

감정평가서

Appraisal Report

건명	김화중 소유물건(2025타경557)
의뢰인	전주지방법원 사법보좌관 윤광근
감정서번호	대민2025-0225-012

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.

대민감정평가사사무소

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

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

(토지.건물)감정평가표

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

감정평가사

고지창

고 지 창



감정평가액	사역칠천팔백삼만구천삼백육십원정 (₩478,039,360.-)					
의뢰인	전주지방법원 사법보좌관 윤광근		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	전주지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	김화중 (2025타경557)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.04	2025.02.25 ~ 2025.03.04	2025. 03. 07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	4739.70	토지	4739.70	-	211,030,760
	건물	682	건물	664	-	155,376,000
	제시외물건	(707.7)	제시외물건	(707.7)	-	110,932,600
	제시외수목	(7주)	제시외수목	(7주)	-	700,000
합계						₩478,039,360
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 김제시 용지면 예촌리 소재 “중평마을” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)(기호1~기호3) 및 용지면 효정리 소재 “반문제” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)(기호4,5)에 대한 전주지방법원의 부동산임의경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가목적물

1. 전북특별자치도 김제시 용지면 예촌리 729-5 답 3,573.7㎡

2. 김제시 용지면 예촌리 729-5

위치상

강파이프구조 강판지붕 단층 동식물관련시설 288㎡

부속건물

경량철골구조 강판지붕 단층 관리사 18㎡

3. 김제시 용지면 예촌리 729-5

위치상

강파이프구조 강판지붕 단층 동식물관련시설

1층 144㎡

1층 120㎡

1층 112㎡

4. 전북특별자치도 김제시 용지면 용암리 산120 임야 1091㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 전북특별자치도 김제시 용지면 효정리 산2-7 임야 75㎡

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 감정평가 하였습니다.

□ 감정평가조건

본건 평가에 해당되는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

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 · 개별요인의 비교 및 거래사례와 인근 평가사례 기타 그 밖의 사항 등을 종합적으로 참작하여 평가 대상 토지의 평가액을 산정하도록 규정되어 있습니다.

본건 토지의 평가에서는 인근지역의 거래사례와 평가사례를 검토한 후 적정사례로서 공시지가기준법을 적용하여 시산가격을 구한 후 인근지역의 시가수준 등과 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 조사기간

본건에 대한 실지조사 실시기간은 2025.02.25 ~ 2025.03.04.입니다.

6. 기준시점

기준시점은 본건에 대한 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 03. 04.을 기준시점으로 정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호1은 공부상 지목은 “답”이나 현황은 답기타(축사부지)이며, 현황을 기준하여 감정평가하였습니다.
- (2) 본건 기호1 지상에 소유자미상의 관정 1식(제시외건물(물건)㉔)이 소재하며, 본건 평가 목적을 고려하여 이를 감정평가하였습니다.
- (3) 본건 기호1 지상에 소유자미상의 사이로(SILO) 1식이 소재하며, 사이로는 통상 사료공급자가 설치하는 것이므로 타인소유로 추정하여 감정평가에서 제외하였습니다.
- (4) 의뢰목록상 기호2) 부속건물 경량철골구조 강판지붕 단층 관리사 18㎡ 1동이 의뢰되어 있으나 이와 동일한 구조의 건축물이 존재하지 아니하고 기호3)의 남서측으로 제시외 물건인 비닐하우스 1동과 그 내부에 컨테이너 18㎡ 1동이 소재하나 이를 의뢰목록상 위 관리사와 동일한 물건으로 판단되지 않고 이동이 용이한 구조로서 별도로 감정평가하지 아니하였습니다.
- (5) 기호2 및 3의 부합물로서 “건물개황도”에서와 같이 ㉑~㉓이 소재하는바 본건 평가 목적을 고려하여 이를 감정평가하였습니다.
- (6) 본건 기호4는 일부가 도로로 이용되고 있는바 이를 고려한 평균가격으로 평가하였습니다.
- (7) 기호5 지상에 소유자미상의 대추나무 수주가 소재하며, 본건 평가 목적을 고려하여 이를 감정평가하였으며, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

(2024.01.01.기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	김제시 용지면 예촌리 729-5	답	3,573.7	답축사	농림지역	세로(불)	세장형 평지	16,800
4	김제시 용지면 용암리 산120	임야	1,091	자연림	생산관리지역	세로(불)	부정형 완경사	10,000
5	김제시 용지면 효정리 산2-7	임야	75	자연림	생산관리지역	세로(불)	부정형 완경사	10,300

※ 대상토지의 개요는 감정평가정보센터에 의해 작성하였습니다.

