

# 감정평가서

	1-2
	( -369)
가	-102-2011

가			(	
	가		)	
	,	,		
				.



한국감정원  
KOREA APPRAISAL BOARD

전주지점

평가서 문의 : 조사담당 최명규

고객불만 접수 : 고객지원팀장

TEL. (063)251-2201 FAX. (063)251-2206

internet : [www.kab.co.kr](http://www.kab.co.kr)

## 가

		1-2
가 가		₩5,573,761,000.-
		( )
		--
		--
		--
	가	--
	가	--
	가	--
		--
		--
		--
	가	
	2011.02.22 .	

# 상업 · 업무용부동산 감정평가표

46

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감 정 평 가 사



감 정 평 가 액	<b>금</b> <b>(₩5,573,761,000-)</b>				
평 가 의뢰인		평 가 목 적			
채 무 자	--	제 출 처			
소 유 자 (대상업체명)	( -369)	평 가 조 건	--		
목록표시근거		가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
		2011.02.23	2011.02.23	2011.03.02	

	공 부 (의뢰)		사 정		평 가 가 격	
	종 별	면적 또는 수량	종 별	면적 또는 수량	단 가	금 액
평 가 내 용		4,009.9m <sup>2</sup>		4,009.9m <sup>2</sup>	1,390,000	5,573,761,000
	합 계					₩5,573,761,000.-

심 사 확 인	<p>본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사</p> <input type="text"/>	
------------	--	--

## 1. 평가대상 물건개요

가. 본 평가는 전라북도 전주시 완산구 고사동 소재 '하나대투금융 전주지점' 남측 인근의 일반상업지역내에 위치한 상업용 나지에 대한 처분 목적의 감정평가입니다.

나. 평가대상목록, 형상 및 이용상황 등에 대하여는 토지평가명세표, 토지평가요항표, 위치도 등을 참고 하시기 바랍니다.

## 2. 평가액의 산출근거

## 가. 평가액결정의 주된 방법

## 1) 토지 평가방법 및 채택사유

『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제9조, 제21조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제17조에 의거하여 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

## 나. 평가액 산출과정

## 1) 비교 공시지가 표준지(2011.1.1기준)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
45111 -220	고사동 4-1	162.0	대	상업 용지	일반상업 지역	광대한면	사다리형 평지	1,360,000

※ 비교표준지는 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 있는 상기 표준지를 선정하였습니다.

# 가

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2) 지가변동률(0.99936)

국토해양부장관이 조사·발표한 전라북도 전주시 완산구 상업지역의 가격시점까지의 지가변동률 누계입니다.

(2010년 02월 지가변동률은 미발표로 인해 직전 월인 01월의 지가변동률을 연장 적용 일할 계산함)

기 간		전라북도 전주시 완산구 상업지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2011-01-01	2011-01-31	-0.037%	0.99963
2011-02-01	2011-02-23	-0.027%	$1 - 0.00037 \times 23/31 = 0.99973$ (2011년 01월 : -0.037%)
2011-01-01 ~ 2011-02-23		-0.064%	$0.99963 \times (1 - 0.00037 \times 23/31)$ $\approx 0.99936$

- 가격시점: 2011.02.23

### 3) 지역요인(1.00)

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

### 4) 개별요인(1.05)

본건 토지는 비교표준지와 제반 가격형성요인이 유사하나 가로조건과 접근조건 등에서 개별요인이 우세, 획지조건과 행정적조건 등에서 다소 열세합니다.

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.05	가로조건에서 다소 우세
		포장			
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.06	접근조건에서 다소 우세
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및	유치원, 학교,			

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

	편익시설과의 접근성	공원 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	1.00	--
	인근환경	인근토지의 이용상황 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.97	획지조건에서 다소 열세
		접면너비			
		깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등			
	방위고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면획지 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.98	행정적조건에서 다소 열세
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	--
		기타			
누계			1.00	1.05	다소 우세함

## 5) 기타요인(0.98)

부근은 동측을 통과하는 팔달로를 따라 상업·업무용 빌딩이 소재하는 시중심권 기준상가지대로서 전주시 외곽의 택지개발 등에 따른 유동인구 감소 및 각종 관공서 등의 이전으로 상권이 지속적으로 쇠퇴되어 가고 있는 지역으로서 주변 부동산의 가격수준은 지속적인 하락추세에 있습니다.

