

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박정훈 외 1명 소유물건(2025타경100)

의뢰인: 전주지방법원 사법보좌관 윤광근

감정평가서번호: 동산250120-02-01

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

동산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 병 인

감정평가액	일십팔억일천삼백만원정(₩1,813,000,000.-)					
의뢰인	전주지방법원 사법보좌관 윤광근	감정평가 목적	법원경매			
제출처	전주지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박정훈 외 1명 (2025타경100)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.03	2025.01.24 ~ 2025.02.03	2025.02.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	-	1,813,000,000 백
	합 계					₩1,813,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상평가 개요

1. 평가목적

본건은 전북특별자치도 전주시 완산구 서신동 소재 “롯데백화점 전주점” 서측 인근 상가 밀집지대 중앙부에 소재하는 “상가건물<대한빌딩>” 내에 소재하는 부동산(구분건물:상가 3개호실)에 대한 전주지방법원임의경매 목적 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한규칙』 등 제 관계법령, 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

- 1) “원가법” 이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 사정하는 감정평가방법을 말한다.
- 2) “거래사례비교법” 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- 3) “공시지가기준법” 이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 (이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지” 라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지” 라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4) “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

다. 대상 구분건물의 평가방법

본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권으로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조제2항 및 제16조의 규정에 의거하여 토지와 건물을 일괄하여 “거래사례기준법”으로 시산가액을 산정하였으며, 동 시산가액은 상업용 구분건물이므로 “수익환원법”에 의해 수익가액을 산정하여 그 합리성을 검토하도록 되어 있으나 본 지역의 상업용 구분건물은 업종 및 개별적인 상황, 임대여의한 객관적 수익사례의 확보하기 지난하여 이를 생략하고 인근 유사부동산의 시중가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 토지·건물의 가격배분은 인근지역의 특성, 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가격배분비율에 영향을 미치는 요인 등을 종합적으로 참작하여 적의배분 하였습니다.

4. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 2025.02.03.(가격조사완료일)을 기준시점으로 하였습니다.(실지조사일 : 2025.01.24 ~ 2025.02.03)

5. 기타사항

- 가. 본건 대상물건의 기재사항은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 현장조사사항 등에 의거하였습니다.
- 나. 본건 건물은 별도의 건물명칭이 없으며 <기호1,2>는 <1층 101호>와 <1층 102호> 2개 호실로 분리되어 있으나 현황은 전체를 경계구분 없이 1동의 일반음식점으로 사용중인 상황으로서 현황에 불구하고 호별배치도의 상황을 기준으로 호별 개별적 상황을 기준으로 그 자체 가치를 평가하였으며, <기호3>은 3층 전체가 해당되며 현황 공실로서 내부는 2개점포용으로 벽체, 출입구 등이 분리되어 있으나 현상을 감안하여 전체를 대상으로 그 가치를 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 구분건물의 감정평가액 산출근거

1. 평가대상 물건의 개요

소재지	전북특별자치도 전주시 완산구 서신동 969-3 [도로명주소]전북특별자치도 전주시 완산구 새터로 122-13					건물명	대한빌딩	
구조	철골철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층					규모	지하1층, 1층~4층	
용도	제2종 근린생활시설					사용승인일	2001.11.28.	
특성	상업용 건물 내 1층 및 3층 소재					용도지역	일반상업지역	
기호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
							공부	현황
1(가)	1/101	16.89	47.05	8.359	55.409	84.91	일반음식점	일반음식점
2(나)	1/102	56.65	157.78	28.031	185.811	84.91	일반음식점	일반음식점
3(다)	3/301	98.73	275	48.856	323.856	84.91	일반음식점	공실

※ 공급면적은 집합건축물대장상 공용부분 면적을 기준.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄한 거래사례비교법을 적용하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명(용도)	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단가(원/전유면적)	사용승인일
#1	완산구 서신동 ***-*	*****-1 (의원)	2/2**	48.91	129.92	402,000,000	2024.08.13
						@3,094,211	2002.04.04
#2	완산구 서신동 ***-*	기타-집합 (의원)	3/3**	12.452	54.15	130,000,000	2024.01.12
						@2,400,738	2004.02.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 거래사례의 선정

대상건물 인근에 소재하는 근간(3년이내)의 거래사례 중 1층 및 3층에 관한 적정활용자료가 부재하여 인근에 소재하며 대상건물과 비교에 적합한 2층의 거래사례 #1을 선정하고, 인근건물들의 층간 가치격차율을 참고하여 2층을 기준으로 1층 및 3층에 대한 층간격차율을 각각 적용하여 평가하였습니다.

