감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	전북특별자치도 군산시 나운동 848-2 소재 토지
평가서번호	가온 2501-01-30171
의 뢰 인	우리자산신탁 주식회사

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815

(주)가온감정평가법인

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가 실무기준」및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

토지 감정평가요약

감정평가요약(토지)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	전북특별자치도 군산시 나운동 848-2		
물건종류	토지	지목	대
		주용도	상업나지

2. 감정평가액

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	465.1	2,630,000	1,223,213,000
감정평가액 합계			1,223,213,000

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	임대미상임.			

4. 본건 토지 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	23.07.28	거래금액(원)	660,000,000
감정평가 전례	목적/기준시점	담보 / 23.07.14	감정평가액(원)	1,223,213,000

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 각종 근린생활시설, 업무시설 및 숙박시설 등이 혼재하는 상가지대로서 제반주위환경은 보통임.
참고 및 유의사항	-

2501-01-30171

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 도 연 김 도 연 (인)

|주|가온감정평가법인 대표이사 권 준 봉 (서명 또는 인)

감정평가액	**일십이억이천삼백이십일만삼천원정 (₩1,223,213,000.-)**			
의 뢰 인	우리자산신탁 주식회사	감정평가 목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처 (채 권 기 관)	우리자산신탁 주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁 주식회사(수탁자)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.01.13	2025.01.13	2025.01.16

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
토지	465.1	토지	465.1	2,630,000	1,223,213,000
		이 하 여 백			
합 계					₩1,223,213,000.-

심 사 확 인

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)

|주| 가온감정평가법인

2501-01-30171

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전북특별자치도 군산시 나운동	848-2	대	일반상업지역	465.1	465.1	2,630,000	1,223,213,000	
	합 계							₩ 1,223,213,000.-	
				이	하	여	백		

㈜ 가온감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

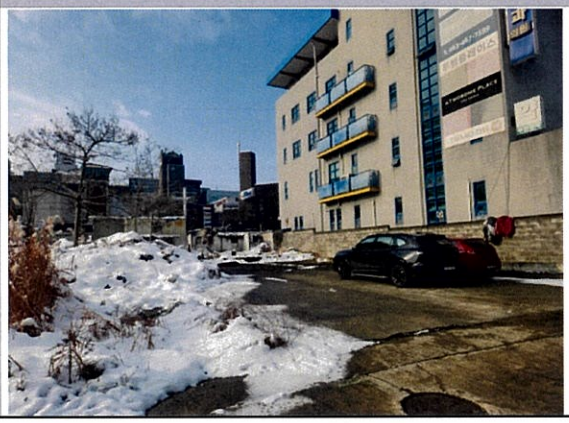
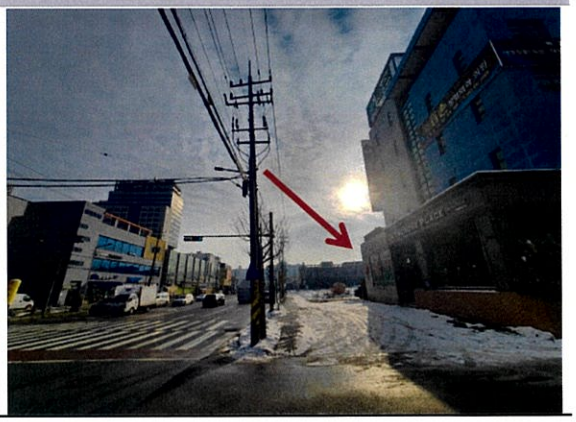
본건은 전북특별자치도 군산시 나운동 소재 <나운사거리> 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

- 토지

(소재지: 전북특별자치도 군산시 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	24년 개별지가(원/㎡)
1	나운동 848-2	대	465.1	상업나지	일반상업	광대한면	세장형 평지	1,152,000

