

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박노찬 소유물건 (2025타경30374)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주

감정서번호 : 250219-1-015



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

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

신 수 병

(인)

감정평가액	삼억이천구백삼십칠만칠천원정(₩329,377,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 충주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박노찬 (2025타경30374)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.19 ~2025.02.26	2025.02.26		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,337	토지	4,337	-	328,567,000
	제시외	1식	제시외	1식	-	810,000
	합계				₩329,377,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 음성군 원남면 덕정리 소재 “덕정리마을회관” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025.02.26. 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025.02.19. ~ 2025.02.26. 이며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 감정평가조건

별도의 조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법

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 감정평가하였습니다.

1. 감정평가 방법의 적용

부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- 2) 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지평가

본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 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 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

5. 기타사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
2. 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 경매 진행 시 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 이 요망됩니다
3. 본건(기호2)지상의 울타리(그물망)는 관행상 토지에 포함평가 하였으며, 기호(1)지상에 걸쳐져 있는 제시외 비닐하우스(1동)은 이를 평가하였으니 참고하여 주시기바랍니다.

6. 대상부동산의 개황

토지	기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
	1	덕정리 129-1	전	598	계획관리	전	23,200
	2	덕정리 135	전	3,739	계획관리	전	25,500

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교 가능성이 높은 (2025.01.01.자 공시) 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	덕정리 133-1	전	3,660.0	계획관리	전	부정형 완경사	세로(가)	26,000

2) 지가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 음성군 계획관리 2025.01.01~ 2025.02.26	1.00182	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.099 $(1 + 0.00099) * (1 + 0.00099 * 26/31)$ ≈ 1.00182

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A' 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

개 별 요 인 (농경지대)		
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, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 대한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

토지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	-	0.85	1.00	1.05	1.00	1.00	0.893
2	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

기호1: 접근조건(취락과의 접근성 등)열세하나 획지조건(형상)이 우세합니다

기호2: 접근조건(취락과의 접근성 등)등 제반조건이 유사합니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 3820(2004. 05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)] (99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정 3 0241-36538, 1991.12.28) 등에서 그밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m²)

연 도	2022년	2023년	2024년
기호 1	24,600	23,100	23,200
기호 2	27,000	25,400	25,500

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 : @70,000~90,000 원/m² 수준입니다.

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

구분	소재지	지 목	용도 지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m ²)	비 고
가	덕정리 32*	답	계획관리	2024.05.17	공매	51,000	-
나	덕정리 35*	답	계획관리	2024.05.17	공매	67,000	-
다	덕정리 209-*	전	계획관리	2023.06.08	담보	70,000	-
라	덕정리 19*	전	계획관리	2023.05.01	경매	63,000	선정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

*1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 평가사례 기호 '라'를 선정하였습니다.

*2) 시점수정

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 음성군 계획관리 2023.05.01~ 2025.02.26	1.04270	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.058 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.027 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.089 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.174 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.273 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.267 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.344 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.282 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.574 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.099 $(1 + 0.00058) * (1 - 0.00027) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.02574) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00099 * 26/31)$ ≈ 1.04270

*3) 지역요인 비교: 사례 기호 '라' 와 비교표준지 'A'는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*4) 개별요인비교

표준지	사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	라	-	1.10	1.06	1.00	1.00	1.00	1.166
표준지는 평가사례(라)대비 접근조건(도로의 상태)자연조건(부근환경)우세합니다								

*5) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지	평가선례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)
	기호	가격(원/㎡)				
A	라	63,000	1.04270	1.00	1.166	76,595

*6) 기준시점 비교표준지 가격

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2025.01.01	26,000	1.00182	26,047

*7) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준, 본건의 이용상황, 평가선례, 인근지역 내 유사토지의 거래수준 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 적용하였습니다.

표준지	사례기준 비교표준지 가격 (A)	기준시점 비교표준지 가격 (B)	격차율 ((A)/(B))	그 밖의 요인 보정치 결정
A	76,595	26,047	2.9406	2.94

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

연번	표준지		시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가						
1	A	26,000	1.00182	1.00	0.893	2.94	68,385	68,000
2	A	26,000	1.00182	1.00	1.000	2.94	76,579	77,000

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례(사4)를 선정하였습니다.

