

감정평가서

Appraisal Report

건명	전북특별자치도 김제시 금구면 낙성리 448-1 소재 물건 (2025-10531-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 전북지역본부장
감정서번호	대민2025-0826-015

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	일천삼백육만팔천원정 (₩13,068,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 전북지역본부장		감정평가목적	공매(국세,지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 전북지역본부		
소유자 (대상업체명)	송기남		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.29	2025.08.25 ~ 2025.08.29	2025. 08. 29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	121	토지	121	108,000	13,068,000
		이	하	여	백	
	합계					₩13,068,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		장민수	2025.08.29	창	(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 전북특별자치도 김제시 금구면 낙성리 소재 “애통마을” 내에 위치하는 부동산(토지)에 대한 한국자산관리공사 전북지역본부의 국세·지방세 체납으로 인한 압류재산 공매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가목적물

○ 전북특별자치도 김제시 금구면 낙성리 448-1. 전 121㎡

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 기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

준시점까지의 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 평가사례와 거래사례를 검토한 후 공시지가기준법 과 거래사례비교법에 의해 시산가격을 산정한 후 이를 비교 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 조사기간

본건에 대한 실지조사 실시기간은 2025. 08. 25 ~ 2025. 08. 29입니다.

6. 기준시점

기준시점은 본건에 대한 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 08. 29. 을 기준시점으로 정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지 서측 일부를 인접지인 동소 451 번지상의 주택이 점유하고 있는바 이에 불구하고 토지만을 정상평가하였습니다.

(2) 본건 토지 동측 일부가 도로로 이용되고 있는바 이를 고려하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

(2025.01.01.기준)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	김제시 금구면 낙성리 448-1	전	121	전	계획관리	세로가	부정형 평지	32,000

※ 대상토지의 개요는 KAPA-HUB PLUS에 의해 작성하였습니다.

※ 대상토지의 이용상황은 '단독' 및 일부 '도로'로 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	공시지가 (원/㎡)
A	낙평리 433	대	390	단독	계획관리	세로(불)	부정형 평지	45,700

(2) 선정이유

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

나. 시점수정

(1) 시점수정치의 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	
	계획관리지역	비교
2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.121		$(1 + 0.00121) * (1 - 0.00029 * 29/31)$ ≈ 1.00094
2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.029		
누 계 (2025.01.01.~2025.08.29.)	0.094% (1.00094)	

※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 07월 지가변동률을 기간 ·안분적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.

지역요인비교치 : 1.000

라. 개별요인 비교

(1) 주택지대 개별요인 비교항목

대상토지와 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건 등에 대하여 아래 항목으로 비교하여 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지A	본건	
가 로 조 건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.05	접근도로의 상태에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접 근 조 건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
		조망, 경관 등			
		지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리			
	규모, 형상 등	면적 접면너비 및 깊이 형상			
획 지 조 건	방위, 고저 등	방위 고저 (경사지 등)	1.00	0.85	일부“도로”로서 열세함.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	0.97	지목에서 열세함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
격차율 계			1.000	0.866	

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

(자료출처 : KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	지목/이용상황	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	가격시점	목적
(1)	낙평리 21*	대/주거나지	494	계획관리	139,000	2025.07.25	경매

(3) 그 밖의 요인 보정률의 산정

(가) 비교표준지의 기준시점 현재가격

표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	기준시점현재 공시지가
A	45,700	1.00094	45,742

(나) 사례기준 비교표준지 현재가격

① 비교사례의 선정

위 사례는 비교적 최근의 사례로서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 이를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 사례(1)에 적용할 시점수정치

기 간	지가변동률(%)	
	계획관리지역	비고
2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.029		$(1 - 0.00029 \times 7/31) \times (1 - 0.00029 \times 29/31)$
누 계 (2025.07.25.~2025.08.29.)	-0.034% (0.99966)	≈ 0.99966

※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 07월 지가변동률을 기간 ·안분적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 비교사례와 비교표준지의 개별요인비교

