감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종
건 명	이태기 소유 부동산 (2025타경360)
감정서번호	가람 2025-10-00064

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 전북지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:063)285-9595 FAX:063)285-9596

2025-10-00064

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 강 희 성 (인)

(주)가람감정평가법인 전북지사 지사장 강 회 성 (인)

감정평가액	이백육십이만구천사백원정(₩2,629,400.-)			
의 뢰 인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	전주지방법원 정읍지원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	이태기 (2025타경360)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.11.05	2025.10.24 ~ 2025.11.05	2025.11.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	$268\times\frac{1}{2}$ $139\times\frac{1}{2}$	토지	203.5	-	2,629,400
			이	하 여 백		
	합 계					**₩2,629,400**

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 김 명 수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 전북특별자치도 정읍시 쌍암동 소재 '답곡마을' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

〈 대상 토지의 개요 〉

일련번호	소재지,지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	개별공시지가(2025)(원/㎡)	비고
1	정읍시 쌍암동 2-1	134 (268*1/2)	임야	자연림	보전관리지역	4,590	이태기 지분 평가
2	정읍시 쌍암동 18-1	69.5 (139*1/2)	답	전기타 (현황 인도 등)	보전관리지역	10,600	이태기 지분 평가
	합 계	203.5					

3. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

토지의 평가방법은 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본 건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 11월 05일을 기준시점으로 합니다.

6. 기　타

가. 본 건 토지 일련번호(1,2)는 이태기외 1인의 공유지분 토지로서, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서-토지상 이태기 지분비율에 의해 면적사정 하였습니다.

나. 본 건 및 인근 토지는 지적경계 확인이 불분명하여 개략적인 목측에 의거 확인하였는바, 정확한 지적경계확인은 측량 등 별도의 조치를 요하니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

"공시지가기준법"이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정 평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

일련번호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	쌍암동 산53-1	10,017	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	1,660
2	B	쌍암동 6	721	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	10,100

2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사 · 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

일련번호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1,2	A,B	전북특별자치도 정읍시 (25.01.01~25.11.05)	보전관리 지역	-0.029% (0.99971)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.021 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.042 (1 + 0.00021) * (1 - 0.00042 * 36/30) ≒ 0.99971

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

3) 지역요인 비교치의 산정

본 건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인 대등합니다. (1.000)

4) 개별요인 비교치의 산정

일련번호(1)/표준지(A)

(임야지대 비교항목)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근 역 및 인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점 및 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근토지와의 이용상황 등
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		그 밖의 규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

일련번호	비 교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.05	1.05	1.00	1.00	1.103
	본 건은 비교표준지 대비, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 우세하여, 제반 개별요인은 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호(2)/표준지(B)

(농경지대 비교항목)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수, 인근환경 등	관개 및 배수의 양부, 인근토지의 이용상황 등
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

일련번호	비 교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	B	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
	본 건은 비교표준지 대비, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하여, 제반 개별요인은 열세함.						

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(1) 인근지역 내의 평가전례 (자료출처:한국감정평가사협회)

일련번호	소재지 지번	지목 이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적 (비 고)
#ㄱ	정읍시 칠보면 반곡리 산249	임야 자연림	보전관리, 농림지역	5,100	2024.04.01	경 매
#ㄴ	정읍시 금붕동 산152-1	임야 자연림	보전관리, 농림지역	5,000	2020.04.28	체납처분
#ㄷ	정읍시 칠보면 축현리 산105-2	임야 자연림	보전관리	3,000	2022.03.28	공 매
#ㄹ	정읍시 쌍암동 125	전 전	보전관리	30,000	2020.09.10	경 매
#ㅁ	정읍시 부전동 211	답 답	보전관리	28,000	2022.10.27	담 보

(2) 인근 유사물건의 거래사례 (자료출처: KAIS 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

일련번호	소재지 지번	지목 이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	정읍시 쌍암동 18-2*	임야 자연림	보전관리	6,046	2021.11.30
#2	정읍시 부전동 355-*	임야 자연림	보전관리	4,596	2022.02.15
#3	정읍시 쌍암동 10*	전 전	보전관리	38,805	2022.10.28
#4	정읍시 쌍암동 79*	전 전	보전관리	36,291	2022.08.19
#5	정읍시 쌍암동 96*	답 답	보전관리	26,041	2021.06.18

(3) 인근 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
일련번호(1)	맹지	자연림 (보전관리)	4,000원 ~ 6,000원/㎡ 내외 수준
일련번호(2)	맹지	농경지 (보전관리)	30,000원 ~ 35,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성이 높은 비교사례(#ㄱ,#ㄹ)을 선정하였습니다.

나) 비교사례 기준 비교표준지단가와 기준시점 현재 비교표준지 단가의 격차율 산정

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄱ	①비교사례기준 비교표준지단가	5,100	1.00016	1.000	0.900	4,591	2.766
A	②기준시점현재 비교표준지단가	1,660	0.99971	-	-	1,660	

비교사례 기준비교 표준지 단가 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.
	시점수정	전북특별자치도 정읍시 (24.04.01~25.11.05) 보전관리지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하여, 제반 개별요인은 열세함.

접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
0.90	1.00	1.00	1.00	0.900

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄹ	①비교사례기준 비교표준지단가	30,000	1.05185	1.000	1.103	34,806	3.447
B	②기준시점현재 비교표준지단가	10,100	0.99971	-	-	10,097	

비교사례 기준비교 표준지 단가 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.
	시점수정	전북특별자치도 정읍시 (24.04.01~25.11.05) 보전관리지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세하여, 제반 개별요인은 우세함.

