감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 :	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종
건 명 :	홍으뜸 소유물건 (2025타경198)
감정평가서 번호 :	하나 250327-18-001

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

250327-18-001

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 전북지사 (인)
지 사 장 김 창 배

감 정 평 가 사 (인)
김상우

감정평가액	**오억사천오백구십칠만칠천육백원정 (₩545,977,600.-)**			
의 뢰 인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종	감정평가 목적	경매	
제 출 처	경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	홍으뜸 (2025타경198)	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. 04. 08	2025. 03. 27 ~ 2025. 04. 08	2025. 04. 08

평가내용	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	12,507	토지	12,507	-	529,496,000
	제시외물건	(370.6)	제시외물건	370.6	-	16,481,600
		이	하	여	백	
	합 계					₩545,977,600.-

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 정읍시 감곡면 삼평리 소재 '통칭 삼평마을' 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

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 4월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 27일 ~ 2025년 4월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본 감정평가는 경매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

② 일련번호 5) 위 지상에 후첨 지적 및 건물개황도와 같이 소유자 미상의 제시외 건물(ㄱ,ㄴ)이 소재하는바, 감정인의 개략적인 실측 면적으로 사정하여 평가하되, 제한의 정도를 감안한 금액을 별도로 표기 하였는는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

③ 일련번호 5) 후첨 사진용지와 같이 위 지상의 제시외 건물(ㄴ)의 내부에 수조(철근콘크리트조)는 인접지상에 소재하는 것으로 판단되어 본 감정평가에서 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전북특별자치도 정읍시 감곡면 삼평리 589-1 외 4필지	
토 지	용도지역	농림지역
	이용상황	양어장, 답, 창고용 건부지
	지 목	양어장, 답, 대
	면 적	12,507 ㎡

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	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	감곡면 삼평리 589-1	4,180	양어장	양어·양식	농림지역	소로각지	세장형 평지	13,600
2	감곡면 삼평리 590-1	1,500	양어장	양어·양식	농림지역	세로(가)	세장형 평지	13,400
3	감곡면 삼평리 590-2	3,988	양어장	양어·양식	농림지역	소로각지	세장형 평지	13,600
4	감곡면 삼평리 590	2,500	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	13,200
5	감곡면 삼평리 465-17	339	대	창고 등 건부지	농림지역	세로(가)	정방형 평지	12,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

일련번호 2,3)은 일체로 이용되고 있는바 이를 감안하여 일괄감정평가 하였음.

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/㎡)	비고
A	감곡면 삼평리 426-8	2,412	답	답	농림지역	소로각지	가장형 평지	13,800	-
B	감곡면 삼평리 503-21	767	대	단독주택	농림지역	세로(가)	사다리 평지	12,900	-

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 농림지역	0.003	전북특별자치도 정읍시 (25.01.01~25.04.08) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.003 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.004 (1 - 0.00003) * (1 + 0.00004 * 39/28) ≒ 1.00003

※ 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(답) [일련번호1~3 / 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	1.05	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부, 이용상태 등에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호4 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호5 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로의 상태 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
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		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.979	-

