

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 북수원신용협동조합
건명	전북특별자치도 군산시 내흥동 926 군산신역세권한라비발디센터로 제110동 제지하1층 제비01호외 [신영부동산(주) 소유물]
감정평가서번호	DS264-051303

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.



감정평가법인
대일감정원 경기동부지사



13320 경기도 성남시 수정구 성남대로 1222, 301호(수진동, 여농빌딩)
TEL : (031)722-3131 | FAX : (031)722-1616 | www.idab.co.kr



인증서번호 : 제HC26-04188호

감정평가 심사인증서

처리본지사	경기동부지사	감정서번호	DS264-061303
감정평가액	육십억사천삼백만원정 (₩6,043,000,000)		
기 준 시 점	2026년 05월 19일	감정평가사	김형진
제 출 처	북수원신용협동조합		
물건소재지	전북특별자치도 군산시 내흥동 906 군산신역세권한라비발디센트로 제110동 제지하1층 제비이호외		
물 건 종 류	구분건물(상업용)	채 무 자	-

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로
위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부



본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에
본 심사인증서를 발행합니다.

2026년 05월 20일

감정평가법인 대일감정원



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김형진

Handwritten signature of Kim Hyung-jin



(주)감정평가법인 대일감정원 경기동부지사

지사장 황윤석



감정평가액 육십억사천삼백만원정(W6,043,000,000.-)

의뢰인	북수원신용협동조합이사장	감정평가목적	공매		
제출처	북수원신용협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2026.05.19.	2026.05.18. ~2026.05.19.	2026.05.20.	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	16개	구분건물	16개	-	6,043,000,000
	합계					₩6,043,000,000.-
	- 이 하 여 백 -					

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사
------	---

Handwritten signature of the reviewer



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전북특별자치도 군산시 내흥동에 소재하는 집합건물(군산신역세권한라비발디센터로 제110동 제지하1층 제비01호외)로서 "군산역" 남서측 인근 군산신역세권 택지개발사업지구 내에 위치하며, 복수원신용협동조합의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 출현한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.05.19.임.

감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.05.18.~2026.05.19.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)

① 감정평가법인들이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

감정평가에 관한 규칙 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

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의) 참조

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 감정평가방법의 적용

- (1) 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동유형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적 비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가에 관한 규칙 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.

감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

- (2) 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

감정평가에 관한 규칙 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.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 물적 동일성 여부

- (1) 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
- (2) 본건 집합건물(상가)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용 상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

가. 집합건물관련 참고사항

- (1) 본건 집합건물(상가)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 정계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바랍.
- (2) 본건은 등기사항전부증명서 2025년 4월 28일자로 "이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률 행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음"으로 부기등기 되어있는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍.
- (3) 본건은 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지권 사용이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지·건물과 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물을 배분하여 기재하였으며, 본건은 근린생활시설로서 본건과 유사한 한국부동산연구원 연구보고서(2024)상 『비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표』를 고려하되 토지시세 및 건축비 등을 반영하여 결정하였음.

