감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42309-F-1901
건 명	전라북도 무주군 적상면 사산리 1306 소재 부동산
의 뢰 인	우리자산신탁㈜

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.

(주)태평양감정평가법인 북부지사
Pacific Appraisal Co., Ltd
경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동,파크프라자)
대표전화 : (031)932-0072 FAX : (031)932-0073

인증서번호 : P230925-D005
심의일자 : 2023-09-25

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42309-F-1901	발 의 처	본사
감정평가액	一金일백팔십이억이천이십사만오천이백사십원整 (₩18,220,245,240.-)		
물건소재지	전라북도 무주군 적상면 사산리 1306번지		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	우리자산신탁	제 출 처	우리자산신탁
담당평가사	안승오		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 3,4층) TEL : 02)514-8811 FAX : 02)514-8812

(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(안 승 오)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장

김 평 식 (인)

(서명 또는 인)

감정평가액 일백팔십이억이천이십사만오천이백사십원정 (₩18,220,245,240.-)

의 뢰 인	우리자산신탁㈜	감정평가목적	공매(인증서번호 : P230925-D005)	
제 출 처	우리자산신탁㈜	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁㈜	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2023. 9.21.	2023. 9.21.	2023. 9.25.

	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
감정평가내용	토지	45,068.3	토지	45,068.3	112,000	5,047,649,600
	건물	9,919.21	건물	9,919.21	-	13,172,595,640
			이 하 여 백			
						₩18,220,245,240.-

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라북도 무주군 적상면 사상리 소재 “남원국도관리사무소” 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및「감정평가 실무기준」등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건

감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▮「감정평가에 관한 규칙」제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▮「감정평가에 관한 규칙」제11조(감정평가방식)

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」제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가업자가 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.

▮「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

▮「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.2.2. 건물 감정평가방법의 선정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사 완료일인 2023년 09월 21일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2023년 09월 21일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은 공부와 현황간 물적동일성은 일치하는 편입니다.

2) 대상 토지는 2개의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)에 속하는 토지이나, 보전관리지역에 속하는 부분의 면적이 미미하여, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 감정평가하였으니 참고 바랍니다.

3) 대상토지 지상에 제시 외 건물(ㄱ,ㄴ) 및 글램핑시설(12m x 4.5, 15동), 카라반(11동)이 소재하나, 구조 및 용도 등에 비추어 볼 때, 대상물건의 사용·수익·처분에 별다른 영향은 미치지 못할 것으로 판단되어 이에 구애없이 감정평가하였으니, 공매 진행 시 참고 바랍니다.

4) 대상토지 지상에 수목(소나무 등)이 소재하는 바, 공매 진행 시 참고 바랍니다.

5) 본건 지상에 분묘2기가 소재하는 것으로 조사되었으니 공매 진행 시 참고 바랍니다.(후첨'사진용지'참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 토지

소재지		전라북도 무주군 적상면 사상리							
일련번호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	도로접면	형상 지세	2023 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	1306	유원지	상업용	계획관리지역 보전관리지역	45,068.3	세로 (가)	부정형 완경사	40,500	

※토지대장, 토지등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서 기준

▮공법상 제한사항

일련번호	내 용
1	계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 개 돼지 제한지역), 가축사육제한구역(상대제한지역 모든축종제한지역), 배출시설설치제한지역, 초지입니다.

2. 건물

일련번호	구조	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	층수	주용도	사용승인일자	관리상태
가	철근콘크리트구조 철근콘크리트, 아트판넬 점토기와지붕	6,902.67	6,902.67	지하1층 ~3층	(가족호텔), 판매시설, 제1·2종근린생활시설,문화집회시설	2014-11-27	보통
나	철근콘크리트구조 철근콘크리트, 아트판넬 점토기와지붕	1,895.31	1,895.31	1층~3층	가족호텔	2014-11-27	보통
다	철근콘크리트구조 철근콘크리트, 아트판넬 점토기와지붕	277.53	277.53	1층~3층	단독주택	2014-11-27	보통

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구조	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	층수	주용도	사용승인일자	관리상태
라	경량철골구조 기타지붕	202.5	202.5	1층	단독주택	2014-11-27	보통
마	경량철골구조 기타지붕	81	81	1층	동식물관련시설	2014-11-27	보통
바	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	120.96	120.96	1층~2층	가족호텔,안내소	2014-11-27	보통
사	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	120.96	120.96	1층~2층	가족호텔,안내소	2014-11-27	보통
아	경량철골구조 기타지붕	90.48	90.48	1층	화장실,취사장	2014-11-27	보통
자	경량철골구조 기타지붕	90.48	90.48	1층	화장실,취사장	2014-11-27	보통
차	경량철골구조 기타지붕	68.66	68.66	1층	화장실,취사장	2014-11-27	보통
카	경량철골구조 기타지붕	68.66	68.66	1층	화장실,취사장	2014-11-27	보통

