

감정평가서

의뢰인	전주지방법원 사법보좌관 윤광근
건명	김영숙 소유물건(2025타경32043)
감정서번호	251216-H5

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

전주감정평가사사무소

전주시 덕진구 만성로 118, 청목빌딩
405호
tel: 063-903-2067
fax:063-903-2068

(토지)감정평가표

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

감정평가사
함영

(인)

감정평가액	오억구천육백구십사만사천칠백원정(₩596,944,700.-)					
의뢰인	전주지방법원 사법보좌관 윤광근	감정평가 목적	법원경매			
제출처	전주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영숙 (2025타경32043)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.12.26	2025.12.19 ~ 2025.12.26	2025.12.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,492.4 이	토지	7,492.4 여	- 백	596,944,700
	합계					₩596,944,700
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

일련번호 1)은 전북특별자치도 완주군 봉동읍 낙평리 소재 “신월마을” 서측 인근에, 일련번호 2)는 김제시 광활면 은파리 소재 “선진마을” 북동측 인근에, 일련번호 3)은 김제시 봉남면 평사리 소재 “주자마을”남서측 인근에 각 위치하는 부동산[토지]으로서, **경매 목적**을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

--

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 아래와 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 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 유사지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상 황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려할 것

나. 토지의 감정평가

토지는 대상토지와 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 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 이의 조정을 거쳐 제반 법령에 적합한 공시지가기준법으로 산정된 가격으로 감정평가하였습니다.

4. 기타(그 밖의 사항)

일련번호 1) 일부가 인접토지의 비닐하우스가 걸쳐 소재(타인점유)하나 해당 부분의 면적이 극히 미미하여 이를 별도로 반영하지 아니하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	개별공시지가 (2025.01.01.)
1	완주군 봉동읍 낙평리 595-2	1,403	답	답	생산녹지지역	47,000
2	김제시 광활면 은파리 1512-3	4,032.7	답	답	농림지역	18,500
3	김제시 봉남면 평사리 1291-5	2,056.7	답	답	농림지역	16,900

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2025년 12월 26일로 하였습니다.

나. 실지조사(2025.12.19. ~ 2025.12.26.)를 통하여 대상물건의 현상과 제시목록과의 일치 여부 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01)

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	완주군 봉동읍 낙평리 585	1,071	전	전	생산녹지	맹지	부정형 평 지	47,000
B	김제시 광활면 은파리 1517-4	4,104.5	답	답	농림지역	세로 (가)	세장형 평 지	18,500
C	김제시 봉남면 평사리 1287-6	3,109.9	답	답	농림지역	세로 (불)	세장형 평 지	15,200

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기간	2025.01.01 ~ 2025.12.26.
완주군 녹지지역 (0.969%)	2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.904 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.074 $(1 + 0.00904) * (1 + 0.00074 * 26/30)$ ≈ 1.00969
김제시 농림지역 (0.272%)	2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.262 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.012 $(1 + 0.00262) * (1 + 0.00012 * 26/30)$ ≈ 1.00272

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

라. 개별요인 비교

비교조건	비교항목	격차율	
		표준지A	일련번호 1)
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.30
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등	1.00	0.95
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
누계		1.000	1.235

일련번호 1)은 비교표준지A와 비교할 때 농로의 상태 등 접근조건 우등하나
형상 등 획지조건 열등함.

비교조건	비교항목	격차율	
		표준지B	일련번호 2)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.00
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등	1.00	1.00
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
누계		1.000	1.000

일련번호 2)는 비교표준지B 비교할 때 개별요인 대체로 대등함.

비교조건	비교항목	격차율	
		표준지C	일련번호 3)
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.10
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등	1.00	1.00
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
누계		1.000	1.100

일련번호 3)은 비교표준지C와 비교할 때 농로의 상태 등 접근조건 우등함.

