감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 전주지방법원 정읍지원

건 명 : 정장균 소유물건(2025타경30495)

감정평가서 번호 : 하나 251107-18-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 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)하나감정평가법인 전북지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 063-251-3113 Fax : 063-251-3112
전북특별자치도 전주시 완산구 홍산중앙로 42 호암빌딩 5층 501호

(토지) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 전북지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지 사 장 김 창 배 김상우

감정평가액	**삼천칠백육십구만이천이백육십원정 (₩37,692,260.-)**			
의 뢰 인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종	감정평가 목적	경매	
제 출 처	전주지방법원 정읍지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정장균 (2025타경30495)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 11. 26	2025. 11. 13 ~ 2025. 11. 26	2025. 11. 26

평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
토지	14 12,920x--- 105	토지	14 12,404x--- 105	-	37,692,260
			68.8		
	이	하	여	백	
합 계					₩37,692,260.-

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전북특별자치도 고창군 공음면 건동리 소재 '송산마을' 남동측 인근(일련번호 1), 북동측 근거리(일련번호 2)에 각각 위치하는 토지로서, 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 13일 ~ 2025년 11월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부

본건은 공부와 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 일련번호 1,2) 토지는 공유지분 토지 중 정장균 지분만의 감정평가로서, 지분에 따른 위치확인이 곤란한 상태인 바, 전체면적을 기준으로 제시 지분만을 감정평가 하였으며 감정평가액 10원단위 미만은 절사하였음.

② 일련번호 1) 토지 일부는 붙임 '지적 및 건물개황도' 와 같이 하천구역으로 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.

③ 일련번호 1) 토지 지상에 수십여기의 제시외분묘, 평장 등, 분묘관련 석물 및 수목이 소재하여 토지의 사용·수익에 영향을 미치고 있으나 감정평가 목적 등을 고려하여 토지는 이애 구애없이 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

④ 일련번호 2) 토지 지상에 제시외분묘(1기)가 소재하여 토지의 사용·수익에 영향을 미치고 있으나 감정평가 목적 등을 고려하여 토지는 이애 구애없이 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑤ 일련번호 2) 토지 지상에 소재하는 자연생 입목은 경제적 가치가 미미하고 토지에 포함하여 거래하는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전북특별자치도 고창군 대산면 광대리 1355 - 일련번호 1)	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	전
	지 목	전, 분묘 등
	면 적	12,404 x 14/105 ㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

소재지	전북특별자치도 고창군 공음면 건동리 962-1 – 일련번호 2)	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	토지임야. 분묘
	지 목	임야
	면 적	516 x 14/105 ㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	대산면 광대리 1355	12,404 X (14 / 105)	전	전, 분묘 등	생산관리	세로(불)	부정형 완경사지	7,450
2	공음면 건동리 962-1	516 X (14 / 105)	임야	토지임야, 분묘	생산관리	세로(불)	사다리 완경사지	7,880

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)	적용토지
A	대산면 광대리 1354	1,438	전	전	생산관리	세로(불)	사다리 완경사지	7,850	1)
B	공음면 선동리 1213-2	882	임야	전	생산관리	세로(불)	사다리 완경사지	7,610	2)

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A, #B 생산관리 지역	0.763	전북특별자치도 고창군 (25.01.01~25.11.26) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.687 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.090 (1 + 0.00687) * (1 + 0.00090 * 26/31) ≒ 1.00763

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

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건은 비교표준지 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(일부 하천구역 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.833	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
농경지	마을주변 농경지대	세로변	22,000-28,000	생산관리
토지임야	마을주변 농경지대	세로변	17,000-21,000	생산관리
본건 지역의 지가수준은 완만한 상승세를 보이는 것으로 조사됨.				

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	대산면 광대리 -	7,349	생산관리	전 전	2025.01.17	법원경매	25,600	선정
(2)	무장면 옥산리 -	2,170.2	생산관리	답 답	2023.10.30	법원경매	24,000	-
(3)	대산면 중산리 -	3,487	생산관리	전 전	2025.04.22	법원경매	26,000	-
(4)	공음면 건동리 -	198	생산관리	임야 토지임야	2024.05.20	공매	17,200	선정
(5)	공음면 칠암리 -	34,176	생산관리	임야 토지임야	2024.07.22	시가참고	22,000	-
(6)	성송면 하고리 -	793	생산관리	임야 토지임야	2023.01.04	시가참고	20,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	대산면 율촌리 -	생산관리 전/전	24,030,000원 (@ 27,000원/㎡)	2024.01.19 -	884㎡ -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 24,030,000원 / 884㎡ ≒ 27,000원/㎡				
#2	대산면 율촌리 -	생산관리 전/전	240,000,000원 (@ 25,000원/㎡)	2025.09.02 -	9,792㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 240,000,000원 / 9,792㎡ ≒ 25,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	대산면 연동리 -	생산관리 임야/토지임야	26,200,000원 (@ 21,000원/㎡)	2024.10.21 -	1,238㎡ -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 26,200,000원 / 1,238㎡ ≒ 21,000원/㎡				
#4	공음면 선동리 -	생산관리 임야/토지임야	636,750,000원 (@ 23,000원/㎡)	2023.09.25 -	28,066㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 636,750,000원 / 28,066㎡ ≒ 23,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

