



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	동산260304-01-01
평가금액	1,215,210,000 원
평가기관 / 평가자	동산감정평가사사무소 / 이병인
서명해쉬 페이지수	총 32 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	동산감정평가사사무소 / 이병인	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-12 02:23:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전북특별자치도 군산시 평화동 43-1
외 소재 물건 (2025-04427-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 전북지역본부장

감정평가서번호: 동산260304-01-01

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

동산감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 병 인

감정평가액	일십이억일천오백이십일만원정(₩1,215,210,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 전북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 전북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유한회사평화드림요양원 (2025-04427-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.11	2026.03.04 ~ 2026.03.11	2026.03.11		
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	567	토지	567	1,280,000	725,760,000
	건물	1,374.39	건물	1,178.625	400,000	471,450,000
	제시외건물	(214.3)	제시외건물	214.3	-	18,000,000
합 계					₩1,215,210,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상평가 개요

1. 평가목적

본건은 전북특별자치도 군산시 평화동 소재 'KB국민은행 군산지점' 남동측에 근접하여 위치하는 부동산(토지: 대2필지(일단지), 건물1동:근린생활시설 및 주택)으로서, 한국자산관리공사 전북지역지역본부의 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산에 대한 공매 목적 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치(부동산이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액)”를 기준으로 하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 하였습니다.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 제3조제1항 단서, 감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동을, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하고, 대상물건과 가치형성요인이 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”에 의하여 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 03월11일을 기준시점으로 하였습니다.(조사기간: 2025.03.04. ~ 2026.03.11.)

5. 그 밖의 참고사항

가. 본건 대상물건은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 건축물대장, 토지이용계획확인서, 현장조사 상황 등에 의거하였습니다.

나. <기호1(가)> 건물은 등기상 1994.09.26. 사용승인되었으나 동건물은 기간의 경과에 따라 용도변경(요양원)을 위하여 4층 증축건물은 철거하고 일부 경량철골조 지붕용 골조만 남은 상황이며 1~3층은 용도와 무관하게 골조외 벽체 및 시설을 전부 철거하고 현장의 관리상황은 비교적 양호한 상황이므로 현상에 따른 전체건물 중 골조의 장래 역할가치 정도를 평가하였으며, 옥상부분에 소재하는 부속건물 4동 및 지붕용도의 경량철골 구조물 등은 현상을 고려하여 장래 기여할 현존가치정도를 평가하였습니다.

다. <기호2,3> 2필토지는 <기호1> 건물이 양지상에 소재하는 공부상 1단지이며 서측은 폭 약10미터, 동측은 폭 약8미터인 포장도로와 접하는 상황으로서 <기호2,3> 제반 상황과 2필1단 형상의 복합적인 상황 등을 참작하여 평균적인 1단지의 가치를 기준으로 평가하였습니다.

II. 토지의 감정평가액 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	2025.01.01. 공시지가
2	군산시 평화동	43-1	대	312	일반상업	요양원 예정지	소로한면	사다리 평지	일단지 1,027,000
3	군산시 평화동	45-1	대	255	일반상업		소로한면	사다리 평지	

2. 비교표준지의 선정

본건은 인근지역에 소재하고 있는 공시지가 표준지 중 지목은 상이하나 같은 마을 내에 소재하고, 대상토지와 용도지역 동일하며 물적상황이 대체로 근접한 공시지가 표준지 A를 비교표준지로 선정하였습니다.

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통 방위	형상 지세	2026.01.01. 공시지가
A	군산시 평화동	40-4	대	53	일반상업	상업용	소로한면	사다리 평지	1,028,000

3. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

구 분	기 간	지가변동률	비 고
전북특별자치도 군산시 상업지역	2026.01.01 ~ 2026.01.31	0.014%	2026년 01월 분
	누 계 (2026.01.01 ~ 2026.03.11)	0.032% (1.00032)	$(1+0.00014) \times (1+0.00014 \times 39/31)$ ≒ 1.00032

※ 2026년 02월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2026년 01월 지가변동률을 연장 적용.

