감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	전북특별자치도 군산시 나운동 850-5번지 소재 부동산
의 뢰 인:	우리자산신탁주식회사 대표이사
감정평가서번호:	SK01-260312-002



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.



세경감정평가법인(주)

SEKYOUNG

의뢰 세경감정평가법인(주)

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
여 지 훈 여지훈 (인)

세경감정평가법인(주) 대표이사 여지훈 (서명또는인)

감정평가액 **이십삼억삼천팔백팔십만육천원정(₩2,338,806,000.-)**

의 뢰 인	우리자산신탁주식회사 대표이사	감정평가 목 적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.27	2026.03.12 ~ 2026.03.30	2026.03.31

감정평가내용

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
토지	456.3	토지	456.3	1,580,000	720,954,000
건물	1,523.7	건물	1,523.7	-	1,617,852,000
	이	하	여	백	
합 계					₩2,338,806,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
조 석 하 조석하 (인)

부동산 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전북특별자치도 군산시 나운동	850-5	대	일반상업지역	456.3	456.3	1,580,000	720,954,000	
가	전북특별자치도 군산시 나운동	850-5 위지상	숙박시설 및 위락시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					
	[도로명주소] 전북특별자치도 군산시 현충로 86		기계실	지하층	350.98	350.98	600,000	210,588,000	1,000,000 x 30/50 관찰감가
			(여관)	1층 철근콘크리트조	80.24	1,172.72	1,200,000	1,407,264,000	2,000,000 x 30/50 관찰감가
			(유흥주점)	1층 철근콘크리트조	204.84				
			(여관)	2층 철근콘크리트조	295.88				
			(여관)	3층 철근콘크리트조	295.88				
			(여관)	4층 철근콘크리트조	295.88				
	합 계							₩2,338,806,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 전북특별자치도 군산시 나운동 소재 '군산명화학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 「공매」 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상

[표] 대상토지 및 건물 — 출처 : 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등

가. 대상토지

기호	소재지 (전북특별자치도)	면적(㎡)	지목	용도지역	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	군산시 나운동 850-5번지	456.3	대	일반상업	733,600

나. 대상건물 (기호 가)

소재지	전북특별자치도 군산시 나운동 850-5번지 [도로명주소] 전북특별자치도 군산시 현충로 86		
구조	철근콘크리트조 평지붕	주용도	숙박시설, 위락시설
대지면적(㎡)	456.3	건물면적(㎡)	1,523.7
규모	지하 1층 / 지상 4층	사용승인일	1995.10.26.

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026.03.27.임.

Ⅱ 감정평가의 근거 및 방법

1. 적용법률 및 규정

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법률규정과 일반감정평가이론에 따라 감정평가하였음.

2. 감정평가방법 및 기준

가. 관련 감정평가 법규

[규정] 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

【제3조】 (기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

[규정] 감정평가에 관한 규칙

【제12조】 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 산정한 가액(이하 "시산가액"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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

[규정] 감정평가에 관한 규칙

【제14조】 (토지의 감정평가)
① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 **토지**를 감정평가할 때에는 **공시지가기준법**을 적용해야 한다.
② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정:「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는「한국은행법」제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

【제15조】 (건물의 감정평가)
① 감정평가법인등은 **건물**을 감정평가할 때에 **원가법**을 적용해야 한다.

나. 토지의 감정평가방법

1) 감정평가방법의 선정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 **공시지가기준법**을 적용하여 산정한 시산가액을 **거래사례비교법**으로 산출한 시산가액과 비교하여 **합리성을 검토**함.

2) 공시지가기준법의 적용

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지("비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정함.

3) 거래사례비교법의 적용

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 건물의 감정평가방법

1) 감정평가방법의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 **원가법**을 적용하되, 건물의 경우 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략함.

2) 원가법의 적용

원가법에 의한 시산가액은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 대상건물의 현상, 관리상태, 수선·리모델링 및 장래이용가능연수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

3. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황, 용도 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의하였음.

나. 감정평가의 실지조사는 2026.03.27. 등에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으나, 유치권 행사로 인하여 내부조사는 실시하지 못한 바, 외부관찰 및 관련 자료 등을 기준으로 평가하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

다. 일반건축물대장상 지상 5층 창고는 현황 멸실로 추정되므로, '감정평가 외'하였음.

라. 대상건물의 경우 옥탑, 부분 확장 형태의 달아내기 등 제시 외 건물 등이 소재하나 대체로 본 건물의 부속용도로 이용 중인 부분으로서 대상건물과 종물 내지 부합물 관계로 판단되므로, 건물면적은 공부 면적을 기준하되, 상기 제시 외 건물 소재로 인한 영향은 고려하지 아니하였음.