※일반건축물대장, 건물등기사항전부증명서 기준

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변상황

▌공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

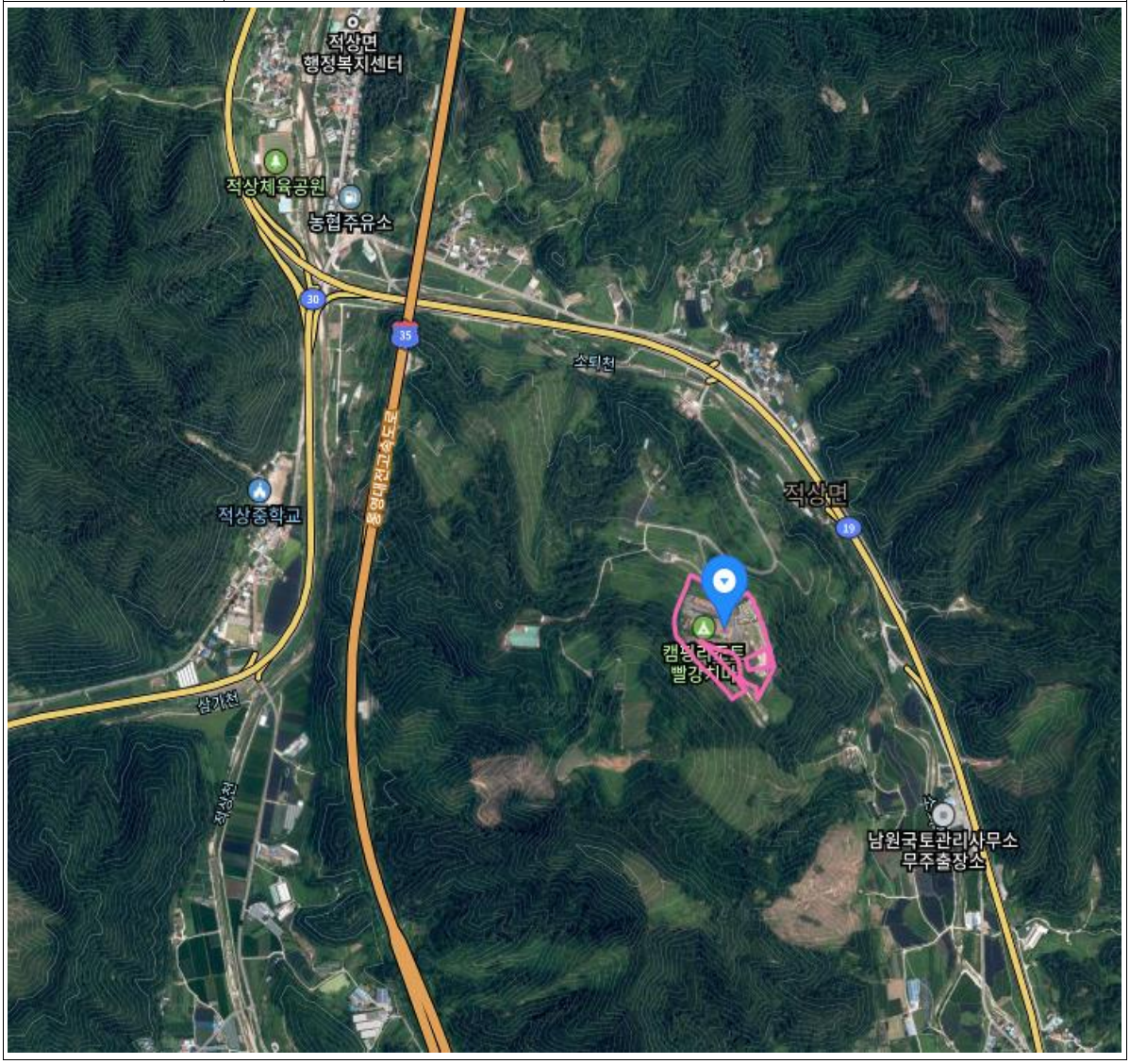
-

▌대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

-

4. 입지개황

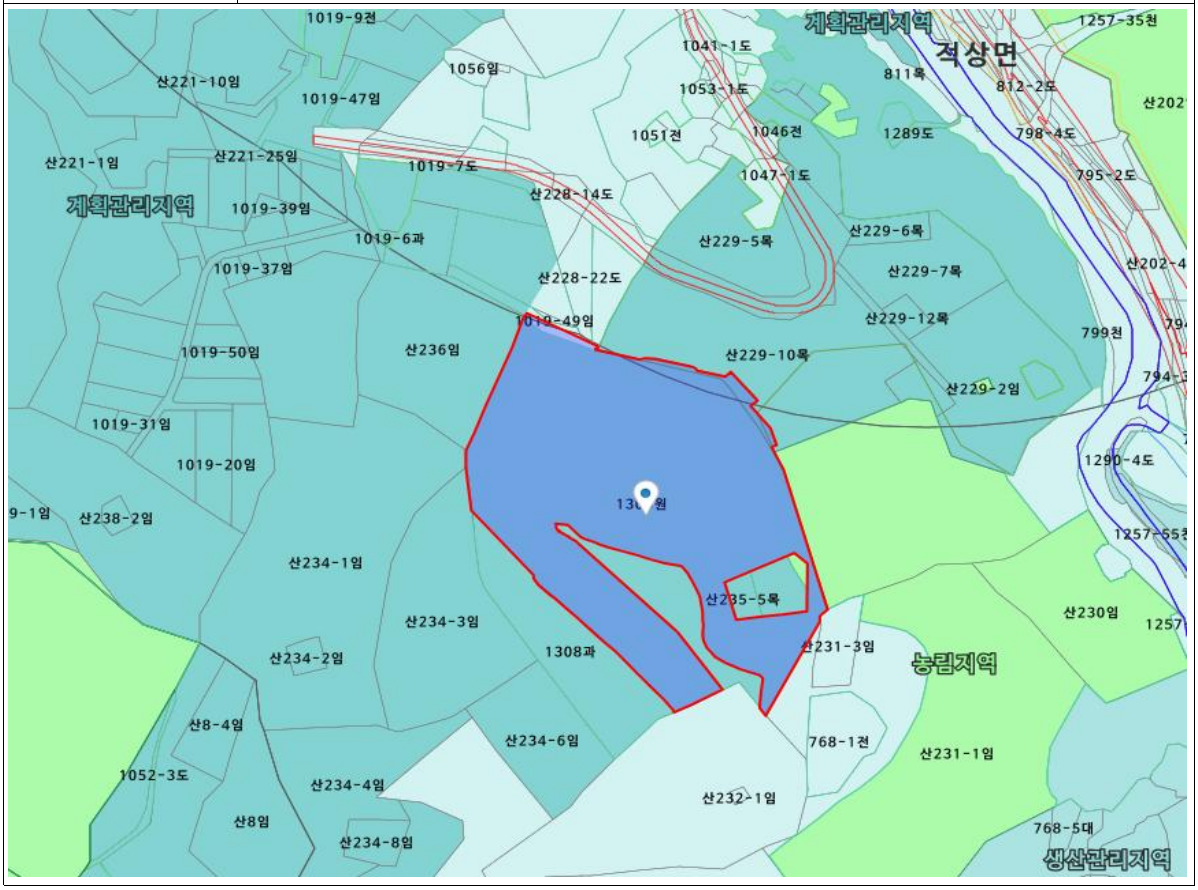
위 치	본건은 전라북도 무주군 적상면 사상리 소재 “남원국도관리사무소” 북서측 인근에 위치하고 있습니다.
주변상황	인근 일대는 국도주변 농촌지대로서, 농경지, 농가주택 및 근린상가, 소규모점포 등으로 형성되어 있습니다.
교통상황	본건까지 제반 차량의 진·출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 대중교통 이용여건은 무난한 편입니다.
표준적 이용상황	인근은 국도 주변 농촌지대로서, 소규모 근린생활시설 및 단독주택 등이 표준적 이용상황입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지요항

형상 및 지세	부정형·완경사지입니다.
이용상황	상업용 건부지로 이용 중입니다.
인접 도로상태	북측으로 왕복2차로의 포장도로에 접하고 있습니다.
토지이용계획 및 공법상 제한상태	계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 개 돼지 제한지역), 가축사육제한구역(상대제한지역 모든축종제한지역), 배출시설설치제한지역, 초지입니다.
제시목록 외의 물건	·대상토지 지상에 제시 외 건물(ㄱ,ㄴ) 및 글램핑시설(12m x 4.5, 15동), 카라반(11동)이 소재하나, 구조 및 용도 등에 비추어 볼 때, 대상물건의 사용·수익·처분에 별다른 영향은 미치지 못할 것으로 판단됩니다. ·대상토지 지상에 수목(소나무 등)이 소재합니다.
공부와의 차이 및 기타	해당사항 없습니다.



6. 건물요항

· 일련번호 (가)

구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트, 아트판넬 점토기와지붕 3층 건물
마감재	**외벽**	석재붙임 및 칼라벽돌 마감 등
	내벽	벽지도배, 타일붙임, 몰탈위 페인팅, 내부 인테리어 마감 등
	창호	PVC 새시창호 및 알루미늄새시창호 등
이용상황		가족호텔, 근린생활시설 등으로 이용 중입니다.
위생 및 기타설비		위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 옥내 소화전설비, 수변전설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있습니다.
부합물 및 종물관계		해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

· 일련번호 (나)

구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트, 아트판넬 점토기와지붕 3층
마감재	외벽	석재붙임 및 칼라벽돌 마감 등
	내벽	벽지도배, 타일붙임, 몰탈위 페인팅, 내부 인테리어 마감 등
	창호	PVC새시창호 등
이용상황		가족호텔로 이용 중입니다.
위생 및 기타설비		위생 및 급배수설비, LPG가스보일러에 의한 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.
부합물 및 종물관계		해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

· 일련번호 (다)

구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트, 아트판넬 점토기와 1층 건물
마감재	외벽	석재붙임 및 칼라벽돌 마감 등
	내벽	벽지도배, 타일붙임, 몰탈위 페인팅, 내부 인테리어 마감 등
	창호	PVC 새시창호 등
이용상황		단독주택으로 이용 중입니다.
위생 및 기타설비		위생 및 급배수설비, LPG가스보일러에 의한 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.
부합물 및 종물관계		해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

· 일련번호 (라)

구조		경량철골구조 기타지붕 1층 건물
마감재	외벽	석재붙임 및 칼라벽돌 마감 등
	내벽	벽지도배, 타일붙임, 몰탈위 페인팅, 내부 인테리어 마감 등
	창호	PVC 새시창호 등
이용상황		단독주택으로 이용 중입니다.
위생 및 기타설비		위생 및 급배수설비, LPG가스보일러에 의한 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.
부합물 및 종물관계		해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

· 일련번호 (마)

구조		경량철골구조 기타지붕 1층 건물
마감재	외벽	석재붙임 및 강화유리 마감 등
	내벽	강화유리 및 몰탈위 페인팅 마감 등
이용상황		창고로 이용 중입니다.
위생 및 기타설비		해당사항 없습니다.
부합물 및 종물관계		해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타		공부상 동식물 관련시설이나, 현황 창고로 이용 중입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

· 일련번호 (바,사)

구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물
마감재	외벽	몰탈위페인팅 마감 등
	내벽	벽지도배, 타일붙임 마감 등
	창호	PVC 새시창호 등
이용상황		가족호텔 안내소, 직원숙소 등으로 이용 중입니다.
위생 및 기타설비		위생 및 급배수설비, LPG가스보일러에 의한 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.
부합물 및 종물관계		해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.



일련번호(바)



일련번호(사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

· 일련번호 (아~카)

구조		경량철골구주 기타지붕 1층 건물
마감재	외벽	사이딩판넬붙임 마감 등
	내벽	몰탈위페인팅 마감 등
	창호	PVC 새시창호 등
이용상황		화장실, 취사장 등
위생 및 기타설비		위생 및 급배수설비 등이 갖추어져 있습니다.
부합물 및 종물관계		해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.



일련번호(아)



일련번호(자)



일련번호(차)



일련번호(카)

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡) 연면적(㎡)	거래시점	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)
ㄱ	사산리 1096-25	대 (상업기타)	계획관리지역	1,352 498	2022-06-29	929,700	151,000
- 배분법에 의한 토지단가 산출 (건물 사용승인일자: 2018-11-29) {929,700,000원-(498㎡×1,550,000원/㎡×47/50)}/1,352㎡ ≒ 151,000원/㎡							
ㄴ	사천리 320-8외	대 (상업나지)	계획관리지역	641 -	2023-07-17	110,100	172,000
- 토지만의 거래사례입니다.							