4. 지역요인의 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

5. 개별요인의 비교

조 건	항목	세항목(상업지대): 2,3(일단지)/A
가로조건	가로 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및	상업지역 중심의 접근성

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	공공시설 접근성	공공시설 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
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적, 도로접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저	방위, 고저(경사자 등)
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태, 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적 및 고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
2.3 일단지	A	1.05	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.948
가로(양면도로)조건 우세, 환경(후면부영향). 획지(규모, 형상)조건 열세함.								

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[(2003다38207판결) (2004. 05. 14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부 토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에 의거하면 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가선례, 지가수준 및 지가동향 등과의 균형을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요합니다.

$$\text{그밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

나. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 인근 비교자료(평가전례)의 선정

동일수급권 내 적정 평가사례가 희소하여 시기적 격차가 있으나 비교표준지와 용도지역이 동일하며, 물적상황이 비교적 근접하여 가격요인 비교에 적합한 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적	비고(토지상황)
#1	군산시 평화동	***	대	일반상업	2025.05.16	1,120,000	담보	상업용. 소로한면. 세장형. 평지.
#2	군산시 영동	***	대	일반상업	2025.10.10	2,130,000	담보	상업용. 소로한면. 사다리. 평지.

2) 사례기준 표준지 단가

비교 표준지	비교사례	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인 (표준지/사례)	사례기준 표준지 가액 (①, 원/㎡)
A	#1	1,120,000	0.99973	1.000	1.210	1,354,834

① 시점수정치 A : (2025.05.16 ~ 2026.03.11.) 전북 군산시 지가변동을 적용함.

② 지역요인비교치 : #1과 A는 인근지역에 소재하여 대등함.(1.000)

③ 개별요인비교치(개별요인 비교항목은 P3참조 : 표준지/사례)

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
A	#1	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.210
접근(중심부).환경(주위환경)조건 우세함.								

3) 표준지의 시점수정 가액

공시지가 표준지	2026.01.01 기준 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	표준지 공시지가 시점수정 가액 (②, 원/㎡)
A	1,028,000	1.00032	1.000	1.000	1,028,329

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	사례기호	사례기준 표준지 가액 (①, 원/㎡)	표준지 시점수정 가액 (②, 원/㎡)	격차율 (=①/②)	그 밖의 요인 보정
A	#1	1,354,834	1,028,329	1.318	1.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	번호	단가						
2,3 일단지	A	1,028,000	1.00032	1.000	0.948	1.31	1,277,061	1,280,000

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교거래사례의 선정

동일수급권내 근간의 거래사례가 희소하여 시기적 격차가 있으나 비교적 동측 근거리에 위치하며 종 용도지역 동일하고 형상 · 이용상황 · 주위환경 등 비교적 물적 유사성이 있어서 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적인 것으로 보정 가능한 #3을 비교사례로 선정하였습니다.

[출처: KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고(토지상황)
#3	군산시 평화동	***-*	대	일반상업	2023.09.27	915,482	상업용(토지만거래).세각(가). 정방형.평지.

2. 사정보정

상기의 거래사례는 별도의 사정보정요인은 없습니다.(사정보정치 = 1.00)

3. 시점 수정

자료	구분	기 간	지가변동률	비 고
#3	군산시 상업지역	2023.09.27 ~ 2026.03.11	1.01853	기간중변동률

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(개별요인 비교항목은 P3참조 : 대상토지/사례)

기호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
2,3 일단지	#3	1.10	1.15	1.15	0.95	1.00	1.00	1.382
가로(폭,구조). 접근(중심부). 환경(주위상황)조건 우세, 획지(규모.형상)조건 열세함.								