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
-	순수 경지정리지대	세로(가)	35,000-45,000	농림지역
본건 지역의 지가수준은 보합세를 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)	감곡면 삼평리 -	2,658	농림지역	답 답	2024.05.23	법원경매	39,700	선정
(2)	감곡면 삼평리 -	987	농림지역	공장용지 주거기타	2024.05.23	법원경매	50,600	-
(3)	감곡면 삼평리 -	3,521	농림지역	답 답	2025.02.18	일반거래	35,000	-
(4)	감곡면 삼평리 -	246	농림지역	대 단독주택	2024.12.27	법원경매	47,100	선정
(5)	부량면 월승리 -	430	농림지역	대 단독주택	2023.08.01	법원경매	48,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	감곡면 삼평리 -	농림지역 답/답	145,200,000원 (@ 36,000원/㎡)	2021.11.10 -	4,000㎡ -	-
	의 견	1) 토지가격 : 145,200,000원 / 4,000㎡ ≒ 36,000원/㎡				
#2	감곡면 유정리 -	농림지역 답/답	147,000,000원 (@ 37,000원/㎡)	2023.02.14 -	3,978㎡ -	-
	의 견	1) 토지가격 : 147,000,000원 / 3,978㎡ ≒ 37,000원/㎡				
#3	감곡면 유정리 -	농림지역 답/답	130,000,000원 (@ 38,000원/㎡)	2022.04.04 -	3,415.2㎡ -	선정
	의 견	1) 토지가격 : 130,000,000원 / 3,415.2㎡ ≒ 38,000원/㎡				
#4	죽산면 신흥리 -	농림지역 대/단독주택	21,000,000원 (@ 40,000원/㎡)	2022.05.13 -	522㎡ -	-
	의 견	1) 토지가격 : 21,000,000원 / 522㎡ ≒ 40,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	전북 정읍시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	8,245,850,517	5,206,578,841	63.1	372	111	29.8
답	3,559,937,723	2,543,502,751	71.4	142	45	31.7
대지	1,273,244,350	825,016,890	64.8	44	15	34.1
목장용지	64,414,780	15,466,000	24.0	5	1	20.0
잡종지	17,600,100	11,156,000	63.4	4	1	25.0
전	1,967,713,280	1,196,283,100	60.8	109	29	26.6
양어장용지			.0	3		.0

(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
	39,700	1.00002	1.000	1.030	40,891		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.963	2.96
	13,800	1.00003	-	-	13,800		

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

[2]시점수정(2024.05.23 ~ 2025.04.08, 정읍시 농림지역) : 0.002**%** (1.00002)

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

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 **(농경지대(답))**					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030

[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
	47,100	1.00002	1.000	1.050	49,455		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	3.833	3.83
	12,900	1.00003	-	-	12,900		

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

[2]시점수정(2024.12.27 ~ 2025.04.08, 정읍시 농림지역) : 0.002**%** (1.00002)

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

[4]개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(4) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 **(주택지대)**						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

[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	13,800	1.00003	1.000	1.050	2.96	42,891	43,000	농경지대 (답)
2	A	13,800	1.00003	1.000	1.050	2.96	42,891	43,000	농경지대 (답)
3	A	13,800	1.00003	1.000	1.050	2.96	42,891	43,000	농경지대 (답)
4	A	13,800	1.00003	1.000	0.950	2.96	38,806	39,000	농경지대 (답)
5	B	12,900	1.00003	1.000	0.979	3.83	48,370	48,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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.	#3

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	감곡면 유정리 -	농림지역 답/답	130,000,000원 (@ 38,000원/㎡)	2022.04.04 -	3,415.2㎡ -	-
	의 견	1) 토지가격 : 130,000,000원 / 3,415.2㎡ ≒ 38,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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
#3 농림지역	1.360	전북특별자치도 정읍시 (22.04.04~25.04.08) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.189 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.181 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.178 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.176 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.178 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.146 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.155 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.085 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.029 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.035 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.086 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.003 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.004 (1 + 0.00189 * 27/30) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00035) * (1 + 0.00086) * (1 - 0.00003) * (1 + 0.00004 * 39/28) ≒ 1.0136

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(답) [일련번호1~3 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 사례 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		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	1.07	본건은 사례 대비 경작이 편부, 이용상태, 형상 등에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.124	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호4 / 거래사례#3]

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	1.02	본건은 사례 대비 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호5 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
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		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건이 사례 대비 형상, 이용상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.20	본건이 사례 대비 지목 등 규제의 정도 등에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.360	-

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	#3	38,000	1.000	1.01360	1.000	1.124	43,292	43,000
2	#3	38,000	1.000	1.01360	1.000	1.124	43,292	43,000
3	#3	38,000	1.000	1.01360	1.000	1.124	43,292	43,000
4	#3	38,000	1.000	1.01360	1.000	1.020	39,287	39,000
5	#3	38,000	1.000	1.01360	1.000	1.360	52,382	52,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	43,000	43,000	-
2	43,000	43,000	-
3	43,000	43,000	-
4	39,000	39,000	-
5	48,000	52,000	-

