

2025타경 10103

경매 1계

감정평가서

의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아
건명	국중매 소유물건(2025타경 10103)
감정서번호	경기20250225-002

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	일천육백일십오만원정(₩16,150,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 영동지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	국중애 (2025타경10103)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05	2025. 03. 05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	425	토지	425	38,000	16,150,000
		이	하	여	백	
	합계				₩16,150,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 영동군 학산면 봉소리 소재 “압치터널” 북서측 근거리에 위치하는 부동산으로서 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 지상에 후첨 사진과 같이 분묘가 소재하나 정확한 사항은 측량을 요하며, 분묘 소재로 인해 대상 토지가 제한받는 가격은 “토지감정평가명세표”에 기재하였으니 경매시 참고바람.
- 2) 본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한 바 정확한 경계는 별도의 측량을 요함.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준 평가방법

(1) 감정평가방법의 적용

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
#1	봉소리 1441	전	1,792	과수원	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	14,200

(3) 시점수정

(충청북도 영동군 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.022	2025년 1월
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.03.05)	0.045 (1.00045)	기준시점까지 시점수정치

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 동일함(1.00).

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 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

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

표준지	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
#1	1	1.20	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.320
결 정 의 견		- 기호 1은 표준지 #1에 비하여 가로의 폭, 구조, 계통 등 가로조건이 우세하며, 교통시설과의 접근성 등 접근조건이 우세함.						

(6) 그 밖의요인(기타요인)의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 평가선례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의요인으로 보정함.

가. 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	평가액 (원)	자료출처	기준시점 (평가목적)
1	봉소리 1212-*	전	1,371	생산관리	26,000	35,646,000	감정평가 정보체계	25.02.24 (소송)

나. 격차율의 산정

용도지역, 이용상황, 가치형성요인의 유사성 등 본건과 가장 비교가능성이 높은 기호 “1”을 선정하여 사례기준 표준지평가를 통하여 격차율을 산정하였음.

1) 비표표준지 #1 (평가전례 1)

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가선례 1	26,000	1.00007	1.00	1.100	28,602	2.01
비표표준지 #1	14,200	1.00045	1.00	1.000	14,206	

○ 시점수정(충청북도 영동군 생산관리지역, 2025.02.24 - 2025.03.05) : 1.00007

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 지역요인비교 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 소재하여 대등함 (1.00)
- 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, 계통 등에서 유사함.
접근조건	교통시설 및 상가와와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	1.00	1.10	표준지는 선례에 비하여 교통시설 및 상가 등과의 접근조건에서 우세함.
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	1.00	표준지는 선례에 비하여 형상, 접면도로상태 등 획지조건에서 유사함.
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		1.100		

라. 그 밖의요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의요인 보정치가 산정되었는바, 인근지역의 지가수준과 공시지가수준과의 격차, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의요인(기타요인) 보정치를 2.01으로 결정함.

(7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	14,200	1.00045	1.00	1.320	2.01	37,692	38,000

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 (m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	거래가액 (원)	자료출처	기준시점 (비교)
a	봉소리 142*	전	1,147	생산관리	39,328	45,110,000	감정평가 정보체계	24.03.05 (토지만거래)

(3) 사정보정

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

(4) 시점수정

(충청북도 영동군)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.03.05 ~ 2025.03.05	1.00399	생산관리지역

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 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, 계통 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 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

거래 사례	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
a	1	1.10	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.990
결 정 의 견		- 기호 1은 거래사례 a에 비하여 가로의 폭, 구조, 계통 등 가로조건이 우수하며, 형상, 경사 등 획지조건이 열세함.						

(7) 토지단가의 결정

기호	사례가격 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	39,328	1.00	1.00300	1.00	0.990	39,052	39,000

3. 시산가액의 검토 및 토지단가의 결정

토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 시장성을 반영한 거래사례

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교법에 의한 시산가액이 유의미한 수준의 차이를 보이고 있지 않은 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성 및 시장성이 인정된다 할 것이므로 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 본건 토지의 가격을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정 토지단가 (원/㎡)
1	38,000	39,000	38,000

토지 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	
1	충청북도 영동군 학산면 봉소리	1364-2	전	생산관리지역	425	425	38,000 (26,600)	16,150,000 (11,305,000)	(분묘 소재 제한 가격)
합 계								₩16,150,000.-	
				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

