

감정평가서

Appraisal Report

건명	주식회사제이제이홀딩스 소유물건(2025타경603)
의뢰인	전주지방법원 사법보좌관 김광현
감정서번호	대민2025-0325-012

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

대민감정평가사사무소

54931 전라북도 전주시 덕진구 기린대로 410-6, 2층 (금암동)

TEL : 063-283-3223 / FAX : 063-276-6337



대민감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

고지창

고 지 창 (인)

감정평가액	이역이천삼백구십사만사천사백오십원정 (₩223,944,450.-)					
의뢰인	전주지방법원 사법보좌관 김광현	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	전주지방법원 경매3계			
소유자 (대상업체명)	주식회사제이제이홀딩스 (2025타경603)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.04.07	2025.03.24 ~ 2025.04.07	2025. 04. 09		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 21,101x- 2	토지	10,550.5	-	223,944,450
		이	하	여	백	
	합계				₩223,944,450	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김성석 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 전북특별자치도 완주군 소양면 황운리 소재 “소양119지역대” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 전주지방법원의 부동산 임의경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 목적물

1. 전북특별자치도 완주군 소양면 죽절리 산98 임야 7,812㎡

매각지분 주식회사제이제이홀딩스 지분 2분의1 전부

2. 전북특별자치도 완주군 소양면 황운리 산83 임야 13,289㎡

매각지분 주식회사제이제이홀딩스 지분 2분의1 전부

3. 기준가치 및 감정평가조건

□ 기준가치

기준가치란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 당해 부동산이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말한다.” 라고 규정되어 있으므로, 본건의 경우 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

□ 감정평가조건

본건 평가에 해당되는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

□ 토지

「감정평가에 관한 규칙」에는 일반적인 토지의 감정평가 방법으로 ‘공시지가기준법’, ‘거래사례비교법’, ‘수익환원법’으로 평가하도록 규정되어 있으며, 공시지가기준법에 의한 감정평가에는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제①항의 규정에 의거 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 지역요인·개발요인의 비교 및 평가사례와 인근 거래사례 기타 그 밖의 사항 등을 종합적으로 참작하여 평가 대상 토지의 평가액을 산정하도록 규정되어 있습니다.

본건 토지의 평가에서는 인근지역의 거래사례와 평가사례를 검토한 후 거래사례비교법 과 공시지가기준법을 적용하여 시산가격을 구한 후 이를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 조사기간

본건에 대한 실지조사 실시기간은 2025.03.24 ~ 2025.04.07.입니다.

6. 기준시점

기준시점은 본건에 대한 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 04. 07. 을 기준시점으로 정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 토지공유지분 소유권 중 일부 공유자지분만의 평가임에 따라, 민사집행법 제139조 제2항 본문 규정에 의거, 공유물 전체에 대하여 평가한 다음 그 지분비율에 따른 평균가액 개념으로 평가하였습니다.

(2) 기호1 지상에 연고자 미상의 분묘 7기(인접지인 동소 산97과의 경계에 있어 정확한 숫자의 파악을 위해서는 별도의 측량이 필요합니다), 기호2 지상에 연고자 미상의 분묘 6기가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재하여, 이에 구애 없이 토지만을 정상평가하였으며, 이 분묘가 경매대상에서 제외됨으로 인하여 이 토지의 소유권행사가 제한받는 경우의 소유권제한가격은 「토지감정평가명세표」 비고란에 “소유권제한가격”으로 별도 기재하였습니다.

(3) 본건 임지상에 자생하는 입목은 통상 토지와 입목이 함께 거래되는 관행이 있음을 고려하여 입목을 임야에 포함 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

(2024.01.01.기준)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	완주군 소양면 죽절리 산98	임야	7,812 중 1/2	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사	3,390
2	완주군 소양면 황운리 산83	임야	13,289 중 1/2	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사	3,430

※ 대상토지의 개요는 KAPA-HUB(감정평가정보센터)에 의해 작성하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 토지의 평가

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	소양면 황운리 산81-5	임야	791	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	5,900

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 표준지 중 위 A)표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

(1) 시점수정치의 선정

국토교통부장관이 조사·발표하는 “완주군”의 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 하였습니다.

(2) 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	
	계획관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050		
누 계 (2025.01.01.~2025.04.07.)	0.134 (1.00134)	

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 기간·안분적용하였습니다.

