감 정 평 가 서

의 뢰 인	광주문화신용협동조합장
건 명	전북특별자치도 김제시 황산동 57-27 외 소재 토지 · 건물
번 호	제일 C2510-2404호

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

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

광주전남 광주광역시 동구 의재로 23-1(학동 용문빌딩 5층)
지사 TEL. (062)233-6601 FAX. (062)233-6604

■ 본 사 : (02) 3019-1200 Fax : (02) 3019-1234 ■ 경기지사 : (031) 709-2211 Fax : (031) 709-0097 ■ 강원지사 : (033) 745-6116 Fax : (033) 745-6118
■ 경기남부지사 : (031) 269-7172 Fax : (031) 269-7122 ■ 충북지사 : (043) 264-2600 Fax : (043) 264-8118 ■ 부산지사 : (051) 555-3232 Fax : (051) 555-3239
■ 경인지사 : (032) 464-4411 Fax : (032) 464-4412 ■ 충부지사 : (031) 829-9500 Fax : (031) 829-9600 ■ 광주전남지사 : (062) 233-6601 Fax : (062) 233-6604
■ 충남지사 : (041) 553-7171 Fax : (041) 553-7174 ■ 제주지사 : (064) 702-1991 Fax : (064) 726-1995
■ 경남지사 : (055) 222-2100 Fax : (055) 222-2205 ■ 대구경북지사 : (053) 763-8999 Fax : (053) 762-8991

C2510-2404

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 문태식 (인)

(주)제일감정평가법인 광주전남지사장 박 창 훈 (서명 또는 인)

감정평가액	이십육억일천삼백육십일만육천육백팔십원(₩2,613,616,680.-)			
평가의뢰인	광주문화신용협동조합장	감정평가 목적	일반거래(시가참고)	
		제 출 처	광주문화신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	광주문화신용협동조합	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2025. 10. 27	2025. 10. 24~ 2025. 10. 27	2025. 10. 28

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	94,732	토지	94,732	-	2,129,681,000
건물	855.65	건물	855.65	-	483,935,680
		이 하 여 백			
합 계					₩2,613,616,680.-

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)

(주)제일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전북특별자치도 김제시 황산동 소재 '덕조마을' 남동측 인근 및 동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 광주문화신용협동조합의 일반거래(시가참고) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	황산동 57-27	대	596	생산관리	단독주택	세로(가)	가장형 완경사	52,000	-
2	황산동 57-41	잡종지	3,224	보전관리	일단지 주거기타	세로(가)	부정형 완경사	18,500	-
3	황산동 57-56	잡종지	460	보전관리				35,000	-
4	황산동 57-42	임야	3,932	보전관리	토지임야	세로(가)	부정형 완경사	10,000	-
5	황산동 57-44	임야	9,398	보전관리	자연림	소로한면	부정형 완경사	10,500	-
6	황산동 57-45	대	330	보전관리	단독주택	세로(가)	세장형 완경사	47,300	-
7	황산동 57-48	대	328	보전관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	47,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
8	황산동 57-49	대	334	보전관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	47,300	-
9	황산동 57-51	도로	1,507	보전관리	도로등	세로(가)	부정형 완경사	3,190	-
10	황산동 57-52	임야	365	보전관리	주거나지	세로(가)	사다리 완경사	47,300	-
11	황산동 57-53	임야	335	보전관리	주거나지	세로(가)	정방형 완경사	47,300	-
12	황산동 57-54	임야	345	보전관리	주거나지	세로(가)	정방형 완경사	47,300	-
13	황산동 57-55	임야	349	보전관리	주거나지	세로(가)	사다리 완경사	47,300	-
14	황산동 57-57	대	325	보전관리	단독주택	세로(가)	세장형 완경사	47,300	-
15	황산동 산32-8	임야	268	보전관리	도로등	소로한면	세장형 완경사	10,700	-
16	황산동 산32-9	임야	2,763	보전관리	토지임야	소로한면	부정형 완경사	10,700	-
17	황산동 2-19	임야	69,873	보전관리	자연림	세로(불)	부정형 완경사	8,600	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상 건물 개요

일련번호	소재지	주구조	주용도	연면적(㎡)	층수	사용승인일	비고
가	황산동 57-27	시멘트블럭조	단독주택	98	1층	1966.01.01	-
나	황산동 57-27	철근콘크리트조	저온저장고	48.6	1층	1999.05.24	-
다	황산동 57-41 외	기타강구조	동물및식물 관련시설	172.2	1층	2015.07.06	-
라	황산동 57-41 외	기타강구조	동물및식물 관련시설	172.2	1층	2015.07.06	-
마	황산동 57-45	철근콘크리트	단독주택	89.59	2층	2014.09.04	-
바	황산동 57-48	철근콘크리트조	단독주택	96.77	2층	2017.07.07	-
사	황산동 57-49	철근콘크리트조	단독주택	96.52	2층	2017.07.07	-
아	황산동 57-57	철근콘크리트	단독주택	81.77	2층	2014.09.04	-

※ 출처 : 일반건축물대장 기준

3) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 공법상 제한사항

■ 일련번호(1): 생산관리지역, 성장관리계획구역(2025-02-28)(복합형), 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호(2): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호(3): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호(4): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 접도구역〈도로법〉, 준보전산지〈산지관리법〉

■ 일련번호(5): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 접도구역〈도로법〉, 준보전산지〈산지관리법〉

■ 일련번호(6): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호(7): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호(8): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호(9): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호(10): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

■ 일련번호(11): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

■ 일련번호(12): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

■ 일련번호(13): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

■ 일련번호(14): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

■ 일련번호(15): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

■ 일련번호(16): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

■ 일련번호(17): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 접도구역(2024-10-18)〈도로법〉, 준보전산지〈산지관리법〉

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지'감정평가요항표'참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 27일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 10월 24일 ~ 2025년 10월 27일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.

② 일련번호4,5,16,17) 지상에 소재한 입목(소나무 등 잡목) 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가 하였음.

③ 일련번호2,3)은 일단지로 일괄평가하였음.

④ 일련번호9,15)는 현황 도로로 이용중인바, 이를 감안하여 평가하였음.

⑤ 일련번호10~13)은 공부상 지목은 "임야"이나, 현황 "주거나지" 상태인바, 이를 감안하여 평가하였음.

⑥ 일련번호4,5,17)은 토지 일부가 접도구역에 저촉되어 있는바, 이를 감안하여 평가하였음.

⑦ 기호 가) 건물은 관리상태 및 장래사용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병행한 원가법으로 평가 하였음.

⑧ 일련번호1,2,3) 지상에 소재한 제시외건물(부합물종물 포함)은 구조,용도 등을 고려할 때 가치에 영향이 미미한바, 평가목적을 고려하여 평가제외 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.

② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

③ 건물은 「동 규칙」제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

① 일련번호2,3)은 건물관련공부상 관련지번으로 등록되어 있는바, 일괄평가하였음.

② 일련번호4,5,17)은 토지 일부가 접도구역에 저촉되어 있는바, 이를 감안하여 구분평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)

2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	황산동 68-17	대	388	생산관리	주거나지	세로(불)	부정형 평지	21,400	-
B	황산동 238-5	잡	1,631 (일단지)	보전관리	태양광	세로(가)	사다리 평지	16,800	-
C	황산동 2-12	임	4,195	보전관리	토지임야	맹지	부정형 완경사지	9,230	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	전북특별자치도 김제시 (2025.01.01~ 2025.10.27)	생산관리	0.121% (1.00121)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.095 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.029 (1 + 0.00095) * (1 + 0.00029 * 27/30) ≒ 1.00121
B	전북특별자치도 김제시 (2025.01.01~ 2025.10.27)	보전관리	-0.092% (0.99908)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : -0.062 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.033 (1 - 0.00062) * (1 - 0.00033 * 27/30) ≒ 0.99908
C	전북특별자치도 김제시 (2025.01.01~ 2025.10.27)	보전관리	-0.092% (0.99908)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : -0.062 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.033 (1 - 0.00062) * (1 - 0.00033 * 27/30) ≒ 0.99908

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(1)비교요인 [주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[임야지대]

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교치 산정

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	A	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2,3	B	1.00	1.00	-	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
4	C	-	1.30	1.60	-	-	1.00	1.00	2.080
5	C	-	1.40	1.20	-	-	1.00	1.00	1.680
6	B	1.00	1.00	-	1.00	1.20	1.05	1.00	1.260
7	B	1.00	1.00	-	1.00	1.20	1.05	1.00	1.260
8	B	1.00	1.00	-	1.00	1.20	1.05	1.00	1.260
9	B	1.00	1.00	-	1.00	1.00	0.35	1.00	0.350
10	B	1.00	1.00	-	1.00	1.20	0.85	1.00	1.020
11	B	1.00	1.00	-	1.00	1.20	0.85	1.00	1.020
12	B	1.00	1.00	-	1.00	1.20	0.85	1.00	1.020
13	B	1.00	1.00	-	1.00	1.20	0.85	1.00	1.020
14	B	1.00	1.00	-	1.00	1.20	1.05	1.00	1.260
15	B	1.00	1.00	-	1.00	0.35	0.60	1.00	0.210
16	C	-	1.40	1.80	-	-	1.00	1.00	2.520
17	C	-	1.10	0.80	-	-	1.00	1.00	0.880