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가선례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장 가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가선례

기호	소재지	지목	용도 지역	감정평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	봉동읍 낙평리 0000	전	생산녹지	경매	2025. 10. 29.	145,000	-
2	봉동읍 낙평리 0000	답	생산녹지	담보	2024. 12. 03.	244,000	-
3	광활면 은파리 0000	답	농림지역	공매	2023. 03. 02.	46,000	-
4	광활면 은파리 0000	답	농림지역	경매	2022. 06. 28.	46,000	-
5	봉남면 평사리 0000	답	농림지역	경매	2025. 12. 22.	48,000	-
6	봉남면 평사리 0000	답	농림지역	경매	2025. 10. 31.	53,000	-

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{감정평가선례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 감정평가선례 선정

비교표준지와 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 비교성이 높은 '감정평가선례 #1,3,5'를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가선례 기준 표준지가격

표준지	감정평가선례	선례가격 (원/㎡)	시점수정 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	산정단가 (원/㎡)
A	1	145,000	1.00148	1.00	1.200	174,258
B	3	46,000	1.01214	1.00	1.000	46,558
C	5	48,000	1.00002	1.00	1.000	48,001

① 지가변동률

표준지	감정평가선례	기간	용도지역	시점수정치
A	1	2025.10.29.~ 2025.12.26.	완주군 녹지지역	1.00148
B	3	2023.03.02.~2025.12.26.	김제시 농림지역	1.01214
C	5	2025.12.22.~ 2025.12.26.	김제시 농림지역	1.00002

②지역요인:비교표준지는 감정평가선례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

③개별요인

표준지	감정평가선례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
A	1	-	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
비교표준지A는 평가선례와 비교할 때 취락과의 접근성 등 접근조건 우등함.								
B	3	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지B는 평가선례와 비교할 때 개별요인 대체로 대등함								
C	5	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지C는 평가선례와 비교할 때 개별요인 대체로 대등함.								

라) 기준시점 현재 표준지 가격

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	47,000	1.00969	47,455
B	18,500	1.00272	18,550
C	15,200	1.00272	15,241

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역내의 감정평가선례 및 인근의 적정 지가수준과의 격차율, 인근 감정평가선례와의 가격균형 및 형평성 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 적용치를 아래와 같이 결정하였습니다.

표준지	감정평가선례 기준 표준지가격 ①	기준시점현재 표준지가격 ②	산정 보정치 (=①/②)	적용 보정치
A	174,258	47,455	3.672	3.67
B	46,558	18,550	2.509	2.50
C	48,001	15,241	3.149	3.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 결정

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	47,000	1.00969	1.00	1.235	3.67	215,089	215,000
2	B	18,500	1.00272	1.00	1.000	2.50	46,375	46,400
3	C	15,200	1.00272	1.00	1.100	3.14	52,643	52,600

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며 근접한 거래사례를 선정하였습니다.

2) 거래사례 내역

기호	소재지	지목	용도 지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
㉠	완주군 봉동읍 낙평리 0000	답	생산녹지	2022.07.29.	211,800	-
㉡	김제시 광활면 은파리 0000	답	농림지역	2023.09.25.	51,403	-
㉢	김제시 봉남면 평사리 0000	답	농림지역	2022.11.04.	42,362	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

다. 시점수정 (지가변동률)

일련 번호	거래사례	기간	용도지역	시점수정치
1	㉠	2022.07.29.~ 2025.12.26.	완주군 녹지지역	1.04419
2	㉡	2023.09.25.~ 2025.12.26.	김제시 농림지역	1.01013
3	㉢	2022.11.04.~ 2025.12.26.	김제시 농림지역	1.01420

라. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일합니다.(1.00)

마. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	㉠	-	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	0.990
일련번호 1)는 거래사례와 비교할 때 농로의 상태 등 접근조건 우등하나 경작의 편부 등 획지조건 열등함.								
2	㉡	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
일련번호 2)는 거래사례와 비교할 때 경작의 편부 등 획지조건 열등함.								
3	㉢	-	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.250
일련번호 3)는 거래사례와 비교할 때 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 접근조건 우등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	211,800	1.00	1.04419	1.00	0.990	218,948	224,000
2	51,403	1.00	1.01013	1.00	0.900	46,731	46,700
3	42,362	1.00	1.01420	1.00	1.250	53,704	53,700

3. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 가격의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 토지가격을 대상토지의 단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	215,000	219,000	215,000
2	46,400	46,700	46,400
3	52,600	53,700	52,600