본건은 충청북도 영동군 학산면 봉소리 소재 "압치터널" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등이 산재한 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 대중교통시설과의 접근성, 배차간격 등을 고려시 제반 대중 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로 전 및 분묘로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 구거를 사이에 두고 왕복2차선 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

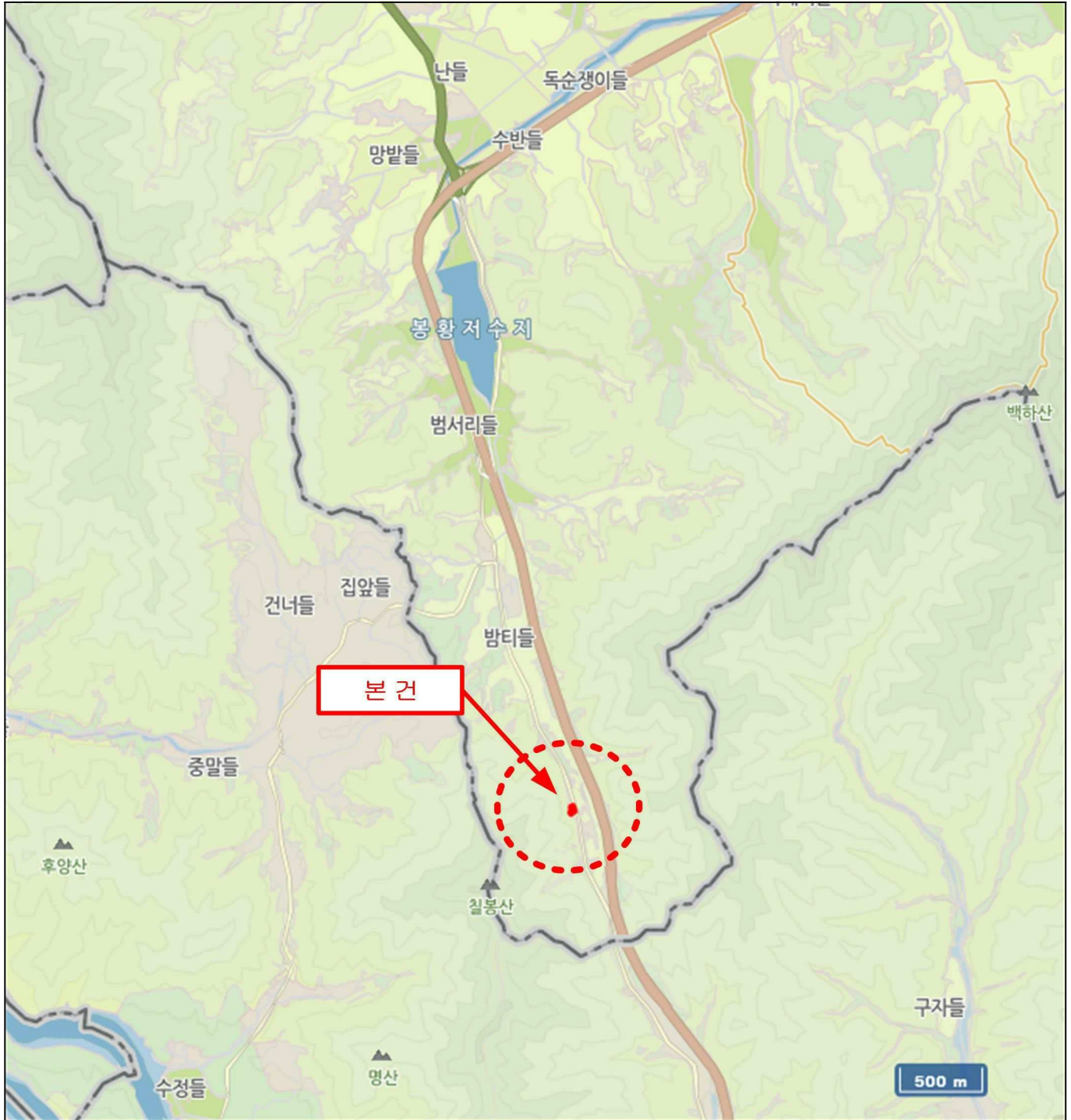
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 본건 토지는 지상에 후첨 사진과 같이 분묘가 소재하나 정확한 사항은 측량을 요하며, 분묘 소재로 인해 대상 토지가 제한받는 가격은 "토지감정평가명세표"에 기재하였으니 경매시 참고바람.
- 2) 본건 토지는 인접지와 경계가 불분명한 바 정확한 경계는 별도의 측량을 요함.