접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합·분석하고, 인근 유사토지 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가선례, 공시지가 현실화 정도, 지역의 개발정도 및 주위환경 변화, 그 밖의 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

일련번호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.76
2	B	3.44

6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

일련번호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	1,660	0.99971	1.000	1.103	2.76	5,052	5,100
2	B	10,100	0.99971	1.000	0.800	3.44	27,787	28,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다. (「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

1) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역· 이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례(#1,#3)을 비교거래사례로 선정합니다.

2) 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

3) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구 의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

일련번호	비교사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
1	#1	전북특별자치도 정읍시 (21.11.30~25.11.05)	보전관리지역	1.991% (1.01991)	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.202 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.191 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.934 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.130 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.018 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.021 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.042 (1 + 0.00202 * 1/30) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.01934) * (1 - 0.00130) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00021) * (1 - 0.00042 * 36/30) ≒ 1.01991

일련번호	비교사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
2	#3	전북특별자치도 정읍시 (22.10.28~25.11.05)	보전관리지역	-0.029% (0.99971)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.149 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.068 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.025 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.130 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.018 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.021 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.042 (1 + 0.00149 * 4/31) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00025) * (1 - 0.00130) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00021) * (1 - 0.00042 * 36/30) ≒ 0.99971

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

4) 지역요인 비교치의 산정

본 건 토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인 대등합니다. (1.000)

5) 개별요인 비교치의 산정

일련번호(1)/거래사례(#1)

(임야지대 비교항목)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근 역 및 인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점 및 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근토지와의 이용상황 등
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		그 밖의 규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

일련번호	비교사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1	#1	0.90	0.92	1.00	1.00	0.828
	본 건은 비교사례 대비, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 및 인근환경 등)에서 열세하여, 제반 개별요인은 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호(2)/거래사례(#3)

(농경지대 비교항목)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수, 인근환경 등	관개 및 배수의 양부, 인근토지의 이용상황 등
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

일련 번호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	#3	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	0.720
	본 건은 비교사례 대비, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하여, 제반 개별요인은 열세함.						

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본 건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정합니다.

토지 시산가액 = 사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

일련번호	비교사례	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	시산가액(원/㎡)
1	#1	6,046	1.000	1.01991	1.000	0.828	5,106	5,100
2	#3	38,805	1.000	0.99971	1.000	0.720	27,931	28,000

3. 각 방법에 의한 시산가액 및 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

일련번호	소재지	면적(㎡)	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례 비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	정읍시 쌍암동 2-1	134	5,100	5,100	5,100	683,400
2	정읍시 쌍암동 18-1	69.5	28,000	28,000	28,000	1,946,000
	합 계	203.5				2,629,400

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	203.5	-	2,629,400
합 계			2,629,400

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례 가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함이 타당하다고 판단됩니다.

2025-10-00064

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전북특별자치도 정읍시 쌍암동	2-1	임야	보전관리지역	1 268x-2	134	5,100	683,400	이태기 지분
2	전북특별자치도 정읍시 쌍암동	18-1	답	보전관리지역	1 139x-2	69.5	28,000	1,946,000	이태기 지분 현황 전기타
	합 계							₩2,629,400	
				이 하	여	백			

(주)가람감정평가법인

토지 감정평가 요항표

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

본 건은 전북특별자치도 정읍시 쌍암동 소재 '답곡마을' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 전·답 등의 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본 건 인근 까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 마을 내로 진입하는 도로가 소재하며, 남서측 직선거리 약 1.5km 지점에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호(1) - 부정형 완경사의 토지로서, 기준시점 현재 '자연림'상태임.
일련번호(2) - 부정형 완경사의 토지로서, 기준시점 현재 '전기타(현황 인도 등)'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1,2) - 지적도상 맹지이나, 인접토지를 통하여 출입이 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) - 보전관리지역 가축사육제한구역(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
일련번호(2) - 보전관리지역 가축사육제한구역(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

일련번호(2)의 공부상 지목은 '답'이나, 현황 '전기타(현황 인도 등)'로 이용중임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

