감정평가서

Appraisal Report

전라북도 전주시 덕진구 송천동2가
882번지 (토지 · 건물)

김 병 완 담보물

NN2019-0529-0002

2019-05-30

김제Y.M.C.A 새마을금고



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

나라감정평가법인
전화:063)283-8866 전송:063)283-8855

(토지 · 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 조 성 근 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 전 북 지 역 본 부
본 부 장 전 문 태 (서명 또는 인)

감정평가액	일십일억육천육십칠만육천원정 (\1,160,676,000.-)			
의 뢰 인	김제Y.M.C.A 새마을금고 이사장	감정평가 목 적	담 보	
채 무 자	김 병 완	제 출 처	김제Y.M.C.A 새마을금고	
소유자 또는 대상 업체명	김 병 완	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.05.30	2019.05.30	2019.05.30

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	876	토지	876	401,000	351,276,000
건물	674.52	건물	674.5	1,200,000	809,400,000
	이	하	여	백	
합 계					\1,160,676,000.-

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)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층
용도지역	자연녹지지역	이용상황	주상용
개별공시지가	@227,400원/㎡	도로조건	세로(가)

2. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토 지	876	401,000	351,276,000	30.3%
건 물	674.5	1,200,000	809,400,000	69.7%
합 계			**\ 1,160,676,000**	**100%**

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	주거지대	근린생활시설, 다가구주택	세로(가)	420,000 ~ 450,000	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	10,000,000	월 임대료(원)	1,000,000
참고 및 유의사항	본건 1층은 상기와 같이 임대중이며, 2~4층은 공실상태임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라북도 전주시 덕진구 송천동1가 소재 "송원초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』 및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 토지는『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 본건 건물은『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 05월 30일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일 및 가격조사 완료일은 2019년 05월 30일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	지목, 구조, 규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 참고사항

본건 건물 기호 가)는 기준시점 현재 미등기 상태인 바 일반건축물대장을 기준으로 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

전라북도 전주시 덕진구 송천동2가

	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2018년 개별공시지가 (원/㎡)
토 지	1	882	대	876.0	주상용	자연녹지	세로 (가)	사다리형 평지	227,400
	합 계			876					

	기호	구 조 (현 황)	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
건 물	가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	674.52	근린생활시설, 다가구주택	지상4층	2019.05.23
	합 계		674.52			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 전라북도 전주시 덕진구 송천동1가 소재 "송원초등학교" 북서측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 북측으로 와룡3길과 접하고 동측 인근으로 와룡로가 통과하고 있어 제반 간선도로 상황 보통임.
전철역과의 거 리	--.
버스정류장과의 거리	본건 동측 도보로 8~10분 거리에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택, 다가구주택 및 농경지 등이 혼재하는 주거지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	본건은 인접지와 등고 평탄하며, 사다리형의 토지임.
이 용 상 황	주상용 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 북측으로 노폭 약 5미터의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	자연녹지지역임.
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

지 적 개 황 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서, 외벽 : 석재붙임, 벽돌노출쌓기 등 마감. 내벽 : 모르타르 및 벽지붙임, 일부타일붙임 등 마감, 바닥 : 모르타르 및 장판깔기, 일부타일붙임 등 마감, 창호 : 새시창 등 마감.						
이 용 상 황	주상용 건물로서, 1층 : 사무실, 2,3층 : 다가구주택(각층 5가구) 등, 4층 : 다가구주택(4가구) 등으로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	-	○	-	○	-	○	-
부 합 물 및 종 물 관 계	해당사항 없음.						
공부와의 차이 및 임대상황	본건 1층은 보증금 10,000,000원, 월임대료 1,000,000원 임대중이며, 2~4층은 공실상태임.						

건 물 배 치 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【전라북도 전주시 덕진구】 【공시기준일 : 2019. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	**송천동2가 883**	**대**	**380.0**	**단독주택**	**자연녹지**	**세로(가)**	**사다리 평지**	**255,500**
#B	송천동2가 769-4	대	205.0	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	262,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【전라북도 전주시 덕진구 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2019.01.01 ~ 2019.04.30	1.019	2019년 04월 누계
2019.04.01 ~ 2019.04.30	0.283	2019년 04월
누 계 (2019.01.01 ~ 2019.05.30)	**1.305**	(1 + 0.01019) × (1 + 0.00283 × 30/30) ≒ **1.01305**

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2019년 05월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 04월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.00**
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
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, 오수처리장 등의 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
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	**0.940**
결정 의견	본건은 비교표준지와 비교시 행정적조건(표준지: 자연취락지구) 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998. 07. 10선고 98두6067, 1993. 07. 13 선고 93누2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	송천동2가 908-8	전	자연녹지	세로(가)	390,000	145,080,000	담보
		372.0	전	사다리/평지	(241,900)		2018.11.28
#2	송천동2가 900-12	대	자연녹지	세각(가)	575,000	205,275,000	일반거래
		357.0	단독주택	사다리/평지	(241,800)		2018.04.30

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래사례 #1	소재지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 884				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	334.0	230,000	150,000,000
	건 물	-		-	-	2017.12.09
토지단가		**150,000,000** / 334 ≒ **@449,101원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리형 평지, 세로(가)				
건물구조		건물은 멸실됨.				

거래사례 #2	소재지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 902-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	전	625.0	229,100	217,350,000
	건 물	-		-	-	2017.07.22
토지단가		**217,350,000** / 625 ≒ **@347,760원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		부정형 평지, 세각(가)				
건물구조		-				

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 #3	소재지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 896-7				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	전	992.0	189,700	350,000,000
	건 물	-		-	-	2017.04.24
토지단가		**350,000,000** / 992 ≒ **@352,822원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리형 평지, 세로(가)				
건물구조		-				

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	주거지대	근린생활시설, 다가구주택	세로(가)	420,000 ~ 450,000	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산의 경매 감정평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호 / 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
#1	390,000	1.00	1.01618	1.00	1.100	435,941	**1.684**
#A	255,500	—	1.01305	—	—	258,834	

사정보정	담보 감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【전라북도 전주시 덕진구 녹지지역】 2018. 11. 28 ~ 2019. 05. 30						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	**1.100**
	비교표준지는 사례대비 행정적조건(표준지:자연취락지구, 지목) 등에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	**1.65**
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 **65%** 상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	255,500	1.01305	1.00	0.940	1.65	401,452	**401,000**

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	876.0	401,000	351,276,000	-
합계	**876**	-	**351,276,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래사례 #1	소재지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 884				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	334.0	230,000	150,000,000
	건 물	-		-	-	2017.12.08
토지단가		**150,000,000** / 334 ≒ **@449,101원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리형 평지, 세로(가)				
건물구조		건물은 멸실됨.				

