

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12503-I-1301
건명	박용철 소유물건(2025타경30406)
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주

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.

 (주)태평양감정평가법인 충북지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

충청북도 청주시 청원구 울봉로176번길 19 (2층)

대표전화 : (043)297-0078 FAX : (043)292-7979



(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사 (황 창 호)
 (주)태평양감정평가법인 충북지사
 지 사 장

황 창 호 (인)
 황 창 호 (서명 또는 인)

감정평가액 이역칠천사백사십만팔천이백원정 (₩274,408,200.-)						
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박용철 (2025타경30406)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2025. 3.24.	2025. 3.24.	2025. 3.24.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	21,123	토지	21,123	-	274,408,200
			이하여백			
						₩274,408,200.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사		양 인 숙		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 삼청리 “청량마을회관” 남동측 인근(일련번호(1)) 및 충청북도 충주시 살미면 향산리 “향산삼거리” 북동측 근거리(일련번호(2))에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 24일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 3월 24일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

-본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록·등기사항전부증명서 등을 기준으로 평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

-본건 토지 [일련번호 1]은 일부가 도로로 이용중인 것으로 목측되어, 이를 감안하여 평가하되 정확한 경계는 추후 측량이 요구되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

-본건 토지 [일련번호 1]은 일부가 접도구역에 저촉되는 바, 본 감정평가에서는 저촉으로 인한 감가 정도는 저촉비율 등을 감안하여 개별요인 비교시 행정적요인에서 반영하였으며 지적도면 등에 의거 개략적으로 저촉비율을 산출하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

-본건 토지 [일련번호 2]는 매각지분 “박용철” 지분만의 토지로서, 박용철 소유권지분(1/2)의 위치 및 경계 확인이 곤란한바 대상토지 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

-본건 토지 [일련번호 2]는 둘이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 속하는 토지로서, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가액으로 감정평가 하였으며, 각 용도지역부분의 면적은 지적도 등을 기준으로 개략적으로 산정하였습니다.

-본건 토지 [일련번호 2] 지상에 분묘 소재 여부의 정확한 확인이 곤란한 바, 경매 입찰시 분묘 소재 여부 재확인 등 유의하시기 바랍니다.

-본건 지상의 자연생 수목은 평가목적, 일반적인 거래관행, 경제적 가치 등을 고려하여 본건 임지에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	주덕읍 삼청리	18-1	3,024	계획관리	전, 일부 도로	답	소로한면	부정형 완경사지	40,300
2	살미면 향산리	산72-1	36,198 X (1 / 2)	농림지역, 보전관리	자연림	임야	맹지	사다리 급경사지	1,370

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)				사용승인일	토지거래가액(원)	
ㄱ	주덕읍 삼청리 000	1,785		계획관리	전	2022.09.27	180,000,000	100,000
		-				-	180,000,000	
ㄴ	주덕읍 삼청리 000	3,256		계획관리	전	2022.02.04	300,000,000	92,000
		-				-	300,000,000	
ㄷ	살미면 향산리 000	78,545		농림지역	임	2021.01.12	180,000,000	2,200
		-				-	180,000,000	
ㄹ	살미면 문화리 000	25,302		농림지역	임	2021.02.11	75,000,000	2,900
		-				-	75,000,000	
ㅁ	살미면 용천리 000	22,245.67		보전관리, 계획관리(과소)	임	2023.09.11	200,000,000	8,900
		-				-	200,000,000	
ㅂ	살미면 문화리 000	9,651		보전관리	임	2022.01.26	60,000,000	6,200
		-				-	60,000,000	

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	주덕읍 신양리 000	2,563	계획관리	전	2023.05.17	담보	91,000	-
b	주덕읍 신양리 000	1,957	계획관리	전	2023.02.13	경매	77,000	-
c	살미면 세성리 000	2,730	농림지역	임	2022.06.14	경매	2,300	-
d	충주시 가주동 000	11,843	농림지역	임	2025.01.23	취득처분 (매입, 매각)	3,150	-
e	살미면 세성리 000	298,919	보전관리	임	2024.10.31	경매	5,700	-
f	살미면 내사리 000	10,786	보전관리	임	2021.07.01	기타소송	9,400	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
순수 농경지대	계획관리	전	세로변	88,000 내외	-
순수 산림지대	농림지역	자연림	맹지	3,000 내외	-
마을주변 산림지대	보전관리	자연림	세로변	8,000 내외	-