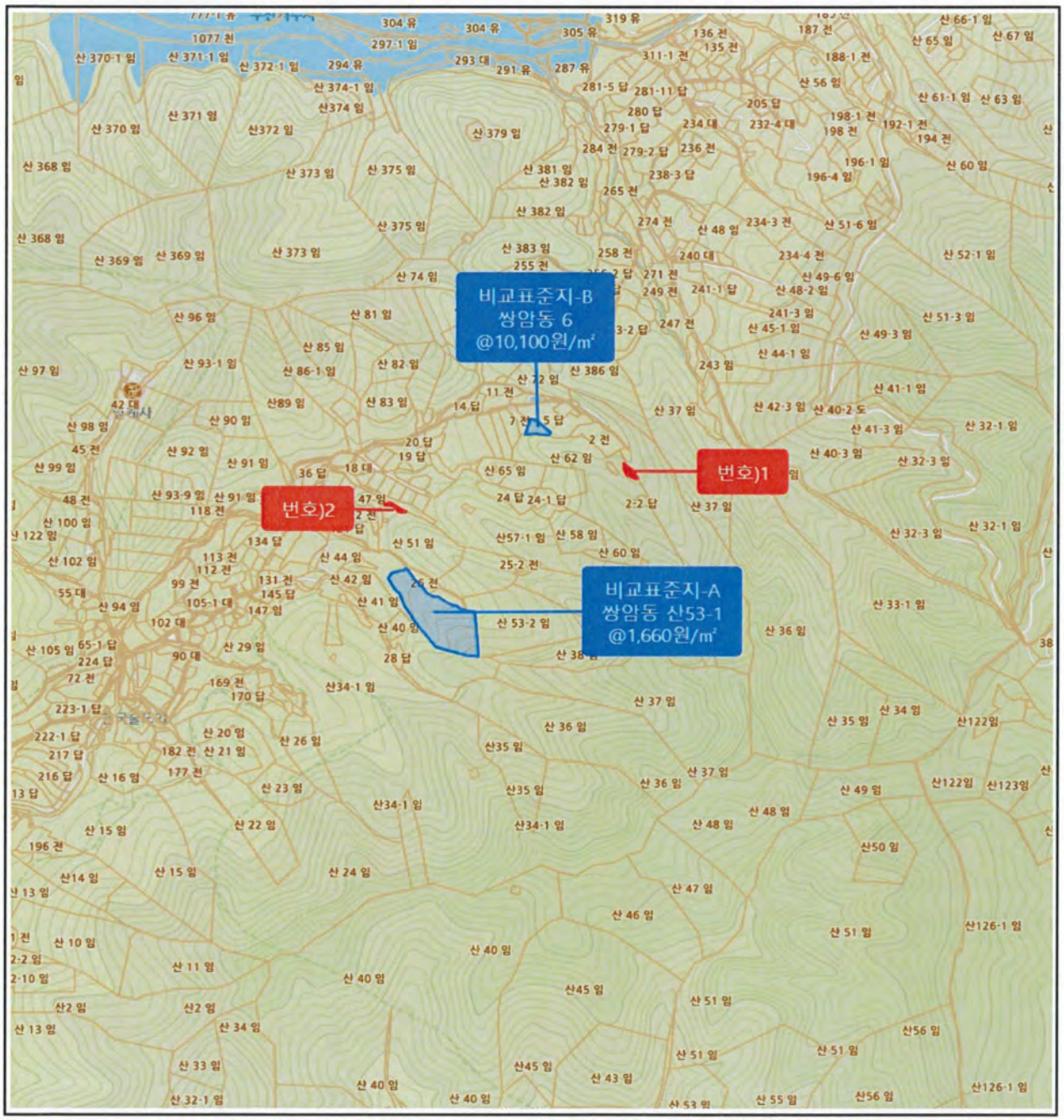
- 임대관계 : 미상임.
- 기　　타 : 없　음.