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	**1.00**
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
전라북도 전주시 덕진구 녹지지역	2017.12.08 ~ 2019.05.30	5.047	**1.05047**

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.00**
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	**0.940**
결정 의견	본건은 사례대비 행정적조건(사례:자연취락지구) 등에서 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	449,101	1.00	1.05047	1.00	0.940	443,461	**443,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	876.0	443,000	388,068,000	-
합계	**876**	-	**388,068,000.-**	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	**351,276,000**	**388,068,000**	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	876.0	401,000	351,276,000	-
합 계	**876**	**-**	**\ 351,276,000.-**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 건축물 재조달원가 자료집【2018년 1월 기준】

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트/평지붕	2	964,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트/평지붕	2	1,079,000	50 (45~55)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가	철근콘크리트구조	1,200,000	1~4층

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
가	—	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	1,200,000	—	1,200,000	1~4층

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
가	2019.05.23	50	-	50	-

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	근린생활시설, 다가구주택	1,200,000	50	50	**1,200,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	674.5	1,200,000	809,400,000	-
합 계	**674.5**	-	**809,400,000**	-

Ⅵ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	876	401,000	351,276,000	-
건 물	674.5	1,200,000	809,400,000	-
합 계			**\ 1,160,676,000.-**	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882	대	자연녹지지역	876	876	401,000	351,276,000	
가	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					일반건축물 대장기준
	[도로명주소] 전라북도 전주시 덕진구 와룡3길 29	제2종 근린생활시설 (사무소)	1층	174.93	674.5	1,200,000	809,400,000	1,200,000 x 50/50
		다가구주택 (5가구)	2층	165.93				
		다가구주택 (5가구)	3층	165.93				
		다가구주택 (4가구)	4층	167.73				
	합 계						\1,160,676,000.-	
		이	하	여	백			

임 대 내 역 조 사 표

1. 임 대 내 역

임대부분	임 차 인	방수	임 대 내 역		법정미달액	전입일자
			보 증 금	월 임 료		
1층	(주)명인종합건설		10,000,000	1,000,000		
	이		하 여	백		
합 계			10,000,000	1,000,000		

2. 소유자 사용 및 무상거주

거주부분	거 주 인	방수	소 유 자 와 의 관 계	법정한도액	전입일자
	해 당		사 항 없 음		
합 계					

3. 기타 전입세대

거주구분	세 대 주	방수	소유자와의 관계	전입일자	비고
	해 당		사 항 없	음	

권 리 내 역 조 사 표

표 시 근 거	등기사항전부증명서	발 급 일 자	2019.05.29

1. 근저당권

순 위	채권최고액	근 저 당 권 자	설정일자	비 고
1	540,000,000	전주덕진신용협동조합	2017.12.13	토지
3	408,000,000	전주덕진신용협동조합	2018.09.21	토지
4	240,000,000	전주덕진신용협동조합	2019.01.10	토지
		이 하 여 백		
합 계	\1,188,000,000.-			

2. 전세권

순 위	전 세 권 범 위	전 세 금 액	전 세 권 자	설정일자	비 고
		해 당 사 항 없 음			
합 계					

3. 지상권

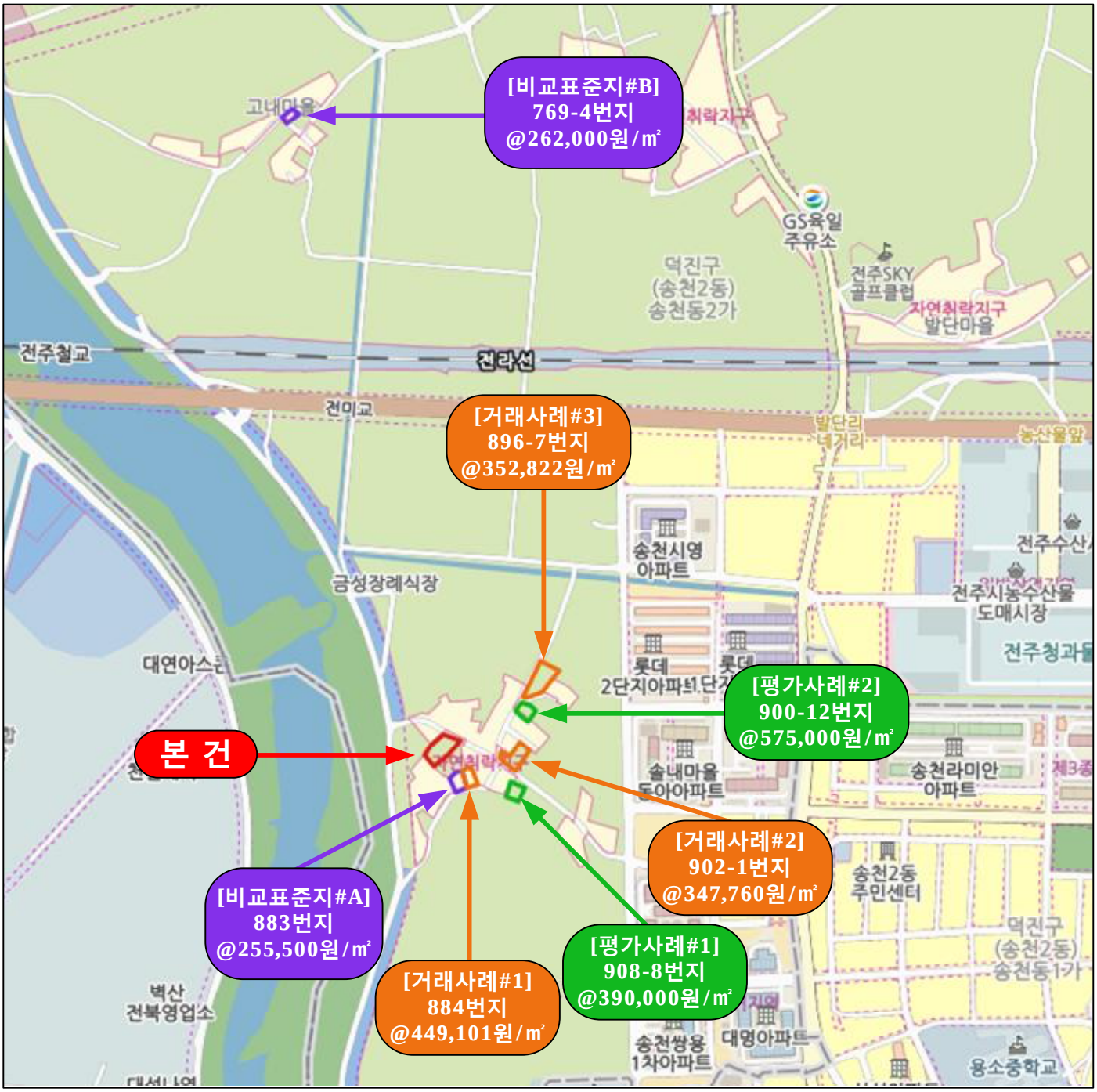
순 위	존속기간 및 범위	지 상 권 자	설정일자	비 고
2	설정등기일부터 30년	전주덕진신용협동조합	2017.12.13	토지
	토지의전부			
		이 하 여 백		
합 계				