4. 경매통계

용도별	충북 충주시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감정가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
답	5,987,977,420	3,451,072,999	57.6	197	32	16.2
임야	13,747,442,975	6,404,067,960	46.6	297	34	11.4

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	주덕읍 삼청리	15	1,506	계획관리	전	전	세로(불)	부정형 완경사지	32,500
2	B	살미면 향산리	산55	57,820	농림지역	자연림	임	맹지	부정형 급경사지	1,400
2	C	살미면 향산리	산77	9,124	보전관리	자연림	임	세로(불)	부정형 급경사지	1,620

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	충청북도 충주시	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.129
B	충청북도 충주시	농림지역	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.096
C	충청북도 충주시	보전관리지역	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.036

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2025.01.01 ~ 2025.03.24	$(1 + 0.00129) \times (1 + 0.00129 \times 52/31)$	1.00346
2	B	2025.01.01 ~ 2025.03.24	$(1 + 0.00096) \times (1 + 0.00096 \times 52/31)$	1.00257
2	C	2025.01.01 ~ 2025.03.24	$(1 + 0.00036) \times (1 + 0.00036 \times 52/31)$	1.00096

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [농경(전)지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	0.95	0.82	1.00	0.779
본건은 표준지대비 획지(면적, 경사 등), 행정적(본건 일부 도로 등)조건에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지경 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 표준지대비 제요인에서 유사합니다.				
2	C	0.80	0.95	1.00	1.00	0.760
		본건은 표준지대비 접근(교통의 편부 등), 자연(지세, 방위 등)조건에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
평가 사례	b	주덕읍 신양리 000	1,957	계획관리	전	2023.02.13	경매	77,000
평가 사례	c	살미면 세성리 000	2,730	농림지역	임	2022.06.14	경매	2,300
평가 사례	f	살미면 내사리 000	10,786	보전관리	임	2021.07.01	기타소송	9,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	b	77,000		1.04091	1.000	1.100	88,165	2.703
기준시점 비교표준지가액	A	32,500		1.00346	-	-	32,612	
산출내역	시점수정	충주시 계획관리지역 지가변동률 (2023.02.13 ~ 2025.03.24)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치	1.100
		1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		표준지는 사례대비 접근(농로의 상태 등)조건에서 우세합니다.						

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	c	2,300		1.03083	1.000	1.440	3,414	2.432
기준시점 비교표준지가액	B	1,400		1.00257	-	-	1,404	
산출내역	시점수정	충주시 농림지역 지가변동률 (2022.06.14 ~ 2025.03.24)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치	1.440	
		1.20	1.20	1.00	1.00	1.00	1.440	
		표준지는 사례대비 접근(교통의 편부 등), 자연(지세, 방위 등)조건에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	f	9,400	1.05991	1.000	0.810	8,070	4.975
기준시점 비교표준지가액	C	1,620	1.00096	-	-	1,622	

산출내역	시점수정	충주시 보전관리지역 지가변동률 (2021.07.01 ~ 2025.03.24)				
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.				
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
		0.90	0.90	1.00	1.00	0.810
	표준지는 사례대비 접근(교통의 편부 등), 자연(지세, 방위 등)조건에서 열세합니다.					

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1	A		2.70
2	B	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.43
2	C		4.97

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	32,500	1.00346	1.000	0.779	2.70	68,000
2 농림	1,400	1.00257	1.000	1.000	2.43	3,400
2 보관	1,620	1.00096	1.000	0.760	4.97	6,100
2	면적비율에 의한 가중평균 단가 $@3,400 * 84\% + @6,100 * 16\% = 3,832$					3,800