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡)	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
a	사산리 523-1	대 (상업기타)	계획관리지역 농림지역	4,090	2023-06-28	담보	98,000
b	사산리 1096-25	대 (상업기타)	계획관리지역	1,352	2022-07-12	담보	86,000
c	사천리 568-11외	대 (주상용)	계획관리지역	1,395	2022-09-20	취득처분	141,000
d	사천리 211-6	대 (상업용)	계획관리지역	1,195	2023-08-11	담보	210,000

※출처: 한국감정평가사협회

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출

1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정

1.1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(전라북도 무주군 적상면) (2023.01.01 기준)

일련번호	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	사산리 979-1	403	대	단독주택	계획관리지역	세로 (가)	사다리 평지	29,100



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시,군,구의 동일 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

용도지역	산출계산식	지가변동률(%) 시점수정치
계획관리	전라북도 무주군 (23.01.01~23.09.21) (계획관리) 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.075 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.016 (1 + 0.00075) * (1 + 0.00016 * 52/31) ≒ 1.00102	0.102 (1.00102)

※ 2023년 08월 이후 지가변동률은 미고시로 2023년 07월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.
(시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림)

1.1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

1.1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

▮ 일련번호 1 / 비교표준지 A 〈주택지대〉

조건	항목(세항목)	격차율	의 견
가로 조건	가로의 폭·포장, 계통 및 연속성 등	1.00	상호 대등합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	0.95	대상물건은 비교표준지 대비 교통시설(국도) 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
환경 조건	인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태	1.23	대상물건은 상업용 건부지로 이용 중인바, 단독주택으로 이용 중인 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 우세합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	0.85	대상물건이 비교표준지 대비 면적(45,068.3㎡/403㎡), 형상(부정형/사다리) 및 지세(경사지/평지) 등에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 등	1.00	상호 대등합니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
	개별요인 격차율	0.993	

※소수점 셋째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가격과 기준시점 비교표준지 가격의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정치 ≒ 비교사례 기준 표준지의 기준시점 현재가격 / 비교표준지의 기준시점 현재가격

- 비교사례 기준 표준지의 기준시점 현재가격≒비교사례(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인
(비교사례가 거래사례인 경우는 사정보정하여 가격산정함)
- 비교표준지의 기준시점 현재가격≒표준지공시지가×시점수정

▮ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

비교표준지 기호	선정 비교사례	
	기호	종류
A	c	평가사례

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡)	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
c	사천리 568-11외	대 (주상용)	계획관리지역	1,395	2022-09-20	취득처분	141,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 시점수정

구분	용도지역	산출계산식	지가변동률(%) (시점수정치)
평가사례 c	계획관리	- 전라북도 무주군 (22.09.20~23.09.21) (계획관리) (1 + 0.00243 * 11/30) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00016 * 52/31) ≒ 1.00556	0.556 (1.00556)

※ 2023년 08월 이후 지가변동률은 미고시로 2023년 07월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.
(시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌비교표준지 공시지가 격차율 검토

"비교사례를 기준으로 산정된 기준시점의 표준지 공시지가 가격"과 "표준지 공시지가의 기준시점 가격"과의 격차율을 기준으로 평가목적, 인근지역 지가수준, 최근 부동산 경기 추세 및 동향 등을 종합 참작하여 비교표준지에 적용되는 그 밖의 요인비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

비교표준지 A														
	비교사례 c 기준 비교 표준지의 기준시점 현재가격	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	격차율
						가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계치		
		141,000	-	1.00556	1.000	0.95	0.93	0.90	1.00	1.00	1.00	0.795	112,718	3.869

비교 표준지의 기준시점 현재가격	표준지가격(원/㎡)	시점수정	산출단가(원/㎡)	표준지 A 결정치
	29,100	1.00102	29,130	3.86

비교사례 기준
- 시점수정(전라북도 무주군, 계획관리지역, 기간: 22.09.20~23.09.21): 1.00556
- 지역요인: 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등합니다.(1.000)
- 개별요인:

조건	항목별 의견	격차율
가로조건	비교표준지는 사례와 비교 시 가로의 폭(소로/세로), 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.	0.95
접근조건	비교표준지는 사례와 비교 시 상업지역 중심과의 접근성에서 열세합니다.	0.93
환경조건	비교표준지는 사례와 비교 시 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세합니다.	0.90
획지조건	상호 대등합니다.	1.00
행정적조건	상호 대등합니다.	1.00
기타조건	상호 대등합니다.	1.00

※ 시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림 / 개별요인은 소수점 셋째자리 미만 반올림

▌비교표준지 공시지가 격차율 검토

인근지역 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.

표준지 기호	용도지역	이용상황	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정	비 고
A	계획관리지역	단독주택	3.869	**3.86**	

1.1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▮ 적용단가

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의한 단가를 산정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/㎡)×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인

일련번호	비교표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	A	29,100	1.00102	1.000	0.993	3.86	111,653	**112,000**

※ 유효숫자 셋째자리(십만원미만 둘째자리) 미만 반올림

▮ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	112,000	45,068.3	5,047,649,600
합계			**5,047,649,600**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교 (지역요인,개별요인)

1.2.1. 거래사례 산정

▮ 거래사례 선정 기준

① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

▮ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적(㎡) 연면적(㎡)	거래시점	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)
ㄱ	사산리 1096-25	대 (상업기타)	계획관리지역	1,352 498	2022-06-29	929,700	151,000
- 배분법에 의한 토지단가 산출 (건물 사용승인일자: 2018-11-29) {929,700,000원-(498㎡×1,550,000원/㎡×47/50)}/1,352㎡ ≒ 151,000원/㎡							

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

1.2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.2.3. 시점수정

구분	용도지역	산출계산식	지가변동률(%) (시점수정치)
거래사례 ㄱ	계획관리	- 전라북도 무주군 (22.06.29~23.09.21) (계획관리) (1 + 0.00280 * 2/30) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00016 * 52/31) ≒ 1.01142	1.142 (1.01142)

※ 2023년 08월 이후 지가변동률은 미고시로 2023년 07월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.
(시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림)

1.2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

가. 지역요인 비교

결정 의견	비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

나. 개별요인 비교

▮ 일련번호 1 / 거래사례 ㄱ 〈상업지대〉

조건	항목(세항목)	격차율	의 견
가로 조건	가로의 폭 · 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	본건은 사례와 비교 시 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	0.93	본건은 사례와 비교 시 상업지역 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황 및 적합성	0.93	본건은 사례와 비교 시 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	0.90	본건은 사례와 비교 시 면적(45,068.3㎡/1,352㎡) 및 형상(부정형/사다리), 고저, 깊이 등에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 등	1.00	상호 대등합니다.
기타 조건	장래 동향,기타	1.00	상호 대등합니다.
	개별요인 격차율	**0.739**	

※소수점 셋째자리 미만 반올림

1.2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▮ 적용단가

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의한 단가를 산정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡)×사정보정×시점수정×가치형성요인(지역요인 및 개별요인)

일련번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	ㄱ	151,000	1.000	1.01142	1.000	0.739	112,863	**113,000**

※ 유효숫자 셋째자리(십만원미만 둘째자리) 미만 반올림

▮ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	113,000	45,068.3	5,092,717,900
합계			**5,092,717,900**

2. 건물 감정평가액 산출

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

적산가액	=	재조달원가	-	감가수정액

2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

재조달원가	=	건물표준단가	+	부대설비보정단가

2.1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수	비고
콘도미니엄 (빌라형)	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트쉉글	1	1,803,000	50 (45~55)	
호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,728,000	50 (45~55)	
일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트쉉글	3	1,699,000	50 (45~55)	
일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	692,000	35 (30~40)	

※출처:『건물신축단가표』. 한국부동산원. 2022년

2.1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	부대설비 내역				
	전기	위생, 급 · 배수	난방	승강기	기타
가	○	○	○	○	-
나~라, 바, 사	○	○	○	-	-
아~카	○	○	-	-	-

2.1.3. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	지1층	근린생활시설 (목용장 등)	1,100,000	0	1,100,000	
	1층~3층	근린생활시설	1,500,000	0	1,500,000	
	1층~3층	가족호텔	1,900,000	0	1,900,000	
나	1층~3층	가족호텔	1,900,000	0	1,900,000	
다	1층	단독주택	1,400,000	0	1,400,000	
라	1층	단독주택	1,000,000	0	1,000,000	
마	1층	동식물관련시설	500,000	0	500,000	
바	1층~2층	가족호텔 안내소	1,200,000	0	1,200,000	
사	1층~2층	가족호텔 안내소	1,200,000	0	1,200,000	
아~카	1층	화장실, 취사장	500,000	0	500,000	

