

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중
건명	이신애 소유부동산(2025타경30524)
감정서번호	가람 2025-11-00069

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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)가람감정평가법인 전북지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:063)285-9595 FAX:063)285-9596



(토지)감정평가표

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

감정평가사

강희성



(주)가람감정평가법인 전북지사 지사장 강희성



감정평가액	일천구백팔십육만육천원정(₩19,866,000.-)		
의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	전주지방법원 정읍지원 경매3계
소유자 (대상업체명)	이신애	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.12.09	2025.12.09
		작성일	2025.12.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	311 × $\frac{66}{311}$ 942 × $\frac{330}{942}$	토지	396	-	19,866,000	
						이하여백
합계					₩19,866,000	

심사인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김명수



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건 일련번호(1)은 전북특별자치도 부안군 변산면 운산리 소재 '운산마을' 북측 인근에 위치하고 일련번호(2)는 전북특별자치도 부안군 변산면 지서리 소재 '지동마을' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

< 대상 토지의 개요 >

일련번호	소재지,지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	개별공시지가(2025)(원/㎡)
1	부안군 변산면 운산리 146	311*66/311=66	전	농경지 및 도로	계획관리지역	38,400
2	부안군 변산면 지서리 7-17	942*330/942=330	전	농경지	계획관리지역	25,700
	합 계	396				

3. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

토지의 평가방법은 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본 건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 12월 9일을 기준시점으로 합니다.

6. 기 타

가. 본 건 및 인접지는 지적경계 확인이 불분명하여 개략적인 목측에 의거 위치확인 하였는 바, 정확한 지적경계확인은 측량 등 별도의 조치를 요합니다.

나. 본 건은 공유지분 토지로서 지분별 위치확인이 곤란하여 전 면적을 기준한 평균가격으로 감정평가하였고, 권리면적에 의거 사정하였는 바, 경매 진행 시 유의하시기 바랍니다.

다. 본 건 일련번호(1) 일부는 현황 도로인 바, 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였습니다.

라. 본 건 일련번호(1) 일부 지상에는 콘크리트 포장이 되어있는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

마. 본 건 일련번호(2) 일부 지상에는 제시외 수목이 소재합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정 평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

일련 번호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	변산면 운산리 160-1	1,928	전	전	계획 관리	세로 (가)	가장형 평지	40,500
2	B	변산면 지서리 86-40	690	전	전	계획 관리	맹지	사다리 완경사	24,900

2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

일련 번호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1,2	A,B	전북특별자치도 부안군 (25.01.01~25.12.09)	계획 관리	-0.110% (0.99890)	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : -0.065 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.036 $(1 - 0.00065) * (1 - 0.00036 * 39/31)$ ≒ 0.99890

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교치의 산정

본 건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인 대등합니다. (1.000)

4) 개별요인 비교치의 산정

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수, 인근환경 등	관개 및 배수의 양부, 인근토지의 이용상황 등
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기 타

■ 개별요인의 비교치

일련 번호	비 교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.95	1.00	0.95	1.03	1.00	0.930
본 건은 비교표준지 대비 행정적조건(본 건 자연취락지구 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(본 건 일부 도로 등)에서 열세임.							
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본 건은 비교표준지와 대체로 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(1) 인근 유사물건의 거래사례 (자료출처: KAIS 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	기준(거래)시점
a	변산면 운산리 151-*	전	계획관리지역	1,322	110,000,000	83,207	2024.02.07
b	변산면 운산리 14-* 외	전	계획관리지역	2,898	263,100,000	90,786	2025.08.20
c	변산면 지서리 19*	전	계획관리지역	367	23,000,000	62,670	2023.05.31
d	변산면 지서리 338-*	전	계획관리지역	331	30,000,000	90,634	2024.08.01

(2) 인근지역 내의 평가전례 (자료출처:한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
e	변산면 운산리 190-22	전	계획관리지역	67,100	2022.06.20	경매
f	변산면 운산리 124-2	전	계획관리지역	103,000	2023.06.20	경매
g	변산면 지서리 7-54	전	계획관리지역	40,000	2025.03.11	경매
h	변산면 지서리 188-10	전	계획관리지역	71,000	2025.09.01	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준	비고
본 건 인근	세로변	농경지 (계획관리지역)	70,000원~90,000원/㎡ 내외	일련번호(1)
	맹지		50,000원~70,000원/㎡ 내외	일련번호(2)

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성이 높은 비교사례(e,h)를 선정하였습니다.

나) 비교사례기준 비교표준지 가격

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
e	①비교사례기준 비교표준지단가	67,100	1.02397	1.00	1.200	82,450	2.038
A	②기준시점현재 비교표준지단가	40,500	0.99890	-	-	40,455	

비교사례 기준비교 표준지 단가 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.					
	시점수정	전북특별자치도 부안군(22.06.20~25.12.09) 계획관리지역 지가변동률 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
h	①비교사례기준 비교표준지단가	71,000	0.99925	1.00	0.640	45,406	1.826
B	②기준시점현재 비교표준지단가	24,900	0.99890	-	-	24,873	

비교사례 기준비교 표준지 단가 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.					
	시점수정	전북특별자치도 부안군(25.09.01~25.12.09) 계획관리지역 지가변동을 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등)에서 열세임.					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	0.640	

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

일련번호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.03
2	B	1.82

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

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

일련 번호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	40,500	0.99890	1.000	0.930	2.03	76,376	76,000
2	B	24,900	0.99890	1.000	1.000	1.82	45,268	45,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다. (「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7항)

1) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례(a,d)를 비교거래사례로 선정합니다.