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	사례(1)	표준지A	
가 로 조 건	가로의 구조 및 상태	폭 포장 계통 및 연속성	1.00	0.90	가로의 구조 및 상태에서 열세함.
접 근 조 건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
환 경 조 건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관 등 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대등함.
획 지 조 건	방위, 고저 등 접면도로 상태 토지이용상황 토양오염	면적 규모, 형상 등 접면너비 및 깊이 형상 방위 고저 (경사지 등) 각지, 2면획지, 3면획지 등 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용	1.00	1.00	대등함.
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대등함.
격차율 계			1.000	0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 사례기준 표준지의 현재가격

표준지 기호	사례기호	사례가격	사례 시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	사례기준 표준지 현재가격
A	(1)	139,000	0.99966	1.000	0.900	125,057

(다) 그 밖의 요인 산출 및 적용

표준지 기호	사례기준 표준지가격	현재시점 표준지가격	산출 그 밖의 요인	적용 그 밖의 요인
A	125,057	45,742	2.7340	2.73

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	45,700	1.00094	1.00	0.866	2.73	108,144	108,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지의 평가

가. 비교 거래사례

(1) 인근의 거래사례

기호	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
#1	낙평리 76-***	대/단독	380	계획관리	100,000	KAIS	2022.07.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사례의 검토 및 선정

위 사례 중 지리적 위치가 본건과 인근하고, 가치형성요인이 유사한 사례#1을 비교사례로 선정하였습니다.

나. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	
	계획관리지역	비고
2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.219		
2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.264		
2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.205		$(1 + 0.00219 * 18/31) * (1 +$
2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.182		$0.00264) * (1 + 0.00205) * (1 +$
2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.180		$0.00182) * (1 + 0.00180) * (1 +$
2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.012		$0.00012) * (1 + 0.00431) * (1 +$
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.431		$0.00716) * (1 + 0.00121) * (1 -$
2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.716		$0.00029 * 29/31)$
2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.121		≈ 1.02231
2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.029		
누 계	2.231%	
(2022.07.14.~2025.08.29.)	(1.02231)	

※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 07월 지가변동률을 기간·안분적용하였습니다.

다. 사정보정

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

라. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 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	사례#1	본건	
가 로 조 건	가로의 구조 및 상태	폭 포장 계통 및 연속성	1.00	1.05	접근도로의 상태에서 우세함.
접 근 조 건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.20	교통시설과의 거리 및 편의성에서 우세함.
환 경 조 건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관 등 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	1.00	대등함.
획 지 조 건	방위, 고저 등 접면도로 상태 토지이용상황 토양오염	면적 규모, 형상 등 접면너비 및 깊이 형상 방위 고저 (경사지 등) 각지, 2면획지, 3면획지 등 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용	1.00	0.85	일부 "도로"로서 열세함.
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	0.97	지목에서 열세함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대등함.
격차율 계			1.000	1.039	

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	100,000	1.02231	1.00	1.00	1.039	106,218	106,000

아. 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역의 유사토지의 호가수준은 130,000원/㎡ 내외 수준으로 조사, 탐문되었습니다.
----------	---

4. 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가격 비교

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가격	거래사례비교법에 의한 시산가격	인근유사토지의 호가수준
1	108,000	106,000	130,000 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가격이 유사한 수준이며, 호가수준의 범위 내에 있습니다.

따라서, 유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 검토·판단할 때, 공시지가기준법에 의해 평가한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구분	소재지	지목	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액
			공부	사정		
1	전북특별자치도 김제시 금구면 낙성리 448-1	전	121	121	108,000	13,068,000

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 김제시 금구면 낙성리	448-1	전	계획관리지역	121	121	108,000	13,068,000	
	합 계			이	하	여	백	₩13,068,000.-	

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상태

4. 인접도로상태
5. 토지이용계획 및 제한상태
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 전북특별자치도 김제시 금구면 낙평리 소재 “애통마을” 내에 위치하며, 주위는 지방도변 농촌지대입니다.

2. 교통상황

본건 북서측 인근으로 왕복6차선의 ‘콩쥐팔쥐로’가 지나고, 본건까지 제반차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스 승강장이 소재하여, 일반적인 교통사정은 무난한 편입니다.

3. 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서 현황 “단독주택” 및 일부 “도로”로 이용 중입니다.

4. 인접도로상태

북동측으로 세로(가)의 아스팔트 포장도로에 접합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2021-07-09) , 성장관리계획구역(2025-02-28) (산업형)

가축사육제한구역(2023-12-21) (일부제한지역 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

6. 제시목록 외의 물건

본건 서측부분 일부를 인접지인 동소 451지상의 주택이 점유하고 있습니다.