※ 기호5의 토지이용상황은 '전'으로 조사되었습니다.

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	개별지가 (원/㎡)
A	예촌리 738-2	답	1,863.60	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	17,200
B	용암리 산121-1	임야	4,860	자연림	생산관리지역	맹지	부정형 완경사	9,760

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 표준지 중 위 A),B)표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나. 시점수정

(1) 시점수정치의 선정

국토교통부장관이 조사·발표하는 “김제시 용도지역별”의 지가변동률을 시점수정치로 선정하였습니다.

(2) 시점수정치

(가) 비교표준지 A 적용

기 간	지가변동률(%)	비 고
	농림지역	
2025.01.01 ~ 2025.01.31	-0.012	$(1 - 0.00012) * (1 - 0.00012 * 32/31)$ ≈ 0.99976
누 계 (2025.01.01.~2025.03.04)	-0.024% (0.99976)	

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 기간·안분적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(가) 비교표준지 B 적용

기 간	지가변동률(%)	비 고
	생산관리지역	
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.018		$(1 - 0.00018) * (1 - 0.00018 * 32/31)$ ≈ 0.99963
누 계 (2025.01.01.~2025.03.04)	-0.130% (0.99963)	

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 기간 · 안분적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.

지역요인비교치 : 1.00

라. 개별요인 비교

(1) 농경지대 개별요인 비교항목

본건과 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 등에 대하여 아래항목으로 비교하여 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

(가) 비교표준지A와 기호1

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지A	기호1	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대등함
		농로의 폭, 포장 등			
접 근 조 건	교통의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개,배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	위험 및 혐오시설 재해의 위험성	수해의 위험성			
기타재해의 위험성					
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.15	축사부지로서 이용상황에서 우세함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용				
행정적 조 건	행정상의 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
격차율 계			1.000	1.150	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교표준지B와 기호4.5

개 별 요 인 비 교			격차율			비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 B	기호4	기호5	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	1.00	표준지와 본건 모두 내부에 통행로가 형성되어 있어 대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등				
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	1.00	대등함
	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	1.00	1.45	기호5는 현황“전”으로 이용상황에서 우세함.
		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	1.000	1.450	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 비교

(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) 비교 평가사례의 선정

(가) 인근의 평가사례

기호	소재지	지목/이용현황	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	비고
(1)	예촌리 54*-*	답/답	농림지역	45,000	2024.02.07	경매
(2)	용암리 산12*	임/자연림	생산관리지역	21,584	2024.09.28	담보

(나) 사례의 검토 및 선정

위 사례는 본건과 용도지역, 주변환경 등이 같거나 유사하고 본건 인근에 소재하며, 최근의 사례로서 이를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사례에 적용할 시점수정치

(가) 사례(1)

기 간	지가변동률(%)	비 고
	농림지역	
2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.033		
2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.066		
2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.147		
2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.099		
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.101		
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.035		
2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.004		
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.067		
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.003		
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.014		
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.012		
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.012		
누 계 (2024.02.07.~2025.03.04)	0.364% (1.00364)	$(1 - 0.00033 * 23/29) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00004) * (1 - 0.00067) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00012) * (1 - 0.00012) * (1 - 0.00012 * 32/31)$ ≈ 1.00364

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 기간 · 안분적용하였습니다.

(나) 사례(2)

기 간	지가변동률(%)	비 고
	생산관리지역	
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.069		
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.008		
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.005		
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.008		
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.018		
누 계 (2024.09.28.~2025.03.04)	-0.022% (0.99978)	$(1 - 0.00069 * 3/30) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00008) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00018 * 32/31)$ ≈ 0.99978

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 기간 · 안분적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정률의 산정

(가) 비교표준지의 기준시점 현재가격

표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	기준시점현재 공시지가
A	17,200	0.99976	17,195
B	9,760	0.99963	9,756

(나) 사례와 비교표준지의 개별요인비교

① 사례(1)과 비교표준지A

조 건	개 별 요 인 비 교		격차율		비 고
	항 목	세항목	사례(1)	표준지A	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대등함
		농로의 폭, 포장 등			
접 근 조 건	교통의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와와의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대등함
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
위험 및 혐오시설 재해의 위험성	수해의 위험성				
	기타재해의 위험성				
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용				
행정적 조 건	행정상의 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
격차율 계			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 사례(2)와 비교표준지B

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	사례(2)	표준지B	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	사례와 표준지 모두 내부에 통행로가 형성되어 있어 대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
	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	1.00	대등함
		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	대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
격차율 계			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 사례기준 표준지의 현재가격