2) 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

3) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구 의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

일련 번호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	a	전북특별자치도 부안군 (24.02.07~25.12.09)	계획 관리	0.263% (1,00263)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.043 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.080 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.059 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.069 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.051 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.028 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.016 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.028 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.013 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.034 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.055 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : -0.065 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.036 $(1 + 0.00043 * 23/29) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00028) * (1 - 0.00013) * (1 - 0.00034) * (1 + 0.00055) * (1 - 0.00065) * (1 - 0.00036 * 39/31) \approx 1.00263$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
2	d	전북특별자치도 부안군 (24.08.01~25.12.09)	계획 관리	-0.058% (0.99942)	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.016 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.028 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.013 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.034 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.055 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : -0.065 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.036 $(1 + 0.00016) * (1 + 0.00028) * (1 - 0.00013) * (1 - 0.00034) * (1 + 0.00055) * (1 - 0.00065) * (1 - 0.00036 * 39/31)$ ≈ 0.99942

※ 조사발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

4) 지역요인 비교치의 산정

본 건 토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인 대등합니다. (1.000)

5) 개별요인 비교치의 산정

대상 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인을 판단하기 위한 제조건 및 세부항목을 기준하여 다음과 같이 개별요인비교치를 결정하였습니다.

■ 개별요인의 비교치

일련 번호	사례 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	0.95	1.00	0.95	1.03	1.00	0.930
	본 건은 비교사례 대비 행정적조건(본 건 자연취락지구 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(본 건 일부 도로 등)에서 열세임.						
2	d	0.75	0.75	1.00	0.97	1.00	0.546
	본 건은 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 행정적조건(비교사례 자연취락지구 등)에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본 건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정합니다.

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	83,207	1.000	1.00263	1.000	0.930	77,586	78,000
2	d	90,634	1.000	0.99942	1.000	0.546	49,457	49,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액 및 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례 비교법(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	부안군 변산면 운산리 146	311*66/311 =66	76,000	78,000	76,000	5,016,000
2	부안군 변산면 지서리 7-17	942*330/942 =330	45,000	49,000	45,000	14,850,000
	합 계	396				19,866,000

2) 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	396	-	19,866,000

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례 가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함이 타당하다고 판단됩니다.

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전북특별자치도 부안군 변산면 운산리	146	전	계획관리지역	66 311×-- 311	66	76,000	5,016,000	이신애 지분
2	전북특별자치도 부안군 변산면 지서리	7-17	전	계획관리지역	330 942×-- 942	330	45,000	14,850,000	이신애 지분
합 계								₩19,866,000	
				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)	

