청주지방법원 충주지원 경매3계

의뢰인의 요청에 따라(【① 】시장가치 외의 가치로【② 】감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감 정 평 가 서

Appraisal Report

의 뢰 인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙
건 명	송준용 소유물건(2025타경30465)
감정서번호	PRA250422-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

PRA감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 성 현

감정평가액	이억사천팔백오십이만일천원정(₩248,521,000.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	청주지방법원 충주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	송준용 (2025타경30465)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.05	2025.05.01 ~ 2025.05.05	2025.05.05

감정평가내용	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	27,310 이	토지	27,310 하	9,100 여	248,521,000 백
	합 계					₩248,521,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 음성군 감곡면 주천리 소재 “주천리마을회관” 북동측 인근방향에 위치하는 토지로서, 청주지방법원 충주지원의 경매목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 05월 01일~2025년 05월 05일이며, 실지조사 내용은 별첨 “토지요항표, 지적개황도 및 사진용지” 등을 참조바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 05일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)',

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 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제14조 및 제15조 등에 따라 토지는 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 본건 토지 기호 1 위지상에 자생하는 수목은 거래관행상 토지가액에 포함하여 평가하였습니다.

■ 본건 토지 기호1 위지상에 분묘(목측에 의한 결과 약10기로 판단됨)가 소재하여 이로 인한 제약을 받는 가액을 병기하였습니다.

■ 본건의 경계 및 이용상황은 목측에 의하였는 바, 정확한 경계는 경계측량 감정을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	주천리 108-50	임	27,310	자연림	농림	세로(불)	부정형 완경사	1,880

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	**주천리 산4-2**	**임**	**93,223.0**	**자연림**	**농림지역**	**세로(불)**	**부정형 완경사**	**2,020**
B	영산리 산21-1	임	8,033.0	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A)의 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
충청북도 음성군	농림	2025.01.01 ~2025.05.05.	0.216 (1.00216)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.167 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.043 (1 + 0.00167) * (1 + 0.00043 * 35/31) ≒ 1.00216

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

■ 기호 1

구 분	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.08	1.30	1.00	1.00	1.404
결정의견					

* 접근조건: 본건이 표준지보다 인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성에서 우세함.
* 자연조건: 본건이 표준지보다 표고에서 우세함.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	**주천리 108-****	**임**	**29,168.0**	**농림지역 (자연림)**	**세로(불)**	**9,000**	**경매**	**2024.12.20**
b	오향리 산5*-*	임	125,356.0	농림지역 (자연림)	맹지	17,000	경매	2024.06.25
c	오향리 산35-**	임	8,050.0	농림지역 (자연림)	소로한면	8,000	경매	2024.03.22

4) 인근 거래사례

■ 토지거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
d	주천리 108-**	임	4,454	농림지역 (자연림)	세로(불)	11,450	2020.07.24

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적(세부내역 후면 “거래사례비교법” 참조)

5) 인근 유사 토지의 지가수준

기호 a 인근 유사 토지	사례 주변 농림지역 세로(불)의 자연림 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 9,000원/㎡ ~ 12,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 a
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
a	2024.12.20 ~ 2025.05.05.	0.219% (1.00219)	충청북도 음성군 농림지역

■ 지역요인 비교

-비교표준지(A)는 적용사례(a) 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

■ 개별요인 비교

구 분	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	격차율
비교표준지(A) /전례(a)	0.95	0.80	0.95	1.00	0.722

결정의견

* 접근조건: 표준지가 사례보다 인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성에서 열세함.
* 자연조건: 표준지가 사례보다 표고에서 열세함.
* 행정조건: 표준지가 사례보다 공법상제약에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(a)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	9,000	1.00219	1.00	0.722	6,512	3.217
기준시점 표준지가격	2,020	1.00216	1.00	1.000	2,024	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	농림지역	3.217

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,020	1.00216	1.00	1.404	3.217	9,143	9,100

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	9,100	27,310	248,521,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			248,521,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 중 d를 비교사례로 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
d	**주천리 108-****	**임**	**4,454.0**	**농림지역 (자연림)**	**세로(불)**	**11,450**	**2020.07.24**
e	오향리 산**	임	32,829.0	농림지역 (자연림)	맹지	13,098	2021.11.17
f	영산리 산1*-*	임	67,723.0	농림지역 (자연림)	세로(가)	3,539	2024.01.23

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
d	2020.07.24 ~ 2025.05.05.	8.957 (1.08957)	충청북도 음성군 농림지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(d)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

■ 기호 1

구 분	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	격차율
본건(1) /거래사례(d)	1.00	0.80	0.95	1.00	0.760
결정의견					

* 자연조건: 본건이 사례보다 표고에서 열세함.
* 행정조건: 본건이 사례보다 공법상제약에서 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	11,450	1.000	1.08957	1.00	0.760	9,482	9,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	9,500	27,310	259,445,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			259,445,000	-

3. 각 방법에 의한 시산액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	248,521,000	259,445,000	적정함

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기 동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액의 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	27,310	248,521,000	분묘제약고려시 198,816,800
건물	-	-	-
제시외	-	-	
감정평가액(합계)		248,521,000	-

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청북도 음성군 감곡면 주천리	108-50	임	농림지역	27,310	27,310	9,100 (7,280)	248,521,000 (198,816,800)	 분묘로인한 저해받는 토지가액
	합 계							**₩248,521,000.-**	
				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 음성군 감곡면 주천리 소재 "주천리마을회관" 북동측 인근방향에 위치하는 토지로서, 본건의 주변은 북서향 방향으로는 주택가 및 공장, 전답지가 소재하고, 남동향 방향으로는 자연림상태임.