마. 본 감정평가는 귀 의뢰인에게 제출하는 공매 목적으로서, 본 감정평가서를 다른 감정평가 목적으로 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없음을 양지하시기 바람.

Ⅲ 대상물건 개황

1. 대상토지 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

대상토지는 전북특별자치도 군산시 나운동 소재 '군산명화학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설, 각종 근린생활시설 등이 주로 소재하는 상업지대임.

나. 교통상황

대상토지는 차량을 통한 진·출입이 가능하고, 북측 인근 '공단대로', 동측 인근 '대학로' 등을 따라 다수의 버스정류장 등이 소재함.

다. 형상, 지세 및 이용상황

대상토지는 인접지 및 도로 대비 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 숙박시설 건부지 등으로 이용 중임.

라. 접면도로 상태

대상토지 북서측으로 폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로 등에 접함.

마. 토지이용계획 및 공법상 제한사항

[표] 토지이용계획 및 공법상 제한사항 출처 : 토지이용계획확인서 등

일련번호	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 다른 법령 등에 따른 지역 · 지구 등
1	도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

바. 그 밖의 사항

2026.03.12.자 등기사항전부증명서상 소유자는 '우리자산신탁주식회사' 임.

2. 대상건물 개황

가. 건물의 구조

철근콘크리트조 평지붕 지하 1층 / 지상 4층 건물로서,

(사용승인일 : 1995.10.26.)

외 벽 : 드라이비트 및 몰탈위 페인팅, 페어글래스 등,

내 벽 : 몰탈위 페인팅, 벽지, 타일, 마루, 내부인테리어 마감 등,

창 호 : 철제, PVC 창호 등임.

나. 이용상황

공부상 숙박시설 등으로서, 기준시점 현재 유치권 행사 중으로 공실 상태임.

다. 부대설비 내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등이 있는 것으로 조사됨.

라. 그 밖의 사항

2026.03.12.자 등기사항전부증명서상 소유자는 '우리자산신탁주식회사' 임.

Ⅳ 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 선정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 공시지가기준법의 적용

1) 공시지가기준법 적용 절차

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였음.

< 공시지가기준법에 의한 시산가액 산식 >

토지단가 (원/㎡)	=	표준지 공시지가	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정

2) 적용공시지가 선택

가) 적용공시지가 선택 기준

[규정] 감정평가실무기준

【610-1.5.2.2】 적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 <u>기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것</u>을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

나) 적용공시지가 선택

본 감정평가에 적용할 공시지가는 기준시점 당시 공시되어 있는 표준지공시지가 중에서 기준시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가인 2026년 1월 1일 표준지공시지가를 적용공시지가로 선택함.

3) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정 기준

[규정] 감정평가실무기준

【610-1.5.2.1】 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나) 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2026.01.01.)

위 비교표준지 선정기준에 의거 용도지역이 같고, 실제 이용상황 및 주변 환경이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적 근접성이 인정되는 아래 표준지를 비교표준지로 선정함.

[표] 비교표준지 선정 출처 : 국토교통부, KAPA, KAIS 등

기호	소재지 (전북특별자치도)	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/㎡)
가	군산시 나운동 859-8번지	331	대	상업용	일반 상업	소로각지	가장형 평지	796,600

4) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지 소재 **전북특별자치도 군산시 상업지역**의 기준시점까지의 지가변동률 누계를 적용함.

[표] 시점수정 출처 : 국토교통부, R-ONE, KAPA, KAIS 등

기간	지가변동률	산출내역
2026.01.01. ~ 2026.03.27.	1.00169 (0.169%)	2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.093 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.079 (1 + 0.00093) * (1 + 0.00079 * 27/28) ≒ 1.00169

※ 월별 지가변동률 누계를 적용하되, 지가변동률이 발표되지 않은 경우, 발표된 직전 월 기준하여 연장 사정하여 일할 계산함.

5) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 지리적으로 인접하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.

6) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

[표] 개별요인 비교 [기호(1) / 표준지(가)]

구분			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.02	대상은 표준지 대비 가로의 구조 및 상태 등에서 우세함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	대체로 대등함
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.05	대상은 표준지 대비 조망, 경관 등에서 우세함
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
		조망, 경관 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.97	대상은 표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세함
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	별도의 요인 없음
		기타		
누 계			1.039	-

7) 그 밖의 요인 보정

가) 개요

대상토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근토지의 정상적인 시장가치는 일반적으로 공시지가에 비해 높게 형성되어 있으므로, 대상토지와 가치형성요인의 유사성이 큰 거래사례 및 감정평가사례와의 가격 수준과의 차이를 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호에 근거하여 그 밖의 요인으로 보정함.