(바) 경매 동향

용도별	전북 고창군 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	8,903,771,255	6,814,645,285	76.5	462	150	32.5
답	2,951,135,515	2,198,207,004	74.5	160	50	31.2
대지	1,215,857,920	1,161,908,000	95.6	53	19	35.8
임야	2,013,425,230	1,454,182,231	72.2	98	37	37.8
전	2,723,352,590	2,000,348,050	73.5	149	44	29.5
기타토지	856,382,580	324,624,500	37.9	8	3	37.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	25,600	1.00783	1.000	1.020	26,316		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	3.327	3.32
	7,850	1.00763	-	-	7,909		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정(2025.01.17 ~ 2025.11.26, 고창군 생산관리지역) : 0.783**%** (1.00783)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 **(농경지대(전))**					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	17,200	1.00965	1.000	1.200	20,839		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.717	2.71
	7,610	1.00763	-	-	7,668		

[1]평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

[2]시점수정(2024.05.20 ~ 2025.11.26, 고창군 생산관리지역) : 0.965**%** (1.00965)

[3]지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(4) 대비 접근조건(임도의 배치, 구조 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 **(임야지대)**				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.20	1.00	1.00	1.00	1.200

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	7,850	1.00763	1.000	0.833	3.32	21,875	22,000	-
2	B	7,610	1.00763	1.000	0.900	2.71	18,702	19,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#3

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	대산면 율촌리 -	생산관리 전/전	24,030,000원 (@ 27,000원/㎡)	2024.01.19 -	884㎡ -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 24,030,000원 / 884㎡ ≒ 27,000원/㎡				
#3	대산면 연동리 -	생산관리 임야/토지임야	26,200,000원 (@ 21,000원/㎡)	2024.10.21 -	1,238㎡ -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 26,200,000원 / 1,238㎡ ≒ 21,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 생산관리 지역	1.325	전북특별자치도 고창군 (24.01.19~25.11.26) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.092 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.087 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.058 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.134 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.063 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.027 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.118 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.083 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.064 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.012 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.010 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.010 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.687 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.090 (1 + 0.00092 * 13/31) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00083) * (1 - 0.00064) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00010) * (1 - 0.00010) * (1 + 0.00687) * (1 + 0.00090 * 26/31) ≒ 1.01325

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 생산관리 지역	0.767	전북특별자치도 고창군 (24.10.21~25.11.26) 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.012 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.010 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.010 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.687 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.090 (1 + 0.00012 * 11/31) * (1 + 0.00010) * (1 - 0.00010) * (1 + 0.00687) * (1 + 0.00090 * 26/31) ≒ 1.00767

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건은 사례 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	본건은 사례 대비 행정상의 규제정도(일부 하천구역 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.833	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	27,000	1.000	1.01325	1.000	0.833	22,789	23,000
2	#3	21,000	1.000	1.00767	1.000	0.900	19,044	19,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	22,000	23,000	-
2	19,000	19,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	37,692,260 원
	합 계	37,692,260 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

기타 참고사항

-.

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전북특별자치도 고창군 대산면 광대리	1355	전	생산관리지역	14 / 12,404 X --- / 105	14 / 12,404 X --- / 105	22,000	36,385,060	정장균 지분, 분묘소재
2	전북특별자치도 고창군 공음면 건동리	962-1	임야	생산관리지역	14 / 516 X --- / 105	68.8	19,000	1,307,200	정장균 지분, 분묘소재
	합 계							**₩37,692,260.-**	
				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 전북특별자치도 고창군 공음면 건동리 소재 '송산마을' 남동측 인근(일련번호 1), 북동측 근거리(일련번호 2)에 각각 위치하며 주위는 농경지, 단독주택 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 간선도로와의 연계성 및 대중교통시설과의 접근성 등을 고려한 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1) 부정형의 토지로서 전, 분묘 등으로 이용중임.
일련번호 2) 사다리형의 토지로서 토지임야, 분묘로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) 북동측과 서측으로 노폭 약 3미터의 포장도로가 각각 통과함.
일련번호 2) 동측으로 노폭 약 3미터의 포장도로, 남서측으로 노폭 약 3미터의 비포장도로가 각각 통과함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) 생산관리지역, 하천(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2010-04-23)<하천법>임.
일련번호 2) 생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

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

일련번호 1) 토지 지상에 수십여기의 제시외분묘, 평장 등, 분묘관련 석물 및 수목이 소재함.
일련번호 2) 토지 지상에 제시외분묘(1기)가 소재함.

