감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 스마트저축은행장장

건 명 : 전북특별자치도 익산시 인화동1가 170 외

번 호 : 삼창 제 E20265-05007 호

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

㈜삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
광주광역시 서구 상무대로
1071 (화정동, 7층)
TEL.062-365-0009 / FAX.062-365-9600

물건개요

소 재 지	전북특별자치도 익산시 인화동1가 170외 1필지		
감정평가액	2,269,295,500	소 유 자	(주)키움(리본호텔)

대 상 물 건 전 경



E20265-05007

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 덕 호 (인)

(주)삼창감정평가법인 광주전남지사장 임 정 민 (서명또는인)

감정평가액	이십이억육천구백이십구만오천오백원정 (₩2,269,295,500.-)			
의 뢰 인	스마트저축은행장	감정평가목적	공매	
제 출 처	스마트저축은행	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사키움(리본호텔)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	토지대장, 일반건축물대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 05. 22	2026. 05. 18 ~ 2026. 05. 22	2026. 05. 22

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	818.5	토지	818.5	906,000	741,561,000
건물	1,291.05	건물	1,291.05	-	1,527,734,500
합 계					₩2,269,295,500
	이	하	여	백	

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 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 전북특별자치도 익산시 평화동 소재 '익산시외고속버스터미널' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 스마트저축은행에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 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 : 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, 이용상황 별 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

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 현황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 토지,건물 등기사항전부증명서상 소유자는 '우리자산신탁(주)(수탁자)'로 등재되어 있으나, 귀 은행 요청에 의거 본 감정평가 의뢰목록상 소유자인 '(주)키움(리본호텔)'로 기재하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물(ㄱ~ㅂ)이 소재하나, 이는 구조, 규모, 용도 및 이용상황 등으로 보아 본건 건물의 부합물 및 종물에 해당하는 바, 일반적인 거래 관행 등을 종합적으로 고려하여 건물에 포함하여 감정평가 하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.

다. 후첨 '사진용지'와 같이 본건 토지 지상(화단 내)에 소재하는 수목(조경수)은 토지와 일체로 거래되는 현행 관행 및 소유권 귀속 관계, 토지의 효용성 등을 종합적으로 고려하여 토지 가치에 포함하여 감정평가 하였음.

라. 본건 건물은 공부상 기본 부분의 사용승인일(1994.12.17)과 5층 증축 부분의 사용승인일(1996.11.29)간에 일부 시차가 존재하나, 경과연수 차이가 미미하고 기준시점 현재 구조 및 이용상황(숙박시설), 현황 관리상태 등이 일체성을 가지고 있어, 건물 전체에 대한 종합적인 관찰감가를 거쳐 현황 관리 상태를 반영한 잔가율을 일괄적용 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2026년)	비고
1)	인화동1가 170	374.1	374.1	대	일반상업	상업용	중로각지	사다리평지	458,300	-
2)	인화동1가 170-5	444.4	444.4	대	일반상업	상업나지	중로각지	사다리평지	458,300	-
합계	-	**818.5**	**818.5**	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련번호	소재지	전북특별자치도 익산시 인화동1가 170 (전북특별자치도 익산시 익산대로4길 22)					
	주구조	라멘조			주용도	숙박시설, 대중음식점	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	280.55	74.99	1,291.05	278.17	-1/5	1994.12.17	1996.09.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2026년 05월 22일로 함.

나. 실지조사(2026년 05월 18일 ~ 2026년 05월 22일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2026.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	인화동1가 169	412.1	대	일반상업	상업용	중로각지	사다리 평 지	458,300

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	전북특별자치도 익산시 '상업지역'	2026.01.01~2026.05.22	-0.109	0.99891	2026년 03월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1,2)/표준지A]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/표준지A)	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	유사함.
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	유사함.
		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		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	인화동1가 173-11	대	396.1	일반상업	상업나지	경매	2024.06.13	890,000	436,300	2.04
②	인화동1가 134-6	답	267.1	일반상업	상업용	경매	2025.01.10	880,000	403,300	2.18
③	인화동1가 184-2	대	761.8	일반상업	상업나지	공매(NPL)	2024.10.17	917,000	415,900	2.20
④	인화동2가 96	대	375.7	일반상업	상업나지	경매	2024.01.19	870,000	444,400	1.96
⑤	평화동 127-22	대	134.1	일반상업	상업기타	경매	2025.02.12	1,490,000	553,900	2.69

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	인화동1가 184-2	대	일반상업	761.8	상업나지	1,897,859,800 (건물포함)	약 892,000	2024.12.26	415,900
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1994.09.15), 면적 : 1,602.67㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,897,859,800원-(1,900,000원/㎡×20/50×1,602.67㎡)}/761.8㎡]≒892,000원/㎡								
㉡	평화동 27-3	대	일반상업	353.6	상업용	400,000,000	약 1,130,000	2025.07.30	534,400
비 고	■ 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
일반상업	상업용	중로각지	800,000원~900,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	전북			익산시			인화동1가		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	62.85	63.96	121	56.78	65.06	12	0	0	0
특수부동산/숙박시설	47.82	40.90	28	43.01	42.74	3	46.33	45.36	2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 ≒ $\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	**감정평가전례 ①**
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	전북특별자치도 익산시 '상업지역'	2024.06.13~2026.05.22	-0.924	0.99076	2026년 03월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대 [표준지A/비교사례①]