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지A와 일련번호1)비교시 전반적인 개별요인 대등함.
비교표준지B와 일련번호2,3)비교시 획지조건(이용상황은 우등, 형상은 열등)에서 대상이 열등함.
비교표준지C와 일련번호4)비교시 접근조건(도로의 폭) 및 자연조건(택지조성도,이용상황)에서 대상이 우등함.
비교표준지C와 일련번호5)비교시 접근조건(도로의 폭) 및 자연조건(택지조성도,이용상황)에서 대상이 우등함.
비교표준지B와 일련번호6)비교시 획지조건(이용상황,택지조성도) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 우등함.
비교표준지B와 일련번호7)비교시 획지조건(이용상황,택지조성도) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 우등함.
비교표준지B와 일련번호8)비교시 획지조건(이용상황,택지조성도) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 우등함.
비교표준지B와 일련번호9)비교시 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.
비교표준지B와 일련번호10)비교시 획지조건(이용상황,택지조성도)에서 대상이 우등하나, 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.
비교표준지B와 일련번호11)비교시 획지조건(이용상황,택지조성도)에서 대상이 우등하나, 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.
비교표준지B와 일련번호12)비교시 획지조건(이용상황,택지조성도)에서 대상이 우등하나, 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.
비교표준지B와 일련번호13)비교시 획지조건(이용상황,택지조성도)에서 대상이 우등하나, 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.
비교표준지B와 일련번호14)비교시 획지조건(이용상황,택지조성도) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 우등함.
비교표준지B와 일련번호15)비교시 획지조건(이용상황) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.
비교표준지C와 일련번호16)비교시 접근조건(도로의 폭) 및 자연조건(경사도,경작가능성)에서 대상이 우등함.
비교표준지C와 일련번호17)비교시 접근조건(임로의 폭)에서 대상이 우등하나, 자연조건(면적,형상 등)에서 대상이 열등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	평가 면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	난봉동 416-2	임야	568	보전관리 단독주택	사다리완경사 세로(가)	담보	2023.06.20	92,000	-
(2)	황산면 쌍감리 222-3	대	2,022	생산관리 토지임야	부정형완경사 소로한면	담보	2025.07.22	78,000	12,800
(3)	도장동 산28-5	임야	1,686	보전관리 자연림	부정형완경사 맹지	담보	2022.03.17	18,000	10,800
(4)	도장동 산41-4	임야	2,006	보전관리 토지임야	부정형완경사 맹지	법원경매	2022.08.09	24,200	10,500
(5)	황산동 산27-10	임야	1,388	보전관리 자연림	부정형완경사 맹지	법원경매	2021.03.15	12,000	8,740

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	난봉동 416-11	임야	660 -	보전관리 주거나지	부정형완경사 세로(불)	2025.03.31 -	77,000,000	116,666 8,030
#2	난봉동 94	대	447 76.09	생산관리 단독주택	부정형평지 세로(가)	2024.10.21 2019.09.02	225,000,000	89,712 20,700
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 단독주택 ■ 토지 추정단가 : [{225,000,000원-(2,700,000원/㎡×45/50×76.09㎡)}/447㎡]≒89,712원/㎡							
#3	난봉동 321	대	218 -	계획관리 주거나지	사다리평지 세로(가)	2025.03.14 -	23,000,000	105,504 22,100
#4	황산동 295-3	대	436 -	계획관리 주거나지	부정형평지 세로(가)	2022.05.02 -	43,000,000	98,623 21,700
#5	황산면 쌍감리 778-5	임야	1,336 -	생산관리 토지임야	부정형완경사 맹지	2022.03.03 -	20,000,000	14,970 12,700
#6	도장동 산8-5	임야	843 -	보전관리 자연림	부정형완경사 맹지	2022.03.30 -	13,000,000	15,421 10,800
#7	도장동 산15-1 외	임야	651 -	보전관리 자연림	부정형완경사 맹지	2022.10.18 -	8,000,000	12,288 10,800
#8	황산동 산14-3 외	임야	15,311 -	보전관리 자연림	부정형완경사 세로(가)	2025.03.05 -	120,000,000	7,837 9,680

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
보전관리,생산관리	주거용 대지	세로변	90,000원/㎡ 전후 수준으로 조사됨.	-
보전관리	자연림	세로변	15,000~ 20,000원/㎡ 수준으로 조사됨.	-
계획관리	단독주택	세로변	100,000~120,000원/㎡ 수준으로 조사됨.	-

라. 경매 통계자료

전북 김제시 2024년 10월 ~ 2025년 09월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	3,872,219,200	2,076,020,158	53.6	39	17	43.6
대지	609,340,240	247,664,777	40.6	40	11	27.5
임야	2,002,049,880	1,212,201,310	60.5	52	18	34.6

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (1)~(3)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	평가 면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(2)	황산면 쌍감리 222-3	대	2,022	생산관리 토지임야	부정형 완경사 소로한면	담보	2025.07.22	78,000	A
(1)	난봉동 416-2	임야	568	보전관리 단독주택	사다리 완경사 세로(가)	담보	2023.06.20	92,000	B
(3)	도장동 산28-5	임야	1,686	보전관리 자연림	부정형 완경사 맹지	담보	2022.03.17	18,000	C

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(2)	78,000	1.00012	1.000	1.000	1.150	89,710

시점수정	전북특별자치도 김제시 (2025.07.22~2025.10.27) 생산관리지역 지가변동률 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지A는 평가사례(2)와 비교시 가로조건(도로의 폭)에서 열등하나, 접근조건(취락 및 도심과의 접근성), 환경조건(인근환경(택지성숙도))에서 대상이 우등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	0.95	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	(1)	92,000	1.00872	1.000	1.000	0.760	70,529

시점수정	전북특별자치도 김제시 (2023.06.20~2025.10.27) 보전관리지역 지가변동률 적용함.
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
개별요인	비교표준지B는 평가사례(1)과 비교시 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(지목)에서 표준지가 열등함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.00	1.00	1.00	0.80	0.95	1.00	0.760

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
C	(3)	18,000	1.02720	1.000	1.000	0.900	16,640

시점수정	전북특별자치도 김제시 (2022.03.17~2025.10.27) 보전관리지역 지가변동률 적용함.
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
개별요인	비교표준지C는 평가사례(3)과 비교시 자연조건(경사도)에서 표준지가 열등함.

접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	21,400	1.00121	21,426
B	16,800	0.99908	16,785
C	9,230	0.99908	9,222

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(2)	89,710	21,426	4.187
B	(1)	70,529	16,785	4.202
C	(3)	16,640	9,222	1.804

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	4.18
B		4.20
C		1.80

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지단가 결정

일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	21,400	1.00121	1.000	1.000	4.18	89,560	90,000
2, 3	16,800	0.99908	1.000	0.990	4.20	69,790	70,000
4	9,230	0.99908	1.000	2.080	1.80	34,525	35,000
	접도구역: 35,000 x (1-0.2) = 28,000						28,000
5	9,230	0.99908	1.000	1.680	1.80	27,885	28,000
	접도구역: 28,000 x (1-0.2) = 22,400						22,000
6	16,800	0.99908	1.000	1.260	4.20	88,823	89,000
7	16,800	0.99908	1.000	1.260	4.20	88,823	89,000
8	16,800	0.99908	1.000	1.260	4.20	88,823	89,000
9	16,800	0.99908	1.000	0.350	4.20	24,673	25,000
10	16,800	0.99908	1.000	1.020	4.20	71,904	72,000
11	16,800	0.99908	1.000	1.020	4.20	71,904	72,000
12	16,800	0.99908	1.000	1.020	4.20	71,904	72,000
13	16,800	0.99908	1.000	1.020	4.20	71,904	72,000
14	16,800	0.99908	1.000	1.260	4.20	88,823	89,000
15	16,800	0.99908	1.000	0.210	4.20	14,803	15,000
16	9,230	0.99908	1.000	2.520	1.80	41,828	42,000
17	9,230	0.99908	1.000	0.880	1.80	14,606	15,000
	접도구역: 15,000 x (1-0.2) = 12,000						12,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	황산동 57-27	596	596	90,000	53,640,000	-
2, 3	황산동 57-41외 1필지	3,684	3,684	70,000	257,880,000	-
4	황산동 57-42	3,932	3,696	35,000	129,360,000	-
			236	28,000	6,608,000	접도구역
5	황산동 57-44	9,398	9,086	28,000	254,408,000	-
			312	22,000	6,864,000	접도구역
6	황산동 57-45	330	330	89,000	29,370,000	-
7	황산동 57-48	328	328	89,000	29,192,000	-
8	황산동 57-49	334	334	89,000	29,726,000	-
9	황산동 57-51	1,507	1,507	25,000	37,675,000	-
10	황산동 57-52	365	365	72,000	26,280,000	-
11	황산동 57-53	335	335	72,000	24,120,000	-
12	황산동 57-54	345	345	72,000	24,840,000	-
13	황산동 57-55	349	349	72,000	25,128,000	-
14	황산동 57-57	325	325	89,000	28,925,000	-
15	황산동 산32-8	268	268	15,000	4,020,000	-
16	황산동 산32-9	2,763	2,763	42,000	116,046,000	-
17	황산동 2-19	69,873	69,041	15,000	1,035,615,000	-
			832	12,000	9,984,000	접도구역
합 계		94,732	94,732	-	2,129,681,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	토지 단가 (원/㎡)

