

# 감정평가서

건명	김재웅 소유물건(2025타경30490)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주
감정서번호	yy2504-039-1

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.

용연감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
최기연

감정평가액	사십이억칠천삼백육십팔만삼천원정(₩4,273,683,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김재웅 (2025타경30490)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.23 ~ 2025.04.29	2025.04.29		
감 정 평 가 내 용	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	26,984	토지	26,984	-	3,982,903,000
	제시외건물	57	제시외건물	57	-	1,780,000
	공작물	1식	공작물	1식	-	3,000,000
	과수목	1식	과수목	1식	-	286,000,000
<b>합 계</b>					<b>₩4,273,683,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 평가 개요

### 1. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 충주시 양성면 능암리 소재 '능암교' 남측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.04.29.자를 기준으로 평가하였습니다.

#### 2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가 방법

본건은 토지로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였습니다.

#### 1. 토지 평가

1) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

2) 본건 일련번호 (3) 토지 서측 도로변에 소재하는 잣나무 50여 주와 남측 일부 지상에 자생하는 활잡목 등 입목은 토지 가액에 포함하여 평가하였습니다.

3) 본건 일련번호 (1,3) 토지의 남측 일부 지상은 고압 송전선이 통과하는 선하지인 바, 공법상 제한의 정도를 개별요인 중 행정적요인에 반영하여 평가하였습니다.

## 4. 그 밖의 사항

1. 본건 일련번호 (1-3) 지상에는 복숭아나무 약 1,300여 주가 소재하며, 본 과수목에 대해서는 규격, 수형, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.
2. 본건 중 일련번호 (3) 지상에 소재하는 제시외건물에 대해서는 구조, 규격, 용도 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.
3. 본건 중 일련번호 (3) 지상에 소재하는 공작물(농업용 관정, 신고일: 2013.01.05., 깊이: 100m, 굴삭지름: 150mm, 토출관지름: 25mm, 양수능력: 42㎥/일)에 대해서는 신고된 내역을 기준으로 규격, 깊이, 양수능력, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상 부동산의 개황

토지	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황
	1	충청북도 충주시 양성면 능암리 597	전	6,756	계획관리	과수원
	2	충청북도 충주시 양성면 능암리 600-1	전	1,521	계획관리	과수원
	3	충청북도 충주시 양성면 능암리 605-2	잡종지	18,707	계획관리	과수원 등

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출 근거

### 1. 토지 가격 산출

#### 1. 공시지가기준법

##### 1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가 대상 토지와 비교 가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2025.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	양성면 능암리 731	답	1,809.0	계획관리	답	부정형 완경사	소로한면	50,300

##### 2) 지가변동률(충주시 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.399	
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.132	
2025.01.01 ~ 2025.04.29	0.523	$(1 + 0.00399) * (1 + 0.00132 * 29/31)$ ≒ 1.00523

※ 2025년 04월 이후는 지가변동률 미 고시로 2025년 03월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

##### 3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A' 와 비교하여 제반 지역요인 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

### ① 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 ( 농 경 지 대 )		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 대한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교

일련번호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/A	0.90	1.00	0.90	0.95	1.00	0.770
	일련번호 (1)은 표준지 (A) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(본건 중 약 1,108㎡ : 선하지)에서 열세합니다.					
2/A	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
	일련번호 (2)는 표준지 (A) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.					
3/A	1.00	1.00	0.91	0.99	1.10	0.991
	기호 (3)은 표준지 (A) 대비 획지조건(경사 등) 및 행정적조건(본건 중 약 740㎡ : 선하지)에서 열세하나, 기타조건(지목)에서 우세합니다.					

## 5) 그 밖의 요인

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05. 14 선고), 2002두 5054(2003. 07. 25. 선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석 (건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

### ② 인근 지가 수준

본건 인근지역 내 유사 토지의 정상적인 호가는 @160,000원/㎡ ~ @170,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

③ 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동 추이(단위:원/㎡)

연 도	2022년	2023년	2024년
일련번호 (1)	38,100	36,300	37,300
일련번호 (2)	36,900	35,200	36,600
일련번호 (3)	54,000	51,000	51,900