조건	항 목	세 항 목	격차율 (표준지/비교사례①)	비 고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.03	가로의 구조 및 상태 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	유사함.
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	유사함.
		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		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	890,000	0.99076	1.000	1.030	908,230

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{908,230}{458,300 \times 0.99891 = 457,800} \fallingdotseq 1.983$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.98

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	458,300	0.99891	1.000	1.000	1.98	906,444	906,000	-
2)	A	458,300	0.99891	1.000	1.000	1.98	906,444	906,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	인화동1가 184-2	대	일반상업	761.8	상업나지	1,897,859,800 (건물포함)	약 892,000	2024.12.26	415,900
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1994.09.15), 면적 : 1,602.67㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,897,859,800원-(1,900,000원/㎡×20/50×1,602.67㎡)}/761.8㎡]≒892,000원/㎡								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	전북특별자치도 익산시 '상업지역'	2024.12.26~2026.05.22	-0.497	0.99503	2026년 03월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1,2)/거래사례㉠]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/사례㉠)	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.03	가로의 구조 및 상태 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	유사함.
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.03	형상 등에서 우세함.
		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		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.061	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)	㉠	892,000	1.000	0.99503	1.000	1.061	941,708	942,000	-
2)	㉠	892,000	1.000	0.99503	1.000	1.061	941,708	942,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	906,000	942,000	906,000
2)	906,000	942,000	906,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	전북특별자치도 익산시 인화동1가 170	374.1	374.1	906,000	338,934,600	-
2)	전북특별자치도 익산시 인화동1가 170-5	444.4	444.4	906,000	402,626,400	-
합 계		818.5	818.5	-	741,561,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	숙박시설,대중음식점	라멘조	1,291.05	-1/5층

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,750,000	50 (45~55)

나. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1~5층	여관	1,750,000	중	-
	지1층	보일러실, 창고	1,000,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하되(정액법), 현황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)	비 고
가)	1~5층	1,750,000	37	50	1,295,000	1,290,000	(1996.11.29)	여관부분
	지1층	1,000,000	37	50	740,000	740,000	1994.12.17	보일러실, 창고 부분

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1~5층	1,040.65	1,040.65	1,290,000	1,342,438,500	관찰감가, 여관부분
	지1층	250.4	250.4	740,000	185,296,000	관찰감가, 보일러실, 창고 부분
합 계		1,291.05	1,291.05	-	1,527,734,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법 및 관찰감가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	741,561,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	1,527,734,500	
합 계	**2,269,295,500**	-

끝.

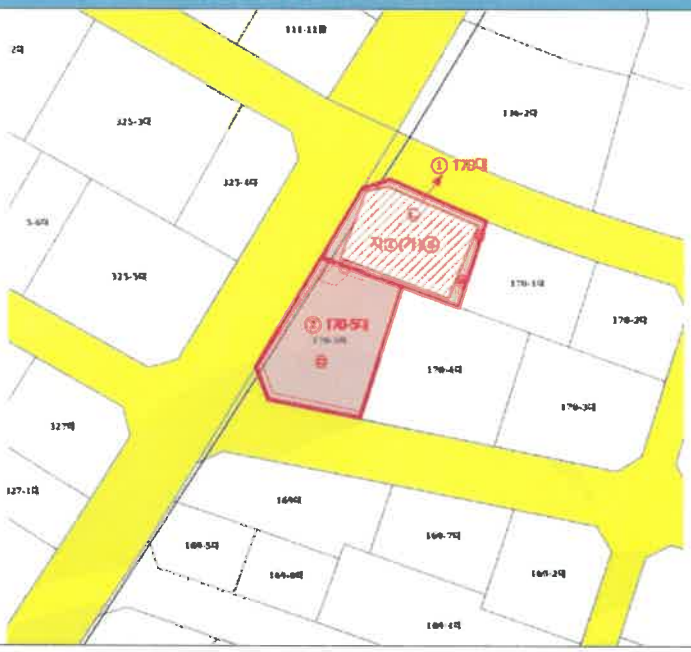
(토지·건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	전북특별자치도 익산시 인화동1가	170	대	일반상업지역	374.1	374.1	906,000	338,934,600	
가	동소 [도로명주소] 전북특별자치도 익산시 익산대로4길 22	170 지상	숙박시설 및 대중음식점	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층					
			주차장, 홀	1층	61.25	1,040.65	1,290,000	1,342,438,500	관찰감가 1,750,000 x37/50 (1996.11.29) 증축부분, 여관부분
			여관	2층	271.45				
			여관	3층	271.45				
			여관	4층	271.45				
			여관	5층	165.05				
			대중음식점	지하1층	191.76	250.4	740,000	185,296,000	관찰감가 1,000,000 x37/50 기존부분, 보일러실, 창고부분
			보일러실	지하1층 평슬래브	58.64				
2	동소	170-5	대	일반상업지역	444.4	444.4	906,000	402,626,400	
	합 계							₩2,269,295,500.-	
				이 하		여	백		