4. 기타 제한사항

순 위	권 리 별	권 리 자	설정일자	비 고
		해 당 사 항 없 음		
합 계				

위 치 도

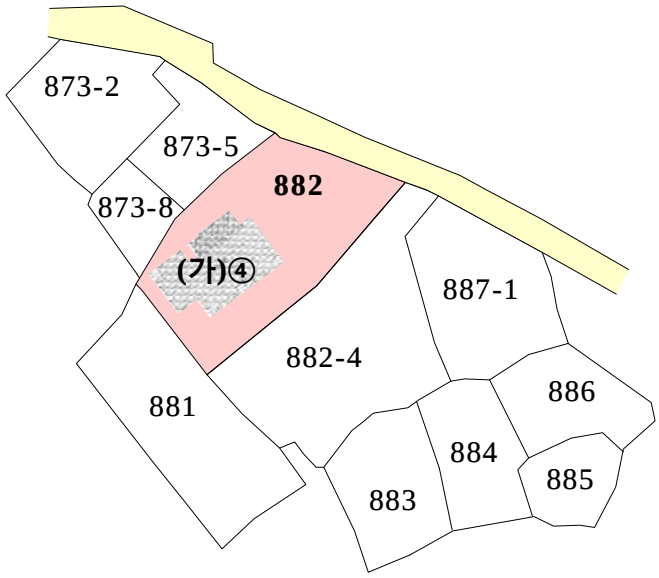
소재지 지번	전주시 덕진구 송천동2가 882번지



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

지적 및 건물 개황도

지적 개황도 :S=1/1200



< 평 가 건 물 >

(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층
1층 : 174.93㎡
2층 : 165.93㎡
3층 : 165.93㎡
4층 : 167.73㎡