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #2,#1,#6」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#2	난봉동 94	대	447 76.09	생산관리 단독주택	부정형평지 세로(가)	2024.10.21 2019.09.02	225,000,000	89,712 20,700
의 견	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 단독주택 ■ 토지 추정단가 : [{225,000,000원-(2,700,000원/㎡×45/50×76.09)}/447]≒89,712원/㎡							
#1	난봉동 416-11	임	660 -	보전관리 주거나지	부정형완경사 세로(불)	2025.03.31 -	77,000,000	116,666 8,030
#6	도장동 산8-5	임	843 -	보전관리 자연림	부정형완경사 맹지	2022.03.30 -	13,000,000	15,421 10,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#2	2024.10.21~2025.10.27	0.137	1.00137	전북특별자치도 김제시 '생산관리지역'
#1	2025.03.31~2025.10.27	-0.050	0.99950	전북특별자치도 김제시 '보전관리지역'
#6	2022.03.30~2025.10.27	2.656	1.02656	전북특별자치도 김제시 '보전관리지역'

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

(1)비교요인 [주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[임야지대]

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교치 산정

일련번호	비교사례	가로조건	접근조건	자연조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	2	1.00	1.00	-	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
2,3	1	1.00	1.00	-	0.80	0.85	0.95	1.00	0.646
4	6	-	1.40	1.60	-	-	1.00	1.00	2.240
5	6	-	1.50	1.20	-	-	1.00	1.00	1.800
6	1	1.00	1.00	-	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800
7	1	1.00	1.00	-	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800
8	1	1.00	1.00	-	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800
9	1	1.00	1.00	-	0.80	0.80	0.35	1.00	0.224
10	1	1.00	1.00	-	0.80	1.00	0.80	1.00	0.640
11	1	1.00	1.00	-	0.80	1.00	0.80	1.00	0.640
12	1	1.00	1.00	-	0.80	1.00	0.80	1.00	0.640
13	1	1.00	1.00	-	0.80	1.00	0.80	1.00	0.640
14	1	1.00	1.00	-	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800
15	1	1.00	1.00	-	0.80	0.35	0.60	1.00	0.168
16	6	-	1.50	1.80	-	-	1.00	1.00	2.700
17	6	-	1.20	0.80	-	-	1.00	1.00	0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호1)과 거래사례#2 비교시 획지조건(형상 등)에서 대상이 우등함.

일련번호2,3)과 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도) 및 획지조건(형상,이용상황), 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.

일련번호4)와 거래사례#6 비교시 접근조건(도로의 폭, 계통) 및 자연조건(이용상황, 택지조성도 등)에서 대상이 우등함.

일련번호5)와 거래사례#6 비교시 접근조건(도로의 폭, 계통) 및 자연조건(경사도 등)에서 대상이 우등함.

일련번호6)과 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도)에서 대상이 열등함.

일련번호7)과 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도)에서 대상이 열등함.

일련번호8)과 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도)에서 대상이 열등함.

일련번호9)와 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도), 획지조건(형상,이용상황),행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.

일련번호10)과 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.

일련번호11)과 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.

일련번호12)와 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.

일련번호13)과 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도) 및 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.

일련번호14)와 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도)에서 대상이 열등함.

일련번호15)와 거래사례#1 비교시 환경조건(택지성숙도), 획지조건(형상,이용상황), 행정적조건(지목)에서 대상이 열등함.

일련번호16)과 거래사례#6 비교시 접근조건(도로의 폭, 계통) 및 자연조건(경사도 등)에서 대상이 우등함.

일련번호17)과 거래사례#6 비교시 접근조건(임도의 폭)에서 대상이 우등하나, 자연조건(면적,형상 등)에서 대상이 열등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#2	1.000	1.000	1.050	1.050
2, 3	#1	1.000	1.000	0.646	0.646
4	#6	1.000	1.000	2.240	2.240
5	#6	1.000	1.000	1.800	1.800
6	#1	1.000	1.000	0.800	0.800
7	#1	1.000	1.000	0.800	0.800
8	#1	1.000	1.000	0.800	0.800
9	#1	1.000	1.000	0.224	0.224
10	#1	1.000	1.000	0.640	0.640
11	#1	1.000	1.000	0.640	0.640
12	#1	1.000	1.000	0.640	0.640
13	#1	1.000	1.000	0.640	0.640
14	#1	1.000	1.000	0.800	0.800
15	#1	1.000	1.000	0.168	0.168
16	#6	1.000	1.000	2.700	2.700
17	#6	1.000	1.000	0.960	0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지단가 결정

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#2	89,712	1.000	1.00137	1.050	94,326	94,000
2, 3	#1	116,666	1.000	0.99950	0.646	75,328	75,000
4	#6	15,421	1.000	1.02656	2.240	35,460	35,000
		접도구역: 35,000 x (1-0.2) = 28,000					28,000
5	#6	15,421	1.000	1.02656	1.800	28,495	28,000
		접도구역: 28,000 x (1-0.2) = 22,400					22,000
6	#1	116,666	1.000	0.99950	0.800	93,286	93,000
7	#1	116,666	1.000	0.99950	0.800	93,286	93,000
8	#1	116,666	1.000	0.99950	0.800	93,286	93,000
9	#1	116,666	1.000	0.99950	0.224	26,120	26,000
10	#1	116,666	1.000	0.99950	0.640	74,628	75,000
11	#1	116,666	1.000	0.99950	0.640	74,628	75,000
12	#1	116,666	1.000	0.99950	0.640	74,628	75,000
13	#1	116,666	1.000	0.99950	0.640	74,628	75,000
14	#1	116,666	1.000	0.99950	0.800	93,286	93,000
15	#1	116,666	1.000	0.99950	0.168	19,590	20,000
16	#6	15,421	1.000	1.02656	2.700	42,742	43,000
17	#6	15,421	1.000	1.02656	0.960	15,197	15,000
		접도구역: 15,000 x (1-0.2) = 12,000					12,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	황산동 57-27	596	596	94,000	56,024,000	-
2, 3	황산동 57-41외 1필지	3,684	3,684	75,000	276,300,000	-
4	황산동 57-42	3,932	3,696	35,000	129,360,000	-
			236	28,000	6,608,000	접도구역
5	황산동 57-44	9,398	9,086	28,000	254,408,000	-
			312	22,000	6,864,000	접도구역
6	황산동 57-45	330	330	93,000	30,690,000	-
7	황산동 57-48	328	328	93,000	30,504,000	-
8	황산동 57-49	334	334	93,000	31,062,000	-
9	황산동 57-51	1,507	1,507	26,000	39,182,000	-
10	황산동 57-52	365	365	75,000	27,375,000	-
11	황산동 57-53	335	335	75,000	25,125,000	-
12	황산동 57-54	345	345	75,000	25,875,000	-
13	황산동 57-55	349	349	75,000	26,175,000	-
14	황산동 57-57	325	325	93,000	30,225,000	-
15	황산동 산32-8	268	268	20,000	5,360,000	-
16	황산동 산32-9	2,763	2,763	43,000	118,809,000	-
17	황산동 2-19	69,873	69,041	15,000	1,035,615,000	-
			832	12,000	9,984,000	접도구역
합 계		94,732	94,732	-	2,165,545,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	황산동 57-27	53,640,000	56,024,000
2, 3	황산동 57-41외 1필지	257,880,000	276,300,000
4	황산동 57-42	135,968,000	135,968,000
5	황산동 57-44	261,272,000	261,272,000
6	황산동 57-45	29,370,000	30,690,000
7	황산동 57-48	29,192,000	30,504,000
8	황산동 57-49	29,726,000	31,062,000
9	황산동 57-51	37,675,000	39,182,000
10	황산동 57-52	26,280,000	27,375,000
11	황산동 57-53	24,120,000	25,125,000
12	황산동 57-54	24,840,000	25,875,000
13	황산동 57-55	25,128,000	26,175,000
14	황산동 57-57	28,925,000	30,225,000
15	황산동 산32-8	4,020,000	5,360,000
16	황산동 산32-9	116,046,000	118,809,000
17	황산동 2-19	1,045,599,000	1,045,599,000
합 계		**2,129,681,000**	**2,165,545,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	황산동 57-27	596	596	90,000	53,640,000	-
2, 3	황산동 57-41외 1필지	3,684	3,684	70,000	257,880,000	-
4	황산동 57-42	3,932	3,696	35,000	129,360,000	-
			236	28,000	6,608,000	접도구역
5	황산동 57-44	9,398	9,086	28,000	254,408,000	-
			312	22,000	6,864,000	접도구역
6	황산동 57-45	330	330	89,000	29,370,000	-
7	황산동 57-48	328	328	89,000	29,192,000	-
8	황산동 57-49	334	334	89,000	29,726,000	-
9	황산동 57-51	1,507	1,507	25,000	37,675,000	-
10	황산동 57-52	365	365	72,000	26,280,000	-
11	황산동 57-53	335	335	72,000	24,120,000	-
12	황산동 57-54	345	345	72,000	24,840,000	-
13	황산동 57-55	349	349	72,000	25,128,000	-
14	황산동 57-57	325	325	89,000	28,925,000	-
15	황산동 산32-8	268	268	15,000	4,020,000	-
16	황산동 산32-9	2,763	2,763	42,000	116,046,000	-
17	황산동 2-19	69,873	69,041	15,000	1,035,615,000	-
			832	12,000	9,984,000	접도구역
합 계		94,732	94,732	-	2,129,681,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-07-04-09	농촌주택	블록조/평지붕	5	929,000	40 (35~45)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,115,000	40 (35~45)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀 (층고5.5m)/아스팔트싱글	4	604,000	35 (30~40)
05-06-05-09	저온창고	철근콘크리트조/평지붕 (층고5.5m)	3	1,298,000	45 (40~50)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,288,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국부동산연구원 2024년 건축물 재조달원가 자료집