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	전북 특별자치도 군산시 내흥동	926 군산 신역세권 한라 비발디 셀트로 제110동	근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 단층				
	[도로명주소] 전북 특별자치도 군산시 돌골로 53			지하1층	2,009.743			
				지하1층	369.0835			
				1층	568.6857			
	전북 특별자치도 군산시 내흥동	926	대	제3종일반주거지역	53,576.7			
(1)				(내)				
				철근콘크리트구조 제지하1층 제비101호	293.9921	293.9921	764,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×189.7511 /53,576.7	189.7511	배분내역 토지가액 : 305,600,000 건물가액 : 458,400,000	
(2)				철근콘크리트구조 제지하1층 제비104호	100.98	100.98	313,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×65.7246 /53,576.7	65.7246	배분내역 토지가액 : 125,200,000 건물가액 : 187,800,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(3)				철근콘크리트구조 제지하1층 제비105호	212.9713	212.9713	553,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×138.6161 /53,576.7	138.6161	배분내역 토지가액 : 221,200,000 건물가액 : 331,800,000	
(4)				철근콘크리트구조 제지하1층 제비106호	210.4219	210.4219	547,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×136.9568 /53,576.7	136.9568	배분내역 토지가액 : 218,800,000 건물가액 : 328,200,000	
(5)				철근콘크리트구조 제지하1층 제비107호	89.2564	89.2564	276,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×58.0941 /53,576.7	58.0941	배분내역 토지가액 : 110,400,000 건물가액 : 165,600,000	
(6)				철근콘크리트구조 제지하1층 제비108호	89.2564	89.2564	276,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×58.0941 /53,576.7	58.0941	배분내역 토지가액 : 110,400,000 건물가액 : 165,600,000	
(7)				철근콘크리트구조 제지하1층 제비109호	89.2564	89.2564	276,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×58.0941 /53,576.7	58.0941	배분내역 토지가액 : 110,400,000 건물가액 : 165,600,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(8)				철근콘크리트구조 제지하1층 제비110호	92.8229	92.8229	287,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×60,4154 /53,576.7	60,4154	배분내역 토지가액 : 114,800,000 건물가액 : 172,200,000	
(9)				철근콘크리트구조 제1층 제101-1호	42.5363	42.5363	357,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×27,6855 /53,576.7	27,6855	배분내역 토지가액 : 142,800,000 건물가액 : 214,200,000	
(10)				철근콘크리트구조 제1층 제101-2호	40.8153	40.8153	342,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×26,5653 /53,576.7	26,5653	배분내역 토지가액 : 136,800,000 건물가액 : 205,200,000	
(11)				철근콘크리트구조 제1층 제102-1호	40.8153	40.8153	342,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×26,5653 /53,576.7	26,5653	배분내역 토지가액 : 136,800,000 건물가액 : 205,200,000	
(12)				철근콘크리트구조 제1층 제102-2호	40.8153	40.8153	342,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×26,5653 /53,576.7	26,5653	배분내역 토지가액 : 136,800,000 건물가액 : 205,200,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(13)				철근콘크리트구조 제1층 제103-1호	40.8153	40.8153	342,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×26.5653 /53,576.7	26.5653	배분내역 토지가액 : 136,800,000 건물가액 : 205,200,000	
(14)				철근콘크리트구조 제1층 제103-2호	40.8153	40.8153	342,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×26.5653 /53,576.7	26.5653	배분내역 토지가액 : 136,800,000 건물가액 : 205,200,000	
(15)				철근콘크리트구조 제1층 제104-1호	40.8153	40.8153	342,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×26.5653 /53,576.7	26.5653	배분내역 토지가액 : 136,800,000 건물가액 : 205,200,000	
(16)				철근콘크리트구조 제1층 제104-2호	40.8153	40.8153	342,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	53,576.7 ×26.5653 /53,576.7	26.5653	배분내역 토지가액 : 136,800,000 건물가액 : 205,200,000	
합 계							₩6,043,000,000.-	
- 이 하 여 백 -								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	전북특별자치도 군산시 내흥동 926				건물명	군산신역세권 한라비바다 센트로 제110동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상1층			
용도	근린생활시설				사용승인일	2024.10.29			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	○	○	-	
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)		공용면적 (㎡)		분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	
(1)	제지하1층/제비101호	293.9921		193.1145		487.1066	189.7511	60.4	
(2)	제지하1층/제비104호	100.98		88.4607		189.4407	65.7246	53.3	
(3)	제지하1층/제비105호	212.9713		148.7265		361.6978	138.6161	58.9	
(4)	제지하1층/제비106호	210.4219		146.8091		357.231	136.9568	58.9	
(5)	제지하1층/제비107호	89.2564		77.2462		166.5026	58.0941	53.6	
(6)	제지하1층/제비108호	89.2564		77.2462		166.5026	58.0941	53.6	
(7)	제지하1층/제비109호	89.2564		79.8452		169.1016	58.0941	52.8	
(8)	제지하1층/제비110호	92.8229		82.1669		174.9898	60.4154	53.0	
(9)	제1층/제101-1호	42.5363		21.151		63.6873	27.6855	66.8	
(10)	제1층/제101-2호	40.8153		20.2952		61.1105	26.5653	66.8	
(11)	제1층/제102-1호	40.8153		20.2952		61.1105	26.5653	66.8	
(12)	제1층/제102-2호	40.8153		20.2952		61.1105	26.5653	66.8	
(13)	제1층/제103-1호	40.8153		20.2952		61.1105	26.5653	66.8	
(14)	제1층/제103-2호	40.8153		20.2952		61.1105	26.5653	66.8	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)
(15)	제1층/제104-1호	40.8153	20.2952	61.1105	26.5653	66.8
(16)	제1층/제104-2호	40.8153	20.2952	61.1105	26.5653	66.8