표준지 기호	사례기호	사례가격	사례 시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	사례기준 표준지 현재가격
A	(1)	45,000	1.00364	1.00	1.000	45,163
B	(2)	21,584	0.99978	1.00	1.000	21,579

(라) 그 밖의 요인 산출 및 적용

표준지 기호	사례기준 표준지가격	현재시점 표준지가격	산출 그 밖의 요인	적용 그 밖의 요인
A	45,163	17,198	2.626	2.62
B	21,579	9,756	2.211	2.21

바. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산정

기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	17,200	0.99976	1.00	1.150	2.62	51,811	51,800
4	B	9,760	0.99963	1.00	1.000	2.21	21,562	21,600
5	B	9,760	0.99963	1.00	1.450	2.21	31,264	31,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 평가

가. 비교 거래사례

(1) 인근의 거래사례

기호	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
#1	예촌리 76*-*	답/답	5,809	농림지역	45,614	KAIS	2023.07.27
#2	효정리 산*-*	임/전	1,488	생산관리지 역	30,241	KAIS	2022.07.04

(2) 사례의 선정

위 사례는 본건과 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 대상 토지와 유사하며 인근지역 정상 지가수준에 적합한 사례로서 이를 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사례의 시점수정

(1) 사례#1 적용

기 간	지가변동률(%)	
	농림지역	비교
2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.004		$(1 + 0.00004 * 25/31) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00435) * (1 - 0.00012) * (1 - 0.00012 * 32/31) \approx 1.00917$
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.057		
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.176		
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.136		
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.090		
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.041		
2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.435		
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.012		
누 계 (2023.07.07.~2025.03.04.)	0.917% (1.00917)	

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 기간·안분적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사례#2 적용

기 간	지가변동률(%)	
	생산관리지역	비교
2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.267		$(1 + 0.00267 * 28/31) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00585) * (1 + 0.00461) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00018 * 32/31) \approx 1.02168$
2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.227		
2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.226		
2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.206		
2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.205		
2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.034		
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.585		
2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.461		
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.018		
누 계 (2022.07.04.~2025.03.04.)	2.168% (1.02168)	

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 기간 · 안분적용하였습니다.

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

(가) 사례#1과 기호1

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	사례#1	기호1	
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대등함
		농로의 폭, 포장 등			
접 근 조 건	교통의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환 경 조 건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
위험 및 혐오시설 재해의 위험성	수해의 위험성				
	기타재해의 위험성				
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.15	측사부지로서 이용상황에서 우세함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
토지이용상황	토지이용상황 등				
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
격차율 계			1.000	1.150	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 사례#2와 기호4, 기호5

개 별 요 인 비 교			격차율			비 고
조 건	항 목	세항목	사례#2	기호4	기호5	
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	1.00	1.00	대등함
	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	0.70	1.00	기호4는 이용상황에서 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	0.700	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 기타요인 비교

기타요인은 「공시지가기준법」으로 평가할 때 표준지 공시지가가 시가와 괴리를 보이는 경우 이를 보전하는 것이나, 「거래사례비교법」에서는 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	45,614	1.00917	1.00	1.00	1.150	52,937	52,900
4	#2	30,241	1.02168	1.00	1.00	0.700	21,628	21,600
5	#2	30,241	1.02168	1.00	1.00	1.000	30,897	30,900

아. 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	기호1 인근지역 유사토지의 호가수준은 52,000원/㎡ 내외 수준 기호4 및 기호5의 인근의 유사토지 호가수준은 토지임야는 21,000원/㎡ 내외, 현황“전”의 호가수준은 31,000원/㎡ 내외 수준으로 으로 조사, 탐문되었습니다.
----------	--

4. 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가격

(단위 : 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가격	거래사례비교법에 의한 시산가격	인근유사토지의 호가수준
1	51,800	52,900	52,000원 내외
4	21,600	21,600	21,000원 내외
5	31,300	30,900	31,000원 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 토지 감정평가액의 결정

가. 감정평가액 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의해 산정한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

나. 토지 감정평가액

기호	소재지	지목	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	전북특별자치도 김제시 용지면 예촌리 729-5	답	3,573.7	51,800	185,117,660
4	전북특별자치도 김제시 용지면 용암리 산120	임	1,091	21,600	23,565,600
5	전북특별자치도 김제시 용지면 효정리 산2-7	임	75	31,300	2,347,500
계					211,030,760

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물 개요

기호	구분	구조	층별	면적(㎡)	용도	비고
					공부 (일반건축물 대장)	
2(가)	주1동 동식물관련시설	강파이프구조 강판지붕	1층	288	동식물관련 시설	사용승인일 2020.12.11
2(나)	부속건물 관리사	정량철골구조 강판지붕	1층	18	동식물관련 시설	
3	주2동 동식물관련시설	강파이프구조 강판지붕	1층	144	동식물관련 시설	
		강파이프구조 강판지붕	1층	120	동식물관련 시설	
		강파이프구조 강판지붕	1층	112	동식물관련 시설	