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.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	529,496,000 원
	제시외물건	16,481,600 원
	합 계	545,977,600 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 정읍시 감곡면 삼평리	589-1	양어장	농림지역	4,180	4,180	43,000	179,740,000	
2	상동	590-1	양어장	농림지역	1,500	1,500	43,000	64,500,000	일련번호3)과 일괄
3	상동	590-2	양어장	농림지역	3,988	3,988	43,000	171,484,000	
4	상동	590	답	농림지역	2,500	2,500	39,000	97,500,000	
5	상동	465-17	대	농림지역	339	339	48,000	16,272,000	제시외 건물에 의한 제한받는 금액 11,390,400원
	소 계							**₩529,496,000**	
	<제시외물건>								
㉠	동 소	465-17	정자	목조 너와지붕 단층	(10)	10	350,000	3,500,000	
㉡	동 소	465-17 465-7, 465-1, 465-25	창고 및 양식장	경량철골조 강판지붕 단층	(360.6)	360.6	36,000	12,981,600	
	소 계							**₩16,481,600**	
	합 계							**₩545,977,600.-**	
				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

일련번호1~5) 전북특별자치도 정읍시 감곡면 삼평리 소재 "통칭 삼평마을" 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서 인근은 경지정리 답 및 단독주택 등이 혼재하는 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 간선도로와의 연계성 및 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1~3) 장방형의 자체 평탄한 토지로서, 양어장으로 이용중이며,
일련번호 4) 장방형의 자체 평탄한 토지로서, 답으로 이용중이며,
일련번호 5) 사다리형의 자체 평단한 토지로서, 제시외 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) 남측으로 왕복2차선 도로, 서측으로 노폭 약 3~4미터내외 시멘트 포장도로와 접함.
일련번호 2,3) 남측으로 왕복2차선 도로, 동측으로 노폭 약 3~4미터내외 시멘트 포장도로와 접함.
일련번호 4) 동측으로 노폭 약 3~4미터내외 시멘트 포장도로와 접함.
일련번호 5) 본건 동측으로 지적상 11미터 내외의 막다른 도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :농림지역, 가축사육제한구역(2023-02-10)(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>
일련번호(2) :농림지역, 가축사육제한구역(2023-02-10)(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-02-10)(절대금지지역(잡식동물제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

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)**

일련번호(3) :농림지역, 가축사육제한구역(2023-02-10)(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-02-10)(절대금지지역(잡식동물제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>
일련번호(4) :농림지역, 가축사육제한구역(2023-02-10)(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-02-10)(절대금지지역(잡식동물제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>
일련번호(5) :농림지역, 가축사육제한구역(2023-02-10)(절대금지지역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(2018-02-23)<농지법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 지적 및 건물개황도와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 ㄱ), ㄴ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