	대상물건 전경	주위전경
		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.01.13일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.01.13일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매) 이외의 용도로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없으며, 담보목적 등 다른 감정평가목적으로 사용할 경우 감정평가액이 달라질 수 있으며, 당 법인은 이로 인한 결과에 책임을 지지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 공시지가 (원/㎡)
A	나운동 806-7	대	593.2	상업용	일반상업	광대 한면	가장형 평지	1,213,000

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(전북특별자치도 군산시 일반상업지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.410%	2024년 11월까지 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.008%	11월분
2024.01.01 ~ 2025.01.13	0.422% (1.00422배)	(1 + 0.0041) × (1 + 0.00008 × 44/30) ≒ 1.00422

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

본건은 비교표준지#A 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준 비교표준지가액	:	감정평가전례 (거래사례)	×	지가변동률	×	지역요인	×	개별요인
시점수정한 비교표준지가액	:	표준지 공시지가	×	지가변동률				

2.5.2 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	나운동 848-2 (본건)	대	465.1	상업나지	일반상업	2,630,000	담보	23.07.14	-
2	나운동 838-1, -2, -3	대	2,161.0	업무용	일반상업	2,770,000	자산재평가	23.10.31	-
3	나운동 843-4	대	1,934.5	상업용	일반상업	2,450,000	담보	23.06.20	-
4	나운동 843-6	대	784.0	상업용	일반상업	2,340,000	담보	24.08.30	-
5	나운동 849-3	대	788.6	상업용	일반상업	2,610,000	담보	24.01.22	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가(원/㎡)	거래시점
1	나운동 838-9	대	1,407.9	상업나지	일반상업	3,400,000,000	2,410,000	23.11.22
2	나운동 848-4	대	644.9	주상용	일반상업	2,300,000,000	2,420,000 8,000,000	22.01.28
구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (2016-12-22) 용도 : 제2종근린생활시설, 단독주택, 위락시설 건물연면적 : 818.7㎡ 건물가격산정 : 818.70 × 900,000(1,000,000×45/50) ≒ 736,830,000원 토지가격배분 : 2,300,000,000 - 736,830,000 ≒ 1,563,170,000 (토지단가:2,420,000원/㎡)								
3	나운동 849-5, -10	대	514.8	상업용	일반상업	2,000,000,000	1,950,000 6,446,281	24.02.20
구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (1996-01-31) 용도 : 숙박시설 건물연면적 : 938.5㎡ 건물가격산정 : 938.50 × 1,056,000(2,400,000×22/50) ≒ 991,056,000원 토지가격배분 : 2,000,000,000 - 991,056,000 ≒ 1,008,944,000 (토지단가:1,950,000원/㎡)								

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#2>를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	토지단가(원/㎡)	목적	기준시점	비고
2	나운동 838-1, -2, -3	대	2,161.0	업무용	일반상업	2,770,000	자산재평가	23.10.31	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
2	2,770,000	1.000	1.00808	1.000	0.960	2,680,686

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	1,213,000	1.00422	-	-	1,218,119

그 밖의 요인 보정치 산출	2.201	2.20

시점수정치	전북특별자치도 군산시 일반상업지역(2023.10.31~2025.01.13: 1.00808)
지역요인비교치	감정평가전례#2는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#A/ 감정평가전례#2	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960

비교표준지#A는 감정평가전례#2 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 인근 대로변 대지의 지가 수준은 2,500,000원/㎡ ~ 2,700,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	일반상업지역

2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	군산시		나운동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	대지	60.52	28	-	-
최근 6개월 평균	대지	60.19	15	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 120%를 상향 보정함.(2.20)

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	2.20

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,213,000	1.00422	1.000	0.980	2.20	2,626,264	2,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가(원/㎡)	거래시점
1	나운동 838-9	대	1,407.9	상업나지	일반상업	3,400,000,000	2,410,000	23.11.22
2	나운동 848-4	대	644.9	주상용	일반상업	2,300,000,000	2,420,000 8,000,000	22.01.28

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (2016-12-22)