건물 개황도 및 내부 구조도

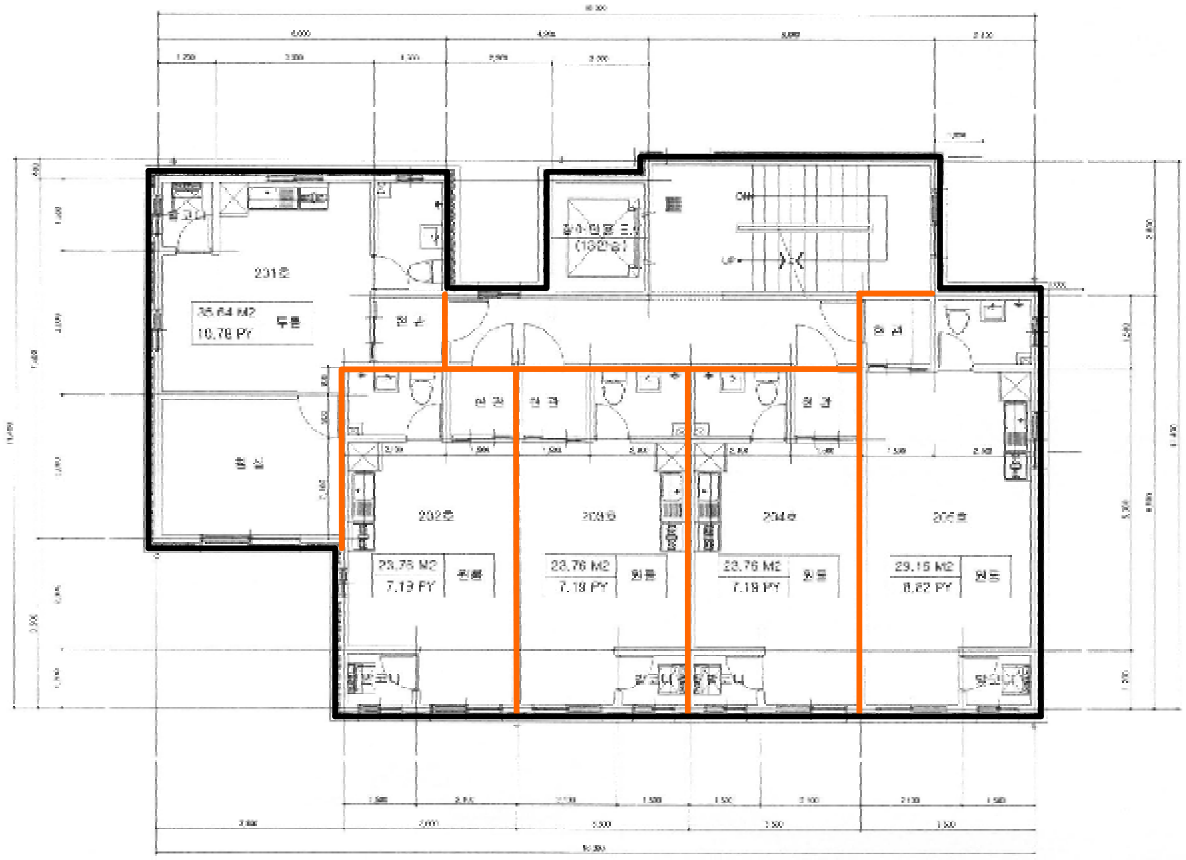
NO SCALE



(가)1층

건물 개황도 및 내부 구조도

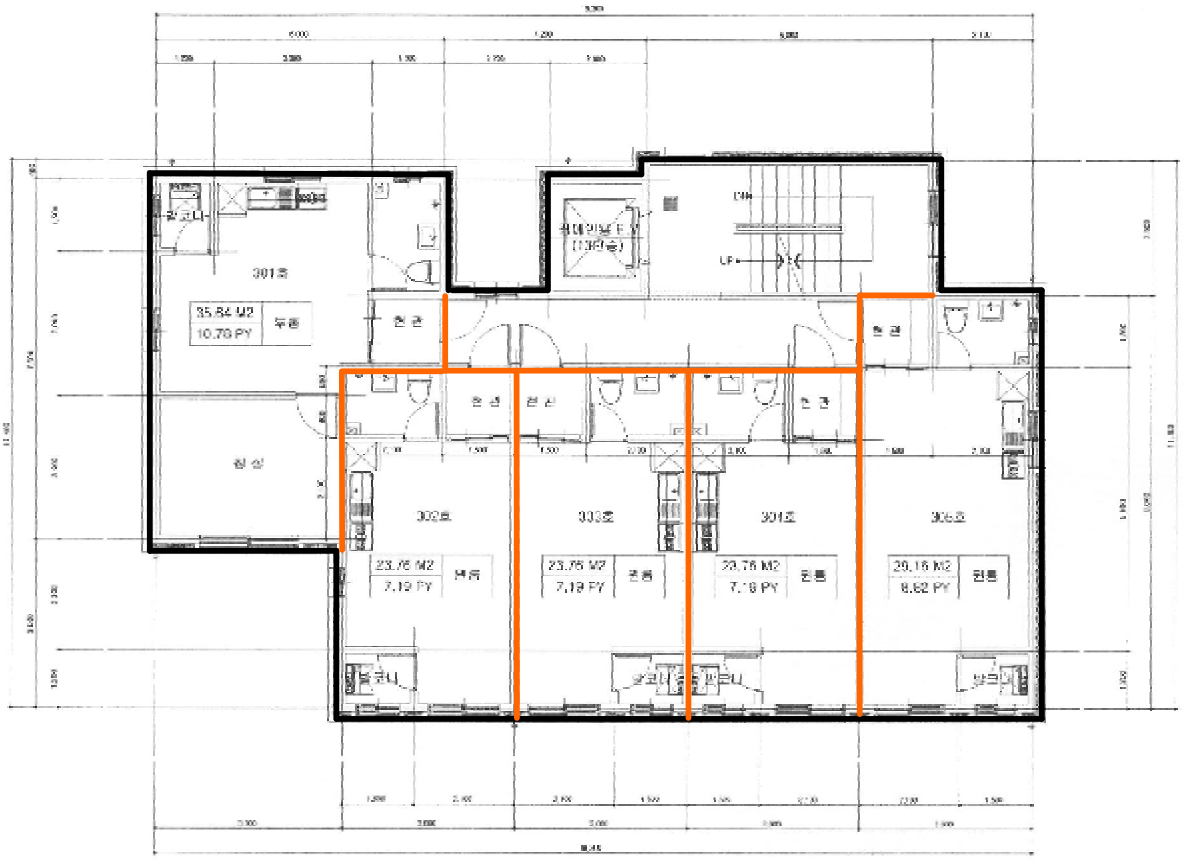
NO SCALE



(가)2층

건물 개황도 및 내부 구조도

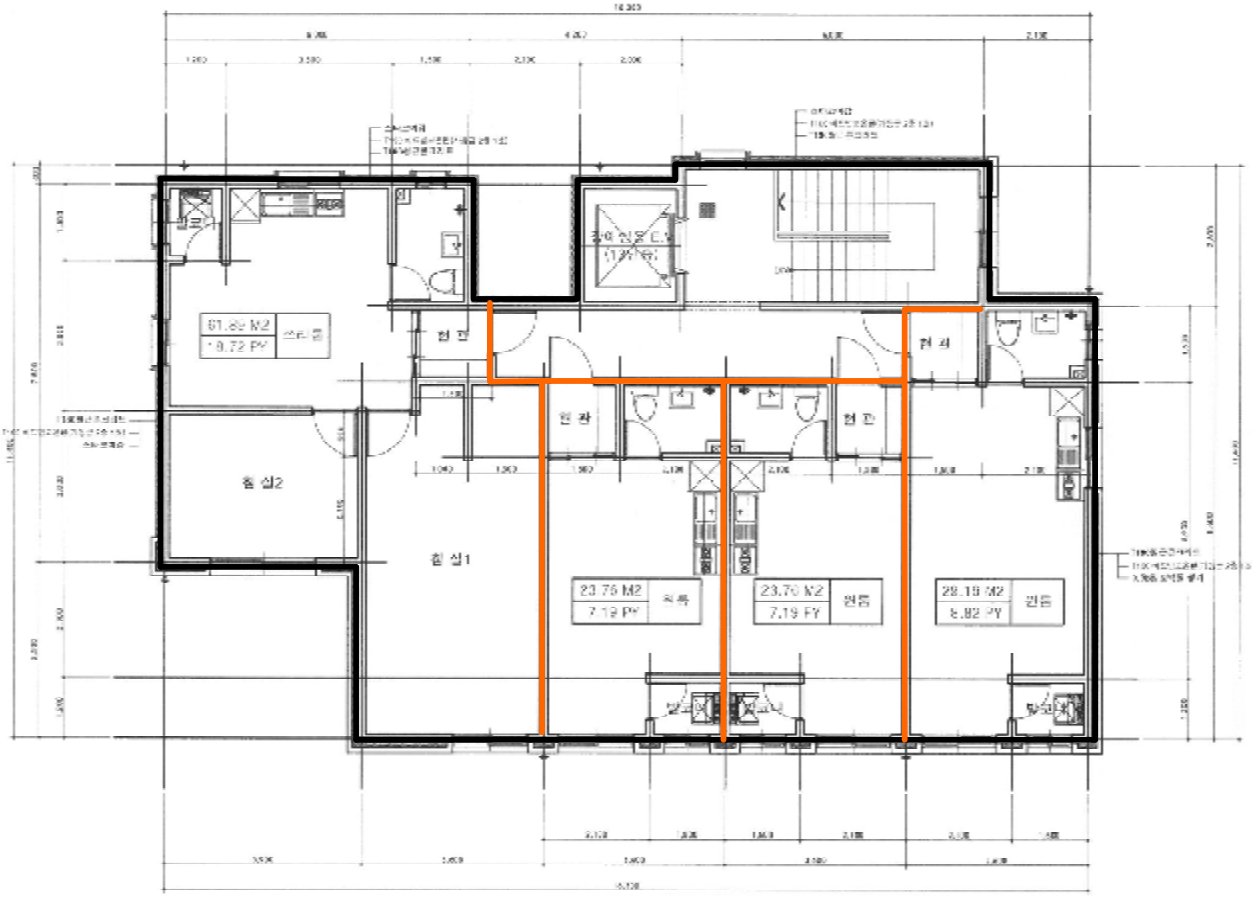
NO SCALE



(가)3층

건물 개황도 및 내부 구조도

NO SCALE



(가)4층

사 진 용 지

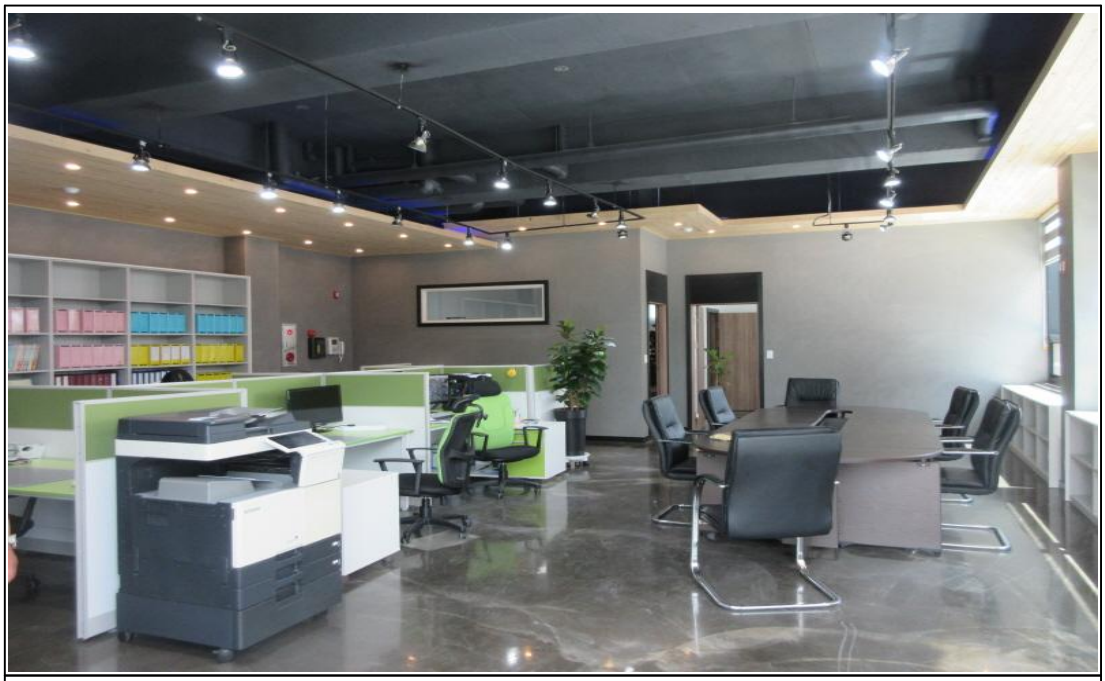


[본건 토지]



[기호 가) 건물]

사 진 용 지



[기호 가) 1층]



[기호 가) 2층]

사 진 용 지



[기호 가) 3층]



[기호 가) 4층]

사 진 용 지



[기호 가) 2~4층 내부]



[기호 가) 2~4층 내부]

사 진 용 지



[기호 가) 2~4층 내부]



[기호 가) 2~4층 내부]

사 진 용 지



[기호 가) 2~4층 내부]



[기호 가) 2~4층 내부]

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)55038 전북 전주시 완산구 전라감영5길 18 한국산업은행 4층
전 화 : 063)283-8866 전 송 : 063)283-8855

문서번호 : NN2019-0529-0002

시행일자 : 2019-05-30

수 신 : 김제Y.M.C.A 새마을금고 이사장

참 조 : 대 부 계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀 은행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2019-05-29자 귀 제 『10000000000010046760』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김병완 담보물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
전북지역본부 본부장 전 문 태

감정평가 보수료 청구서

김제Y.M.C.A 새마을금고 이사장 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NN2019-0529-0002

一金일백이십이만팔천칠백원整 (\1,228,700.-)

의 뢰 문 서 번 호 : 10000000000010046760
의 뢰 일 자 : 2019-05-29
건 명 : 김병완 담보물

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		1,058,832	((1,160,676,000×8/10,000)×0.8) + 316,000 = 1,058,832
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	3,000	
	여비교통비	30,000	
	공부발급비	2,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	24,000	
	실비 소계	59,000	
소 계		1,117,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		111,700	소계 금액의 10%
합 계		1,228,700	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		1,228,700	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "19-0529-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 402-85-23318

※ 송 금 처

전북은행	541-23-0316278	(주)나라감정평가법인 전북지역본부
전주농협	351-0693-9621-63	주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
전북지역본부 본부장 전 문 태

