

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조형상 소유물건(2025타경30567)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: chc20255-05004

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.

총청감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
허재승

감정평가액	이억육천삼백육십구만구천원정 (₩263,699,000.-)
-------	--

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가 목적	법원경매
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	조형상 (2025타경30567)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.05.28	2025.05.23 ~ 2025.05.29 2025.05.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,454	토지	5,454	-	263,699,000
	이	하	여	백		
합계					₩263,699,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건개요

대상물건1,3은 충청북도 충주시 소태면 주치리 소재 “은대마을” 북측 인근,
대상물건2는 “은대마을” 남측 인근의 농촌지대의 토지임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

충주지방법원 충주지원의 경매목적에 위한 감정평가로서 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

II. 토지의 감정평가

1. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가 방법의 적용

대상물건은 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법 적용

가. 비교표준지설정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	주치리 517-1	전	1,852	전	생산관리	세로불	부정형 완경사	16,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제 19조에 따라 국토교통장관이 조사 발표하는 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로 산정함.

기간	충주시 생산관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.387%	
2025.05.01 ~ 2025.05.28	0.090%	4월 변동률 : 0.096% (0.00096 x 28/30)
시점수정치	0.477%	
2025.01.01 ~ 2025.05.28	(1.00477)	

다. 지역요인 비교

대상물건과 비교표준지는 가격형성에 있어 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

라. 개별요인비교

구분	조건	항목	표준지 A	대상 물건 1,2	비고
개별 요인	접근조건	취락과의접근성,농로의상태등	1.00	1.10	농로의 상태 등에서 대상 우세함.
	자연조건	일조등, 토양.토질, 관개.배수, 주위환경, 재해의위험성 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 접면도로상태, 이용상황 등	1.00	0.98	계단식 답으로 경사등에서 열세함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	1.10×1.00×0.98×1.00×1.00 ≍		1.078		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	조건	항목	표준지 A	대상 물건 3	비고
개별 요인	접근조건	취락과의접근성,농로의상태등	1.00	1.10	농로의 상태 등에서 대상 우세함.
	자연조건	일조등, 토양.토질, 관개.배수, 주위환경, 재해의위험성 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 접면도로상태, 이용상황 등	1.00	1.00	대등함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	1.10×1.00×1.00×1.00×1.00 ≒		1.100		

마. 그 밖의 요인

가) 인근지역 평가선례·거래사례 등

기호	소재지	지목	용도지역	유형	기준시점	평가.매매액 (원/㎡)	비고
a	주치리 4**	전	생산관리 지역	담보 평가	2025.02.26	43,000	

나) 그 밖의 요인 검토

(가) 인근의 평가선례·거래사례 등을 분석하여 그 밖의 요인 보정여부를 검토하되, 적정성이 검증되었다고 사료되는 다음의 평가선례·거래사례 등을 기준으로 대상물건에 대한 그 밖의 요인 반영여부를 검토하였음.

대상물건 기호	선례 기호	선례 등의가격 (원/㎡)	시점수정	지역.개별요인 비교	산정가치 (원/㎡)	비고
3	a	43,000	1.00295	1.140	49,165	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 가치형성요인비교 선례/대상물건

① 시점수정

지가변동률은 「부동산거래신고등에관한법률」 제19조에 따라 국토교통장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 평가선례 등이 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 산정하였음.

선례 등 기호	기간	용도지역	지가변동률(%)
a	2025.02.26 ~ 2025.05.28	생산관리지역	0.295

② 지역요인 비교

대상물건과 평가선례·거래사례 등은 인근지역내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

③ 개별요인 비교

대상물건 기호	선례 등 기호	개별요인						비교
		-	접근 조건	환경 자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
3	a	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.14 ≒ 1.140						
		평가의 목적성 등에서 대상 우세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 선례 등을 종합적으로 비교·검토한 바, 적정한 토지가격의 결정을 위하여는 기타요인의 반영을 요하는 것으로 판단되어, 이상의 검토결과를 토대로 하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

대상물건 기호	선례 등 기호	선례 등 기준 가치(원/㎡)	공시지가 기준 가치(원/㎡)	산정치	결정치
3	a	49,165	17,905	2.745	2.75
공시지가 기준가치(원/㎡)		16,200 × 1.00477 × 1.00 × 1.100 ≒ 17,905			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 시산가액 산정

상기 제 요인을 종합 참작하여 대상물건 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상물건 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A 16,200	1.00477	1.000	1.078	2.75	48,254	48,000
2	A 16,200	1.00477	1.000	1.078	2.75	48,254	48,000
3	A 16,200	1.00477	1.000	1.100	2.75	49,239	49,000