7. 공부와의 차이

공부상 지목은 ‘전’이나 현황은 ‘단독주택’과 ‘도로’입니다.

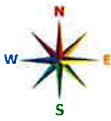
8. 임대관계 및 기타

-임대관계 : 미상입니다.

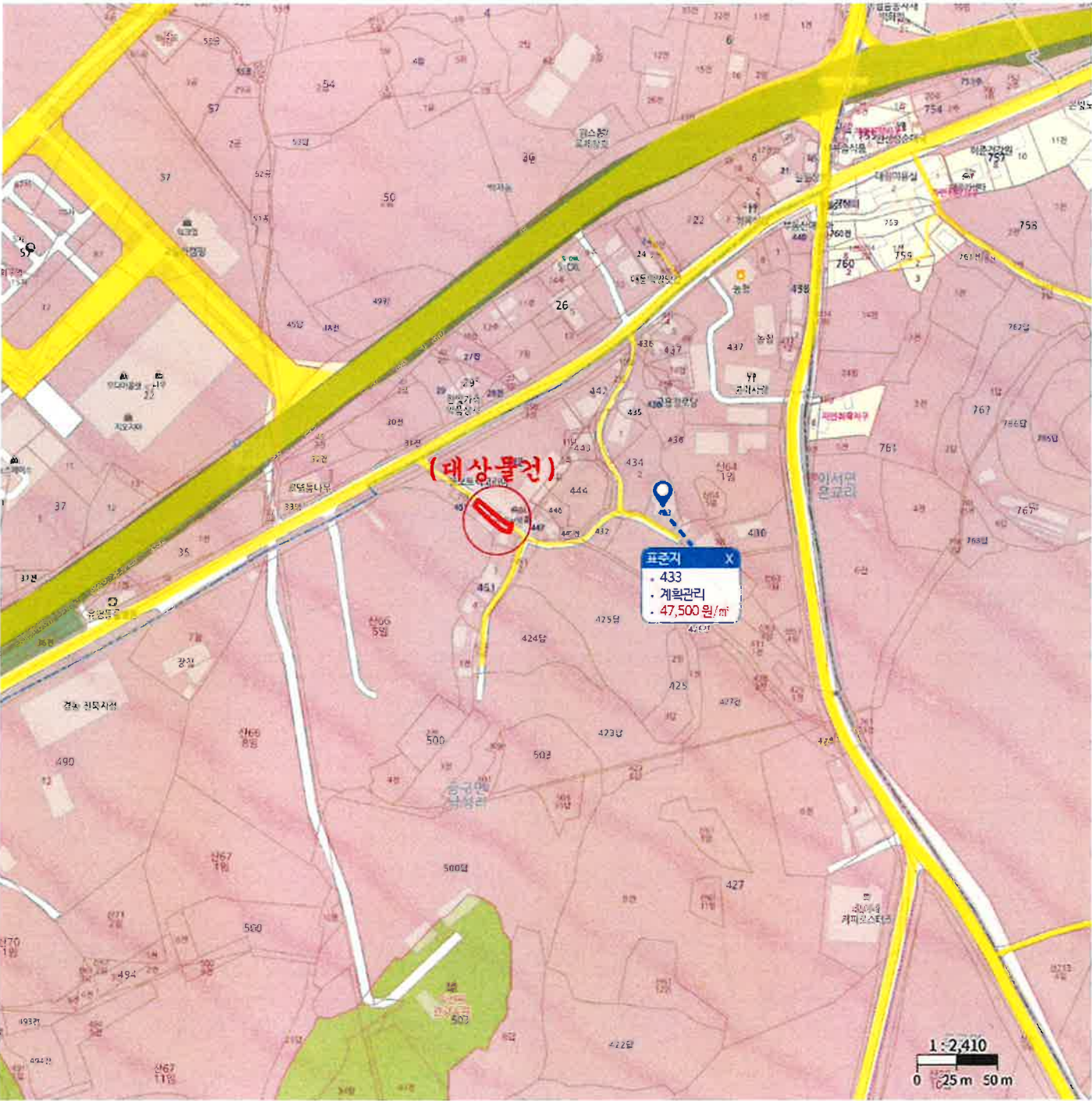
-기 타 : ---



