

2024타경33678

경매4계

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	방영규 소유물건 ( 2024타경33678 )
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호
평가서 번호	대화 04-2407-2-0126

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층  
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

# (토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이충훈 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 이사장 이명기 (인)

감정평가액	일억이천칠백만팔천원정 (₩127,008,000.-)						
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		평가목적 (제출처)		법원경매 (제출처 : 경매4계)		
소유자 (대상업체명)	방영규 (2024타경33678)		기준가치		시장가치		
			감정평가 조건		-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점		조사기간		작성일
			2024. 07. 23		2024. 07. 23		2024.07.24
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액		
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액	
	토지	4,704	토지	4,704	27,000	127,008,000	
	합 계					₩127,008,000.-	
	이	하	여	백			
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이명기 (인)						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청북도 충주시 살미면 향산리 소재 "두릉산" 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 23일로 함.

### 4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 07월 23일임.

### 5. 감정평가방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 제1항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치 . 형상 . 이용상황 . 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 "공시지가기준법"으로 감정평가하되, "거래사례비교법"에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건 토지와 인접지 간의 경계가 불분명하여 정확한 지적관련 사항은 지적측량 등의 별도의 조치를 요하는바 경매 진행시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호(1)은 후첨 '사진용지'와 같이 송전선 등이 통과하며, 등기사항전부증명서 상 지상권 (지상권자 한국전력공사, 지료: 8,463,020원)이 설정되어 있는 바, 이를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매 진행(입찰)시 유의 하시기 바람.

## II. 토지가액산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	향산리 588	전	4,704	휴경지	생산관리	맹지	부정형완경사	15,500

### 3. 공시지가기준법

#### 가. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	향산리 638	2,721	전	생산관리	과수원	세로(가)	부정형완경사	23,000

##### (2) 선정이유

2024년 01월 01일 공시된 인근 및 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **비교표준지(A)**를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 아래와 같이 산정함.

용도지역	지가변동률(%)	비 고
생산관리	0.263 (1.00263)	충청북도 충주시 (24.01.01~24.07.23 ) (생산관리)  2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.342 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.046  ( 1 + 0.00342 ) * ( 1 - 0.00046 * 53/31 ) ≒ 1.00263

※ 2024년도 05월 지가변동률을 연장 적용함.

## 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 동일함. (1.00)

## 라. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

#### ■ 농경지대

- 접근조건[취락과의 접근성, 농로의 상태 등]
- 자연조건[일조, 토양, 토질, 관계, 배수, 재해의 위험성, 인근환경 등]
- 획지조건[면적, 경사, 경작의 편부 등]
- 행정적조건[행정상의 조장 및 규제정도 등]
- 기타조건[장래의 동향, 기타]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	-	0.75	1.00	0.80	0.95	1.00	0.570
본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(송전선 등 저촉)에서 열세함.								

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 인근 감정평가사례 및 거래사례

구분	소재지	지목	용도지역	감정평가목적 등	사업명 등	기준시점등	단가(원/㎡)	비고
평가사례 (ㄱ)	○○○ ○○○	전	생산관리	법원경매	-	2024.05.24.	39,000	-
평가사례 (ㄴ)	○○○ ○○○	전	생산관리 자연환경	법원경매	-	2019.09.09.	25,000	생산관리
평가사례 (ㄷ)	○○○ ○○○	전	생산관리	법원경매	-	2022.08.20.	32,000	-
거래사례 (ㄹ)	○○○ ○○○	전	생산관리	실거래	-	2024.04.04.	38,716	-
거래사례 (ㅁ)	○○○ ○○○	답	생산관리	실거래	-	2022.10.20.	41,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 그 밖의 요인 검토

격차율 (산식)	=	평가사례 기준 표준지 가액 : (사례×시점수정×지역요인×개별요인)							
		기준시점 표준지 공시지가 : 표준지 공시지가×시점수정							
평가사례 기준			사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 가액	격차율	비고
표준지공시지가 기준									
ㄱ	○○○ ○○○	39,000	-	0.99908	1.000	1.200	46,757	2.020	사례기준 표준지가액
A	향산리 638	23,000	-	1.00616	-	-	23,142		기준시점 표준지가액

#### ■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조 의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

비교표준지	구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
(A)	평가사례 (ㄱ)	생산관리	-0.091 (0.99909)	충청북도 충주시 (24.05.24~24.07.23 ) (생산관리) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.046 $(1 - 0.00046 * 8/31) * (1 - 0.00046 * 53/31)$ $\approx 0.99909$

※ 2024년도 05월 지가변동률을 연장 적용함.

#### ■ 지역요인

비교표준지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. **(1.000)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 개별요인

비교 표준지 기호	평가 사례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	-	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
비교표준지는 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.								

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 평가전례, 거래가능가액 수준 등을 비교·검토한 바 시장가치 결정을 위하여 그 밖의 요인으로 **비교표준지A** 대비 <2.02배> 보정을 요하는 것으로 판단됨.