## ① 인근 유사용도 토지의 평가전례

번호	소재지	지목	면적	단가	가격시점	평가	비고
----	-----	----	----	----	------	----	----

# 가

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

			(㎡)	(원/㎡)		목적	
1	전주시 완산구 고사동 2-6	대	664.5	2,400,000	2009.10	담보	나라감정
2	전주시 완산구 고사동 212-1	대	297.5	2,300,000	2009.04	"	한국감정원
3	전주시 완산구 고사동 227-32	대	1,319	1,300,000	2009.08	담보	중앙감정
4	전주시 완산구 고사동 364-4	대	214.9	1,250,000	2011.01	"	삼창감정

### ② 인근 매매사례

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	계약시점	비고
1	전주시 완산구 고사동 36	대	297.5	1,814,000	2010.02	
2	전주시 완산구 고사동 42-3	대	158.7	2,268,000	2010.03	
3	전주시 완산구 고사동 217-1	대	295.9	2,142,000	2010.07	
4	전주시 완산구 경원동1가 84	대	655	1,145,000	2010.03	

### ③ 인근 지가수준

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 지가수준은 @1,300,000원/㎡ ~ @1,400,000원/㎡ 입니다.

### 6) 토지단가 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

(단위: 원/㎡)

기호	공시지가	지가변동률	지역요인	개별요인	기타요인	적용단가
----	------	-------	------	------	------	------

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1	1,360,000	0.99936	1.00	1.05	0.98	1,390,000
---	-----------	---------	------	------	------	-----------

## 다. 그 밖의 사항

1) 경매낙찰가율: 전라북도 전주시 완산구 소재 용도별 최근 6개월간 법원 경매낙찰가율은 다음과 같습니다.(참고:www.infocare.co.kr, 단위: %)

용도	낙찰가율 (2010년 8월 ~ 2011년 1월)	낙찰건수	비고
답	112.2	1	전라북도 전주시 완산구
대지	91.7	4	
임야	80.3	10	
전	59.4	5	
평균	85.9	5	

## 2) 본 토지의 개별공시지가

(단위: 원/㎡)

기호	2008년	2009년	2010년	비고
1	1,600,000	1,550,000	1,540,000	

## 3. 평가액 결정에 관한 의견

본건 토지의 평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 및 제반법령 등에 의거 적정하게 산정 하였습니다.



## 토지 · 건물평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1		1-2			4,009.9	4,009.9	1,390,000	5,573,761,000	
	합 계							₩5,573,761,000.-	

# 가

## LAND DESCRIPTION

### 1. 위치 및 부근의 상황 (Location & Neighborhood)

본건은 전라북도 전주시 완산구 고사동 소재 '하나대투금융 전주지점' 남측 인근에 위치하며 부근은 동측을 통과하는 팔달로를 따라 상업·업무용 빌딩이 소재하는 시중심권의 기존상가지대로서 전주시 외곽의 택지개발 등에 따른 유동인구 감소 및 각종 관공서 등의 이전으로 상권이 지속적으로 쇠퇴되어 가고 있는 지역임.

### 2. 교통상황 (Traffic)

제반차량의 접근이 가능하며 전주시 시내 중심권에 위치하고 있어 대중교통사정은 양호한편임.

### 3. 형태 및 이용상태 (Shape & Use)

전체 토지에 비해 접면너비가 다소 과소한 자루형 유사 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체적으로 등고 평탄하며 현재 전주시청에 공용주차장 용도로 위탁 사용중에 있음.

### 4. 도로상태 (Access)

동측으로 전주시내를 남북으로 관통하는 대로와 서측으로 소로인 후면도로와 접하며 도로상태는 보통시됨.

### 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 (Zoning & Regulations)

일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 현상변경허가 대상구역<문화재보호법>임.

### 6. 제시목록외의 물건 (Unsubmitted Building)

없 음.

### 7. 공부와의 차이 (Discrepancy Between Legal Description And Actual Use)

없 음.

### 8. 기타사항 (Other Findings)

## 가 LAND DESCRIPTION

### 가. 소 유 자

등기부등본상 '공무원연금공단'임.

### 나. 기 타

현재 전주시청에 위탁관리 상태임.