2) 부대설비 보정단가 검토

일련번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
가	0	-	0	-	-	-	-
나	-	0	-	-	-	-	-
다~아	0	-	0	-	-	-	-
보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함						

※ 출처 : 한국부동산연구원 2024년 건축물 재조달원가 자료집

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	주택	시멘트블럭조	45	900,000
나	1층	저온저장고	철근콘크리트조 슬라브	50	750,000
다	1층	작물재배사	기타강구조	30	400,000
라	1층	작물재배사	기타강구조	30	400,000
마	1,2층	단독주택	철근콘크리트구조	50	1,200,000
바	1,2층	단독주택	철근콘크리트조	50	1,200,000
사	1,2층	단독주택	철근콘크리트조	50	1,200,000
아	1,2층	단독주택	철근콘크리트구조	50	1,200,000

2. 건물단가 산출 및 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1층	주택	900,000	45	59	35	10/45	200,000
나	1층	저온저장고	750,000	50	26	26	24/50	360,000
다	1층	작물재배사	400,000	30	10	10	20/30	266,000
라	1층	작물재배사	400,000	30	10	10	20/30	266,000
마	1,2층	단독주택	1,200,000	50	11	11	39/50	936,000
바	1,2층	단독주택	1,200,000	50	8	8	42/50	1,008,000
사	1,2층	단독주택	1,200,000	50	8	8	42/50	1,008,000
아	1,2층	단독주택	1,200,000	50	11	11	39/50	936,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층	98	98	200,000	19,600,000	-
나	1층	48.6	48.6	360,000	17,496,000	-
다	1층	172.2	172.2	266,000	45,805,200	-
라	1층	172.2	172.2	266,000	45,805,200	-
마	1,2층	89.59	89.59	936,000	83,856,240	-
바	1,2층	96.77	96.77	1,008,000	97,544,160	-
사	1,2층	96.52	96.52	1,008,000	97,292,160	-
아	1,2층	81.77	81.77	936,000	76,536,720	-
합 계		855.65	855.65	-	483,935,680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,129,681,000	-
건 물	483,935,680	-
합 계	**2,613,616,680**	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-10-27]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전북특별자치도 김제시 황산동	57-27	대	생산관리지역	596	596	90,000	53,640,000	
가	" [도로명주소] 전북특별자치도 김제시 봉남로 748	57-27 지상	주택	시멘트블럭조 슬라브지붕 단층	98	98	200,000	19,600,000	900,000 x 10/45 관찰감가적용
나	"	57-27 지상	부속건물 저온저장고	철근콘크리트조 슬라브지붕 단층	48.6	48.6	360,000	17,496,000	750,000 x 24/50
2	전북특별자치도 김제시 황산동	57-41	잡종지	보전관리지역	3,224	3,684	70,000	257,880,000	일단지
3	"	57-56	잡종지	보전관리지역	460				
다	" [도로명주소] 전북특별자치도 김제시 봉남로 746-27	57-41, 57-56 제1동호	작물재배사	기타강구조 판넬지붕 동식물관련시설 단층	172.2	172.2	266,000	45,805,200	400,000 x 20/30
라	"	57-41, 57-56 제2동호	작물재배사	기타강구조 판넬지붕 동식물관련시설 단층	172.2	172.2	266,000	45,805,200	400,000 x 20/30

(주)제일감정평가법인

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-10-27]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
4	전북특별자치도 김제시 황산동	57-42	임야	보전관리지역	3,932	3,696	35,000	129,360,000	
						236	28,000	6,608,000	접도구역
5	"	57-44	임야	보전관리지역	9,398	9,086	28,000	254,408,000	
						312	22,000	6,864,000	접도구역
6	"	57-45	대	보전관리지역	330	330	89,000	29,370,000	
마	" [도로명주소] 전북특별자치도 김제시 봉남로 746-40	57-45 1동	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	56.59	89.59	936,000	83,856,240	1,200,000 x 39/50
				2층	33				
7	전북특별자치도 김제시 황산동	57-48	대	보전관리지역	328	328	89,000	29,192,000	
바	" [도로명주소] 전북특별자치도 김제시 봉남로 746-34	57-48 제1동	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층					
				1층	62.44	96.77	1,008,000	97,544,160	1,200,000 x 42/50
				2층	34.33				
8	전북특별자치도 김제시 황산동	57-49	대	보전관리지역	334	334	89,000	29,726,000	

(주)제일감정평가법인

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-10-27]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
사	" [도로명주소] 전북특별자치도 김제시 봉남로 746-32	57-49 제1동	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층					
				1층	63.34	96.52	1,008,000	97,292,160	1,200,000 x 42/50
				2층	33.18				
9	전북특별자치도 김제시 황산동	57-51	도로	보전관리지역	1,507	1,507	25,000	37,675,000	
10	"	57-52	임야	보전관리지역	365	365	72,000	26,280,000	주거나지
11	"	57-53	임야	보전관리지역	335	335	72,000	24,120,000	주거나지
12	"	57-54	임야	보전관리지역	345	345	72,000	24,840,000	주거나지
13	"	57-55	임야	보전관리지역	349	349	72,000	25,128,000	주거나지
14	"	57-57	대	보전관리지역	325	325	89,000	28,925,000	
아	" [도로명주소] 전북특별자치도 김제시 봉남로 746-38	57-57 1동	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	51.24	81.77	936,000	76,536,720	1,200,000 x 39/50
				2층	30.53				
15	전북특별자치도 김제시 황산동	산32-8	임야	보전관리지역	268	268	15,000	4,020,000	현 도로

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-10-27]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
16	"	산32-9	임야	보전관리지역	2,763	2,763	42,000	116,046,000	
17	"	2-19	임야	보전관리지역	69,873	69,041	15,000	1,035,615,000	
						832	12,000	9,984,000	접도구역
	합 계							₩2,613,616,680.-	
				이	하	여	백		

(주)제일감정평가법인

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상 토지는 전북특별자치도 김제시 황금동 소재 "덕조마을" 남동측 인근 및 동측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 전, 답, 임야 등이 혼재한 근교농촌지대임.

2. 교 통 상 황

대상까지 차량접근 용이하며, 제반교통상황은 보통시됨.

3. 형상 및 이용상황

일련번호1) 완경사지대 내 평탄화된 가장형의 단독주택 부지임.
일련번호2,3) 완경사지대 내 평탄화된 부정형의 주거기타(작물재배사) 부지임.
일련번호4) 완경사지대 내 평탄화된 부정형의 토지임야임.
일련번호5) 부정형의 완경사지로 임야임.
일련번호6) 완경사지대 내 평탄화된 세장형의 단독주택 부지임.
일련번호7) 완경사지대 내 평탄화된 사다리형의 단독주택 부지임.
일련번호8) 완경사지대 내 평탄화된 사다리형의 단독주택 부지임.
일련번호9) 완경사지 내 부정형의 도로임.
일련번호10) 완경사지대 내 평탄화된 사다리형의 주거나지임.
일련번호11) 완경사지대 내 평탄화된 정방형의 주거나지임.
일련번호12) 완경사지대 내 평탄화된 정방형의 주거나지임.
일련번호13) 완경사지대 내 평탄화된 사다리형의 주거나지임.
일련번호14) 완경사지대 내 평탄화된 세장형의 단독주택 부지임.
일련번호15) 세장형의 완경사지로 도로임.
일련번호16) 부정형의 완경사지로 토지임야임.
일련번호17) 부정형의 완경사지로 임야임.

4. 인접 도로상태

일련번호1) 동측으로 노폭 약 4m의 도로에 접하나, 고저차가 잇으며, 북동측으로 진입 가능함.
일련번호2,3) 일단의 남동측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호4) 남서측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호5) 남측으로 왕복2차선의 소로에 접함.
일련번호6) 남서측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

일련번호7) 서측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호8) 남서측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호9) 남측으로 왕복2차선과 연결된 4m 도로임.
일련번호10) 북동측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호11) 북동측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호12) 북동측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호13) 동측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호14) 남서측으로 노폭 약 4m의 도로에 접함.
일련번호15) 남측으로 왕복2차선과 연결된 도로로 이용중임.
일련번호16) 남측으로 왕복2차선의 소로에 접함.
일련번호17) 북동측으로 노폭 약2~3m의 농로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

■ 일련번호(1): 생산관리지역, 성장관리계획구역(2025-02-28)(복합형), 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
■ 일련번호(2): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
■ 일련번호(3): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
■ 일련번호(4): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 접도구역〈도로법〉, 준보전산지〈산지관리법〉
■ 일련번호(5): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 접도구역〈도로법〉, 준보전산지〈산지관리법〉
■ 일련번호(6): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
■ 일련번호(7): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
■ 일련번호(8): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
■ 일련번호(9): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

■ 일련번호(10): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉
■ 일련번호(11): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉
■ 일련번호(12): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉
■ 일련번호(13): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉
■ 일련번호(14): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
■ 일련번호(15): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉
■ 일련번호(16): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉
■ 일련번호(17): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 접도구역(2024-10-18)〈도로법〉, 준보전산지〈산지관리법〉

6. 제시목록외의 물건

별지 "지적 및 건물개황도" 에 도시한 바와 같이 기호 ㉠~㉣이 소재함.