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 후첨 감정평가명세표와 같이 대상 부동산의 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 완주군 봉동읍 낙평리	595-2	답	생산녹지지역	1,403	1,403	215,000	301,645,000	
2	전북특별자치도 김제시 광활면 은파리	1512-3	답	농림지역	4,032.7	4,032.7	46,400	187,117,280	
3	전북특별자치도 김제시 봉남면 평사리	1291-5	답	농림지역	2,056.7	2,056.7	52,600	108,182,420	
합 계								₩596,944,700.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

일련번호 1)은 전북특별자치도 완주군 봉동읍 낙평리 소재 "신월마을" 서측 인근에 위치하며 주위는 다가구주택, 소규모 아파트단지 및 농경지가 혼재하며 일련번호 2)는 김제시 광활면 은파리 소재 "선진마을" 북동측 인근에 위치하며 주위는 경지정리 답이 주를 이루고 일련번호 3)은 김제시 봉남면 평사리 소재 "주자마을"남서측 인근에 위치하여 주위는 농가주택 및 경지정리 답이 주를 이루는 농촌지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 및 농기구 접근 원활합니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 1) 부정형, 답
- 2,3) 세장형, 답

(4) 인접 도로상태

- 1) 본건 북측으로 왕복2차선 포장도로 접하고
- 2) 본건 북서측으로 노폭 약 3~4미터 시멘트 포장도로 접하며
- 3) 본건 북측으로 왕복2차선 포장도로 접하고 남측으로 노폭 약 3미터 포장 도로 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 1)도시지역, 생산녹지지역 가축사육제한구역(2025-12-01)(절대금지지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 2)농림지역(2025-08-29) 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

3)농림지역 가축사육제한구역(2023-12-21)(일부제한지역 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

위치도



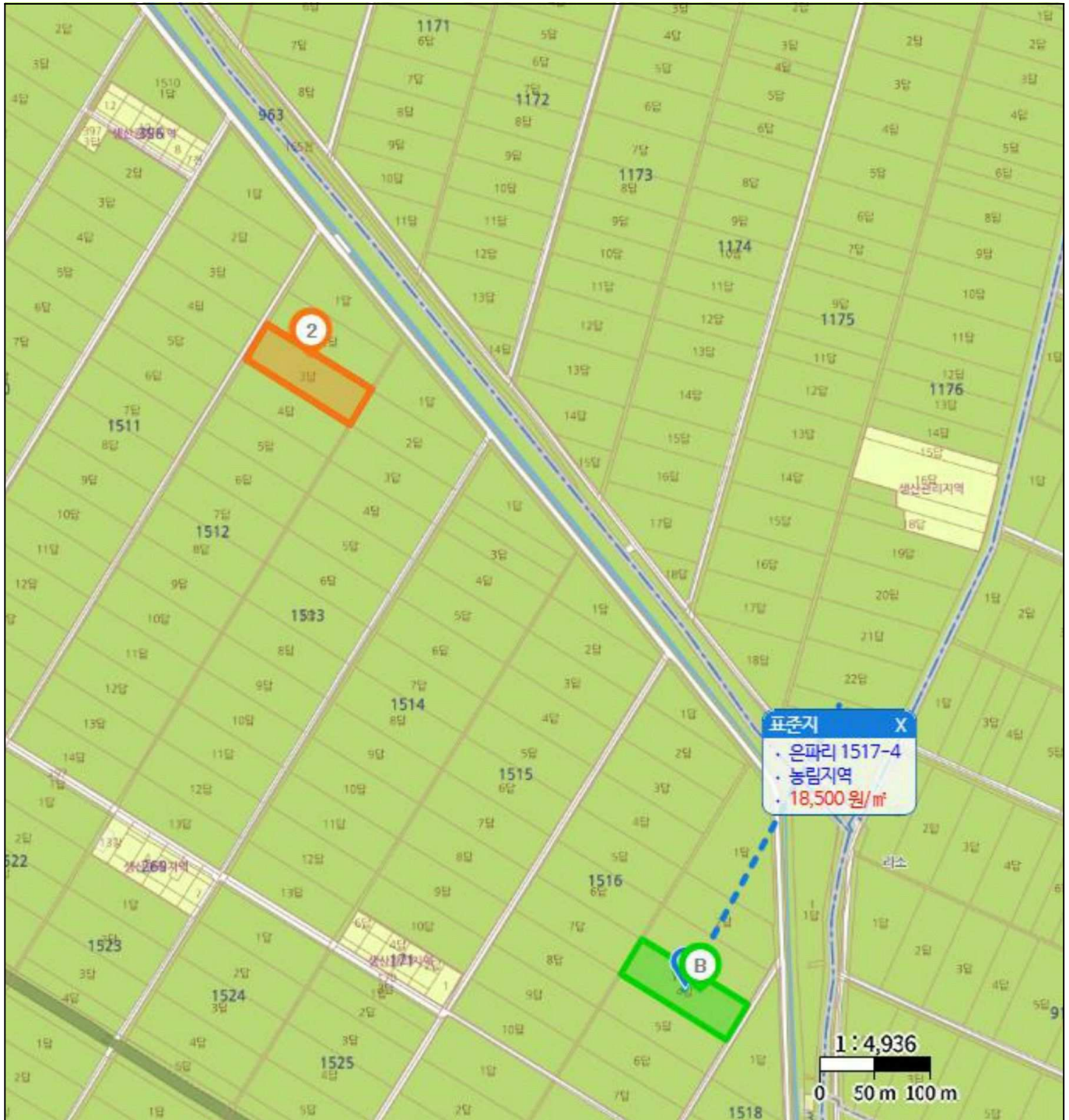
소재지	전북특별자치도 완주군 봉동읍 낙평리 595-2번지
------------	-----------------------------