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2101-1996-389921

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882

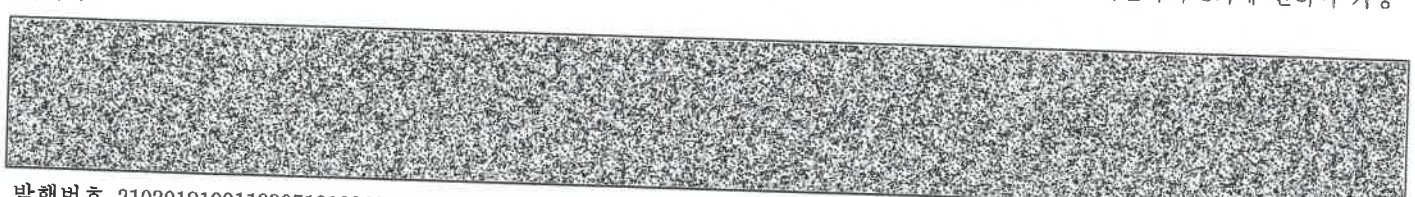
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1 (전 4)~~	~~1991년6월14일~~	~~전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882~~	~~대~~	~~1752㎡~~	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 09월 09일 전산이기
2	2018년11월7일	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882	대	876㎡	분할로 인하여 대 876㎡를 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882-4에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	1991년6월14일 제38763호	1991년6월11일 매매	소유자 소병을 350810-******* ~~전주시 덕진구 송천동 1가 348-2~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 09월 09일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2016년3월25일 제31405호	2011년10월31일 도로명주소	소병을의 주소 전라북도 전주시 덕진구 송천로 25 (송천동1가)
2	소유권이전	2017년12월13일 제121231호	2017년12월5일 매매	소유자 김병완 770728-******* ~~전라북도 전주시 완산구 평화9길 16, 105동 803호 (평화동2가, 평화주공푸른마을아파트)~~ 매매목록 제2017-4616호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2018년9월21일 제101394호	2018년1월4일 전거	김병완의 주소 전라북도 전주시 완산구 영선로 14-14, 1동 501호(중화산동2가,프레스티지빌)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 210201210011990510109632910ON0899358ARA12100171112 **발급확인번호** AAYE-JCUP-9216 **발행일** 2019/05/29

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~ (전 7)	~~근저당권설정~~	~~1999년7월15일 제72080호~~	~~1999년7월15일 설정계약~~	~~채권최고액 금이억육천만원~~ ~~채무자 소대성~~ ~~전주시 덕진구 송천동 2가 882~~ ~~근저당권자 주식회사하나은행 110111 0117063~~ ~~서울 중구 을지로 1가 101-1~~ ~~(전주지점)~~ ~~공동담보 동소 882 건물~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 09월 09일 전산이기
2	1번근저당권설정등기말소	2003년5월16일 제26696호	2003년5월16일 해지	
~~3~~	~~근저당권설정~~	~~2003년5월16일 제26699호~~	~~2003년5월16일 설정계약~~	~~채권최고액 금1,040,000,000원~~ ~~채무자 소병관~~ ~~전주시 완산구 효자동 3가 1482-1~~ ~~서곡주공아파트 103동 403호~~ ~~근저당권자 주식회사신한은행 110111 0303183~~ ~~서울 중구 태평로 2가 120~~ ~~(전주기업금융지점)~~ ~~공동담보목록 제2003-242호~~ ~~공장저당법제7조목록제55호~~
~~3-1~~	~~3번근저당권경정~~			~~소병관의 성명(명칭) 송병관~~ ~~착오발견~~ ~~2003년5월26일 부기~~
4	3번근저당권설정등기말소	2004년3월31일 제18774호	2004년3월31일 해지	
~~5~~	~~근저당권설정~~	~~2004년3월31일 제18775호~~	~~2004년3월31일 설정계약~~	~~채권최고액 금 이억사천칠백만원~~ ~~채무자 소대성~~ ~~전주시 덕진구 송천동 2가 561-24~~ ~~솔내마을동아아파트 105동 302호~~ ~~근저당권자 주식회사전북은행 210111 0000043~~ ~~전주시 덕진구 금암동 669-2~~ ~~(전주시청지점)~~ ~~공동담보 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882~~ ~~공장저당법제7조목록제 56호~~

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
6	근저당권설정	2005년5월9일 제29654호	2005년5월9일 설정계약	채권최고액 금104,000,000원 채무자 소대성 전주시 덕진구 송천동 2가 561-24 솔내마을동아아파트 105동 302호 근저당권자 주식회사전북은행 210111-0000043 전주시 덕진구 금암동 669-2 (전주시청지점) 공동담보 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882 공장저당법제7조목록 제45호
7	근저당권설정	2007년11월14일 제66492호	2007년11월9일 설정계약	채권최고액 금75,600,000원 채무자 소대성 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882 근저당권자 신용보증기금 114271-0001636 서울특별시 마포구 공덕동 254-5 (전주지점) 공동담보 토지 전라북도 전주시 덕진구 송천동1가 348-2 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동1가 348-2 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882
8	7번근저당권설정등 기말소	2009년9월28일 제53545호	2009년9월28일 해지	
9	5번근저당권설정, 6번근저당권설정 등기말소	2009년9월30일 제54401호	2009년9월30일 해지	
10	근저당권설정	2009년9월30일 제54402호	2009년9월30일 설정계약	채권최고액 금288,000,000원 채무자 소대성 전주시 덕진구 송천동2가 882 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 (전주지점) 공동담보 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제148호
10-1	10번근저당권변경	2012년8월22일 제54237호	2012년8월22일 계약인수	채무자 주식회사나비스 전라북도 전주시 덕진구 의룡3길 27

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~(송천동2가)~~
~~10-2~~	~~10번근저당권담보추가~~			~~공동담보 토지 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 884 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 884 2016년3월25일 부기~~
~~11~~	~~근저당권설정~~	~~2016년3월25일 제31409호~~	~~2016년3월25일 공장 및 광업재단 저당법 제6조에의한 설정계약~~	~~채권최고액 금360,000,000원 채무자 주식회사니비스 전라북도 전주시 덕진구 와룡3길 27 (송천동2가) 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가) (전주지점) 공동담보 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882 토지 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 884 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 884 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2016-55호~~
12	10번근저당권설정, 11번근저당권설정 등기말소	2017년12월13일 제121230호	2017년12월13일 해지	
13	근저당권설정	2017년12월13일 제121232호	2017년12월13일 설정계약	채권최고액 금540,000,000원 채무자 김병완 전라북도 전주시 완산구 평화9길 16, 105동 803호 (평화동2가,평화주공푸른마을아파트) 근저당권자 전주덕진신용협동조합 210141-0000024 전라북도 전주시 덕진구 명륜4길 15 (덕진동1가) ~~공동담보 건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882~~
13-1	13번근저당권공동담보소멸			건물 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882 멸실 2018년2월20일 부기

