

감정평가서

감정의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종
건명	김성일 소유물건 (2025타경30264)
감정서번호	J250528-01호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 전북지사

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

TEL.(063)227-9986

FAX.(063)227-9987

(토지)감정평가표

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

감정평가사 정승열 (인)

프라임감정평가법인(주) 전북지사 지사장 정승열 (서명또는인)

감정평가액	이천구백오십오만구천이백사십원정(₩29,559,240.-)					
의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	전주지방법원 정읍지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성일 (2025타경30264)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.09	2025.05.28 ~ 2025.06.09	2025.06.09	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,078x44 1,109x12 1,689x28 1,713x6 18	토지	1,262.75 4 1,109x12	-	29,559,240
	합계					₩29,559,240
	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건 기호(1,2,8)은 전북특별자치도 정읍시 산내면 능교리 소재 “산내면사무소” 북동측 근거리
리에 위치하고 기호(3,4)는 정읍시 산외면 정량리 소재 “민하마을” 남서측 인근, 기호(5)는
“민하마을” 내에 위치하며, 기호(6)은 정읍시 칠보면 반곡리 소재 “수곡초등학교” 남동측 근
거리에 위치하고, 기호(7)은 정읍시 산내면 예덕리 소재 “상례마을” 남측 인근에 위치하는 토
지에 대한 **전주지방법원 정읍지원**의 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서, 『감정평가 및 감
정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이
론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 기준시점 및 결정이유

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인
2025년 06월 09일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 **2025년 05월 28일 ~ 2025년 06월 09일**까지
현장조사에 임하여, 목록표시근거에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’ 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가 조건(의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토)

별도 감정평가조건 없음.

5. 감정평가방법 (『감정평가에 관한 규칙』 제2조)

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지(이하“대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

2) 원가방식(원가법, 적산법)

① 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

② 적산법

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법.

3) 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법)

① 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 임대사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법.

4) 수익방식(수익환원법, 수익분석법)

① 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

② 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법.

6. 감정평가방법의 적용

본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액과 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하되 해당 토지의 제반 가격형성요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

가. 기호(1~8)토지는 공유지분 토지로서 지분별 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준한 평균가격으로 감정평가하였고, 공부상 지분비율에 의거 면적 사정하였음.

나. 기호(3)토지는 토지이용계획확인서상 일부가 하천 저축 및 소하천예정지, 하천구역에 속하고 일부는 현황 '구거'로 이용중인바, 공법 및 이용상 제한의 정도 등을 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 다. 기호(3)토지는 일부에 다년생 농작물이 식재되어 있으나 평가목적 및 공유지분 특성 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음.
- 라. 기호(4)토지는 토지이용계획확인서상 일부가 소하천예정지이나 그 면적이 미미하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였음.
- 마. 본건은 개략적인 목측으로 위치, 현황 등을 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계, 현황 등은 별도의 지적측량 등을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	정읍시 산내면 예덕리 984	전	307×1/4 = 76.75	전	보전 관리	부정형 완경사	5,930
2	정읍시 산내면 예덕리 986	전	321×1/4 = 80.25	전	보전 관리	부정형 완경사	5,930
3	정읍시 산외면 정량리 114-14	답	523×4/12	전, 일부 구거 및 도로	계획 관리	부정형 완경사	8,270
4	정읍시 산외면 정량리 114-4	답	586×4/12	전	계획 관리	부정형 평지	7,270
5	정읍시 산외면 정량리 30-2	도로	40×1/4 = 10	도로	계획 관리	부정형 평지	1,860
6	정읍시 칠보면 반곡리 812	답	1,689×2/8	전	보전 관리	부정형 평지	5,240
7	정읍시 산내면 예덕리 284-1	답	1,713×6/18 = 571	답	보전 관리	부정형 평지	8,590
8	정읍시 산내면 예덕리 973	전	410×1/4 = 102.5	전	보전 관리	부정형 완경사	5,930

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

본건 기호	표준지 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1,2, 8	A	산내면 예덕리 962	답	1,217	전	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,710
3,4	B	산외면 정량리 73-5	답	605	답	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	8,270

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	표준지 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
5	C	산외면 정량리 15	답	1,683	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,410
6	D	칠보면 반곡리 811	전	2,539	전	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	5,410
7	E	산내면 예덕리 907-1	전	1,497	전	보전 관리	맹지	부정형 완경사	7,760

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

기호	용도지역	지가변동률(%)	계산식
표준지 (A,D,E)	보전관리	0.139	전북특별자치도 경읍시 (25.01.01~25.06.09) 2025.01.01~2025.04.30:0.087 2025.04.01~2025.04.30:0.039 $(1+0.00087) * (1+0.00039 * 40/30)$ ≈ 1.00139
표준지 (B,C)	계획관리	0.131	전북특별자치도 경읍시 (25.01.01~25.06.09) 2025.01.01~2025.04.30:0.086 2025.04.01~2025.04.30:0.034 $(1+0.00086) * (1+0.00034 * 40/30)$ ≈ 1.00131