사례	소재지	건물명(용도)	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단가(원/전유면적)	사용승인일
#1	완산구 서신동 ***-*	*****-1 (의원)	2/2**	48.91	129.92	402,000,000	2024.08.13
						@3,094,211	2002.04.04

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 거래조건은 정상거래로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

한국감정평가협회 발표 집합건물시점수정 자료의 유형별 자료중 “상업용(집합상가): 전북 전주서부”를 활용하여 산정하였습니다.

1) 분기별 전북 전주서부 집합상가 분기별 자료

구분	2024.3Q	2024.4Q
전북 전주서부	-0.48	(-0.48)

※ 2024.4Q 자료 미발표로 2024.4Q 이후는 전분기인 2024.3Q 자료를 연장 적용.

2) 시점수정치 산출

사례	기간	시점수정치	비고(산출식)
#1	2024.08.13. ~ 2025.02.03.	0.99089	$(1-0.0048*49/92)*(1-0.0048*126/92) \approx 0.99089$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 층별격차율에 관한 분석

1) 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	평가 목적	(단가/전용면적)	기준시점	비고
							사용승인일	
서신동 ***-*	근린생활시설 판매시설	1/1**	95.81	23.91	경매	(@7,859,000)	2023.04.13	1층/2층 : 2.813
							2005.05.14	
상동	근린생활시설 판매시설	2/2**	33.67	134.94	경매	(@2,794,000)	2023.04.13	3층/2층 : 0.790
							2005.05.14	
상동	근린생활시설 판매시설	3/3**	32.01	128.31	공매	(@2,206,000)	2023.11.01	3층/2층 : 0.790
							2005.05.14	
서신동 ***-*	제1종 근린생활시설	1/1**	-	228.3708	담보	(@9,984,000)	2022.04.13	1층/2층 : 2.693
							2016.04.22	
상동	제1종 근린생활시설	2/2**	51.02	216.84	담보	(@3,708,000)	2022.02.25	3층/2층 : 0.835
							2016.04.22	
상동	제1종 근린생활시설	3/3**	46.9343	199.4666	담보	(@3,098,000)	2024.03.25	3층/2층 : 0.835
							2005.04.22	
서신동 ***-*	제1,2종 근린생활시설	1/1**	114.45	33.03	담보	(@8,615,000)	2023.07.25	1층/2층 : 2.959
							2008.06.02	
상동	제1,2종 근린생활시설	2/2**	181.402	628.55	담보	(@2,911,000)	2022.06.15	3층/2층 : 0.934
							2008.06.02	
상동	제1,2종 근린생활시설	3/3**	89.124	308.81	담보	(@2,720,000)	2022.06.13	3층/2층 : 0.934
							2008.06.02	

2) 층별격차율의 적용수준 결정

위 열거된 주변의 동일건물 내 층별선호도를 분석하면 건물의 위치, 규모, 용도 등에 따라 격차도에 차이가 있으나 본 건물의 위치, 관리현상, 용도 등을 종합적으로 비교하여 본건물 1층과 3층의 격차율을 결정하였습니다.

(층별격차율: 1층/2층:2.60 , 3층/2층:0.82)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 <#1>	대상 <1(가)>	
외부요인	고객유통과의 적합성	1.00	0.85	고객유통과의 적합성, 도로의 상황(중로세각/세로1면), 배후지의 크기 열세함.
	도심지 및 상업.업무시설과의 적합성			
	대중교통의 편의성			
	배후지 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조)			
건물요인	단지내 주차의 편의성	1.00	0.90	<기호1>과 1단의 상황으로 이용중이나 건물의 규모, 용도 등 구조상황 열세함.
	건물 노후도, 관리상태.			
	건물의 규모, 공실률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	2.60	층별효용 우세함.
	층별, 위치별 차이			
	주출입구와의 거리			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
비교결과	격 차 율	1.000	1.989	0.85*0.90*2.60*1.00