2025-10-00064

위 치 도

N
S

소 재 지	전북특별자치도 정읍시 쌍암동 2-1 외



2025-10-00064

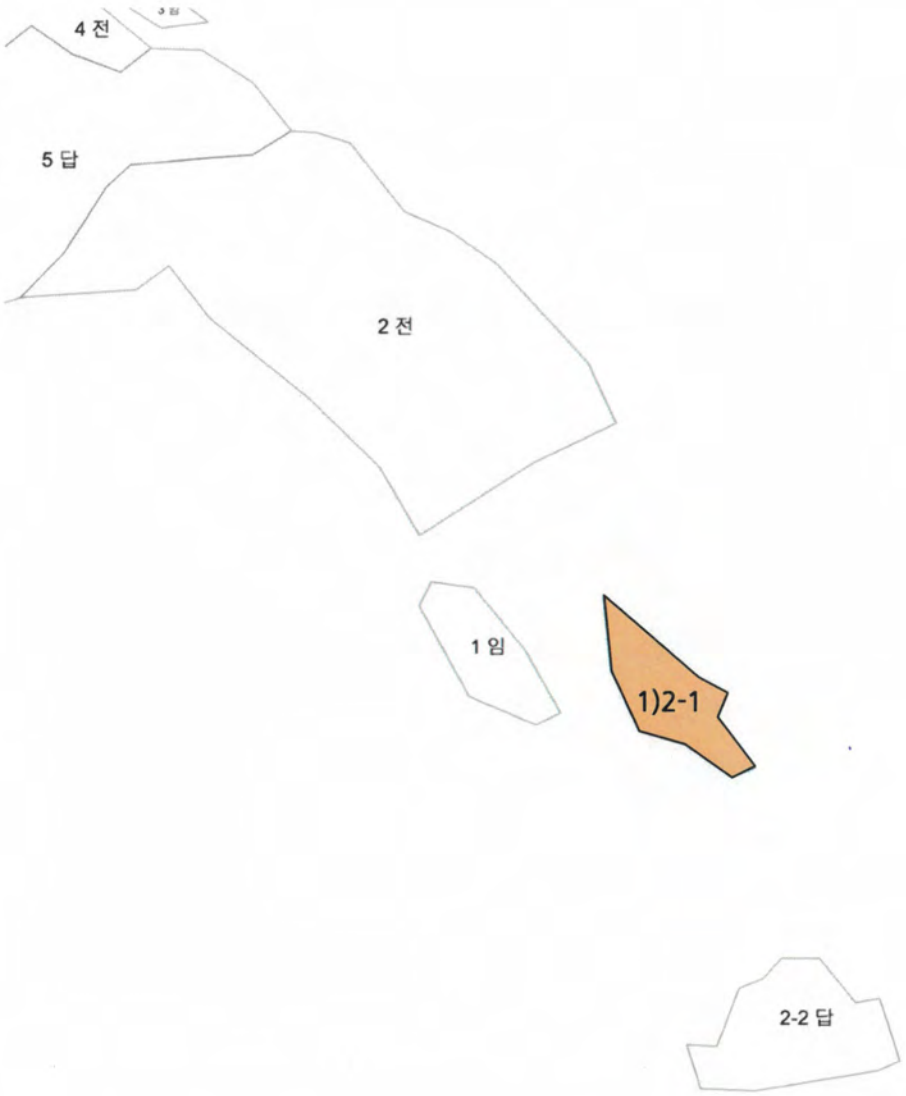
지적 개황도

N

4

S=1/1200

소 재 지	전북특별자치도 정읍시 쌍암동 2-1



범 례				
	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	계 획 도 로 선 용도지구분선

(주)가람감정평가법인

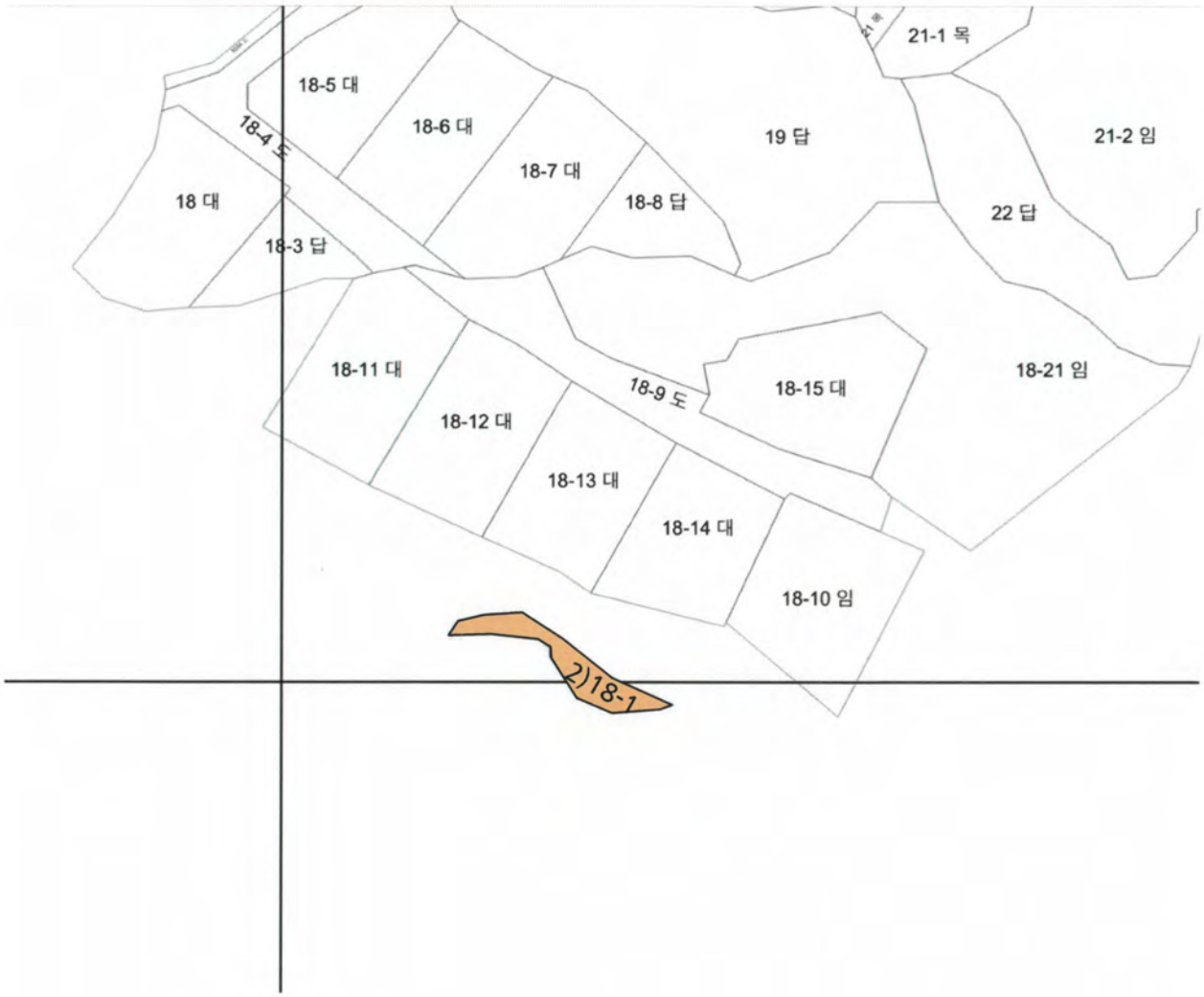
2025-10-00064

지적 개황도

N

S=1/1200

소 재 지	전북특별자치도 정읍시 쌍암동 18-1

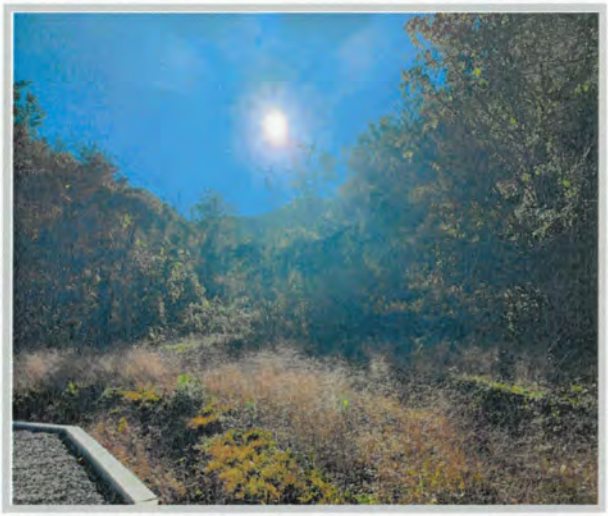


범 례				
	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	계 획 도 로 선 용도지구분선

(주)가람감정평가법인

사 진 용 지

일련번호(1) 인근전경



일련번호(1) 전경

일련번호(2) 인근전경

일련번호(2) 전경

2025타경360

전주지방법원 정읍지원

(주)가람감정평가법인

우)54956 전북특별자치도 전주시 완산구 서곡5길 18, 3층(효자동3가, 이코빌딩) TEL: 063)285-9595
E-Mail: kaaram20@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/ FAX: 063)285-9596

