

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이릉산업개발 주식회사
소유물건(2025타경30448)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: chc20255-04001

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

총청감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
허재승

(인)

감정평가액	이억이천육백칠십팔만사천원정 (₩226,784,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이룡산업개발 주식회사 (2025타경30448)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.07	2025.04.03 ~ 2025.04.08	2025.04.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	746	토지	746	304,000	226,784,000
		이	하	여	백	
	합계				₩226,784,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건개요

대상물건1 내지 2는 충청북도 음성군 금왕읍 내송리 소재 “작은비선거리마을” 북동측 인근의 토지임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 충주지원의 경매목적에 위한 감정평가로서 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

II. 토지의 감정평가

1. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가 방법의 적용

대상물건은 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법 적용

가. 비교표준지설정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	내송리 70-6	대	660	다세대	계획관리	세로가	사다리 평지	189,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제 19조에 따라 국토교통장관이 조사 발표하는 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로 산정함.

기간	음성군 계획관리지역	비교
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.224%	
2025.03.01 ~ 2025.04.07	0.170%	2월 변동률 : 0.125% (0.00125 x 38/28)
시점수정치	0.394%	
2025.01.01 ~ 2025.04.07	(1.00394)	

다. 지역요인 비교

대상물건과 비교표준지는 가격형성에 있어 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

라. 개별요인비교

구분	조건	항목	표준지 A	대상 물건1,2	비교
개별 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
	접근조건	교통시설.인근주택.인근상가와 의접근성, 공공 및 편의시설 과의 접근성 등	1.00	1.00	대등함.
	환경조건	일조, 자연환경, 인근환경 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	1.00	대등함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00 =		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인

가) 인근지역 평가선례·거래사례 등

기호	소재지	지목	용도지역	유형	기준시점	평가.매매액 (원/㎡)	비고
a	내송리 7*~* 외	대	계획관리 지역	경매 평가	2024.09.09	301,000	

나) 그 밖의 요인 검토

(가) 인근의 평가선례·거래사례 등을 분석하여 그 밖의 요인 보정여부를 검토하되, 적정성이 검증되었다고 사료되는 다음의 평가선례·거래사례 등을 기준으로 대상물건에 대한 그 밖의 요인 반영여부를 검토하였음.

대상물건 기호	선례 기호	선례 등의가격 (원/㎡)	시점수정	지역.개별요인 비교	산정가치 (원/㎡)	비고
1,2	a	301,000	1.00670	1.000	303,017	

(나) 가치형성요인비교 선례/대상물건

① 시점수정

지가변동률은 「부동산거래신고등에관한법률」 제19조에 따라 국토교통장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 평가선례 등이 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 산정하였음.

선례 등 기호	기간	용도지역	지가변동률(%)
a	2024.09.09 ~ 2025.04.07	계획관리지역	0.670

② 지역요인 비교

대상물건과 평가선례·거래사례 등은 인근지역내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

③ 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 기호	선례등 기호	개별요인						비고
		가로 조건	접근 조건	환경 자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
1,2	a	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000						
		대등함.						

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 선례 등을 종합적으로 비교·검토한 바, 적정한 토지가격의 결정을 위하여는 기타요인의 반영을 요하는 것으로 판단되어, 이상의 검토결과를 토대로 하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

대상물건 기호	선례등 기호	선례등 기준 가치(원/㎡)	공시지가 기준 가치(원/㎡)	산정치	결정치
1,2	a	303,017	189,945	1.595	1.60
공시지가 기준가치(원/㎡)		189,200 × 1.00394 × 1.00 × 1.000 ≒ 189,945			

바. 시산가액 산정

상기 제 요인을 종합 참작하여 대상물건 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상 물건 기호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	189,200	1.00394	1.000	1.000	1.60	303,913	304,000
2	A	189,200	1.00394	1.000	1.000	1.60	303,913	304,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법