※ 해당월의 지가변동률이 미고시되었을 경우에는 최근 발표된 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1,2,8) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(1,2,8)은 비교표준지(A)와 비교하여 제반 개별요인 대체로 유사함.							
기호(3) /비교표준지(B)	0.95	1.00	1.00	0.50	1.10	1.00	0.523
기호(3)은 비교표준지(B)와 비교하여 가로조건(가로의 상태) 및 획지조건(형상 및 일부 이용상황 등), 행정적조건(규제의 정도 등)에서 우세함.							
기호(4) /비교표준지(B)	0.80	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	0.896
기호(4)는 비교표준지(B)와 비교하여 가로조건(가로의 상태 등)에서 열세이며, 행정적조건(규제의 정도(표준지는 접도구역))에서 우세함							
기호(5) /비교표준지(C)	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.363
기호(5)는 비교표준지(C)와 비교하여 가로조건(가로의 상태)에서 우세하나 기타조건(이용상황)에서 열세임.							
기호(6) /비교표준지(D)	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
기호(6)은 비교표준지(D)와 비교하여 가로조건(가로의 상태)에서 열세임.							
기호(7) /비교표준지(E)	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
기호(7)은 비교표준지(E)와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA-HUB PLUS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	산내면 예덕리 000	전	2,218	보전 관리	20,000	법원 경매	2024.02.07
#2	산외면 정량리 00	답	186.22	계획 관리	18,000	법원 경매	2025.04.25
#3	칠보면 반곡리 0000-0	답	872	보전 관리	23,000	법원 경매	2024.04.01
#4	산내면 예덕리 000-0	답	283.25	보전 관리	18,300	법원 경매	2023.03.27
#5	칠보면 반곡리 0000-00	답	696	보전 관리	15,000	취득 처분	2022.05.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#6	산내면 예덕리 000	전	1,035	보전 관리	21,500,000	20,772	2024.04.23
#7	산외면 종산리 000	전	1,974	계획 관리	35,820,000	18,145	2023.08.18
#8	칠보면 반곡리 000	전	873	보전 관리	15,000,000	17,182	2022.05.17

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건 인근 농경지 시세는 위치에 따라 @15,000원/㎡~25,000원/㎡ 정도임.
----------	--

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호(#1~#3)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2024.02.07 ~ 2025.06.09	1.00163	정읍시 보전관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#2	2025.04.25 ~ 2025.06.09	1.00052	경읍시 계획관리지역
#3	2024.04.01 ~ 2025.06.09	1.00184	경읍시 보전관리지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.855
	비교표준지(A)는 적용사례(#1)과 비교하여 가로조건(가로의 상태 등) 접근조건(접근성 등)에서 열세임.						
비교표준지(B) /적용사례(#2)	1.15	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.268
	비교표준지(B)는 적용사례(#2)와 비교하여 가로조건(가로의 상태 등) 및 접근조건(접근성), 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
비교표준지(C) /적용사례(#2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지(C)는 적용사례(#2)와 비교하여 제반 개별요인 대체로 유사함.						
비교표준지(D) /적용사례(#3)	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.855
	비교표준지(D)는 적용사례(#3)과 비교하여 가로조건(가로의 상태) 및 접근조건(접근성)에서 열세임.						
비교표준지(E) /적용사례(#1)	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
	비교표준지(E)는 적용사례(#1)과 비교하여 가로조건(가로의 상태)에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	20,000	1.00163	1.000	0.855	17,127	2.995
기준시점 표준지가격	5,710	1.00139	-	-	5,718	

- 비교표준지(B)와 적용사례(#2)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	18,000	1.00052	1.000	1.268	22,835	2.757
기준시점 표준지가격	8,270	1.00131	-	-	8,280	

- 비교표준지(C)와 적용사례(#2)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	18,000	1.00052	1.000	1.000	18,009	3.324
기준시점 표준지가격	5,410	1.00131	-	-	5,417	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(D)와 적용사례(#3)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	23,000	1.00184	1.000	0.855	19,701	3.636
기준시점 표준지가격	5,410	1.00139	-	-	5,417	

- 비교표준지(E)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	20,000	1.00163	1.000	0.950	19,030	2.449
기준시점 표준지가격	7,760	1.00139	-	-	7,770	

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	보전관리지역	2.99
B	계획관리지역	2.75
C	계획관리지역	3.32
D	보전관리지역	3.63
E	보전관리지역	2.44

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2,8	5,710	1.00139	1.000	1.000	2.99	17,096	17,000
3	8,270	1.00131	1.000	0.523	2.28	9,874	10,000
4	8,270	1.00131	1.000	0.896	2.28	16,916	17,000
5	5,410	1.00131	1.000	0.363	3.32	6,528	7,000
6	5,410	1.00139	1.000	0.950	3.63	18,682	19,000
7	7,760	1.00139	1.000	1.100	2.44	20,856	21,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	76.75	17,000	1,304,750	공유지분
2	80.25	17,000	1,364,250	공유지분
3	523 × 4/12	10,000	1,743,330	공유지분
4	586 × 4/12	17,000	3,320,660	공유지분
5	10	7,000	70,000	공유지분
6	422.25	19,000	8,022,750	공유지분
7	571	21,000	11,991,000	공유지분
8	102.5	17,000	1,742,500	공유지분
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>29,559,240</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#6	산내면 예덕리 000	전	1,035	보전 관리	21,500,000	20,772	2024.04.23
#7	산외면 종산리 000	전	1,974	계획 관리	35,820,000	18,145	2023.08.18
#8	칠보면 반곡리 000	전	873	보전 관리	15,000,000	17,182	2022.05.17