토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도

N
S
S : No Scale



위치 및 주위환경	대상토지는 전북특별자치도 익산시 평화동 소재 '익산시외고속버스터미널' 동측 인근에 위치하며, 주위는 본건과 유사한 숙박시설을 비롯하여 각종 근린생활시설, 공동주택 및 단독주택 등이 혼재하는 터미널 배후 상업지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량의 진출입이 자유로우며, 인근으로 왕복 6차선 규모의 주요 간선도로인 '익산대로' 및 '목천로' 등이 통과하고 있어 인접 시·군·구와의 연계성이 원활하고, 도보권 내에 노선버스정류장 및 '익산시외고속버스터미널'이 위치하여 전반적인 대중교통 이용 편의성을 포함한 제반 교통상황은 보통시 되며, 일련번호 1) 서측으로 노폭 약 12m, 북동측으로 노폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로 양면에 접하고, 일련번호 2) 서측으로 노폭 약 12m, 남측으로 노폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로 양면에 접함.
형태 및 이용상황	■ 일련번호 1) 인접필지 및 도로와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 상업용(숙박시설) 건부지로 이용중임. ■ 일련번호 2) 인접필지 및 도로와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 일련번호 1) 부속토지(주차장)로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역(2021-11-15), 방화지구(2021-11-15), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-08-16)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉 ■ 일련번호 2) 도시지역, 일반상업지역(2021-11-15), 방화지구(2021-11-15), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-08-16)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
제시목록외의 물건	후첨 '건물감정평가요항표' 참조.
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	후첨 '건물감정평가요항표' 참조.

건물 감정평가요항표

대상물건 전경



건물의 구조	기호 가) 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층/지상5층 건으로서, 외 벽 : 복합판넬, 페인팅, 드라이비트 등 마감. 내 벽 : 페인팅, 타일, 벽지 등 마감. 창 호 : 샤시창호 구조 등임.
위생 및 냉난방설비 등	기호 가) 기본적인 위생 및 급배수 설비, 전기보일러 설비 등이 되어있음.
기 타 설 비	소방설비, 전기설비, 승강기 설비 등이 되어 있음
이 용 상 태	기호 가) 1층 - 프런트, 로비, 스낵바 등, 2~5층 - 숙박시설(객실 : 32호실), 지하1층 - 보일러실, 창고 등으로 이용중임.
부합물 및 종물관계	(후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조).
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	--

