

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 제이제이홀딩스 소유물건 (2025타경31917)
의뢰인	전주지방법원 사법보좌관 윤광근
감정평가서 번호	m14-257111705

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)명문감정평가법인 전북지사

A 전북특별자치도 전주시 완산구 화산천변로 6 2층, 청원빌딩

T 063-908-5000

F 063-908-5500

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 전북특별자치도 전주시 덕진구 산정동 소재 "원산정마을 내 및 마을" 북동측 인근에 소재하는 부동산 (토지)에 대한 전주지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2025년 11월 24일 ~ 2025년 11월 28일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 11월 28일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「감정평가에 관한 규칙」 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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 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 감정평가방법을 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.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

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

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

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.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

8. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토 하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

9. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호1)토지 및 인접토지 일부지상(산6,817-17)에는 사무실 용도 등 제시외건물 기호ㄱ-c)이 소재하여 토지의 사용수익에 영향이 있는 바, 제시외건물은 구조, 용재, 시공상태, 관리상태, 경과년수 및 현상 등을 고려하여 별도 평가하였으며 제시외건물이 경매목록에서 제외되어 토지가 제한을 받는 경우 토지제한가격을 '토지감정평가명세표' 비교란에 표기하였으니 업무에 참고하기 바람.
- (2) 본건 기호2)토지는 인접토지인 금상동 1111-4 토지와 일단으로 전주시 덕진구로부터 건축신고(2022-건축과-건축신고-1(2022.1.4))를 받아 주택예정지로 구성되어 있는 토지인 바, 일단지중 일부로 보고 감정평가하였음.
- (3) 본건 기호3)토지는 본건 주변에 구성되어 있는 가칭 '산정솔빛마을 타운하우스' 주택단지내 진입도로로 이용중인 바, 도로로서 토지의 사용수익에 제한을 받는 점을 감안하여 감정평가하였음.
- (4) 본건은 한국국토정보공사에 경매토지실태조사를 의뢰하여 붙임과 같이 '경매토지실태조사서'를 참고하여 감정평가하였음.



II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 토지

[전북특별자치도 전주시 덕진구]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	전주시 덕진구 산정동 108-1	238	대	자연녹지	단독주택	세로(가)	부정형 완경사지	121,800
2	전주시 덕진구 금상동 1111-3	36	임야	보전녹지	전기타	세로(불)	부정형 완경사지	14,700
3	전주시 덕진구 금상동 1111-5	79	대	보전녹지	도로등	세로(가)	사다리 완경사지	32,500

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용
상황·주변환경 등이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정함.

[전북특별자치도 전주시 덕진구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	표준지공시지가 (원/㎡) [2025.01.1]
A	산정동 88-1	대	334	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	156,800
B	우아동1가 89-17	대	516	단독주택	보전녹지	세로(가)	세장형 완경사지	98,700



[2] 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가 변동률을 적용하였음.

용도지역 등	비 고	지가변동률
비교표준지 A 전북특별자치도 전주시 덕진구 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.11.28)	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.120 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.059 $(1 + 0.01120) * (1 + 0.00059 * 28/31)$ = 1.01174	1.174% (1.01174)
비교표준지 B 전북특별자치도 전주시 덕진구 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.11.28)	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.120 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.059 $(1 + 0.01120) * (1 + 0.00059 * 28/31)$ = 1.01174	1.174% (1.01174)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

[3] 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 일련번호 (1) / 표준지 (A)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	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, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저		
	접면도로 상태	경사지		
각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 일련번호 (2) / 표준지 (B)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.20	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	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, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건은 비교표준지 대비 형상 등 우수함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저		
	접면도로 상태	경사지		
각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.90	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도 등 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			1.188	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 일련번호 (3) / 표준지 (B)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.20	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	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, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건은 비교표준지 대비 형상 등 우수함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저		
	접면도로 상태	경사지		
각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 비교표준지 대비 현황 '도로'로 열세함.
		기타		
누 계			0.436	-