문서번호 2025-10-00064

시행일자 2025.11.06

수 신 전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종

참 조 경매2계

제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 원 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.10.24 일자 귀 제『2025타경360』호로 의뢰하신『이태기 소유 부동산(2025타경360)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 전북지사장

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 2025-10-00064
2025.11.06

전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종 귀하

사십육만팔천육백원정(₩468,600.-)

2025.10.24일자 귀 제『2025타경360』호로 우리 법인에 의뢰하신『이태기 소유부동산(2025타경360)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		₩290,000	기본수수료 ≒ 290,000
실비	여 비	124,800	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	7,180	
	기 타 실 비	5,000	
	자 료 수 집 비	-	
	소 계	136,980	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		426,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		42,600	
합 계		468,600	
기 납 부 착 수 금		0	
정 산 청 구 액		₩468,600	

■ 송 금 처

우리은행(1005-002-196850) 예금주: (주)가람감정평가법인전북지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 2025-10-00064로 하여 주시기 바랍니다.

◈ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 전북지사장

TEL: 063-285-9595 FAX: 063-285-9596

법인 사업자등록번호: 402-85-31521

(주)가람감정평가법인

문서확인번호 : 1761-2948-3160-7206

시점확인본 진본 2025/10/24 17:33:52 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	5218011800-10002-0001		
토지소재	전북특별자치도 정읍시 쌍암동		
지 번	2-1	축 척	1:1200

도면번호	1	발급번호	202552180-00909-8000
장 번 호	1-1	처리시각	17시 33분 07초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(05) 임야	*268*	(40) 1958년 04월 01일 지목변경	1995년 06월 26일 / (03)소유권이전	서울시 구로구 개봉동 347-15 / 이태기 외 1인	460526-1******
(05) 임야	*268*	(50) 1995년 01월 01일 정주시에서 행정구역명칭변경		--- 이하 여백 ---	
(05) 임야	*268*	(50) 2024년 01월 18일 전라북도 정읍시에서 행정구역명칭변경			
		--- 이하 여백 ---			

등급수정 년월일	1984년 07월 01일 수정	1985년 07월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정	
토지등급 (기준수확량등급)	66	71	97	98	104	107	120	
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3,890	3,920	4,360	4,770	4,490	4,530	4,590	

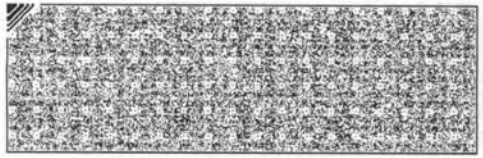
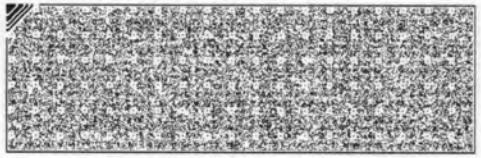
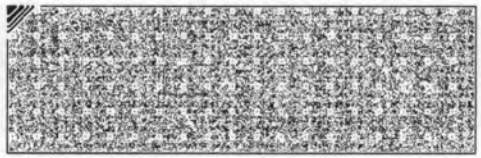
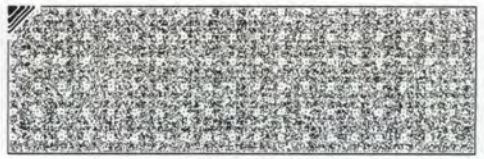
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 24일

전북특별자치도 정읍시장

정읍시장인 민원실전용

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

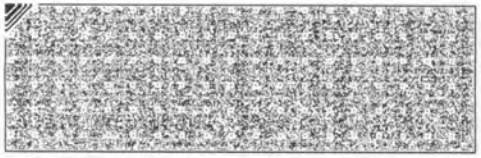
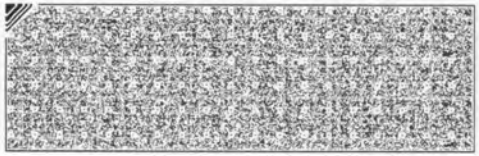
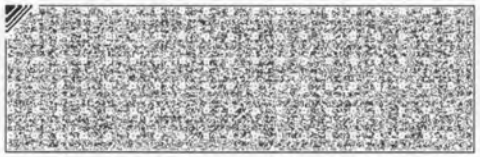
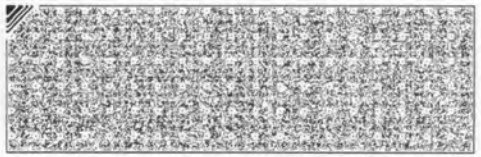
문서확인번호 : 1761-2948-3160-7206

공유지 연명부

고유번호	5218011800-10002-0001			장 번 호	1
토지소재	전북특별자치도 정읍시 쌍암동	지번	2-1	비 고	

순번	변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
000001	1995년 06월 26일 (03)소유권이전	1/2	서울 구로구 개봉동 347-15	460526-1****** 이태기
000003	2025년 10월 15일 (03)소유권이전	1/2	경기도 화성시 동탄지성로469번길 60, 515동 1502호 (반정동,반정아이파크캐슬5단지)	811129-2****** 이효정
			--- 이하 여백 ---	