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	68,000	3,024	205,632,000
2	3,800	18,099	68,776,200
합계		21,123	274,408,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)				사용승인일	토지거래가액(원)		
1	ㄱ	주덕읍 삼청리 000	1,785		계획관리	전	2022.09.27	180,000,000		100,000
			-				-	180,000,000		
2	ㄴ	살미면 문화리 000	25,302		농림지역	임	2021.02.11	75,000,000		2,900
			-				-	75,000,000		
2	ㄷ	살미면 용천리 000	22,245.67		보전관리, 계획관리 (과소)	임	2023.09.11	200,000,000		8,900
			-				-	200,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	충청북도 충주시	계획관리지역	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.158
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.101
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.057
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.021
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.735
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.968
			2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.129
ㄴ	충청북도 충주시	농림지역	2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.193
			2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.248
			2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.198
			2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.179
			2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.222
			2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.145
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.265
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.195
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.205
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.229
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.256
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.842
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.648
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.346
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.096			
ㄷ	충청북도 충주시	보전관리지역	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.118
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.144
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.010
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.022
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.402
			2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.036

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2022.09.27 ~ 2025.03.24	$(1 + 0.00158 \times 4/30) \times (1 + 0.00101)$ $\times (1 + 0.00057) \times (1 + 0.00021)$ $\times (1 + 0.01735) \times (1 + 0.01968)$ $\times (1 + 0.00129) \times (1 + 0.00129 \times 52/31)$	1.04304
2	ㄴ	2021.02.11 ~ 2025.03.24	$(1 + 0.00193 \times 18/28) \times (1 + 0.00248)$ $\times (1 + 0.00198) \times (1 + 0.00179)$ $\times (1 + 0.00222) \times (1 + 0.00145)$ $\times (1 + 0.00265) \times (1 + 0.00195)$ $\times (1 + 0.00205) \times (1 + 0.00229)$ $\times (1 + 0.00256) \times (1 + 0.01842)$ $\times (1 + 0.00648) \times (1 + 0.01346)$ $\times (1 + 0.00096) \times (1 + 0.00096 \times 52/31)$	1.06533
2	ㄷ	2023.09.11 ~ 2025.03.24	$(1 + 0.00118 \times 20/30) \times (1 + 0.00144)$ $\times (1 - 0.00010) \times (1 + 0.00022)$ $\times (1 + 0.01402) \times (1 + 0.00036)$ $\times (1 + 0.00036 \times 52/31)$	1.01738

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [농경(전)지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.90	1.00	0.95	0.82	1.00	0.701
본건은 사례대비 접근(농로의 상태 등), 획지(면적, 경사 등), 행정적(본건 일부 도로 등)조건에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지경 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
2	ㄹ	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
		본건은 사례대비 자연(지세, 방위 등)조건에서 우세합니다.				
2	ㅁ	0.80	0.90	1.00	1.00	0.720
		본건은 사례대비 접근(교통의 편부 등), 자연(지세, 방위 등)조건에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	100,000	1.000	1.04304	1.000	0.701	73,000
2 농림	2,900	1.000	1.06533	1.000	1.200	3,700
2 보관	8,900	1.000	1.01738	1.000	0.720	6,500
2	면적비율에 의한 가중평균 단가 @3,700 * 84% + @6,500 * 16% = 4,148					4,100

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	73,000	3,024	220,752,000
2	4,100	18,099	74,205,900
합계		21,123	294,957,900

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1,2	274,408,200	294,957,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	274,408,200
합 계	274,408,200

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	274,408,200
합 계	274,408,200

토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 충주시 주덕읍 삼청리	18-1	답	계획관리지역	3,024	3,024	68,000	205,632,000	
2	충청북도 충주시 살미면 향산리	산72-1	임야	농림지역, 보전관리지역	36,198x- 2	18,099	3,800	68,776,200	박용철 지분 전부
합 계								₩274,408,200.-	
이					하	여	백		

토지 감정평가요항표

(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 주덕읍 삼청리 "청량마을회관" 남동측 인근(기호(1)) 및 충청북도 충주시 살미면 향산리 "향산삼거리" 북동측 근거리(기호(2))에 소재하며, 주위는 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있는 등 제반 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 완경사지로서, 전, 일부 도로로 이용중입니다.
기호(2) : 사다리의 급경사지로서, 자연림으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 일부가 도로이며, 북서측으로 왕복 2차선의 도로를 통해 진출입합니다.
기호(2) : 본건은 지적상 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형),
가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2020-09-17)(충청내륙고속화 2공구)<도로법>입니다.

