

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 우의정 소유물건(2025타경285)

의뢰인: 전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중

감정서번호: 광장251-07101

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.

광장감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 병 략 (인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|----------------------------|------------|-------------|
| 감정평가액 | 이천구십일만원정(₩20,910,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 전주지방법원 정읍지원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 우의정 (2025타경285) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.07.17 | 2025.07.11 ~ 2025.07.17 | 2025.07.17 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 615 | 토지 | 615 | 34,000 | 20,910,000 |
| | | | 이 | 하 여 백 | | |
| | 합계 | | | | | ₩20,910,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전북특별자치도 정읍시 소성면 등계리에 소재하는 “등계마을” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 대상물건 개요(의뢰목록)

[개별공시지가 : 2025년]

| 토지 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 형상 지세 | 개별공시 지가(원/㎡) | 비고 |
|----------|--------------------|----|-----------|----------|----------|------------|-----------------|----|
| 1 | 정읍시 소성면 등계리 300 | 전 | 615 | 계획관리 | 전 | 부정형 완경사 | 9,120 | |

3. 기준가치 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 감정평가의 기준이 되는 기준가치는 시장가치를 기준으로 합니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 17일입니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방식

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용합니다.

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ③ “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말합니다.
- ④ “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

다. 토지의 평가방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 감정평가조건 및 기타사항

- 가. 대상물건은 개략적인 목측으로 위치 등을 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계, 현황 등은 별도의 지적측량 등을 요합니다.
- 나. 대상토지 일부 지상에 소재하는 조경수목(소나무 및 느티나무, 단풍나무 등)은 통상적인 토지의 부합물로 판단하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 다. 대상토지는 동측 일부가 인접지에서 점유 이용중으로 목측되나 이에 구애 없이 대상토지를 평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지역의 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였습니다.

가. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정합니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

| 대상 토지 | 표준지 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|-------|--------|---------------|----|--------|-------|-------|--------|--------|------------|
| 1 | A | 소성면 등계리 354-1 | 전 | 466 | 답 | 계획 관리 | 세각 (가) | 사다리 평지 | 10,800 |

1) 비교표준지공시지가 연도별 추이

(단위:원/㎡)

| 구 분 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|-------|-------|-------|--------|--------|
| 표준지 A | - | - | 10,600 | 10,700 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

| 용도지역 | 지가변동률(%) | 계산식 |
|------|----------|--|
| 계획관리 | 0.126 | 2025.01.01~2025.05.31:0.102 2025.05.01~2025.05.31:0.016 $(1+0.00102) \times (1+0.00016 \times 47/31)$ ≈ 1.00126 |

※ 해당월의 지가변동률이 미고시되었을 경우에는 최근 발표된 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|--------------------------------------|----------|
| 대상물건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 유사합니다. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|--------|------------------|--------------------|
| 가로조건 | 접근도로의 상태 | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등 |
| | | 농로의 상태 |
| 접근조건 | 교통의 편의성 | 인근 취락과의 접근성 |
| | | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 |
| | | 출하지와의 접근성 |
| 환경조건 | 자연환경 | 토양, 토질의 양부 |
| | | 일조, 통풍 등 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| | | 배수의 양부 |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 |
| | | 기타 재해의 위험성 |
| 획지조건 | 규모, 형상 등 | 면적 |
| | | 형상 |
| | 고저 등 | 고저 (경사지 등) |
| | | 경사의 방향 |
| | 경작의 장애 | 장애물에 의한 장애의 정도 |
| | 토지이용상황 | 토지이용상황 등 |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 규제의 정도 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

2) 개별요인 비교치 결정

| 기호 | 비교 표준지 | 개별요인 비교내용 | | | | | | 비교치 |
|----|--------|--|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1 | A | 0.92 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.10 | 0.961 |
| | | 대상토지는 비교 표준지 대비 도로 및 획지의 상황 등에서 열세하고, 조경수목 등으로 기타조건 우세합니다. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두 505(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 거래사례, 감정평가사례를 파악하여 정상적인 지가수준 및 지가동향과의 형평성을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하였습니다.

$$\begin{array}{l} \text{그 밖의 요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\text{사례기준 표준지가} : \text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 현재 표준지가} : \text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2) 인근 감정평가사례 및 거래사례, 인근 유사토지의 지가수준

