감 정 평 가 서

의 뢰 인	전주지방법원 군산지원 사법보좌관 김한
건 명	안정빈 외 1명 소유물건(2025타경20683)
감정서번호	7-3-2025

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.

현대감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 종 문

감정평가액	칠천구백사십육만육천칠백원정(₩79,466,700.-)			
의 뢰 인	전주지방법원 군산지원 사법보좌관 김한	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	전주지방법원 군산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안정빈 외 1명 (2025타경20683)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.19	2025.04.03 ~ 2025.04.19	2025.04.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	571 이	토지	571 하 여	- - 백	79,466,700
	합 계					₩79,466,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

기호(1)은 전북특별자치도 군산시 옥산면 당북리 소재 '원당마을' 북측 인근, 기호(2)는 군산시 개정면 발산리 소재 '대황마을' 남동측 인근, 기호(3)은 군산시 사정동 소재 '종합운동장' 서측 인근에 위치하는 토지로 임의경매목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가방법

○ 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 지역요인 · 개별요인의 비교 및 그밖의 사항 등을 종합적으로 참작하여 대상토지의 가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다 .

3. 기준시점

기준시점은 본건에 대한 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날자를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.19.을 기준시점으로 정하였습니다. 조사일자 : 2025.04.03.~2025.04.19

4. 그 밖의 사항

(1) 기호(2)는 용도지역이 제1종일반주거지역과 자연녹지지역에 해당하나 대부분이 제1종일반주거지역으로 제1종일반주거지역 표준지를 기준으로 평가하되 일부 자연녹지지역을 감안하여 감정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1. 대상토지 개요

(전북특별자치도 군산시) (2025.04.19.기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	옥산면 당북리 829-16	임야	165	주거나지	2종일주	맹지	사다리 완경사	70,000
2	개정면 발산리 602-1	전	307*1/2	주거나지	1종일주, 자연녹지	맹지	사다리 완경사	59,400
3	사정동 447-5	전	99*1/2	주거나지	2종일주	세로(가)	세장형평지	160,800

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(전북특별자치도 군산시) (공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	옥산면 당북리 822-1	전	1,745	주거나지	2종일주	세로(불)	부정형 평지	123,000	1
B	개정면 발산리 593-6	전	298	주거나지	1종일주	맹지	부정형 완경사	61,100	2
C	사정동 410-2	전	172	주거나지	2종일주	세각(가)	사다리 평지	190,300	3

(2) 선정이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(1) 시점수정치의 선정

국토교통부장관이 조사 · 발표하는 지가변동률을 시점수정치로 선정하였습니다.

(2) 지가변동률(전북특별자치도 군산시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
	주거지역	
2025.01.01~2025.02.28.	-0.008	국토교통부
2025.02.01~2025.02.28.	-0.006	"
누 계 (2025.01.01.~2025.04.19)	-0.019 (0.99981)	

※ 2025년 3월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 2월 지가변동률을 유추 적용하였습니다.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등합니다.(1.00)

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위.고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	**격차율**
1	A	0.90	0.75	0.80	1.00	0.90	1.00	0.486
본건이 표준지에 비해 가로(가로의 폭 등), 접근(교통시설과의 접근성 등), 환경(인근환경 등) 및 행정적조건(본건-지목 임야)에서 열세입니다.								
2	B	1.00	0.90	0.80	1.10	0.95	1.00	0.752
본건이 표준지에 비해 접근(교통시설과의 접근성 등), 환경(인근환경 등), 행정적조건(본건-일부 자연녹지)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.								
3	C	0.95	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	0.684
본건이 표준지에 비해 가로(가로의 폭 등), 접근(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세입니다.								

6. 그 밖의 요인 보정

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 5호에 따라 보정합니다.

(1) 인근거래(감정) 사례(전북특별자치도 군산시)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	자료출처	거래 (기준)시점
1	옥산면 당북리 82*	전	387	2종일주	292,000	한국감정평가사 협회(담보)	2022.10.25
2	개정면 발산리 113-*	대	532	1종일주	155,000	한국감정평가사 협회(담보)	2024.07.17
3	사정동 415-**	답	165	2종일주	452,000	한국감정평가사 협회(담보)	2021.12.01

(2) 그밖의 요인의 보정율 결정

가. 비교표준지의 가격시점 현재가격(원/㎡)

표준지기호	공시지가	시점수정	산출단가
A	123,000	0.99981	122,977
B	61,100	0.99981	61,088
C	190,300	0.99981	190,264

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사례기준 비교표준지의 가격시점 현재가격(원/㎡)

표준지	사례기호	선례단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가
A	1	292,000	1.00022①	1.00	1.100②	321,271
B	2	155,000	1.00241③	1.00	0.713④	110,781
C	3	452,000	1.02585⑤	1.00	0.900⑥	417,316