④ 평가선례 및 거래사례[출처: 한국감정평가사협회 정보, KAIS]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	양성면 돈산리 136-6	전	전	계획관리	2024.04.12	협의보상 평가	169,000	평균
나	양성면 돈산리 39-4	답	답	계획관리	2023.08.22	담보 평가	130,000	-
다	양성면 능암리 333-3	임야	전	계획관리	2025.02.03	실거래	151,351	-
라	양성면 돈산리 82-1	전	전	계획관리	2023.08.30	실거래	148,270	-

⑤ 경매 통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분(전)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	60.39	59.02
충주시	48.33	48.04
양성면	50.27	50.03

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인 산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
	169,000	1.01902	1.00	0.930	160,159		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(b)	3.168	3.16
	50,300	1.00523	-	-	50,563		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '가' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 충주시 계획관리지역(2024.04.12 ~ 2025.04.29) 지가변동률 : 1.01902

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'A' 는 평가선례 기호 '가' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930

비교표준지 'A' 는 평가선례 기호 '가' 대비 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 3.16으로 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 가격의 결정

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	50,300	1.00523	1.00	0.770	3.16	123,030	123,000
2	50,300	1.00523	1.00	0.810	3.16	129,421	129,000
3	50,300	1.00523	1.00	0.991	3.16	158,341	158,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법

### 1) 거래사례 선정

본건 토지와 지리적으로 근접하고, 물적 및 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래 사례 중 기호 ‘다’ 를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
다	양성면 능암리 333-3	임야	전	계획관리	2025.02.03	실거래	151,351	-
라	양성면 돈산리 82-1	전	전	계획관리	2023.08.30	실거래	148,270	-

### 2) 사정보정

선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 거래 당사자 간 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

### 3) 지가변동률 (충주시 용도지역별)

용도지역	기간	변동률(%)	비고
계획관리	2025.02.03 ~ 2025.04.29	1.00384	거래사례 ‘다’

### 4) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례 토지는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됩니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

일련번호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/다	0.90	1.00	0.88	0.95	1.09	0.820
	일련번호 (1)은 거래사례 (다) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(본건 약 1,108㎡ : 선하지)에서 열세하나, 기타조건(지목)에서 우세합니다.					
2/다	0.90	1.00	0.88	1.00	1.09	0.863
	일련번호 (2)는 거래사례 (다) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 기타조건(지목)에서 우세합니다.					
3/다	1.00	1.00	0.89	0.99	1.20	1.057
	일련번호 (3)은 거래사례 (다) 대비 획지조건(경사 등) 및 행정적조건(본건 약 740㎡ : 선하지)에서 열세하나, 기타조건(지목)에서 우세합니다.					

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

일련번호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	151,351	1.00384	1.00	0.820	124,584	125,000
2	151,351	1.00384	1.00	0.863	131,117	131,000
3	151,351	1.00384	1.00	1.057	160,592	161,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지 가격 결정

#### 1) 산정된 토지 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	123,000	125,000
2	129,000	131,000
3	158,000	161,000

#### 2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 (1-3)	26,984.0	-	3,982,903,000	-
제시외건물	기호 ㉠~㉡	57.0	-	1,780,000	-
공작물	기호 ㉢	1식	-	3,000,000	-
수목	기호 ㉣	1식	-	286,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>₩4,273,683,000.-</b>	

### 2. 결정 의견

상기의 평가선례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액 등의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 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	
2	충청북도 충주시 양성면 능암리	597	전	계획관리지역	6,756	6,756	123,000	830,988,000	
2	충청북도 충주시 양성면 능암리	600-1	전	계획관리지역	1,521	1,521	129,000	196,209,000	
3	충청북도 충주시 양성면 능암리	605-2	잡종지	계획관리지역	18,707	18,707	158,000	2,955,706,000	
<b>소 계</b>								<b>₩3,982,903,000</b>	
[제시외건물등]									
㉠	충청북도 충주시 양성면 능암리	605-2	창고	컨테이너	18	18	식	1,000,000	
㉡	"	"	창고	철파이프조 비닐지붕	39	39	식	780,000	
㉢	"	"	관정	농업용	1식	1식	식	3,000,000	
㉣	"	597, 600-1, 605-2	과수목	복숭아나무 (1,300여 주)	1식	1식	식	286,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩290,780,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩4,273,683,000.-</b>	
				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

본건은 충청북도 충주시 양성면 능암리 소재 '능암교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 온천지구로 지정된 지역으로서 농가주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지방도변 농경지대임.