(7) 공부와의 차이

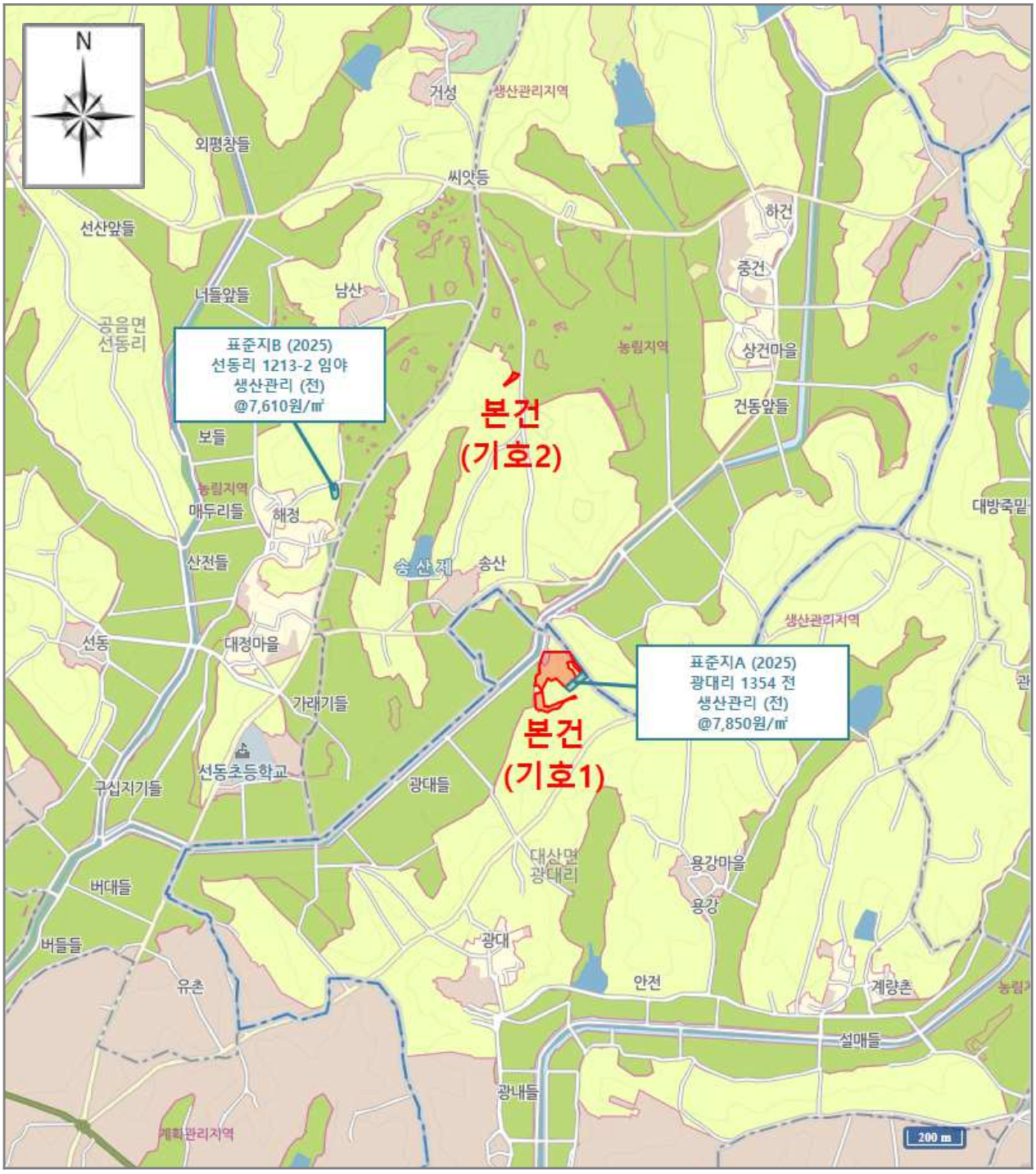
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기　　타 : --