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근지역 내 유사 부동산 감정평가사례

[전북특별자치도 전주시 덕진구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
㉠	산정동 **_*	대	335	자연녹지	단독주택	270,000	담보	2022.12.28
㉡	산정동 ***_*	대	238	자연녹지	단독주택	275,000	담보	2023.04.10
㉢	우아동1가 **_**	대	577	보전녹지	단독주택	261,000	담보	2025.03.17
㉣	산정동 ***_**	임야	397	자연녹지	주거나지	430,000	담보	2022.01.20

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]



다. 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[전북특별자치도 전주시 덕진구]

기호	소재지	지목	토지 면적 (m ²)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
#1	산정동 ***_*	대	192	자연녹지 (단독주택)	52,000,000원	270,833	2022.10.21
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 52,000,000 ÷ 192m ² ≒ 270,833원/m ²						
#2	산정동 ***_**	임야	397	보전녹지 (주거나지)	240,000,000원	604,534	2025.07.23
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 240,000,000 ÷ 397m ² ≒ 604,534원/m ²						
#3	우아동1가 ***_**	전	498	보전녹지 (과수원)	207,000,000원	415,662	2021.06.16
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 207,000,000 ÷ 498m ² ≒ 415,662원/m ²						

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]



라. 그 밖의 요인 격차율 산정

① 개요 및 산식

$$\text{그 밖의 요인 격차율} = \frac{\text{비교사례 기준가액 [사례단가(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{비교표준지 기준가액 [표준지공시지가×시점수정]}}$$

② 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

본건 일련번호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	평가사례 ㉠
2, 3	B	평가사례 ㉡

■ 선정사유

상기 평가사례 및 거래사례는 표준지와 인근에 위치한 최근 사례로서, 그 중 표준지와 용도지역이 동일하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점 (거래시점)
㉠	산정동 **_*	대	335	자연녹지	단독주택	270,000	담보	'22.12.28
㉡	산정동 ***_**	임야	397	자연녹지	주거나지	430,000	담보	'22.01.20



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

■ 비교표준지 A / 평가사례 ㉔

구분	사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준가액	270,000	1.02489	1.000	1.000	276,720	1.744
비교표준지 기준가액	156,800	1.01174	-	-	158,641	

시점수정	전북특별자치도 전주시 덕진구 녹지지역 (2022.12.28~2025.11.28)						
지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.						
개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 대체로 대등함.							



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 B / 평가사례 ㉔

구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준가액	430,000	1.05044	1.000	0.792	357,737	3.582
비교표준지 기준가액	98,700	1.01174	-	-	99,859	

시점수정	전북특별자치도 전주시 덕진구 녹지지역 (2022.01.20~2025.11.28)						
지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.						
개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	1.00	0.80	1.00	0.90	1.10	1.00	0.792
비교표준지가 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 및 형상 등 획지조건 열세, 행정상의 규제정도 등 행정적조건 우세함.							

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화 정도, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 고려하여 가장 현실성 및 타당성 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 일련번호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.74
2, 3	B	3.58



(6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	156,800	1.01174	1.000	1.000	1.74	276,035	276,000
2	98,700	1.01174	1.000	1.188	3.58	424,703	425,000
3	98,700	1.01174	1.000	0.436	3.58	155,867	156,000

※ 적용단가는 유효자리 세자리를 표시하고 그 미만에서 반올림하여 표시하였음.

나. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원)
1	산정동 108-1	대	238	238	276,000	65,688,000
2	금상동 1111-3	임	36	36	425,000	15,300,000
3	금상동 1111-5	대	79	79	156,000	12,324,000
합계			353	353	-	93,312,000



2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

(1) 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[전북특별자치도 전주시 덕진구]

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	산정동 ***_*	대	192	자연녹지 (단독주택)	52,000,000원	270,833	2022.10.21
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $52,000,000 \div 192\text{㎡} \approx 270,833\text{원/㎡}$						
#2	산정동 ***_**	임야	397	보전녹지 (주거나지)	240,000,000원	604,534	2025.07.23
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $240,000,000 \div 397\text{㎡} \approx 604,534\text{원/㎡}$						
#3	우아동1가 ***_**	전	498	보전녹지 (과수원)	207,000,000원	415,662	2021.06.16
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $207,000,000 \div 498\text{㎡} \approx 415,662\text{원/㎡}$						