## (2) 교통상황

- 일련번호 (1-2) : 차량 접근 불가하며, 시내버스 이용 대중교통 사정은 비교적 편리한 지역임.
- 일련번호 (3) : 제반 차량 접근 가능하며, 시내버스 이용 대중교통 사정은 비교적 편리한 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 (1-2) : 부정형의 완경사 토지로서, 과수원으로 이용 중임.
- 일련번호 (3) : 부정형의 완경사 토지로서, 과수원 및 일부 자연림으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

- 일련번호 (1-2) : 맹지임.
- 일련번호 (3) : 북서측으로 포장된 소로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 (1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(중원온천지구)<온천법>, <추가기재> 해당지번 중 1,108㎡

# 토지감정평가요항표

- |                                             |                                                        |                                 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|

전원개발사업구역(전원개발촉진법).

- 일련번호 (2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형),  
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
온천지구(중원온천지구)<온천법>.

- 일련번호 (3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형),  
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
온천지구(중원온천지구)<온천법>, <추가기재> 해당지번 중 740㎡  
전원개발사업구역(전원개발촉진법).

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 일련번호 (3) 지상에 제시외건물(㉠~㉣)  
및 관정(㉤)이 소재하며, 일련번호 (1~3) 지상에 복숭아나무가 식재되어 있음.

## (7) 공부와의 차이

- 일련번호 (1-2) : 공부상 지목 '전'이나, 현황은 '과수원'임.
- 일련번호 (3) : 공부상 지목 '잡종지'이나, 현황은 '과수원' 및 일부 '자연림'임.

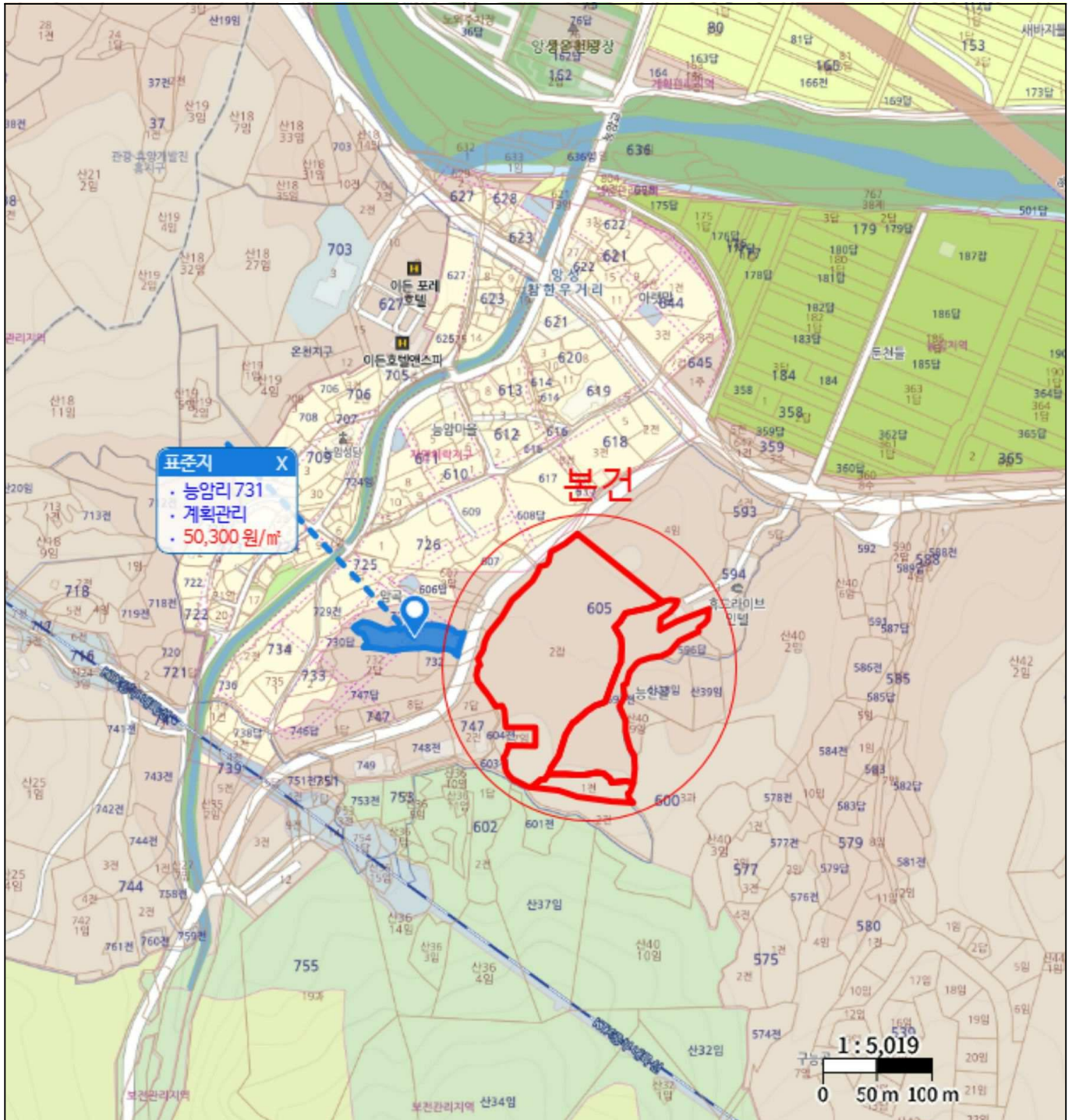
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