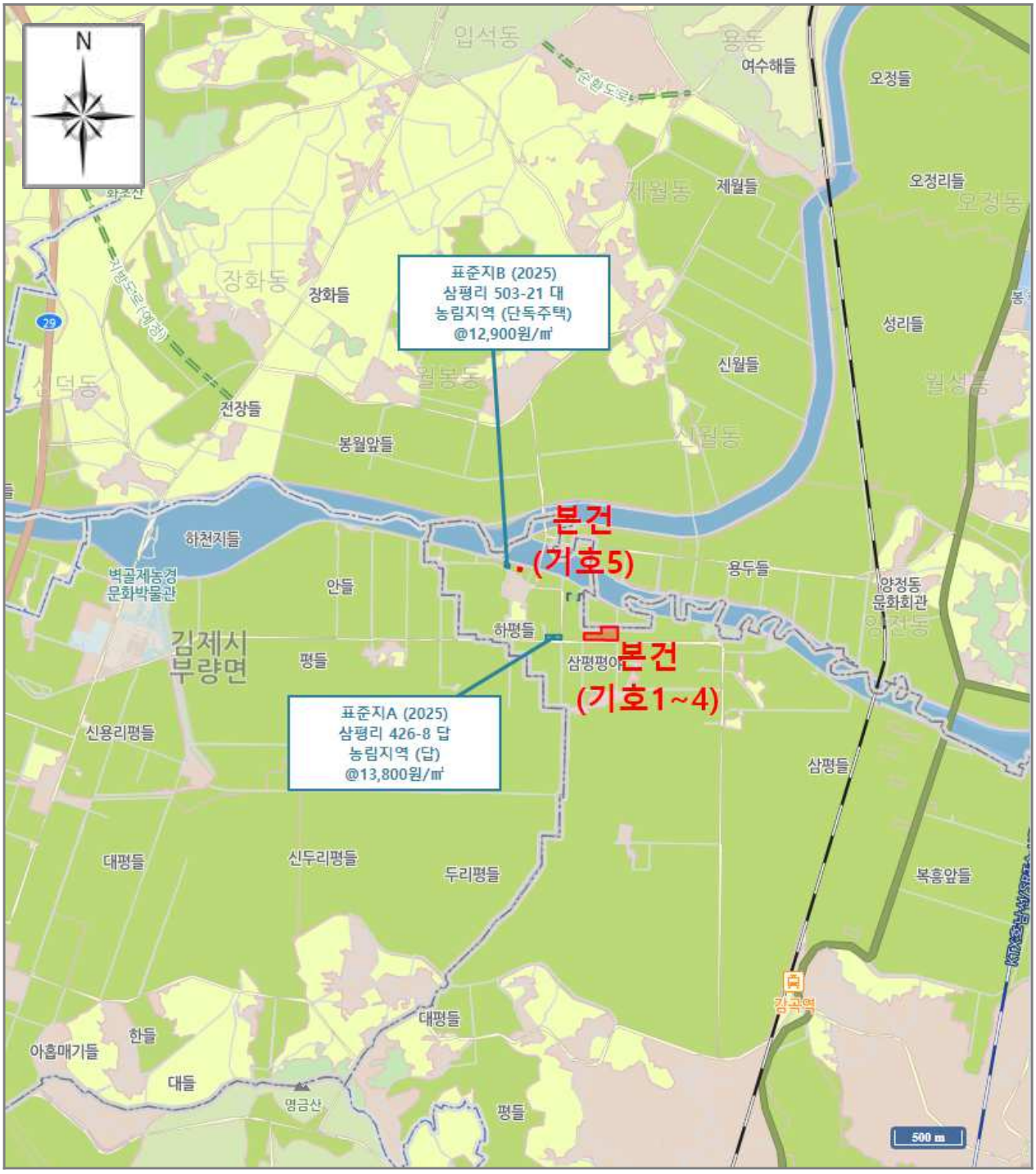
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타 : -.