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	내홍동 924	군산신역세권 우미린 선택오션 근린생활시설1동 1층/101호	32.56	329,000,000	10,100,000	2024.03.12 2024.05.14
2	내홍동 925	오션플러스 상가1동 1층/102호	35.1	310,000,000	8,830,000	2022.11.30 2020.08.31
3	내홍동 926	군산신역세권 한라비발디센트로 110동 지1/B103호	100.98	330,100,000	3,260,000	2024.09.07 2024.10.29
4	내홍동 926	군산신역세권 한라비발디센트로 110동 1층/105-1호	40.8153	352,000,000	8,620,000	2024.09.07 2024.10.29

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
5	조촌동 3967	e편한세상 디오션시티2차 근린생활시설 321동 2층/201호	52.2	246,000,000	4,710,000	2024.06.27 2020.04.27
6	내홍동 1041-4	센터프라자 3층/301호	55.86	220,000,000	3,930,000	2024.07.19 2024.05.02

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(3, 4)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
3	2024.09.07	100.98	189.4407	65,7246	53.3	3,260,000
4	2024.09.07	40.8153	61.1105	26.5653	66.8	8,620,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #3,4	2024년 3Q 전북특별자치도	-0.31	$(1-0.00310 \times 24/92) \times (1-0.00360) \times$ $(1-0.00430) \times (1-0.00390) \times$ $(1-0.00390) \times (1-0.00310) \times$ $(1-0.00300) \times (1-0.00300 \times 49/90)$	-2.399% (0.97601)
	2026년 1Q	-0.36		

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 전북특별자치도지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목	세 항 목
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로, 도로, 대중교통, 주차), 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재료, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태 등
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등
호별요인	층별 효용	층별 효용 등
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 편칸(Sunken) 유무 등)
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지의외 요인	단지의내 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(3)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 지1/B103호	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 및 호별 형상 등)에서 열세함,					
(2)	(3)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 지1/B103호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함,					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(3)	(3)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 지1/B103호	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 및 호별 형상 등)에서 열세함.					
(4)	(3)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 지1/B103호	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 및 호별 형상 등)에서 열세함.					
(5)	(3)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 지1/B103호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(6)	(3)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 지1/B103호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(7)	(3)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 지1/B103호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(8)	(3)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 지1/B103호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(9)	(4)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(10)	(4)내흥동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(11)	(4)내홍동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(12)	(4)내홍동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(13)	(4)내홍동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(14)	(4)내홍동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(15)	(4)내홍동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(16)	(4)내홍동 926 군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 (한라비발디센트로)	1층	8,400,000 내외	일련번호(9~10) 유사
	지하1층	3,100,000 내외	일련번호(2,5~8) 유사
	지하1층	2,600,000 내외	일련번호(1,3,4) 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	내홍동 917-3	주건축물제1동 지상1층/104호	39.22	담보	320,000,000	8,150,000	2024.08.08 2024.07.25
2	내홍동 924	군산신역세권 우미린센텀오션 근린생활시설 1동 1층/103호	31.82	담보	239,000,000	7,510,000	2024.06.26 2024.05.14
3	내홍동 926	군산신역세권 한라비발디 센트로 110동 1층/105-1호	40.8153	담보	325,000,000	7,960,000	2025.01.31 2024.10.29
4	내홍동 913-4	주건축물제1동 2층/203호	100.94	담보	297,000,000	2,940,000	2025.01.20 2024.10.16
5	조촌동 3967	e편한세상 디오 선시티2차 근린 생활시설 321동 2층/201호	52.2	담보	242,000,000	4,630,000	2024.07.05 2020.04.27
6	내홍동 911-1	지상1층/104호	56.95	경매	448,000,000	7,860,000	2025.07.14 2023.10.26
7	내홍동 912-3	PAGE912 지상1층/105호	46.155	담보	502,000,000	10,800,000	2025.07.08 2025.06.16
8	내홍동 913-3	1층/105호	49.725	경매	509,000,000	10,200,000	2025.12.24 2024.04.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
전북 군산시	최근1년	아파트상가	59.66	2	총 8건 중
		상가	78.3	44	총 178건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(3)3,260,000	1.00	0.97601	1.00	0.820	2,600,000
(2)	(3)3,260,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	3,100,000
(3)	(3)3,260,000	1.00	0.97601	1.00	0.820	2,600,000
(4)	(3)3,260,000	1.00	0.97601	1.00	0.820	2,600,000
(5)	(3)3,260,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	3,100,000
(6)	(3)3,260,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	3,100,000
(7)	(3)3,260,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	3,100,000
(8)	(3)3,260,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	3,100,000
(9)	(4)8,620,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	8,400,000
(10)	(4)8,620,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	8,400,000
(11)	(4)8,620,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	8,400,000
(12)	(4)8,620,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	8,400,000
(13)	(4)8,620,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	8,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(14)	(4)8,620,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	8,400,000
(15)	(4)8,620,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	8,400,000
(16)	(4)8,620,000	1.00	0.97601	1.00	1.000	8,400,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경제통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	제지하1층/제비101호	293.9921	2,600,000	764,000,000
(2)	제지하1층/제비104호	100.98	3,100,000	313,000,000
(3)	제지하1층/제비105호	212.9713	2,600,000	553,000,000
(4)	제지하1층/제비106호	210.4219	2,600,000	547,000,000
(5)	제지하1층/제비107호	89.2564	3,100,000	276,000,000
(6)	제지하1층/제비108호	89.2564	3,100,000	276,000,000
(7)	제지하1층/제비109호	89.2564	3,100,000	276,000,000
(8)	제지하1층/제비110호	92.8229	3,100,000	287,000,000
(9)	제1층/제101-1호	42.5363	8,400,000	357,000,000
(10)	제1층/제101-2호	40.8153	8,400,000	342,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(11)	제1층/제102-1호	40.8153	8,400,000	342,000,000
(12)	제1층/제102-2호	40.8153	8,400,000	342,000,000
(13)	제1층/제103-1호	40.8153	8,400,000	342,000,000
(14)	제1층/제103-2호	40.8153	8,400,000	342,000,000
(15)	제1층/제104-1호	40.8153	8,400,000	342,000,000
(16)	제1층/제104-2호	40.8153	8,400,000	342,000,000
합계		<u>1,507.2008</u>		<u>6,043,000,000</u>