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 한국감정평가사협회 2024년 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
18-01-06-10	축사 (육우사)	철골조/파이프/철골지붕 틀/샌드위치패널	3	572,000	25 (20 ~ 30)

※ 통상 실무에서 철골조/파이프/철골지붕틀/샌드위치패널지붕 육우사의 경우에는 20~30년 정도를 내용년수로 하고 있는바, 본건에 대하여는 30년을 전체 내용년수로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함.
위생설비, 급배수	기본적인 급배수설비 등	
기타설비	-	

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 건물의 제상황과 구조·이용상황 및 사용자재의 품질·시공방법 및 시공정도와 부대설비, “건물신축단가표” 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
1	-	-	270,000	

3. 건물가액의 결정

구분	재조달원가(원/㎡)	(총)내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가(원/㎡)
2	270,000	30	4	4	26/30	234,000
3	270,000	30	4	4	26/30	234,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

※ 본건 건물의 일반건축물대장상 사용승인일자를 고려할 때 기준시점 현재 건물은 약 4년 경과되었는 바, 본건 건물의 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 적용하여 기준시점 현재 잔존내용년수로서 26년으로 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 제시외건물(물건)의 감정평가

1. 제시외건물(물건)의 판단

본 건물에 소유자미상의 제시외 건물(부합물 및 중물)이 존재하며, 이 제시외건물이 본 건물에 부합되고 본 건물의 효용에 기여하고 있는 점으로 보아 이를 본 건물의 부합물로 판단하고 본건 감정평가 목적을 감안하여 이를 감정평가 하였습니다.

본건 제시외 건물의 면적은 목적에 의거 실측사정하였음에 따라, 건축법에 의한 재측시 그 결과치가 다를 수 있습니다.

2. 제시외건물(물건)의 현황

기호	구조	용도	면적(㎡)	비고
㉠	철파이프조 강판 및 썬라이트지붕 단층	통로 및 축사일부	416.9	기호2 및 기호3과 일체를 이루고 있음.
㉡	목조 강판 및 썬라이트지붕 단층	창고	14.8	
㉢	경량철골조 비닐지붕 단층	작업장	270	
㉣	철파이프조 강판지붕 단층	차양	6	
㉤	관정		1식	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 제시외건물 감정평가

기호	면적	재조달원가	내용년수	경제적잔존 년수	잔가율	감정평가액	
						단가 (원/㎡)	감정가액
㉠	416.9	270,000	30	26	26/30	234,000	97,554,600
㉡	14.8	180,000	15	5	5/15	60,000	888,000
㉢	270	-	-	-	-	30,000	8,100,000
㉣	6	-	-	-	-	15,000	90,000
㉤	1식	-	-	-	-	-	4,300,000
계							110,932,600

V. 제시외 수목의 평가

수목은 거래사례비교법으로 평가하되 식재된 상태로의 거래를 전제로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 검토할때, 시장가치에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액, 제시외건물(물건)과 제시외수목의 평가가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구 분	면적(㎡) 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	4,739.7	-	211,030,760	
건물	664	-	155,376,000	
〈제시외건물(물건)〉	(707.7) (1식)	-	110,932,600	
〈제시외수목〉	7주	-	700,000	
감정평가액(합계)			<u>₩478,039,360</u>	

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 김제시 용지면 예촌리	729-5	답	농림지역	3,573.7	3,573.7	51,800	185,117,660	
2(가)	전북특별자치도 김제시 용지면 예촌리	729-5 위지상	동. 식물 관련시설	강파이프구조 강판지붕 단층	288	288	234,000	67,392,000	270,000 x 26/30 사용승인일: 2020.12.11.
2(나)	"		부속건물 관리사	경량철골구조 강판지붕 단층	18	---	---	평가불능	소재불명
3	전북특별자치도 김제시 용지면 예촌리	729-5 위지상	동. 식물 관련시설	강파이프구조 강판지붕 단층					
				1층	144	376	234,000	87,984,000	270,000 x 26/30 사용승인일: 2020.12.11.
				2층	120				
				3층	112				
4	전북특별자치도 김제시 용지면 용암리	산120	임야	생산관리지역	1,091	1,091	21,600	23,565,600	
5	전북특별자치도 김제시 용지면 효정리 소 계 [제시외물건]	산2-7	임야	생산관리지역	75	75	31,300	2,347,500	
								₩366,406,760	
㉠	전북특별자치도 김제시 용지면 예촌리	729-5	통로및 축사일부	철파이프조 강판및썬라이트 지붕단층	(416.9)	416.9	234,000	97,554,600	270,000 x 26/30