E20265-05007

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	전북특별자치도 익산시 인화동1가 170외 1필지



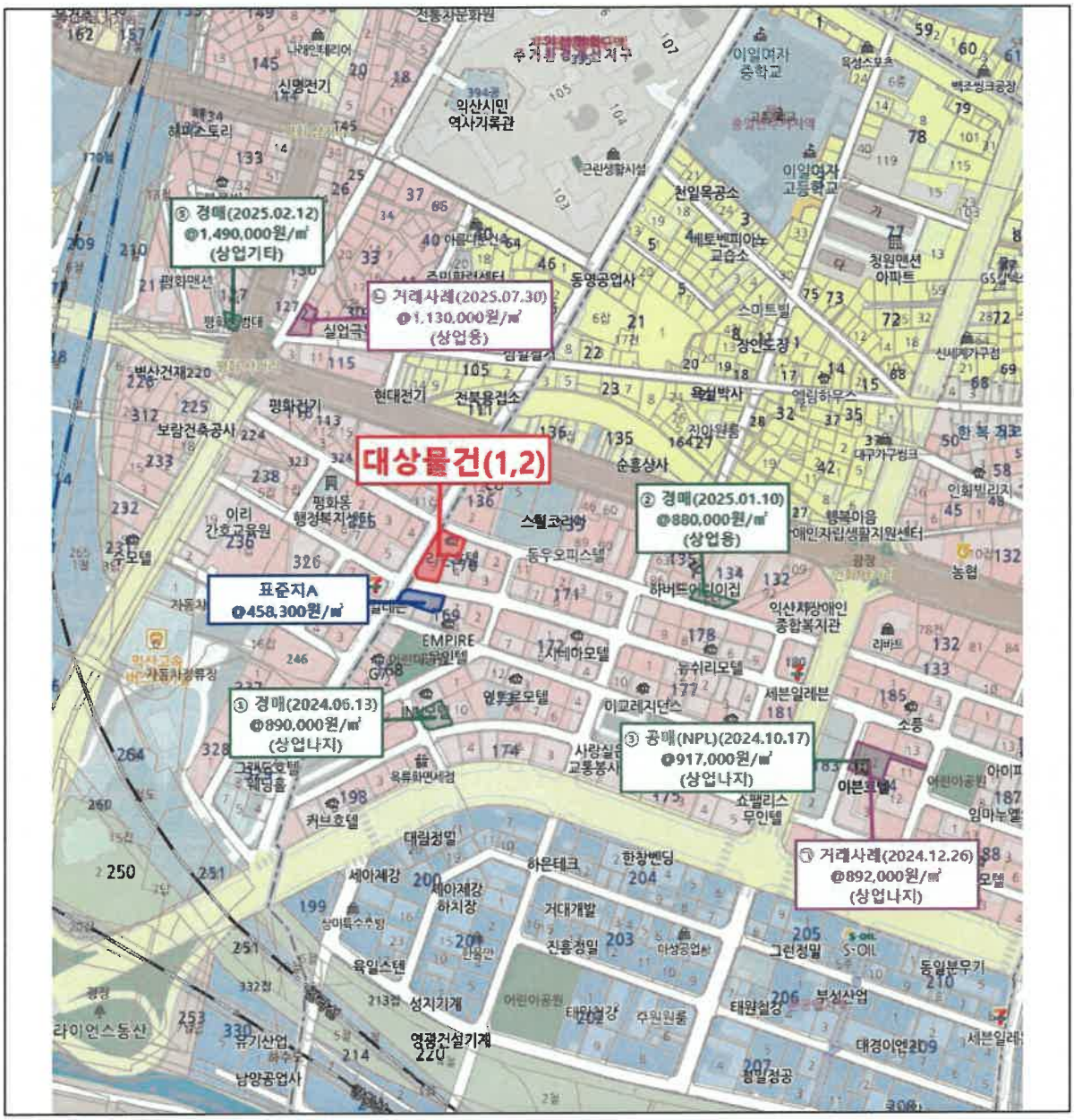
E20265-05007

상 세 위 치 도

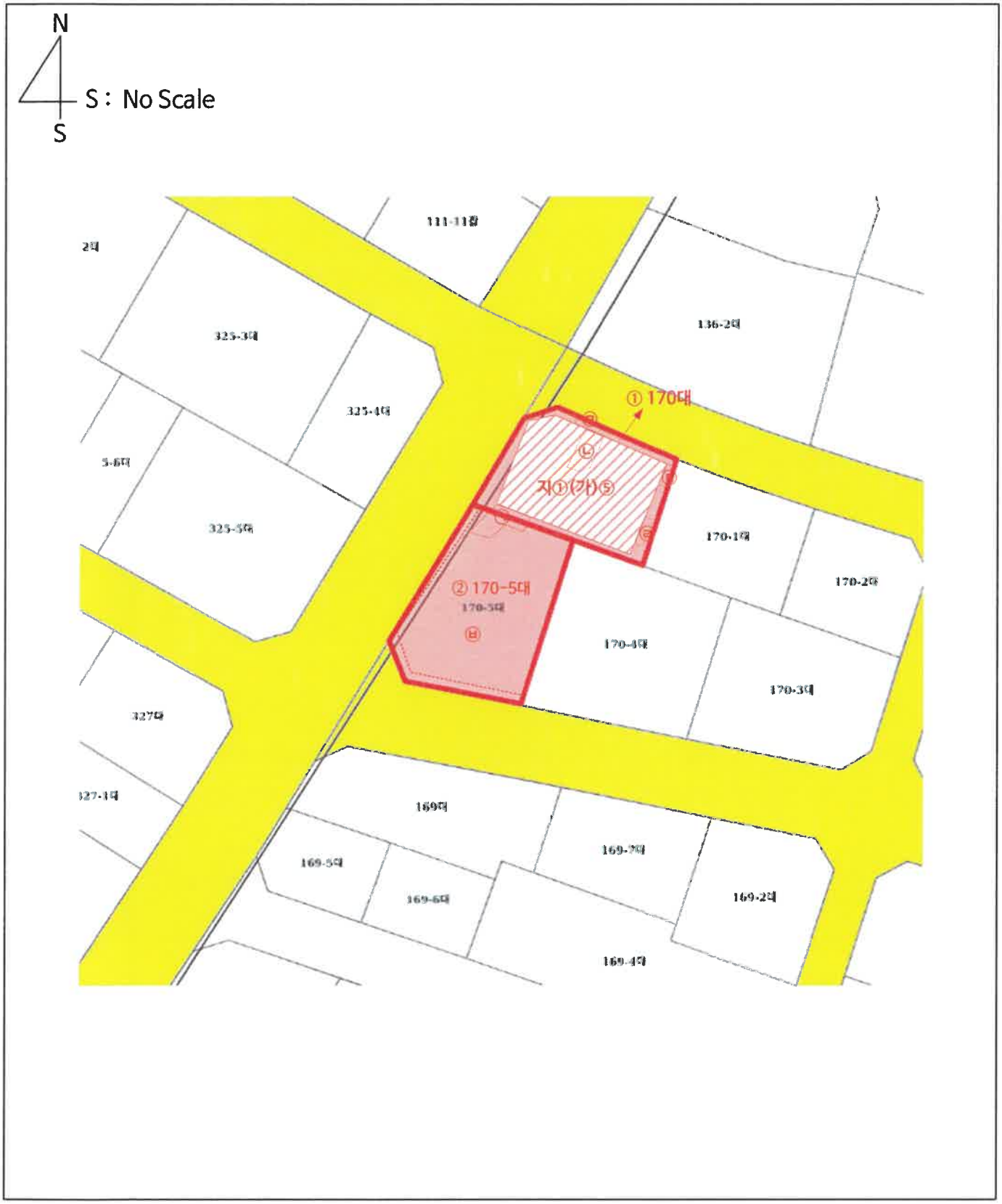
N

S

소 재 지	전북특별자치도 익산시 인화동1가 170외 1필지