광역위치도



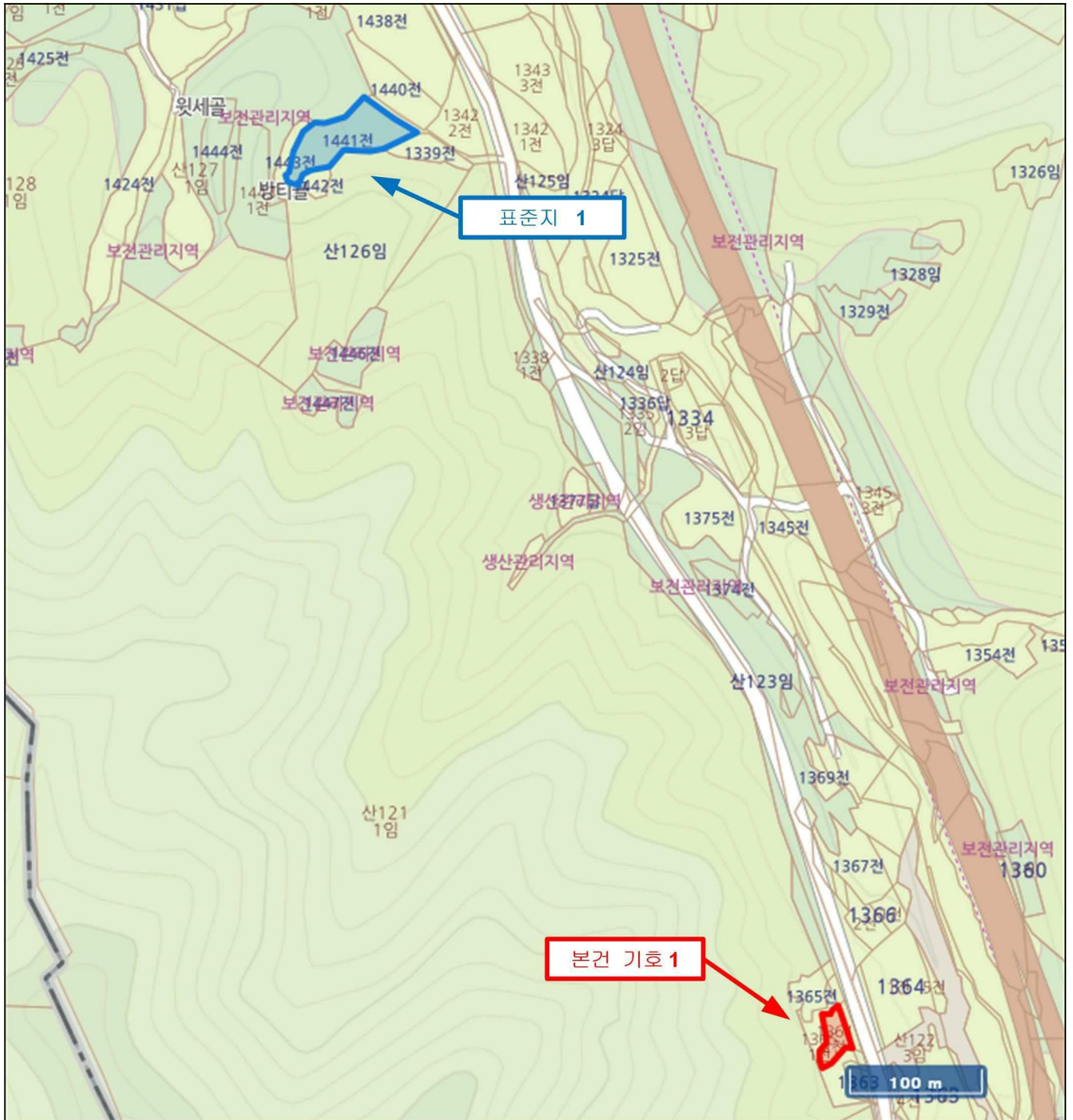
소재지	충청북도 영동군 학산면 봉소리 1364-2
-----	-------------------------



위치도



소재지 충청북도 영동군 학산면 봉소리 1364-2



지 적 도

축척 없음

