

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안진숙 소유물건(2025타경33)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: 청주25-011401



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.

청주감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 남 장 우 (인)
남 장 우

감정평가액	삼천사백삼십이만원정 (₩34,320,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	안진숙 (2025타경33)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.23	2025.01.22 ~ 2025.01.23	2025.01.23	
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	165	토지	165	208,000	34,320,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩34,320,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 양성면 조천리 소재 "비내마을" 북쪽 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (임의)경매를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 23일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.01.22.에 시행하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

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 충주시 양성면 조천리	285-7	전	생산관리지역	165	165	208,000	34,320,000	
합 계								₩34,320,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 충주시 양성면 조천리 285-7			용도지역	생산관리지역	
토지	지목	전	면적	165㎡	이용상황	전



II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 감정평가

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 감정평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지 평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	조천리 285-7	165	전	전	생산관리	세로(불)	세장형 평 지	49,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	조천리 283	561	전	전	생산관리	맹지	부정형 평지	53,100

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

지가변동률(%)	비 고
1.513	충청북도 충주시 (24.01.01~25.01.23) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.420 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.123 $(1 + 0.01420) * (1 + 0.00123 * 23/31) \approx 1.01513$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <농경지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건1	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.10	본건1 토지는 비교표준지 대비 농로의 폭 등에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.03	본건1 토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	0.94	본건1 토지는 일부 국가하천 저축으로 비교표준지보다 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.065	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 농지	순수 농경지대	세로변	200,000~270,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 감정평가사례

최근 5년 이내 본건 감정평가사례는 조회되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 감정평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	조천리 234-8	생산관리	과수원	2024.12.06	경매	213,000	-
의 견 본건은 평가사례 대비 획지조건에서 우세하며, 행정적 조건에서 열세함.							

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지 목	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고	
#1	조천리	생산관리	총 109,600,000 원	2023.03.25	561m ²	-	
	283-6	전	(@ 195,365 원/m ²)	-	-		
의 견 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 109,600,000원 / 561m ² ≈ 195,365원/m ²							

(출처: 등기사항증명서 등)

(바) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
충주시	최근 1년	토 지 / 전	52 건	50.54 %

(출처: 부동산태인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 감정평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	213,000	1.00195	1.000	0.918	195,915		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	3.635	3.63
	53,100	1.01513	-	-	53,903		

¹⁾평가사례 : 표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 감정평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정 (2024. 12. 06 ~ 2025. 01. 23, 충주시 생산관리지역) : 0.195% (1.00195)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 가로조건(농로의 폭 등)에서 열세하며, 획지조건(형상 열세, 고저 우세)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.90	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.918

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 의견

상기 감정평가사례 및 거래사례 등을 비교·검토할 때, 상기 그 밖의 요인 보정치가 적정한 것으로 판단되는 바, 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 지가변동추이 및 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하였음.

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	기호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	53,100	1.01513	1.000	1.065	3.63	208,388	208,000	-

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

지가변동률(%)	비 고
2.309	<p style="text-align: center;">충청북도 충주시 (23.03.25~25.01.23) (생산관리)</p> <p style="text-align: center;"> 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.060 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.016 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.063 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.067 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.021 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.096 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.129 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.194 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.067 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.115 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.420 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.123 </p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00060 * 7/31) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00063)$ $* (1 + 0.00067) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00096)$ $* (1 + 0.00129) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00067) *$ $(1 + 0.00115) * (1 + 0.01420) * (1 + 0.00123 * 23/31)$ ≈ 1.02309 </p>

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

마. 개별요인 비교

일련번호/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1 / #1	1.10	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.034

- * 가로조건 : 본건은 거래사례 대비 농로의 폭 등에서 우세함.
- * 접근조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 환경조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 획지조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 행정조건 : 본건은 일부 국가하천에 저촉되어 거래사례 대비 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	195,365	1.00	1.02309	1.000	1.034	206,672	207,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	208,000	207,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사
례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에
관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한
시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

토지 감정평가액	34,320,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 그 밖의 참고사항

·

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 조천리 소재 “비내마을” 북쪽 인근에 위치하며, 인근은 농촌마을, 농경지, 자연림 등으로 형성된 순수 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하나 버스정류장까지의 거리, 배차간격, 노선 등을 고려할 때 대중교통 이용은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 인접지 대비 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 남서쪽으로 노폭 3m 내외 현황 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8), 국가하천(2019-12-27)(한강)(저축), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 홍수관리구역(국가하천 한강(팔당댐-충주댐)홍수관리지역변경)<하천법>, 하천구역(한강(팔당댐/충주댐간) 변경)<하천법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