위치도



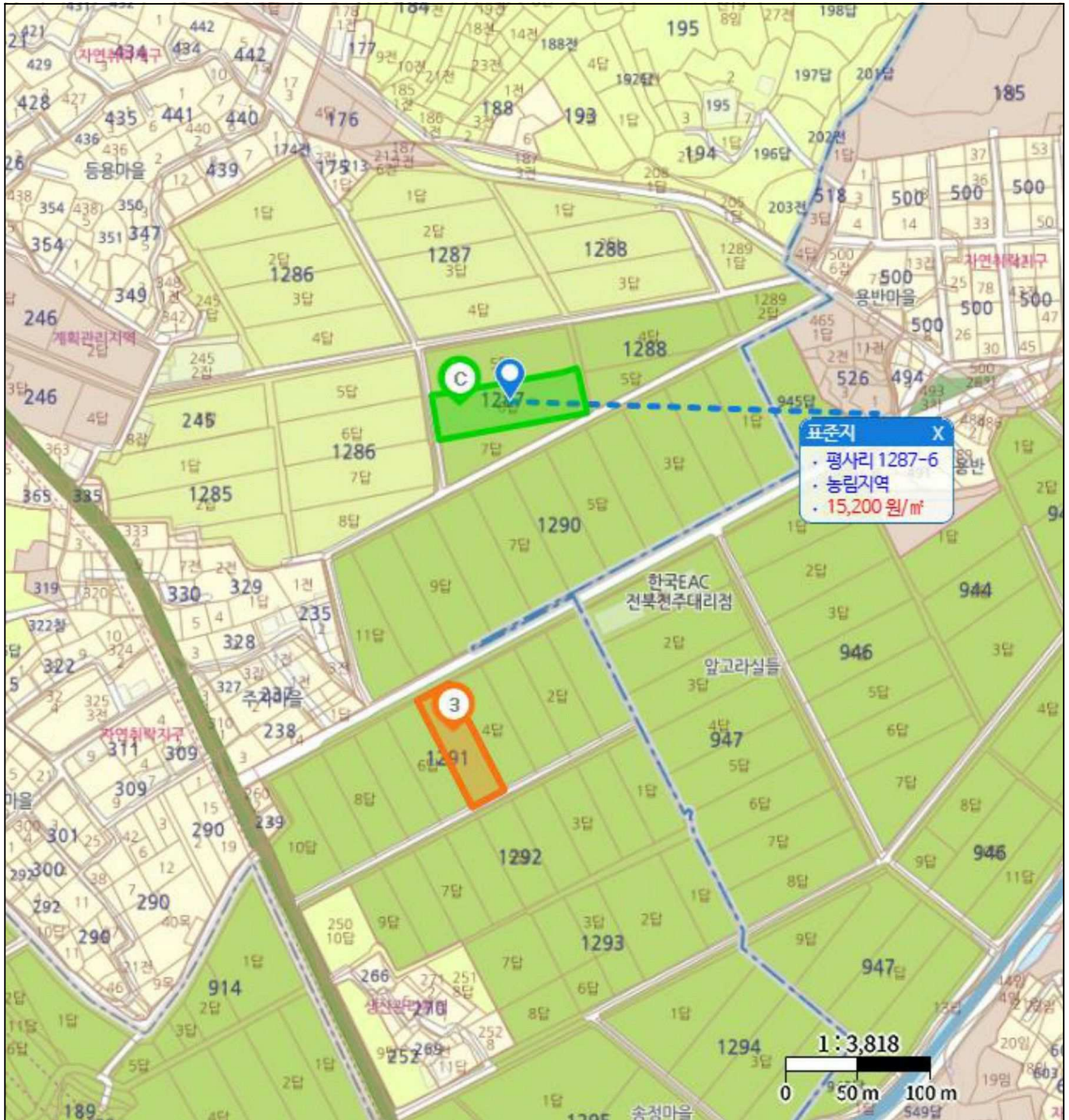
소재지	전북특별자치도 김제시 광활면 은파리 1512-3번지
------------	------------------------------