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	번호	단가					
2.3 일단지	A	915,482	1.01853	1.000	1.382	1,288,640	1,290,000

II-3. 토지 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액(단가)

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
2,3(일단지)	1,280,000	1,290,000	1,280,000

2. 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 부동산중개업소 등]

기호	구분	지가수준	비고
2,3	본건 인근 상업지대 상업용지	@900,000원/㎡ @1,500,000원/㎡	위치.형상.주변상황.이용상황 등에 따라 격차

3. 토지가격 결정의견

본건 산출평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반법령 등에 의거 적정하게 평가하였으며, 위 각 산출방법에 의한 시산가액이 인근 유사물건의 가격수준 및 감정평가 전례와의 균형도 이루는 상황으로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 본건의 감정가격으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물의 감정평가액 산출근거

1. 대상 건물

기호		구조(현황)	층수	면적(㎡)		용도		사용승인일
				공부	사정	공부	현황	
1	가	철근콘크리트조 조적조 평슬래브 지붕 4층	1층	365.525	1,178.625	소매점	공실	1994.09.26 사용승인 2023년3월 용도변경 (요양원) 개축신청 <골조공사>
			2층	400.025		사무실	공실	
			3층	211.425		사무실	공실	
			3층	116.31		주택	공실	
			3층	85.34		종교집회장	공실	
			4층	146.175	-	체육도장	소재불명	1995.03.30 증축
			4층	49.59		창고	소재불명	1995.12.29 증축
참고사항		<1(가)> 건물은 약26년이상 경과한 상황이나 동 건물을 요양원으로 개조를 위하여 내외 전체를 해체하였으며, 4층 부속건물 외 건물은 해체하여 소재불명이고, 외부 및 내부 견고한 골조(철근콘크리트조)만을 남겨두고 골조공사는 종결된(청소등은 완료) 상황이므로 1994년 사용승인 당시의 골조상황을 기준으로 개조를 위한 각종 벽체의 해체공사비가 소요되고 부분별 보강공사가 진행된 상황임을 감안하여 종합 적인 현상을 기준으로 골조로서의 현존가치를 평가하였으며, 3층 옥상에 소재하는 옥탑 및 창고 등 4동의 부속건물은 잔존하고, 4층 체육도장과 창고는 해체되었으 나 지붕용도의 경량철골구조는 재활용을 위해 남겨둔 것으로 추정되는 제시외 시 설이므로 옥상소재 부속건물들과 경량철골 구조물은 각 현상을 기준으로 제시외 건물 및 시설로 기능상 현존가치를 평가하였음.						

2. 재조달원가

가. 건물신축단가표(건축물 표준단가 참고자료)

[출처: 한국감정감정평가사협회 2024.01.기준 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
17-01-05-09	복지관 (지상3층)	철근콘크리트조/평지붕	3	1,781,000	55 (50~60)
			4	1,512,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가 검토

일련번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
1(가)	전체	골조를 제외한 전체가 해체된 상황임.	-	-

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 ‘건물신축단가표’를 참조하되, 본 건물의 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 골조조성 공정률에 해당하는 부대경비율과 재료의 경과연수, 보강상황 등 전반적인 상황을 감안하여 현존 가치수준을 결정하였습니다.

기호	구분	구조(현황)	용도(현황)	재조달원가 (원/㎡)	비고
1(가)	1~3층	철근콘크리트/슬래브	골조 잔존상황	500,000*0.80	현상기준

3. 감가수정 및 적용단가 산정

기호	구분	사용승인 일자	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	감가 수정	적용단가 (원/㎡)	비 고
1(가)	1~3층	1994.09.26	400,000	-	-	-	-	400,000	골조의 현상기준

4. 건물의 감정평가액 결정의견

건물은 유사건물의 신축가격(재조달원가)에 대하여 현상에 경과연수, 관리현상 등에 따른 감가수정을하여 평가하도록 되어 있으나 본 건물은 기존건물의 용도를 바꾸기 위하여 철근콘크리트골조를 제외한 전체건물의 벽체, 인테리어, 창호, 시설 등을 철거하고 1~3층까지의 골조<외벽, 기둥, 필수내벽>만 남긴채로 공사를 하였으며, 엘리베이터의 설비를 위한 1~3층까지의 슬래브제거 작업 등 개선된 상황과 관리현상을 참작하여 향후 용도변경(요양원) 건물에 따른 공정률(골조공사: 설계, 공사비, 현장상황, 경과연수 등)을 복합적으로 고려하여 현존가치에 해당하는 공사비를 결정하고, 현존 골조의 시간경과에 따른 부담률 20%를 감안하여 적정하게 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 대상 부동산 감정평가액