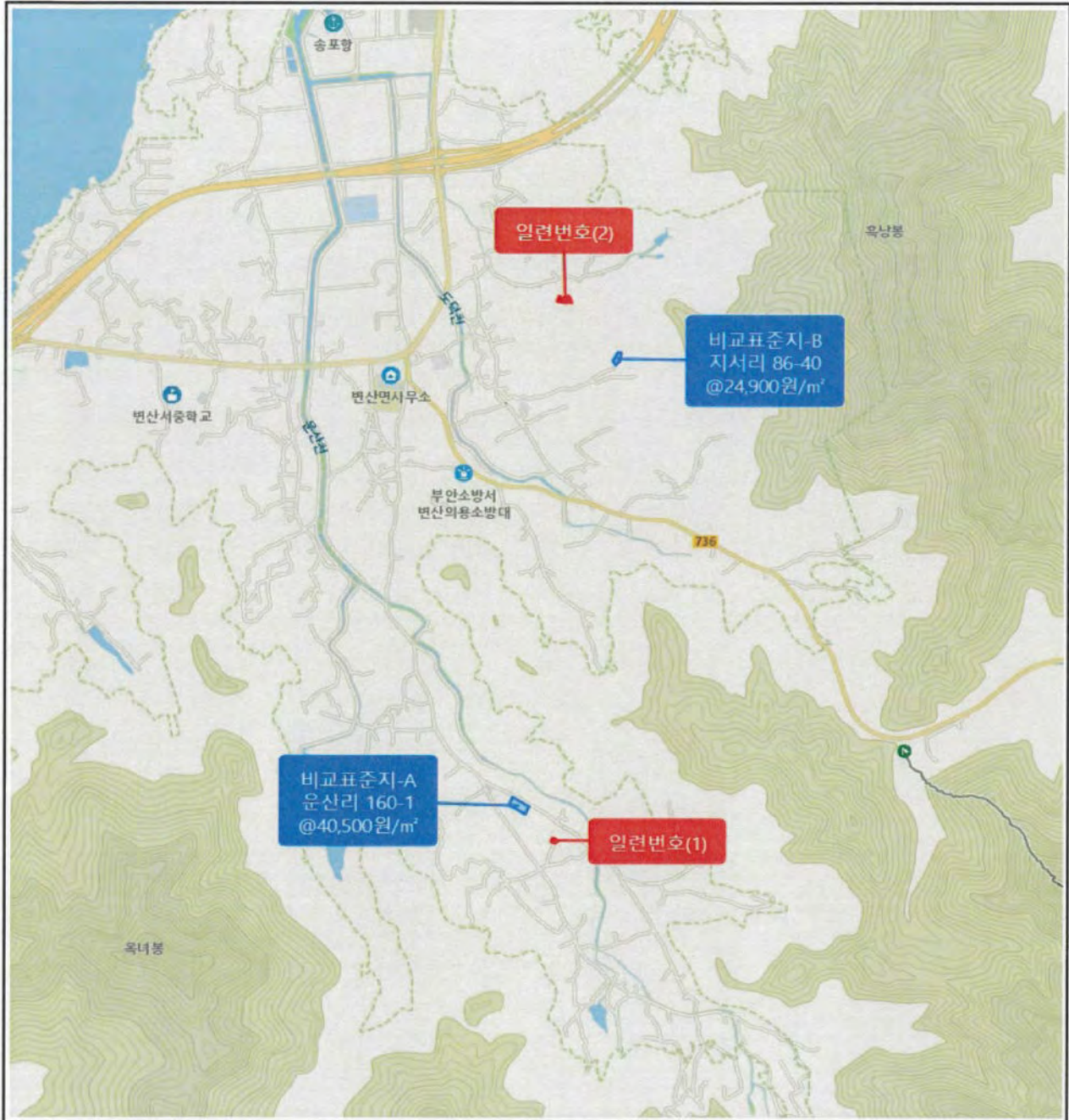
<p>1. 위치 및 주위환경 본 건 일련번호(1)은 전북특별자치도 부안군 변산면 운산리 소재 '운산마을' 북측 인근에 위치하고 일련번호(2)는 전북특별자치도 부안군 변산면 지서리 소재 '지동마을' 동측 인근에 위치하며, 인근은 자연마을 및 농경지 등이 혼재하는 지역임.</p> <p>2. 교통상황 본 건 및 본 건 인근까지 차량 등의 접근이 가능하고 일련번호(1) 북서측 원거리 및 일련번호(2) 북서측 인근에 국도 30호선이 소재하는 등 일반적인 교통조건은 보통시 됨.</p> <p>3. 형태 및 이용상태 일련번호(1) : 부정형 평지로서, 농경지 및 일부 도로로 이용중임. 일련번호(2) : 부정형 완경사지로서, 농경지로 이용중임.</p> <p>4. 인접 도로상태 일련번호(1) : 남측으로 노폭 약 3M 내외의 도로를 통해 접근이 가능함. 일련번호(2) : 지적도상 맹지로서, 인접지를 통해 접근이 가능함.</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태 일련번호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2019-01-29)(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<전라북도지정문화재보호조례>. 일련번호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2019-01-29)(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>6. 제시목록 외의 물건 본 건 일련번호(2) 일부 지상에는 제시외 수목이 소재함.</p> <p>7. 공부와의 차이 본 건 일련번호(1)의 공부(토지대장 및 등기사항전부증명서)상 지목은 '전'이나, 현황 일부 '도로'로 이용중임.</p> <p>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) ① 임대관계 : 미상. ② 기 타 : --.</p>
--

위 치 도



소재지

전북특별자치도 부안군 변산면 운산리 146 외



지적 및 건물개황도

N
4

S=1/1200

소재지

전북특별자치도 부안군 변산면 운산리 146번지



범례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제시외	평가제외건물	도로	계획도로선 용도지구분선

지적 및 건물개황도

N
4

S=1/1200

소재지

전북특별자치도 부안군 변산면 지서리 7-17번지



범례

-  평가대상토지
-  평가건물1층
-  평가건물2층
-  평가건물3층이상
-  제시 외
-  평가제외건물
-  도로
-  계획도로선
용도지구분선