※ 변동율 산정은 KAPA-HUB의 변동율산정프로그램에 의하였습니다.

다. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.

지역요인비교치 : 1.000

라. 개별요인 비교

○ 임야지대 개별요인 비교

감정대상토지와 비교표준지와 의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 등에 대하여 아래 항목으로 비교하여 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인 비 교			격차율			비 고
조 건	항 목	세항목	표준지A	기호1	기호2	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	1.00	대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등				
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	0.85	0.85	인근 취락과의 접근성에서 열세함.
	임목반출의 용이성	인근 교통시설과의 접근성				
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부				
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.85	0.86	기호1은 고저, 방위에서 열세하고, 기호2는 고저에서 열세함.
		방위				
		형상				
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)				
		표고				
	경사의 위치 및 굴곡					
토지이용상황	토지이용상황 등					
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령					
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	대등함.
		기타				
격차율 계			1.000	0.723	0.731	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두505(2003.07.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538.

1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다.

그 밖의 요인 보정은 정상가격과 표준지공시지가와의 괴리에서 나타나며 이는 정상적인 거래가격 또는 평가사례 등에서 확인할 수 있습니다.

(2) 인근의 평가사례 및 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB)

기호	소재지	지목/이용 상황	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적
(1)	황윤리 산7*-*	임/조림	3,734.64	계획관리	17,600	2024.01.31	구매
(2)	황윤리 산11*	임/조림	3,679	계획관리	23,000	2022.11.07	담보
(3)	황윤리 산8*-*	임/조림	6,038	계획관리	29,300	2022.12.15	보상
(4)	죽절리 산9*	임/자연림	5,058	계획관리	24,850	2024.11.08	보상

(3) 그 밖의 요인 보정률의 산정

(가) 비교표준지의 기준시점 현재가격

표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	기준시점현재 공시지가
A	5,900	1.00134	5,907

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 사례기준 비교표준지 현재가액

① 비교사례의 선정

위 사례는 비교적 최근의 사례로서 표준지 및 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 사례#1을 비교사례로 선정하였습니다.

② 사례에 적용할 시점수정치

기 간	지가변동률(%)	
	계획관리지역	비교
2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.084		
2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.049		
2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.081		
2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.093		
2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.092		
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.053		
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.076		
2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.058		
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.059		
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.050		
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.059		
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.079		
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.066		
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050		
누 계 (2024.01.31.~2025.04.07.)	0.889% (1.00889)	$(1 + 0.00084 * 1/31) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00050 * 38/28)$ ≈ 1.00889

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 기간·안분적용하였습니다.

※ 변동율 산정은 KAPA-HUB의 변동율산정프로그램에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 사례와 비교표준지의 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	사례(1)	표준지A	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.03	임도의 상태에서 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.10	인근 취락과의 접근성에서 우세함.
	임목반출의 용이성	인근 교통시설과의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부			
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.45	고저, 표고 등에서 우세함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)			
		표고			
		경사의 위치 및 굴록			
토지이용상황	토지이용상황 등				
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
격차율 계			1.000	1.643	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 사례기준 비교표준지 현재가격

표준지 기호	사례기호	사례가격	사례 시점수정	지역요인비교	개별요인비교	사례기준 표준지 현재가격
A	(1)	17,600	1.00889	1.00	1.643	29,174

(다) 그 밖의 요인 산출 및 적용

표준지 기호	사례기준 표준지가격	현재시점 표준지가격	산출 그 밖의 요인	적용 그 밖의 요인
A	29,174	5,908	4.938	4.93

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	5,900	1.00134	1.00	0.723	4.93	21,058	21,100
2	A	5,900	1.00134	1.00	0.731	4.93	21,291	21,300

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 평가

가. 비교 거래사례

(1) 인근의 거래사례

기호	소재지	지목 (이용상황)	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
#1	황윤리 산8*-*	임/조림	1,292.0	계획관리	30,595	KAIS	2023.04.06.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사례의 검토 및 선정

위 사례는 지리적 위치가 본건과 인근하고, 가치형성요인이 유사하여 이를 비교사례로 선정 하였습니다.

나. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	
	계획관리지역	비교
2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.026		
2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.012		
2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.050		
2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.026		
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.025		
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.003		
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.109		
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.103		
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.230		
2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.836		
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.066		
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.050		
누 계 (2023.04.06.~2025.04.07.)	1.552% (1.01552)	$(1 + 0.00026 * 25/30) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00025) * (1 - 0.00003) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00836) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00050 * 38/28)$ ≈ 1.01552

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 기간 · 안분적용하였습니다.