용도 : 제2종근린생활시설, 단독주택, 위락시설

건물연면적 : 818.7㎡

건물가격산정 : 818.70 × 900,000(1,000,000×45/50) ≒ 736,830,000원

토지가격배분 : 2,300,000,000 - 736,830,000 ≒ 1,563,170,000 (토지단가:2,420,000원/㎡)

3	나운동 849-5, -10	대	514.8	상업용	일반상업	2,000,000,000	1,950,000 6,446,281	24.02.20

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (1996-01-31)

용도 : 숙박시설

건물연면적 : 938.5㎡

건물가격산정 : 938.50 × 1,056,000(2,400,000×22/50) ≒ 991,056,000원

토지가격배분 : 2,000,000,000 - 991,056,000 ≒ 1,008,944,000 (토지단가:1,950,000원/㎡)

3.1.2. 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1>을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
1	23.11.22 ~ 25.01.13	0.693% (1.00693)	전북특별자치도 군산시 (23.11.22~25.01.13) (상업) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.148 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.226 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.410 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.008 (1 + 0.00148 * 9/30) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00410) * (1 + 0.00008 * 44/30) ≒ 1.00693

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

본건 토지는 거래사례#1 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,410,000	1.0000	1.00693	1.000	1.100	2,669,371	2,670,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	465.1	2,630,000	1,223,213,000	2,670,000	1,241,817,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	465.1	2,630,000	1,223,213,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	465.1	2,630,000	1,223,213,000	-
합계			1,223,213,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

부동산(토지) 요항표

토지	위치 및 주위환경	본건은 전북특별자치도 군산시 나운동 소재「나운사거리」북서측 인근에 위치함. 본건 주위는 각종 근린생활시설, 업무시설 및 숙박시설 등이 혼재하는 상가지대로서 제반주위 환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인접 도로를 통해 21번 및 26번 국도와 연계되어 군산 시내 및 타지역으로 진출입 가능함.
	대중교통상황	본건 인근에 버스 정류장이 소재하며 노선, 배차간격 및 운행횟수 등으로 보아 제반교통여건은 보통임.
	형태, 규모 이용상황 등	인접 토지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 상업나지임.
	인접도로상태	본건은 북동측으로 노폭 약 35 ~ 40m의 도로에 접함.
	토지이용계획 관계	도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(2)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
	제시외건물	-