가. 인근 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	비고
ㄱ	내송리 70-**	임	계획관리	2021.06.02	240,963	실거래
ㄴ	내송리 70-**	임	계획관리	2021.04.05	294,906	실거래

나. 거래사례비교법의 시산가액

대상물건과 거래사례의 가치형성요인을 비교하여 본바 대상물건의 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상물건 기호	거래사례 기호	거래가격 (원/㎡)	가치형성요인 비교	거래사례 기준 대상물건 시산가액(원/㎡)	비고
1,2	ㄱ	240,963	1.095	264,000	
1,2	ㄴ	294,906	1.099	324,000	

※대상물건1,2 대 거래사례 ㄱ : 1.09479(시점수정) x 1.00(가격형성요인) ≒ 1.095

※대상물건1,2 대 거래사례 ㄴ : 1.09922(시점수정) x 1.00(가격형성요인) ≒ 1.099

(3) 감정평가액 결정

공시지가기준법의 시산가액과 거래사례비교법의 시산가액을 비교형량하여 본 바, 거래사례 비교법의 시산가액이 공시지가기준법의 시산가액을 지지하므로 공시지가기준법의 시산가액을 결정단가로 정함.

대상물건 기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	304,000	264,000, 324,000	304,000
2	304,000	264,000, 324,000	304,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 사항

- (1) 대상물건1, 2의 경계와 위치는 목측에 의해 구분되었으니, 자세한 경계가 필요할 시 별도의 측량이 요구됨.
- (2) 대상물건1,2는 석축, 진입로, 면적, 택지조성현황 등을 비추어 일단의 필지로 이용되는 것이 합리적이라 판단되어 일괄로 평가하였음.
- (3) 대상물건2 북동측 경계선 밖의 소나무가 1주 있으나 다음의 항공지도상 경계선 밖에 소재하고 있는 것으로 목측되어 평가하지 아니하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람.
- (4) 대상물건1,2 지상 수목 및 석축 등은 거래관행에 따라 토지와 함께 평가하였음.
(사진 참조)

2. 감정평가액 결정의견

공시지가기준법의 시산가액과 거래사례비교법의 시산가액을 비교형량하여 본 바, 거래사례 비교법의 시산가액이 공시지가기준법의 시산가액을 지지하므로 공시지가기준법의 시산가액을 결정단가로 정함.

토지건물 감정평가명세표

이룸산업개발주식회사 소유물건(2025타경30448)

Page : 1

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	충청북도 음성군 금왕읍 내송리	70-16	임야	계획관리지역	331	746	304,000	226,784,000	주거나지
2	동소	70-52	임야	계획관리지역	415				
합 계								₩226,784,000.-	
				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

대상물건1,2는 충청북도 음성군 금왕읍 내송리 소재 "작은비선거리마을" 북동측 인근의 신흥 택지지대에 위치하며, 주위는 단독, 주거나지, 자연림이 혼재되는 등 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건1,2까지 차량접근 가능하며, 근거라에 지방도가 소재 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건1,2 공히 세장형 완경사지임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 세로가의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건1,2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형) 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

대상물건1,2 : 지목은 임야이나 주거나지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

대상물건1,2는 석축, 진입로, 면적, 택지조성현황 등을 비추어 일단의 필지로 이용되는 것이 합리적이라 판단되어 일괄로 평가하였음.