※ 변동율 산정은 KAPA-HUB의 변동율산정프로그램에 의하였습니다.

다. 사정보정

인근 적정시세와 등을 고려하면 별도의 사정보정요인은 없을 것으로 판단 됩니다. (1.00)

라. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 동일수급권내의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등합니다.

지역요인비교치 : 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율			비 고
조 건	항 목	세항목	사례1	기호1	기호2	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	1.00	대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등				
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	0.85	0.85	인근 취락과의 접근성에서 열세함.
	임목반출의 용이성	인근 교통시설과의 접근성				
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	1.00	대등함.
		토양, 토질의 양부				
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.80	0.81	고저 등에서 열세함.
		방위				
		형상				
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)				
		표고				
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡				
토지이용상황	토지이용상황 등					
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령					
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	대등함.
		기타				
격차율 계			1.000	0.680	0.689	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 기타요인 비교

기타요인은 「공시지가기준법」으로 평가할 때 표준지 공시지가가 시가와 괴리를 보이는 경우 이를 보전하는 것이나, 본건 평가에서는 「거래사례비교법」으로 평가하므로 별도의 기타요인보정을 하지 않았습니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가의 산정

기호	사례		시점 수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	사례	가격 (원/㎡)						
1	#1	30,959	1.01552	1.00	1.00	0.680	21,379	21,400
2	#1	30,959	1.01552	1.00	1.00	0.689	21,662	21,700

아. 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 임야의 호가수준은 대체로 21,000 내외 수준으로 조사, 탐문되었습니다.
----------	--

4. 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가격

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가격	거래사례비교법에 의한 시산가격	인근유사토지의 호가수준
1	21,100	21,400	21,000 내외
2	21,300	21,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례와 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구분	소재지	지목	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액
			공부	사정		
1	전북특별자치도 완주군 소양면 죽절리 산98	임	7,812 × 1/2	3,906	21,100	82,416,600
2	전북특별자치도 완주군 소양면 황운리 산83	임	13,289 × 1/2	6,644.5	21,300	141,527,850
계						₩223,944,450-

토지감정평가명세표

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 완주군 소양면 죽절리	산98	임야	계획관리지역	1 7,812x-	3,906	21,100	82,416,600	소유권제한가격 @17,900원/㎡
2	전북특별자치도 완주군 소양면 황운리	산83	임야	계획관리지역	1 13,289x-	6,644.5	21,300	141,527,850	소유권제한가격 @18,100원/㎡
합 계								₩223,944,450.-	
이					하	여	백		

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

본건은 전북특별자치도 완주군 소양면 황운리 소재 "소양119지역대" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 마을주변의 야산지대입니다.

(2) 교통상황

본건 남측 인근으로 왕복4차선의 '전진로'가 지나고, 본건 인근까지 소형차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스 승강장이 소재하여, 일반적인 교통사정은 무난한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 급경사지로서 현황"자연림"으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1.2 공히
계획관리지역
가축사육제한구역(2024-12-30)(상대제한지역 모든축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),
준보전산지(산지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

기호1 지상에 분묘7기(봉분1,평장6), 기호2 지상에 분묘6기(봉분)가 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