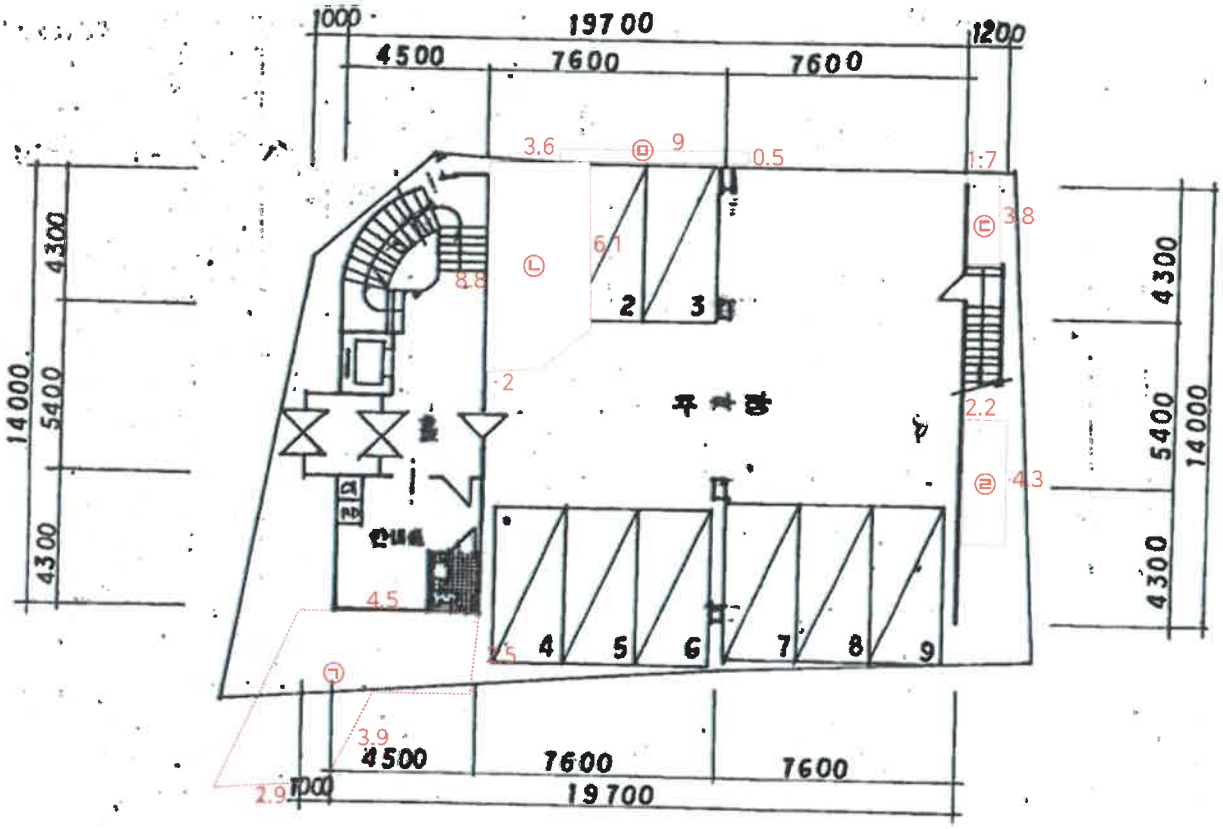


지적및건물개황도


N
S : No Scale
S
111-11답
2대
325-3대
325-4대
5-6대
325-5대
136-2대
① 170대
㉠
지①(가)⑤
㉡
㉢
㉣
170-1대
170-2대
② 170-5대
170-5대
㉤
170-4대
170-3대
327대
327-1대
169대
169-5대
169-6대
169-7대
169-2대
169-4대

