

APPRAISAL REPORT

감정평가서

건명 : 이대옥 외 2명 소유물건(2025타경30537)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관
김영주

평가서번호 : 250514-403031-0001

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.



Kang Hak Sun Appraisal Office

강학선감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
강학선

(인)

감정평가액	오천구백이십이만원정 (₩59,220,000.-)		
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	이대옥 외 2명 (2025타경30537)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간
		2025.05.15	2025.05.15
		작성일	2025.05.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,692	토지	1,692	35,000	59,220,000
	이	하	여	백		
합계					₩59,220,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 양성면 모정리 소재 “양암보건진료소” 남서측 인근에 위치하는 “부동산[토지]”으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

본건 감정평가는 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

본건 감정평가를 위한 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항에 따른 별도의 "감정평가 조건"은 없음.

3. 감정평가 기준 및 방식

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 3방식

1) 원가방식

① 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말함.

③ 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말함.

2) 비교방식

① 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조제1항에 따른 공시지가기준법을 말함.

② 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

③ 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말함.

④ 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 수익방식

① 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함.

② 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말함.

③ 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말함.

4. 감정평가방법의 적용

본건 토지의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조의 규정에 따라 토지의 주된 평가방법인 "공시지가기준법"을 적용하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 <2025-05-15>임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 05월 15일임.

(2) 실지조사 내용

자세한 실지조사 내용은 아래의 “그 밖의 사항” 및 후첨 “토지 감정평가요항표” 등을 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록·등기사항전부증명서 등을 기준으로 감정평가하였는바, 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

II. 감정평가 대상 부동산의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	충청북도 충주시 양성면 모점리 39	1,692	답	농림	23,800	-

※ 본건 토지와 관련된 기타 사항은 후첨 “토지 감정평가요항표” 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상 토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 대상토지 시산가액

(1) 개요

본건 토지의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조의 규정에 따라 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"을 적용함.

(2) 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에서 정한 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 주위 환경 등이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것.

2) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025-01-01, 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가
A	양성면 모점리 20-3	3,436	답	답	농림	세로(가)	세장형 평지	23,800

3) 선정 이유

상기의 <비교표준지 A>는 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 곳에 소재하여, 평가대상 토지와 제반 가치형성요인이 유사하다고 판단되어 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

1) 적용기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 규정에 의거 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

2) 지가변동률

시·군·구 용도지역	지가변동률(%)	지가변동률 산정
충청북도 충주시 농림지역 (25.01.01~25.05.15)	0.437	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.270 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.115 $(1 + 0.00270) * (1 + 0.00115 * 45/31)$ ≒ 1.00437

(4) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 동일 용도지역으로 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 형상, 경작의 편부 등	면적, 경사, 형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

대 상 지	비 교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격 차 율
1	A	-	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.070
비교표준지 대비 본건은 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하고, 비교표준지 공시지가와 인근지역의 매매사례 및 평가사례 등과의 균형유지, 감정평가액의 형평성과 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 산식

$$\text{격차율 (기준시점)} = \frac{\text{평가사례(거래사례)가액} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 그 밖의 요인 보정을 위한 비교사례의 선정

① 본건 최근 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 단위 : 원/㎡]

소재지	지목	용도지역	기준시점	평가단가	평가목적	비고
모정리 39	답	농림	2023.04.19	33,000	법원경매	본건

② 인근지역 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원), 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래단가	비고
ㄱ	모정리 245-9	답	농림	2025.03.18	40,656	토지거래
ㄴ	목미리 104-10	답	농림	2023.12.06	38,732	토지거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가단가	평가목적	비고
ㄷ	모점리 39-1	전	농림	2025.04.18	34,000	법원경매	-
ㄹ	모점리 39-1	답	농림	2023.07.05	28,000	담보	-
ㅁ	목마리 604	답	농림	2023.04.25	32,000	농지매입	-

④ 비교사례의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하며, 실제이용상황 및 주변환경이 동일 또는 유사하며, 시점수정이 가능하며, 비교표준지와 물적유사성·비교가능성이 높은 <평가사례 ㄷ>을 선정함.