(2) 교통상황

본건까지 일반차량에 의한 접근이 가능하며, 서측 방향으로 도보4분 정도의 거리에 노선버스정류장(주천리)이 소재하는 등 제반교통편익성은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 자연림상태임.

(4) 인접 도로상태

본건토지의 일부가 노폭 3~4m 정도의 콘크리트 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역(2018-12-28)(농림지역),가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

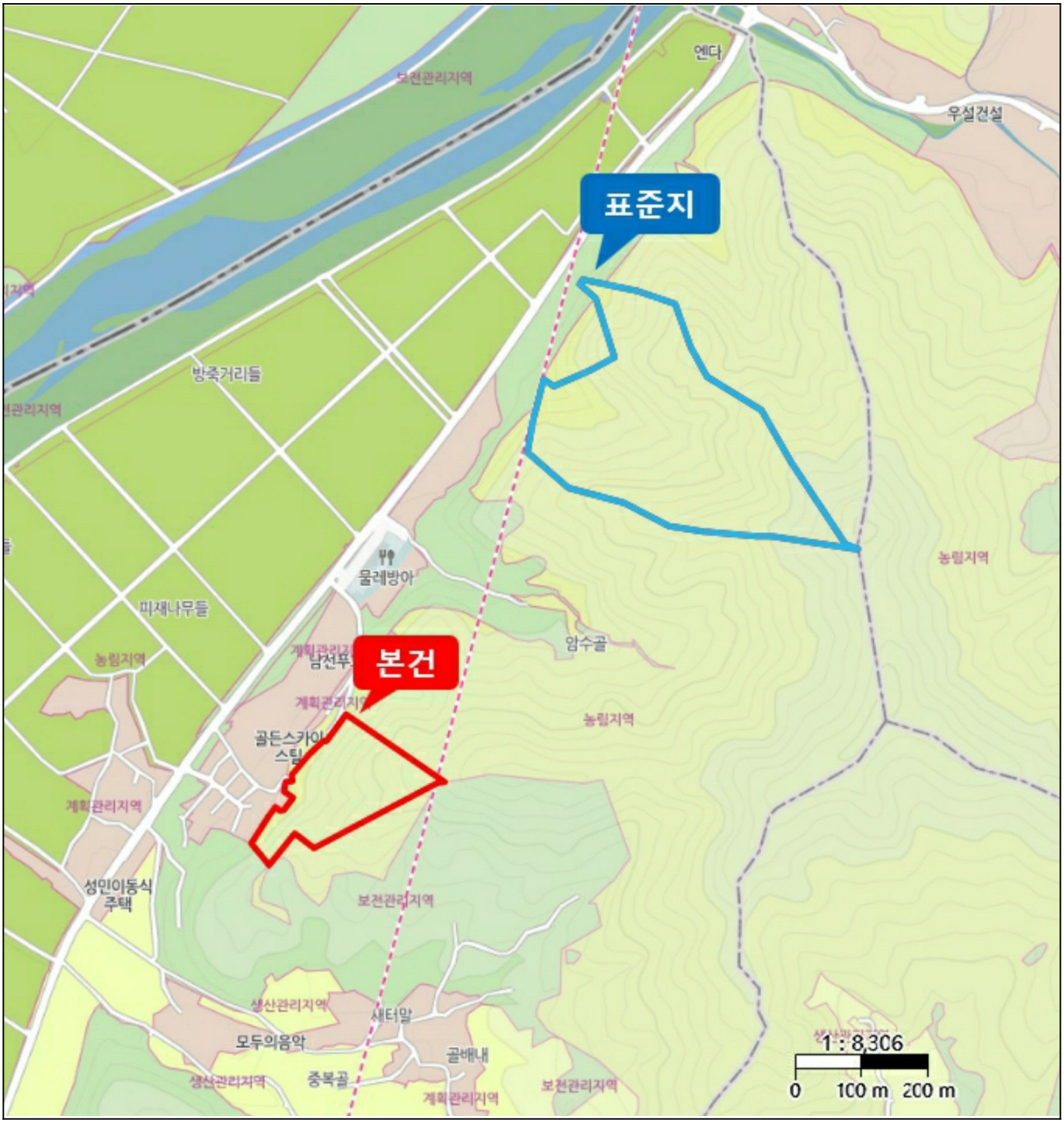
미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	충청북도 음성군 감곡면 주천리 108-50

상 세 위 치 도

소 재 지	충청북도 음성군 감곡면 주천리 108-50



지 적 개 황 도

N

기호 1

범 례	평가대상토지
	현황도로

사 진 용 지

본건의 전경

본건의 원경