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

본건 일련번호	비교사례 선정
1	거래사례 #1
2, 3	거래사례 #2

■ 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	산정동 ***_*	대	192	자연녹지 (단독주택)	52,000,000원	270,833	2022.10.21
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $52,000,000 \div 192\text{㎡} \approx 270,833\text{원/㎡}$						
#2	산정동 ***_**	임	397	보전녹지 (주거나지)	240,000,000원	604,534	2025.07.23
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $240,000,000 \div 397\text{㎡} \approx 604,534\text{원/㎡}$						

(3) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000



(4) 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사하여 발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

용도지역 등	비 고	지가변동률
거래사례 #1 전북특별자치도 전주시 덕진구 녹지지역 (2022.10.21 ~ 2025.11.28)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.162 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.142 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.104 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.286 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.997 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.120 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.059 $(1 + 0.00162 * 11/31) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00997) * (1 + 0.01120) * (1 + 0.00059 * 28/31)$ ≒ 1.02786	2.786% (1.02786)
거래사례 #2 전북특별자치도 전주시 덕진구 녹지지역 (2025.07.23 ~ 2025.11.28)	2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.052 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.030 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.098 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.059 $(1 + 0.00052 * 9/31) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00059 * 28/31)$ ≒ 1.00256	0.256% (1.00256)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

(6) 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 일련번호 (1) / 거래사례 (#1)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저		
	접면도로 상태	경사지		
각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 일련번호 (2) / 거래사례 (#2)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.92	본건이 사례 대비 형상 등 열세함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저		
	접면도로 상태	경사지		
각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.90	본건이 사례 대비 행정상의 규제정도 등 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			0.787	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 일련번호 (3) / 거래사례 (#2)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 가로의 폭 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건이 사례 대비 형상 등 열세함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저		
	접면도로 상태	경사지		
각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건이 사례 대비 현황 '도로'로 열세함.
		기타		
누 계			0.298	-



[7] 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

일련 번호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	270,833	1.000	1.02786	1.000	1.000	278,378	278,000
2	604,534	1.000	1.00256	1.000	0.787	476,986	477,000
3	604,534	1.000	1.00256	1.000	0.298	180,612	181,000

※ 적용단가는 유효자리 세자리를 표시하고 그 미만에서 반올림하여 표시하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원)
1	산정동 108-1	대	238	238	278,000	66,164,000
2	금상동 1111-3	임	36	36	477,000	17,172,000
3	금상동 1111-5	대	79	79	181,000	14,299,000
합계			353	353	-	97,635,000



3. 토지 시산가액(단가) 비교

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원/㎡)	비고
1	276,000	278,000	-
2	425,000	477,000	-
3	156,000	181,000	-

4. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 토지 감정평가액을 결정함.

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)
1	산정동 108-1	대	238	238	276,000	65,688,000
2	금상동 1111-3	임	36	36	425,000	15,300,000
3	금상동 1111-5	대	79	79	156,000	12,324,000
합계			353	353	-	93,312,000

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구 분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)
토 지	353	353	93,312,000
합 계			93,312,000

2. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

[토지] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전북특별자치도 전주시 덕진구 산정동	108-1	대	자연녹지지역	238	238	276,000	65,688,000	지상건물 토지제한가격 45,934,000
2	전북특별자치도 전주시 덕진구 금상동	1111-3	임야	보전녹지지역	36	36	425,000	15,300,000	건축신고 부지중일부
3	전북특별자치도 전주시 덕진구 금상동	1111-5	대	보전녹지지역	79	79	156,000	12,324,000	현황도로
소 계								₩93,312,000	
㉠	<제시외물건> 동 소	108-1 산6 817-17	사무실	조립식 판넬지붕 단층	(66)	66	150,000	9,900,000	
㉡	동 소	108-1 산6 817-17	가추	샷시조 판넬지붕 단층	(10)	10	100,000	1,000,000	
㉢	동 소	108-1 산6 817-17	가추	목조 스투트지붕 단층	(24.7)	24.7	50,000	1,235,000	
소 계								₩12,135,000	
합 계								₩105,447,000.-	
이 하 여 백									

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 전주시 덕진구 산정동 소재 "원산정마을 내 및 마을" 북동측 인근에 소재하며 주변은 도시근교 농촌지대임.