구 분	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비고
		공부	사정			
토지	2	255	567	1,280,000	725,760,000	일단지
	3	312				
건물	1(가)	1,374.39	1,178.625	400,000	471,450,000	4층건물 철거
제시외건물	㉠~㉡	(214.3)	214.3	-	18,000,000	각 일괄평가
합 계					1,215,210,000	-

2. 감정평가액 결정의견

본건 위에서 산정된 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반법령 등에 의거 적정하게 평가하였으며, 특히 건물은 개축을 위해 공사중 중단된 상황으로서 현존하는 시설을 중심으로 공사비에서 차지하는 공정을 및 현상을 종합하여 현존 가치수준을 평가하였으며, 위 각 산출방법에 의한 시산가액이 인근 유사물건의 가격수준 및 유사물건 감정평가 전례와의 균형도 이루는 상황으로 판단되므로 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	전북특별자치도 군산시 평화동	43-1	대	일반상업지역	312	567	1,280,000	725,760,000	일단지
3	전북특별자치도 군산시 평화동	45-1	대	일반상업지역	255				
1(가)	전북특별자치도 군산시 평화동 <도로명주소> 전북특별자치도 군산시 평화길 62	43-1 45-1	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 조적조 평슬래브지붕 4층		1,178.625	400,000	471,450,000	골조잔존상황 500,000 × 0.80 현상기준
	1층(소매점)	365.525							
	2층(사무실)	400.025							
	3층(사무실)	211.425							
	(종교집회장)	85.34							
	(주택)	116.31							
	4층(체육도장)	146.175		-	-				
	(창고)	49.59	-	-	-	-	-	소재불명 소재불명	
소 계								₩1,197,210,000	
㉠	<제시외건물 동소	및 43-1 45-1	시설> 옥탑	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상 단층	(19.2)	19.2	일괄	4,500,000	현존가치
㉡	동소	43-1 45-1	W.C	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상 단층	(9.3)	9.3	일괄	1,500,000	기능마비 현존가치
㉢	동소	43-1 45-1	옥탑	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상 단층	(18)	18	일괄	4,000,000	현존가치
㉣	동소	43-1 45-1	창고	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상 단층	(9)	9	일괄	2,000,000	현존가치
㉤	동소	43-1	지붕틀	경량철골조	(158.8)	158.8	일괄	6,000,000	현존가치

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태,지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 전북특별자치도 군산시 죽성동 소재 "중앙동주민센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 구도심 중심권 상업지대임.

2. 교통상황

서측 인근으로 버스승강장 소재 중심도로(중앙로)가 진행하고 본건까지 차량접근조건은 무난함.

3. 형태,지세

기호2,3)은 각 부정형이며 2필일단의 토지로서 지반 평탄함.

4. 이용상황

상업용 건부지이나 현황 용도변경을 위한 개축상황으로서 골조만이 존재함.

5. 접면도로상황

서측으로 폭 약10미터 및 동측으로 폭 약6미터 포장도로와 접함.

6. 토지이용계획사항 등

기호2) 도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2024-12-20), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역 (2024-12-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호3) 도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2024-12-20), 소로2류(폭 8m~10m)(2012-04-02)(접합),

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

가축사육제한구역(2024-12-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

7. 제시목록외의 물건

없음.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 기타

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 본건은 기호2,3) 2필토지 일단지로서 지상에 4층 상업용 건물이 소재하였으나 2023년 3월 용도변경을 신청하고 건물 개축을 위하여 지상에는 1~3층 및 옥탑 등 골조만이 소재하는 상황임.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 기타설비

7. 기타
2. 이용상황

5. 부합물 및 종물관계
3. 냉난방설비

6. 공부와의 차이

1. 건물의 구조

철근콘크리트조, 조적조 평슬래브지붕 4층으로서,

내.외벽 : 철근콘크리트 벽체,

바닥 : 시멘트몰탈 마감,

창호 : 3층 서측 전면부만 새시창이 소재하고 1,2층 전체 및 3층은 창호가 소재하지 아니함.

4층 : 4층 건물은 철거되고 3층 옥상에는 옥탑 2동, 부속화장실(기능마비) 1동, 창고 1동이 소재함.