나) 비교사례 선정

(1) 비교사례 선정기준

[규정] 감정평가실무기준

【 610-1.5.2.5 】 그 밖의 요인 보정

① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.

② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.

③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것
4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

(2) 비교사례 선정

비교사례는 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격이고, 거래사정이 정상적이라고 인정되며, 기준시점으로부터 3년 이내(도시지역) 거래된 사례로서, 용도지역이 같고, 이용상황 및 주변환경이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접한 비교사례(A)로 선정함.

[표] 비교사례 선정 출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서, KAIS 등

기호	소재지 (전북특별자치도)	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점/기준시점	사례종류
A	군산시 나운동 857-4, 857-1번지	일반상업	대	532.5	1,200,000,000	@1,519,937 (배분단가)	2024.12.24.	거래사례 (토지건물)
B	군산시 나운동 794-3번지	일반상업	대	212.9	651,500,000	@1,156,534 (배분단가)	2023.06.19.	거래사례 (토지건물)

※ 상기 거래사례(A), (B)는 토지와 건물이 함께 거래된 사례로서, 아래와 같이 전체 거래금액에서 건물가액을 공제하여 토지만의 거래금액을 배분함.

[표] 거래사례 토지단가 산출 [거래사례 (A)]

구 분 [거래사례 (A)]					금액
거래가액 ①					1,200,000,000
건물가액 ②	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	건물면적 (㎡)	사용승인일: 2003.08.20.
	1,100,000	19/40	522,000	748.34	390,633,480
토지가액	① - ②				809,366,520
	토지면적(㎡)				532.5
	단가(원/㎡)				@1,519,937

[표] 거래사례 토지단가 산출 [거래사례 (B)]

구 분 [거래사례 (B)]					금액
거래가액 ①					651,500,000
건물가액 ②	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	건물면적 (㎡)	사용승인일: 2014.12.24.
	1,300,000	42/50	1,092,000	371.13	405,273,960
토지가액	① - ②				246,226,040
	토지면적(㎡)				212.9
	단가(원/㎡)				@1,156,534

다) 그 밖의 요인 격차율 결정

(1) 산정방법

< 그 밖의 요인 격차율 산정 산식 >

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{(비교)표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 그 밖의 요인 보정치 산출

[표] 그 밖의 요인 보정치 산출

구 분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정 *1)	지역요인 비교*2)	개별요인 비교*3)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	A	1,519,937	1.00241	1.000	1.000	1,523,600	1.909
시점수정 후 비교표준지가액	가	796,600	1.00169	-	-	797,946	

*1) 시점수정	※ 지가변동률을 적용함. - 전북특별자치도 군산시 상업지역(2024.12.24.~2026.03.20.) : 1.00241
*2) 지역요인 비교	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
*3) 개별요인 비교	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	개별요인 비교내역						
	비교표준지는 비교사례와 대체로 대등함.						

라) 감정평가사례 및 거래사례 분석을 통한 적정성 검증

아래의 감정평가사례 및 거래사례 분석 결과, 위 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율은 적정 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

[표] 인근 거래사례 및 감정평가사례 출처 : 국토교통부, 감정평가사협회, KAIS, KAPA 등

기호	소재지 (전북특별자치도)	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점/ 기준시점	사례종류 평가목적
평가 사례 (1)	군산시 나운동 807-13번지	일반상업	대	781.4	-	@1,692,000	2023.03.28.	평가사례 (법원경매)
평가 사례 (2)	군산시 나운동 861-4번지	일반상업	대	553.4	-	@1,390,000	2025.02.20.	평가사례 (담보)
거래 사례 (3)	군산시 나운동 848-2번지	일반상업	대	465.1	660,000,000	@1,419,049	2023.07.28.	거래사례 (토지)
거래 사례 (4)	군산시 나운동 838-7번지	일반상업	대	226.3	455,000,000	@1,693,105 (배분단가)	2022.01.14.	거래사례 (토지건물)

※ 상기 거래사례(4)는 토지와 건물이 함께 거래된 사례로서, 다음과 같이 전체 거래금액에서 건물가액을 공제하여 토지만의 거래금액을 배분함.