기호(2) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(개·돼지·닭·오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)

토지 감정평가요항표

(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)	

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(2019-06-28)(수도법시행령 제14조의3 2호) <수도법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

기호(1)은 공부상 답 이나 현황은 일부 도로인 토지입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(2)는 매각지분 "박용철" 지분만의 토지로서, 박용철 소유권지분(1/2)의 위치 및 경계 확인이 곤란한바 대상토지 전체의 가액에 지분비율을 적용하였습니다.

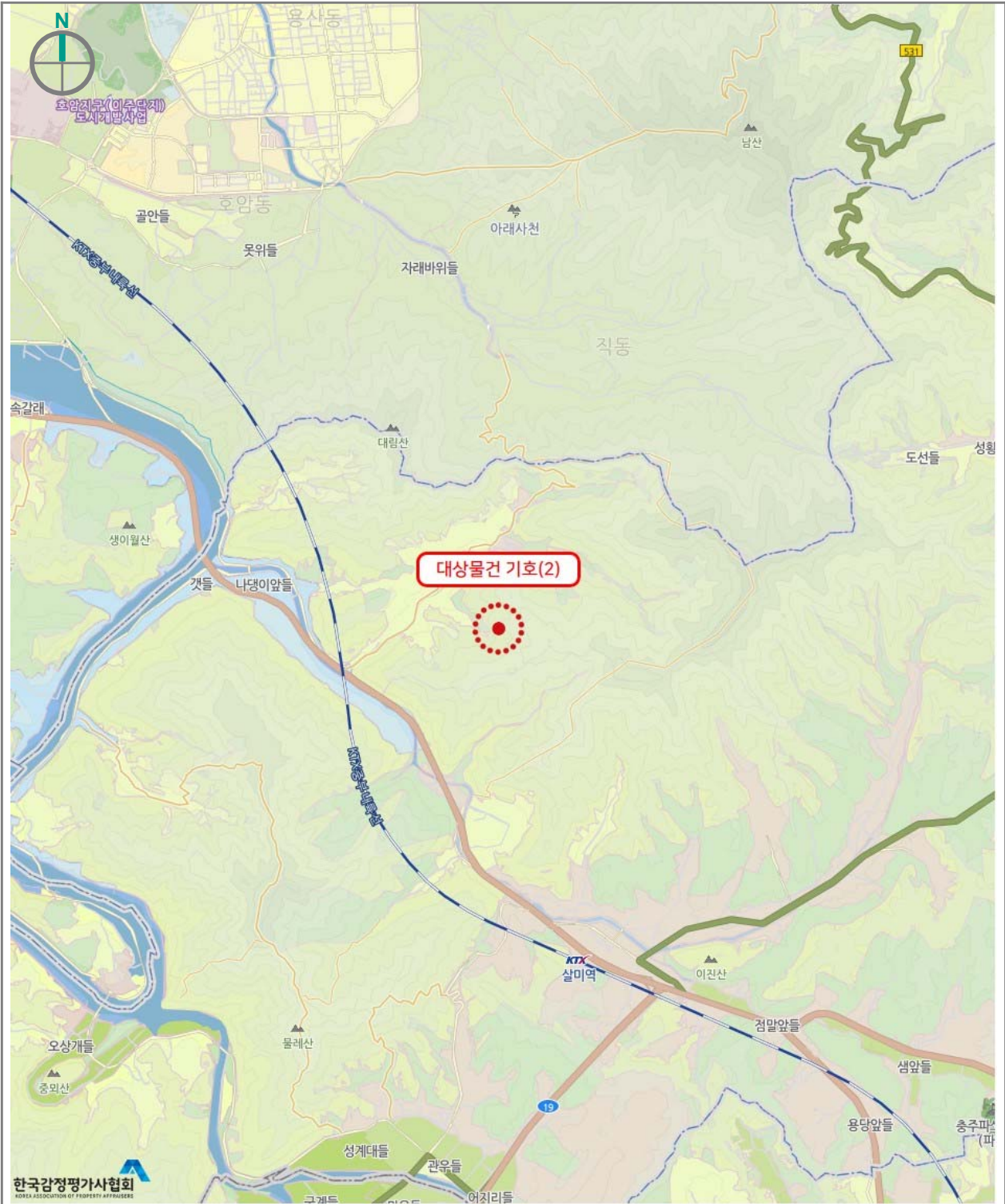
광역위치도

소재지 충청북도 충주시 주덕읍 삼청리 18-1 외

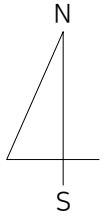


광역위치도