**평가전례#3**  
2009.8  
대@1,300,000원 / m<sup>2</sup>

**매매사례③**  
2010.7  
대@2,142,000원 / m<sup>2</sup>

**평가전례#4**  
2011.1  
대@1,250,000원 / m<sup>2</sup>

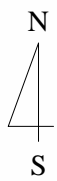
**평가전례#1**  
2009.10  
대@2,400,000원 / m<sup>2</sup>

**비교표준지**  
2011.1.1  
대@1,360,000원 / m<sup>2</sup>

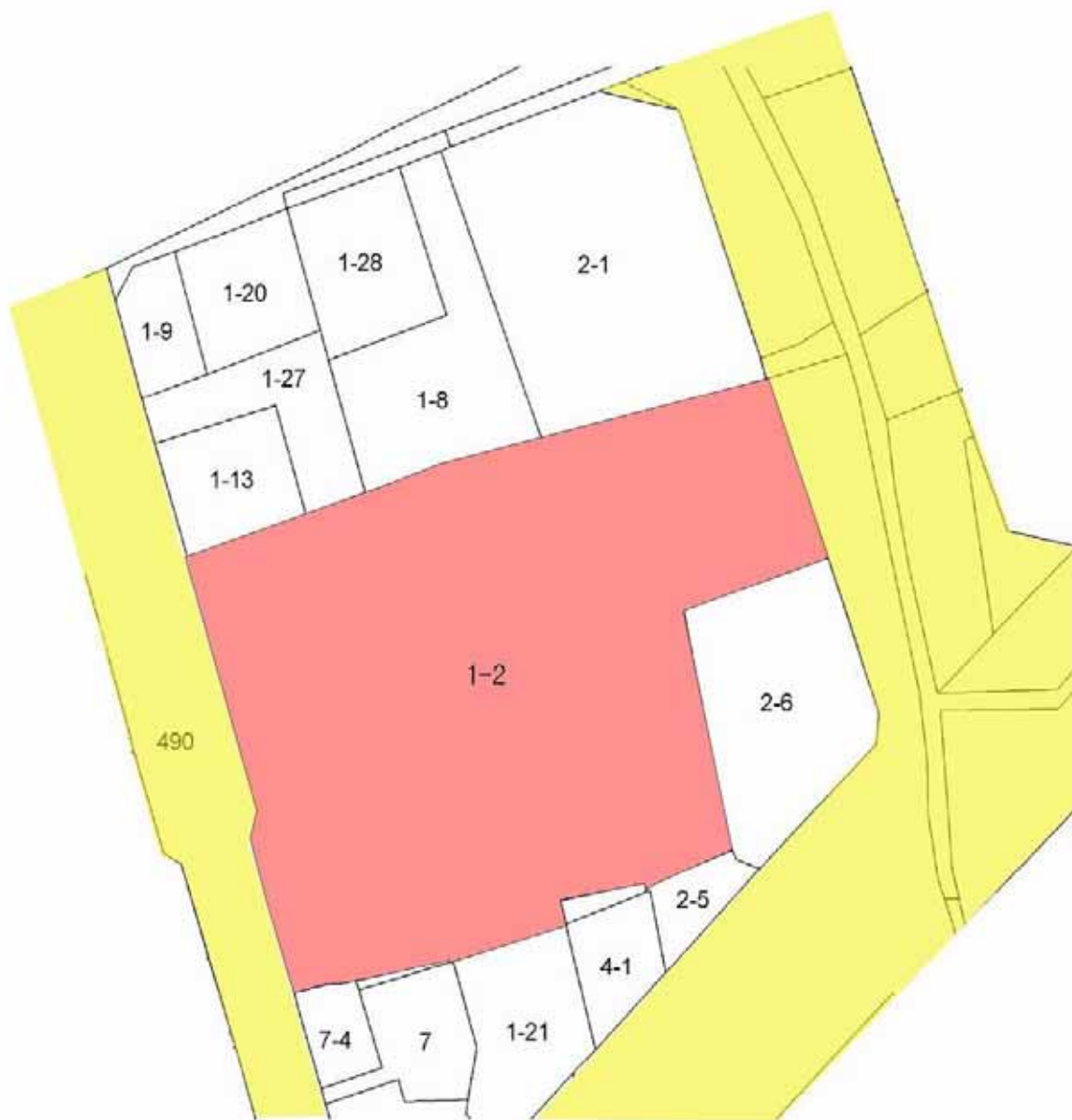
**매매사례②**  
2010.3  
대@2,268,000원 / m<sup>2</sup>







**매매사례①**  
2010.2  
대@1,814,000원 / m<sup>2</sup>

**매매사례④**  
2010.3  
대@1,145,000원 / m<sup>2</sup>



S = 1:1000



	:	가		가	1		가	( )
	:			가	2		가	( )
	:			가	3			



PHOTOGRAPH



## PHOTOGRAPH



## PHOTOGRAPH