[표] 거래사례 토지단가 산출 [거래사례 (4)]

구 분 [거래사례 (4)]					금액
거래가액 ①					455,000,000
건물가액 ②	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	건물면적 (㎡)	사용승인일: 1993.11.12.
	1,100,000	21/50	462,000	155.52	71,850,240
토지가액	① - ②				383,149,760
	토지면적(㎡)				226.3
	단가(원/㎡)				@1,693,105

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지와 사례 비교를 통해 산출된 격차율, 인근 유사토지의 감정평가사례 및 실거래사례, 호가, 부동산시장 변동추이 등 제반사항을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

[표] 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	비교사례	산출 보정치	적용 보정치
가	A	1.909	1.90

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

상기사항을 제반 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 아래와 같이 산정함.

[표] 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	결정단가 (원/㎡)
1	796,600	1.00169	1.000	1.039	1.90	1,580,000

※ 결정단가는 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

다. 거래사례비교법의 적용

1) 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

< 거래사례비교법에 의한 시산가액 산식 >

토지단가 (원/㎡)	=	거래사례 토지단가	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교

2) 거래사례 선정

가) 거래사례 선정기준

[규정] 감정평가실무기준

【610-1.5.3.1】 거래사례의 선정

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

나) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격이고, 거래사정이 정상적이라고 인정되며, 기준시점으로부터 3년 이내(도시지역) 거래된 사례로서, 용도지역이 같고, 이용상황 및 주변환경이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접한 비교사례(B)로 선정함.

[표] 비교사례 선정 출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서, KAIS 등

기호	소재지 (전북특별자치도)	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점/기준시점	사례종류
A	군산시 나운동 857-4, 857-1번지	일반상업	대	532.5	1,200,000,000	@1,519,937 (배분단가)	2024.12.24.	거래사례 (토지건물)
B	군산시 나운동 794-3번지	일반상업	대	212.9	651,500,000	@1,156,534 (배분단가)	2023.06.19.	거래사례 (토지건물)

3) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 거래사례 소재 **전북특별자치도 군산시 상업지역**의 기준시점까지의 지가변동률 누계를 적용함.

[표] 시점수정 출처 : 국토교통부, R-ONE, KAPA, KAIS 등

기간	지가변동률	산출내역
2023.06.19. ~ 2026.03.27.	1.01803 (1.803%)	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.099 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.057 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.147 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.387 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.324 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.148 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.226 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.414 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.071 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.093 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.079 (1 - 0.00099 * 12/30) * (1 - 0.00057) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00387) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00414) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00079 * 27/28) ≒ 1.01803

※ 월별 지가변동률 누계를 적용하되, 지가변동률이 발표되지 않은 경우, 발표된 직전 월 기준하여 연장 사정하여 일할 계산함.

5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.

6) 개별요인 비교

거래사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

[표] 개별요인 비교 [기호(1) / 비교사례(B)]

구분			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대체로 대등함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.15	대상은 사례 대비 상업지역 중심의 접근성 등에서 우세함
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.25	대상은 사례 대비 인근환경, 자연환경 등에서 우세함
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
		조망, 경관 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	대상은 사례 대비 형상, 각지 등에서 열세함
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	별도의 요인 없음
		기타		
누 계			1.366	-

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

상기사항을 제반 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 아래와 같이 산정함.

[표] 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,156,534	1.000	1.01803	1.000	1.366	1,608,310	1,610,000

※ 결정단가는 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

라. 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액

[표] 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액

대상토지 기호		토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)
공시지가 기준법	1	1,580,000	456.3	720,954,000
거래사례 비교법	1	1,610,000	456.3	734,643,000

2) 합리성 검토 및 감정평가액의 결정 의견

상기와 같이 산출된 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액은 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 유사 범주 내에 위치하여 그 합리성이 지지되고 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거하여 토지 감정평가방법의 원칙인 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 등 제반 법규정과 감정평가 목적, 대상물건의 특성, 시장상황 등에 비추어 적정하다고 판단됨.

3) 토지 감정평가액 결정

[표] 토지 감정평가액 결정

대상토지 기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지 감정평가액(원)
1	1,580,000	456.3	720,954,000

2. 건물 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 적용하되, 건물의 경우 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

나. 재조달원가

1) 참고자료

[한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2025)]

[표] 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2025)

분류번호	용 도	구 조	내용연수	급수	표준단가(㎡)
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조/평지붕	50 (45~55)	3	1,905,000
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조/평지붕	50 (45~55)	2	2,158,000
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	50 (45~55)	1	1,907,000

[한국부동산원 건물신축단가표(2025)]

[표] 한국부동산연구원 건물신축단가표(2025)