7. 공부와의 차이

일련번호10~13)의 공부상 지목은 "임야"이나, 현황 "주거나지"이며,
일련번호15)는 공부상 지목은 "임야"이나, 현황 "도로"로 이용중임.

8. 임 대 관 계

--

9. 기타 참고사항

--

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

가. 시멘트블럭조 슬라브지붕 단층 건물로,
외벽: 석재 및 몰탈위페인팅마감, 내벽: 벽지도배마감 등,
창호: 새시창.

나. 철근콘크리트조 슬라브지붕 단층 건물로,
외벽: 몰탈위페인팅마감.

다. 기타강구조 판넬지붕 단층 건물로,
내외벽: 판넬잇기, 창호: 새시창.

라. 기타강구조 판넬지붕 단층 건물로,
내외벽: 판넬잇기, 창호: 새시창.

마. 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물로,
외벽: 스톤코트마감 및 석재마감, 내벽: 벽지도배마감 및 목재루바,
바닥: 장판지깔기, 창호: 새시창.

바. 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상2층 건물로,
외벽: 치장벽돌쌓기, 내벽: 벽지도배마감 및 인테리어마감,
바닥: 장판지깔기, 창호: 새시창.

사. 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상2층 건물로,
외벽: 치장벽돌쌓기 및 석재마감 등, 내벽: 벽체용타일 및 벽지도배마감 등,
창호: 새시창, 바닥:장판지깔기.

아. 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물로,
외벽: 스톤코트마감 및 석재마감, 내벽: 벽지도배마감 및 인테리어,
창호: 새시창, 바닥: 장판지깔기.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

2. 이 용 상 태

가. 주택
나. 저온저장고
다. 작물재배사
라. 작물재배사
마. 주택
바. 주택
사. 주택
아. 주택

3. 냉난방설비

마~아. 는 LPG 가스에 의한 개별난방이 설치되어 있음.

4. 위생 및 기타설비

위생설비 및 급배수시설을 갖추고 있음.

5. 부합물 및 종물관계

별지 "지적 및 건물개황도" 참조.

6. 공부와의 차이

없음.