4) 비교사례 기준 비교표준지 가액

① 사정보정

상기의 비교사례는 해당사항 없음.

② 시점수정

표준지	비교사례	시·군·구 용도지역	지가변동률 (%)	지가변동률 산정
A	ㄷ	충청북도 충주시 농림지역 (25.04.18~25.05.15)	0.104	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.115 (1 + 0.00115 * 28/31) ≒ 1.00104

③ 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 동일 용도지역으로 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 개별요인 비교

표준지	비교 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	ㄷ	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비교사례 대비 비교표준지는 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.								

⑤ 비교사례 기준 비교표준지 가액

표준지	비교 사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액(원/㎡)
	기호	가액(원/㎡)					
A	ㄷ	34,000	-	1.00104	1.000	0.950	32,334

5) 기준시점 비교표준지 가액

표준지	비교표준지 가액 (원/㎡)	시점수정	산출가액(원/㎡)
A	23,800	1.00437	23,904

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지	비교사례 기준 비교표준지 가액(㉠)	기준시점 비교표준지 가액(㉡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	32,334	23,904	1.353	1.35

(7) 공시지가기준법에 의한 대상토지 시산가액

[단위 : 원/㎡]

대상 토지	비 교 표준지	공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요 인	산출단가	적용단가
1	A	23,800	1.00437	1.000	1.070	1.35	34,529	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 대상토지 시산가액

(1) 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용함.

(2) 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원), 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래단가	비고
ㄱ	모정리 245-9	답	농림	2025.03.18	40,656	토지거래
ㄴ	목미리 104-10	답	농림	2023.12.06	38,732	토지거래

2) 비교 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 인근지역에 소재하고, 사정보정·시점수정이 가능하며, 대상토지와 물적유사성·비교가능성이 높은 <거래사례 ㄴ>을 비교 거래사례로 선정함.

(3) 사정보정

상기의 비교 거래사례는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는바, 사정보정요인은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

대상 토지	거래 사례	시·군·구 용도지역	지가 변동률 (%)	지가변동률 산정
1	ㄴ	충청북도 충주시 농림지역 (23.12.06~25.05.15)	1.775	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.017 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.346 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.270 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.115 $(1 - 0.00017 * 26/31) * (1 + 0.01346) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00115 * 45/31)$ ≒ 1.01775

(5) 가치형성요인 비교

대상 토지	거래 사례	일반 요인	지역 요인	개별요인						격차율
				가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	ㄴ	1.000	1.000	-	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
거래사례 대비 본건 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.										

(6) 거래사례비교법에 의한 대상토지 시산가액

[단위 : 원/㎡]

대상 토지	거래 사례	사례가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가	적용단가
1	ㄴ	38,732	1.000	1.01775	0.920	36,266	36,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 감정평가액 결정

(1) 합리성 검토 및 적용단가의 결정

토지의 주된 평가방법인 "공시지가기준법"을 적용한 시산가액을 거래사례비교법을 적용한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 그 합리성이 인정되므로, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 적용단가로 결정하였음.

[단위 : 원/㎡]

대상 토지	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	적용단가 결정	비고
1	35,000	36,000	35,000	-

(2) 토지 감정평가액 결정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
		공부면적	사정면적		
1	35,000	1,692	1,692	59,220,000	-
토지 감정평가액(원)				59,220,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분	기호	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	1	35,000	1,692	1,692	59,220,000	-
감정평가총액(원)					59,220,000	

2. 결정의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 감정평가액을 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 모점리	39	답	농림지역	1,692	1,692	35,000	59,220,000	
합 계								₩59,220,000.-	
				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 양성면 모점리 소재 "양암보건진료소" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 경지정리된 농경지 등이 소재하는 지역로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 대체로 사다리형의 토지로 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