2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

감가누계액 = **재조달원가** × **(경과연수 ÷ 내용연수)**

일련번호	층	제조달원가 (원/㎡)	사용승인일자	내용연수	경과연수		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
가	지1층	1,100,000	2014-11-27	50	8	8	8/50	176,000
	1층~3층	1,500,000	2014-11-27	50	8	8	8/50	240,000
	1층~3층	1,900,000	2014-11-27	50	8	8	8/50	310,000
나	1층~3층	1,900,000	2014-11-27	50	8	8	8/50	310,000
다	1층	1,400,000	2014-11-27	50	8	8	8/50	230,000
라	1층	1,000,000	2014-11-27	40	8	8	8/40	200,000
마	1층	500,000	2014-11-27	35	8	8	8/35	115,000
바	1층~2층	1,200,000	2014-11-27	50	8	8	8/50	200,000
사	1층~2층	1,200,000	2014-11-27	50	8	8	8/50	200,000
아~카	1층	500,000	2014-11-27	40	8	8	8/40	100,000

※감가누계액: 천원 미만 올림

2.3. 원가법의 적용

2.3.1. 적용단가

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	감가누계액 (원/㎡)	적용단가(원/㎡)	비고
가	지1층	근린생활시설 (목욕장 등)	1,100,000	176,000	924,000	-
	1층~3층	근린생활시설	1,500,000	240,000	1,260,000	-
	1층~3층	가족호텔	1,900,000	310,000	1,590,000	-
나	1층~3층	가족호텔	1,900,000	310,000	1,590,000	-
다	1층	단독주택	1,400,000	230,000	1,170,000	-
라	1층	단독주택	1,000,000	200,000	800,000	-
마	1층	동식물관련시설	500,000	115,000	385,000	-
바	1층~2층	가족호텔 안내소	1,200,000	200,000	1,000,000	-
사	1층~2층	가족호텔 안내소	1,200,000	200,000	1,000,000	-
아~카	1층	화장실, 취사장	500,000	100,000	400,000	-

※단가: 천원 미만 절사

2.3.2. 원가법에 의한 시산가액 결정

일련번호	층	용도	건물단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	적산가액(원)	비고
가	지1층	근린생활시설 (목욕장 등)	924,000	999.06	923,131,440	-
	1층~3층	근린생활시설	1,260,000	3,145.29	3,963,065,400	-
	1층~3층	가족호텔	1,590,000	2,758.32	4,385,728,800	-
나	1층~3층	가족호텔	1,590,000	1,895.31	3,013,542,900	-
다	1층	단독주택	1,170,000	277.53	324,710,100	-
라	1층	단독주택	800,000	202.5	162,000,000	-
마	1층	동식물관련시설	385,000	81	31,185,000	-
바	1층~2층	가족호텔 안내소	1,000,000	120.96	120,960,000	-
사	1층~2층	가족호텔 안내소	1,000,000	120.96	120,960,000	-
아	1층	화장실, 취사장	400,000	90.48	36,192,000	-
자	1층	화장실, 취사장	400,000	90.48	36,192,000	-
차	1층	화장실, 취사장	400,000	68.66	27,464,000	-
카	1층	화장실, 취사장	400,000	68.66	27,464,000	-
합계					**13,172,595,640**	

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 시산가액의 합리성 검토 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	5,047,649,600	5,092,717,900	5,047,649,600

2. 건물 시산가액의 합리성 검토 및 결정 의견

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
가~카	13,172,595,640	13,172,595,640

3. 대상물건 감정평가액의 결정

용도	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	45,068.3	112,000	5,047,649,600	-
건물	9,359.01	-	13,172,595,640	일련번호 (가)~(카)
합계			**18,220,245,240**	

토 지 · 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라북도 무주군 적상면 사산리	1306	유원지	계획관리지역 보전관리지역	45,068.3	45,068.3	112,000	5,047,649,600	
가	동소 [도로명주소] 전라북도 무주군 적상면 밀모길 79-14	1306 (위지상) 무주밀모 관광농원 주건축물 제1동	(가족 호텔), 판매시설 ,제1,2종 근린생활 시설, 문화집회 시설	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트, 아트판넬, 점토기와지붕 3층					
				지1층	999.06	999.06	924,000	923,131,440	1,100,000 x 42/50
				1층	1,074.96	3,145.29	1,260,000	3,963,065,400	1,500,000 x 42/50
				1층	919.44				(근생부분)
				2층	1,147.83	2,758.32	1,590,000	4,385,728,800	1,900,000 x 42/50
				2층	919.44				(가족호텔부분)
				3층	922.5				
				3층	919.44				

토 지 · 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
나	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제2동	가족호텔	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트, 아트판넬, 점토기와지붕 3층					
				1층	631.77	1,895.31	1,590,000	3,013,542,900	1,900,000 x 42/50
				2층	631.77				
				3층	631.77				
다	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제3동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트, 아트판넬, 점토기와지붕 단층					
				1층	277.53	277.53	1,170,000	324,710,100	1,400,000 x 42/50
라	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제4동	단독주택	경량철골구조 기타지붕 단층	202.5	202.5	800,000	162,000,000	1,000,000 x 32/40

토 지 · 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
마	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제5동	동식물 관련시설	경량철골구조 기타지붕 단층	81	81	385,000	31,185,000	500,000 x 27/35
바	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제6동	가족호텔 안내소	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	60.48	120.96	1,000,000	120,960,000	1,200,000 x 42/50
				2층	60.48				
사	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제7동	가족호텔 안내소	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	60.48	120.96	1,000,000	120,960,000	1,200,000 x 42/50
				2층	60.48				
아	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제8동	화장실, 취사장	경량철골구조 기타지붕 단층	90.48	90.48	400,000	36,192,000	500,000 x 32/40

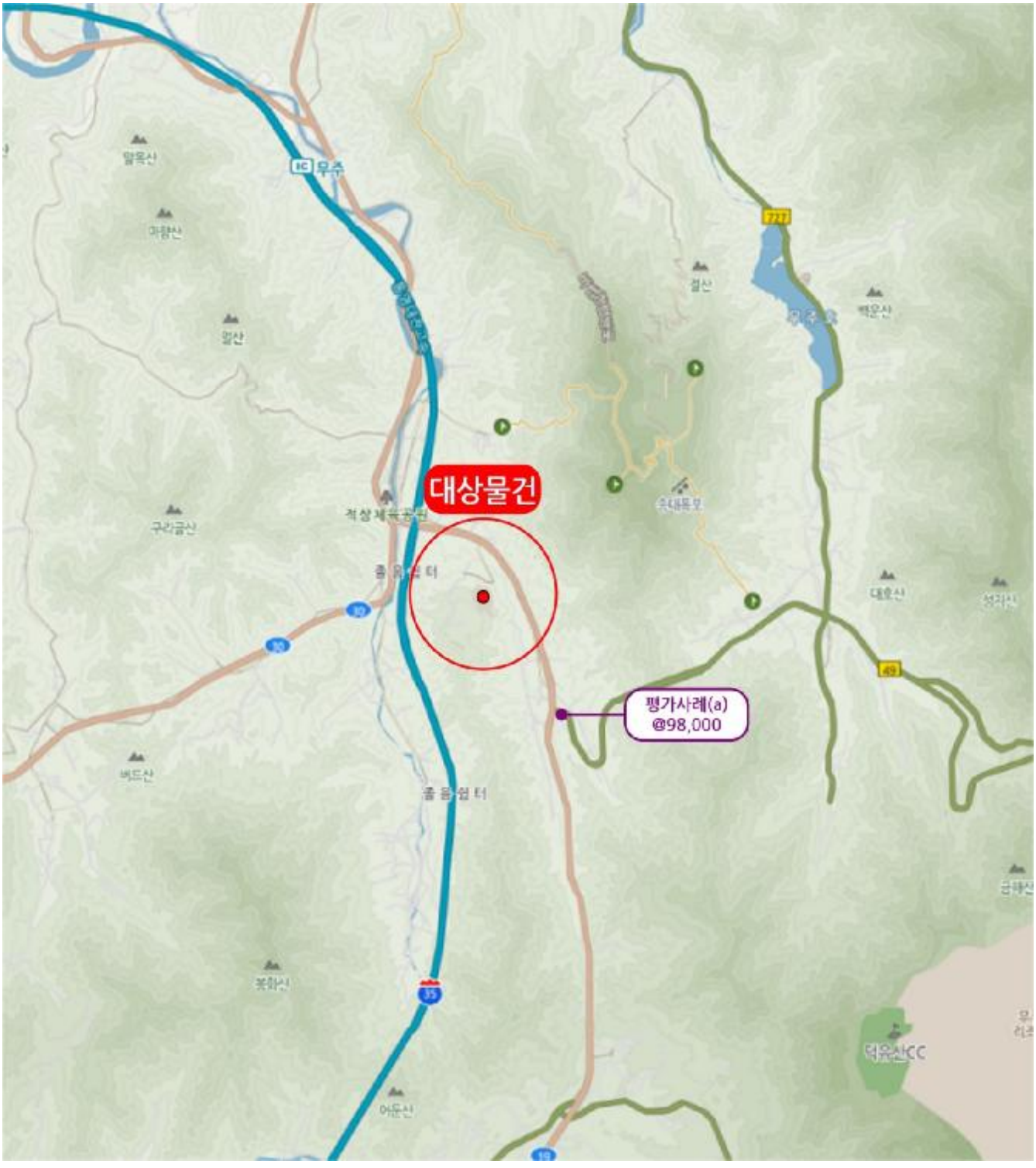
토 지 · 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
자	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제9동	화장실, 취사장	경량철골구조 기타지붕 단층	90.48	90.48	400,000	36,192,000	500,000 x 32/40
차	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제10동	화장실, 취사장	경량철골구조 기타지붕 단층	68.66	68.66	400,000	27,464,000	500,000 x 32/40
카	동소	" 무주밀모 관광농원 주건축물 제11동	화장실, 취사장	경량철골구조 기타지붕 단층	68.66	68.66	400,000	27,464,000	500,000 x 32/40
	합 계							₩18,220,245,240.-	
				이	하	여	백		

