

2025타경51775

경매 1계

# 감정평가서

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
건명	박기남 소유물건(2025타경51775)
감정서번호	경기20250919-001

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.

경기감정평가사사무소

TEL. 043-218-7995 FAX. 043-218-7996

## (토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

오윤영

감정평가액	오천오백팔십칠만육천원정 (₩55,876,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	박기남 (2025타경51775)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.23	2025.09.22 ~ 2025.09.23	2025. 09. 24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	916	토지	916	61,000	55,876,000
		이	하	여	백	
	합계				₩55,876,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청북도 증평군 도안면 석곡리 소재 “석화경로당” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조 2항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하 되, 거래사례 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 그 밖의 사항

1)본건 기호 1 지상 및 경계 상에 후첨 사진과 같이 분묘가 소재하나 정확한 사항은 측량을 요하며, 분묘 소재로 인해 토지가 제한받는 가격은 “토지감정평가명세표“에 기재하였으니 경매 진행에 참고바람.

2)본건 토지는 인접지와 경계가 불분명한 바 정확한 사항은 측량을 요하며, 본건 토지 상에 소재하는 자생활수목은 거래관행상 임지와 임목이 일체로 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가 기준 평가방법

#### (1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표 준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
#1	석곡리 389	전	1,881	전	계획관리	세로(불)	부정형 평지	25,500

## (3) 시점수정

(증평균 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.490	2025년 7월까지 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.054	2025년 7월
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.09.23)	0.585 (1.00585)	기준시점까지 시점수정치

※ 2025년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함.

## (4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00).

## (5) 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 개별요인 비교치 결정

표준지	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
#1	1	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
결 정 의 견		- 기호 1은 표준지 #1에 비해 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세함.						

## (6) 그 밖의요인(기타요인)의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 평가선례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차율 보정 하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의요인으로 보정함.

## 가. 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가액 (원)	자료출처	기준시점 (평가목적)
1	석곡리 536-*	목	1,114	계획관리	74,000	82,436,000	감정평가 정보체계	24.01.31 (담보)

## 나. 격차율의 산정

1) 표준지 #1 : 비교가능성이 높은 평가전례 기호 “1”를 통하여 격차율을 산정하였음.

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가선례	74,000	1.01605	1.00	0.900	67,669	2.64
비교표준지	25,500	1.00585	1.00	1.000	25,649	

○ 시점수정(증평균 계획관리지역, 24.01.31 - 25.09.23) : 1.01605

○ 지역요인비교 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 소재하여 대등함 (1.00)

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ○ 개별요인 비교

조 건	항 목	격 차 율		비 고
		선 례	표 준 지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 가로의 폭, 구조 등에서 유사함.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 교통시설 및 마을 등과의 접근조건에서 유사함.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 협오시설 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 자연환경 등에서 유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	0.90	표준지는 선례에 비하여 형상, 토지이용 등 획지조건에서 열세함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 행정상 규제 등에서 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 장래의 동향 등에서 유사함.
개별요인 비교치		0.900		

### 다. 그 밖의요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의요인 보정치가 산정되었는바, 인근지역의 지가수준과 공시지가수준과의 격차, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의요인(기타요인) 보정치를 2.64로 결정함.

### (7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	25,500	1.00585	1.00	0.900	2.64	60,942	61,000

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법

### (1) 개요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### (2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 인근 매매사례로서 기호 "a"를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	자료출처	거래시점 (비교)
a	석곡리 321-1*	전	165	계획관리	62,424	10,300,000	감정평가 정보체계	22.08.10 (매매)

### (3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근토지의 거래가격수준 및 평가선례 가격수준 등을 고려시에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

### (4) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
22.08.10. ~ 25.09.23.	2.636 (1.02636)	증평균 계획관리지역

※ 2025년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함

### (5) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00).

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설 및 상가와와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### 나. 개별요인 비교치 결정

거래사례	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
a	1	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
결 정 의 견		- 기호 1은 거래사례 a에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세함.						

## (7) 토지단가의 결정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	62,424	1.00	1.02636	1.00	0.900	57,663	58,000

## 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시산가액의 검토 및 토지단가의 결정

토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 시장성을 반영한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유의미한 수준의 차이를 보이고 있지 않은 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다 할 것이므로 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 본건 토지의 가격을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	61,000	58,000	61,000

## 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	충청북도 증평군 도안면 석곡리	392	전	계획관리지역	916	916	61,000	55,876,000	분묘 소재 제한 가격
							(48,800)	(44,700,800)	
<b>합 계</b>								<b>₩55,876,000.-</b>	
				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 증평군 도안면 석곡리 소재 "석화경로당" 남동측 인근에 위치하며, 본건 주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며 시내버스 승강장 및 배차간격을 고려시 제반 대중 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로 분묘 및 목전으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)본건 기호 1 지상 및 경계 상에 후첨 사진과 같이 분묘가 소재하나 정확한 사항은 측량을 요하며, 분묘 소재로 인해 토지가 제한받는 가격은 "토지감정평가명세표"에 기재하였으니 경매 진행에 참고바람.
- 2)본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한 바 정확한 사항은 측량을 요하며, 본건 토지 상에 소재하는 자생활수목은 거래관행상 임지와 임목이 일체로 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

# 광역위치도



소재지 충청북도 증평군 도안면 석곡리 392





# 지 적 도

축척 없음