(2) 교통상황

남측인근에 2차선포장도로가 통과하고 인근에 버스정류장이 위치하나 일반적인 대중교통편은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1)삼각형 평지로서 대(사무실부지)임
- 기호2)삼각형 평지로서 인접토지와 일단으로 건축신고된 건축예정부지중 일부임
- 기호3)조성중인 주택단지내 진입도로임

(4) 인접 도로상태

- 기호1)남측에 폭 약3미터 도로와 접함
- 기호2)남측에 폭 약7미터 도로와 접함
- 기호3)본건이 폭 약7미터의 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1)자연녹지지역(2015-08-28), 자연취락지구, 가축사육제한구역(2023-01-13)(한?육우, 말, 양, 사슴)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의
- 기호2)보전녹지지역, 가축사육제한구역(2023-01-13)(한?육우, 말, 양, 사슴)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>
- 기호3)보전녹지지역, 가축사육제한구역(2023-01-13)(한?육우, 말, 양, 사슴)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 제시목록 외의 물건

기호1)지상에 조립식판넬지붕단층 사무실 기호ㄱ) 및 부합물인 기호ㄴ,ㄷ)이 소재하며 토지의 사용수익에 영향을 미치고 있음.

(7) 공부와의 차이

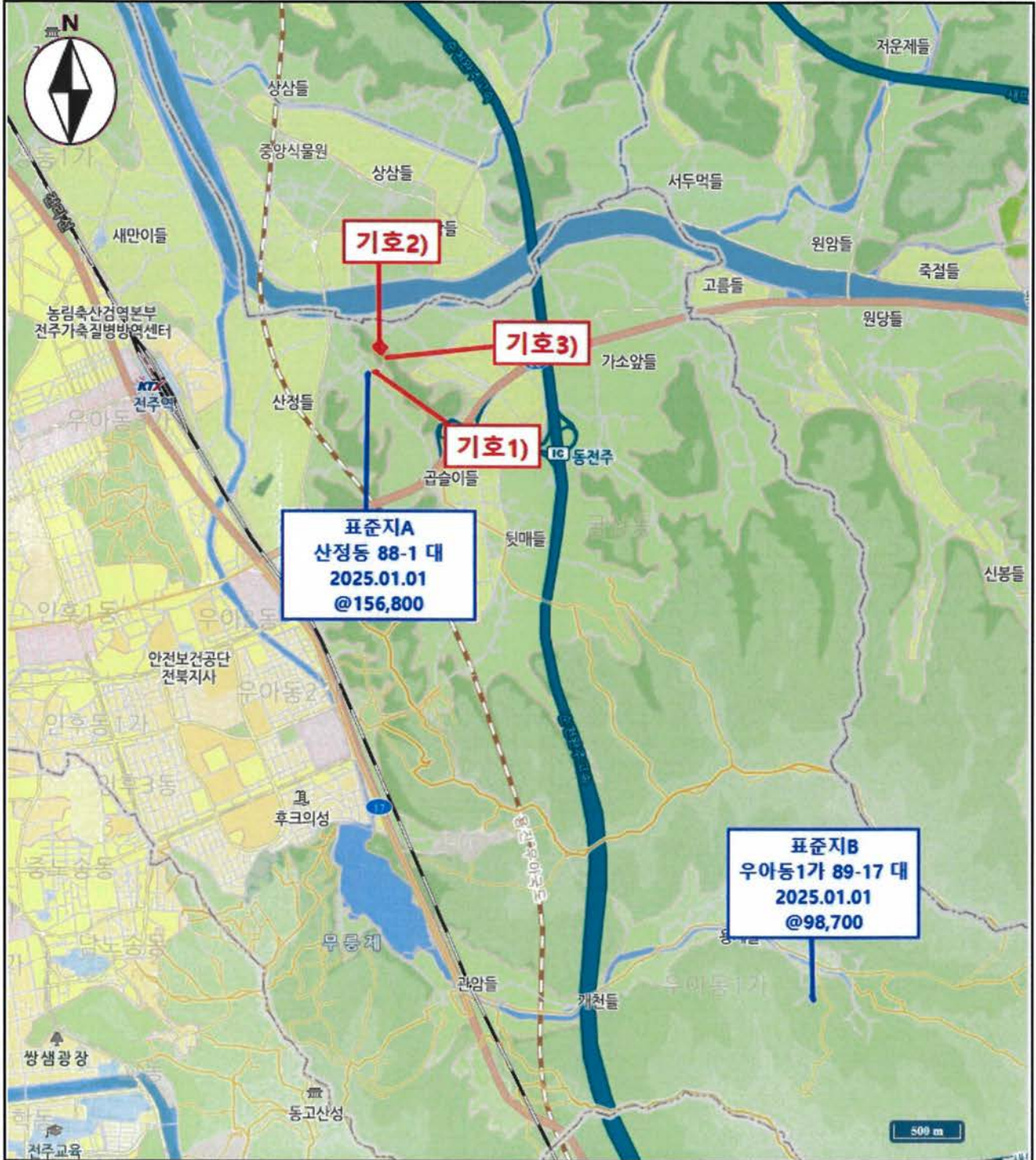
- 기호2)공부상 지목이 임야이나 현재는 건축신고를 받고 조성되어 있는 건축예정부지임
- 기호3)공부상 지목이 대이나 현황 도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호1)토지가 인접토지일부를 점유하여 인접지상에 제시외건물 기호ㄱ-ㄷ)중 일부가 소재함.