2. 이용상황

"요양원"으로 개축하기 위하여 골조만이 정비(약30~35%수준)되어 있는 상황의 미완성 공실임.

3. 냉난방설비

별도 설비 없음.

4. 기타설비

별도 설비 없음.

5. 부합물 및 종물관계

제시외건물 및 시설 ㉠~㉡(옥상소재)이 소재함.(지적 및 건물개황도 참조)

건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------|---------------|------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상황 | 3. 냉난방설비 |
| 4. 기타설비 | 5. 부합물 및 중물관계 | 6. 공부와의 차이 |
| 7. 기타 | | |

6. 공부와의 차이

공부상 각종 용도의 상업용건물로 등재되어 있으나 현황은 개축을 위하여 1~3층 골조만이 존재하는 상황이며 4층 증축 건물들은 철거된 상황임.

4층은 공부상 면적 195.765이나 현황은 철거되어 소재불명임.

7. 기타

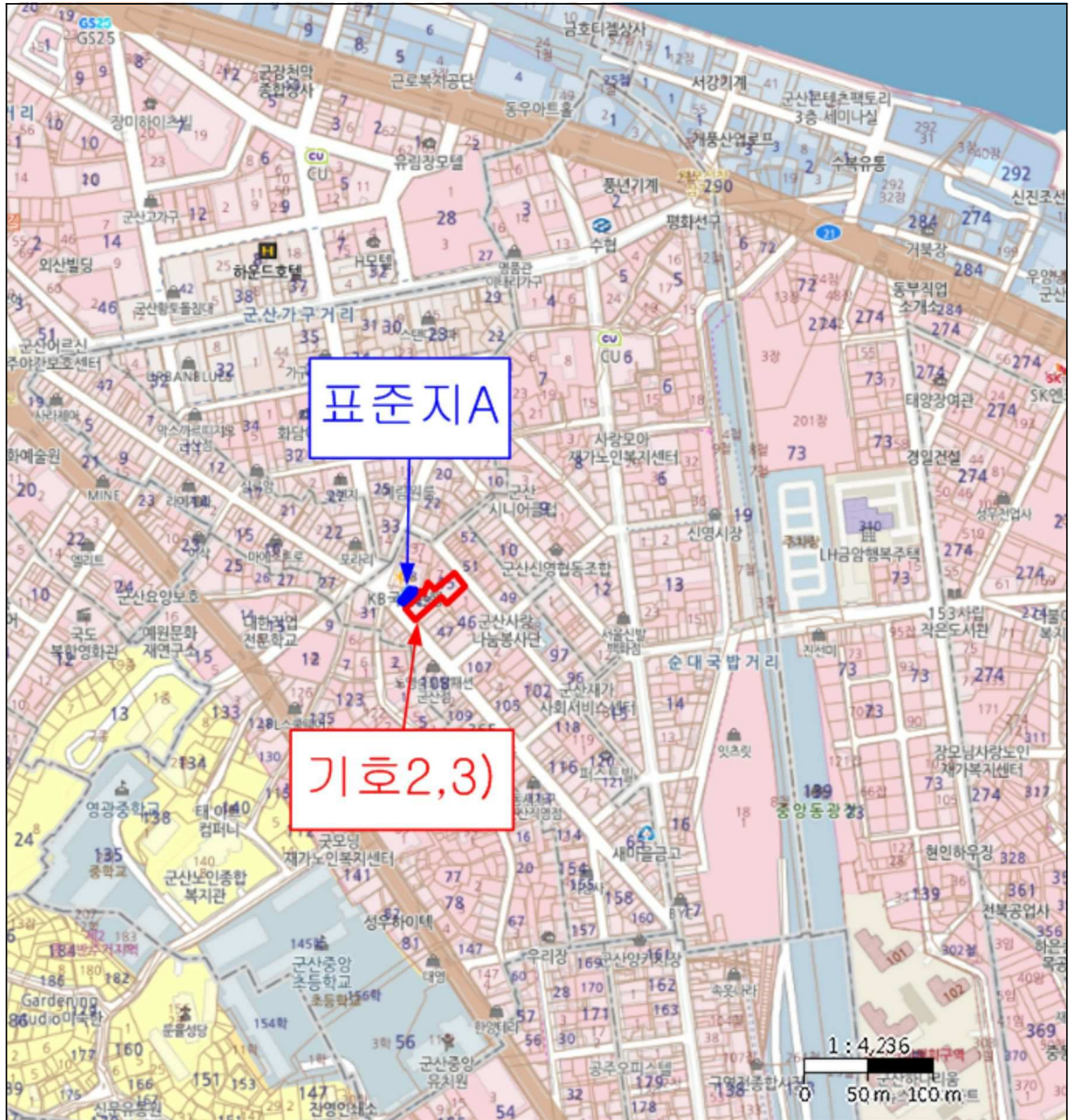
- 임대관계 : 미상임.