건물개황도

S : No Scale



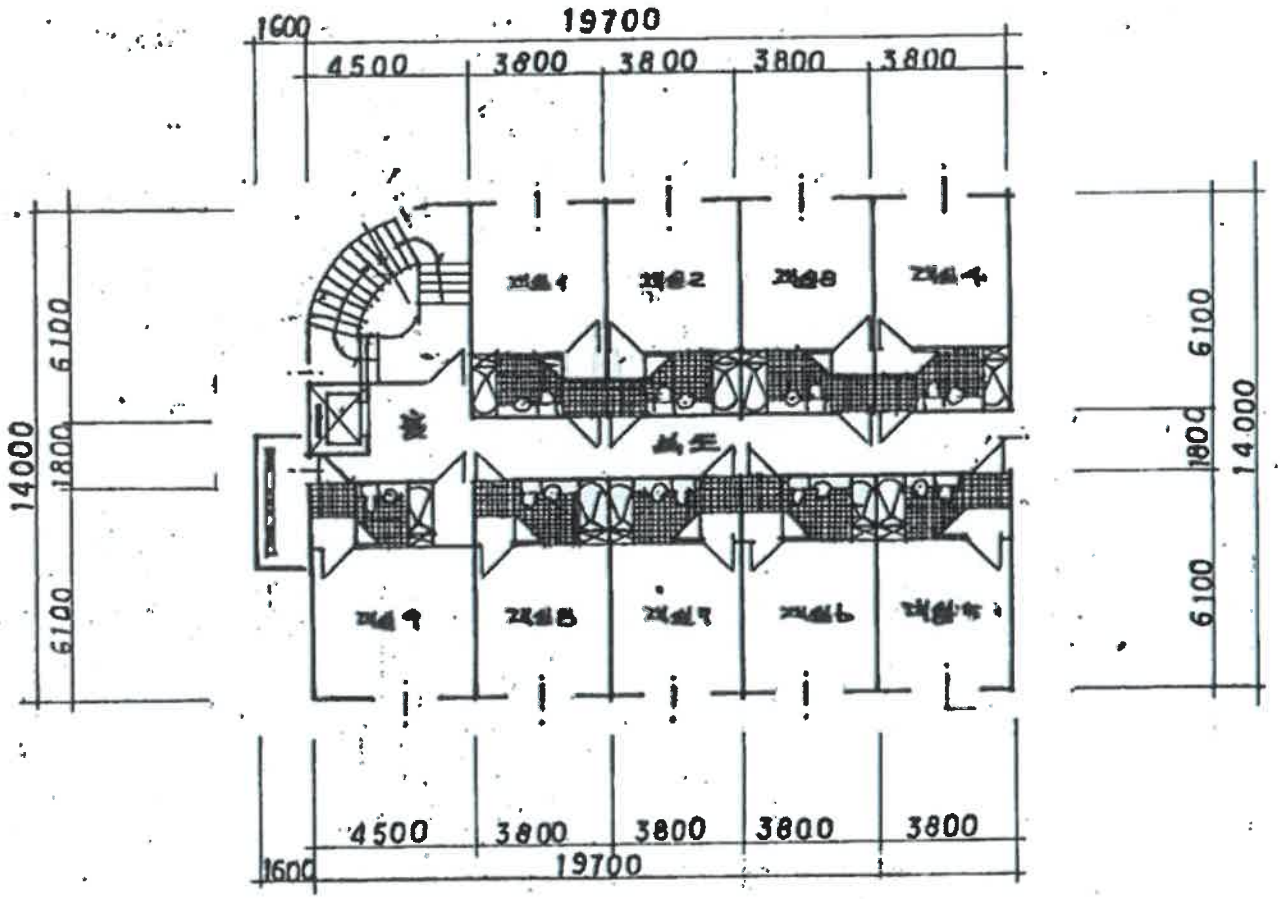
(가) 1층 : 61.25㎡

〈부합물 및 종물〉

㉠ : 판넬조 판넬지붕 단층, 주방 및 보일러실(약 22.6㎡)
㉡ : 판넬조 슬래브지붕 단층, 스낵바(약 29.5㎡)
㉢ : 본건물 및 담장을 이용한 렉산지붕 단층, 출입구실(약 6.5㎡)
㉣ : 판넬조 판넬지붕 단층, 직원휴게실(약 9.5㎡)
㉤ : 목조 강판지붕 단층, 가추(약 4.5㎡)