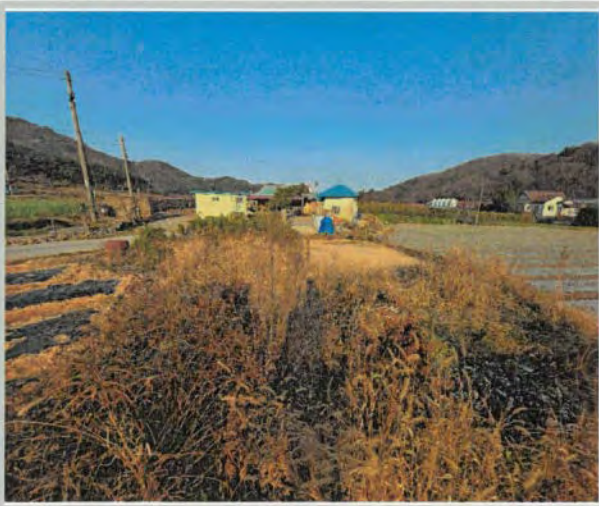
사 진 용 지



【 본 건 일련번호(1) 인근 전경 】



【 본 건 일련번호(1) 】



【 본 건 일련번호(1) 】



【 본 건 일련번호(1) 도로부분 】

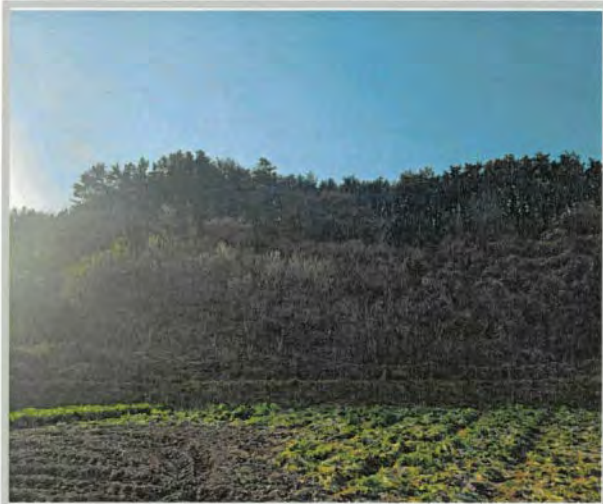
사 진 용 지



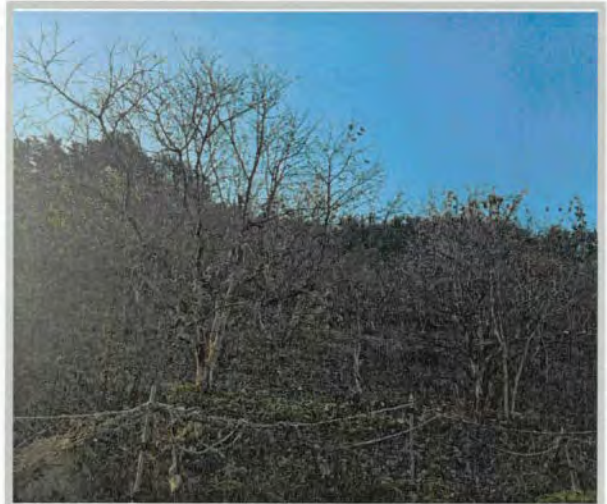
【 본 건 일련번호(2) 인근 전경 】



【 본 건 일련번호(2) 】



【 본 건 일련번호(2) 】



【 본 건 일련번호(2) 소재
제시외수목 】

(주)가람감정평가법인

우)54956 전북특별자치도 전주시 완산구 서곡5길 18, 3층(효자동3가, 이코빌딩)
E-Mail: kaaram20@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 063)285-9595
FAX: 063)285-9596

문서번호 2025-11-00069
시행일자 2025.12.09
수 신 전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중
참 조 경매3계
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 지원 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.11.25 일자 귀 제 『2025타경30524』호로 의뢰하신 『이신애 소유부동산(2025타경30524)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 전북지사장



수수료 청구서

감정서번호: 가람 2025-11-00069
2025.12.09

전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중 귀하

사십팔만오천일백원정(₩485,100.-)

2025.11.25일자 귀 제『2025타경30524』호로 우리 법인에 의뢰하신『이신애 소유부동산(2025타경30524)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩290,000	기본수수료 ≈ 290,000
실비	여비	142,800
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	4,180
	기타실비	5,000
	자료수집비	-
소계	151,980	
특별용역비	-	
공급가액	441,000	1,000원 미만 절사
부가세	44,100	
합계	485,100	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩485,100	

■ 송금처

우리은행(1005-002-196850) 예금주: (주)가람감정평가법인전북지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 2025-11-00069로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

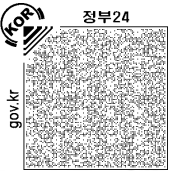
(주)가람감정평가법인 전북지사장

TEL: 063-285-9595 FAX: 063-285-9596

법인 사업자등록번호: 402-85-31521



(주)가람감정평가법인



토지 대장

고유번호	5280036024-10146-0000		
토지소재	전북특별자치도 부안군 변산면 운산리		
지번	146	축척	1:1200

도면번호	4	발급번호	202552800-00655-0769
장번호	1-1	처리시각	15시 40분 06초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(㎡)	사유		변동일자	주소			등록번호
				변동원인	성명 또는 명칭		등록번호	
(01) 전	*311*			2017년 11월 17일	대전광역시 서구 대덕대로 150, 110동 1007호(갈마동, 큰마을아파트)			
				(03)소유권이전	최영숙 외 5인		621215-2*****	
(01) 전	*311*	(51) 1987년 01월 01일			--- 이하 여백 ---			
		행정관할구역변경						
(01) 전	*311*	(50) 2024년 01월 18일						
		전라북도 부안군에서 행정구역명칭변경						
		--- 이하 여백 ---						
등급수정 년월일	1984년 07월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정			
토지등급 (기준수량등급)	84	98	99	100	101			
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	33,000	35,200	37,500	40,800	38,100	38,300	38,400	