위치도

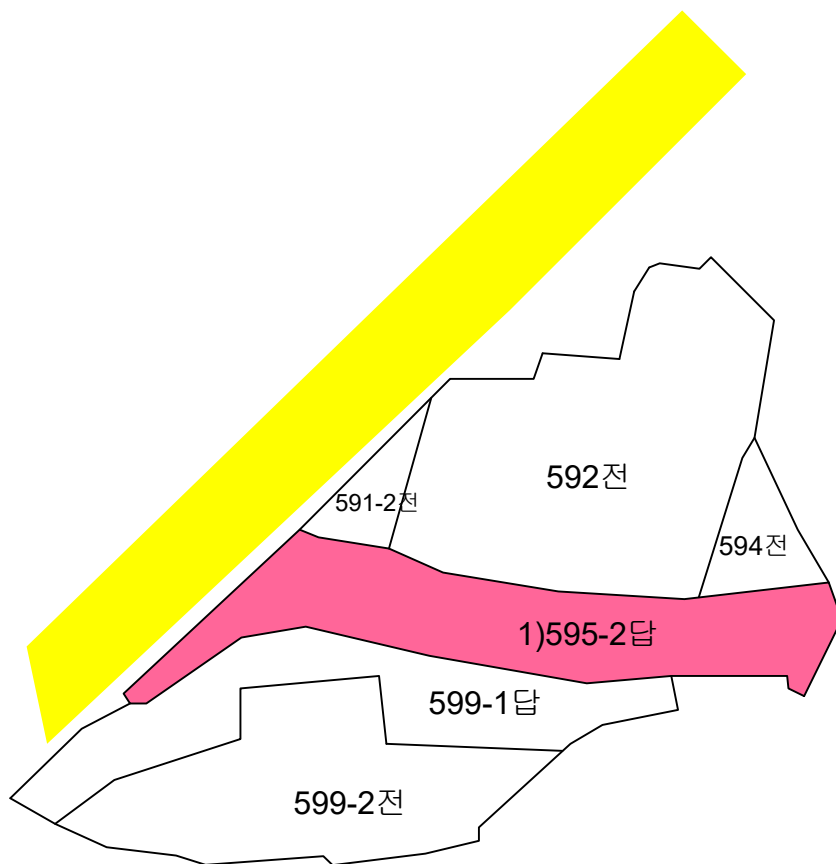
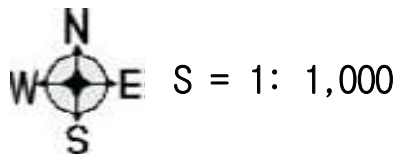