- 기 타 : 본 건물은 2023년 3월 "요양원(4층건물)"로 용도변경을 신청하고 현황 공사진행중이나 골조만이 정비되어 있는 상황임.

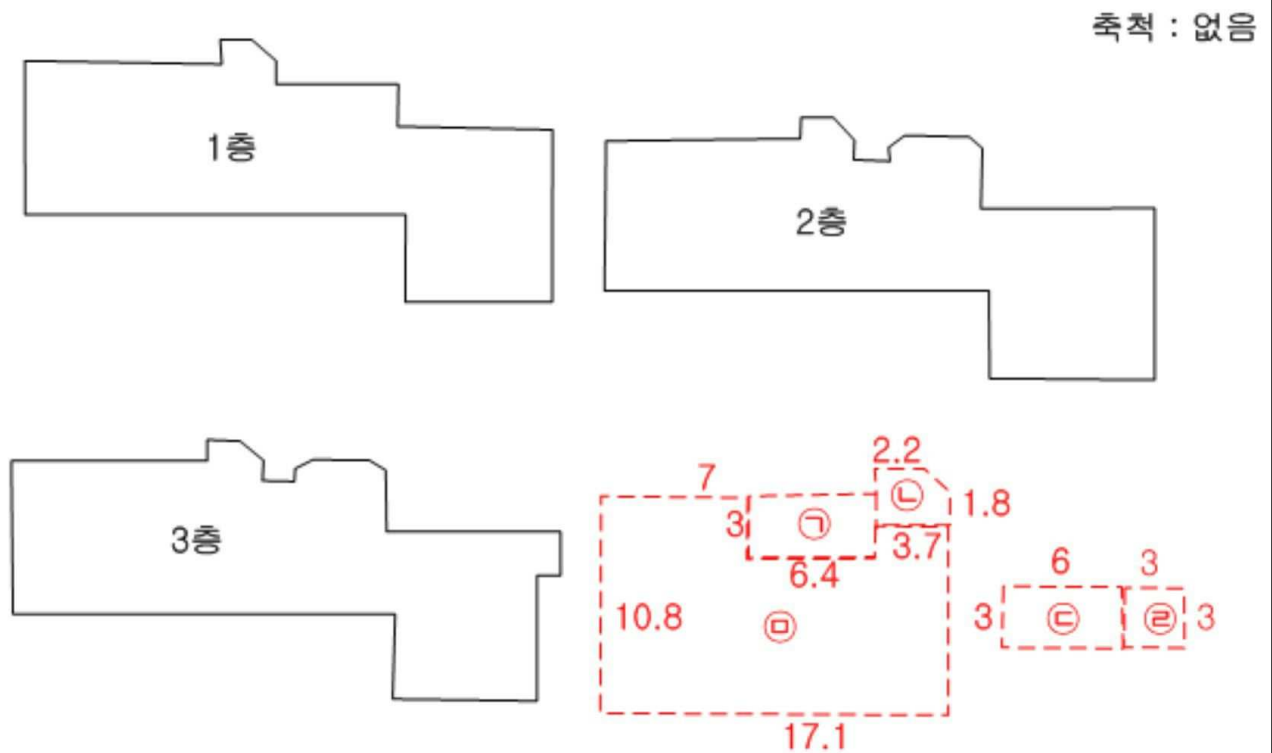
위 치 도



소재지 전북특별자치도 군산시 평화동 43-1외



건 물 개 황 도



<면적산출근거>

1(가) 철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층

1층(공실) : 365.525㎡

2층(공실) : 400.025㎡

3층(공실) : 413.075㎡

4층(철거) : 195.765㎡

<제시외건물 및 시설 : 3층 옥상소재>