① 2022.10.25.-2025.04.19.의 전북특별자치도 군산시 주거지역 지가변동율.(1.00022)

② 표준지가 사례토지에 비해 가로조건(1.10-가로의 폭 등)에서 우세합니다.(1.100)

③ 2024.07.17.-2025.04.19.의 전북특별자치도 군산시 주거지역 지가변동율.(1.00241)

④ 표준지가 사례토지에 비해 가로(0.90-가로의폭 등), 획지(0.88-형상 등) 및 행정적조건(0.90-지목)에서 열세입니다.(0.713)

⑤ 2021.12.01.-2025.04.19.의 전북특별자치도 군산시 주거지역 지가변동율.(1.02585)

⑥ 표준지가 사례토지에 비해 획지조건(0.90-교통시설과의 접근성)에서 열세입니다.(0.900)

다. 그밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	사례기준 비교표준지의 가격시점 현재가격	비교표준지의 가격시점 현재가격	산정보정치	결정보정치
A	321,271	122,977	2.612	2.61
B	110,781	61,088	1.813	1.81
C	417,316	190,264	2.193	2.19

7. 토지가액의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	123,000	0.99981	1.00	0.486	2.61	155,991	156,000
2	61,100	0.99981	1.00	0.752	1.81	83,148	83,100
3	190,300	0.99981	1.00	0.684	2.19	285,008	285,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1. 인근거래 사례(전북특별자치도 군산시)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래(감정) 가액(천원)	자료출처	거래 (기준)시점
가	옥산면 당북리 829-**	임야	331	2종일주	120,845	40,000	한국부동산원 (감정평가정보체계)	2024.07.10
나	개정면 발산리 113-**	전	330	1종일주	133,333	44,000	한국부동산원 (감정평가정보체계)	2022.08.01
다	사정동 373-*	전	165* 53/165	2종일주	452,830	24,000	한국부동산원 (감정평가정보체계)	2023.11.24

2. 지가변동율

.2024.07.10. ~ 2025.04.19. 전북특별자치도 군산시 주거지역 지가변동율 : 1.00251

.2022.08.01. ~ 2025.04.19. 전북특별자치도 군산시 주거지역 지가변동율 : 1.00486

.2023.11.24. ~ 2025.04.19. 전북특별자치도 군산시 주거지역 지가변동율 : 1.00574

3. 지역요인

대등합니다.(1.00)

4. 개별요인

기호(1) : 대상토지가 사례토지에 비해 접근(1.10-교통시설과의 접근성) 및 환경조건 (1.20-인근환경 등)에서 우세합니다(1.320).

기호(2) : 대상토지가 사례토지에 비해 가로(0.90-가로의 폭 등) 및 접근조건 (0.75-교통시설과의 접근성)에서 열세입니다 (0.675).

기호(3) : 대상토지가 사례토지에 비해 가로(0.90-가로의 폭 등), 접근(0.90-교통시설과의 접근성) 및 환경조건(0.80-인근환경 등)에서 열세입니다 (0.648).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 토지가격의 결정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	120,845	1.00251	1.00	1.320	159,916	160,000
2	133,333	1.00486	1.00	0.675	90,437	90,400
3	452,830	1.00574	1.00	0.648	295,118	295,000

다. 토지가액의 결정

공시지가기준법에 의한 감정가격을 거래사례비교법으로 계산한 시산가격으로 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 가격의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가격으로 감정가액을 결정함.

□ 결정가격

기호(1) : 156,000원/㎡, 기호(2) : 83,100원/㎡, 기호(3) : 285,000원/㎡.

끝 .

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전북특별자치도 군산시 옥산면 당북리	829-16	임야	2종일주	165	165	156,000	25,740,000	
2	전북특별자치도 군산시 개정면 발산리	602-1	전	1종일주, 자연녹지	307	307	83,100	25,511,700	
3	전북특별자치도 군산시 사정동	447-5	전	2종일주	99	99	285,000	28,215,000	
	합 계							**₩79,466,700.-**	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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

기호(1)은 전북특별자치도 군산시 옥산면 당북리 소재 '원당마을' 북측 인근에 위치하며 주변은 임야, 농가주택, 전 등이, 기호(2)는 군산시 개정면 발산리 소재 '대황마을' 남동측 인근에 위치하며 주변은 농가주택, 임야, 전, 답 등이, 기호(3)은 군산시 사정동 소재 '종합운동장' 서측 인근에 위치하며 주변은 단독주택, 전, 임야 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

기호(1,2)는 맹지상태로 제반 교통상황은 불편한 편이고, 기호(3)은 세로(불) 상태로 제반 교통상황은 다소 불편한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 사다리완경사로서 임야, 기호(2)는 사다리완경사로서 묵전, 기호(3)은 세장형평지로 전입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 맹지
기호(3) : 세로(불)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든 축종 사육제한), 준보전산지.
기호(2) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든 축종 사육제한).
기호(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구, 가축사육제한구역(모든 축종

토지감정평가요항표

(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)

사육제한).