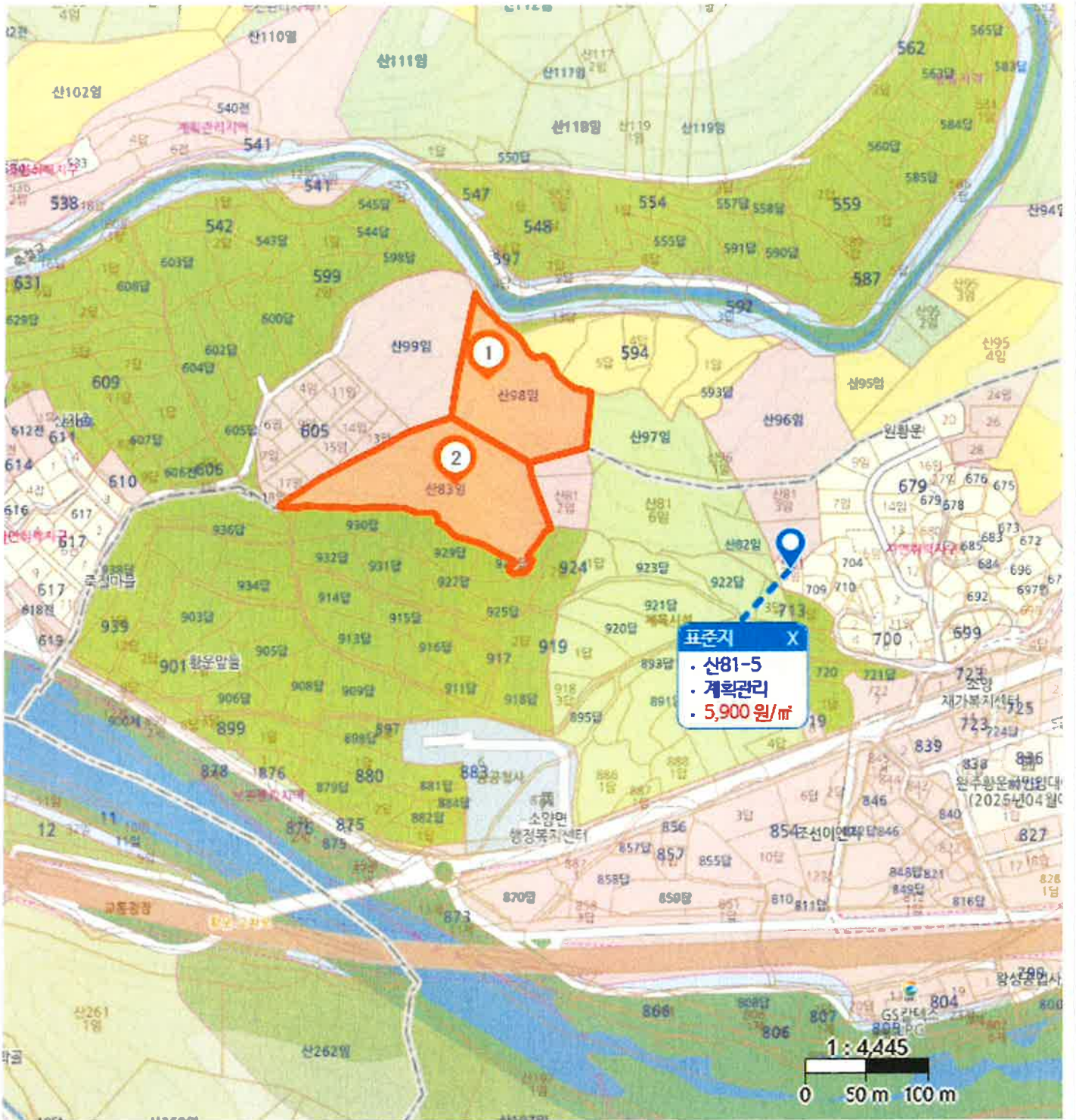
임대관계 : 미상
기타 : 지분평가입니다.