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#6	2024.04.23 ~ 2025.06.09	1.00197	정읍시 보건관리지역
#7	2023.08.18 ~ 2025.06.09	1.00868	정읍시 계획관리지역
#8	2022.05.17 ~ 2025.06.09	1.01083	정읍시 보건관리지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1,2,8) /거래사례(#6)	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
기호(1,2,8)은 거래사례(#6)과 비교하여 가로조건(가로의 상태)에서 열세임.							
기호(3) /거래사례(#7)	1.15	1.00	1.00	0.50	0.97	1.00	0.558
기호(3)은 거래사례(#7)과 비교하여 가로조건(가로의 상태)에서 우세하며, 획지조건(형상 및 일부 이용상황 등) 및 행정적조건(규제의 정도)에서 열세임.							
기호(4) /거래사례(#7)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(4)는 거래사례(#7)과 비교하여 제반 개별요인 대체로 유사함.							
기호(5) /거래사례(#7)	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.363
기호(5)는 거래사례(#7)과 비교하여 가로조건(가로의 상태)에서 우세하나, 기타조건(이용상황)에서 열세임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(6) /거래사례(#8)	1.07	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.124
기호(6)은 거래사례(#8)과 비교하여 가로조건(가로의 상태) 및 접근조건(접근성)에서 우세함.							
기호(7) /거래사례(#6)	1.05	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.082
기호(7)은 거래사례(#6)과 비교하여 가로조건(가로의 폭) 및 접근조건(접근성)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2, 8	20,772	1.000	1.00197	1.000	0.900	18,731	19,000
3	18,145	3.000	1.00868	1.000	0.558	10,212	10,000
4	18,145	1.000	1.00868	1.000	1.000	18,302	18,000
5	18,145	1.000	1.00868	1.000	0.363	6,643	7,000
6	17,182	1.000	1.01083	1.000	1.124	19,521	20,000
7	20,772	1.000	1.00197	1.000	1.082	22,519	23,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	76.75	19,000	1,458,250	공유지분
2	80.25	19,000	1,524,750	공유지분
3	523 × 4/12	10,000	1,743,330	공유지분
4	586 × 4/12	18,000	3,515,990	공유지분
5	10	7,000	70,000	공유지분
6	422.25	20,000	8,445,000	공유지분
7	571	23,000	13,133,000	공유지분
8	102.5	19,000	1,947,500	공유지분
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			31,837,820	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	29,559,240	31,837,820	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,262.75	24,495,250	-
	1,109 × 4/12	5,063,990	-
감정평가액(합계)		29,559,240	

(토지) 감정평가명세서

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 산내면 예덕리	984	전	보전관리지역	1 307x- 4	76.75	17,000	1,304,750	공유지분
2	전북특별자치도 정읍시 산내면 예덕리	986	전	보전관리지역	1 321x- 4	80.25	17,000	1,364,250	공유지분
3	전북특별자치도 정읍시 산외면 정량리	114-14	답	계획관리지역	4 523x-- 12	4 523x-- 12	10,000	1,743,330	공유지분, 현황 전, 일부 구거 및 도로, 일부 하천 저축 및 소하천예정지
4	전북특별자치도 정읍시 산외면 정량리	114-4	답	계획관리지역	4 586x-- 12	4 586x-- 12	17,000	3,320,660	공유지분, 현황 전
5	전북특별자치도 정읍시 산외면 정량리	30-2	도로	계획관리지역	1 40x- 4	10	7,000	70,000	공유지분
6	전북특별자치도 정읍시 칠보면 반곡리	812	답	보전관리지역	2 1,689x- 8	422.25	19,000	8,022,750	공유지분, 현황 전

(토지) 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	
7	전북특별자치도 정읍시 산내면 예덕리	284-1	답	보전관리지역	6 1,713x-- 18	571	21,000	11,991,000	공유지분
8	전북특별자치도 정읍시 산내면 예덕리	973	전	보전관리지역	1 410x- 4	102.5	17,000	1,742,500	공유지분
합 계								₩29,559,240.-	
이 하 여 백									

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

기호(1,2,8)은 전북특별자치도 정읍시 산내면 능교리 소재 "산내면사무소" 북동측 근거리에 위치하며, 주위환경은 농경지 및 임야가 혼재하는 지역임.

기호(3~5)는 전북특별자치로 정읍시 산외면 정량리 소재 "민하마을" 남서측 인근 및 내(기호5)에 위치하며, 주위환경은 마을주변으로 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

기호(6)은 전북특별자치도 정읍시 칠보면 반곡리 소재 "수곡초등학교" 남동측 근거리에 위치하며, 주위환경은 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

기호(7)은 전북특별자치도 정읍시 산내면 예덕리 소재 "상례마을" 남측 인근에 위치하며, 주위환경은 마을주변으로 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근이 가능하고, 인근 도로변에 버스 승강장이 위치하고 있어 전반적인 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2,8)은 각각 부정형의 완경사지대로서, 조사일 현재 '전'임.

기호(3)은 부정형의 완경사지대로서, 조사일 현재 '전, 일부 구거 및 도로'로 이용중임.

기호(4,6)은 각각 부정형의 평지로서, 조사일 현재 '전'임.

기호(5)는 부정형의 평지로서, '도로'임.

기호(7)은 부정형의 평지로서, 조사일 현재 '답'임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,4,8)은 맹지로서 인접토지를 통하여 접근가능함.

기호(3)은 남측으로 왕복2차선 포장도로를 통하여 접근함.

기호(5)는 본건이 도로임.

기호(6)은 서측으로 소폭의 농로를 통하여 접근함.

기호(7)은 동측으로 아스팔트포장도로를 통하여 접근함.

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

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,8)은 보전관리지역, 가축사육제한구역(상대제한지역(사슴 양 완화))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>.

기호(3)은 계획관리지역, 하천(2016-12-30)(저축), 가축사육제한구역(2023-02-10)(절대금지지역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천예정지(2018-02-13)(민하천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 하천구역(2015-06-19)<하천법>.

기호(4)는 계획관리지역, 가축사육제한구역(2023-02-10)(절대금지지역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천예정지(2018-02-13)(민하천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

기호(5)는 계획관리지역, 가축사육제한구역(2023-02-10)(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2018-02-13)(민하천)<소하천정비법>, 소하천예정지(2018-02-13)(민하천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

기호(6)은 보전관리지역, 가축사육제한구역(상대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(7)은 보전관리지역, 가축사육제한구역(절대금지지역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(3)일부 토지상에 다년생 농작물이 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

기호(3,4,6)토지는 공부상 지목은 '답'이나, 현황은 기호(3)은 전, 일부 구거 및 도로, 기호(4,6)은 '전'임.