가) 감정평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가협회, 한국부동산 - KAIS)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 비고 |
|----|------------------|----|------|---------------|------------|------|
| #1 | 소성면 등계리 ***-* | 전 | 계획관리 | 29,000 | 2024-12-24 | 담보 |
| #2 | 소성면 등계리 ***-* | 전 | 계획관리 | 37,755 | 2021-08-03 | 거래사례 |
| #3 | 소성면 등계리 ***-* | 답 | 계획관리 | 29,000 | 2021-06-22 | 담보 |
| #4 | 소성면 등계리 ***-* | 답 | 계획관리 | 25,267 | 2021-03-10 | 거래사례 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 유사토지의 지가수준

| 지리적 위치 | 용도 | 가 격 수 준 |
|---------|-----|---------------------------------|
| 평가대상 인근 | 농경지 | 약 @20,000원/㎡ ~ @45,000원/㎡ 내외수준. |

※ 도로상태 및 접근성, 형상, 환경 등에 따라 가격 차이가 있습니다.

3) 비교사례 선정

대상 토지 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 등 공시지가 표준지와 비교가능성이 크다고 사료되는 기호 #1)을 비교사례로 선정하였습니다.

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

가) 기준시점 현재 기준의 표준지 공시지가

| 표준지 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 현재가격 (원/㎡) | 비고 |
|--------|------------|---------|------------|----|
| A | 10,800 | 1.00126 | 10,814 | |

나) 사례 기준 비교표준지 가격의 결정

(1) 사례의 지가변동률

| 비교사례 기호 | 용도지역 | 기 간 | 시점수정 |
|---------|------|-------------------------|---------|
| #1 | 계획관리 | 2024-12-24 ~ 2025-07-17 | 1.00124 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|--------------------------------------|----------|
| 비교 표준지는 비교사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다. | 1.000 |

(3) 비교사례와 비교표준지의 개별요인 비교

| 표준지 기호 | 사례 기호 | 개별요인 비교내용 | | | | | | 개별요인 비교치 |
|--------|-------|------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|----------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| A | #1 | 1.10 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.210 |
| | | 표준지는 사례 대비 도로의 상황과 인근환경 등에서 우세합니다. | | | | | | |

(4) 사례 기준 비교표준지 가격

| 표준지 기호 | 사례 기호 | 사례가격 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|--------|-------|------------|---------|-------|-------|------------|
| A | #1 | 29,000 | 1.00124 | 1.000 | 1.210 | 35,134 |

다) 그 밖의 요인의 산정

| 표준지 기호 | 사례 기준 비교표준지 가격(①) | 기준시점 현재 비교표준지 가격(②) | 가격격차 (①/②) | 그 밖의 요인 결정 |
|--------|-------------------|---------------------|------------|------------|
| A | 35,134 | 10,814 | 3.249 | 3.250 |

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향보정하는 것이 적절하다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

| 기호 | 표준지 공시지가 | | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|----------|---------|---------|-------|-------|---------|---------------|---------------|
| | 기호 | 단가(원/㎡) | | | | | | |
| 1 | A | 10,800 | 1.00126 | 1.000 | 0.961 | 3.250 | 33,778 | 34,000 |

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였습니다.

가. 거래사례 선정

대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역, 물적 유사성, 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 크다고 사료되는 기호 #2)를 비교사례로 선정하였습니다.

※ II-1.-마.-2)-가)항 참조 바랍니다.

나. 사정보정

본 비교사례 #2)는 인근지역 토지와 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다.(1.000)

다. 시점수정

| 비교사례 기호 | 용도지역 | 기 간 | 시점수정 |
|------------|------|-------------------------|---------|
| #2 | 계획관리 | 2021-08-03 ~ 2025-07-17 | 1.04062 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인의 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|-------------------------------------|----------|
| 대상 토지는 비교사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다. | 1.000 |

마. 사례와 대상 토지의 개별요인 비교

| 대상 토지 기호 | 비교 사례 기호 | 개별요인 비교내용 | | | | | | 개별요인 비교치 |
|----------|----------|--|-------|-------|-------|--------|-------|----------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1 | #2 | 1.00 | 1.00 | 0.85 | 0.95 | 1.00 | 1.10 | 0.888 |
| | | 대상 토지는 사례 대비 인근환경과 획지의 상황 등에서 열세하고, 조경수목 등으로 기타조건 우세합니다. | | | | | | |

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

$$\text{산식} = \text{거래사례 단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

| 기호 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정치 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|------|---------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|
| | 기호 | 단가(원/㎡) | | | | | | |
| 1 | #2 | 37,755 | 1.000 | 1.04062 | 1.000 | 0.888 | 34,888 | 35,000 |