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/m ²)	비고
사1	덕정리 165-2	전	계획관리	2024.01.25	실거래	57,318	-
사2	덕정리 165-1	답	계획관리	2024.01.25	실거래	58,217	-
사3	덕정리 548	전	계획관리	2023.11.17	실거래	57,273	-
사4	덕정리 540-2	전	계획관리	2022.11.17	실거래	61,809	선정

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지가변동률

기 간	변동률	비 고
충청북도 음성군 계획관리 2022.11.17~ 2025.02.26	1.04440	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.107 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.018 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.602 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.574 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.099 $(1 + 0.00107 * 14/30) * (1 - 0.00018) * (1 + 0.01602) * (1 + 0.02574) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00099 * 26/31)$ ≈ 1.04440

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

5) 개별요인비교

기 호	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
1	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
2	1.25	1.00	0.97	1.00	1.00	1.213

기호1: 접근조건(취락과의 접근성 등)우세합니다

기호2: 접근조건(취락과의 접근성 등)우세하나 획지조건(형상등)이 열세합니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	61,809	1.00	1.04440	1.00	1.100	71,009	71,000
2	61,809	1.00	1.04440	1.00	1.213	78,303	78,000

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/m²)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	68,000	71,000
기호 2	77,000	78,000

2) 검토 및 토지가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	기호 1	598	68,000	40,664,000	전
	기호 2	3,739	77,000	287,903,000	전
제시외		1식	-	810,000	비닐하우스
합 계				329,377,000	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청북도 음성군 원남면 덕정리	129-1	전	계획관리지역	598	598	68,000	40,664,000	
2	충청북도 음성군 원남면 덕정리	135	전	계획관리지역	3,739	3,739	77,000	287,903,000	
(ㄱ)	[제시외물건] 충청북도 음성군 원남면 덕정리	129-1 위지상	비닐하우스	철파이프조 비닐하우스 (6x9)	1식	1식	-	810,000	참고
합 계								₩329,377,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 음성군 원남면 덕정리 소재 "덕정리마을회관" 남측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 북측 인근으로 보덕로가 통과하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 사다리형의 완경사의 토지로서 전으로 이용 중임.

기호(2): 부정형의 완경사의 토지로서 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 지적상 맹지이며, 인접필지를 통하여 출입이 가능함.

기호(2): 남동측으로 노폭 2미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 계획관리지역(계획관리지역),성장관리계획구역(2024-03-15)(일반형),가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 지상에 제시외 비닐하우스(1동)가 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