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

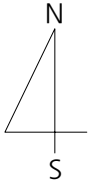
(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

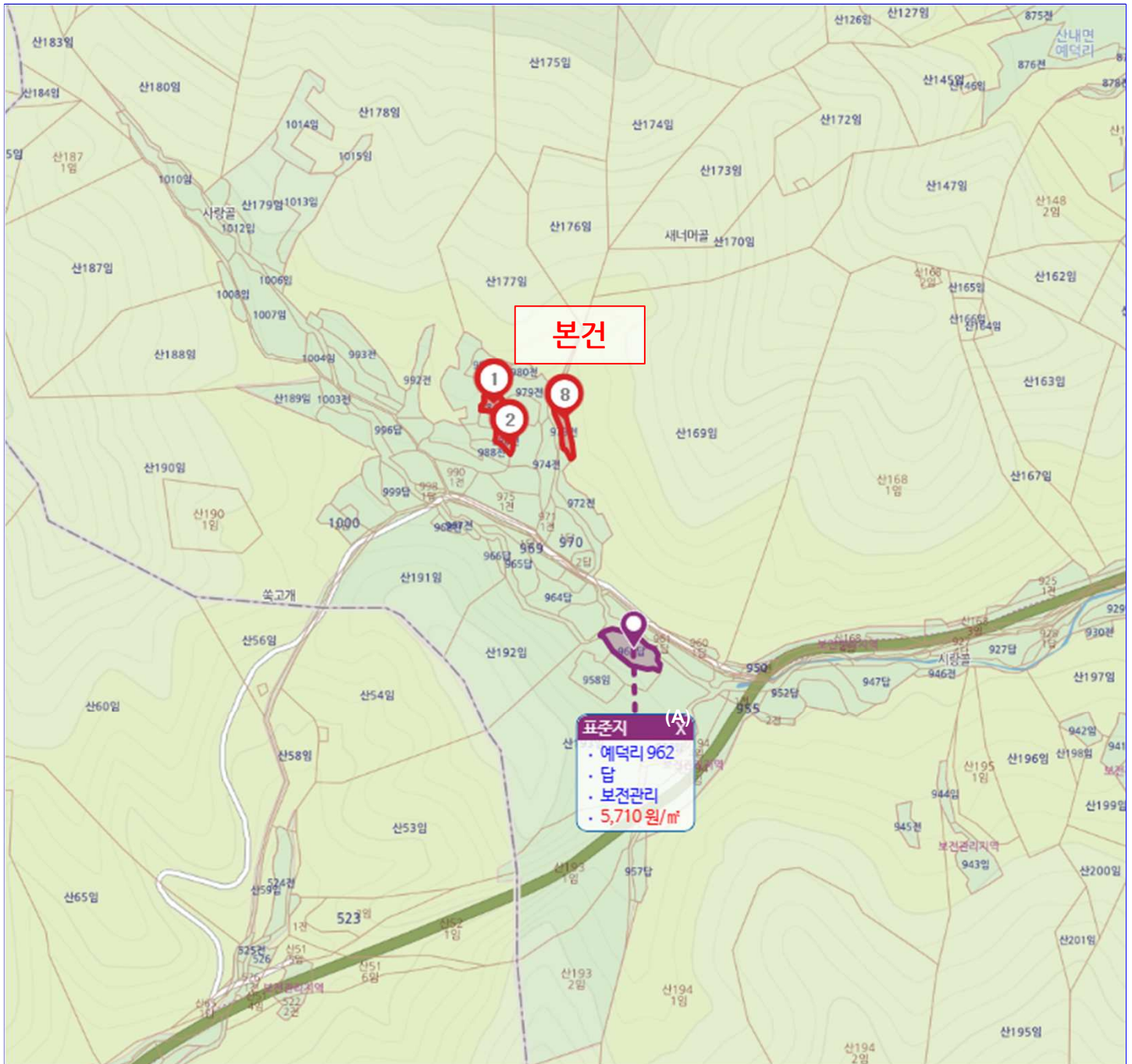
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : --

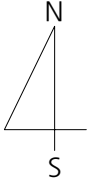
상세 위치도



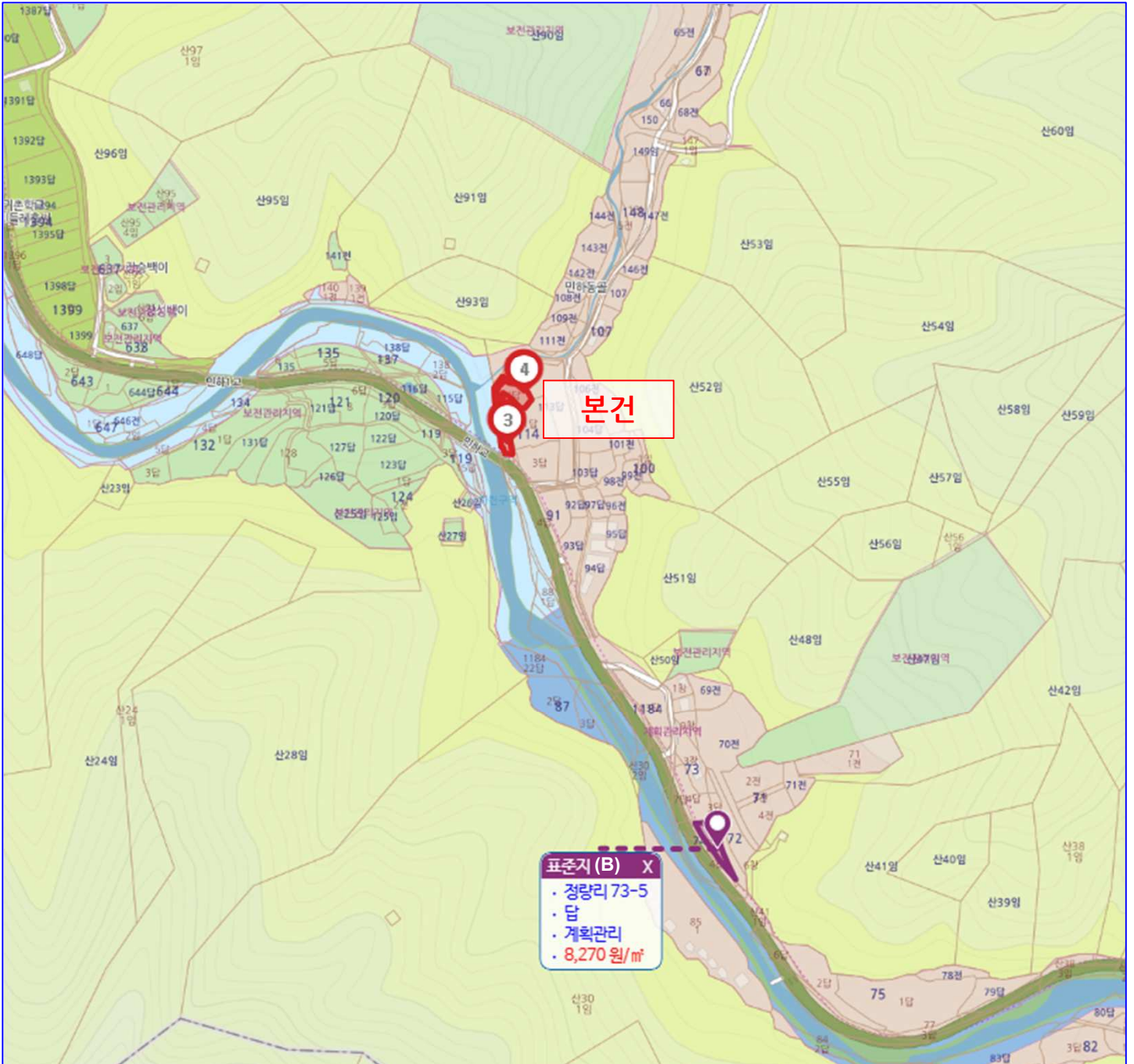
소재지	전북특별자치도 정읍시 산내면 예덕리 984 외
-----	---------------------------



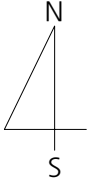
상세 위치도



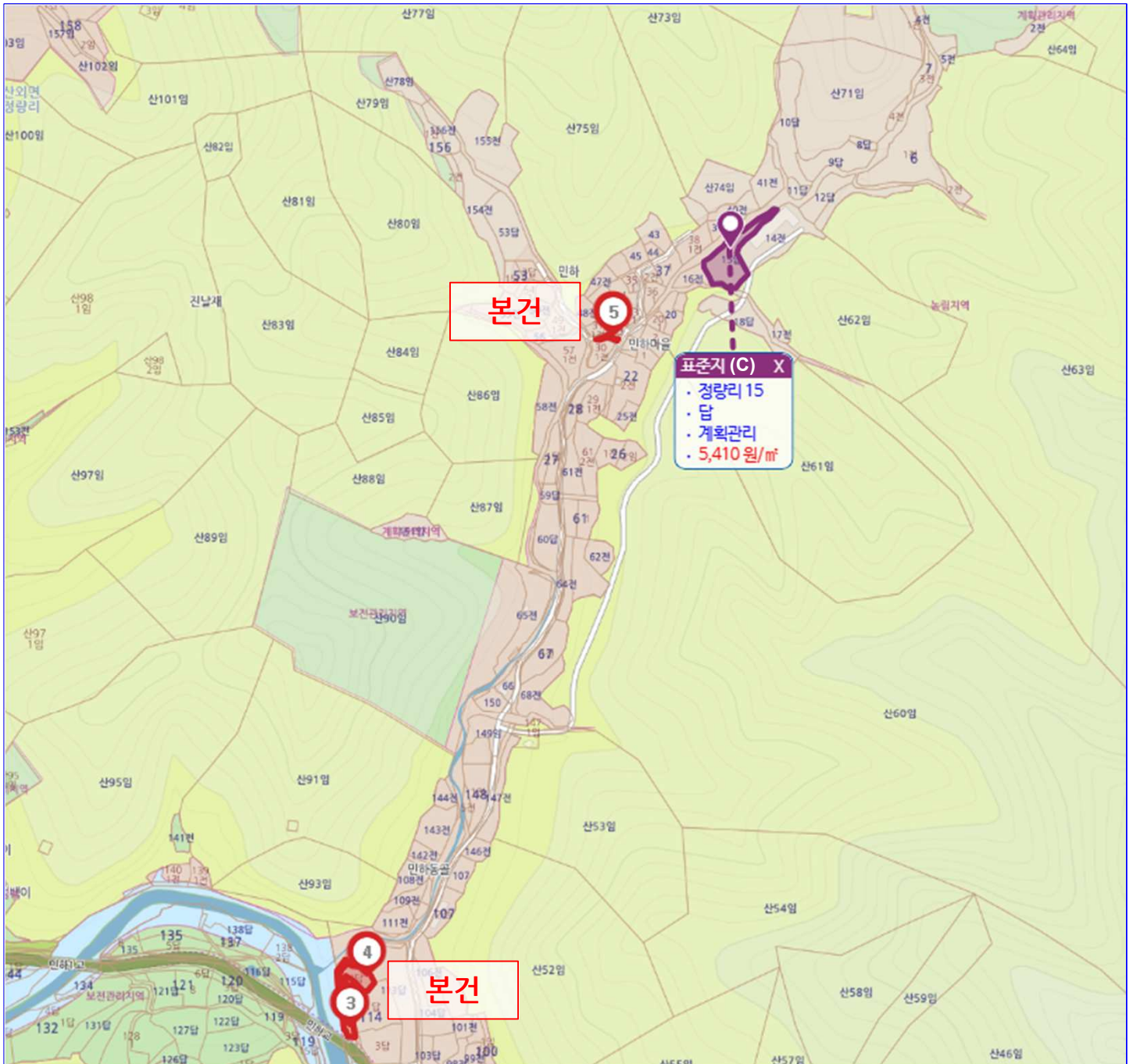
소재지	전북특별자치도 정읍시 산외면 정량리 114-14 외
-----	------------------------------