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	
㉞	"	"	창고	목조 강판및 썬라이트지붕 단층	(14.8)	14.8	60,000	888,000	180,000 x 5/15 관찰감가
㉟	"	"	작업장	경량철골조 비닐지붕단층	(270)	270	30,000	8,100,000	
㊱	"	"	차양	철파이프조 강판지붕단층	(6)	6	15,000	90,000	
㊲	"	"	관정		(1식)	1식	식	4,300,000	
	소 계							₩110,932,600	
	[제시외수목]								
㊳	전북특별자치도 김제시 용지면 효정리 소 계	산2-7 위지상	대추나무		(7주)	7주	일괄	700,000	
	합 계							₩700,000	
				이	하	여	백	₩478,039,360.-	

토지 감정평가 요항표

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

기호1.2.3 : 전북특별자치도 김제시 용지면 예촌리 소재 "중평마을" 동측 인근에 위치하며, 주위는 마을주변 경지정리지대입니다.
 기호4,5 : 전북특별자치도 김제시 용지면 효정리 소재 "반문제" 남측 인근에 위치하며, 주위는 마을주변 농경지대입니다,

(2) 교통상황

기호1.2.3 : 북서측 인근으로 왕복2차선의 '용지로'가 지나고 본건까지 소형차량 접근 가능하며, 근거리에 노선버스 승강장이 소재하여, 일반적인 교통사정은 무난한 편입니다.
 기호4.5 : 남측 근거리로 왕복4차선의 '콩쥐팔쥐로'가 지나고 본건 인근까지 소형차량 접근 가능하며, 근거리에 노선버스 승강장이 소재하여, 일반적인 교통사정은 무난한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 세장형 평지로서, 현황 '답기타' (축사부지)'로 이용 중입니다.
 기호4 : 부정형 완경사지로 현황 '자연림 및 도로'로 이용 중입니다.
 기호5 : 부정형 완경사지로 현황 '전'으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호1 : 북서측으로 노폭 약 4m 내외의 콘크리트 포장도로에 접합니다.
 기호4 : 남서측으로 노폭 약 3m 내외의 비포장도로(본건 일부)에 접합니다.
 기호5 : 북측으로 노폭 약 3m 내외의 비포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 :
 농림지역
 가축사육제한구역(2023-12-21)(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 농업보호구역(농지법)

기호4,5 :
 생산관리지역, 성장관리계획구역
 가축사육제한구역(2023-12-21)(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

- (1) 기호1 지상에 관정 1식이 소재합니다.
- (2) 기호1 지상에 이동이 용이한 구조의 비닐하우스 1동과 비닐하우스 내에 위치한 컨테이너 1동이 소재합니다.
- (3) 기호5 지상에 소유자미상의 대추나무 7주가 소재합니다.

토지 감정평가 요항표

(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

(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기타 : ---



건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호2 : 강파이프구조 강판지붕 단층으로(사용승인일 : 2020.12.11.)

벽체 : 없음.

바닥 : 콘크리트

기호3 : 경량철골구조 강판지붕 단층으로(사용승인일 : 2020.12.11.)

벽체 : 없음.

바닥 : 콘크리트

(2) 이용상태

기호2,3 모두 동식물관련시설(축사)로 이용 중입니다.

기호2 중 부속건물 관리사는 소재불명입니다.

(3) 설비내역

기호2에 기본적인 위생설비 및 급배수설비 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

부합물 및 증물로서 로서 기호2 및 기호3과 일체가된 ㉠통로 및 축사 일부가 있으며, ㉡창고, ㉢작업장, ㉣차양, ㉤관정이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

기호2(나) 경량철골구조 강판지붕 단층 부속건물 관리사는 소재불명입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : ---