3. 토지 감정평가액 결정

| 대상 토지 기호 | 각 방법에 의한 토지단가(원/㎡) | | 토지단가 결정 (원/㎡) | 비고 |
|----------|--------------------|---------|---------------|----|
| | 공시지가기준법 | 거래사례비교법 | | |
| 1 | 34,000 | 35,000 | 34,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되며 평가목적상 적정한 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

III. 감정평가액의 결정 의견

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 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 정읍시 소성면 등계리 | 300 | 전 | 계획관리지역 | 615 | 615 | 34,000 | 20,910,000 | |
| | 합 계 | | | 이 | 하 | 여 | | ₩20,910,000.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | | | |

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(1) 위치 및 주위환경

대상토지는 전북특별자치도 정읍시 소성면 등계리에 소재하는 "등계마을" 북서측 인근에 위치하며, 주위환경은 자연취락과 전, 답 등의 농경지가 주를 이루는 국도주변 농촌지역입니다.

(2) 교통상황

대상토지까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 국도와 버스승강장 등이 위치하고 있어 인근지역으로 이동이 수월하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서 조사일 현재 전 등으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

대상토지는 지적도상 맹지이며, 서측으로 관습상 형성된 소폭의 도로를 이용하여 접근합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1)은 계획관리지역(2017-05-16) 가축사육제한구역(2023-02-10)(절대금지지역(잡식동물제한)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