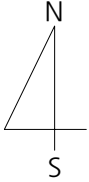
상세 위치도



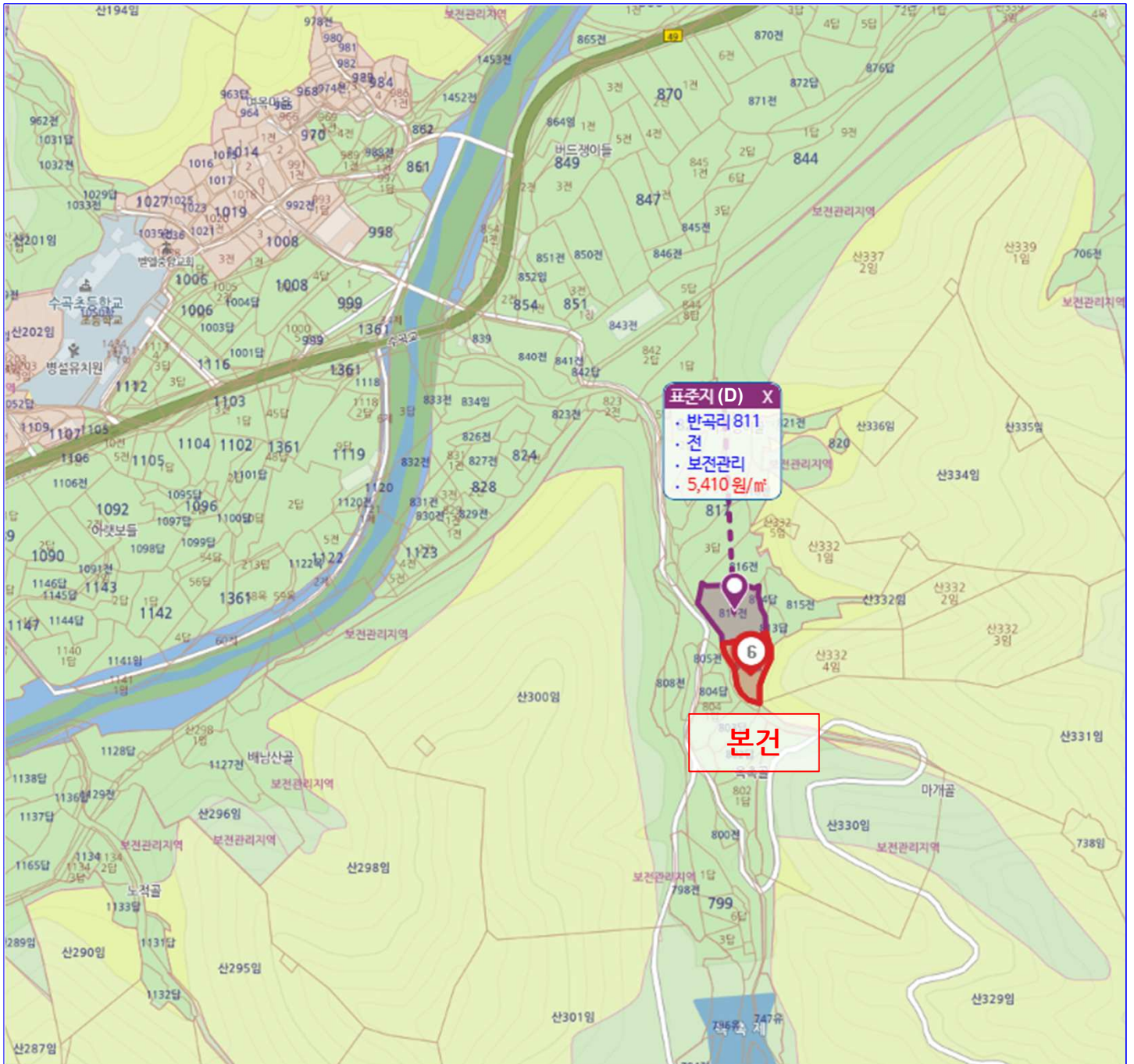
소재지	전북특별자치도 정읍시 산외면 정량리 114-14 외
-----	------------------------------