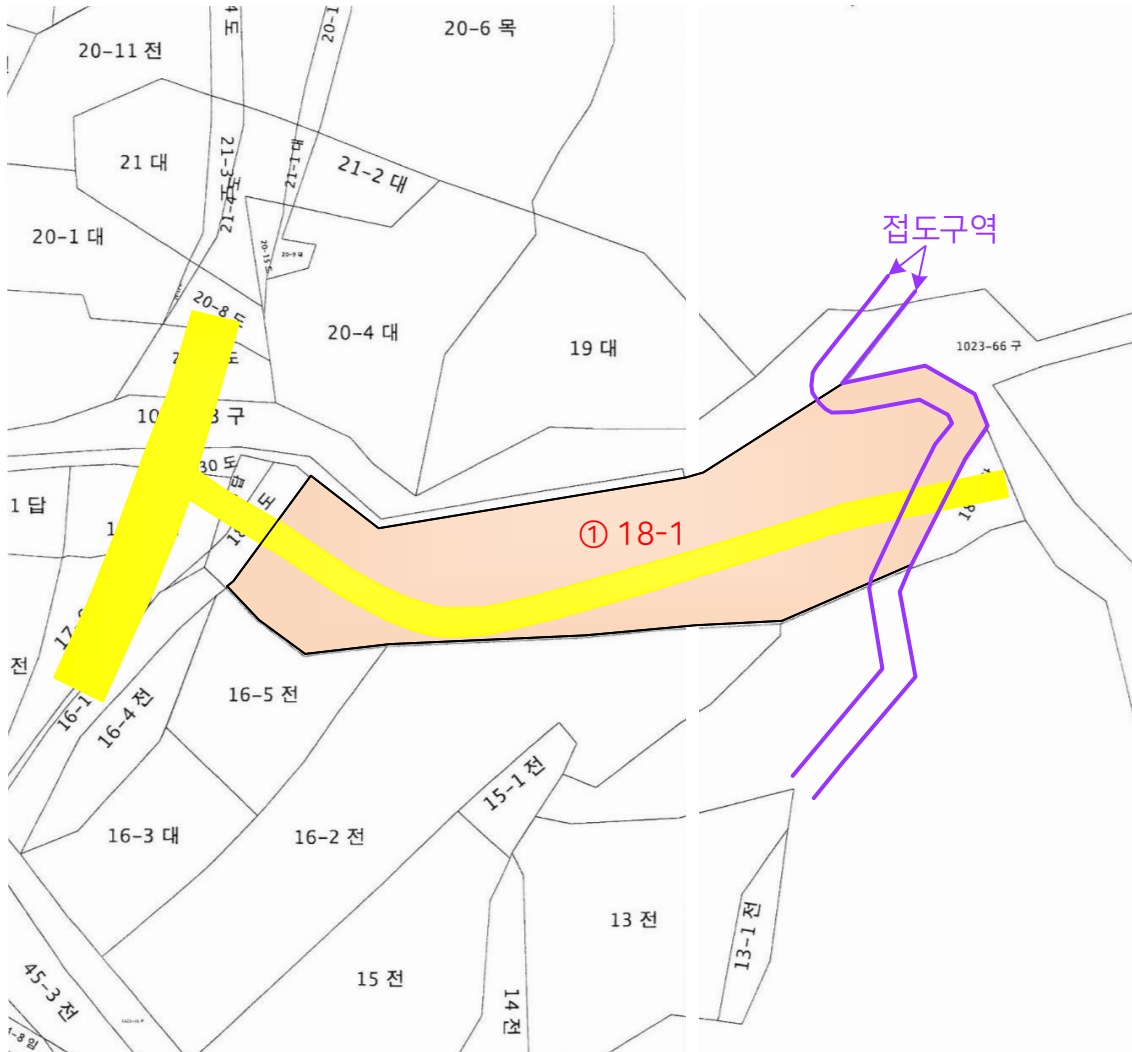
소재지 충청북도 충주시 주덕읍 삼청리 18-1 외



지 적 개 황 도

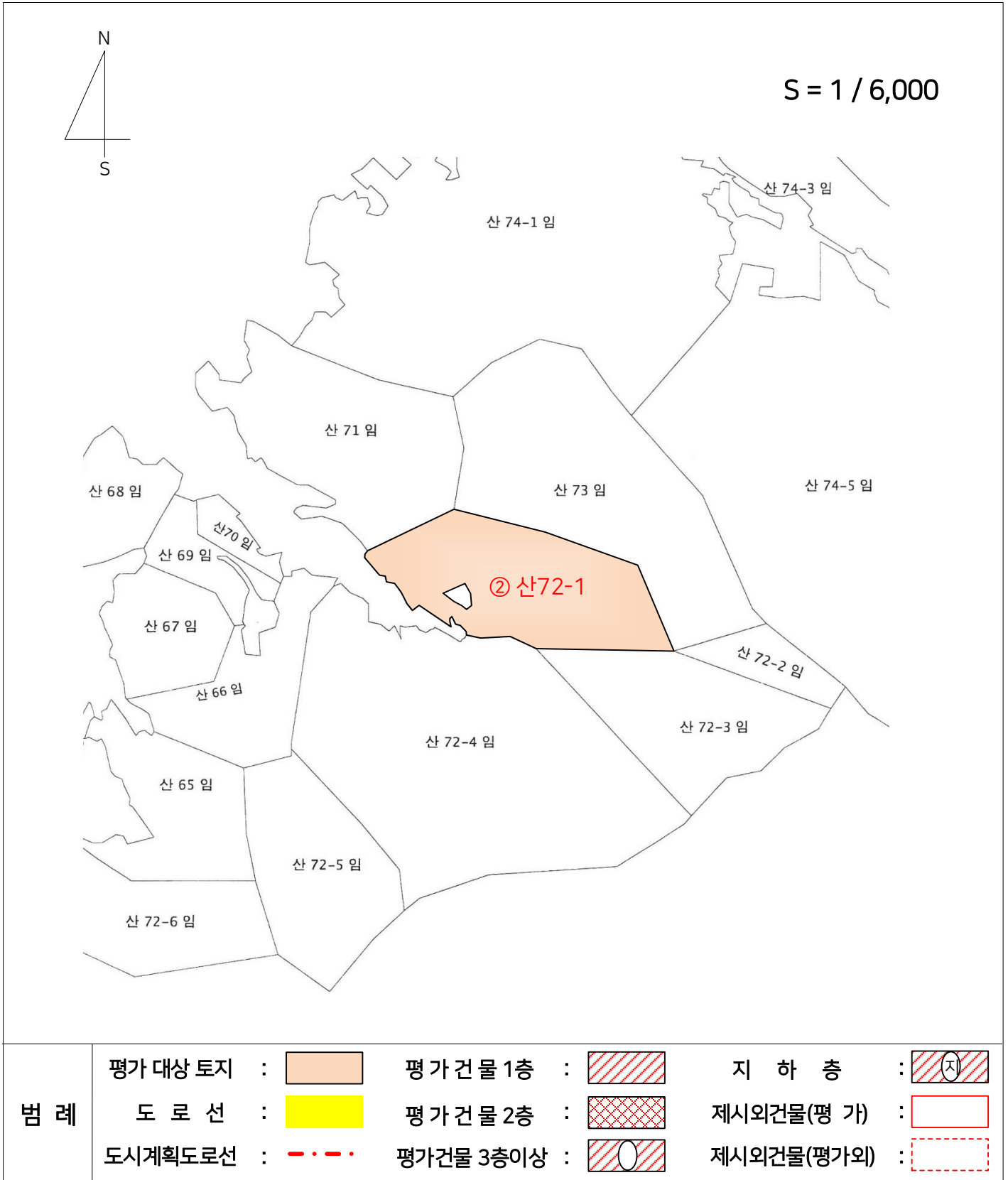


S = 1 / 1,200



범 례	평가대상 토지	:	평가건물 1층	:	지 하 층	:
	도 로 선	:	평가건물 2층	:	제시외건물(평가)	:
	도시계획도로선	:	평가건물 3층이상	:	제시외건물(평가외)	:

지 적 개 황 도



사 진 용 지



【기호(1) 전경】



【기호(1) 전경】



【기호(1) 인접도로 및
주위환경】



【기호(2) 전경】



【기호(2) 주위환경】