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
13-2				공동담보 토지 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882-4 분할로 인하여 2018년11월7일 부기
14	지상권설정	2017년12월13일 제121233호	2017년12월13일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 설정등기일로부터 30년 지 료 없음 지상권자 전주덕진신용협동조합 210141-0000024 전라북도 전주시 덕진구 명륜4길 15 (덕진동1가)
15	근저당권설정	2018년9월21일 제101395호	2018년9월21일 설정계약	채권최고액 금408,000,000원 채무자 김병완 전라북도 전주시 완산구 영선로 14-14, 1동 501호(중화산동2가,프레스티지빌) 근저당권자 전주덕진신용협동조합 210141-0000024 전라북도 전주시 덕진구 명륜4길 15 (덕진동1가)
15-1				공동담보 토지 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882-4 분할로 인하여 2018년11월7일 부기
16	근저당권설정	2019년1월10일 제2683호	2019년1월10일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 김병완 전라북도 전주시 완산구 영선로 14-14, 1동 501호(중화산동2가,프레스티지빌) 근저당권자 전주덕진신용협동조합 210141-0000024 전라북도 전주시 덕진구 명륜4길 15 (덕진동1가) 공동담보 토지 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882-4

발행번호 2102012100119905101096329100N0899358ARA52100171112 발급확인번호 AAYE-JCUP-9216 발행일 2019/05/29

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882

【 매 매 목 록 】

목록번호	2017-4616			
거래가액	금600,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882	2	2017년12월5일 매매	
2	[토지] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882	2	2017년12월5일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 전주지방법원 전주등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2019년 5월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 2102012100119905101096329100N0899358ARA62100171112 **발급확인번호 AAYE-JCUP-9216** **발행일 2019/05/29**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882 대 876㎡

고유번호 2101-1996-389921

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김병완 (소유자)	770728-*******	단독소유	전라북도 전주시 완산구 영선로 14-14, 1동 501호(중화산동2가,프레스티지빌)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	근저당권설정	2017년12월13일 제121232호	채권최고액 금540,000,000원 근저당권자 전주덕진신용협동조합	김병완
14	지상권설정	2017년12월13일 제121233호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 전주덕진신용협동조합	김병완
15	근저당권설정	2018년9월21일 제101395호	채권최고액 금408,000,000원 근저당권자 전주덕진신용협동조합	김병완
16	근저당권설정	2019년1월10일 제2683호	채권최고액 금240,000,000원 근저당권자 전주덕진신용협동조합	김병완

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2019년 05월 29일 13시 58분 00초

토지 대장

고유번호	4511312200 - 10882 - 0000		
토지소재	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가		
지 번	882	축 척	1:1200

도면번호	32	발급번호	20190529-0101-0001
장 번 호	2-1	처리시각	14시 04분 53초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*1752*	(20)1973년12월07일 분할되어 본번에 -2, -3을 부함	1921년 01월 17일	882	
			(02)소유권보존	김종기	001013-1******
(08) 대	*1752*	(51)1989년05월01일 행정관할구역변경	1988년 05월 12일	882	
			(03)소유권이전	김규봉	340106-1******
(08) 대	*876*	(20)2018년11월06일 분할되어 본번에 -4를 부함	1991년 06월 14일	송천동 1가 348-2	
			(03)소유권이전	소병을	350810-1******
		--- 이하 여백 ---	2016년 03월 25일	전라북도 전주시 덕진구 송천로 25 (송천동1가)	
			(04)주소변경	소병을	350810-1******

등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1986. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	129	131	133	145	152	158	163	166
개별공시지가기준일	2012년 01월 01일	2013년 01월 01일	2014년 01월 01일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	162000	167000	176800	197800	203800	211800	227400	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2019년 5월 29일

전라북도 전주시 덕진구청장

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4511312200 - 10882 - 0000		
토지소재	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가		
지 번	882	축 척	1:1200

도면번호	32	발급번호	20190529-0101-0001
장 번 호	2-2	처리시각	14시 04분 53초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2017년 12월 13일	전라북도 전주시 완산구 평화9길 16, 105동 803호 (평화동2가,평화주공푸른마을아파트)	
			(03)소유권이전	김병완	770728-1******
			2018년 09월 21일	전라북도 전주시 완산구 영선로 14-14, 1동 501호(중화산동2가,프레스티지빌)	
			(04)주소변경	김병완	770728-1******
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	1995. 01. 01. 수정							
토지등급 (기준수확량등급)	174							
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2019년 5월 29일

전라북도 전주시 덕진구청장

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

확인번호:11CV-699Y-DME8-ØØOU-SHJG

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4511312200-1-08820000	명칭	주건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/14가구/0세대
대지위치	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가	지번	882	도로명주소	전라북도 전주시 덕진구 와룡3길 29
※대지면적	876㎡	연면적	674.52㎡	※지역	자연녹지지역	※지구		※구역	
건축면적	174.93㎡	용적률 산정용 면적	674.52㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택	층수	지하 층/지상 4층
※건폐율	19.97%	※용적률	77%	높이	15.9m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	174.93	김병완	전라북도 전주시 완산구 영선로 14-14, 1동 501호 (중화산동2가, 프레스티지빌)	1 / 1	2019.05.23
주1	2층	철근콘크리트구조	다가구주택(5가구)	165.93	770728-1******			소유자등록
주1	3층	철근콘크리트구조	다가구주택(5가구)	165.93		- 이하여백 -		
주1	4층	철근콘크리트구조	다가구주택(4가구)	167.73	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2019년 05월 29일

담당자 :

전 화 :

전주시 덕진구청장

전주시 덕진구 청장인

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡] 또는 중질지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 세움터(www.eais.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위 · 변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

확인번호:11CV-699Y-DME8-ØØOU-SHJG

고유번호	4511312200-1-08820000	명칭	주건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/14가구/0세대
대지위치	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가	지번	882	도로명주소	전라북도 전주시 덕진구 와룡3길 29

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	김병완	19770728******
설계자	박상찬 건축사사무소태솔	전라북도-건축사사무소-406
공사감리자	김남중 (주)라인종합건축사사무소	전라북도-건축사사무소-89
공사시공자 (현장관리인)	김병완 (주)명인종합건설	전라북도-건축공사업-14-0264

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	14대 158.15㎡	대 ㎡	
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대

승강기		허가일
승용 1대	비상용 대	2018.06.04
※하수처리시설		착공일 2018.06.15
형식 하수종말처리장연결		사용승인일 2019.05.23
용량 인용		관련 주소
		지번

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI)점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증
등급	등급	점	등급	등급
에너지자립율 %	에너지절감률(또는 1차에너지 소요량) %(kw/h)	※에너지소비총량 kw/h	인증점수 점	인증점수 점
유효기간 : . . ~ . .	유효기간 : . . ~ . .		유효기간 : . . ~ . .	유효기간 : . . ~ . .