소재지	전북특별자치도 김제시 봉남면 평사리 1291-5번지
-----	------------------------------



지 적 도

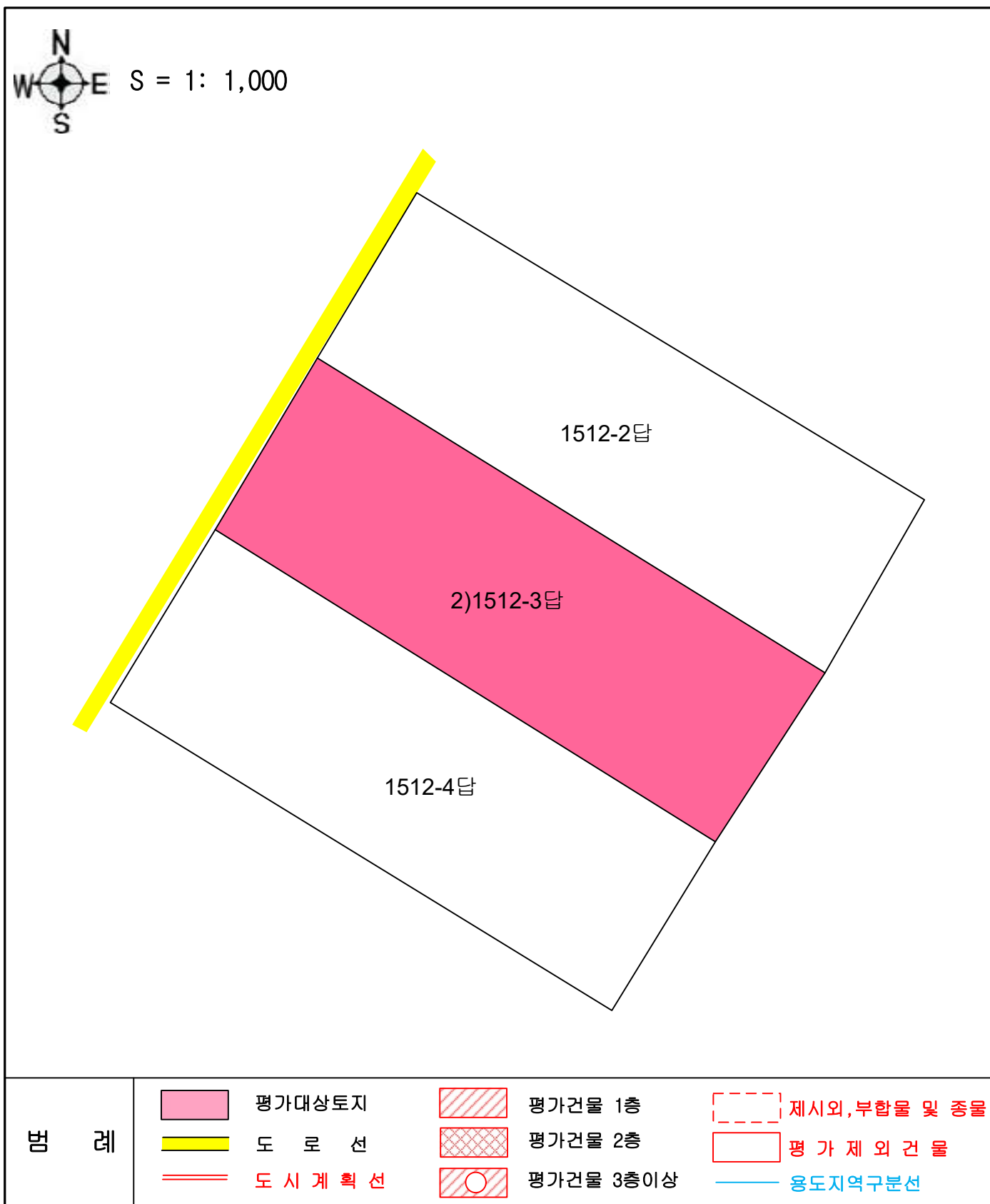
(지적 및 건물개황도)