상세 위치도

소재지 전북특별자치도 전주시 덕진구 산정동 108-1 외



지 적 도

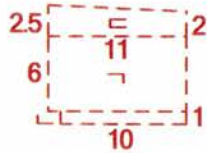
(지적 및 건물개황도)



S = 1 : 1,000



S = 1 : 600



* 제시외건물 *

- ㄱ) 조립식 판넬지붕 단층 사무실 약 66㎡
- ㄴ) 샷시조 판넬지붕 단층 가추 약 10㎡
- ㄷ) 목조 스투트지붕 단층 가추 약 24.7㎡

범 례

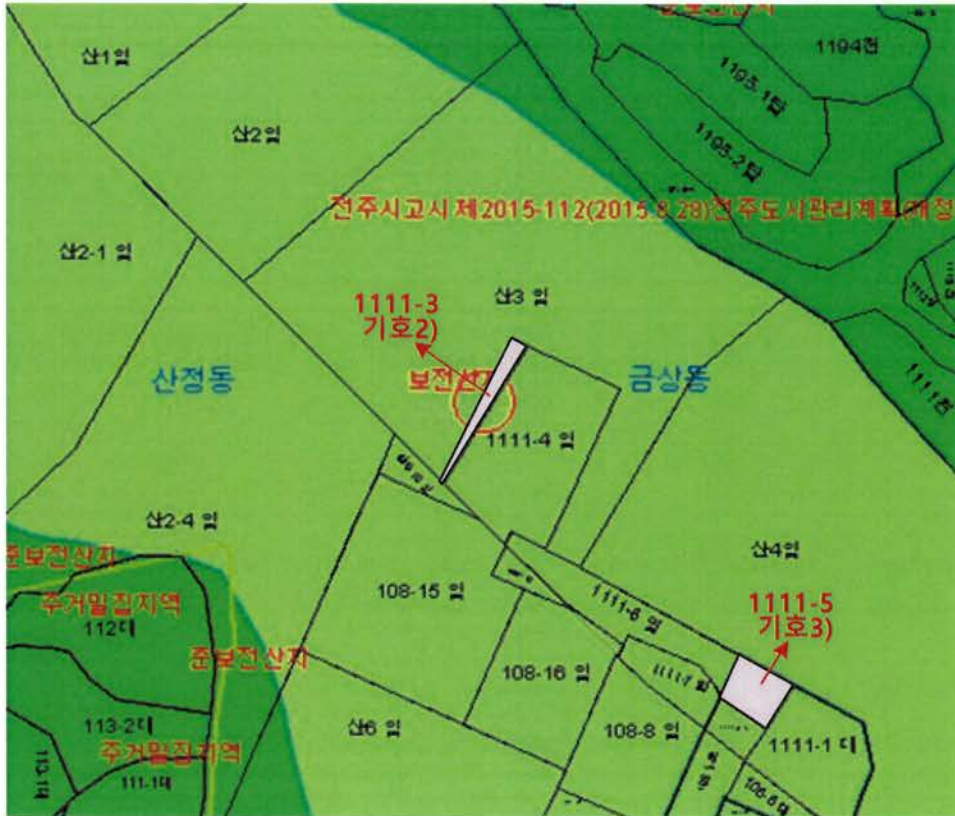
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외, 부합물 및 중물
	도 로 선		평가건물 2층		평 가 제 외 건 물
	도 시 계 획 선		평가건물 3층이상		용도지역구분선