IV. 토지·건물 가액 배분

1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2024년]

구분			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~45	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (인천제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~65	40~45	50~60	40~50
	수도권 (서울제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (인천제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75
구분			토지						건물					
오피스텔	서울	5층 이하	55~60						40~45					
		6~10층	45~55						45~55					
		11층 이상	40~50						50~60					
	수도권 (서울제외)	5층 이하	30~35						65~70					
		6~10층	25~35						65~75					
		11층 이상	20~30						70~80					
	광역시 (인천제외)	5층 이하	35~40						60~65					
		6~10층	28~38						62~72					
		11층 이상	20~30						70~80					
	지방	5층 이하	25~30						70~75					
		6~10층	20~30						70~80					
		11층 이상	18~28						72~82					

주1: 본 배분비율은 실증분석에 토대로 도출한 것으로, 전문가 의견을 수렴하지 않았으니 활용시 상당한 주의가 필요함.

주2: 본 배분비율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함.

주3: 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음)

주4: 본 배분비율은 비주거용형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

주5: 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前) 구간의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 4 : 6"로 결정함.

3. 감정평가액의 배분

일련 번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
(1)	제지하1층/제비101호	764,000,000	305,600,000	458,400,000
(2)	제지하1층/제비104호	313,000,000	125,200,000	187,800,000
(3)	제지하1층/제비105호	553,000,000	221,200,000	331,800,000
(4)	제지하1층/제비106호	547,000,000	218,800,000	328,200,000
(5)	제지하1층/제비107호	276,000,000	110,400,000	165,600,000
(6)	제지하1층/제비108호	276,000,000	110,400,000	165,600,000
(7)	제지하1층/제비109호	276,000,000	110,400,000	165,600,000
(8)	제지하1층/제비110호	287,000,000	114,800,000	172,200,000
(9)	제1층/제101-1호	357,000,000	142,800,000	214,200,000
(10)	제1층/제101-2호	342,000,000	136,800,000	205,200,000
(11)	제1층/제102-1호	342,000,000	136,800,000	205,200,000
(12)	제1층/제102-2호	342,000,000	136,800,000	205,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
(13)	제1층/제103-1호	342,000,000	136,800,000	205,200,000
(14)	제1층/제103-2호	342,000,000	136,800,000	205,200,000
(15)	제1층/제104-1호	342,000,000	136,800,000	205,200,000
(16)	제1층/제104-2호	342,000,000	136,800,000	205,200,000
합계		<u>6,043,000,000</u>	<u>2,417,200,000</u>	<u>3,625,800,000</u>

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 전북특별자치도 군산시 내흥동 소재 "군산역" 남서측 인근 군산신역세권 택지개발사업지구 내에 위치하는 군산신역세권한라비발디센터로 제110동 제지하1층 제비101호 외 15개 호임.