(6) 제시목록 외의 물건

- -

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.
기타 : - -

광 역 위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 군산시 옥산면 당북리 829-16(기호1)

광 역 위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 군산시 개정면 발산리 602-1(기호 2)

광 역 위 치 도

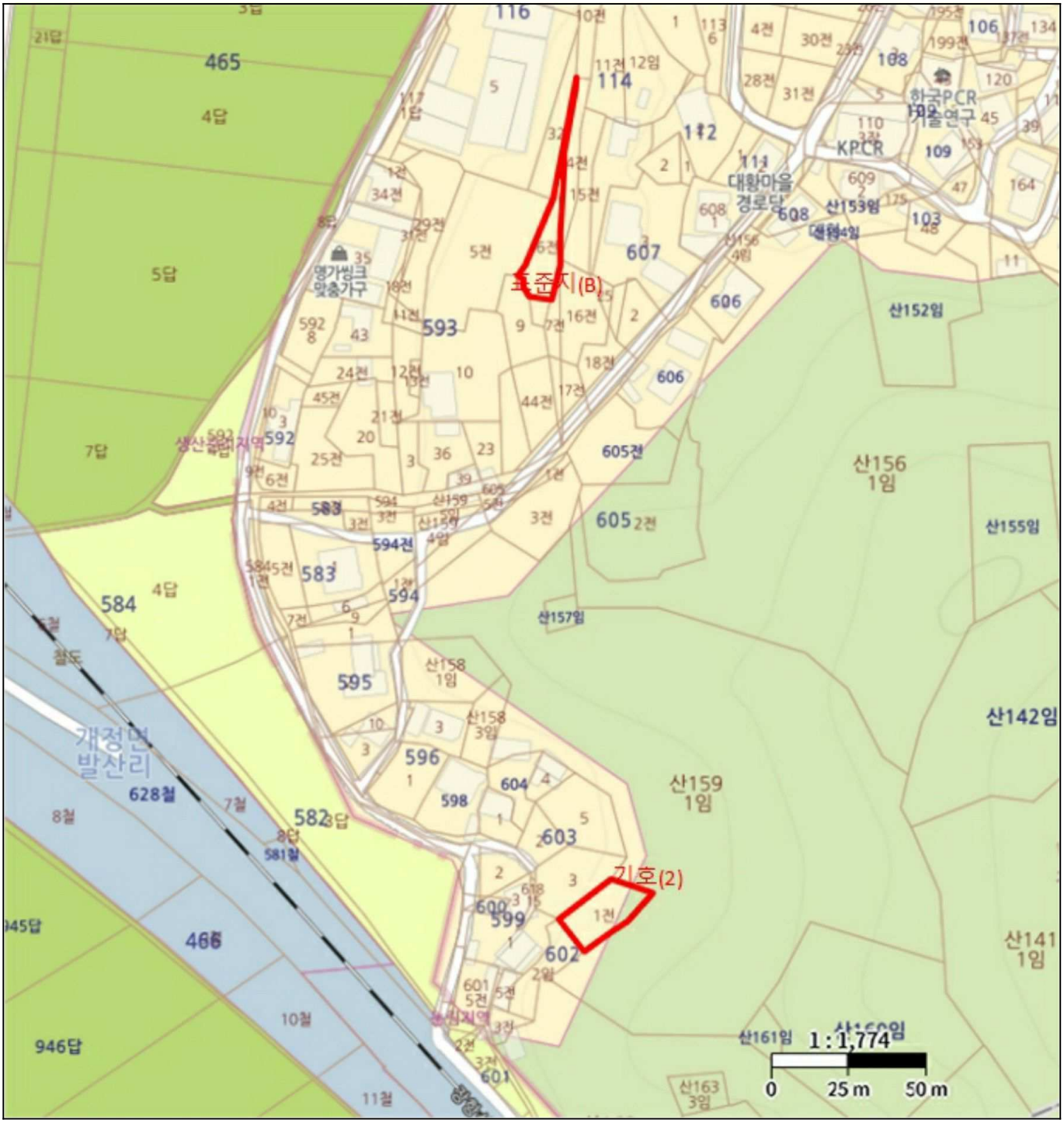
소 재 지	전북특별자치도 군산시 사정동 447-5(기호 3)

위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 군산시 옥산면 당북리 829-16(기호 1)

