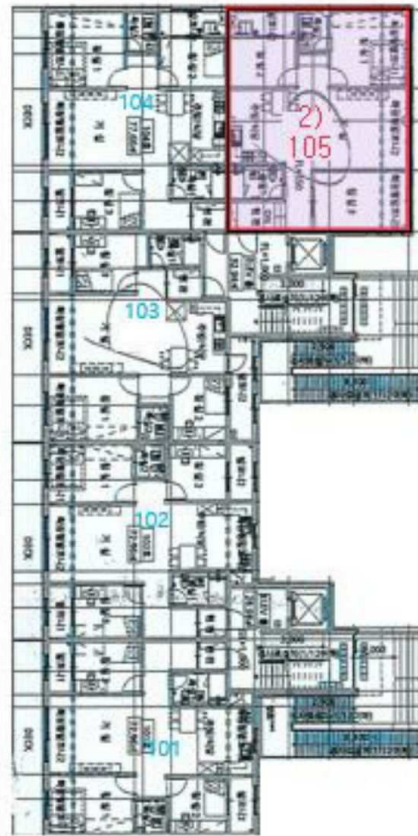


소재지

전북특별자치도 부안군 진서면 곰소리 780-5 연립주택 1층 105호










Free Scale



[대상물건 기호 2) : 휴플레이스 1동 1층 105호]

범례

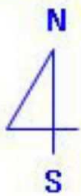
- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|-----------|
|  | 평가대상물건 |  | 종도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 도시계획선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

호 별 배 치도(기호 3)



소재지

전북특별자치도 부안군 진서면 곰소리 780-5 연립주택 2층 205호












Free Scale

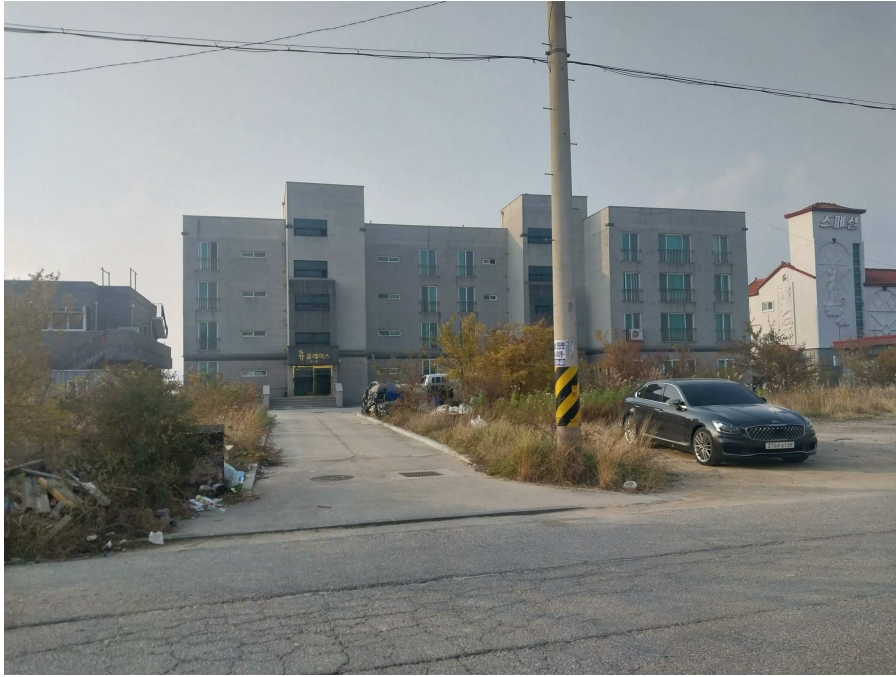


[대상물건 기호 3] : 휴플레이스 1동 2층 205호

범례

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|-----------|
|  | 평가대상물건 |  | 층도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 도시계획선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



본건전경



출입구