7. 임 대 관 계

--

8. 기 타

--

위 치 도



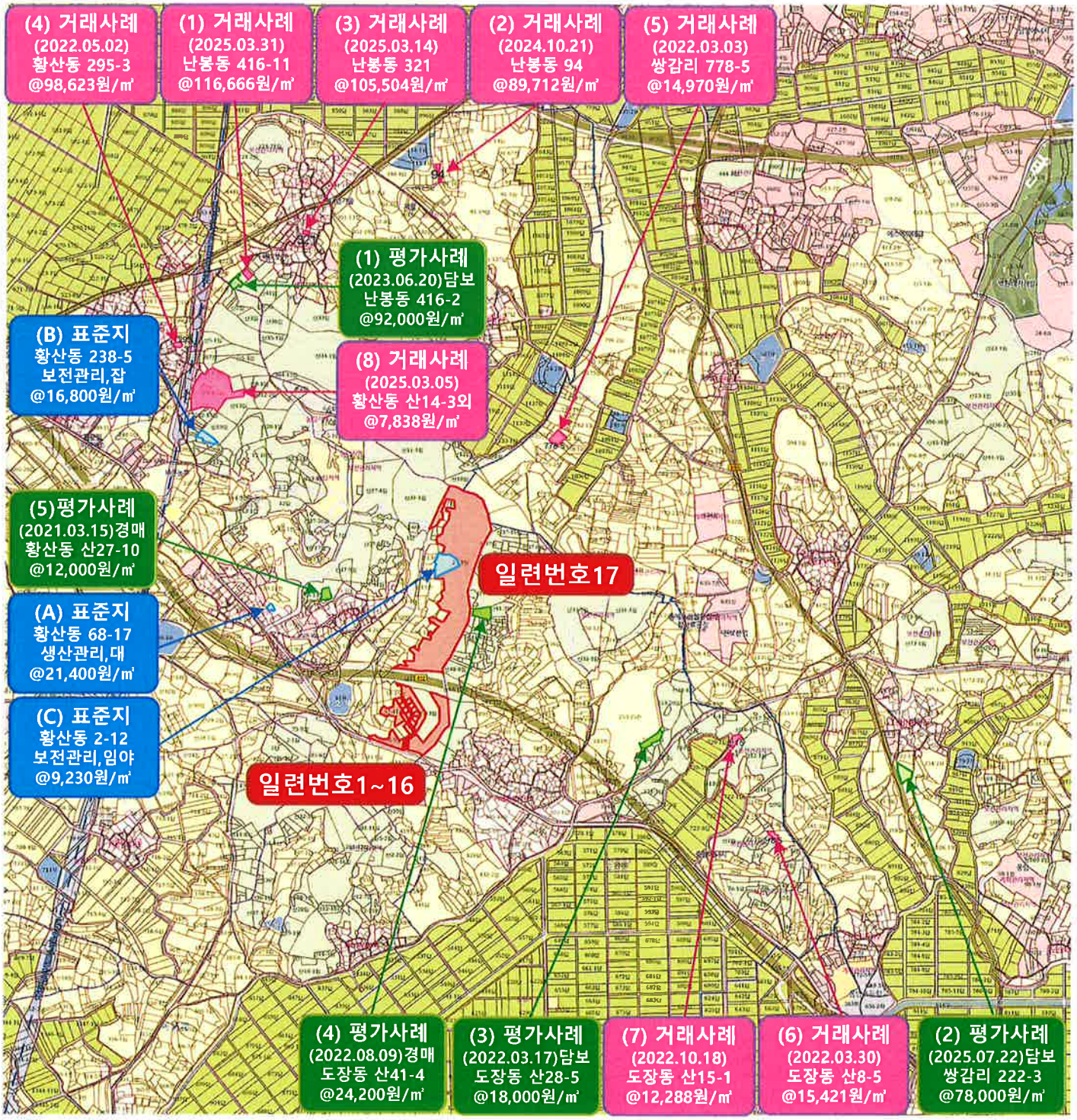
(주)제일감정평가법인

위 치 도

N

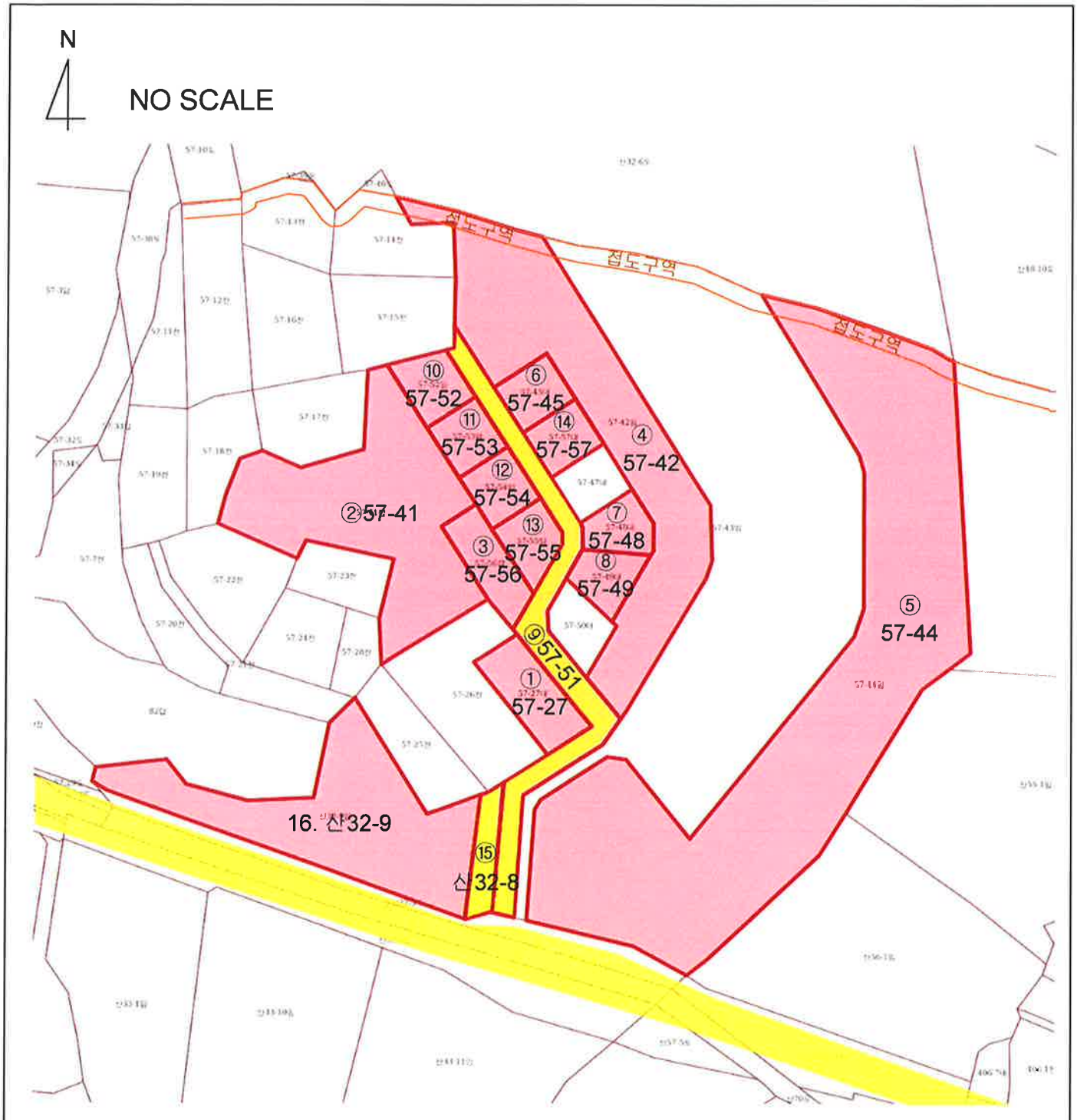
S

소 재 지	전북특별자치도 김제시 황산동 57-27 외



(주)제일감정평가법인

지 적 및 건 물 개 황 도



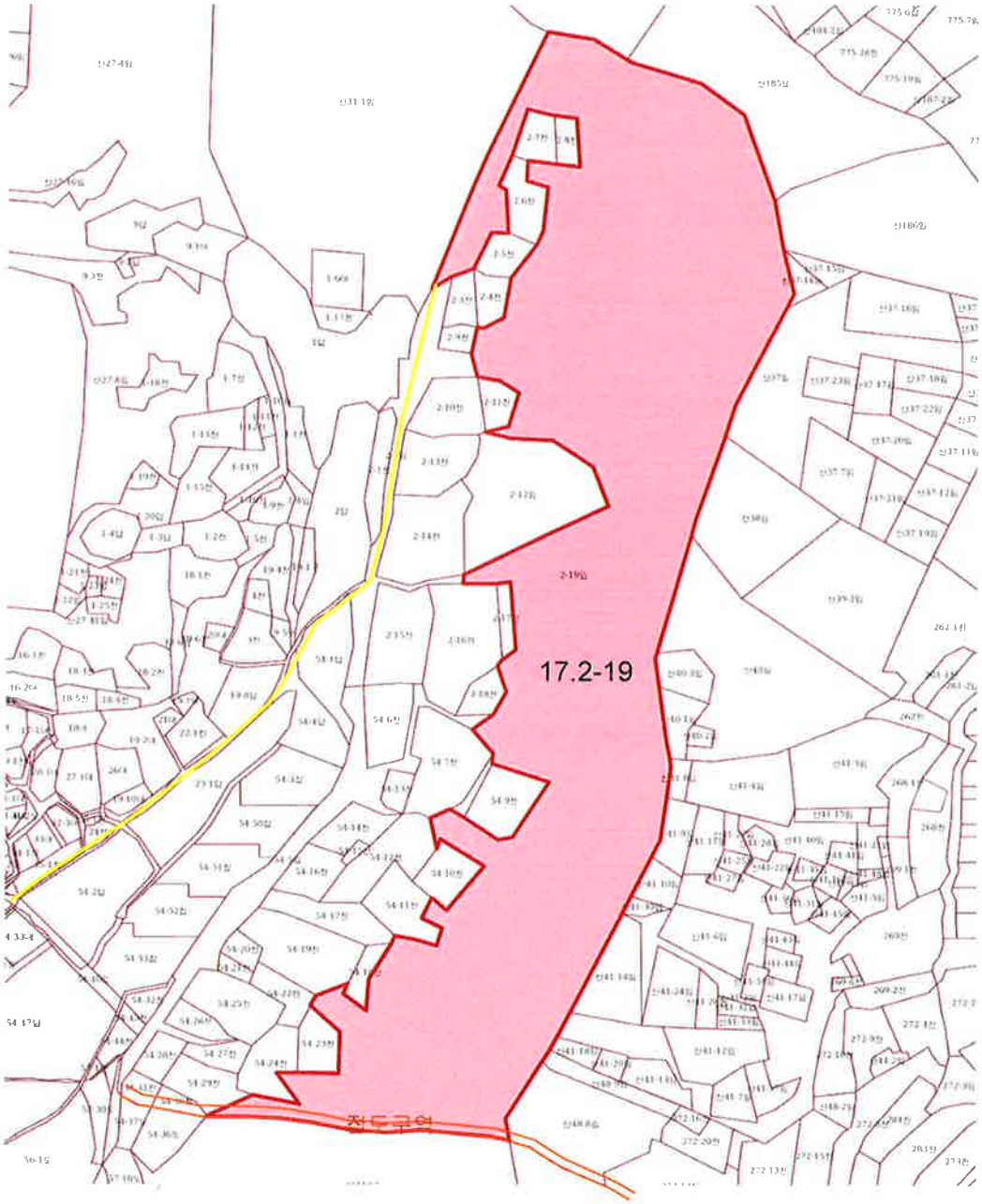
범 례					
적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
황색	: 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상	지	지하층

(주)제일감정평가법인

지 적 및 건 물 개 황 도

N

NO SCALE



범 례					
적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
황색	: 도로선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)
적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상	지	지하층

(주)제일감정평가법인

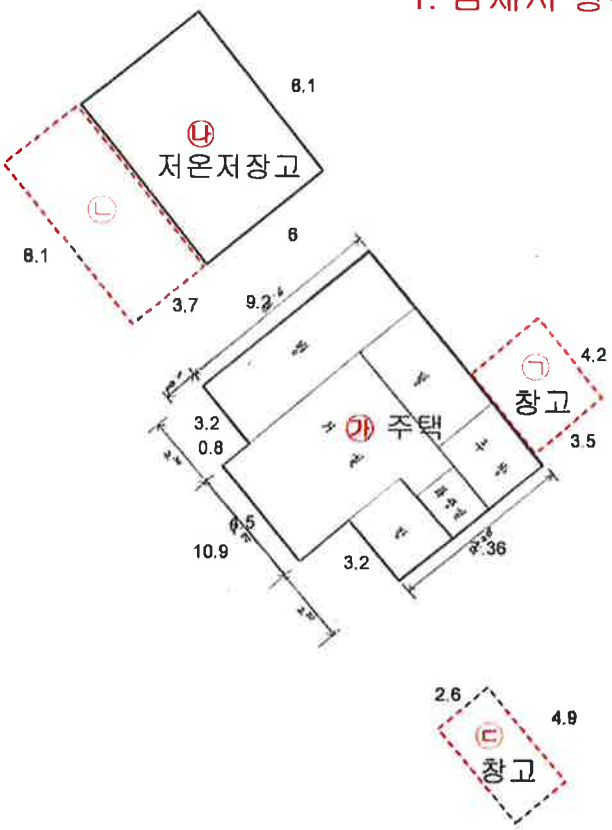
건물 개황도 및 임대차내용확인서

NO SCALE

축척 ·방위 없음



1. 김제시 황산동 57-27 지상



[면적산출근거]

가. 주택 **98.0㎡**
나. 저온저장고 **48.6㎡**

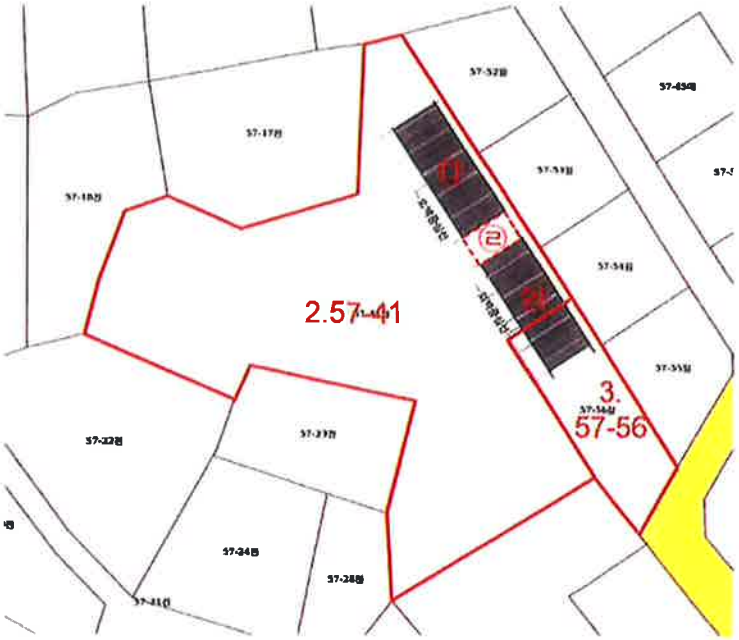
[제시외건물]

ㄱ. 블록조 슬래브지붕 1층, 창고, 약 14.7㎡
ㄴ. 철파이프조 판넬지붕 1층, 차양, 약 30.0㎡
ㄷ. 블록조 슬래브지붕 1층, 창고, 약 12.7㎡