위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 고창군 대산면 광대리 1355 외

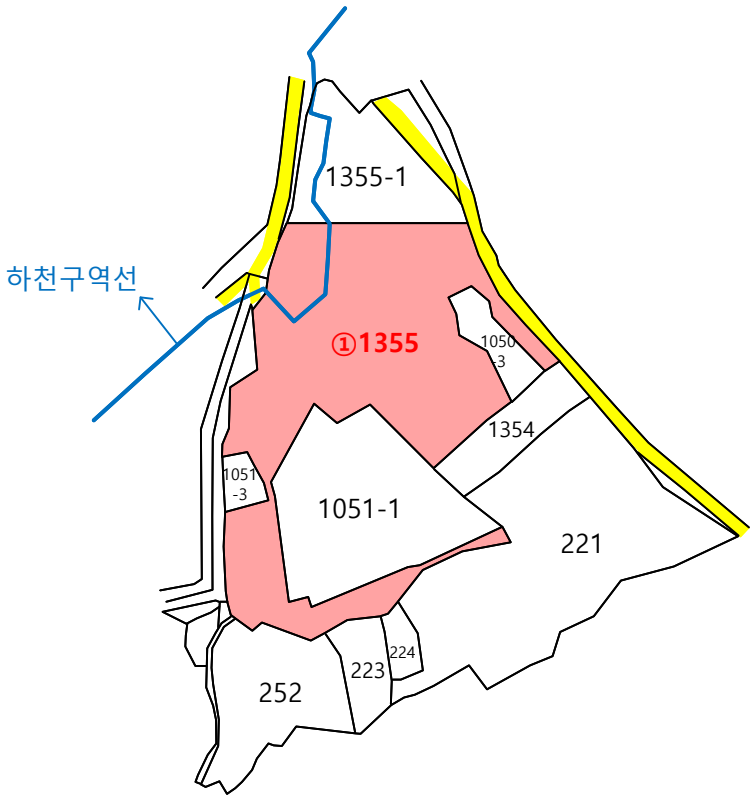


지적 및 건물개황도

N

S

S : 1 / 3,000



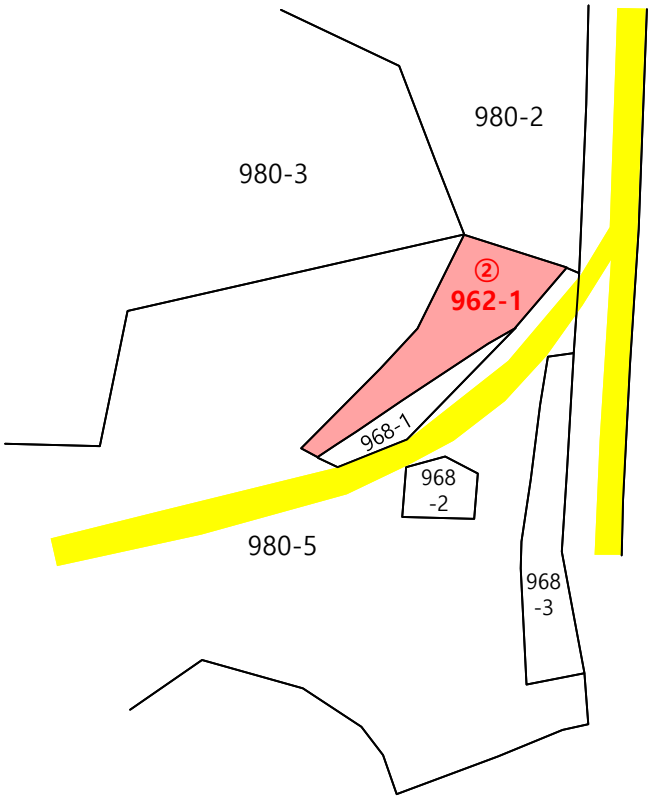
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지적 및 건물개황도

N

S

S : 1 / 1,200



범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

251107-18-001

사 진 용 지

소 재 지	전북특별자치도 고창군 대산면 광대리 1355 외

일련번호 1) 주변환경

일련번호 1) 주변환경

일련번호 1)

251107-18-001

사 진 용 지

소 재 지	전북특별자치도 고창군 대산면 광대리 1355 외

일련번호 1)

일련번호 1)

일련번호 1) 분묘소재 등

일련번호 1) 분묘소재 등

251107-18-001

사 진 용 지

소 재 지	전북특별자치도 고창군 대산면 광대리 1355 외

일련번호 1) 분묘소재 등

일련번호 1) 분묘소재 등

일련번호 1) 분묘소재 등

일련번호 2) 주변환경

사 진 용 지

소 재 지	전북특별자치도 고창군 대산면 광대리 1355 외

일련번호 2)

일련번호 2)

일련번호 2) 분묘소재