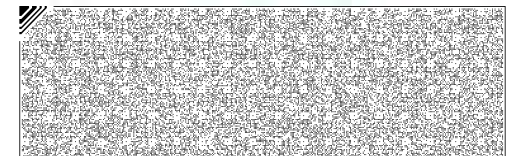
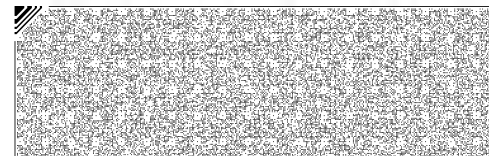
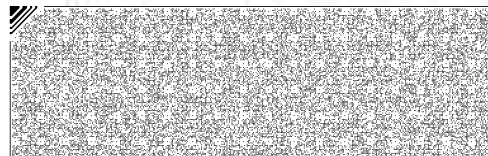
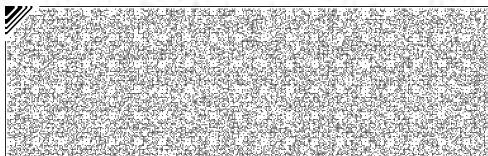
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 11월 25일

전북특별자치도 부안군수



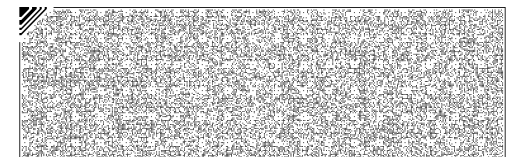
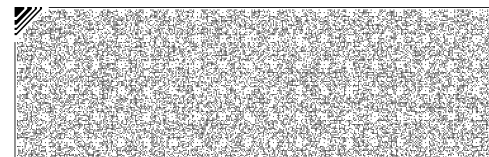
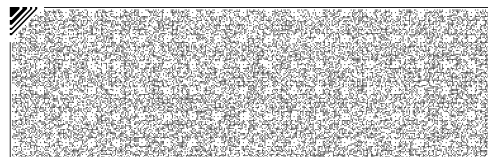
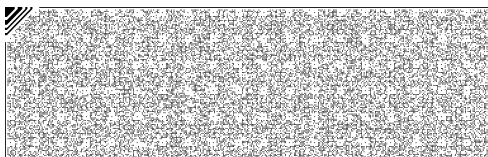
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



공유지 연명부

고유번호	5280036024-10146-0000		장 번호	1	
토지소재	전북특별자치도 부안군 변산면 운산리		지번	146	
순번	변동일자	소유권지분	주소		등록번호
	변동원인				성명 또는 명칭
000003	2014년 12월 12일	33/311	경기도 안산시 단원구 적금로2길 7, 라동 303호 (고잔동, 신유연립)		670520-2*****
	(03)소유권이전				김숙경
000005	2014년 12월 23일	33/311	대전광역시 중구 선화로22번길 25, 108동 205호 (용두동, 미르마을)		450513-2*****
	(03)소유권이전				최말레
000007	2015년 01월 08일	66/311	대전광역시 대덕구 대전로1185번길 30, 104동 704호 (오정동, 양지마을아파트)		600927-2*****
	(03)소유권이전				이신애
000009	2015년 03월 11일	66/311	서울특별시 광진구 능동로55길 43, 에이동 비02호 (중곡동, 퍼시픽빌라)		660420-1*****
	(03)소유권이전				오석훈
000011	2015년 04월 14일	47/311	대전광역시 서구 갈마로197번길 80, 306호 (괴정동, 아이파크빌)		860308-2*****
	(03)소유권이전				박민정
000012	2017년 11월 17일	66/311	대전광역시 서구 대덕대로 150, 110동 1007호(갈마동, 큰마을아파트)		621215-2*****
	(03)소유권이전				최영숙
			--- 이하 여백 ---		

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.





토지 대장

고유번호	5280036025-10007-0017		
토지소재	전북특별자치도 부안군 변산면 지서리		
지번	7-17	축척	1:1200

도면번호	6	발급번호	202552800-00655-0782
장번호	1-1	처리시각	15시 52분 18초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시			소유자					
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭			등록번호	
(01) 전	*942*	(21) 1978년 12월 30일 7-3번에서 분할	2014년 09월 23일 (03)소유권이전	대전광역시 대덕구 대전로1185번길 30, 104동 704호 (오정동, 양지마을아파트)			600927-2*****	
(01) 전	*942*	(51) 1987년 01월 01일 행정관할구역변경		— 이하 여백 —				
(01) 전	*942*	(50) 2024년 01월 18일 전라북도 부안군에서 행정구역명칭변경						
		— 이하 여백 —						

등급수정 년월일	1985년 07월 01일 수정	1986년 08월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토지등급 (기준수량등급)	90	92	100	102	103	105	107	109
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	24,000	24,000	25,100	27,000	25,500	25,600	25,700	