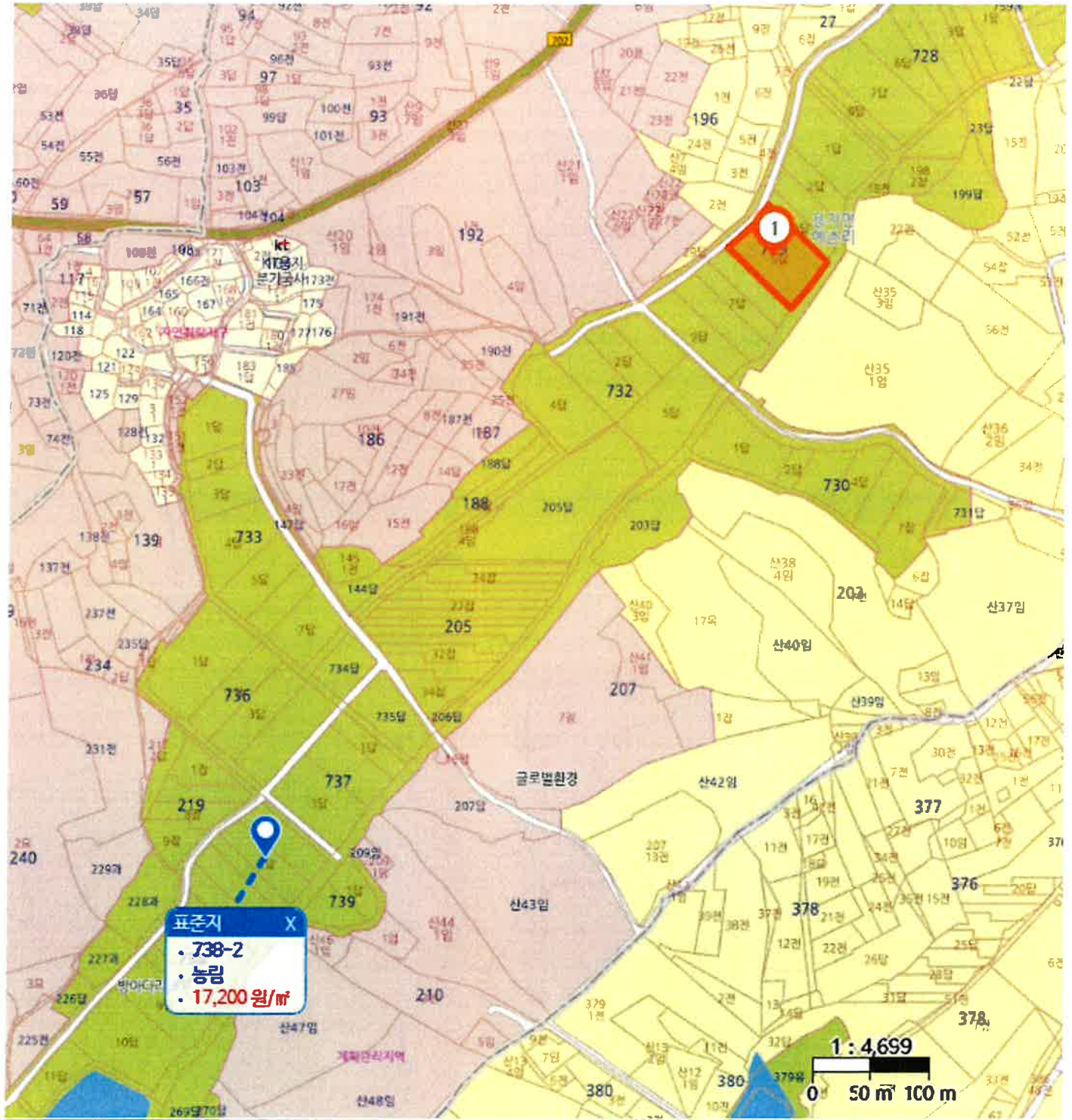


세부위치도



소재지

전북특별자치도 김제시 용지면 예촌리 729-5



세 부 위 치 도



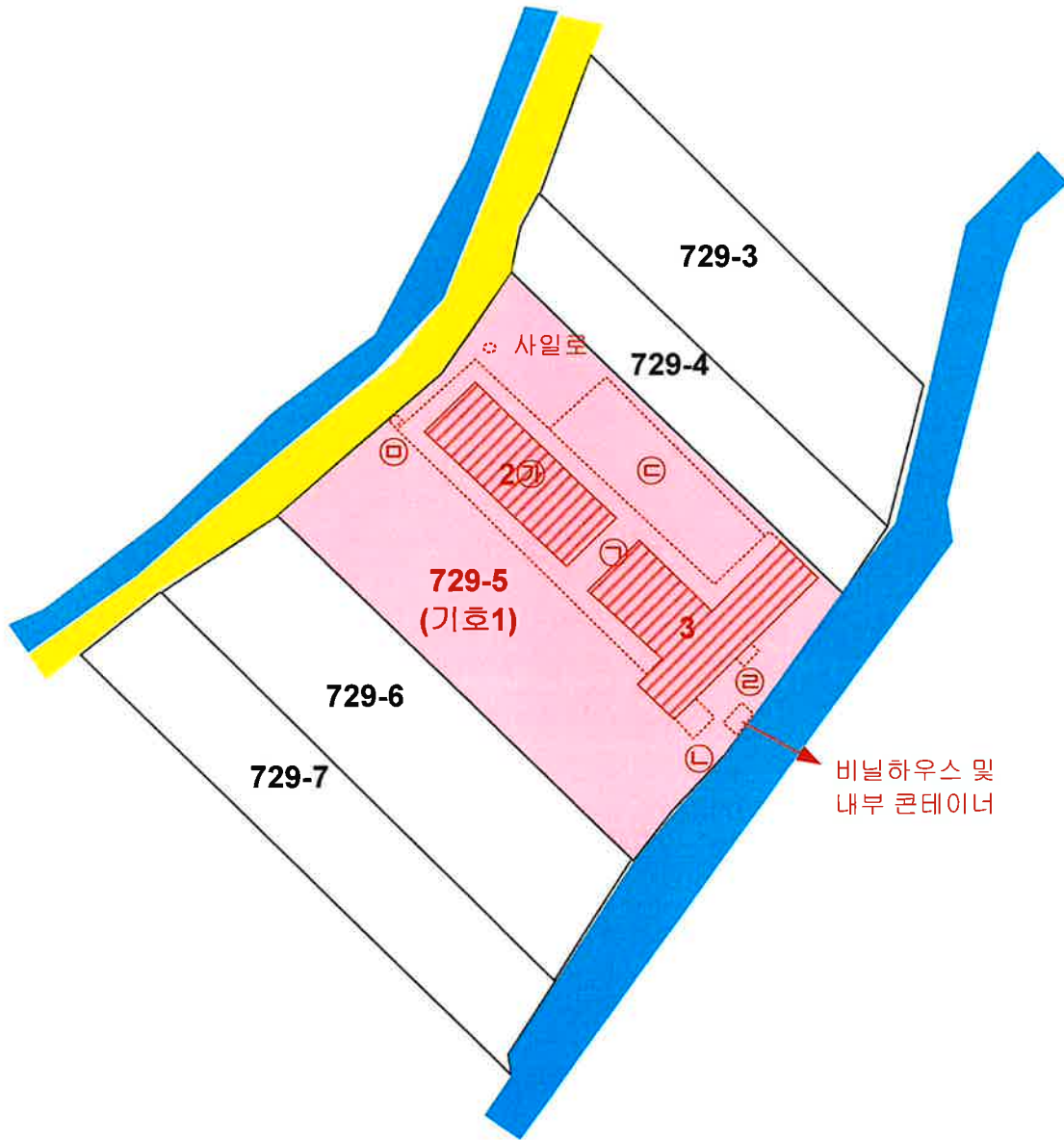
소재지

전북특별자치도 김제시 용지면 용암리 산120, 효정리 산2-7












지 적 개 황 도

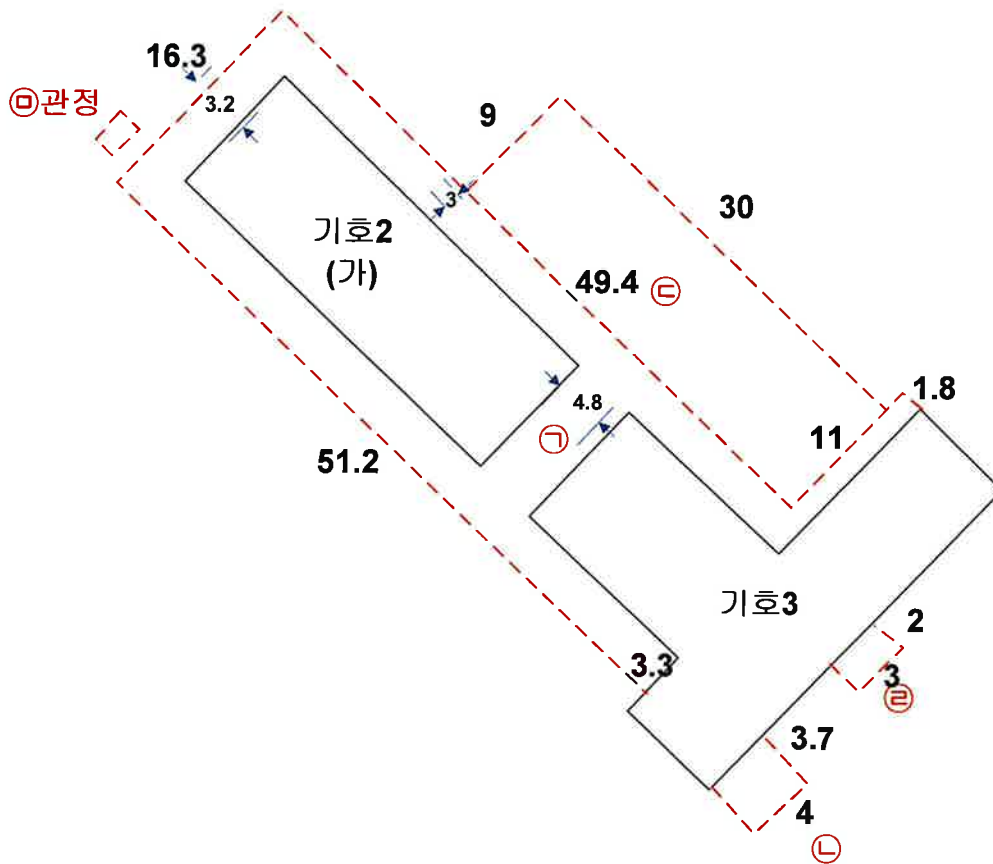
N
S = 1 / 1,000
S



범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		제시외건물
	도 시 계 획 선		평가건물 2층		평가제외건물

건물개황도