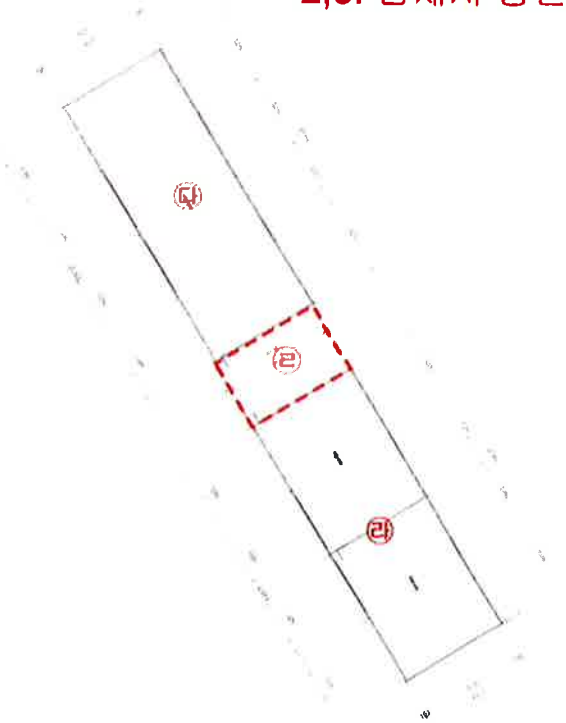
건물 개황도 및 임대차내용확인서

NO SCALE

축척 ·방위 없음



2,3. 김제시 황산동 57-41,57-56 지상



[면적산출근거]

다. 작물재배사 **172.2㎡**
라. 작물재배사 **172.2㎡**

[제시외건물]