분류번호	용 도	구 조	내용연수	급수	표준단가(㎡)
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조/슬래브지붕	50 (45~55)	1	2,315,000
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조/슬래브지붕	50 (45~55)	2	1,924,000
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조/슬래브지붕	50 (45~55)	1	1,793,000

2) 재조달원가 결정

대상건물의 구조, 용재, 마감, 시공수준, 부대설비내역 및 관리상태 등을 참작하고, 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산원 건물신축단가표 등의 표준단가 및 부대설비단가를 종합적으로 고려하여 대상건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

[표] 재조달원가 결정

기호	층	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	지하 1층	철근콘크리트조	1,000,000
가	지상 1층 ~ 4층	철근콘크리트조	1,950,000

다. 건물가액 결정

위 재조달원가에 정액법을 적용한 감가수정을 통하여 건물가액을 아래와 같이 결정함.

[표] 건물가액 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물가액(원)
가	지하 1층	1,000,000	50	20	30	600,000	600,000	350.98	210,588,000
가	1층~ 4층	2,000,000	50	20	30	1,200,000	1,200,000	1,172.72	1,407,264,000
합 계									1,617,852,000

※ 기준시점 : 2026.03.27.
※ 사용승인일 : 1995.10.26.
※ 단가는 천원 미만 절사, 총액은 십원 미만 절사하였음.
※ 정액법을 적용하되, 대상건물의 현상, 관리상태, 수선·리모델링 및 장래이용가능연수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

[표] 감정평가액 결정

구분	금액(원)
토지	720,954,000
건물	1,617,852,000
합계	**2,338,806,000**

2. 감정평가액 결정의견

대상물건의 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 제반 감정평가관계법규에 의거 적정하게 결정되었음.