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

시점확인필
진본
2025/10/24
17:42:16
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1761-2953-3624-8293

정부24
gov.kr

토지 대장

고유번호	5218011800-10018-0001			도면번호	1	발급번호	202552180-00909-8013
토지소재	전북특별자치도 정읍시 쌍암동			장 번 호	1-1	처리시각	17시 40분 49초
지 번	18-1	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 변동원인	주 소 성명 또는 명칭	등록번호
(02) 답	*139*	(40) 1923년 05월 21일 지목변경	1995년 06월 26일 (03)소유권이전	서울시 구로구 개봉동 347-15 이태기 외 1인	 460526-1******
(02) 답	*139*	(50) 1995년 01월 01일 정주시에서 행정구역명칭변경		--- 이하 여백 ---	
(02) 답	*139*	(50) 2024년 01월 18일 전라북도 정읍시에서 행정구역명칭변경			
		--- 이하 여백 ---			

등급수정 년월일	1977년 09월 30일 수정	1984년 07월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	
토지등급 (기준수확량등급)	(25)	86	100	106	110	115	117	
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	8,300	8,670	10,000	11,000	10,300	10,400	10,600	

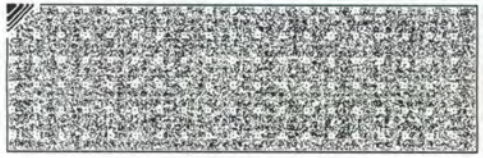
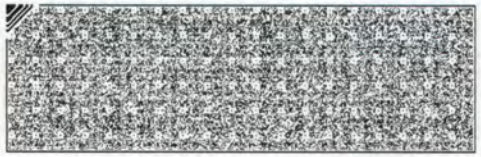
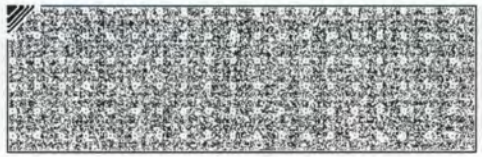
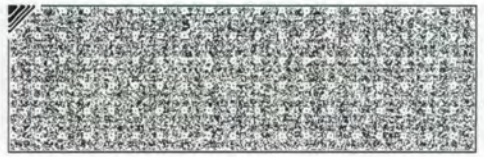
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 24일

전북특별자치도 정읍시장

정읍시장인 민원실전용

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

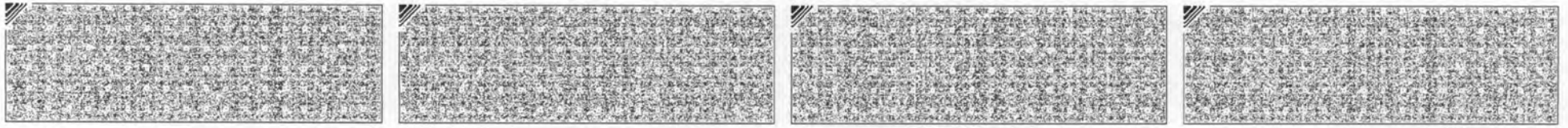
문서확인번호 : 1761-2953-3624-8293

공유지 연명부

고유번호	5218011800-10018-0001			장 번 호	1
토지소재	전북특별자치도 정읍시 쌍암동	지번	18-1	비 고	

순번	변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
000001	1995년 06월 26일 (03)소유권이전	1/2	서울시 구로구 개봉동 347-15	460526-1****** 이태기
000003	2025년 10월 15일 (03)소유권이전	1/2	경기도 화성시 동탄지성로469번길 60, 515동 1502호 (반정동,반정아이파크캐슬5단지)	811129-2****** 이효정
			--- 이하 여백 ---	

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



문서확인번호: 1761-2950-9601-5723

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202552180009098008　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 10/ 24

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

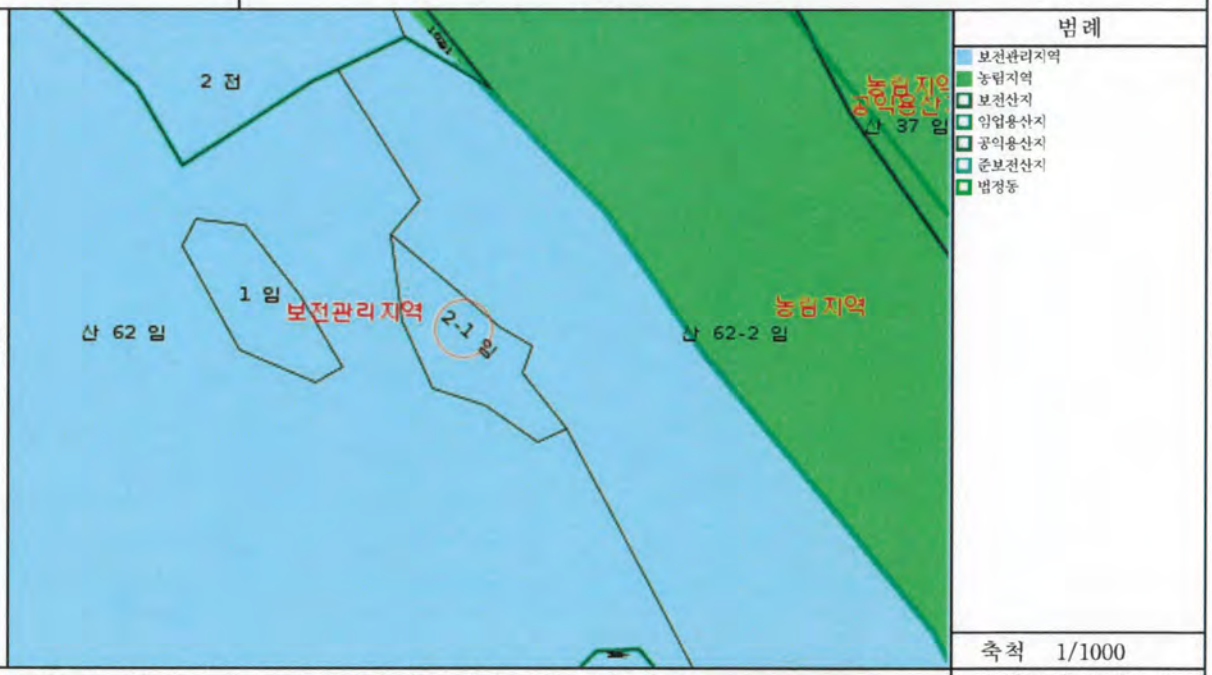
신청인	성명		주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	전북특별자치도 정읍시 쌍암동	2-1	임야	268.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1000