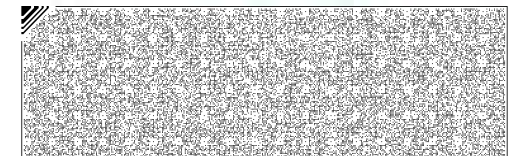
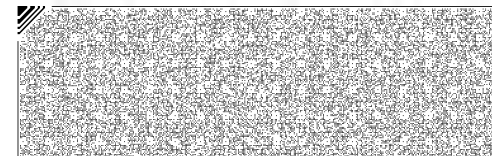
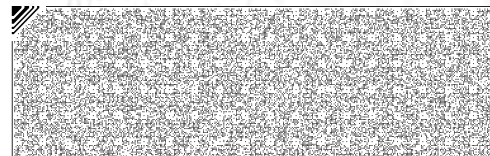
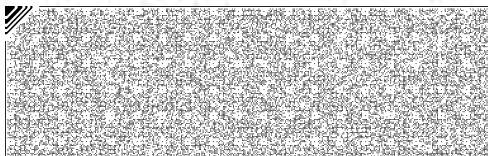
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 11월 25일

전북특별자치도 부안군수



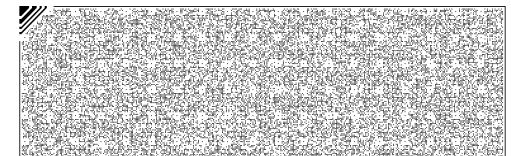
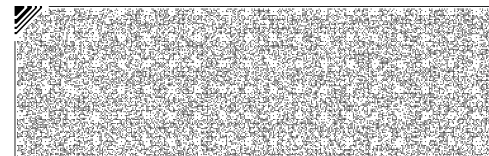
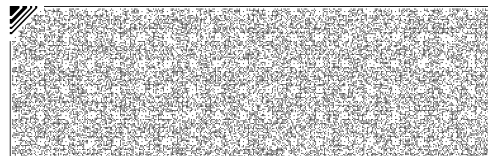
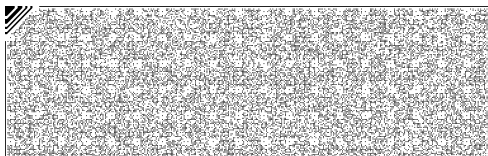
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

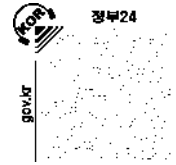


공유지 연명부

고유번호	5280036025-10007-0017		장 번호	1	
토지소재	전북특별자치도 부안군 변산면 지서리		지번	7-17	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	소유자		
	변 동 원 인		주 소		등록번호 성명 또는 명칭
000001	2014년 09월 23일	330/942	대전광역시 대덕구 대전로1185번길 30, 104동 704호 (오정동, 양지마을아파트)		600927-2*****
	(03)소유권이전				이신애
000003	2014년 09월 23일	100/942	대전광역시 중구 오류로 53-12, 106동 201호 (오류동, 삼합그린빌리지)		610520-2*****
	(03)소유권이전				신상금
000007	2014년 11월 07일	165/942	대전광역시 중구 선화로22번길 25, 108동 205호 (용두동, 미르마을)		450513-2*****
	(03)소유권이전				최말레
000009	2014년 11월 28일	182/942	경기도 안양시 동안구 귀인로 210, 202동 204호 (평촌동, 귀인마을 현대홈타운)		641220-1*****
	(03)소유권이전				유종열
000010	2019년 07월 12일	165/942	대전광역시 중구 동서대로1185번길 21, 107호 (태평동, 한밭하이츠)		460320-2*****
	(03)소유권이전				곽숙영
			--- 이하 여백 ---		

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



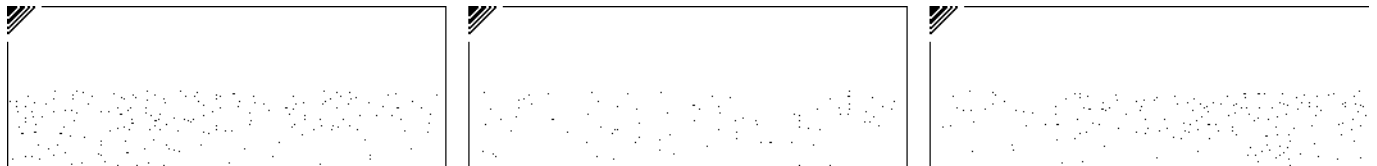


발급번호 : 202552800006550771

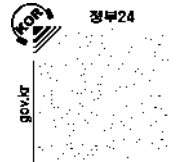
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 11/ 25

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	전북특별자치도 부안군 변산면 운산리		146	전	311.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 자연취락지구 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2019-01-29)(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경정보존지역<전라북도지정문화재보호조례> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 계획관리지역 자연취락지구 법정동 역사문화환경정보존지역
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 11/ 25</p> <p style="text-align: center;">전북특별자치도 부안군</p>					<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">수수료 전자결제 민원</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