지 적 도



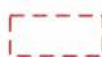


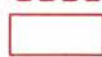



(지적 및 건물개황도)



S = 1 : 1,200



범 례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외, 부합물 및 종물
	도 로 선		평가건물 2층		평 가 제 외 건 물
	도 시 계 획 선		평가건물 3층이상		용도지역구분선

사 진 용 지



기호1)주위환경



기호1) 및 제시외건물 기호ㄱ,ㄴ)

사 진 용 지



기호1)지상 제시외건물 기호ㄱ-ㄷ)



제시외건물 기호ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㄱ) 내부



본건주변 전원주택개발안내도

사 진 용 지



기호2,3)주변상황



기호2)

사 진 용 지



기호3)

회 보 서

우)54974 전북특별자치도 전주시 완산구 화산천변로 6 2층, 청원빌딩
E-Mail : mmi042617@naver.com

TEL. 063-908-5000
FAX. 063-908-5500

문서번호 : m14-257111705호

시행일자 : 2025. 11. 28

수 신 : 전주지방법원
사법보좌관 윤광근

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)명문감정평가법인 전북지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.11.17자 귀 제 2025타경31917호로 의뢰하신『전북특별자치도 전주시 덕진구 산정동 108-1 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

(주)명문감정평가법인 전북지사
지 사장 전 종 수

수수료 청구서

문서번호 : m14-257111705

수 신 : 전주지방법원 사법보좌관 윤광근 귀하

제 목 : 주식회사 제이제이홀딩스 소유물건
(2025타경31917)

2025-11-17 일자 귀 제 「2025타경31917」 호로 의뢰하신 「주식회사 제이제이홀딩스 소유물건(2025타경31917)」 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≈290,000원
나.여 비	105,200	
토지조사비	-	【물건조사비】3동 x 10,000
물건조사비	30,000	
공부발급비	8,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	5,000	
특별용역비	-	
소 계	148,200	
수수료합계(공급가액)	438,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	43,800	
총 계	481,800	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	481,800	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(m14-257111705)로 하여 주시기 바랍니다.

★계좌번호★

농협.전주농협 풍남문지점 : 351-1290-8870-13

예금주 : (주)명문감정평가법인전북지사

(주)명문감정평가법인 전북지사

지사장 전종수

063-908-5000 063-908-5500



국토에 가치를 더하다

경매토지실태조사부

토지소재	전주시 덕진구 산정동
지 번	108-1 번지 외 2필
의뢰인	(주)명문감정평가법인 전종수

경매토지실태조사서

토지소재	전주시 덕진구 산정동 108-1 번지		용도지역	자연녹지지역
조사자	2025년 11월 21일	확인자	2025년 11월 21일	
	지적기사 나 현 성 (인)		지적기사 김 준 수 (인)	



조사자 의견	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 필지 현재 대지로 산6번지, 817-17번지를 점유하여 사용중 - 해당 필지 외 대지 점유부분(녹색 점선) - 해당 필지 외 건물 점유부분(분홍색 점선) - 해당 필지 지적공부상 면적공차 이상없음
비 고	이 도면은 입찰참가자의 이해를 돕기 위한 참고도면으로서 토지의 실지 현장경계와 면적은 지적측량을 통해 확인하시기 바랍니다.