광 역 위 치 도

N

S

소재지	전북특별자치도 군산시 나운동 848-2



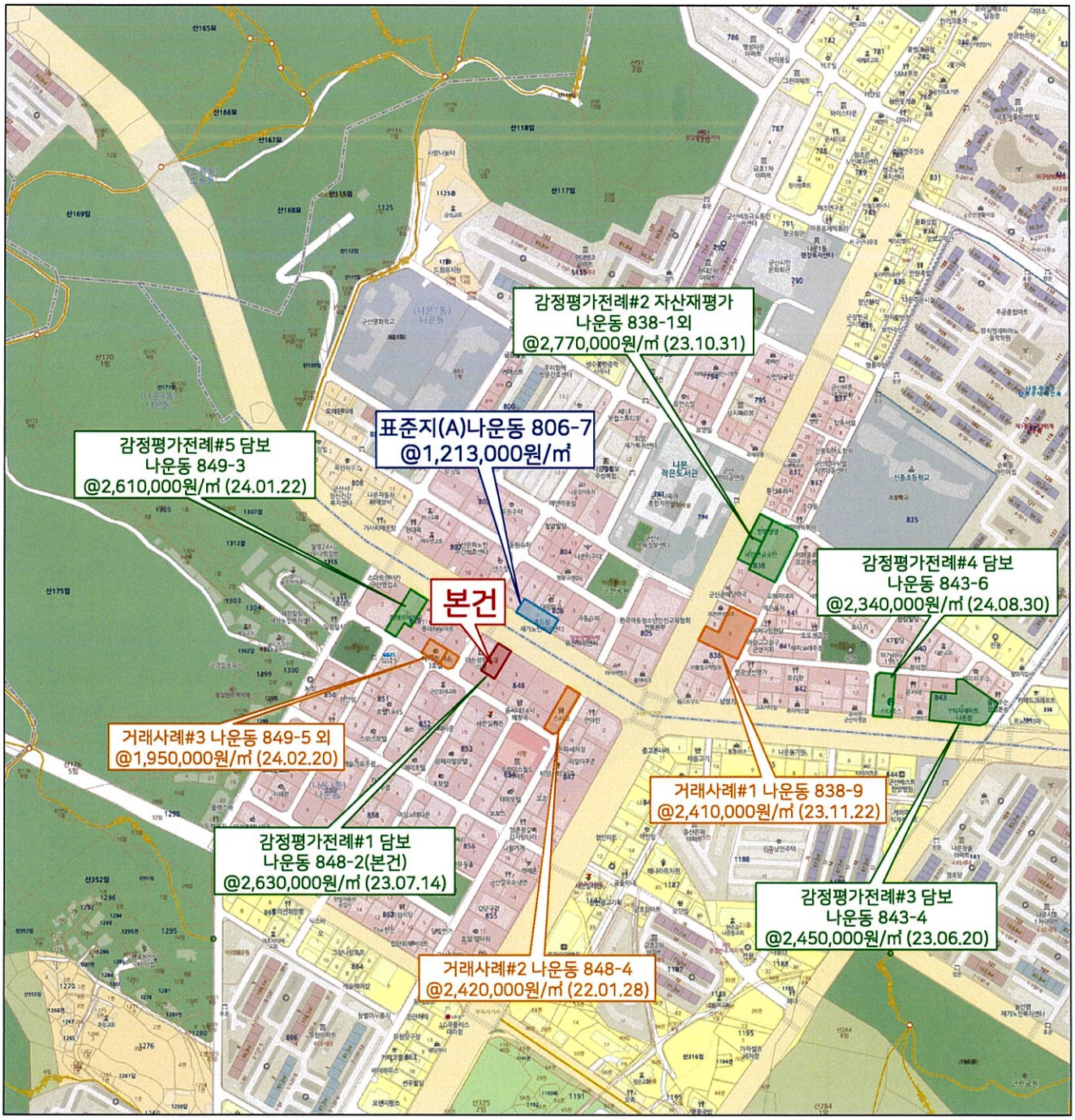
㈜가온감정평가법인

상 세 위 치 도

N

S

소재지	전북특별자치도 군산시 나운동 848-2

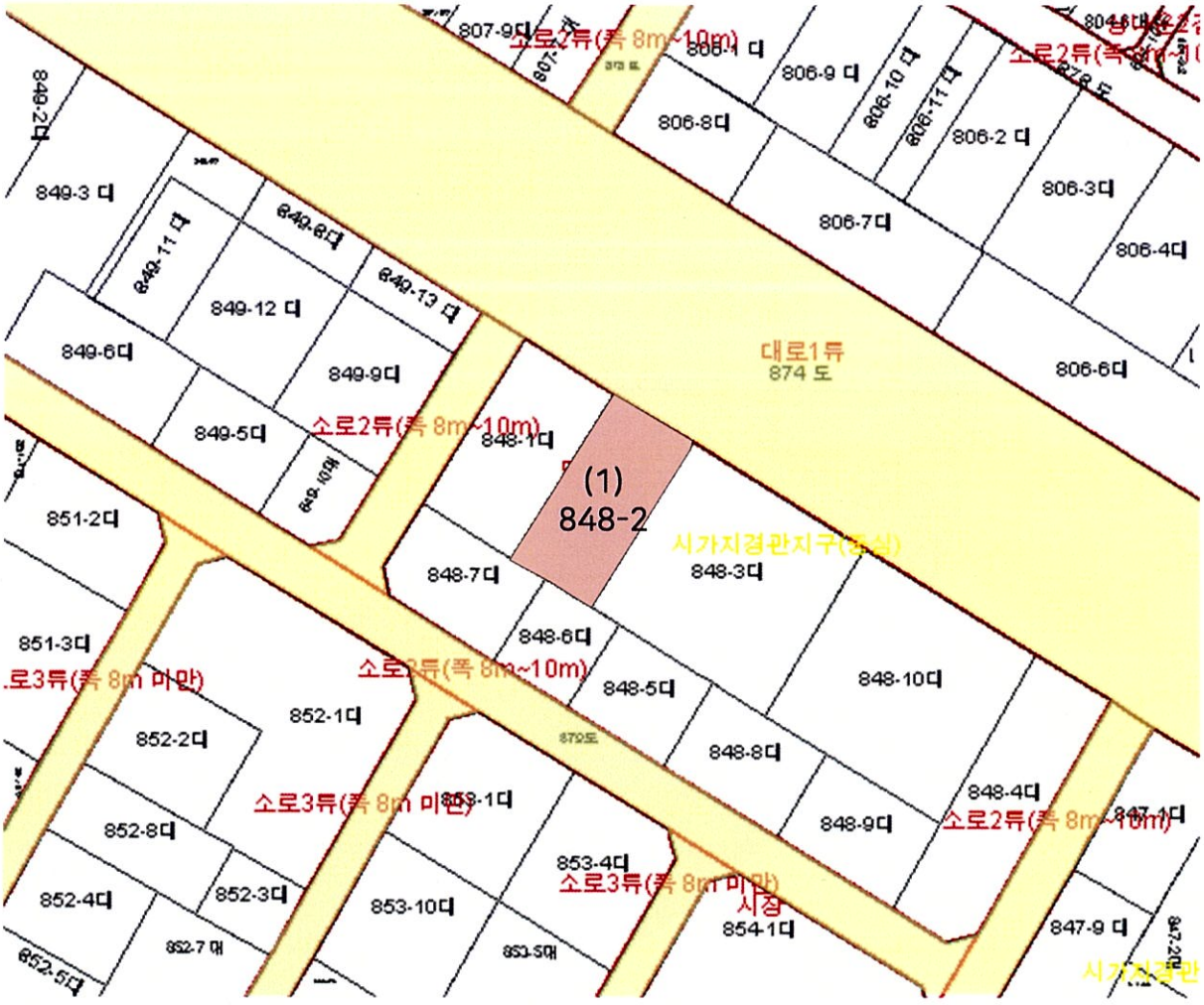


지 적 도

N

S