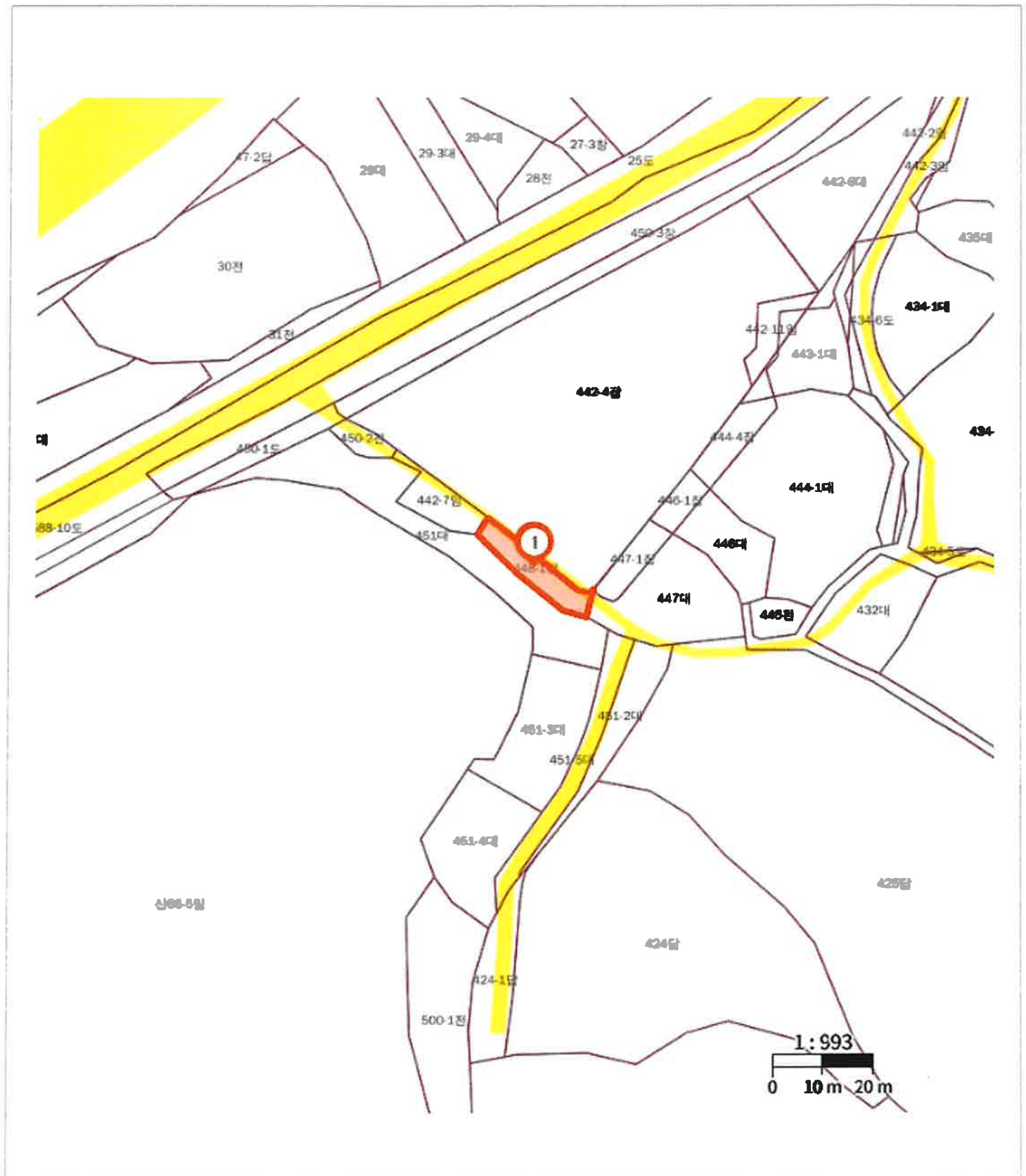
위치도



소재지	전북특별자치도 김제시 금구면 낙성리 448-1
-----	---------------------------



지적개황도



사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건 주위환경 】