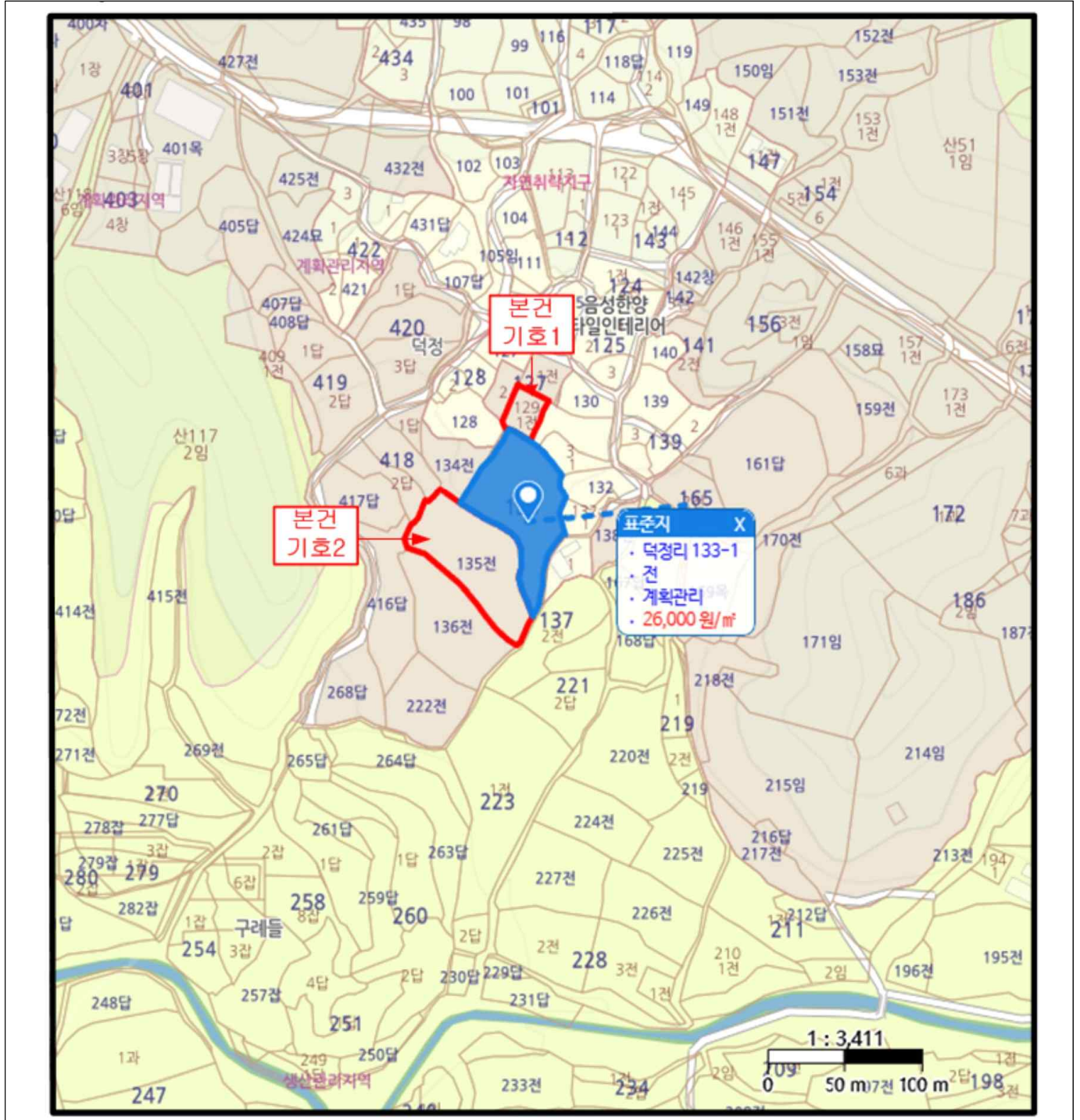
임대관계는 미상임

위 치 도

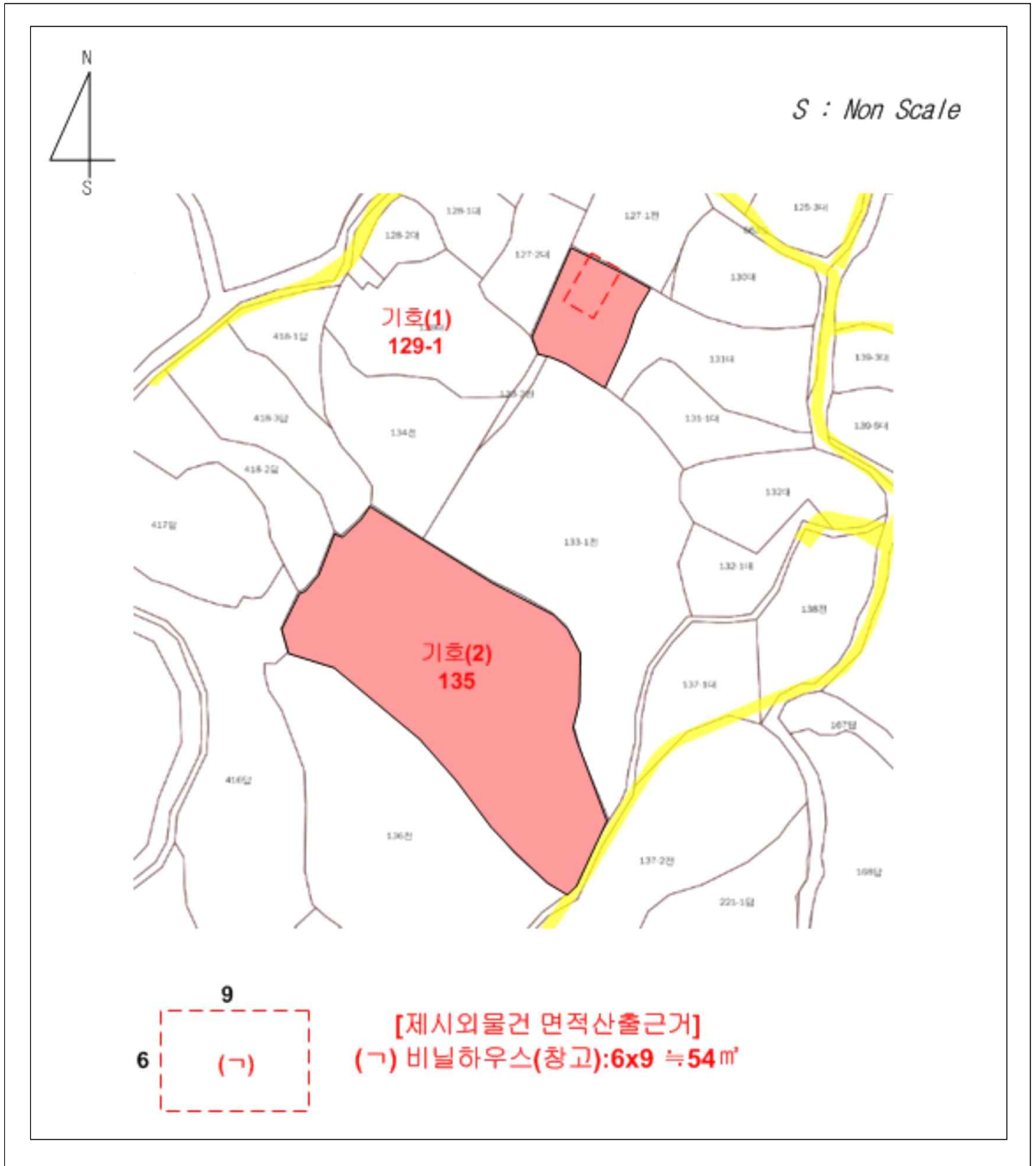


소재지

충청북도 음성군 원남면 덕정리 129-1 외



지 적 도



사 진 용 지



기호 1 전경



기호 1 전경



기호 2 전경



기호 2 전경

사 진 용 지



제시외 (ㄱ)



기호 2(동남측 도로)