광 역 위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 군산시 나운동 850-5번지



상 세 위 치 도

N

소 재 지	전북특별자치도 군산시 나운동 850-5번지



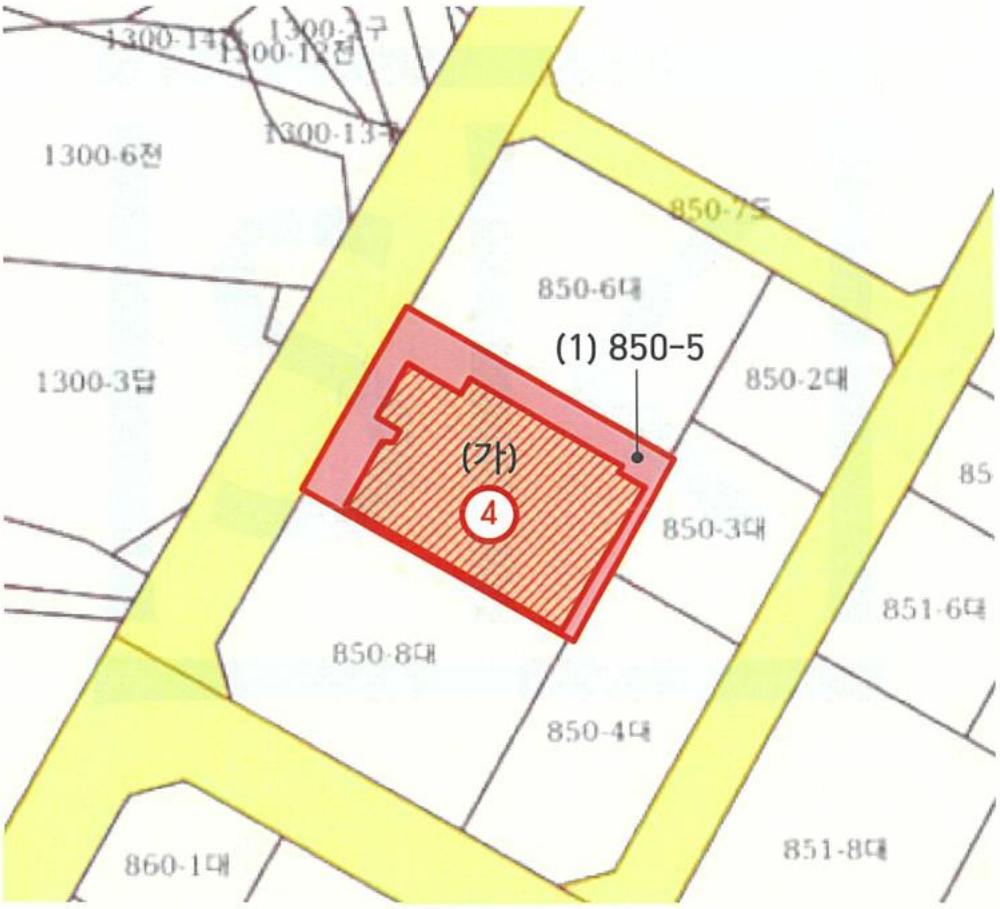
SEKYOUNG

세경감정평가법인㈜

지 적 및 건 물 개 황 도

N

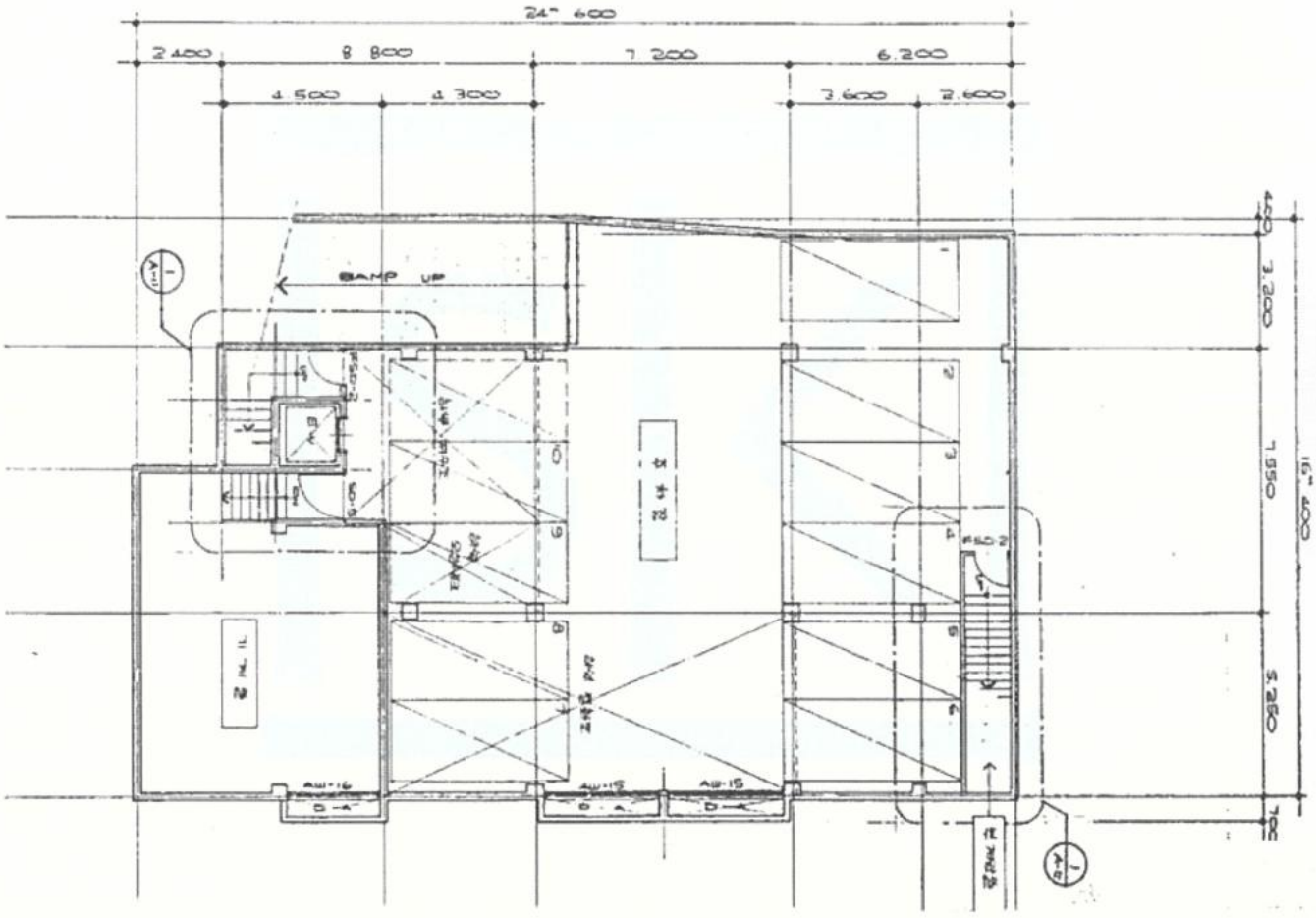
None Scale



범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

건 물 내 부 구 조 도

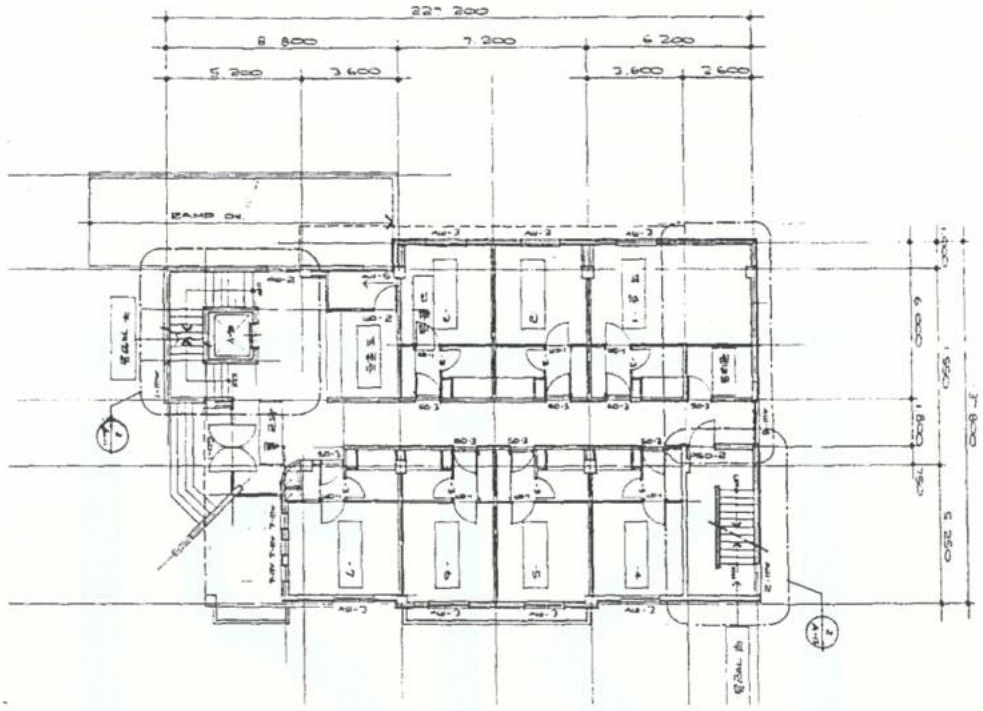
None Scale

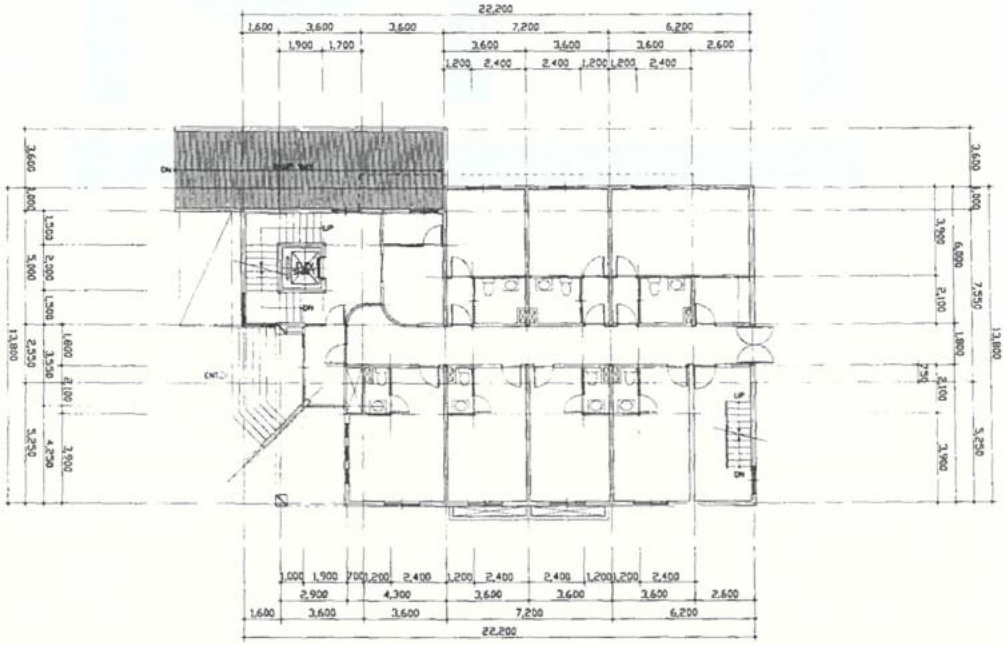


(가) <지하층, 기계실>
공부 면적 : 350.98㎡

건 물 내 부 구 조 도