광 역 위 치 도

N
S

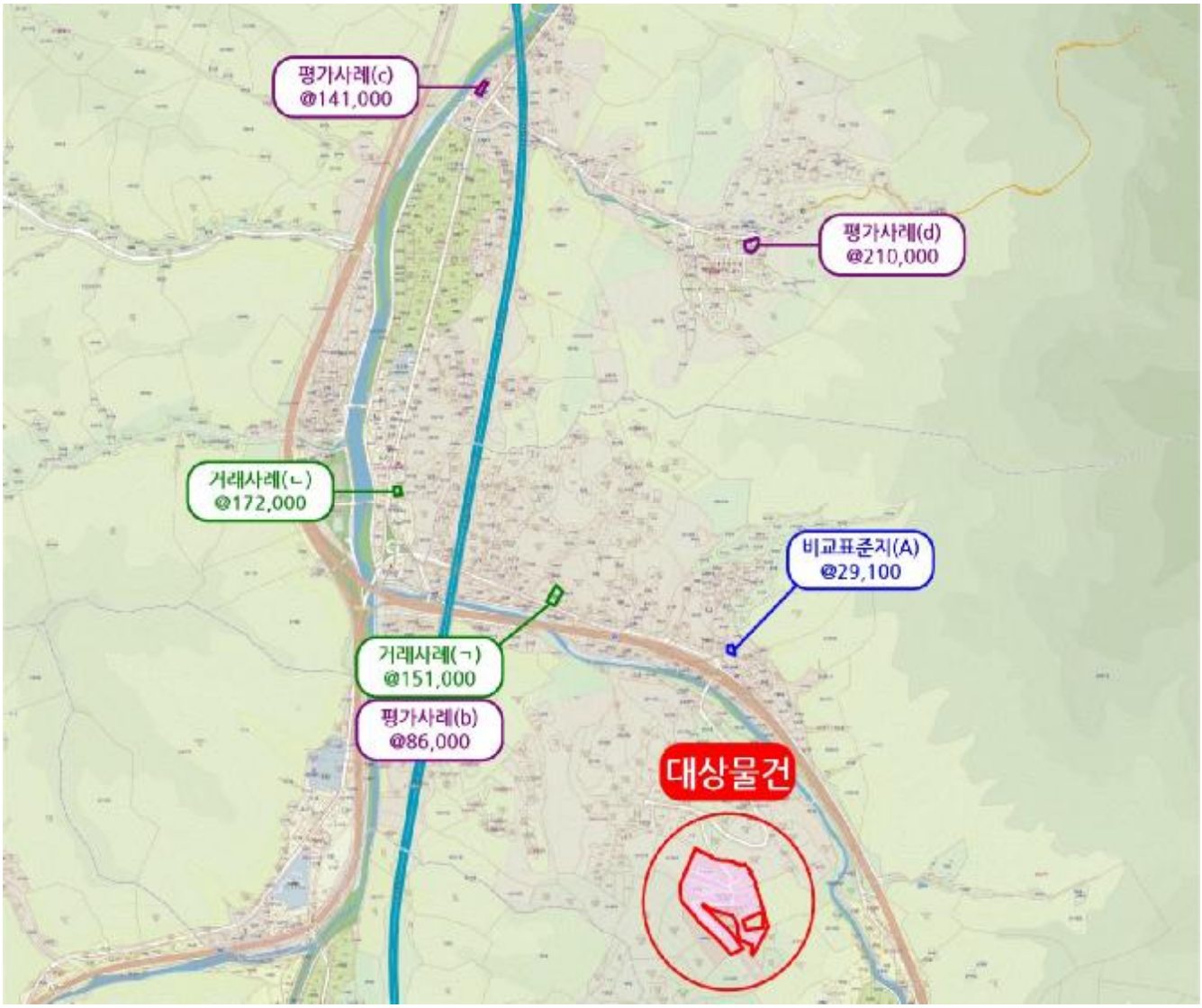
소재지	전라북도 무주군 적상면 사상리 1306



지 역 위 치 도

N
S

소재지	전라북도 무주군 적상면 사상리 1306



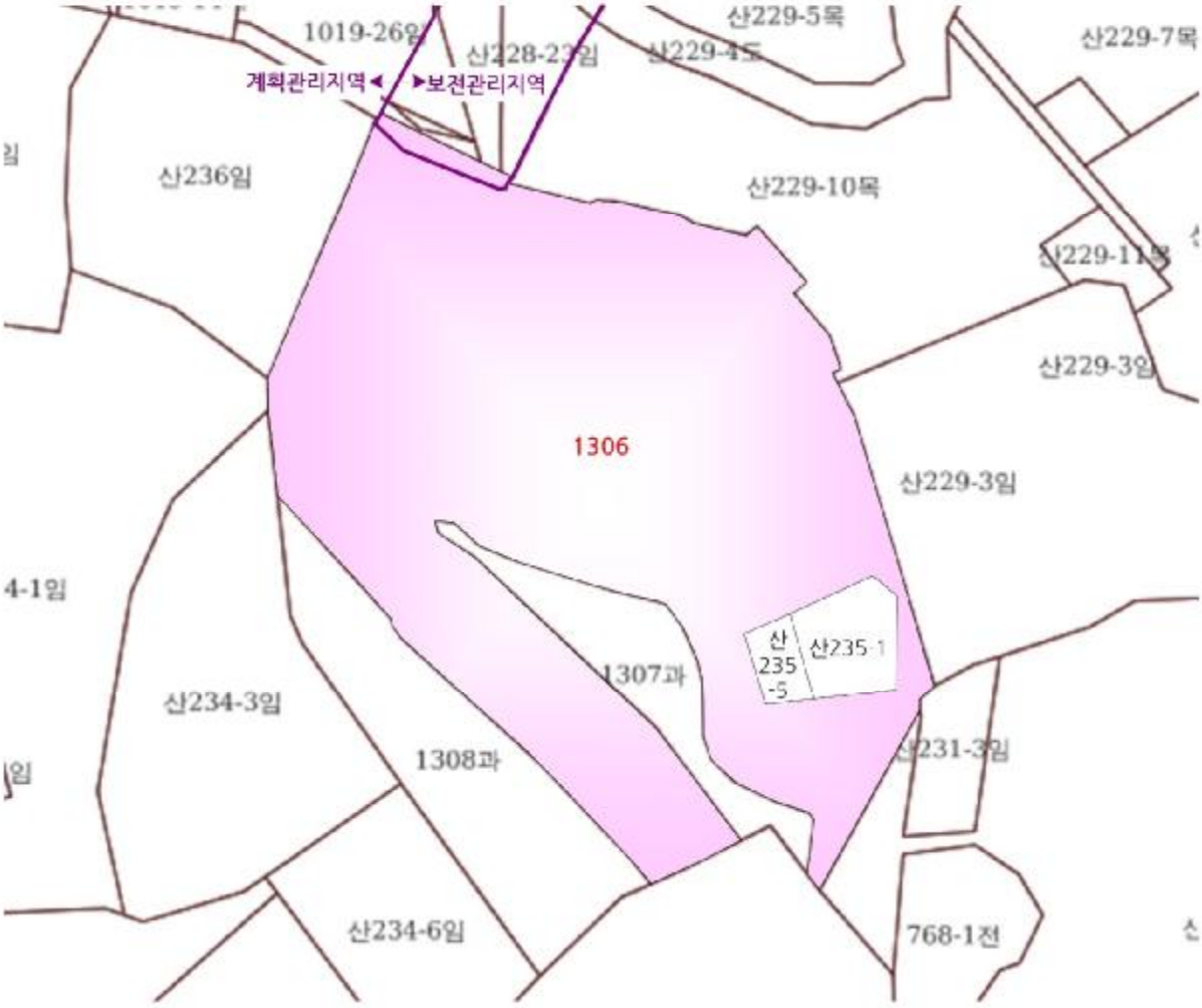
비교표준지			거래사례				평가사례				
기호	용도지역	단가(원/㎡)	기호	용도지역	거래시점	단가(원/㎡)	기호	용도지역	기준시점	평가목적	단가(원/㎡)
A	계획관리	29,100	ㄱ	계획관리	2022-06	151,000	a	계획, 농림	2023-06	담보	98,000
			ㄴ	계획관리	2023-07	172,000	b	계획관리	2022-07	담보	86,000
							c	계획관리	2022-09	취득처분	141,000
							d	계획관리	2023-08	담보	210,000