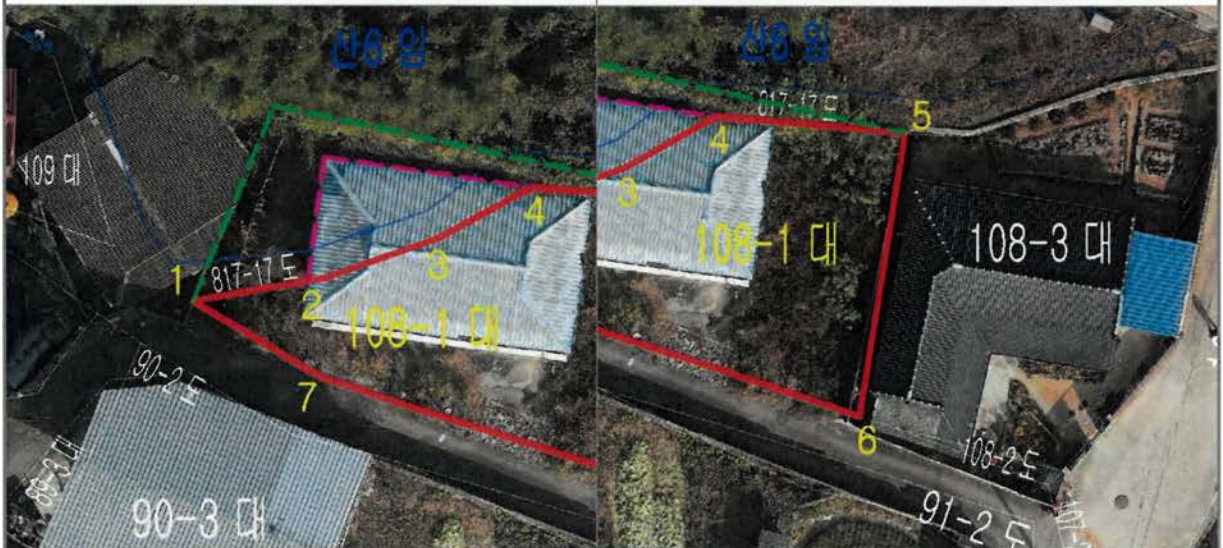
위치 현황도

전경 현황(드론영상,사진)



① 경계의 위치(드론영상,사진)

② 경계의 위치(드론영상,사진)



* 경계의 위치 사진 일부를 참고용으로 제공하고 있습니다.

경매토지실태조사서

토지소재	전주시 덕진구 금상동 1111-5 번지	용도지역	보전녹지지역
조사자	2025년 11월 21일	확인자	2025년 11월 21일
	지적기사 나 현 성 (인)		지적기사 김 준 수 (인)



조사자 의견	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 필지 지목은 대(垓)이지만 현재 비포장 도로로 사용 중 - 해당 필지 지적공부상 면적공차 이상없음
비 고	이 도면은 입찰참가자의 이해를 돕기 위한 참고도면으로서 토지의 실지 현장경계와 면적은 지적측량을 통해 확인하시기 바랍니다.

위치 현황도

전경 현황(드론영상,사진)



① 경계의 위치(드론영상,사진)

② 경계의 위치(드론영상,사진)



* 경계의 위치 사진 일부를 참고용으로 제공하고 있습니다.