내진설계 적용 여부	내진등력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
적용	VII-0.176g		

지하수위	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법
G.L m	지내력기초	15t/㎡	동적해석법

도로명

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.05.23	신규허가사용승인(건축과-11816):신규작성 - 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 세움터(www.eais.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위 · 변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1559-1058-9984-0107

시점확인 진본 정부시점확인센터

발급번호 : 201945113001538462　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2019/ 05/ 29

토지이용계획확인서

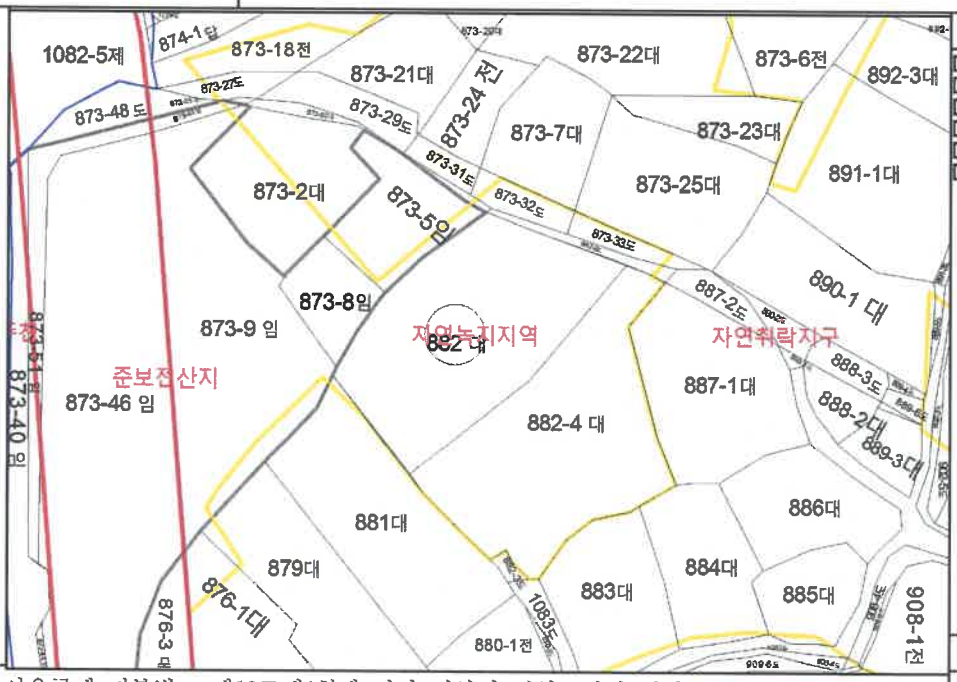
처리기간
1 일

신청인	성명	나라감정평가법인	주소	전라북도 전주시 완산구 전라감영5길 18, 한국산업은행 전주지점 4층
			전화번호	010-4800-3717

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가	882	대	876.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	[해당없음]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의 [이하공란]

확인도면



축척 1/1100

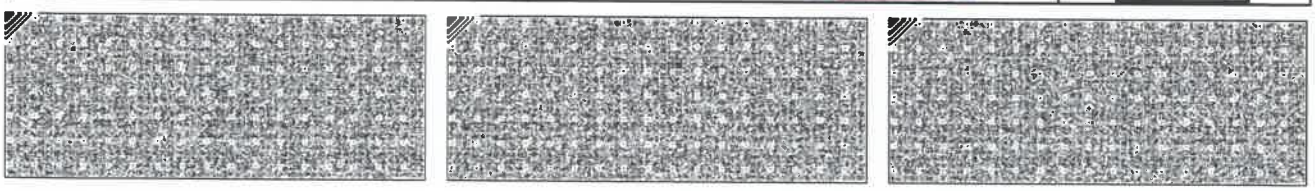
수입증지붙이는곳

수수료 전자결제 민원

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2019/ 05/ 29

전 라 북 도　　전 주 시　　덕 진 구

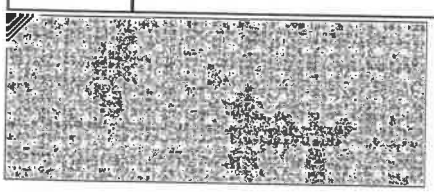
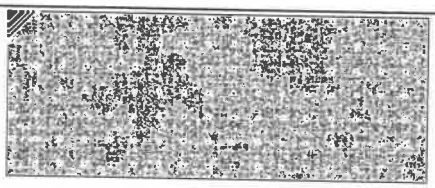
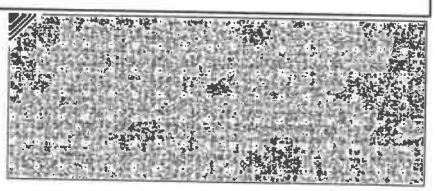


◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1559-1058-9984-0107

발급번호 : 201945113001538462 발행매수 : 2/2 발급일 : 2019/ 05/ 29

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면" 은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1559-1058-3974-3001

시점확인본 진본 정부시점확인센터

정부24

지적도 등본

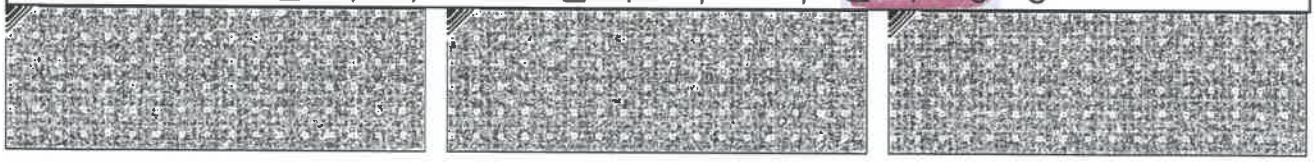
발급번호	G2015012340539106001	처리시각	14시 04분 12초	발 급 자	민원24
토지소재	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가	지 번	882번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2019년 05월 29일

전 라 북 도 전 주 시 덕 진 구 청 장



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.