건물개황도

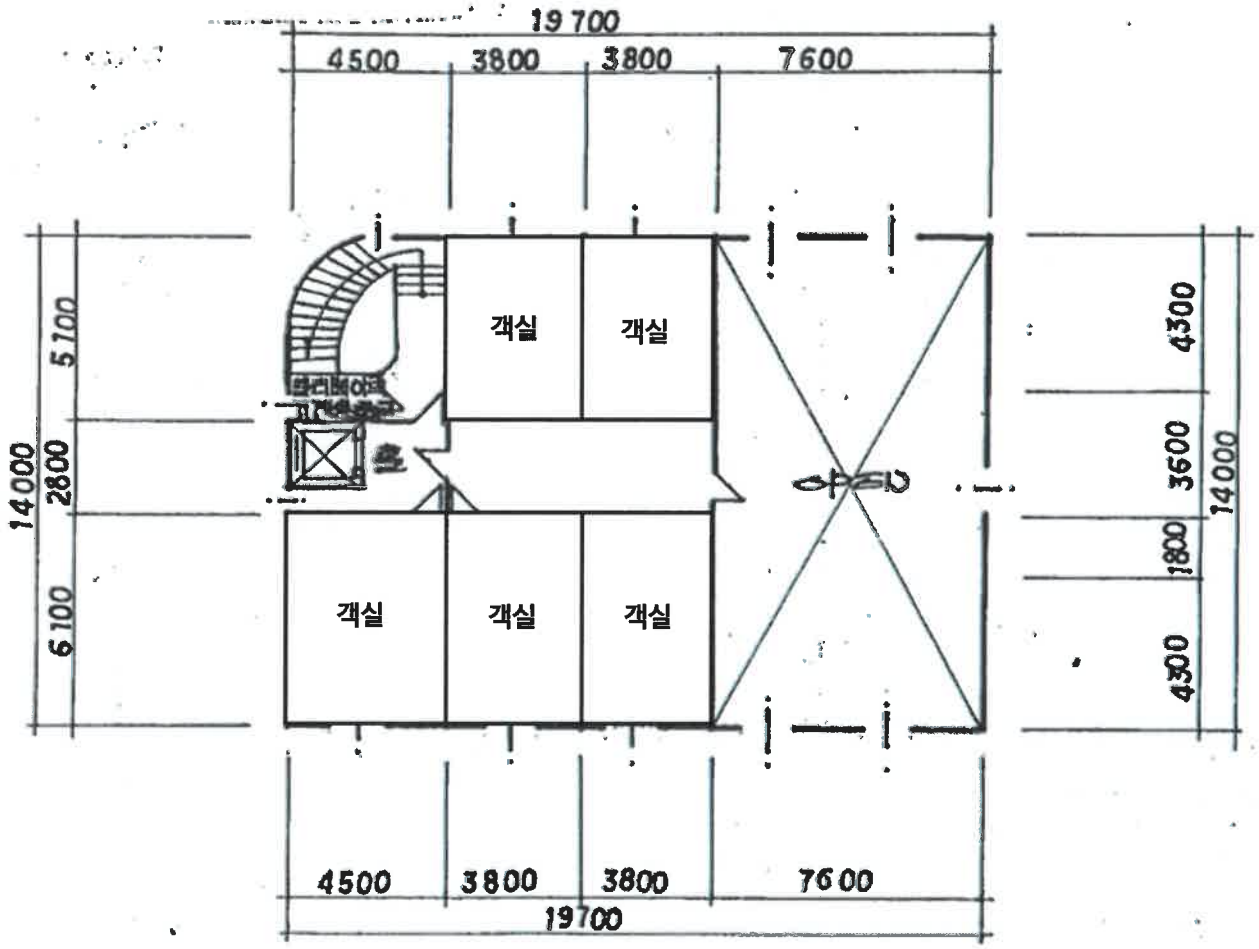
S : No Scale



(가) 2~4층 : 271.45㎡

건물개황도

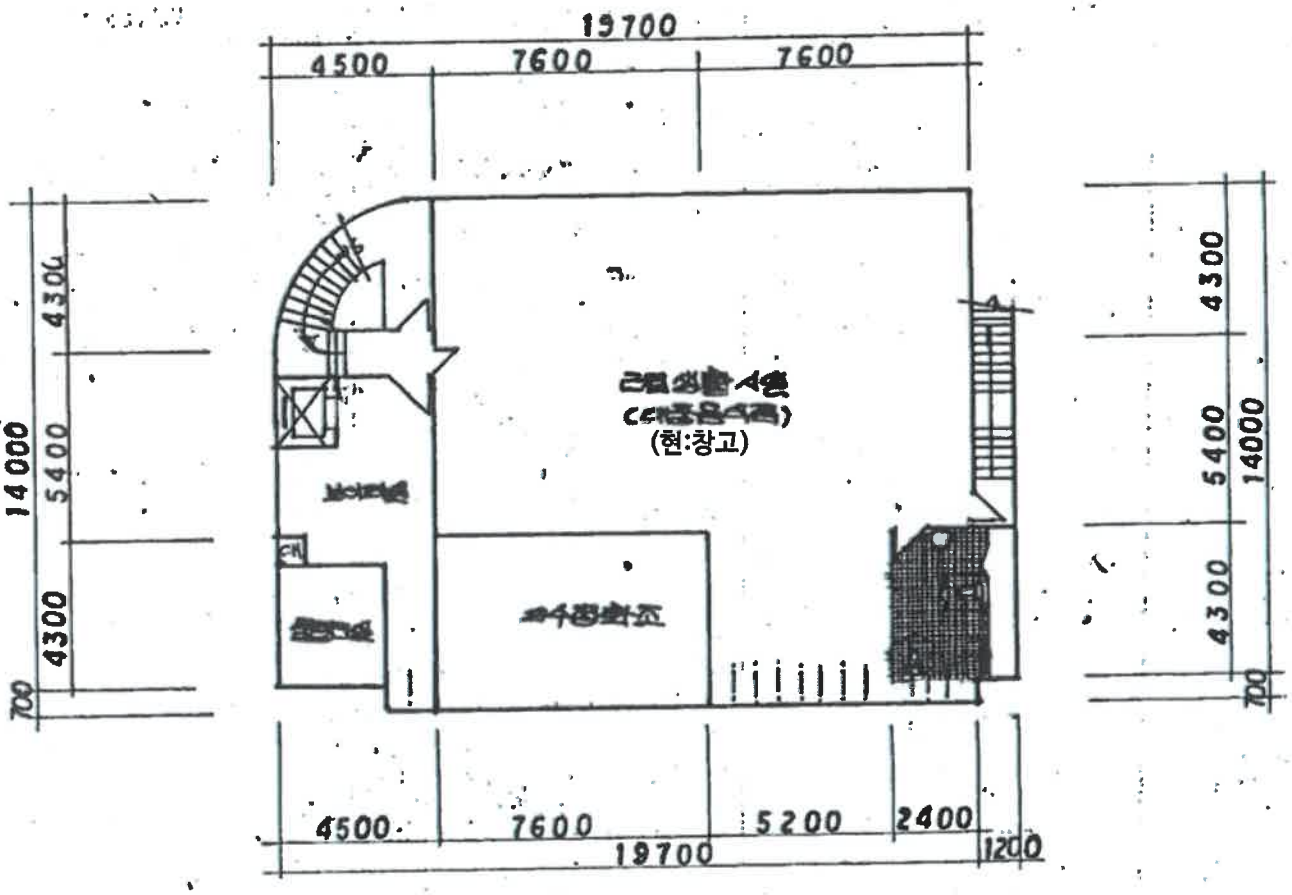
S : No Scale



(가) 5층 : 165.05㎡

건물개황도

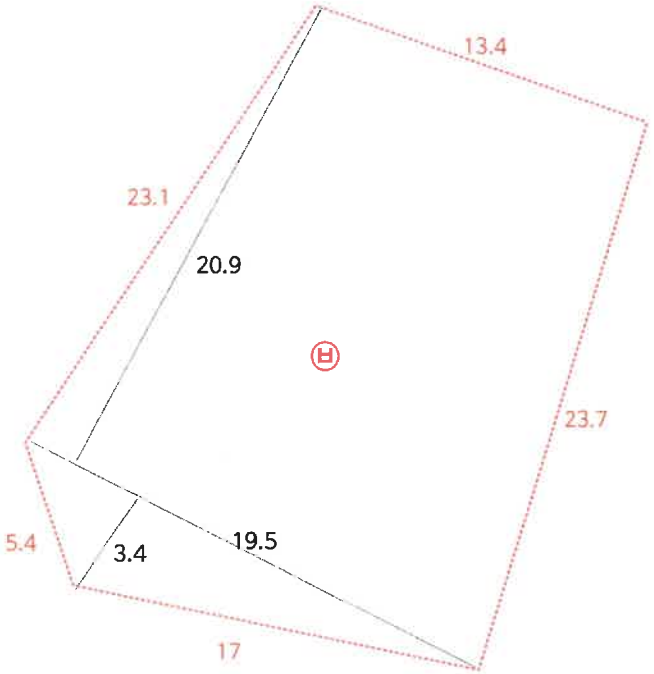
S : No Scale



(가) 지하1층 : 250.4㎡

건물개황도

S : No Scale



〈부합물 및 종물〉

㉥ : 철골조 강판지붕 단층, 주차장(약 376.9㎡)
(본건 토지 일련번호 2)(170-5번지) 지상 소재)

사 진 용 지



[본건 주위 전경]



[본건 주위 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건(1) 및 본건(가)]

사 진 용 지