㉠ 철근콘크리트조 평슬래브지붕 옥상 단층(옥탑) : 약19.2㎡

㉡ 철근콘크리트조 평슬래브지붕 옥상 단층(W.C) : 약9.3㎡

㉢ 철근콘크리트조 평슬래브지붕 옥상 단층(옥탑) : 약18㎡

㉣ 철근콘크리트조 평슬래브지붕 옥상 단층(창고) : 약9㎡

㉤ 경량철골조 구조물 옥상 단층(지붕틀) : 약158.8㎡

사 진 용 지

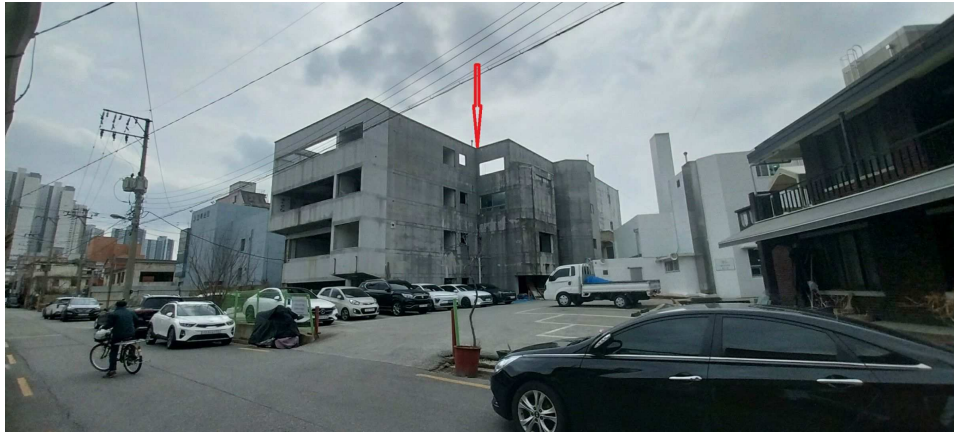


본건전경(북서측에서 촬영)

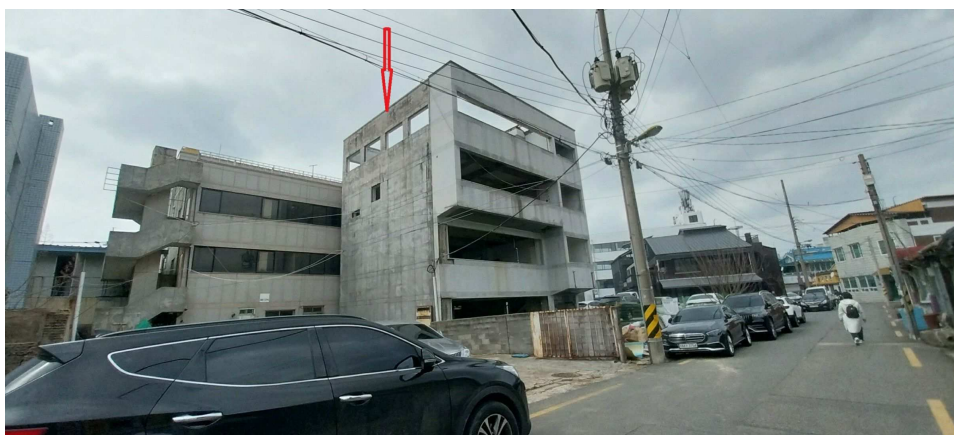


본건전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건전경(북동측에서 촬영)