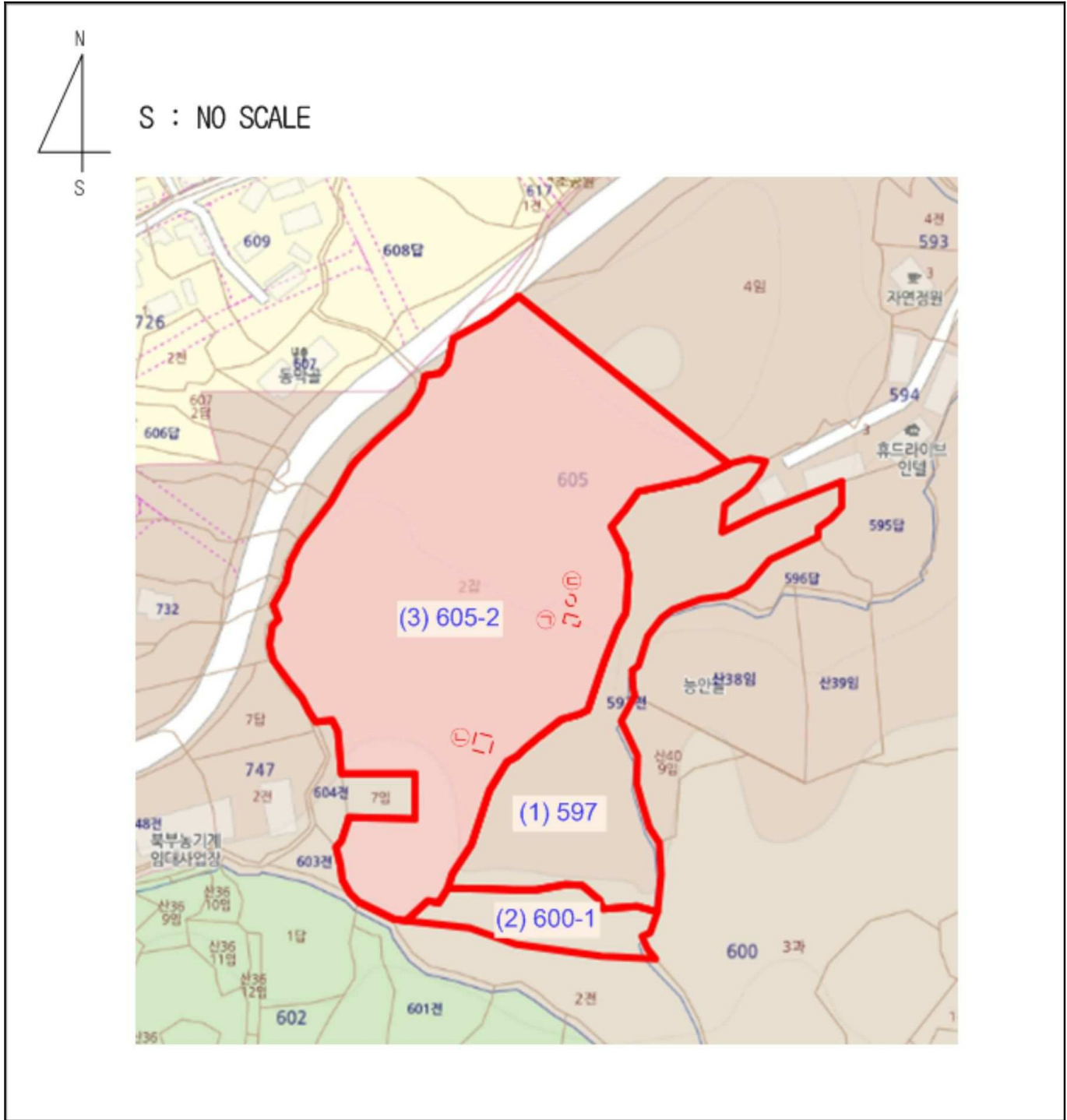
# 위치도



소재지 충청북도 충주시 양성면 능암리 597 외



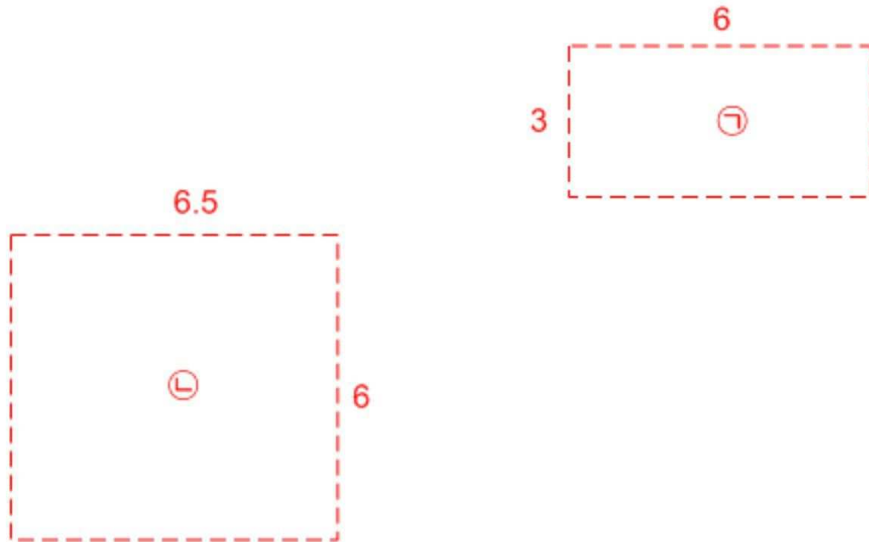
# 지 적 도



# 건물개황도



S : NO SCALE



### **【 제시외건물 등 】**

- ㉑ 컨테이너(창고) : 약 18㎡
- ㉒ 철파이프조 비닐지붕(창고) : 약 39㎡