ㄹ. 기타강구조 판넬지붕 1층, 연결창고, 약 40.0㎡

건물 개황도 및 임대차내용확인서

NO SCALE

축척 ·방위 없음



6. 김제시 황산동 57-45



마.1층 56.59㎡

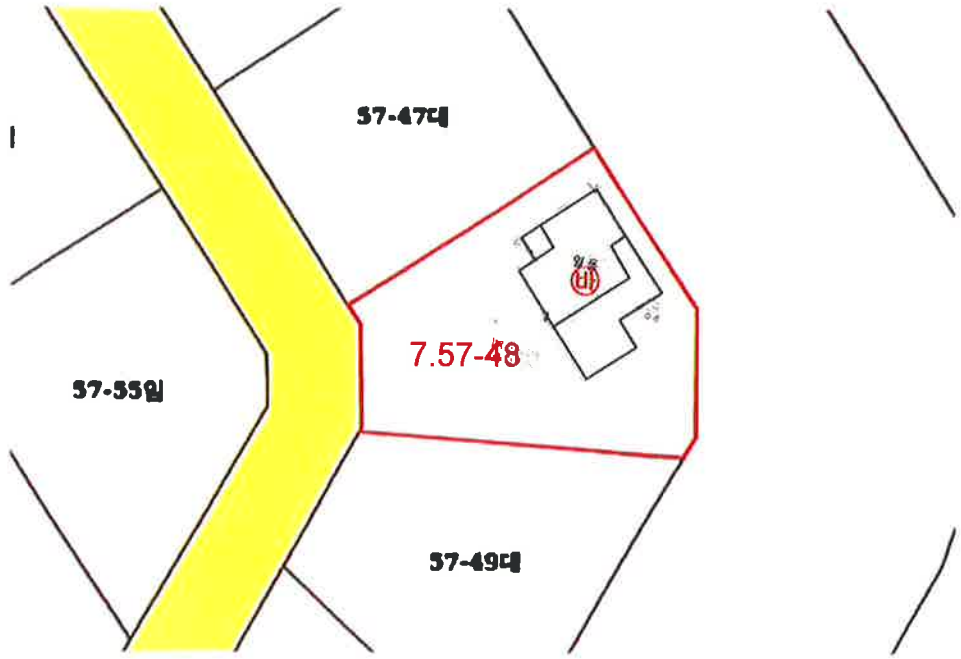


마.2층 33.0㎡

건물 개황도 및 임대차내용확인서

NO SCALE

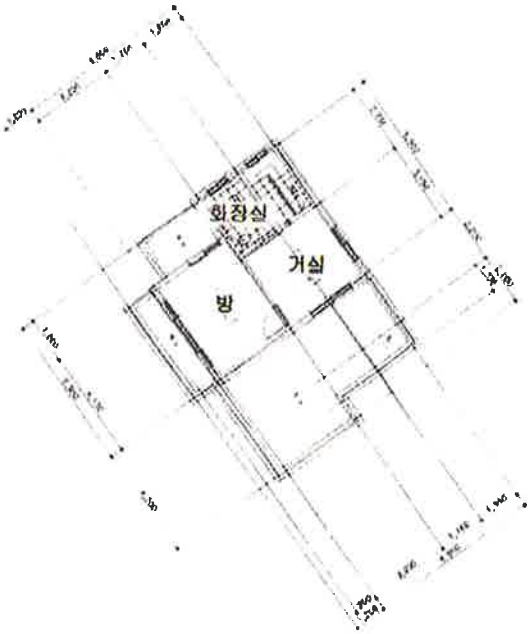
축척 ·방위 없음



7. 김제시 황산동 57-48



바.1층 62.44㎡

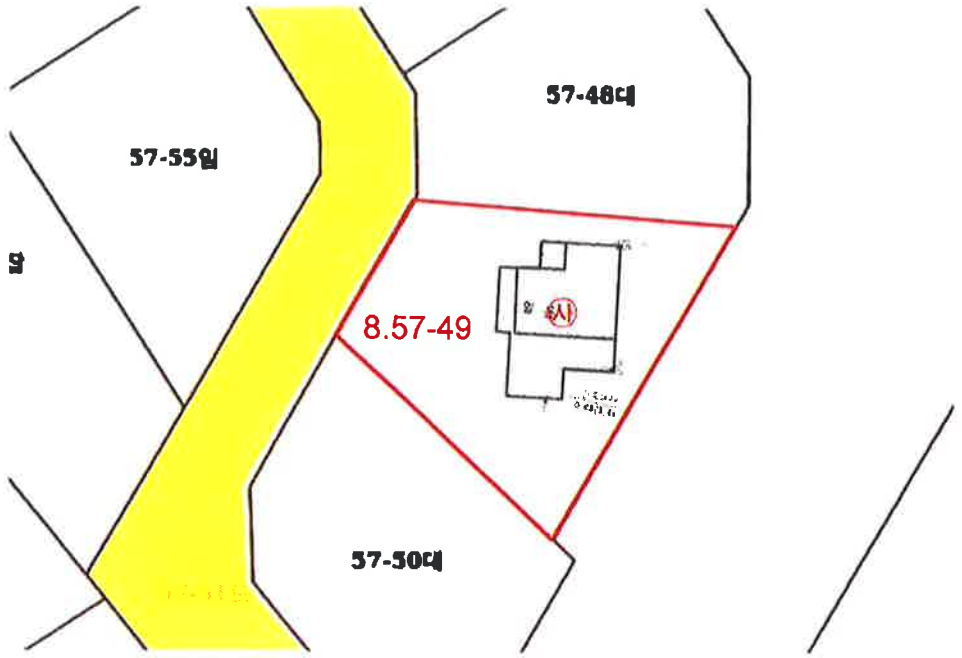


바.2층 34.33㎡

건물 개황도 및 임대차내용확인서

NO SCALE

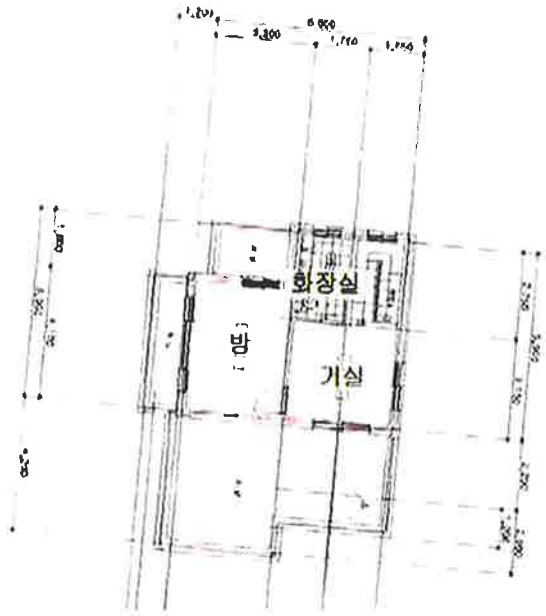
축척 ·방위 없음



8. 김제시 황산동 57-49



사.1층 63.34㎡



사.2층 33.18㎡

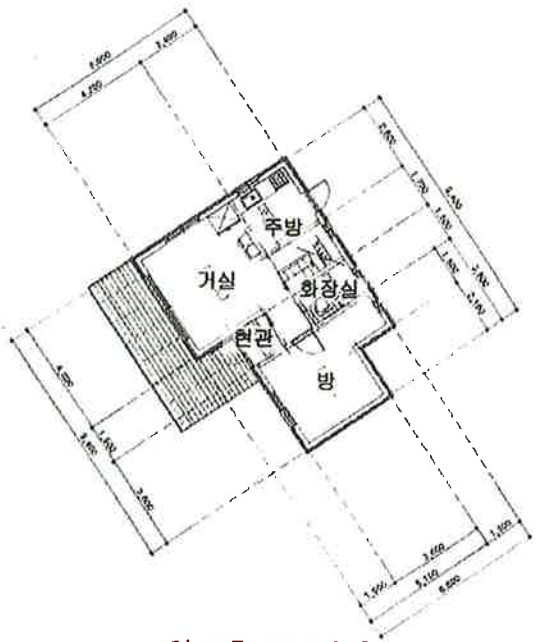
건물 개황도 및 임대차내용확인서

NO SCALE

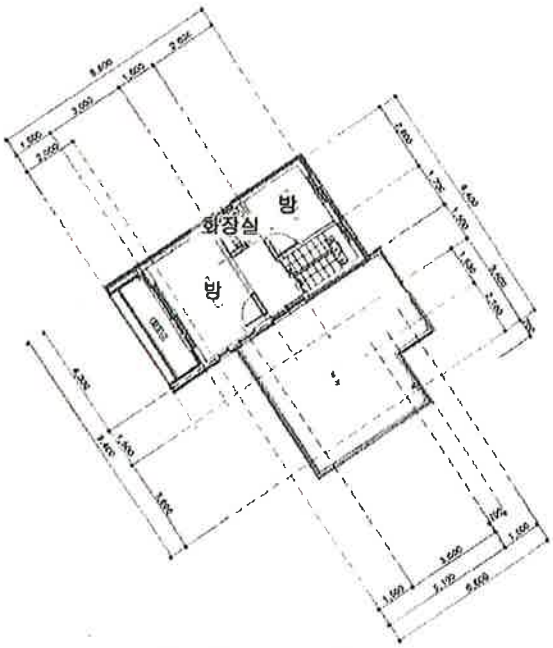
축척 ·방위 없음



14. 김제시 황산동 57-57



아.1층 51.24㎡



아.2층 30.53㎡

사 진 용 지



【 일련번호1~16) 주위전경 】

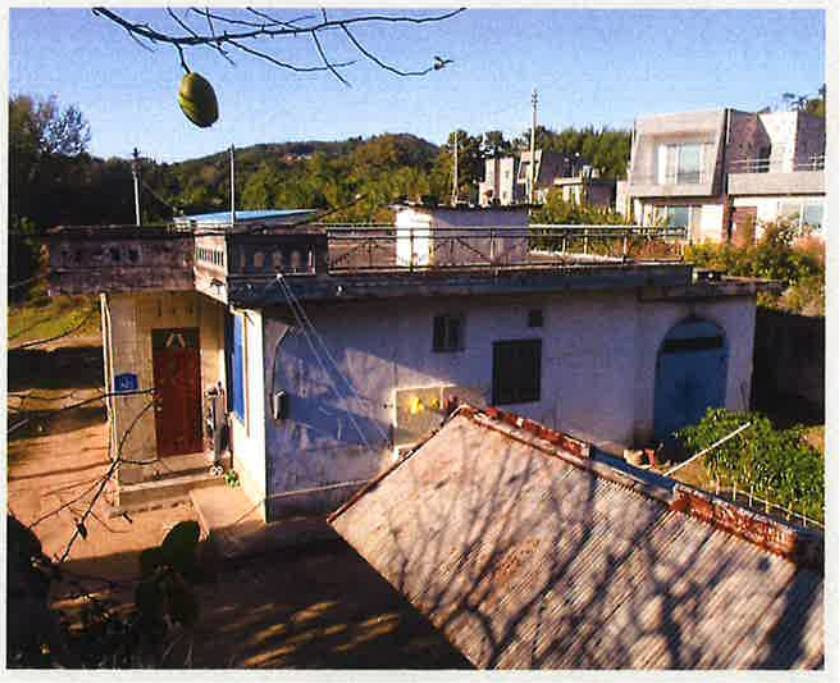


【 일련번호1~16) 단지전경 】

사 진 용 지



【 일련번호1. 】



【 기호 가. 】

사 진 용 지



【 기호 가. 주택 및 기호 ㄱ)창고 】



【 기호 나. 저온저장고 및 기호 ㄴ. 차양 】

사 진 용 지



【 기호 ㄷ. 창고 】



【 일련번호1. 】

사 진 용 지



【 일련번호2.3. 】



【 일련번호3. 】

사 진 용 지



【 기호 다. 】



【 기호 라. 】

사 진 용 지



【 기호 ㄹ. 】



【 기호 ㄹ. 】

사 진 용 지



【 일련번호4. 】

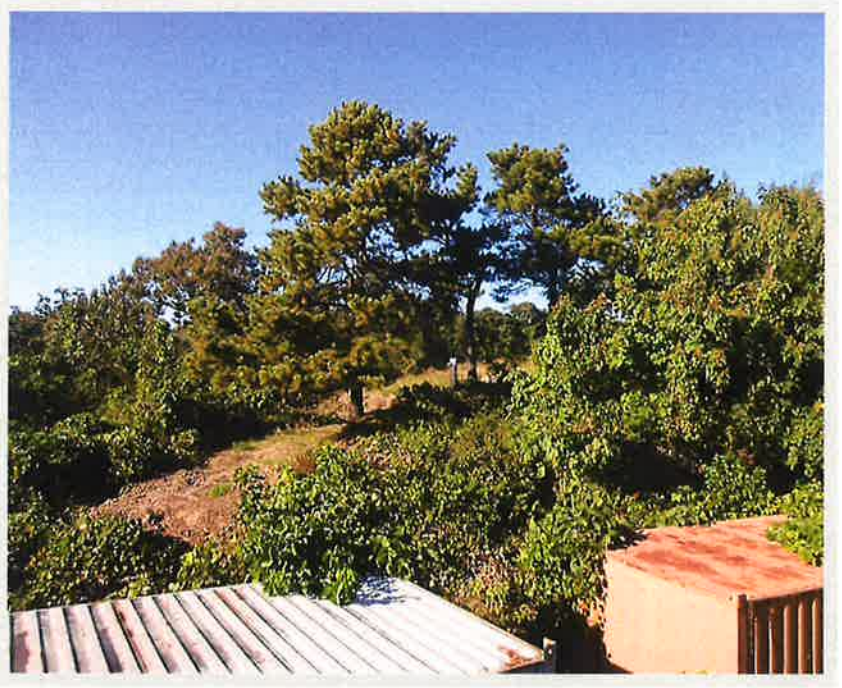


【 일련번호4. 】

사 진 용 지



【 일련번호4. 】



【 일련번호4. 】

사 진 용 지



【 일련번호5. 】



【 일련번호5. 】

사 진 용 지



【 일련번호5. 】



【 일련번호5. 】

사 진 용 지



【 일련번호6. 】



【 일련번호6. 】

사 진 용 지



【 기호마. 】



【 기호 마. 】

사 진 용 지

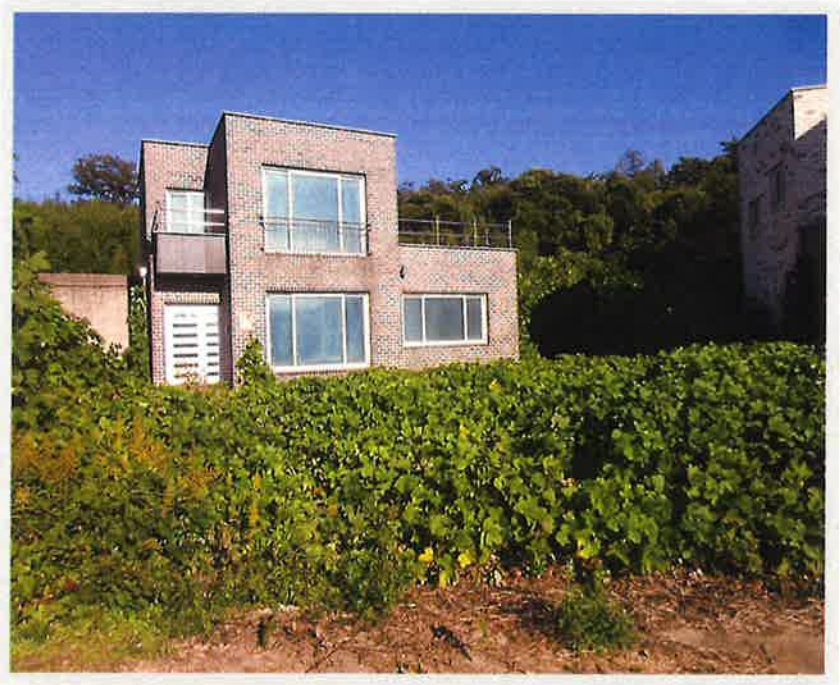


【 기호 마. 】



【 기호 마. 】

사 진 용 지



【 일련번호7. 】



【 기호 바.주택 】

사 진 용 지



【 기호 바. 】



【 기호 바. 】

사 진 용 지



【 기호 바. 】



【 기호 바. 】

사 진 용 지



【 일련번호8. 】



【 기호 사.주택 】

사 진 용 지



【 기호 사. 】



【 기호 사. 】

사 진 용 지



【 기호 사. 】



【 기호 사. 】

사 진 용 지



【 일련번호9. 】



【 일련번호9. 】

사 진 용 지



【 일련번호10. 】



【 일련번호11. 】

사 진 용 지



【 일련번호12. 】



【 일련번호13. 】

사 진 용 지



【 일련번호14. 】



【 기호 아. 주택 】

사 진 용 지



【 기호 아. 주택 】



【 기호 아. 】

사 진 용 지



【 기호 아. 】



【 기호 아. 】

사 진 용 지



【 일련번호15. 】



【 일련번호16. 】

사 진 용 지



【 일련번호16. 】



【 일련번호17. 】

사 진 용 지



【 일련번호17. 】



【 일련번호17. 】

사 진 용 지



【 일련번호17. 】



【 일련번호17. 】