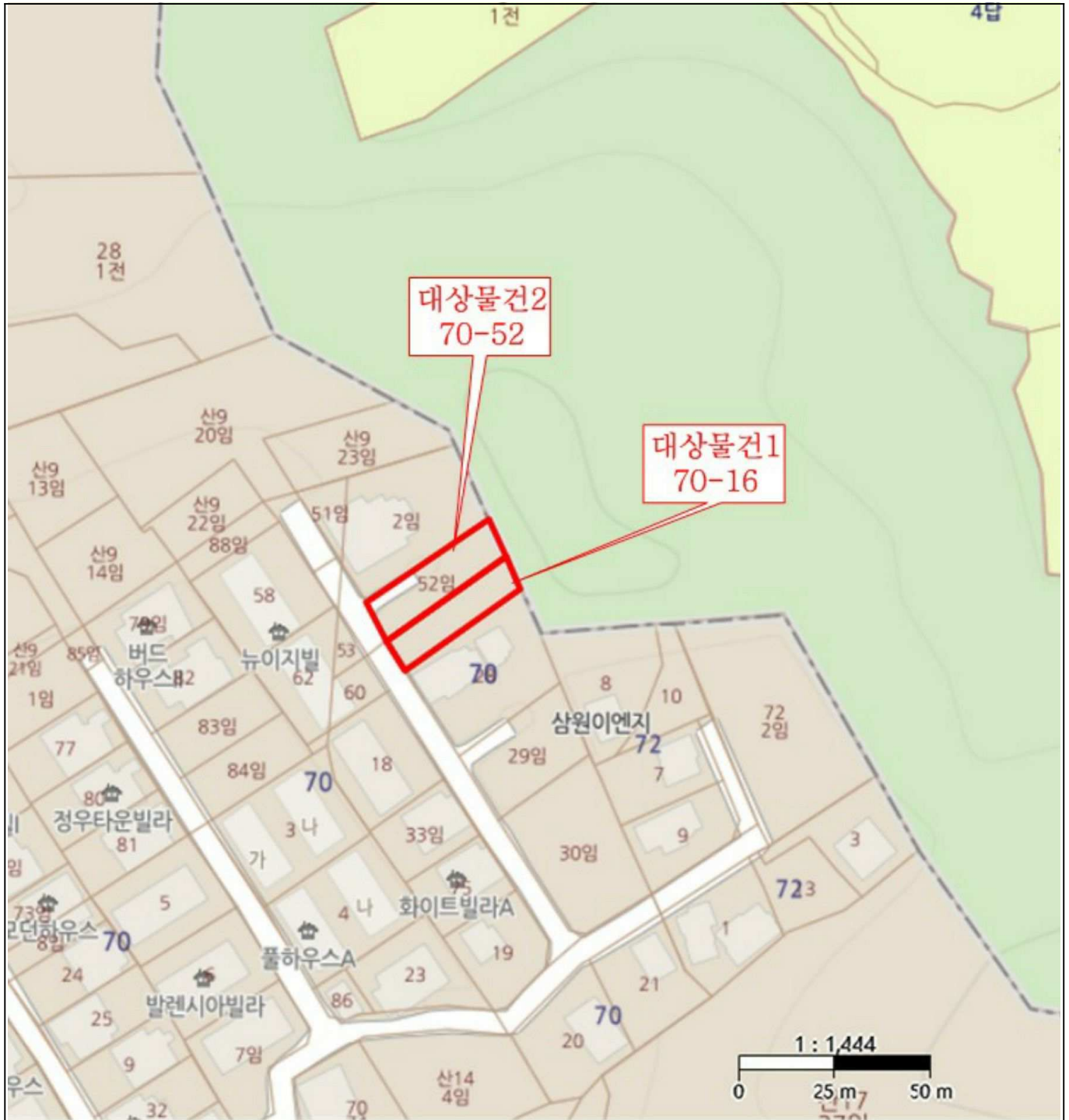
대상물건2 북동측 경계선 밖의 소나무가 1주 있으나 다음의 항공지도상 경계선 밖에 소재하고 있는 것으로 목측되어 평가하지 아니하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람.