범 례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외, 부합물 및 종물
	도 로 선	평가건물 2층	평 가 제 외 건 물
	도 시 계 획 선	평가건물 3층이상	용도지역구분선


지 적 도

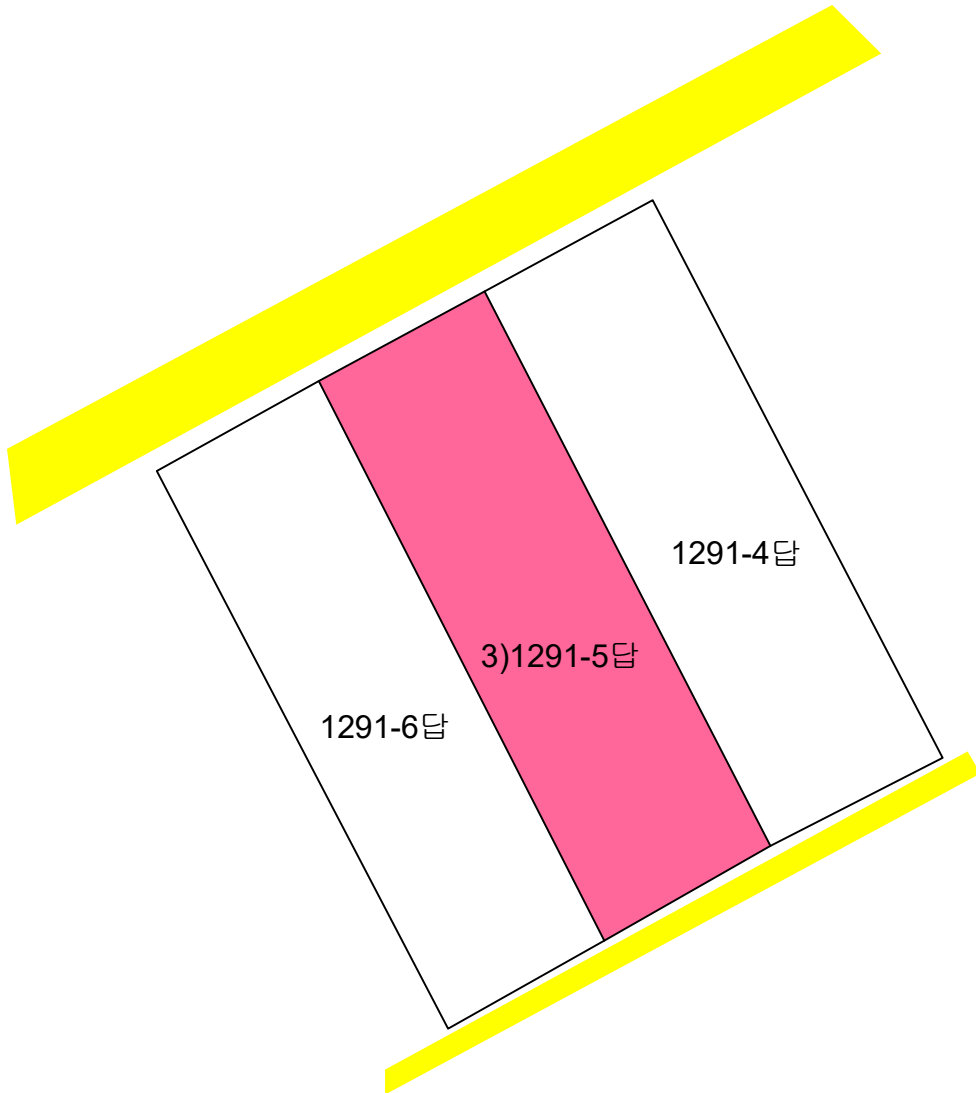
(지적 및 건물개황도)












지 적 도

(지적 및 건물개황도)


 S = 1 : 1,000



범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외, 부합물 및 종물
	 도 로 선	 평가건물 2층	 평 가 제 외 건 물
	 도 시 계 획 선	 평가건물 3층이상	 용도지역구분선



1)



1)



1)



2)



2)



3)



3)