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	23,000	1.00616	1.000	0.570	2.02	26,645	27,000

## 4. 거래사례비교법

“거래사례비교법”을 적용하여 위에서 산출한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

대상 토지	거래사례(≒)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/㎡)						
1	○○○ ○○○	생산관리	2024.04.04	38,717	1.000	0.99940	1.000	0.722	27,937	28,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 바로잡는 작업을 의미하며, 위에서 선택한 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역 유사 부동산의 시세수준에 비추어 적정하므로 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.000)**

### ■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

용도지역	지가변동률(%)	비 고
생산관리	-0.0060 (0.99940)	충청북도 충주시 (24.04.04~24.07.23 ) (생산관리)  2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.072 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.046  $( 1 + 0.00072 * 27/30 ) * ( 1 - 0.00046 ) * ( 1 - 0.00046 * 53/31 )$ $= 0.99940$

※ 2024년도 05월 지가변동률을 연장 적용함.

### ■ 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. **(1.000)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 개별요인 비교

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	ㄹ	-	0.95	1.00	0.80	0.95	1.00	0.722
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(송전선 저촉 등)에서 열세함.								

### 5. 시산가액 조정

위 두 가지 감정평가 방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 시장증거력 있는 거래사례비교법을 적용하여 산출한 토지의 시산가액에 의해 지지되고 있으므로 합리적인 것으로 판단됨.

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 충주시 살미면 향산리	588	전	생산관리지역	4,704	4,704	27,000	127,008,000	
	<b>합 계</b>							₩127,008,000.-	
				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 살미면 향산리 '두릉산' 서측 근거리에 소재하며 주위는 단독주택,농경지,임야 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 불가하며, 인근에 간서도로 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 완경사의 토지로서, 휴경지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(소.말.양.염소.사슴.젓소.메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,공장설립제한지역(2019-06-28)(공장설립제한지역)<수도법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

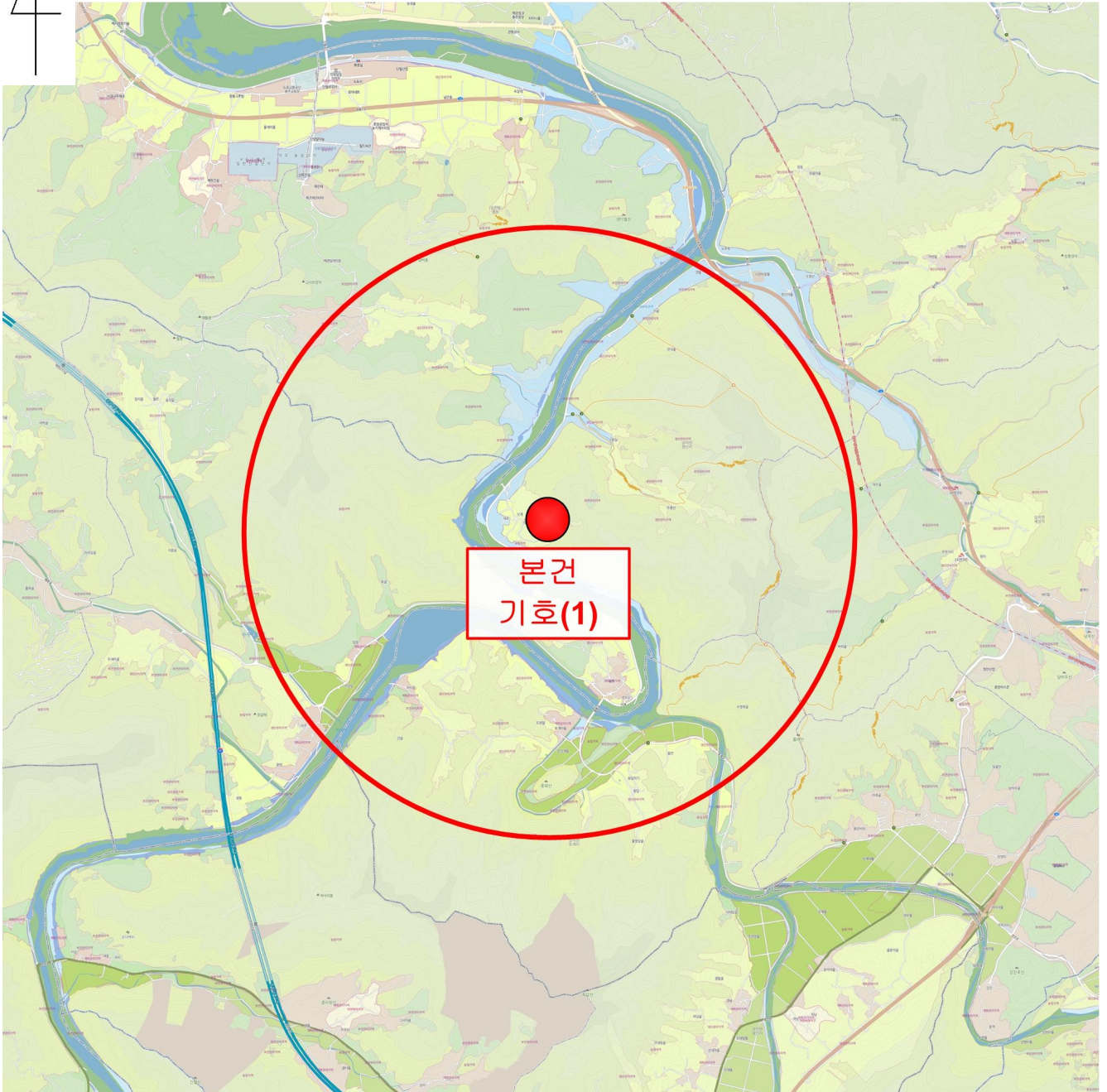
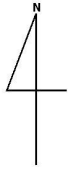
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타없음.