[본건(2)]



[본건(가) 1층]

사 진 용 지



[본건(가) 2층]



[본건(가) 3층]

사 진 용 지



[본건(가) 4층]

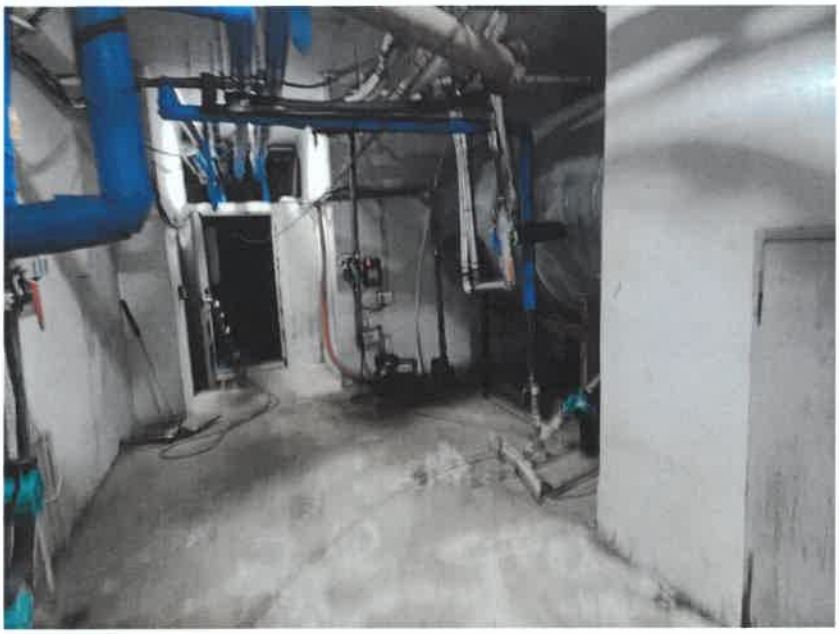


[본건(가) 5층]

사 진 용 지



[본건(가) 지하1층]



[본건(가) 지하1층]

사 진 용 지



[본건(가) 객실 내부]



[본건(가) 객실 내부]

사 진 용 지



[본건(가) 객실 내부]



[부합물 및 종물(ㄱ)]

사 진 용 지



[부합물 및 종물(ㄱ)]



[부합물 및 종물(ㄴ)]

사 진 용 지



[부합물 및 종물(ㄴ)]



[부합물 및 종물(ㄷ)]

사 진 용 지



[부합물 및 종물(ㄹ)]



[부합물 및 종물(ㅁ)]

사 진 용 지



[부합물 및 종물(ㅂ)]



[본건 가) 기타설비(승강기)]

사 진 용 지



[본건 토지 지상 조경수]