2. 부근상황

본건은 군산신역세권 택지개발사업지구내 위치하며 부근으로 신축아파트단지, 주거 및 상업 단지, 근린생활시설 및 학교 등이 소재 및 건설예정인 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근으로 노선버스 정류장 및 북동측 인근으로 군산역이 위치하는 등 제반 교통상황은 무난한 편임.

4. 접면도로 상황

서측으로 노폭 약 20m 내외, 남측으로 노폭 약 15m 내외, 동측으로 노폭 약 25m 내외의 포장도로와 각각 접함.

구분건물감정평가요항표

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 제3종일반주거지역(2014-06-09), 제3종일반주거지역(군산 신역세권), 지구단위계획 구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-06-09)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2012-04-17)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-11-25)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-12-01)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2025-11-25)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(신역세권)<택지개발촉진법>, 중점경관관리구역

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상1층 중 제110동 제지하1층 제비101호의 15개호로서,

(사용승인일 : 2024.10.29.)

외벽 : 화강석 돌붙임 및 강화유리 마감 등,

내벽 : 물탈위 페인팅 마감 등.

바닥 : 시멘트 물탈 마감 등.

창호 : 강화유리 마감 등.

2. 이용상태

일련번호(1~14) 각 호실 공히 근린생활시설 용도로서, 기준시점 현재 공실 상태임.

일련번호(15) 유니팝 미술교습소로 이용중임.