세부위치도

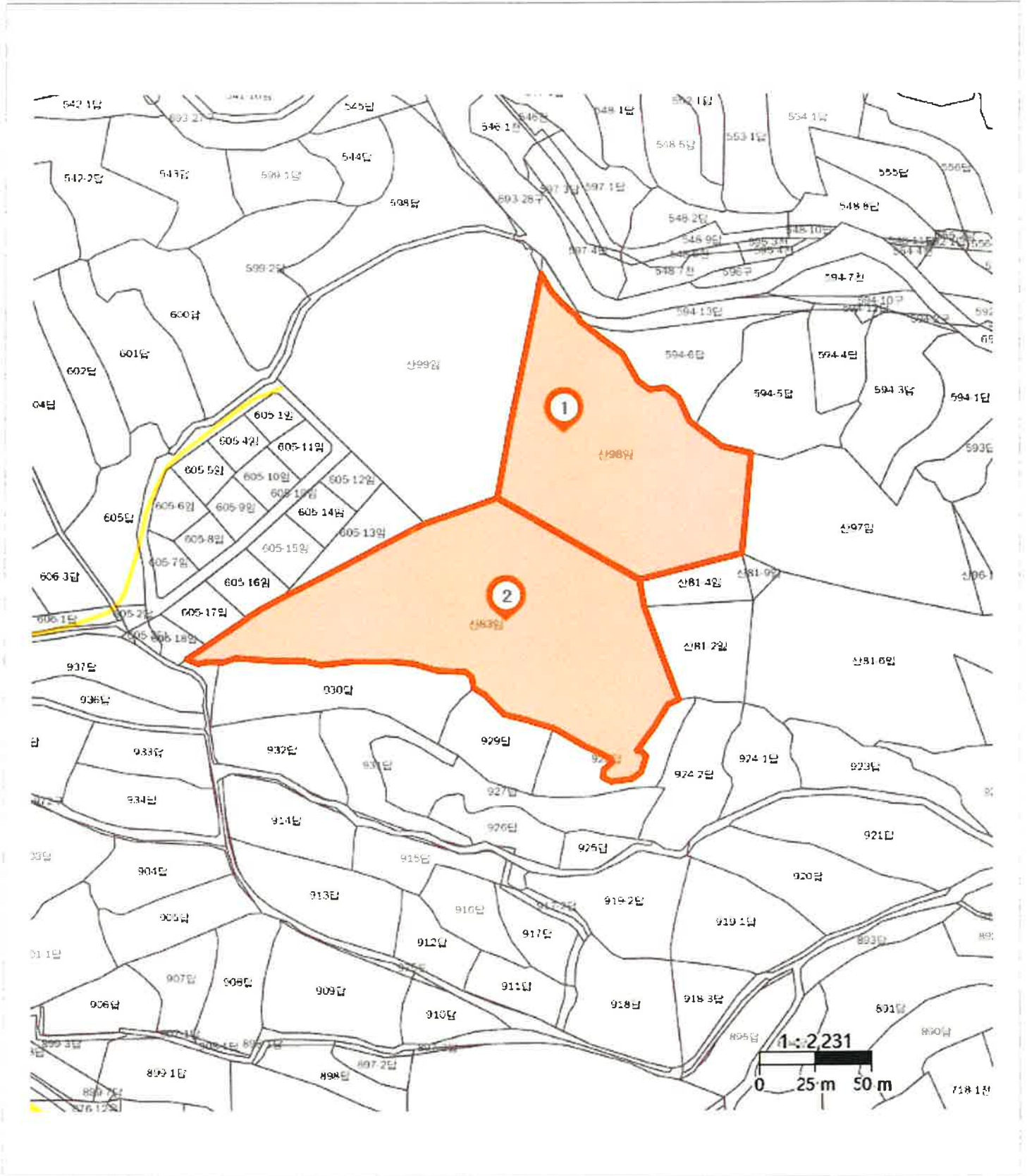


소재지

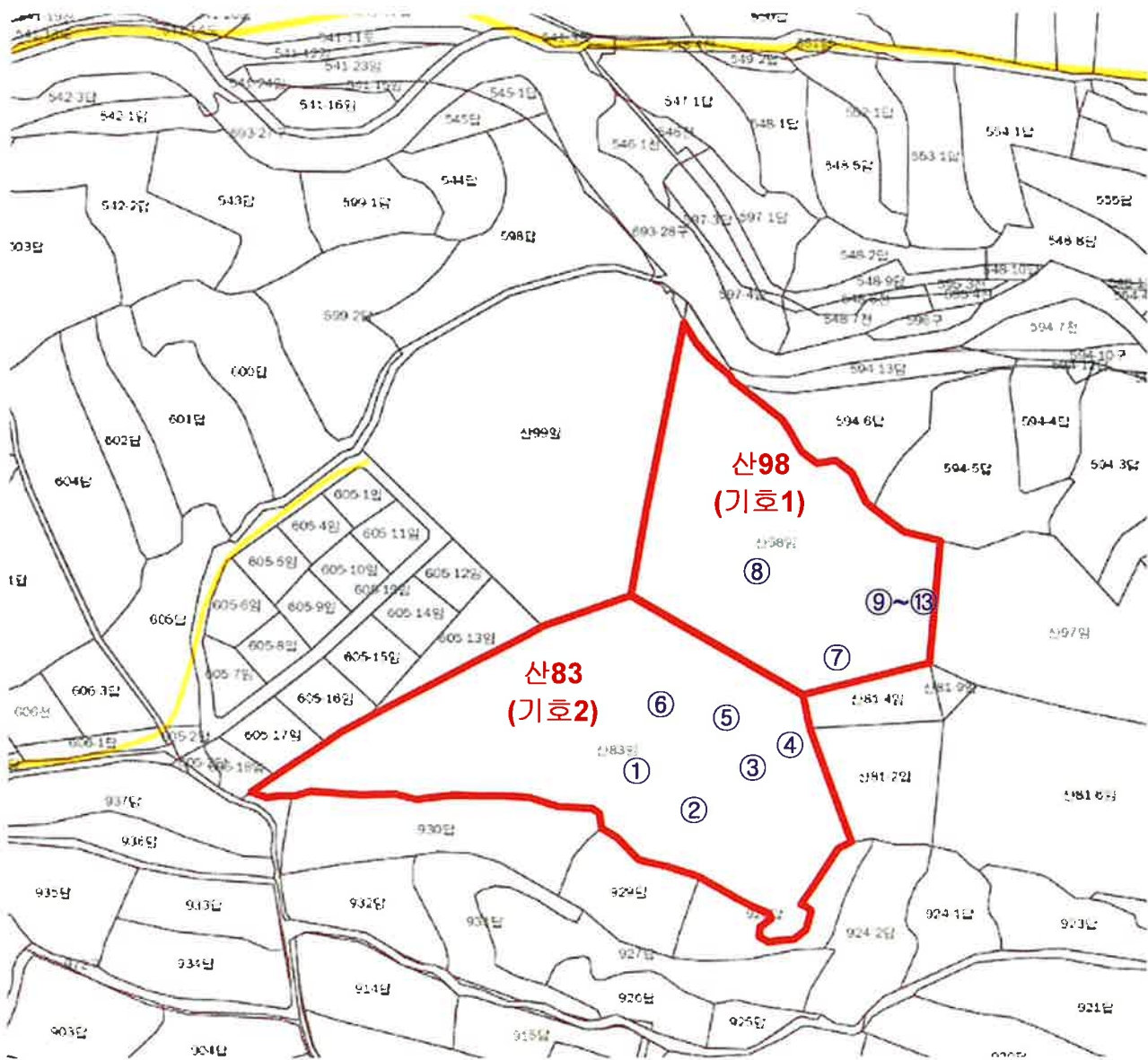
전북특별자치도 완주군 소양면 죽절리 산98



지적개황도



분묘 위치도



사 진 용 지



기호1



기호1

사 진 용 지

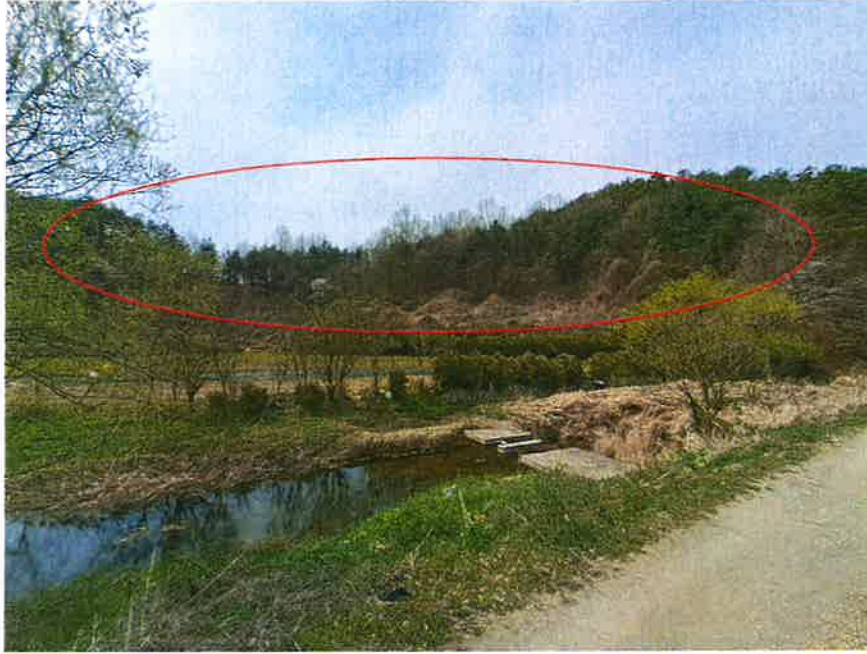


기호1



기호1

사진용지



기호1



기호1

사진용지



기호2



기호2

사진용지



기호2



기호2

사 진 용 지



분묘①



분묘②

사진용지



분묘③



분묘④

사 진 용 지



분묘⑤



분묘⑥

사진용지



분묘⑦



분묘⑧

사 진 용 지



분묘 ⑨~⑬