지적 및 건물개황도

N

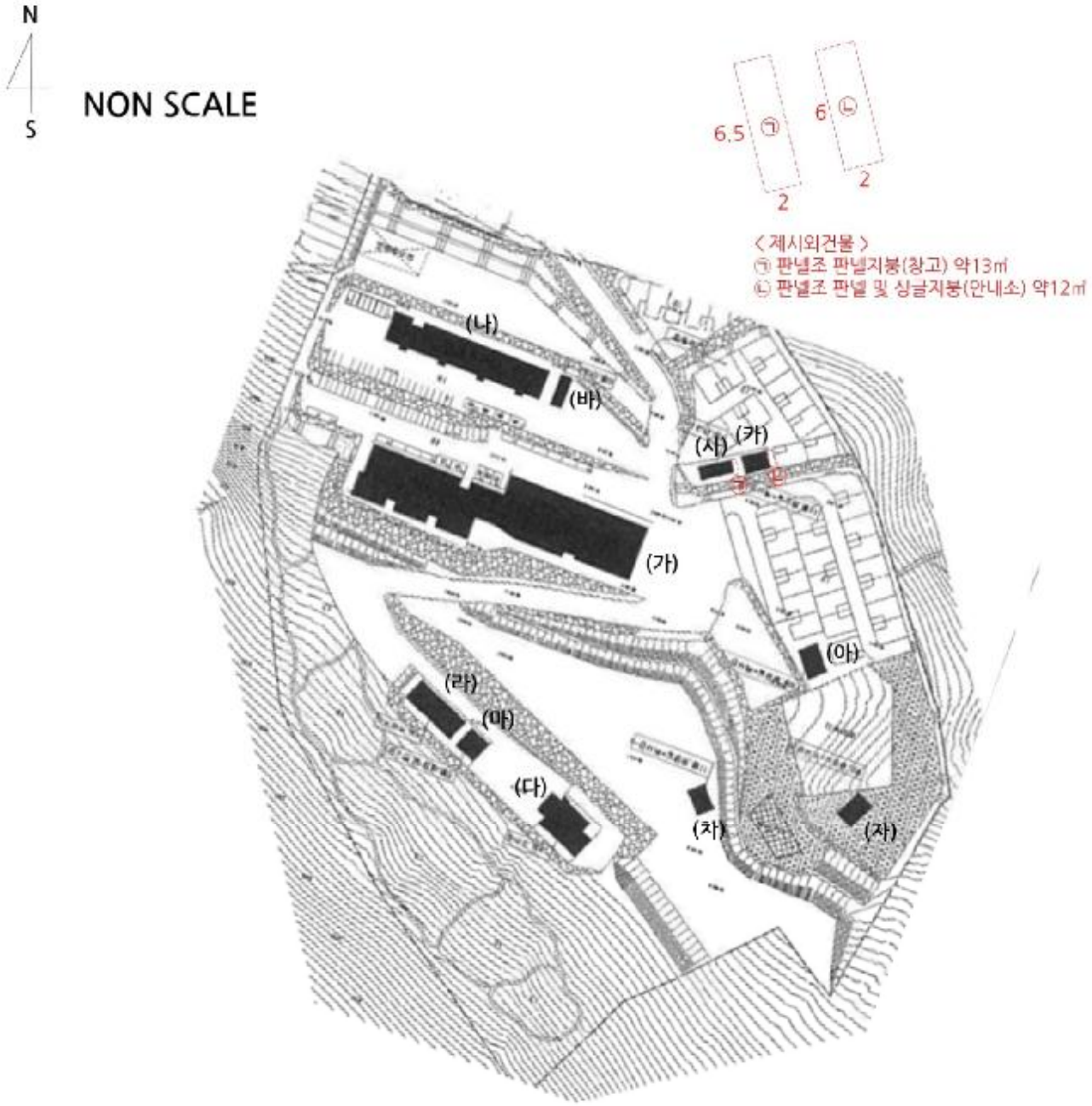
S

S = 1/3,000



범 례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(미등기)
	도로		평가건물 2층		평가제외건물(등기)
			평가건물 3층 이상		

지적 및 건물개황도



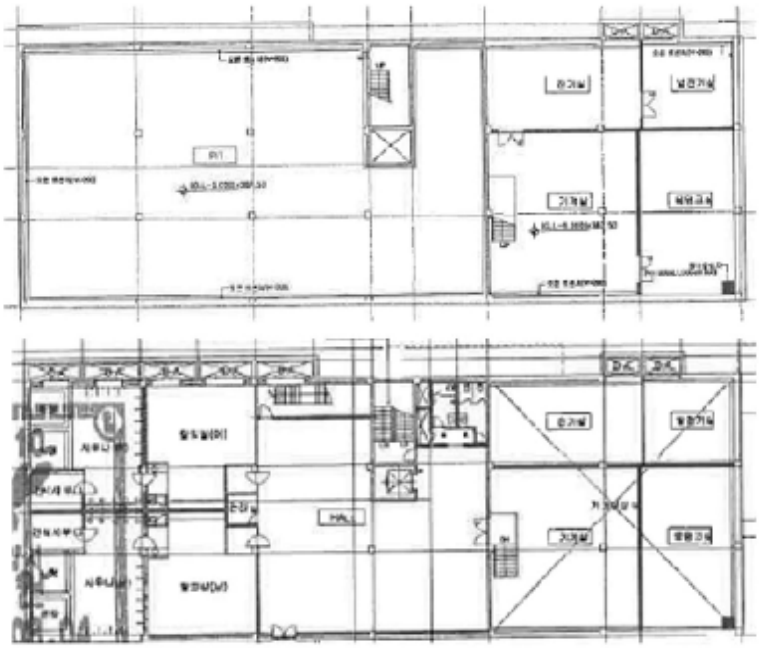
범 례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(미등기)
	도로		평가건물 2층		평가제외건물(등기)
			평가건물 3층 이상		