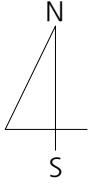
상세 위치도



소재지	전북특별자치도 정읍시 칠보면 반곡리 812
-----	-------------------------



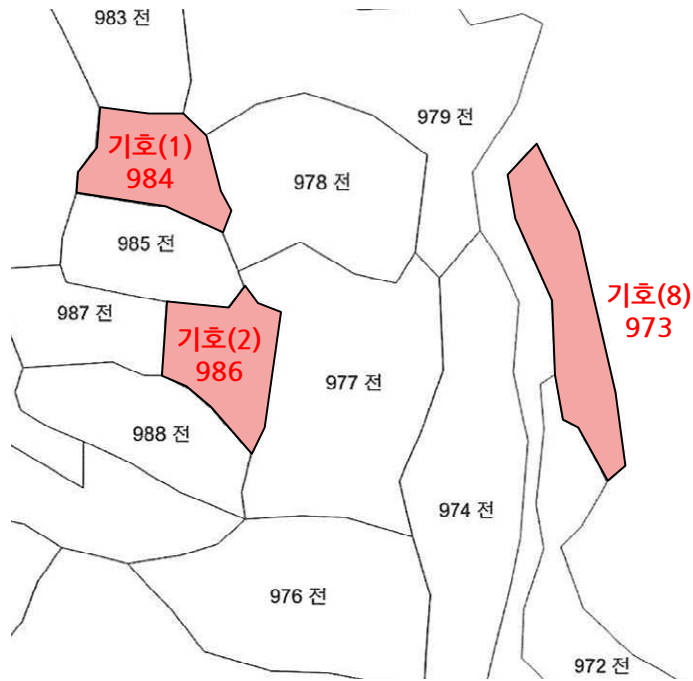
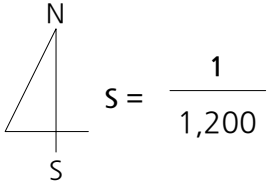
상세 위치도












소재지	전북특별자치도 정읍시 산외면 예덕리 284-1
-----	---------------------------

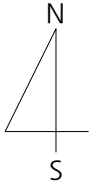


지적개황도

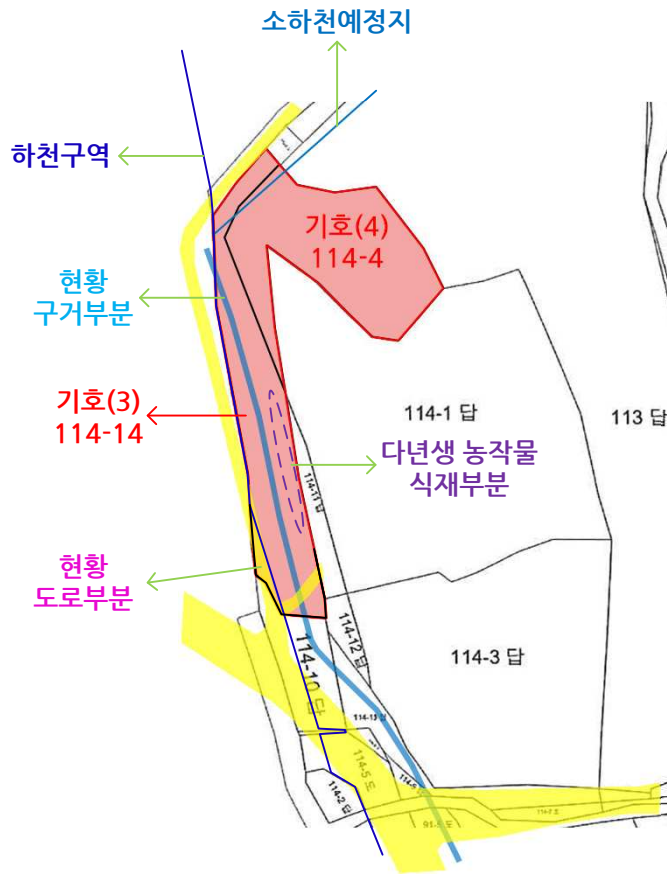


범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 구 거	 평가건물 2층	 제시외건물

지적개황도

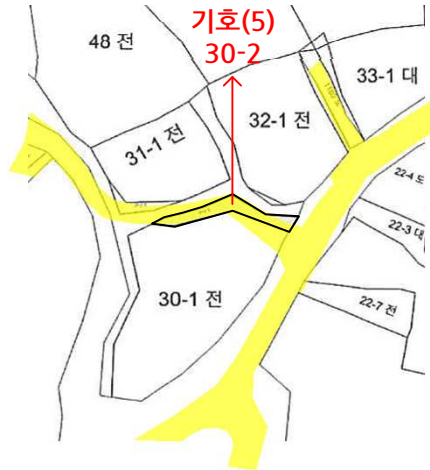
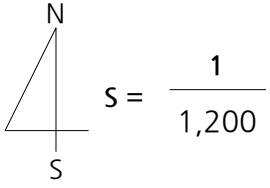