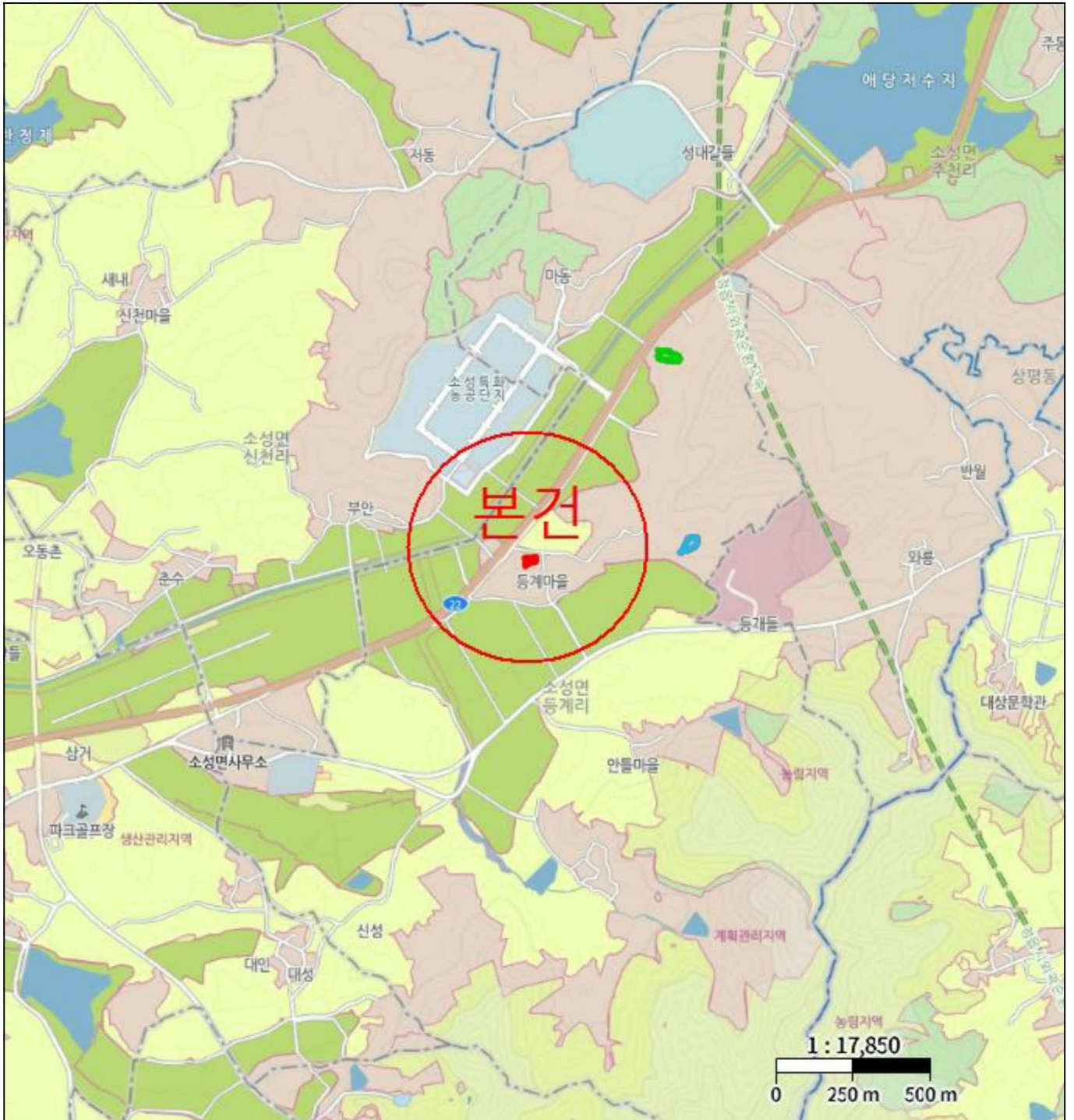
기타 : --

광역위치도



소재지

전북특별자치도 경읍시 소성면 등계리 300

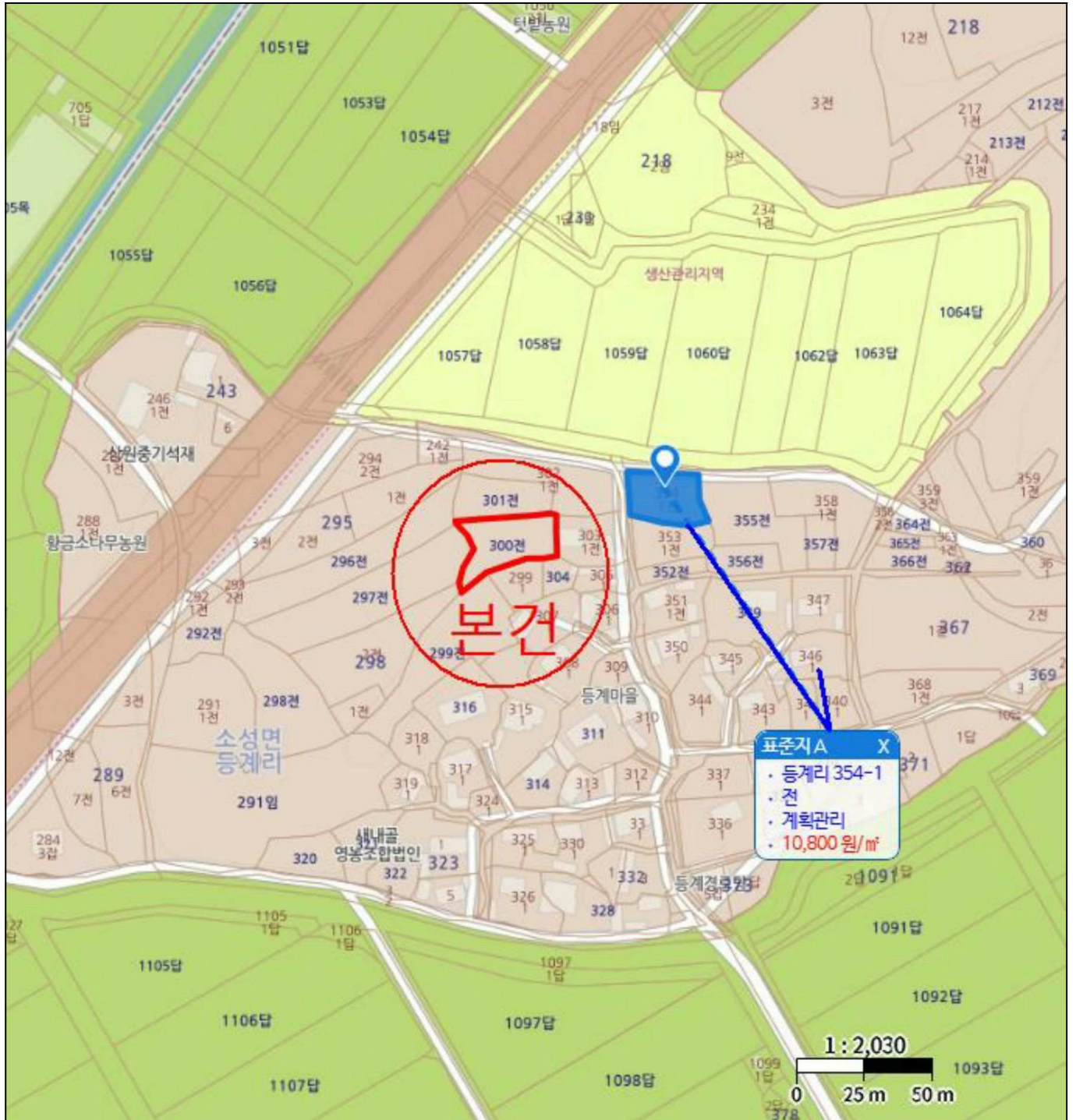


위치도



소재지

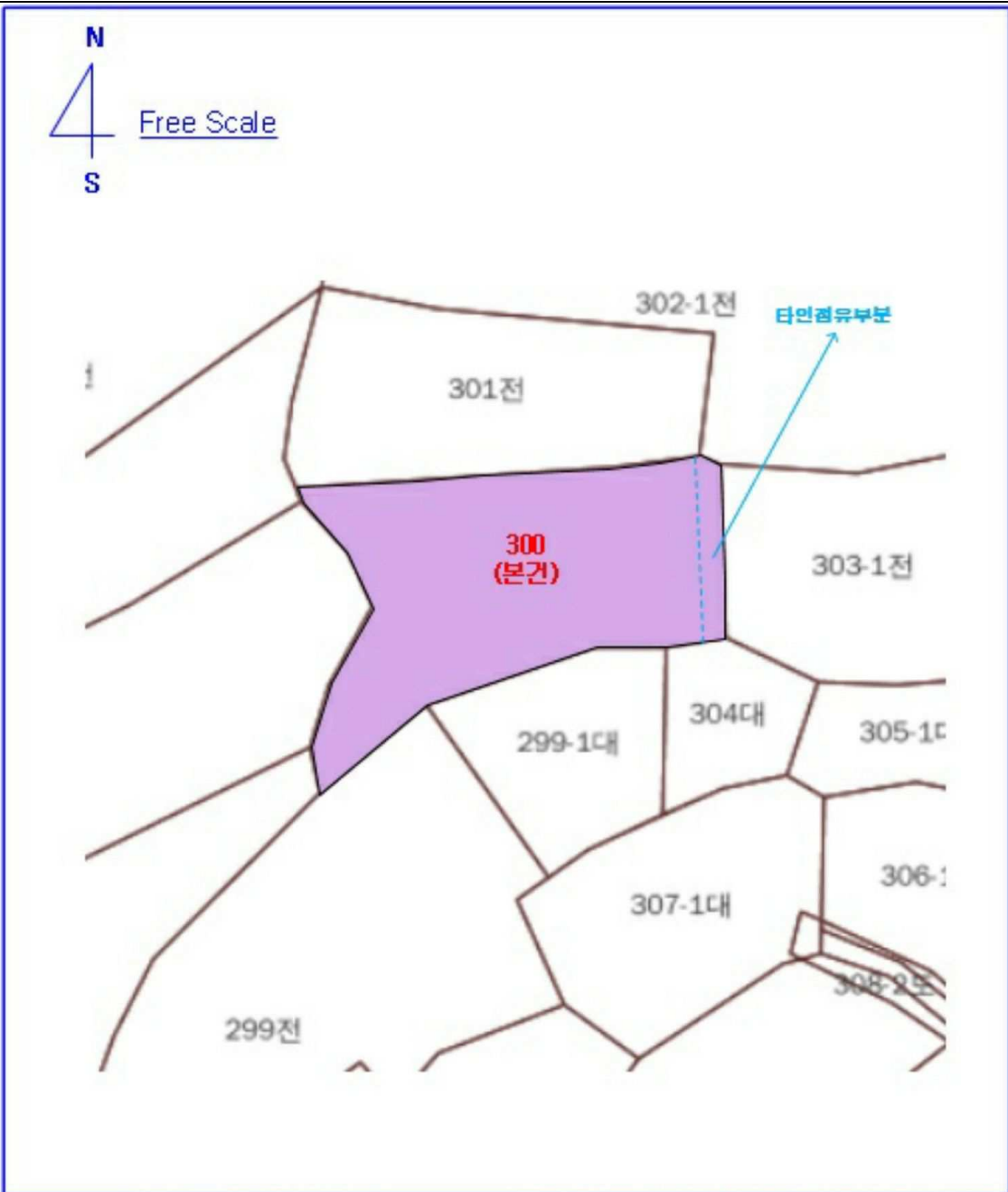
전북특별자치도 정읍시 소성면 등계리 300



지 번 약 도



소재지 전북특별자치도 경읍시 소성면 등계리 300



| | | | | |
|----------|----------|---------|---------|-----------|
| 범 | 례 | 평가대상토지 | 읍도지역구분선 | 평가건물 3층이상 |
| | | 도로 선 | 평가건물 1층 | 평가 제외 건물 |
| | | 도시 계획 선 | 평가건물 2층 | 제시 의 건 물 |

사진용지



주위 전경



본건 전경

사진용지



본건전경



본건전경
(조경수목)

사진용지



본 건 전 경
(조경수목)



본 건 전 경
(타인점유부분)