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

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

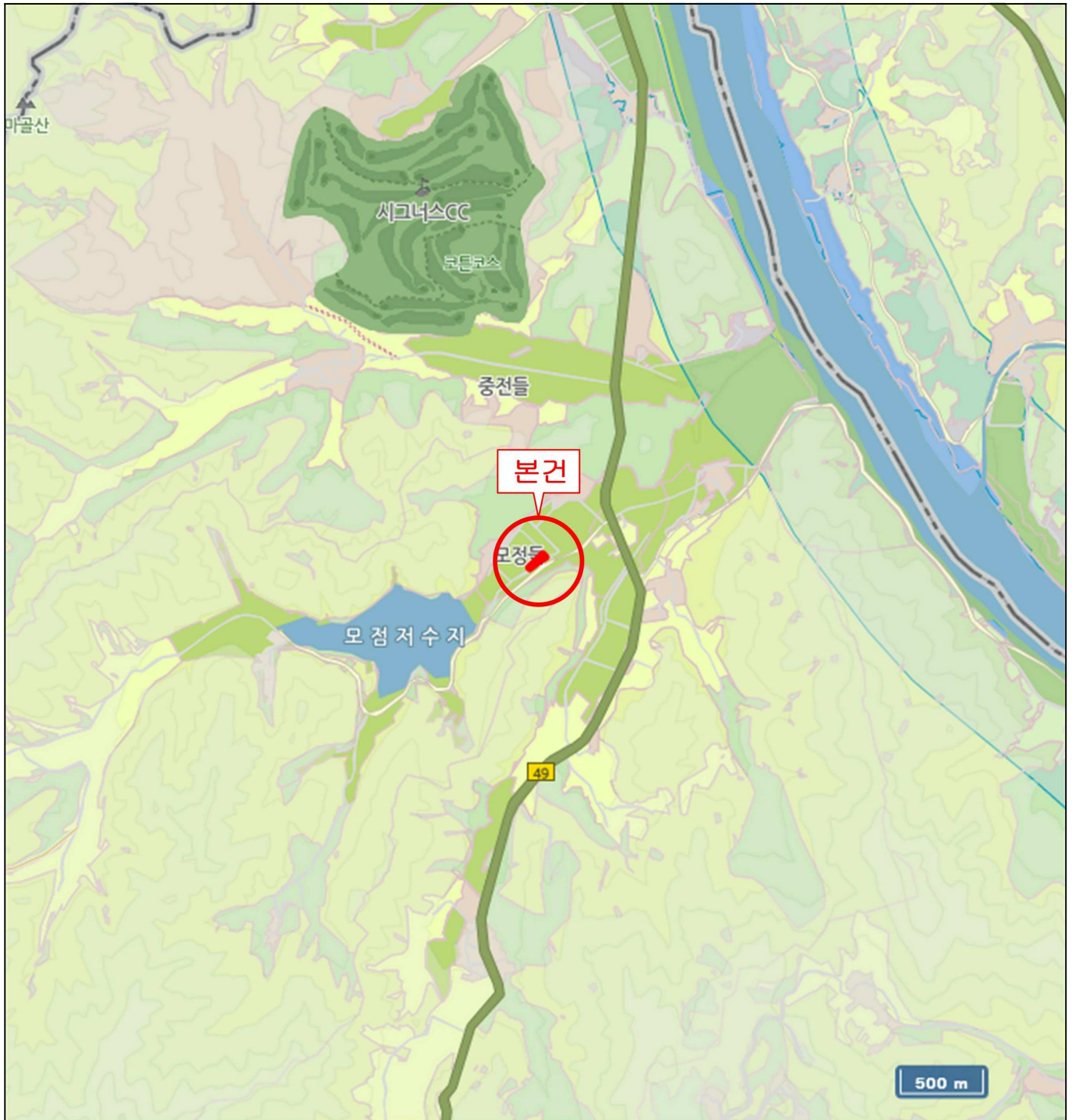
- 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