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 <#1>	대상 <2(나)>	
외부요인	고객유통과의 적합성	1.00	0.85	도로의 상황(중로세각/세로1면), 배후지의 크기 열세함.
	도심지 및 상업.업무시설과의 적합성			
	대중교통의 편의성			
	배후지 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조)			
건물요인	단지내 주차의 편의성	1.00	0.92	<기호1>과 1단의 상황으로 이용중이며 건물의 규모, 용도 등 구조상황 열세함.
	건물 노후도, 관리상태.			
	건물의 규모, 공실률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	2.60	층별효용 우세함.
	층별, 위치별 차이			
	주출입구와의 거리			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
비교결과	격 차 율	1.000	2.033	0.85*0.92*2.60*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 <#1>	대상 <3(다)>	
외부요인	고객유통과의 적합성	1.00	0.85	도로의 상황(중로세각/ 중로2면, 세로1면), 고객유통적합성 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 적합성			
	대중교통의 편의성			
	배후지 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조)			
건물요인	단지내 주차의 편의성	1.00	0.90	건물의 노후도 열세 및 이용상황(장기공실) 열세함.
	건물 노후도, 관리상태.			
	건물의 규모, 공실률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	0.82	층별효용 열세함.
	층별, 위치별 차이			
	주출입구와의 거리			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
비교결과	격차율	1.000	0.627	0.85*0.90*0.82*1.00

바. 비준가격

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	비준가격산정	비준가격결정
	기호	금액						
1(가)	#1	402,000,000	1.00	0.99809	1.989	47.05/ 129.92	289,010,856	289,000,000
2(나)	#1	402,000,000	1.00	0.99809	2.033	157.78/ 129.92	990,624,526	991,000,000
3(다)	#1	402,000,000	1.00	0.99809	0.627	275/ 129.92	532,500,451	533,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

1. 유사부동산의 가격수준

본 건물은 코로나 이후 지속적으로 그 영향을 받아온 상황으로서 근간에 그 하락세가 다소 약화되었으나 현황 약보합세로 조사되었습니다.

구분	내역	가격수준(전용면적기준)	비고
1층	유사건물의 1층 단가수준	@6,000,000/㎡~@9,000,000/㎡	위치·용도·규모·관리상황 등에 격차
3층	유사건물의 3층 단가수준	@2,000,000/㎡~@3,000,000/㎡	위치·용도·규모·관리상황 등에 격차

2. 감정평가액

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액	단가 (원/전유면적)	비 고
1(가)	완산구 서신동 969-3	-	1/101	47.05	289,000,000	@6,142,000	공급면적: 55.409㎡
2(나)	완산구 서신동 969-3	-	1/102	157.78	991,000,000	@6,281,000	공급면적: 185.811㎡
3(다)	완산구 서신동 969-3	-	3/301	275	533,000,000	@1,938,000	공급면적: 323.856㎡
합계	-	-	-	-	1,813,000,000	-	-

IV. 감정평가액 결정의견

본건 산출평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반법령 등에 의거 적정하게 평가 하였으며, 상기 참고가격 자료(평가전례, 매매사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 위 산정된 비준가격을 대상부동산의 감정평가액으로 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		
3(다)				철근콘크리트구조 3층 301호 1. 소유권 대지권		토지·건물	배분내역	비준가격
						토 지 :	198,200,000	
						건 물 :	792,800,000	
					275	275	533,000,000	
					98.73	98.73		

					404.4	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	106,600,000	
						건 물 :	426,400,000	
합 계							₩1,813,000,000.-	
			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

본건은 전북특별자치도 전주시 완산구 서신동 소재 "롯데백화점 전주점" 서측 인근에 위치하며, 주위는 백화점, 근린생활시설(상가밀집지대), 아파트단지 등이 혼재하는 전주천 남서향 주변의 정비된상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 남측 인근에 버스승강장 소재 간선도로(온고을로)가 진행하며, 아파트단지, 전주천 등과 중로(온고을로, 여울로)로 구분되는 상가지대 내 소로와 접하며 공용주차장에 근접하여 일반교통사정 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하1층~지상4층 중 1층 101호, 102호, 3층 301호로서,
외벽 : 화강석버너구이, 벽돌치장쌓기, 강화유리 등 마감,
내벽 : 내부인테리어, 몰탈위페인팅, 타일 등 마감,
바닥 : 타일, 화강석물갈기 등 마감,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

기호1,2(가,나) 1칸으로 구성된 일반음식점, 기호3(다) 2칸으로 분리된 상황으로서 공실임.

(5) 설비내역

위생 급.배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 지반 평탄한 상업용 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약10미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(서신1), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의임.