(2) 거래사례비교법

가. 인근 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	비고
ㄱ	주치리 6**	전	생산관리	2024.08.30	45,715	실거래

나. 거래사례비교법의 시산가액

대상물건과 거래사례의 가치형성요인을 비교하여 본바 대상물건의 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상물건 기호	거래사례 기호	거래가격 (원/㎡)	가치형성요인 비교	거래사례 기준 대상물건 시산가액(원/㎡)	비고
3	ㄱ	45,715	1.06	48,000	

※대상물건1 : 1.00963(시점수정) x 1.05(가격형성요인) ≒ 1.06
(도로의 폭, 계통성 등에서 대상 우세함)

(3) 감정평가액 결정

공시지가기준법의 시산가액과 거래사례비교법의 시산가액을 비교형량하여 본 바, 거래사례 비교법의 시산가액이 공시지가기준법의 시산가액을 지지하므로 공시지가기준법의 시산가액을 결정단가로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	48,000	-	48,000
2	48,000	-	48,000
3	49,000	48,000	49,000

3) 그 밖의 사항

- (1) 대상물건1 내지 3의 경계와 위치는 목측에 의해 구분지었으니, 자세한 경계가 필요할 시 별도의 측량이 요구됨.

2. 감정평가액 결정의견

공시지가기준법의 시산가액과 거래사례비교법의 시산가액을 비교형량하여 본 바, 거래사례 비교법의 시산가액이 공시지가기준법의 시산가액을 지지하므로 공시지가기준법의 시산가액을 결정단가로 정함.

토지건물 감정평가명세표

조형상 소유물건 (2025타경30567)

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 소태면 주치리	540-4	답	생산관리지역	1,564	1,564	48,000	75,072,000	
2	동소	435	답	생산관리지역	1,983	1,983	48,000	95,184,000	
3	동소	541	답	생산관리지역	1,907	1,907	49,000	93,443,000	
합 계								₩263,699,000.-	
				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

대상물건1,3은 충청북도 충주시 소태면 주치리 소재 "은대마을" 북측 인근, 대상물건2는 "은대마을" 남측 인근의 농촌지대의 토지로서 주위는 농경지외 자연림임 혼재되는 등 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

인근에 대중교통이 왕래하는 지방도가 경유하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건1은 완경사의 계단식 답으로 답으로 이용중임.
대상물건2는 완경사의 계단식 답으로 기준시점 현재 휴경지 상태임.
대상물건3은 완경사의 답으로 기준시점 현재 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

대상물건1,2,3 공히 2-3m의 농로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건1,2,3 : 생산관리지역
가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