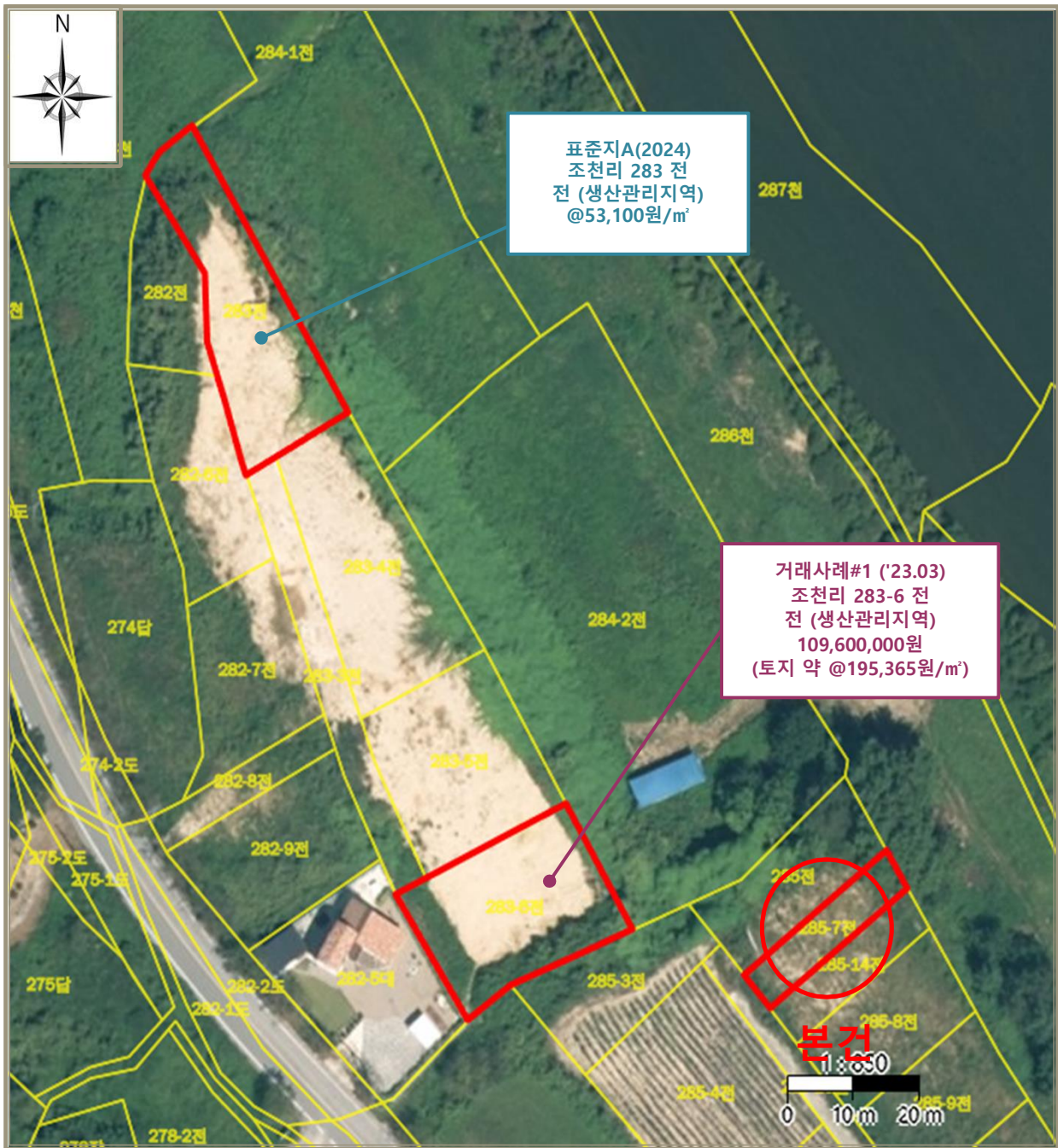
소재지

충청북도 충주시 양성면 조천리 285-7



가격 참고도

소재지	충청북도 충주시 양성면 조천리 285-7
-----	------------------------



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지적 개황도

N
4
S

S : 1 / 1000



범례

평가대상토지
도로선
도시계획선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 조천리 285-7



본건1) 전경



본건1) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 조천리 285-7



주위환경



주위환경

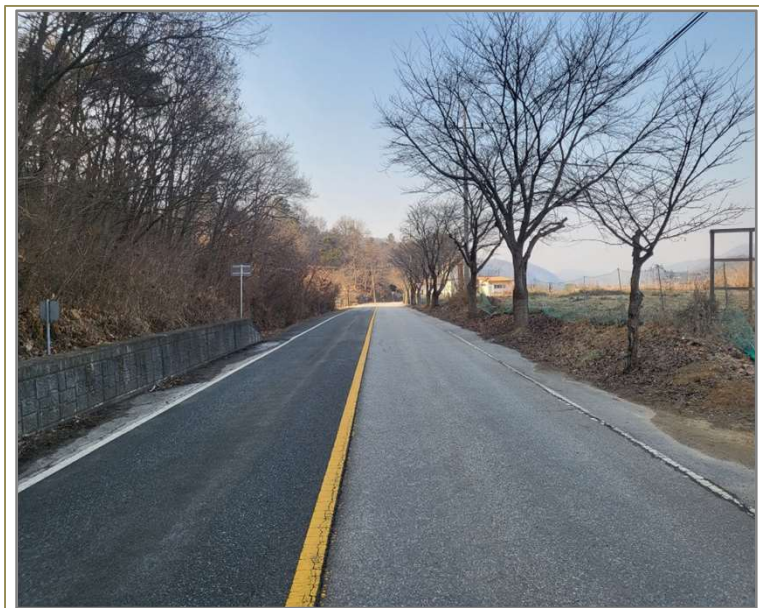
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 조천리 285-7



주위환경



주위환경