S = Free Scale

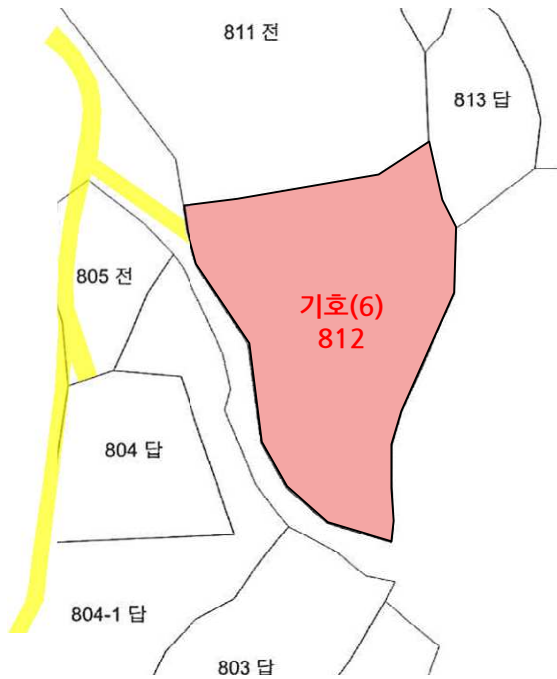











범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	구 거	평가건물 2층	제시외건물

지적개황도

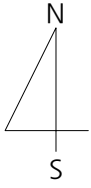


$$S = \frac{1}{1,200}$$

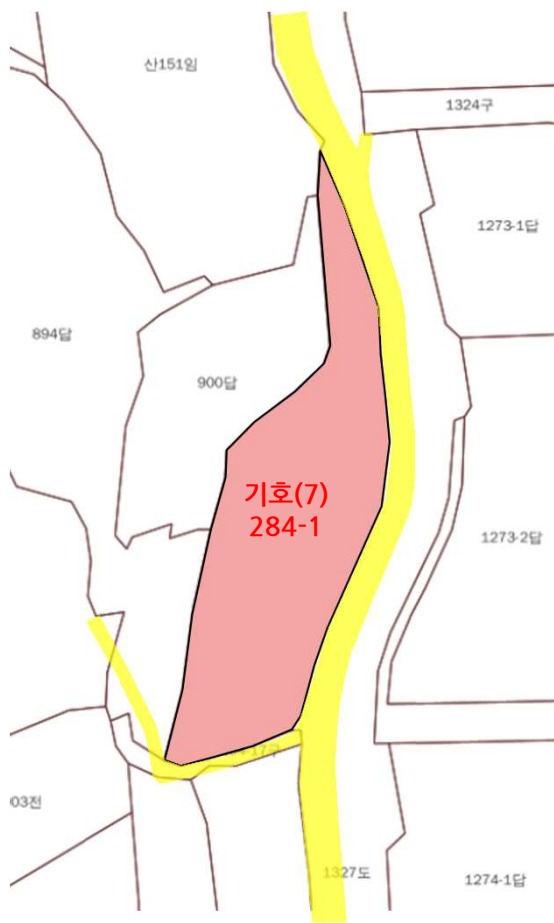











범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 구 거	 평가건물 2층	 제시외건물

지적개황도



S = Free Scale



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 구거	 평가건물 2층	 제시외건물



(1)



(1)



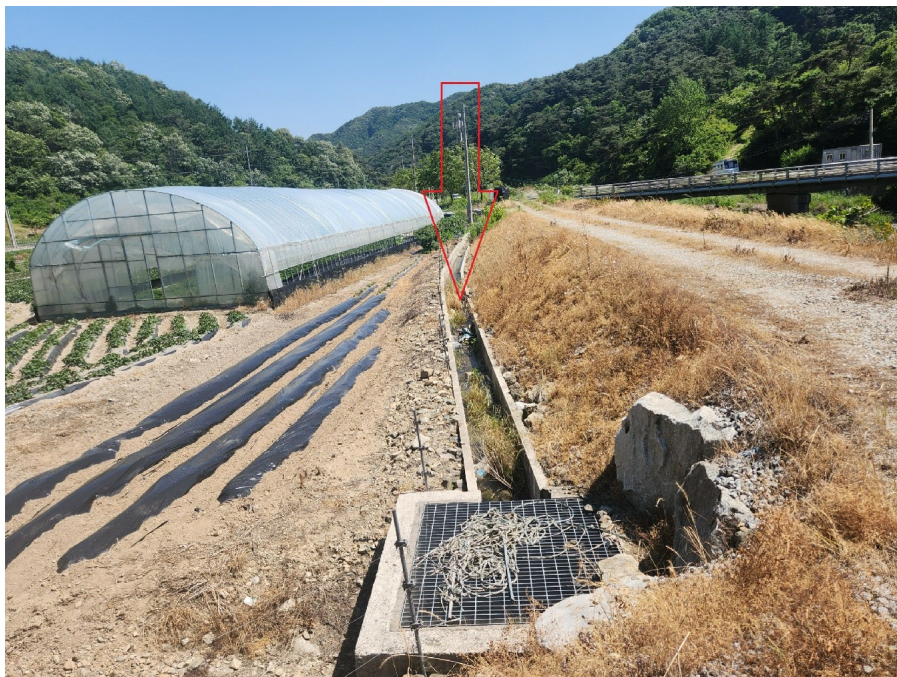
(2)



(2)



(3)



(3)



(3)



(4)



(4)



(5)



(5)



(6)



(6)



(7)



(7)



(7)



(8)



(8)

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

/Tel.(063)227-9986

/Fax.(063)227-9987

문서번호: J250528-01

시행일자: 2025. 06. 09

수 신: 전주지방법원 정읍지원
사법보좌관 최현중

참 조: 경매1계

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처 리 과			재		
담 당 자			공		
			람		

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 05. 28.자 귀 제 『2025타경30264』 호로 의뢰하신 『김성일 소유물건』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인(주) 전북지사장

청 구 서

감정평가서번호 : J250528-01호

전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종 귀하

一금사십구만구천사백원整 (₩499,400.-)

2025. 05. 28자 귀 제 『 2025타경30264 』호로 의뢰하신 『 김성일 소유물건 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가 수수료	290,000	※ 평가수수료 기본수수료 ₩250,000 250,000 x 0.8 = ₩200,000 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 여 비	133,600	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
실 공 부 발 급 비	18,000	
비 기 타 실 비	13,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	164,600	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩454,000	
부 가 가 치 세	₩45,400	
총 계	₩499,400	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩499,400	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 소유자 또는 감정서번호(J250528-01)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 전북은행

1013-01-4714207

프라임감정평가법인(주) 전북지사

2025년 06월 09일

프라임감정평가법인(주) 전북지사

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

TEL.(063)227-9986

FAX.(063)227-9987

[공급자(사업자)등록번호 : 467-85-01887]