건물이용상태 및 임대내역

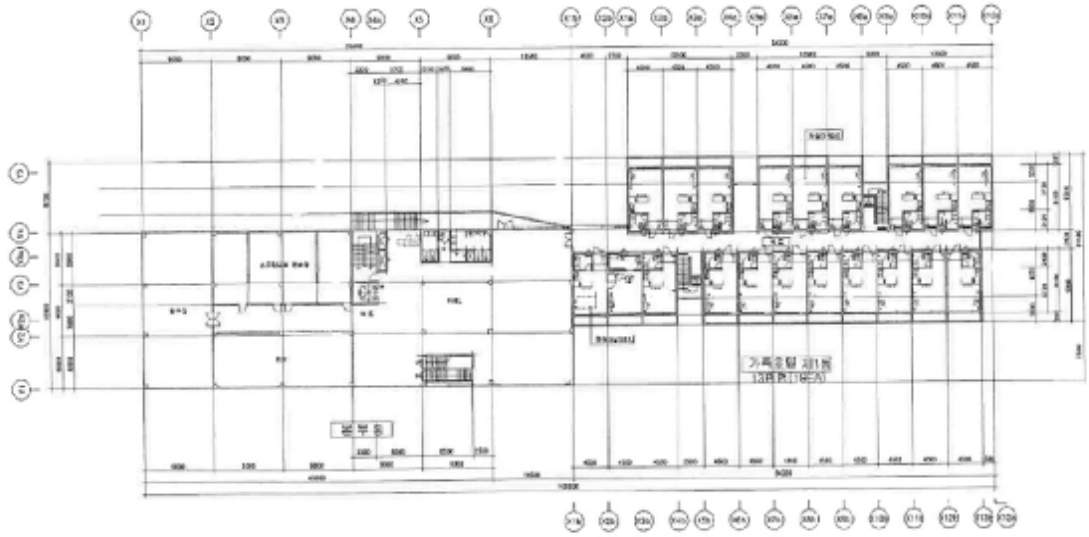
N

S

NON SCALE



(가)지층 공부면적 : 999.06㎡



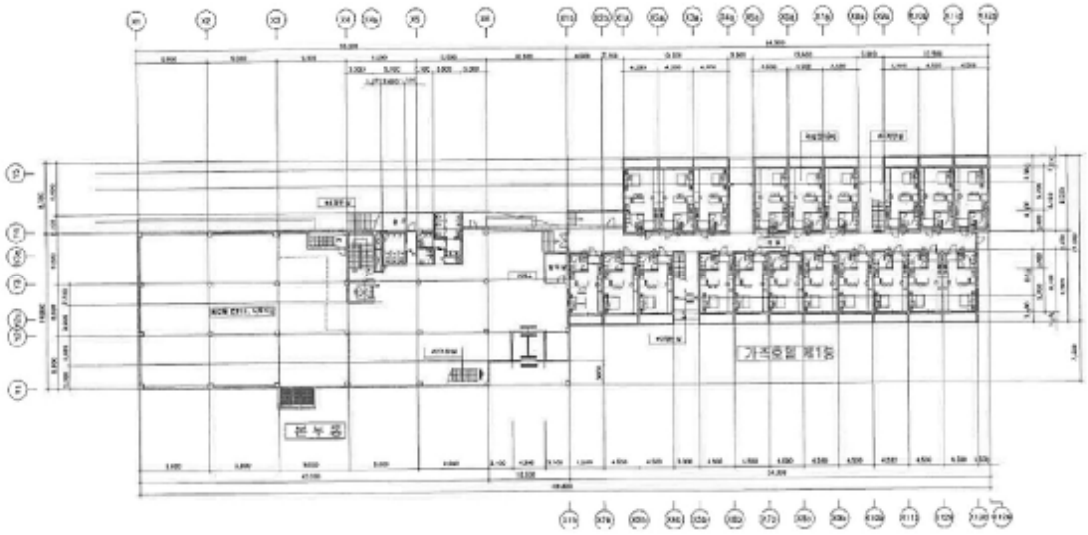
(가)1층 공부면적 : 1,074.96㎡(상점부분) / 919.44㎡(가족호텔부분)

건물이용상태 및 임대내역

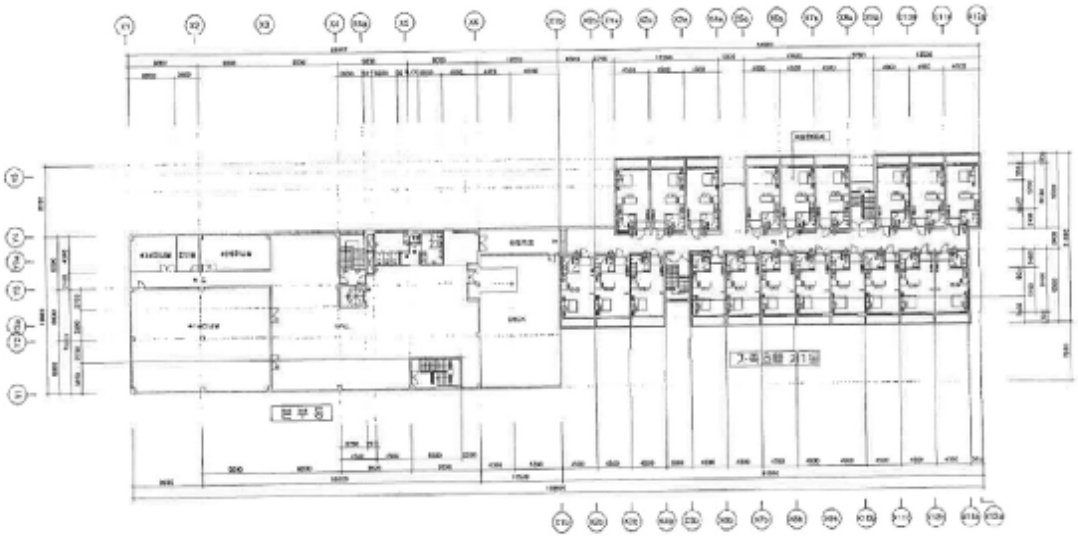
N

S

NON SCALE



(가)2층 공부면적 : 1,147.83㎡(근린생활시설부분) / 919.44㎡(가족호텔부분)



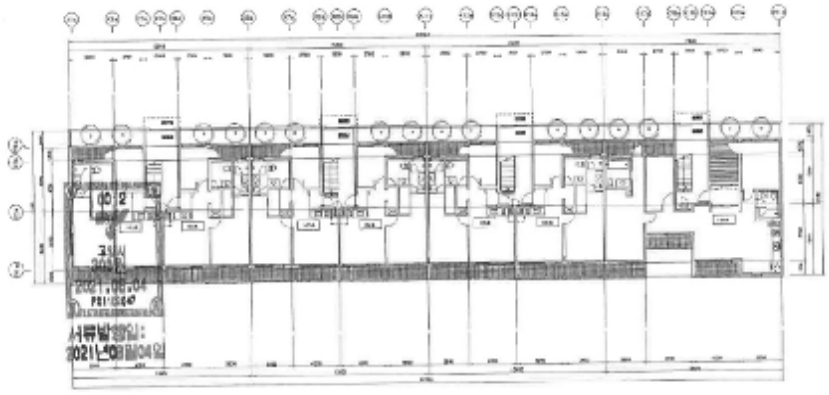
(가)3층 공부면적 : 922.5㎡(회의장부분) / 919.44㎡(가족호텔부분)