None Scale

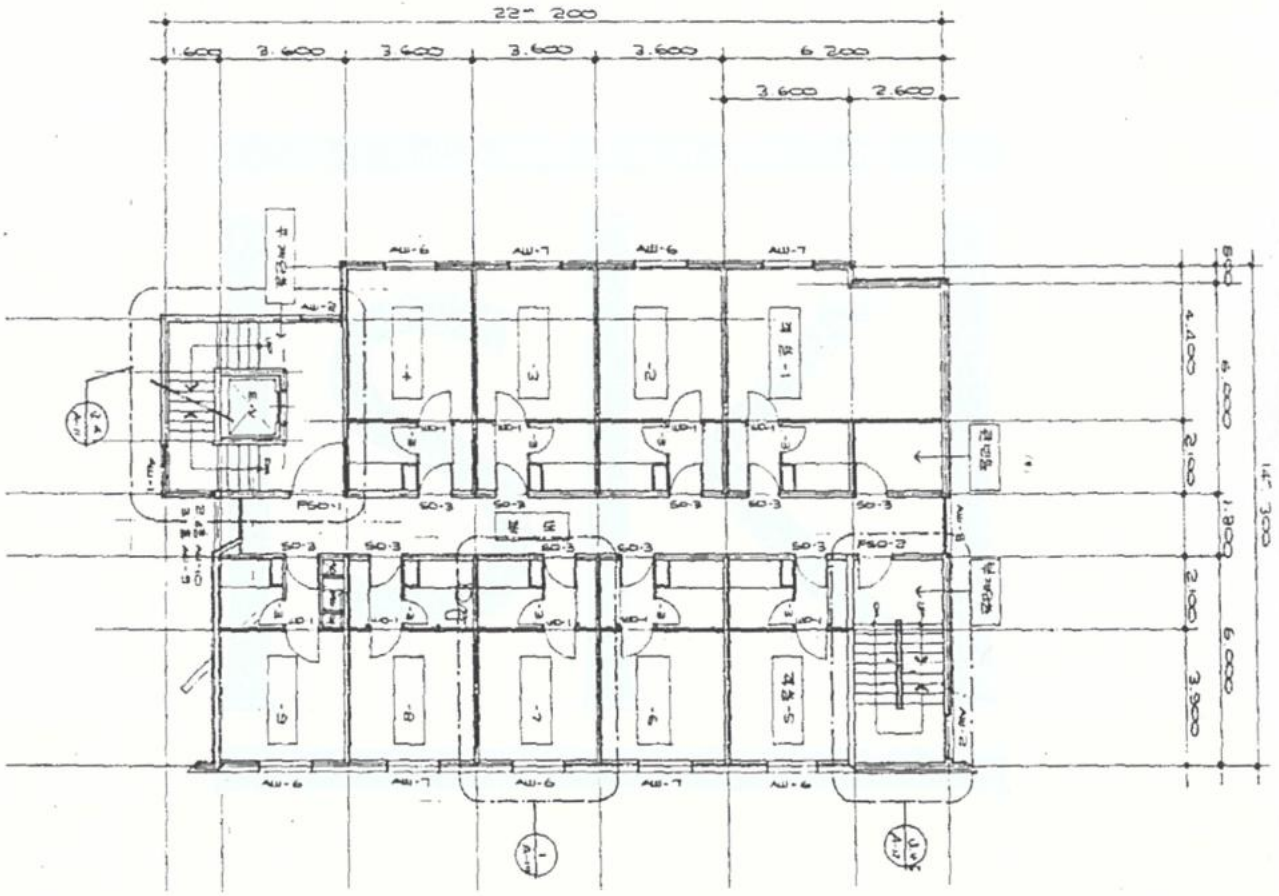




(가) <1층>
공부 면적 : 285.08㎡

건 물 내 부 구 조 도

None Scale



(가) <2~4층>
공부 면적 : 각 295.88㎡

사 진 용 지



대상물건 전경(1)



대상물건 전경(2)

사 진 용 지



주위환경(1)



주위환경(2)

수수료 청구서

(전화: 02-6471-2033, FAX: 02-6471-2030)

문서번호 : SK01-260312-002

수 신 : 우리자산신탁주식회사 대표이사 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.12 자 귀 제『 - 』 호로 의뢰하신『 전북특별자치도 군산시 나운동 850-5번지 소재 부동산 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,862,836	1,006,000+1,338,806,000 x 8/10,000 x 0.8배≒1,862,836
실비	여 비	310,600	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	-	
	소 계	323,600	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		2,186,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		218,600	
합 계		2,404,600	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		2,404,600	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

하나은행: 279-910029-95704(예금주:세경감정평가법인(주))

세경감정평가법인(주) 본사

대표이사 여지훈

SEKYOUNG

세경감정평가법인㈜