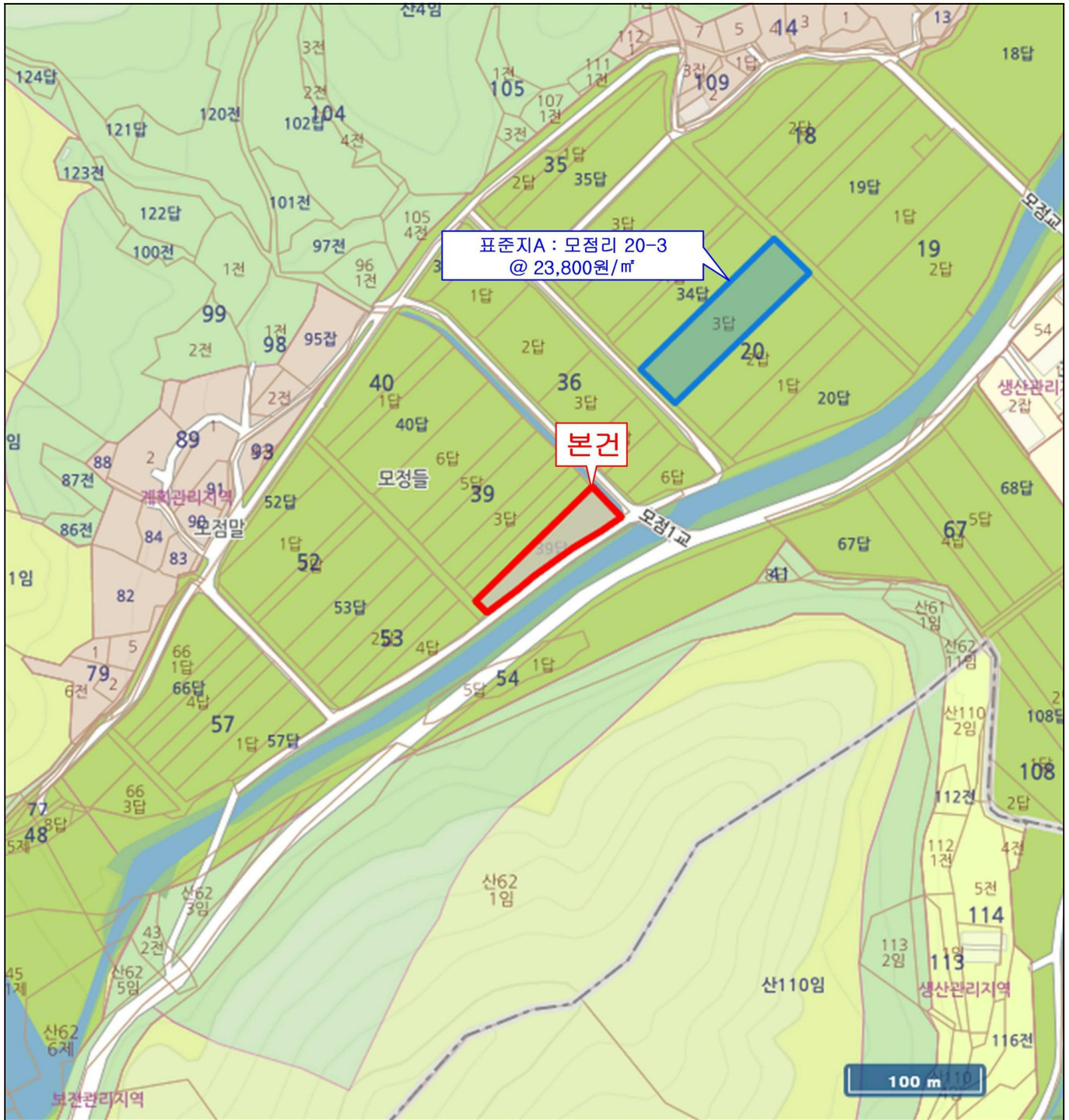
충청북도 충주시 양성면 모정리 39