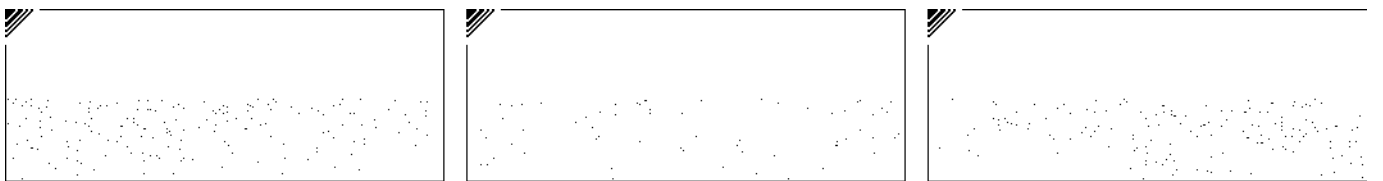


발급번호 : 202552800006550788

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 11/ 25

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	전북특별자치도 부안군 변산면 지서리		7-17	전	942.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2019-01-29)(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 입입용산지 준보전산지 계획관리지역 농림지역 소하천구역 자연취락지구 소하천 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 11/ 25</p> <p style="text-align: center;">전북특별자치도 부안군</p>					<p>축척 1/1300</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">수 수 료 전 자 결 제 민 원</p>

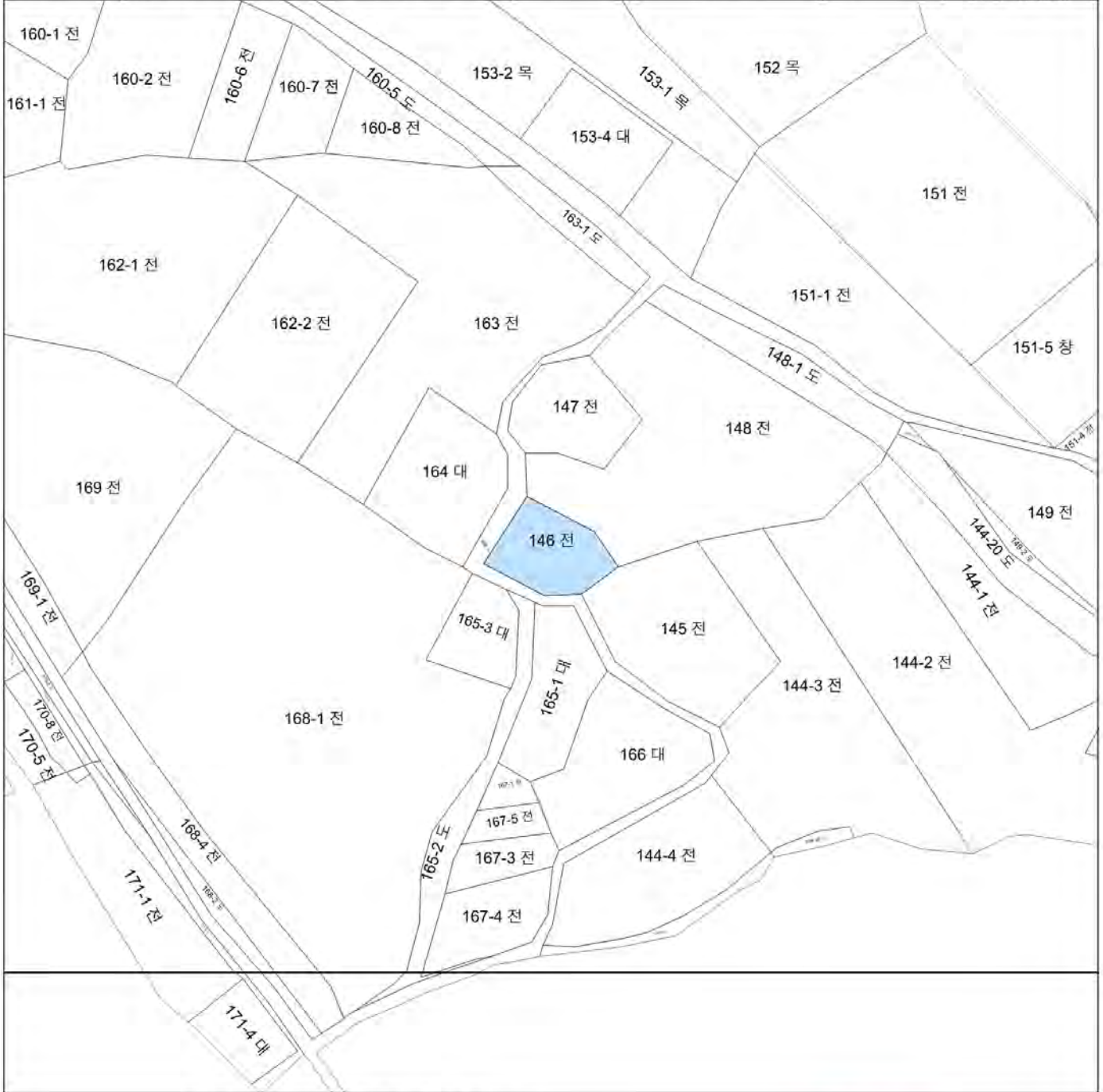


◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



지적도 등본

발급번호	202552800006550774	처리시각	15시 48분 23초	발급자	정부24
토지소재	전북특별자치도 부안군 변산면 운산리	지번	146번지	축척	도폭:1/1200 출력:1/1200