토지감정평가요항표

조형상 소유물건(2025타경30567)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

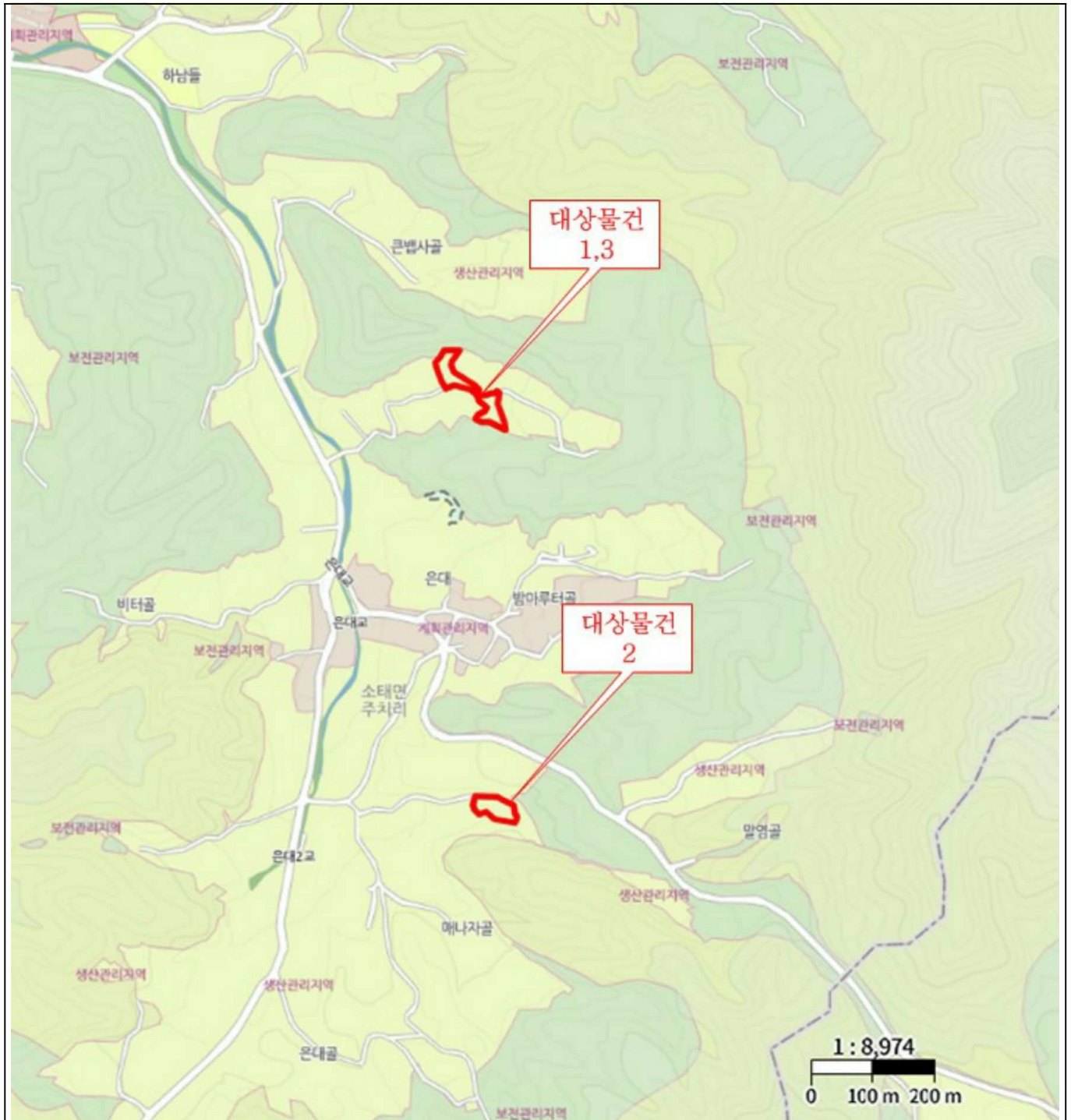
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