위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 정읍시 감곡면 삼평리 589-1 외

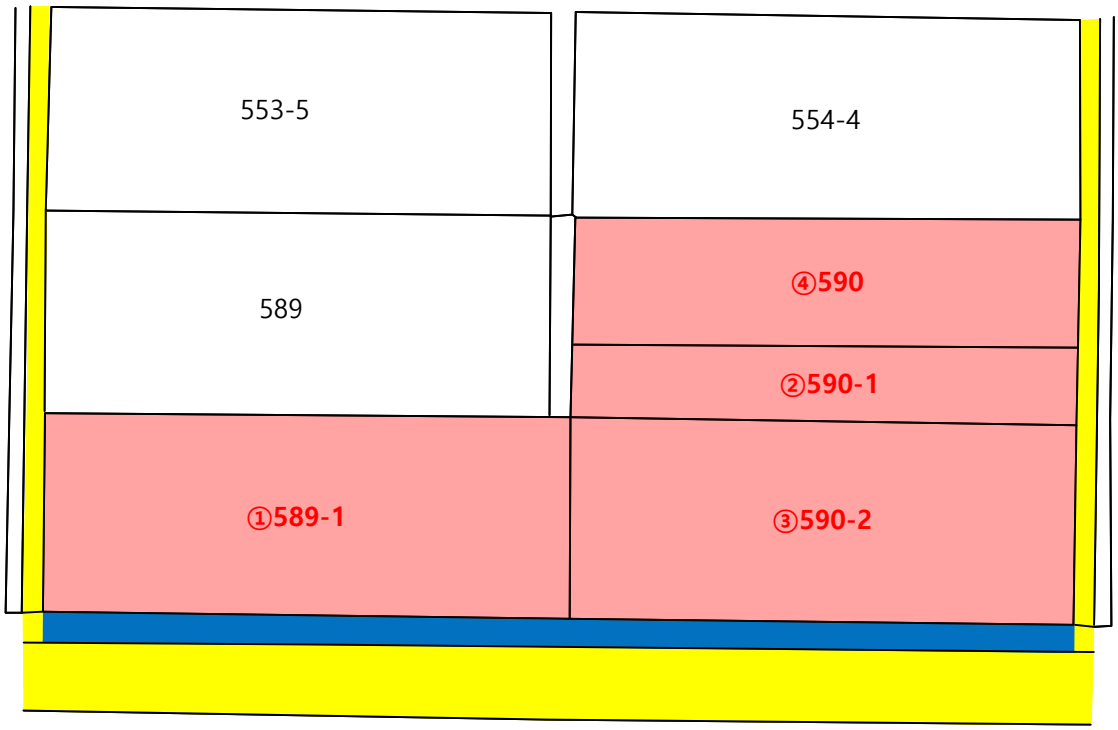


지적 및 건물개황도

N

S

S : 1 / 1,500



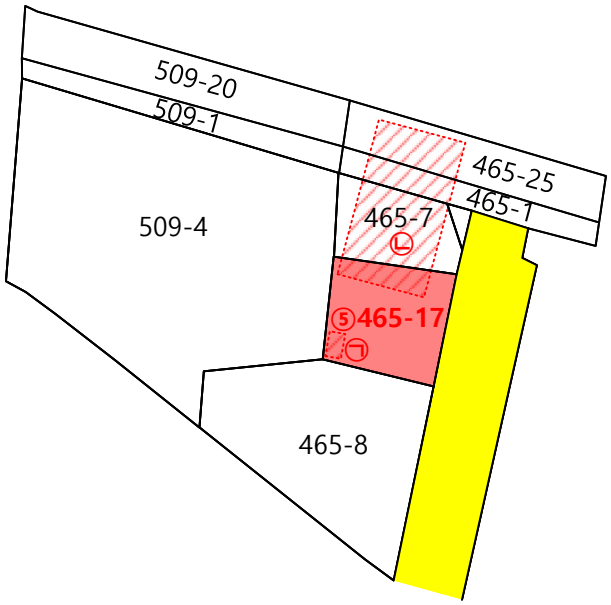
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지적 및 건물개황도

N

S

S : 1 / 1,200



S : 1 / 600

<제시외 물건>

㉠ 목조 너와지붕 단층 정자 (약 10㎡)
㉡ 경량철골조 강판지붕 단층 창고 및 양식장 (약 360.6㎡)

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

250327-18-001

사 진 용 지

소 재 지	전북특별자치도 정읍시 감곡면 삼평리 589-1 외

1 일련번호1~4) 주위환경

2 일련번호1)

3 일련번호 2~3)

4 일련번호 4)

250327-18-001

사 진 용 지

소 재 지	전북특별자치도 정읍시 감곡면 삼평리 589-1 외

5 일련번호 5) 주위환경

6 일련번호 5) 제시외 건물 ㄱ) 정자

7 일련번호 5) 제시외 건물 ㄴ) 내부

8 일련번호 5) 제시외 건물 ㄴ) 내부