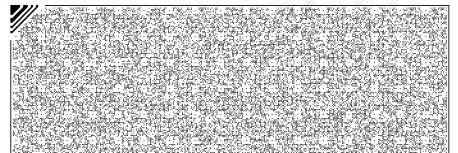
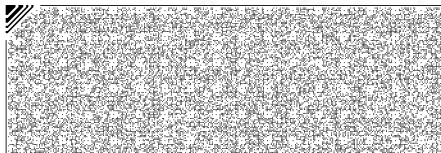
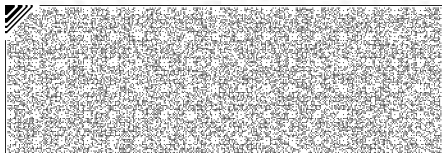
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 11월 25일

전북특별자치도 부안군 수



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



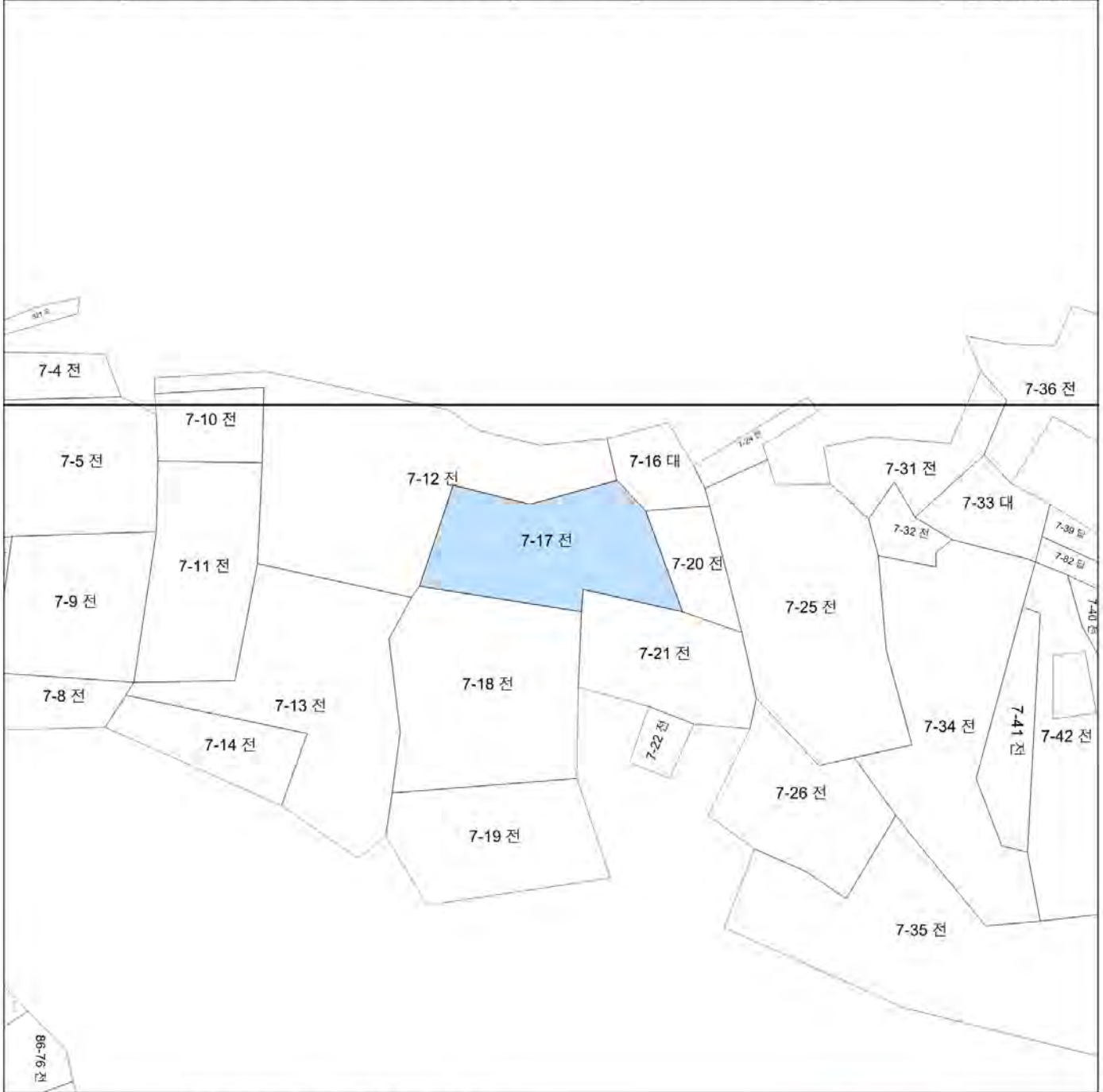


문서확인번호 : 1764-0552-9033-0049



지적도 등본

발급번호	202552800006550786	처리시각	15시 55분 51초	발급자	정부24
토지소재	전북특별자치도 부안군 변산면 지서리	지번	7-17번지	축척	도폭:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 11월 25일

전북특별자치도 부안군 수



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