대상물건1,2 지상 수목 및 석축 등은 거래관행에 따라 토지와 함께 평가하였음. (사진 참조)

위치도



소재지 충청북도 음성군 금왕읍 내송리 70-16외



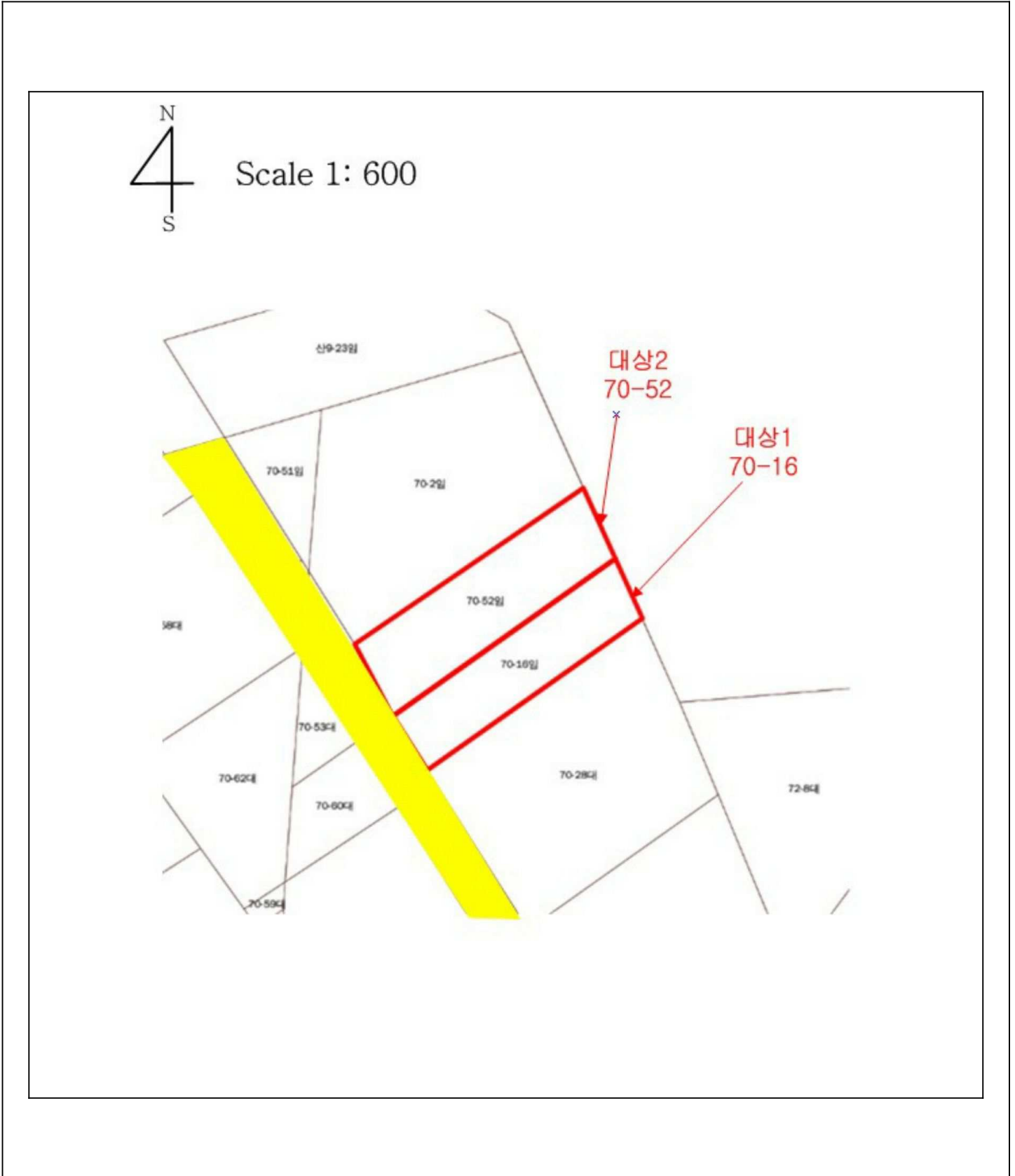
위치도



소재지 충청북도 음성군 금왕읍 내송리 70-16외



지 적 도





1, 2(1)



1, 2(2)



1, 2



2

1