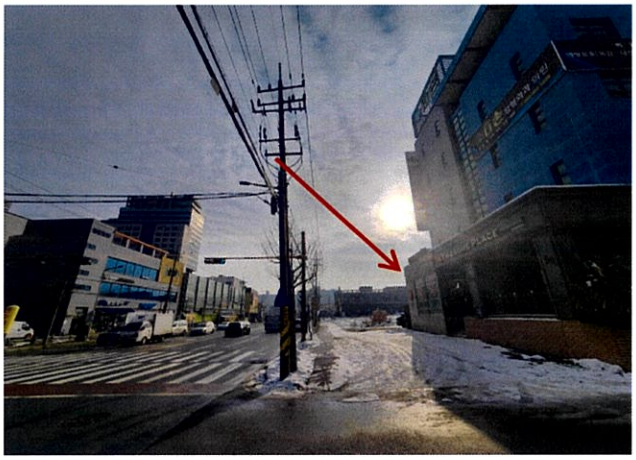
S : 1/1200



범 례			
	감정평가대상토지	용도지역구분선	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물
	계획도로선	감정평가건물 2층	제시외건물

㈜가온감정평가법인

사 진 용 지



본건 주위전경(북동측에서 촬영)



본건 전경 사진



본건 전경 사진



본건 전경 사진