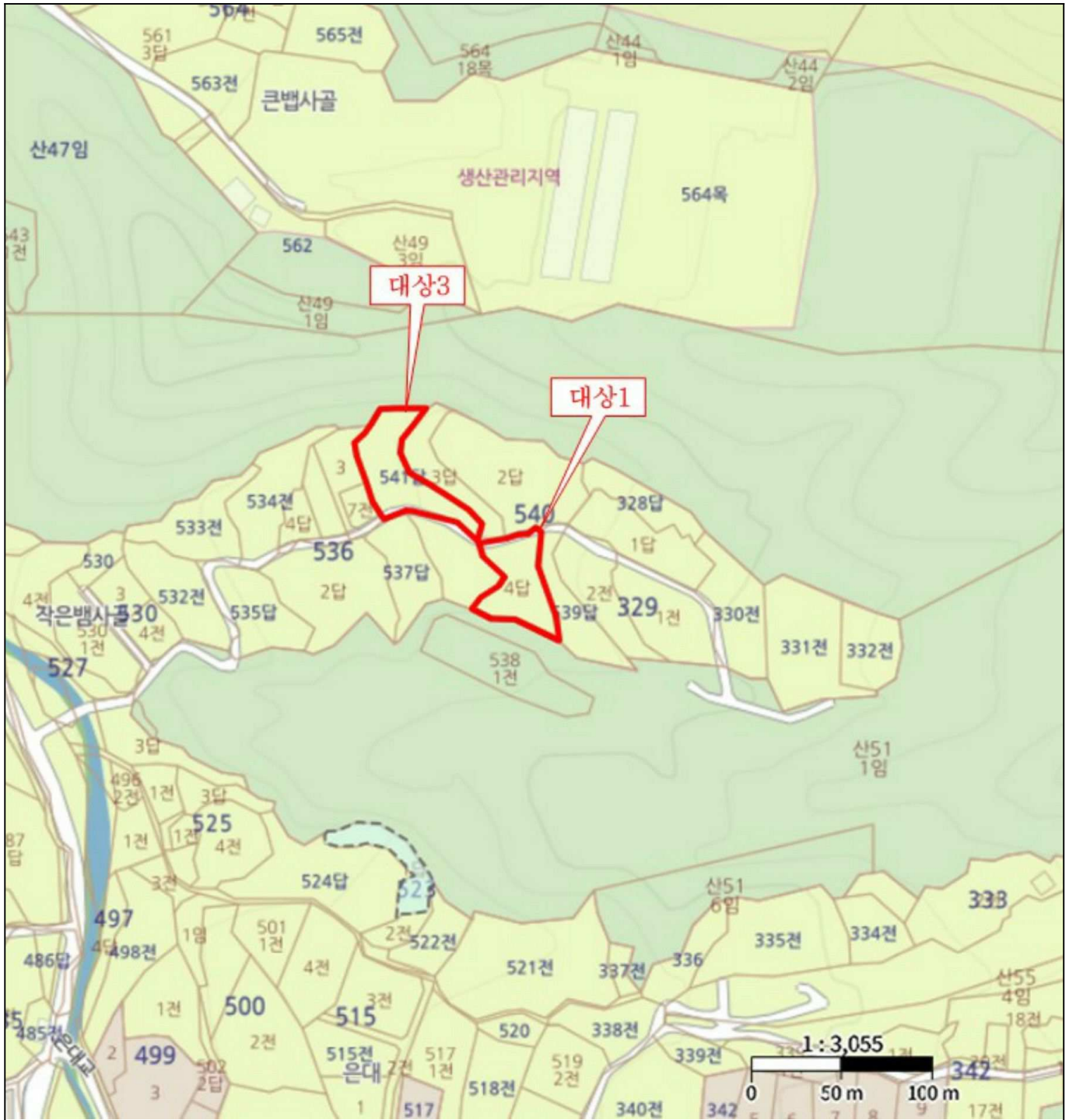
소재지 충청북도 충주시 소태면 주치리 540-4외



위치도



소재지 충청북도 충주시 소태면 주치리 540-4외



위치도



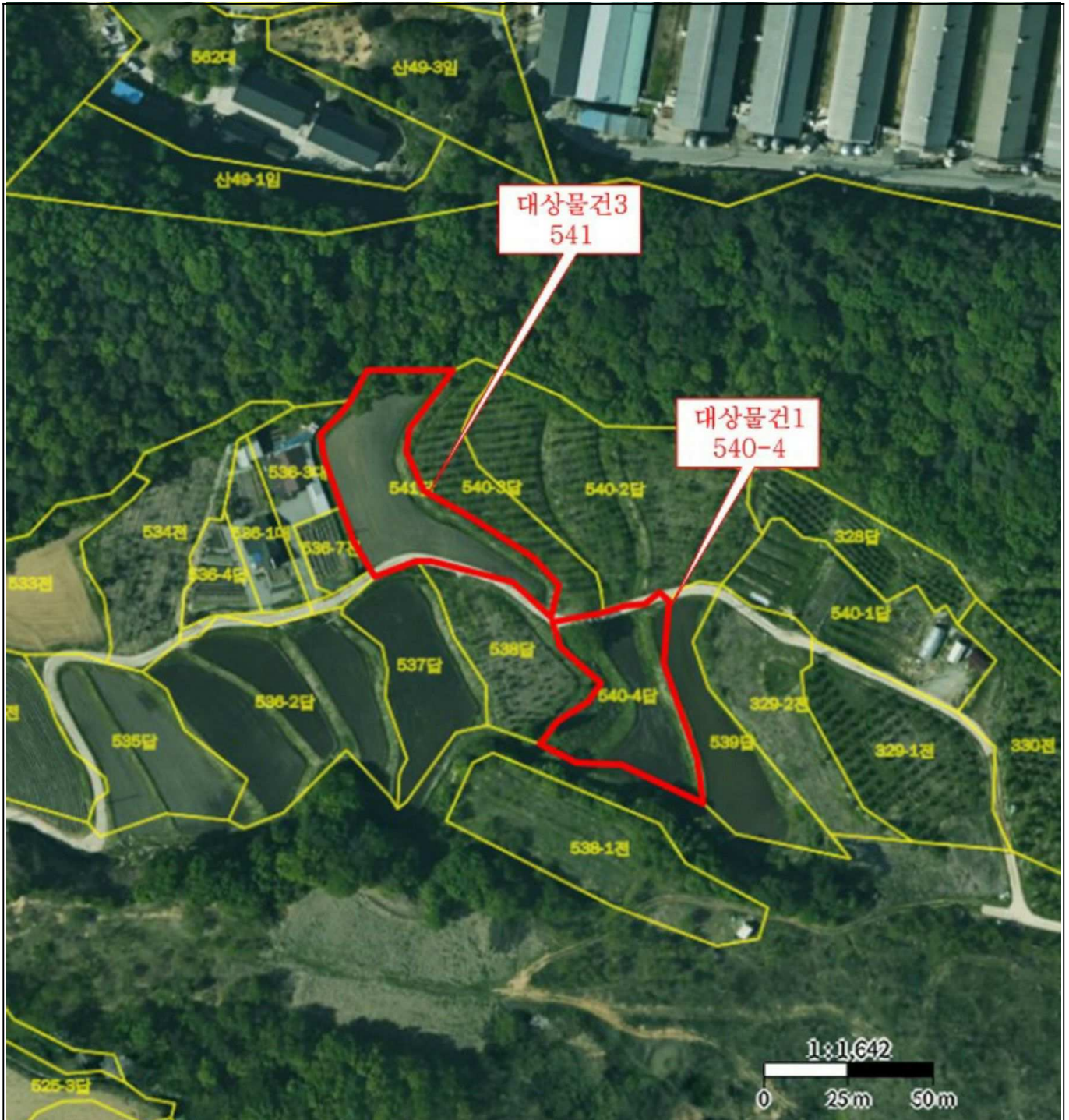
소재지 충청북도 충주시 소태면 주치리 540-4외



위치도



소재지 충청북도 충주시 소태면 주치리 540-4외