건물이용상태 및 임대내역

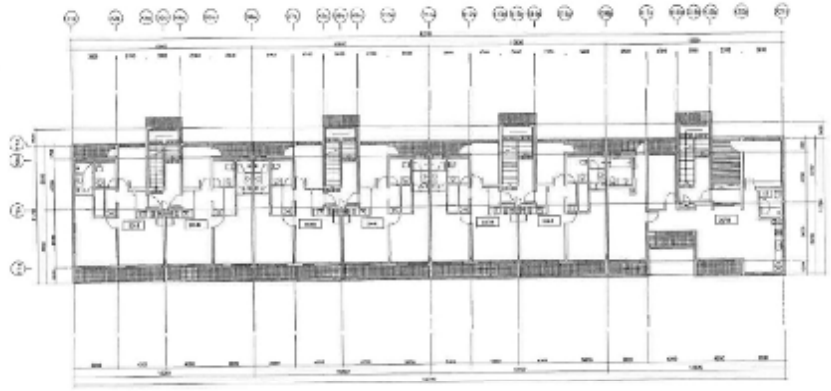
N

S

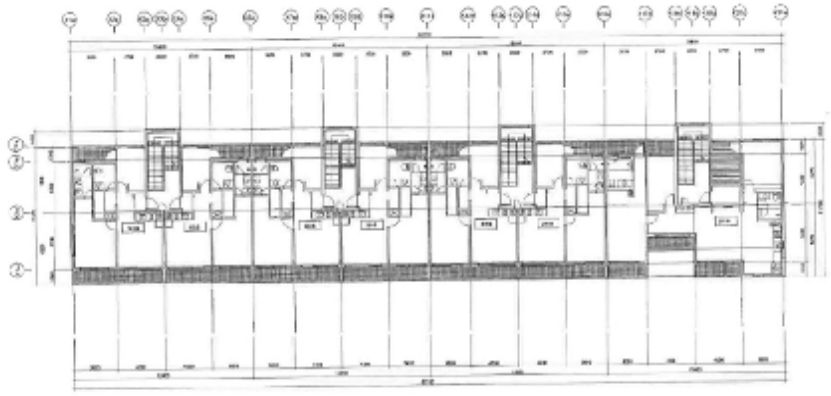
NON SCALE



(나)1층 공부면적 : 631.77㎡



(나)2층 공부면적 : 631.77㎡



(나)3층 공부면적 : 631.77㎡

건물이용상태 및 임대내역

N

S

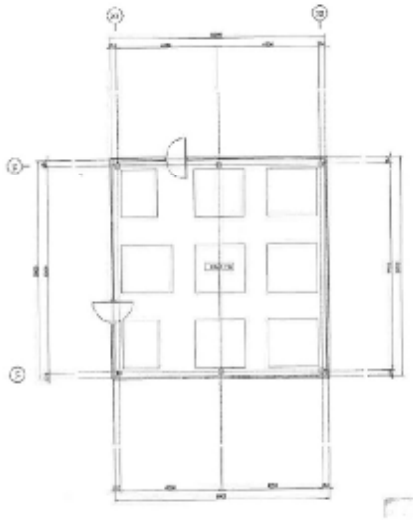
NON SCALE



(다)1층 공부면적 : 277.53㎡



(라)1층 공부면적 : 202.5㎡



(마)1층 공부면적 : 81㎡

건물이용상태 및 임대내역

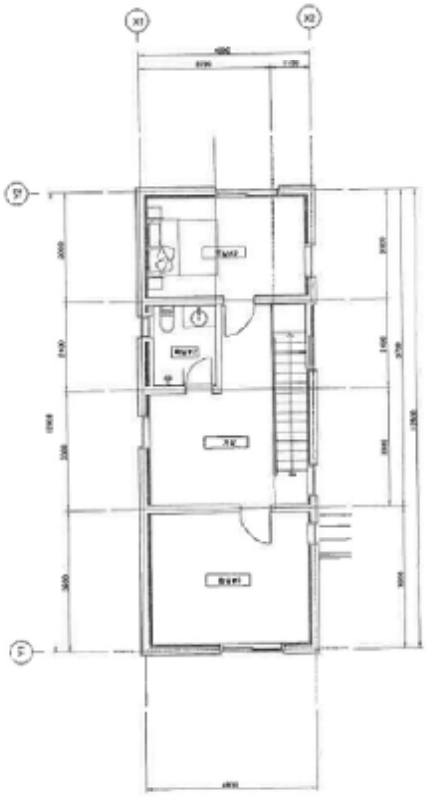
N

S

NON SCALE



(바)1층 공부면적 : 60.48㎡



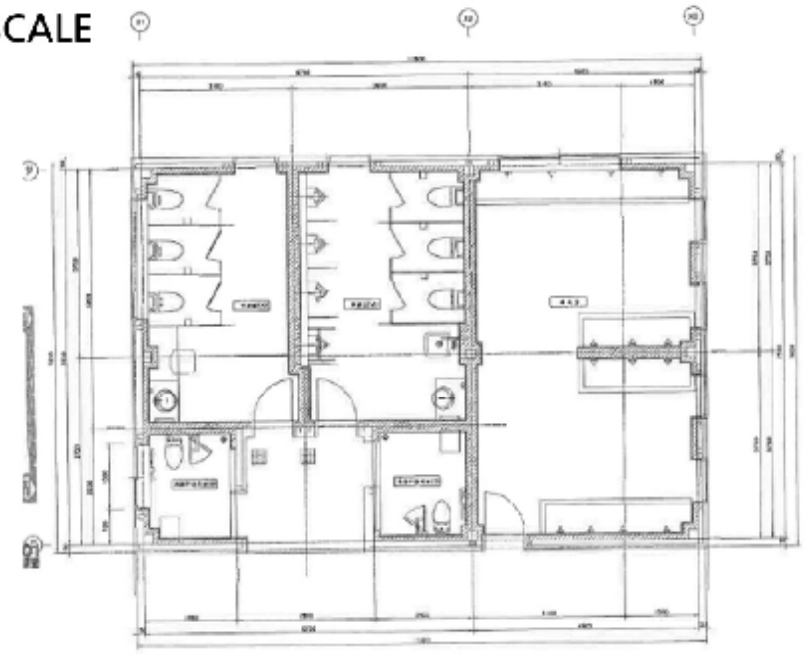
(바)2층 공부면적 : 60.48㎡

건물이용상태 및 임대내역

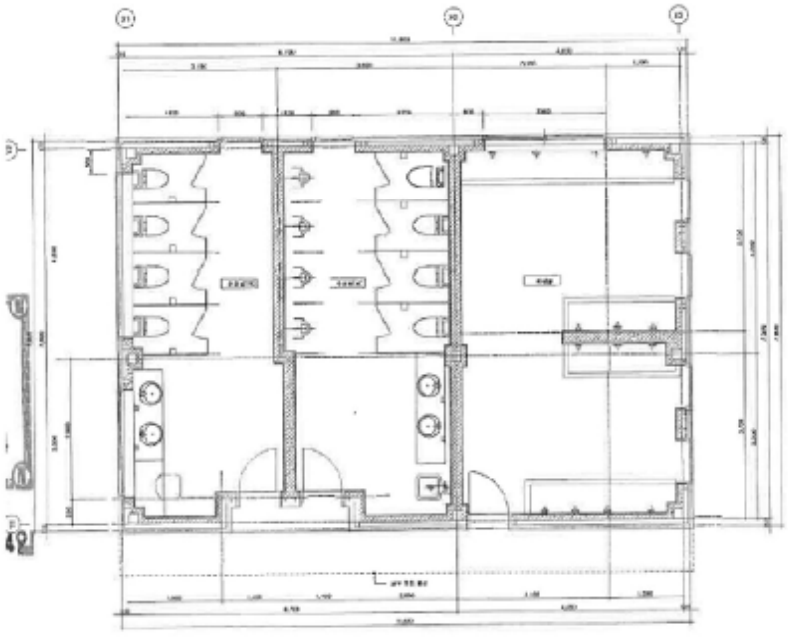
N

S

NON SCALE



(아)1층 공부면적 : 90.48㎡



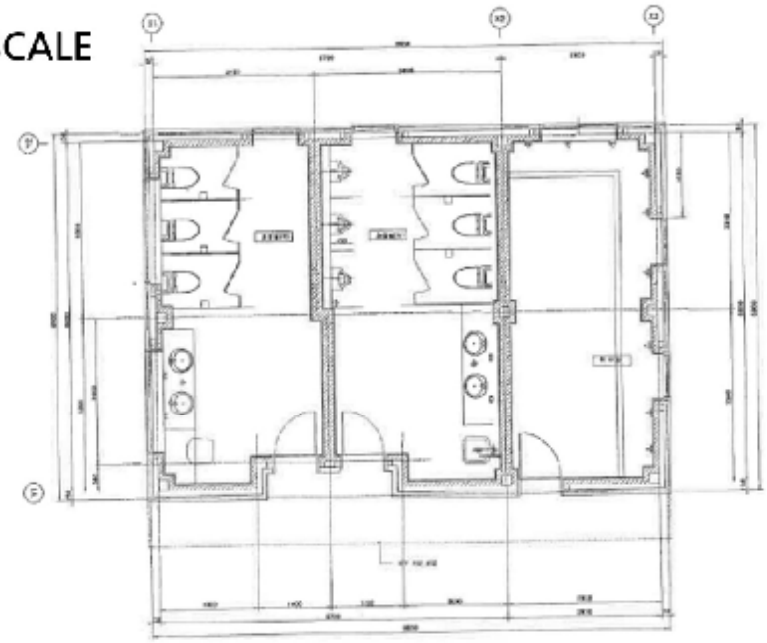
(지)1층 공부면적 : 90.48㎡

건물이용상태 및 임대내역

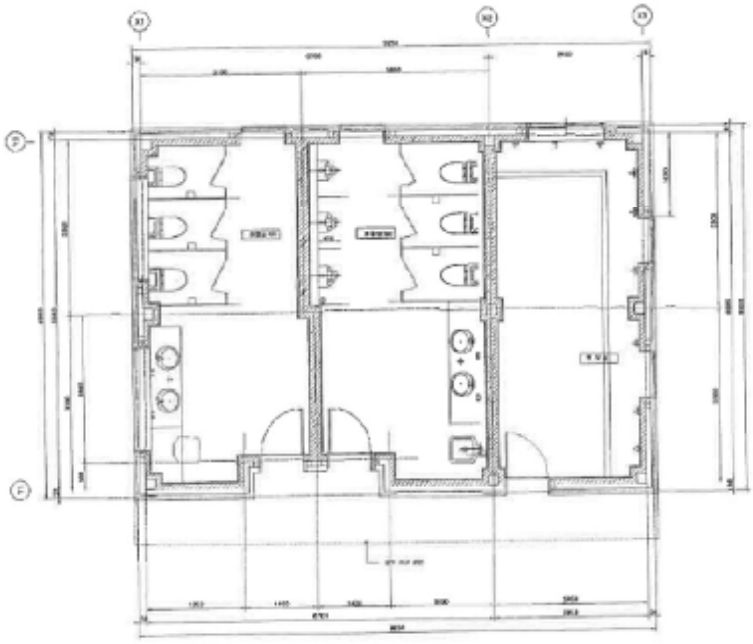
N

S

NON SCALE



(차)1층 공부면적 : 68.66㎡



(카)1층 공부면적 : 68.66㎡

사 진



[본 건 전 경]



[주위전경(본건 북측에서의 촬영)]

사 진



[본건전경(일련번호(가) 근린생활시설부분)]



[본건전경(일련번호(가) 가족호텔부분)]



[내부전경(일련번호(가) 지1층)]



[내부전경(일련번호(가) 지1층)]

사 진



[내부전경(일련번호(가) 지1층)]



[내부전경(일련번호(가) 1층)]



[내부전경(일련번호(가) 1층)]



내부전경(일련번호(가) 가족호텔부분 복도에서의 촬영)

사 진



[내부전경(객실전경(스탠다드))]



[내부전경(객실전경(스탠다드))]



[내부전경(일련번호(가) 2층 근린생활시설부분)]



[내부전경(일련번호(가) 3층 근린생활시설부분)]

사 진



[본건전경(일련번호(나) 가족호텔부분)]



[내부전경(객실전경(스위트))]



[내부전경(객실전경(스위트))]



[내부전경(객실전경(패밀리))]

사 진



[내부전경(객실전경(패밀리))]



[본건전경(일련번호(다))]



[본건전경(일련번호(라))]



[본건전경(일련번호(마))]

사 진



[본건전경(일련번호(바))]



[본건전경(일련번호(사))]



[본건전경(일련번호(아))]



[본건전경(일련번호(자))]

사 진



[본건전경(일련번호(차))]



[본건전경(일련번호(카))]



[분묘전경]