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

2025/ 10/ 24

전 북 특 별 자 치 도　정 읍 시

정읍시장인 민원실전용

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆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: 1761-2953-4258-8581

시점확인본 진본 정부시점확인센터

정부24

발급번호 : 202552180009098015　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 10/ 24

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

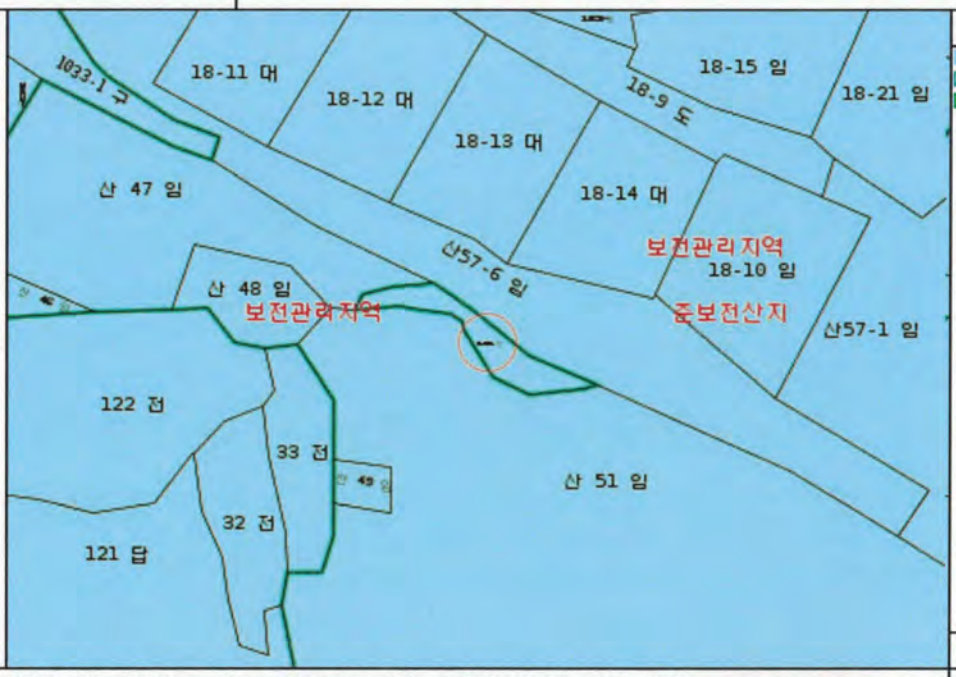
신청인	성명		주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	전북특별자치도 정읍시 쌍암동	18-1	답	139.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례
- 보전관리지역
- 준보전산지
- 법정동

축척 1/1100

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

2025/ 10/ 24

전 북 특 별 자 치 도　정 읍 시

정읍시장인 민원실전용

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆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.