- ㉓ 관정(농업용) : 1식
- ㉔ 복숭아나무(약 1,300여 주) : 1식





(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



(3)



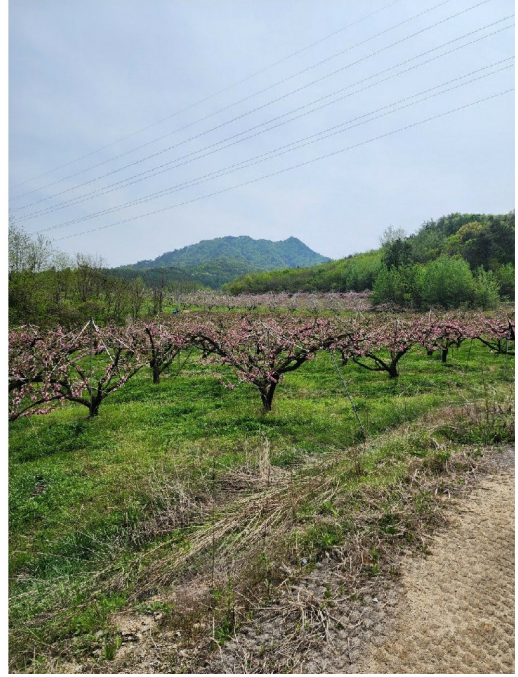
(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



( )