본건전경(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



북서측 계단실 출입구

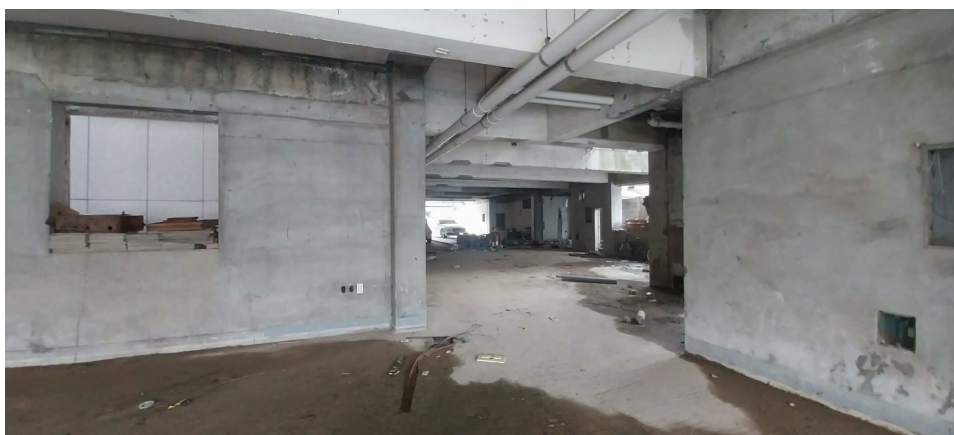


북서측 계단실 내부

사 진 용 지



동측 계단실 출입구

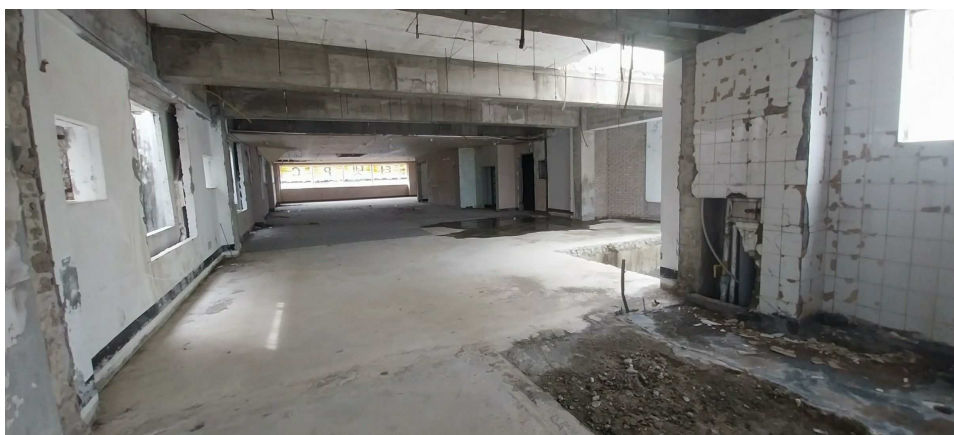


1층 내부

사 진 용 지



2층 내부



3층 내부

사 진 용 지



제시외건물 ㉑,㉒,㉓,㉔



제시외건물 ㉑,㉒,㉓

사 진 용 지



제시외건물 ㉑,㉒,㉓



제시외건물 ㉔,㉕

사 진 용 지



E.V 설치 통로

회보서

우)54066 전라북도 군산시 능동2길 20(개정면)
E-Mail : ds41712088@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-4654-4171
FAX. 063-463-4171

문서번호 : 동산260304-01-01

시행일자 : 2026-03-11

수 신 : 한국자산관리공사 전북지역본부

참 조 : 한국자산관리공사

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
점	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 동산감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.03.04자 귀 제 『2025-04427-A01』 호로 의뢰하신 『전북특별자치도 군산시 평화동
43-1 외 소재 물건 (2025-04427-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

동산감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-4654-4171, FAX: 063-463-4171)

문서번호 : 동산260304-01-01

수 신 : 한국자산관리공사 전북지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.04 자 귀 제 『 2025-04427-A01 』 호로

의뢰하신 『 전북특별자치도 군산시 평화동 43-1외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,317,168	1,145,000+215,210,000 x 8/10,000≒1,317,168
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	60,000	
	공부발급비	4,500	
	기타 실비	37,000	
비	소 계	141,500	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		1,458,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		145,800	
합 계		1,603,800	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		1,603,800	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

우체국 400085-02-584382 이병인
사업자등록번호 151-23-00383 (521104-1481213)

동산감정평가사사무소