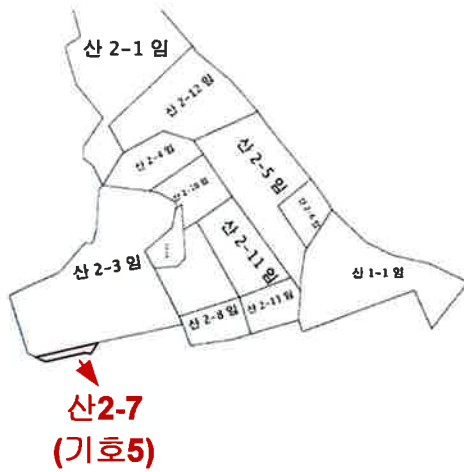
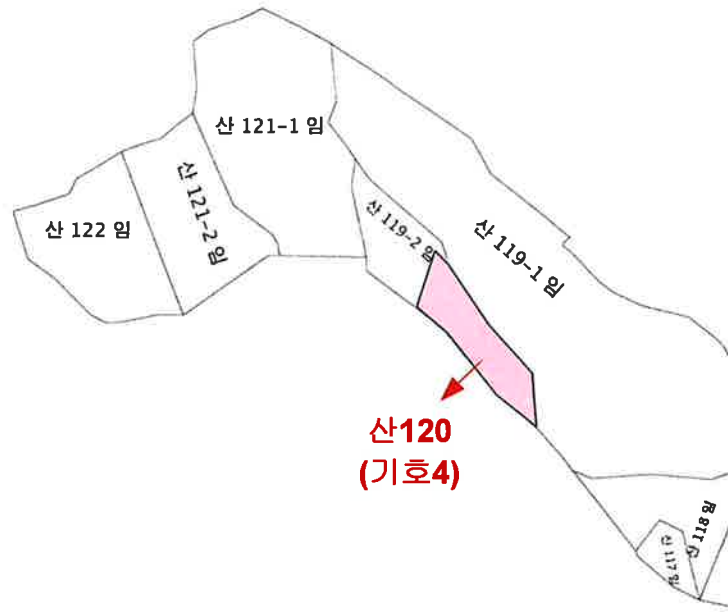
[제시외 건물]

- ㉠ 철파이프조 강판 및 썬라이트지붕단층
통로 및 축사일부 약 **416.9㎡**
- ㉡ 목조강판 및 썬라이트지붕단층 창고 약 **14.8㎡**
- ㉢ 경량철골조 비닐지붕단층 작업장 약 **270㎡**
- ㉣ 철파이프조 강판지붕 단층 차양 약 **6㎡**
- ㉤ 관정 1식

지 적 개 황 도



S = 1 / 3,000



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		제시외건물
		도 시 계 획 선		평가건물 2층		평가제외건물

사진용지



기호1,2,3)근경



기호1,2,3)원경

사 진 용 지



기호2) 및 기호3) 전경



기호2,3 내부

사 진 용 지



기호2,3) 내부



기호3)중 일부

사진용지



기호3)중 퇴비사



관정

사진용지



관정



비닐하우스내 컨테이너(평가외)

사 진 용 지



사일로 (평가외)



제시외 가추

사 진 용 지



제시외 비닐하우스(평가외)



제시외건물 ㉠중 일부

사 진 용 지



제시외 건물 ㉠



제시외 건물 ㉡

사진용지



제시외 건물 ㉠



제시외 건물 ㉡

사 진 용 지



제시의 건물 ㉠차양



제시의 건물 ㉡중일부

사 진 용 지



기호4



기호4

사 진 용 지



기호5 및 지상 대추나무



기호5 및 지상 대추나무