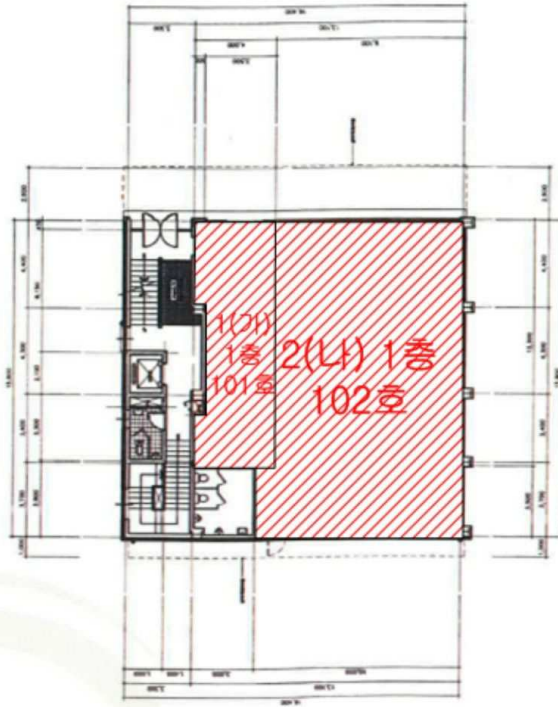
(9) 공부와의 차이

없음.

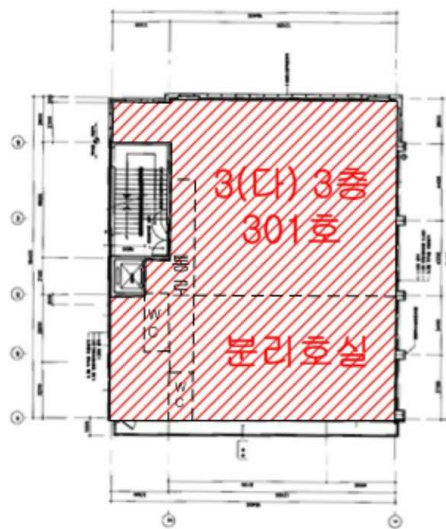
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 기호1(가), 2(나)는 경계구분 없이 1실의 일반음식점용으로 이용중이나 위치 및 규모, 형상 등을 감안하여 분리하고 평가하였으며, 기호3(다)는 별체로 구분하여 2칸으로 분리된 상황으로서 장기간 공실상황임을 감안하여 평가하였음.

호 별 배치도



[1층 101호, 102호]



[3층 301호]

사 진 용 지



본건전경(북서측에서 촬영)



본건전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호1,2(가,나) 출입구

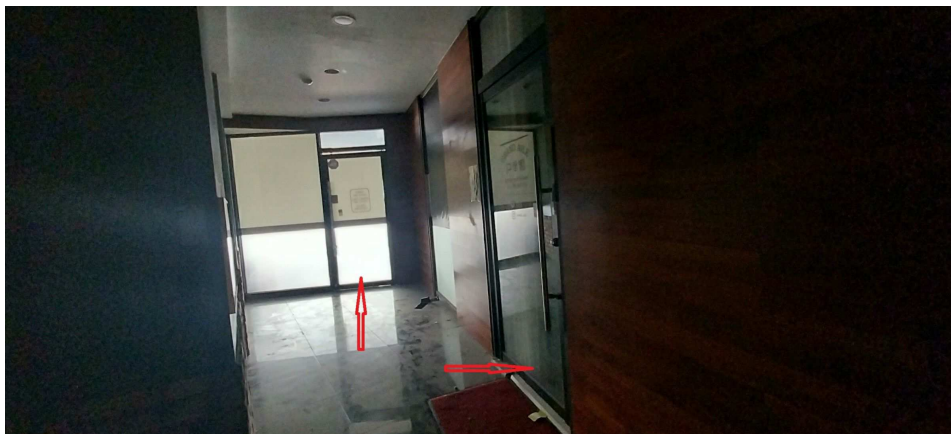


기호1,2(가,나) 내부

사 진 용 지



기호3(다) 1층 계단실 출입구



기호3(다) 통로 및 북측, 남측 출입구

사 진 용 지



기호3(다) 통로 및 남측 출입구



기호3(다) 북동부 내부(입수사진)

사 진 용 지



기호3(다) 북동측 내부