경매토지실태조사서

토지소재	전주시 덕진구 금상동 1111-3 번지	용도지역	보전녹지지역
조사자	2025년 11월 21일	확인자	2025년 11월 21일
	지적기사 나 현 성 (인)		지적기사 김 준 수 (인)



조사자 의견	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 필지 지목은 임야 이지만 현재 기반조성 후 공지 상태임 - 해당 필지 경계점 3번 부분(분홍색 해칭) 콘크리트 구조물로 사용중 - 해당 필지 지적공부상 면적공차 이상없음
비 고	이 도면은 입찰참가자의 이해를 돕기 위한 참고도면으로서 토지의 실지 현장경계와 면적은 지적측량을 통해 확인하시기 바랍니다.

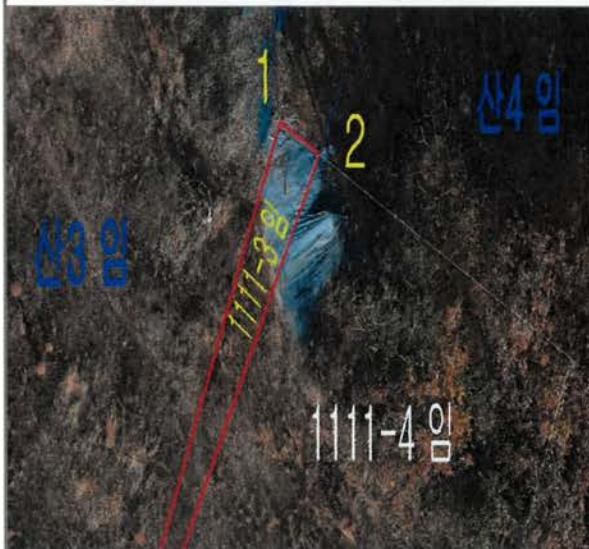
위치 현황도

전경 현황(드론영상,사진)



① 경계의 위치(드론영상,사진)

② 경계의 위치(드론영상,사진)



* 경계의 위치 사진 일부를 참고용으로 제공하고 있습니다.

토지 공시현황

토 지 소 재			지 번	지 목	면 적(m ²)
시·군·구	읍·면	동·리			
덕진구		산정동	108-1	대	238

개별공시지가(원/m²): 121,800원

개별주택가격(원):

『토지이용계획 현황』

지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	자연녹지지역, 자연취락지구
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	[가축사육제한구역(한?육우, 말, 양, 사슴)-가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		

[유의사항] 여기에 적힌 사항은 참고사항이며, 자세한 사항은 시·군·구에 방문하여 토지이용계획확인서 등의 공적증명으로 확인하셔야 합니다.

토지 공시현황

토 지 소 재			지 번	지 목	면 적(m ²)									
시·군·구	읍·면	동·리												
덕진구		금상동	1111-5	대	79									
<p>개별공시지가(원/m²): 32,500원</p> <p>개별주택가격(원):</p> <p style="text-align: center;">「토지이용계획 현황」</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">지역·지구 등 지정 여부</td> <td style="width: 30%; padding: 5px;">「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">보전녹지지역</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">다른 법령 등에 따른 지역·지구 등</td> <td style="padding: 5px;">[가축사육제한구역(한·육우, 말, 양, 사슴)-가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률]</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항</td> <td></td> </tr> </table>						지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	보전녹지지역		다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	[가축사육제한구역(한·육우, 말, 양, 사슴)-가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률]	「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	보전녹지지역												
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	[가축사육제한구역(한·육우, 말, 양, 사슴)-가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률]												
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항														

[유의사항] 여기에 적힌 사항은 참고사항이며, 자세한 사항은 시·군·구에 방문하여 토지이용계획확인서 등의 공적증명으로 확인하셔야 합니다.

토지 공시현황

토 지 소 재			지 번	지 목	면 적(m ²)
시·군·구	읍·면	동·리			
덕진구		금상동	1111-3	임야	36

개별공시지가(원/m²): 14,700원

개별주택가격(원):

『토지이용계획 현황』

지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	보전녹지지역
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	[가축사육제한구역(한?육우, 말, 양, 사슴)-가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률],[공익용산지-산지관리법],[보전산지-산지관리법]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		

[유의사항] 여기에 적힌 사항은 참고사항이며, 자세한 사항은 시·군·구에 방문하여 토지이용계획확인서 등의 공적증명으로 확인하셔야 합니다.