위치도



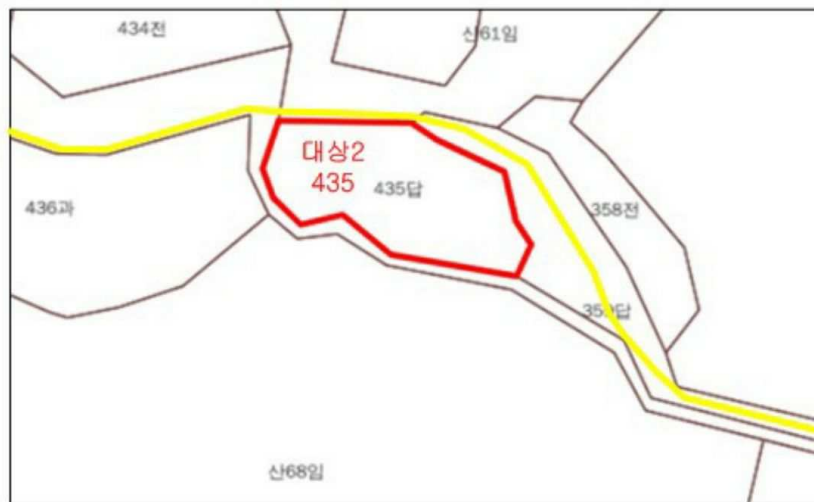
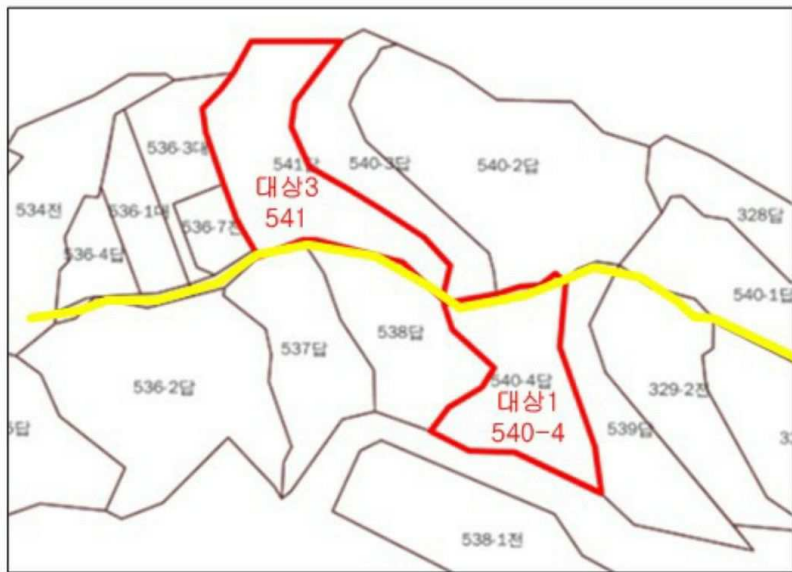
소재지 충청북도 충주시 소태면 주치리 540-4외



지 적 도



Scale 1:1500





1



1 ()



2



2 ()



3



1, 3

2



1, 3

2



2

1



2



1, 2, 3