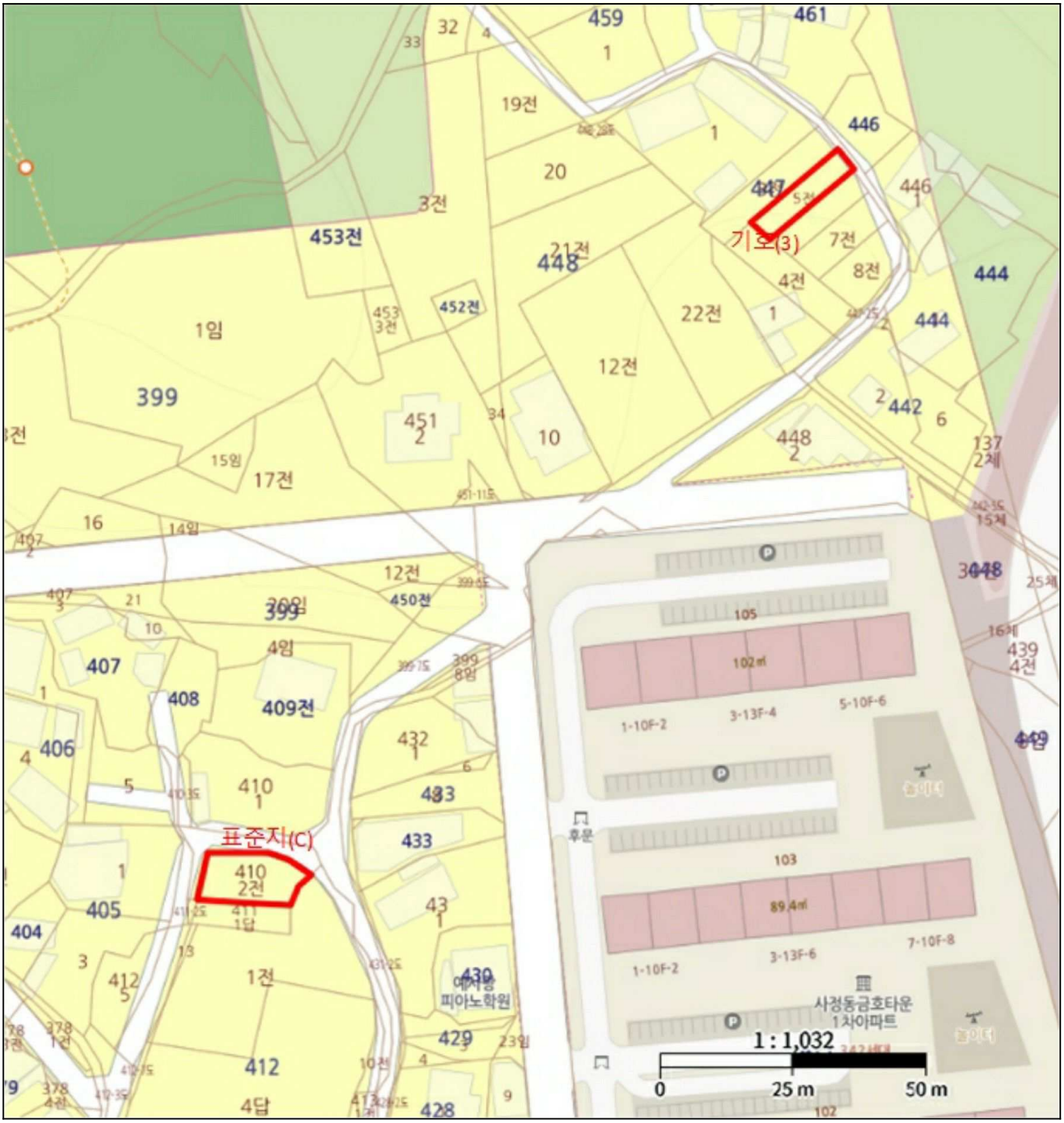
위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 군산시 개정면 발산리 602-1(기호 2)



위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 군산시 사정동 447-5(기호 3)



지 적 도(기호 1)

829-8일
829-14일
829-9일
829-15일
829-19일
829-10일
기호(1)
829-16일
829-20일
829-17일
829-11일
829-18일
829-1대
829-12일
829-2전
1:407
0
5m
10m

지 적 도(기호 2)

596-3대
산158-3임
596-1대
604대
603-4대
598대
산159-1임
603-1대
603-5대
603-2대
599-4도599-2대
603-3대
기호(2)
600-4도
599-3대
600-1대
602-1전
599-1대
602-2임
601-5전
602-5전
602-3전
601-3전
601-7전
산161임
산163-3임
산163-1임
1:704
0
10m
20m

지 적 도(기호 3)

461대
459-1대
446대
447-3전
447-5전
447-6전
447-7전
447-8전
447-4전
기호(3)
446-1대
444대
448-22전
448-1대
448-12전
444-2대
442-6대
1:451
0 5m 10m

(1)

(2)

(3)