일련번호(16) 이음헤어로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도

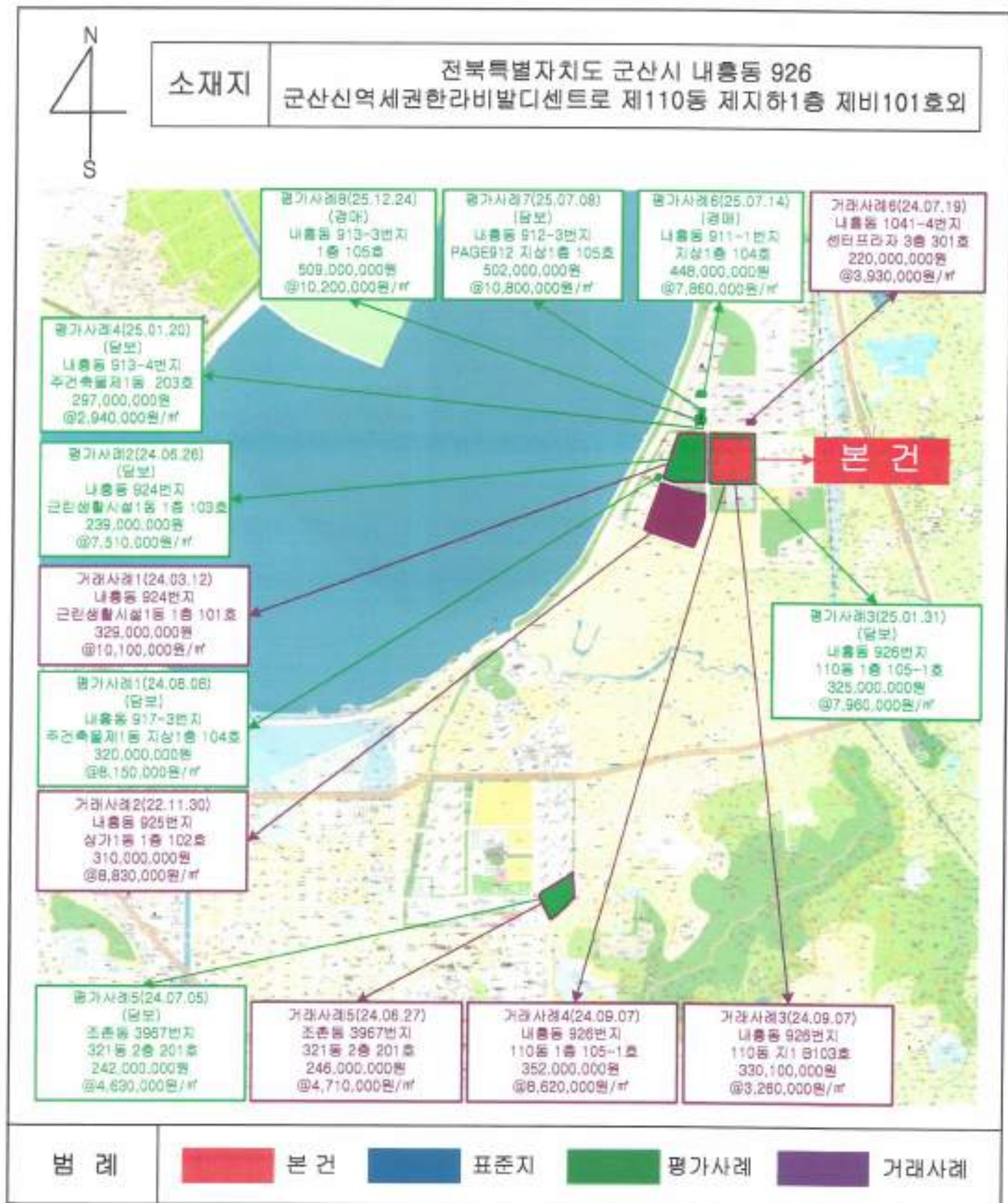


소재지

전북특별자치도 군산시 내흥동 926
군산신역세권한라비발디센트로 제110동 제지하1층 제비101호외



위 치 도

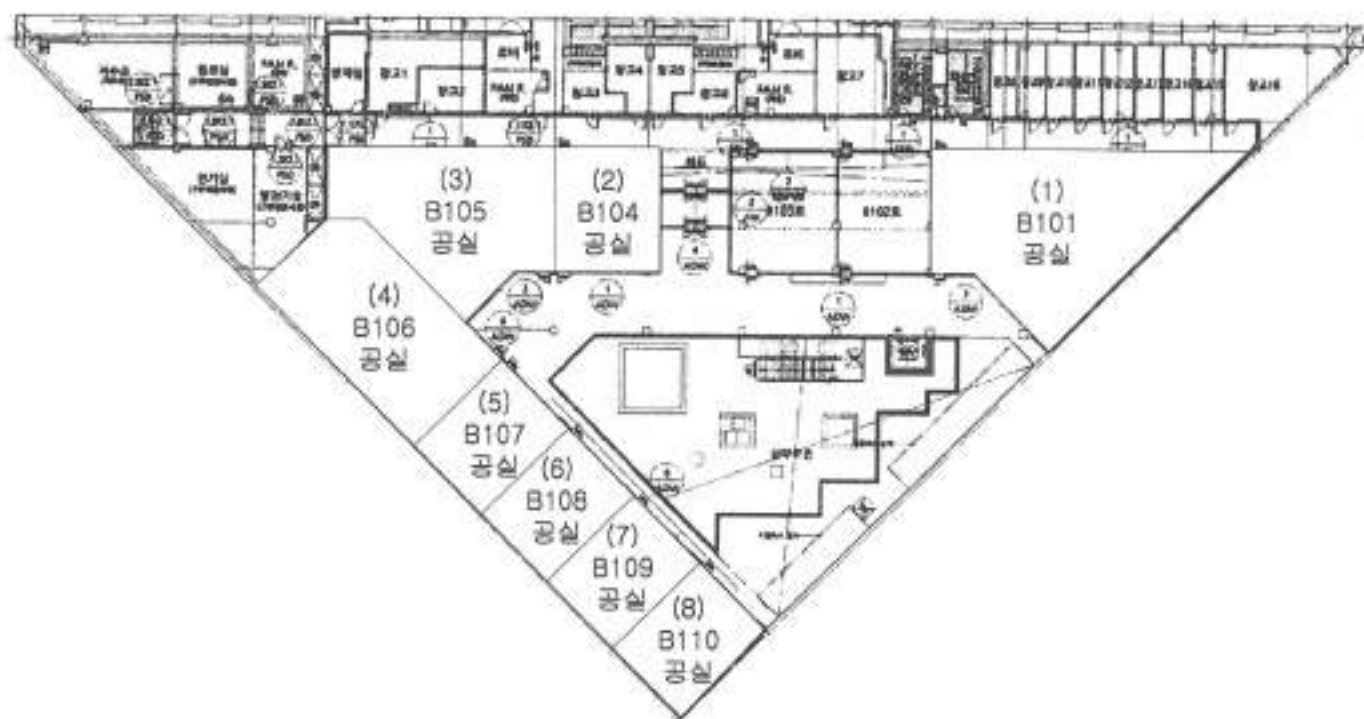


내부구조도



NO SCALE

군산신역세권한라비발디센트로 제110동 제지하1층 제비101호외

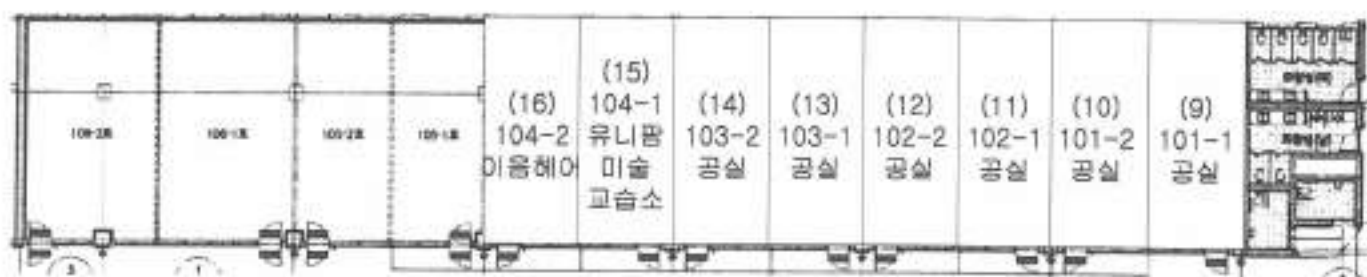


내부구조도



NO SCALE

군산신역세권한라비발디센트로 제110동 제1층 제101-1호외



현 황 사 진



< 주위환경 >



< 단지전경 및 상가 전경 >

현 황 사 진



< 전경 >



< 일련번호(1) 전경 >

현 황 사 진



< 일련번호(2) 전경 >



< 일련번호(3) 전경 >

현 황 사 진



< 일련번호(4) 전경 >



< 일련번호(5) 전경 >

현황 사진



< 일련번호(6) 전경 >



< 일련번호(7) 전경 >

현 황 사 진



< 일련번호(8) 전경 >



< 일련번호(9) 전경 >

현 황 사 진



< 일련번호(10) 전경 >



< 일련번호(11) 전경 >

현 황 사 진



< 일련번호(12) 전경 >



< 일련번호(13) 전경 >

현 황 사 진



< 일련번호(14) 전경 >



< 일련번호(15) 전경 >

현 황 사 진



< 일련번호(16) 전경 >



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수 신 북수원신용협동조합이사장
참 조
제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 조합의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.
2. 2026.05.13.자로 의뢰하신 『신영부동산신탁(주) 소유물』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부, 끝.

감정평가법인 대일감정원
경 기 동 부 지 사 장 황 윤 복