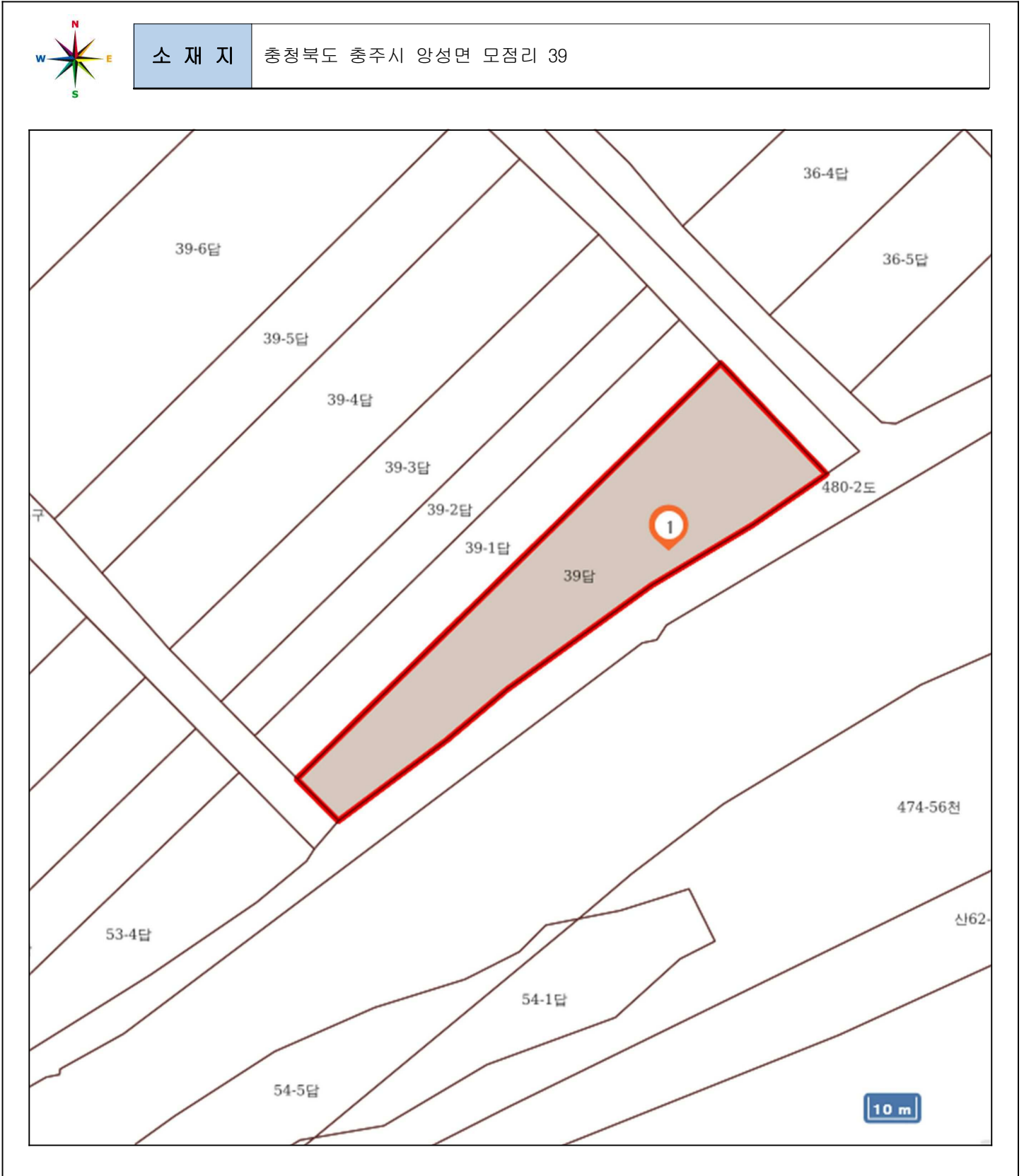
상세 위치도



소재지 충청북도 충주시 양성면 모정리 39



지 적 개 황 도





()



()