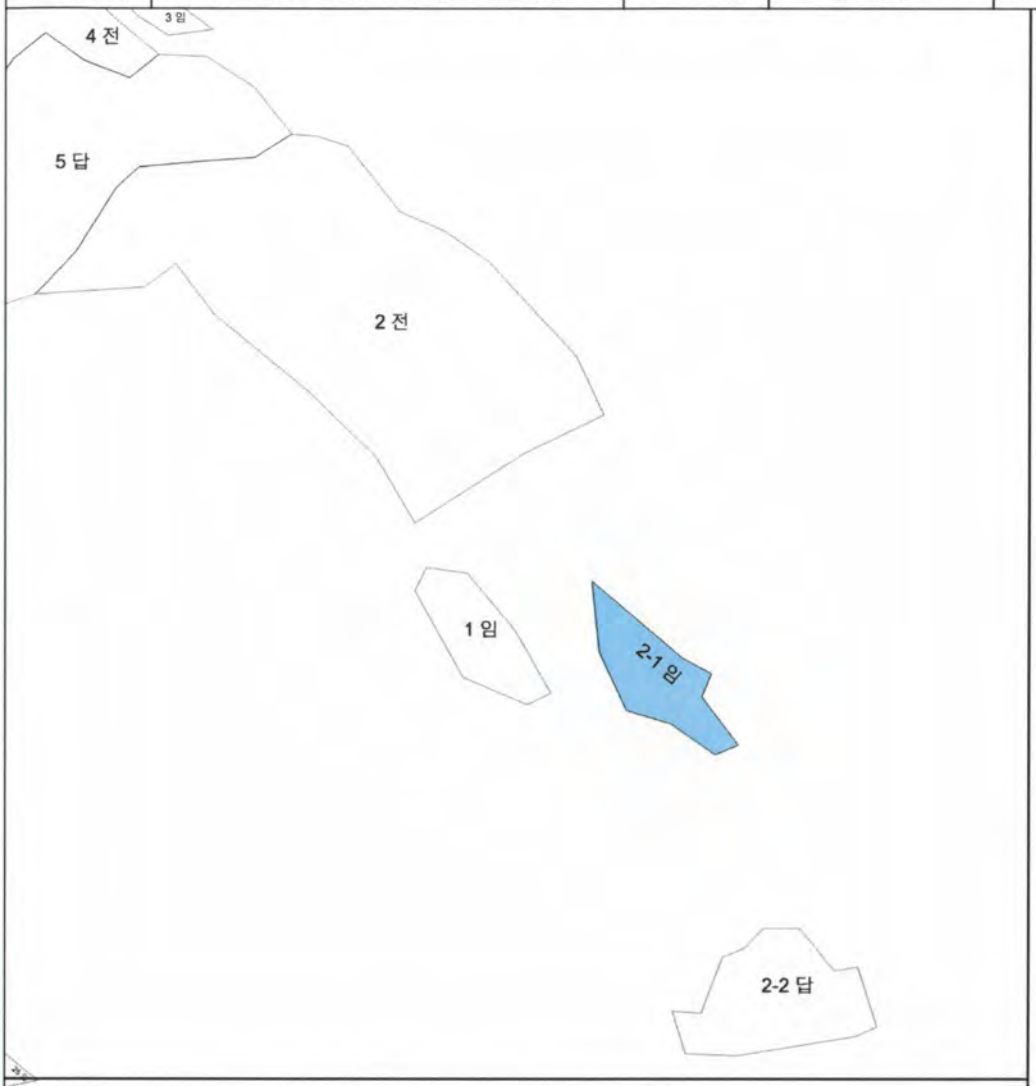
시점확인필
진본
2025/10/24
17:38:28
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1761-2951-0861-7831

정부24
gov.kr

지적도 등본

발급번호	20255218000909800 9	처리시각	17시 38분 27초	발 급 자	정부24
토지소재	전북특별자치도 정읍시 쌍암동	지 번	2-1번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 10월 24일

전 북 특 별 자 치 도 정 읍 시 장

정읍시장인 접원실전용

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

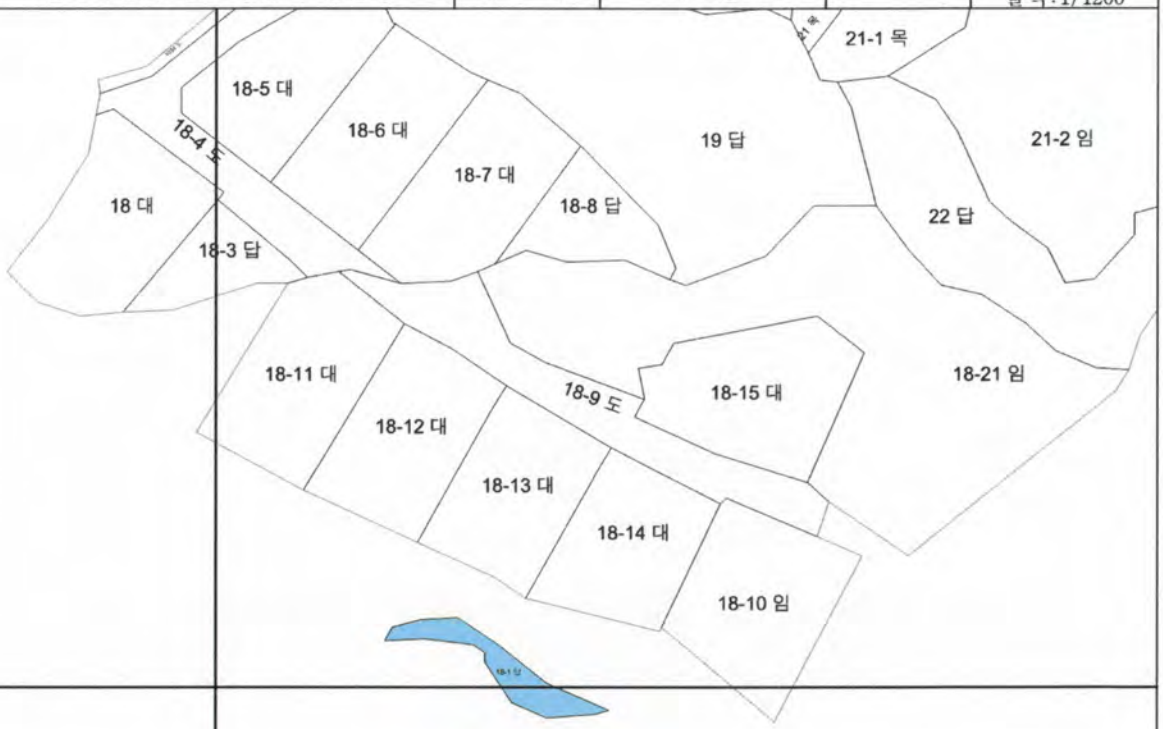
시점확인 진본 2025/10/24 17:46:02 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1761-2955-6161-0310

정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	2025521800090980l7	처리시각	17시 46분 00초	발 급 자	정부24
토지소재	전북특별자치도 정읍시 쌍암동	지 번	18-1번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 10월 24일

전 북 특 별 자 치 도 정 읍 시 장

정읍시장인 전원실전용

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