담당부서 : 감정팀 담당평가사 : 김형진
시행 문서번호 : DS264-051303 (시행일자 : 2026. 05. 20.)
주 13320 / 경기도 성남시 수정구 성남대로 1222, 301호(수전동, 애농빌딩) / www.idab.co.kr
전화 (031)722-3131 / 전속 (031)722-1616 / 담당자 이메일 khjin9458@idab.co.kr

청 구 서

감정평가서번호 : DS264-051303

복수원신용협동조합이사장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2026-145호, 2026.02.09)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩5,118,300.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평 가 수 수 료	일반	$3,566,000 + (1,043,000,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$	4,150,080
	할증		-
	평가수수료 계		4,150,080
실 비	여비	전북특별자치도 군산시	308,200
	물건조사비	건물 16동 × @10,000	160,000
	공부발급비	등기사항(16,000)	16,000
	기타실비	사진 19장 × @1,000	19,000
	실비 계		503,200
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	4,653,000
부가가치세(세액)		10%	465,300
합 계			5,118,300
착 수 금			-
청 구 금 액			5,118,300

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DS264-051303)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-021-110061, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 129-85-32246

2026년 05월 20일

감정평가법인 대일감정원

경 기 동 부 지 사 장 황 윤 석

TEL : (031)722-3131 FAX : (031)722-1616