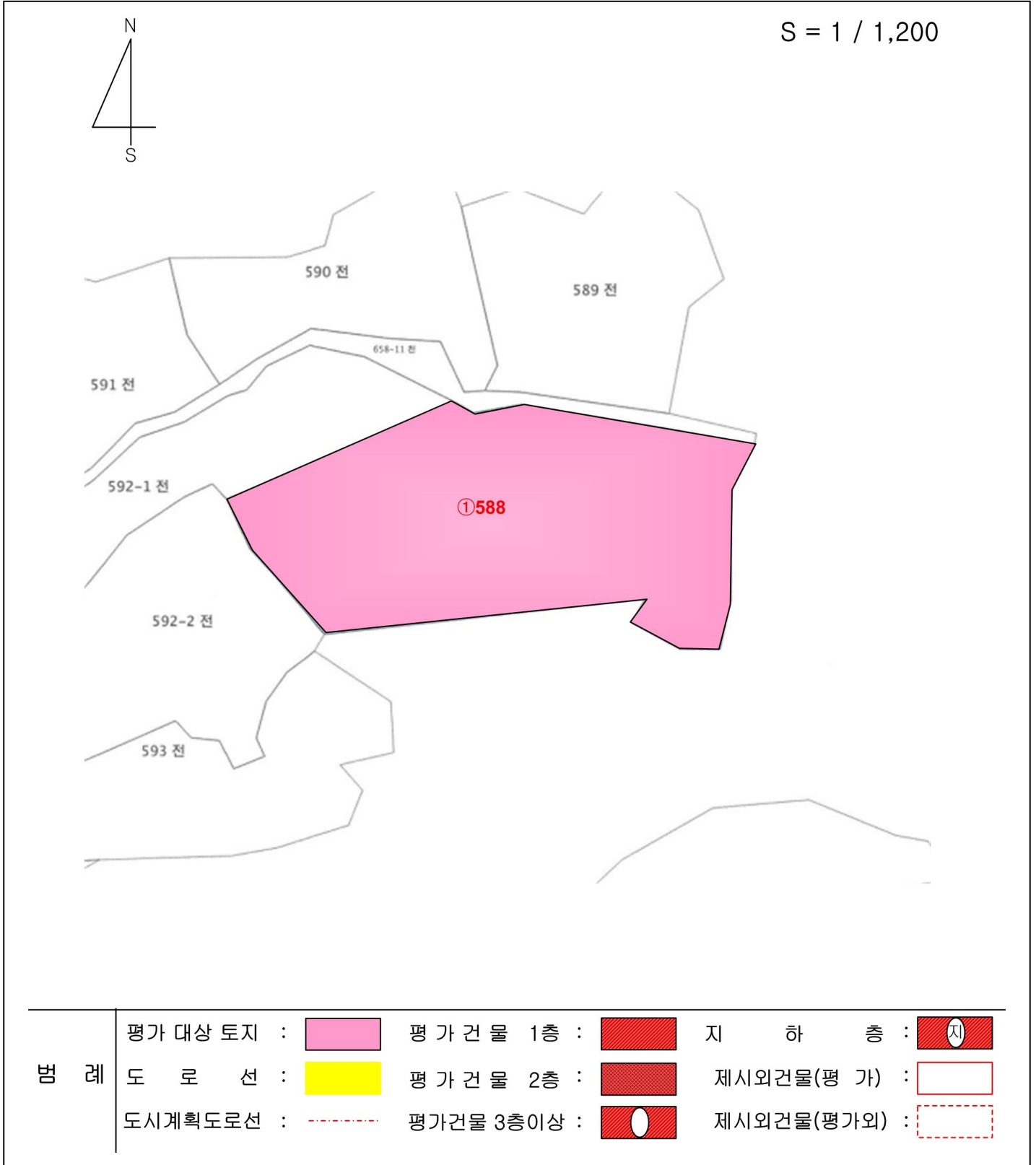
# 위치도

소재지

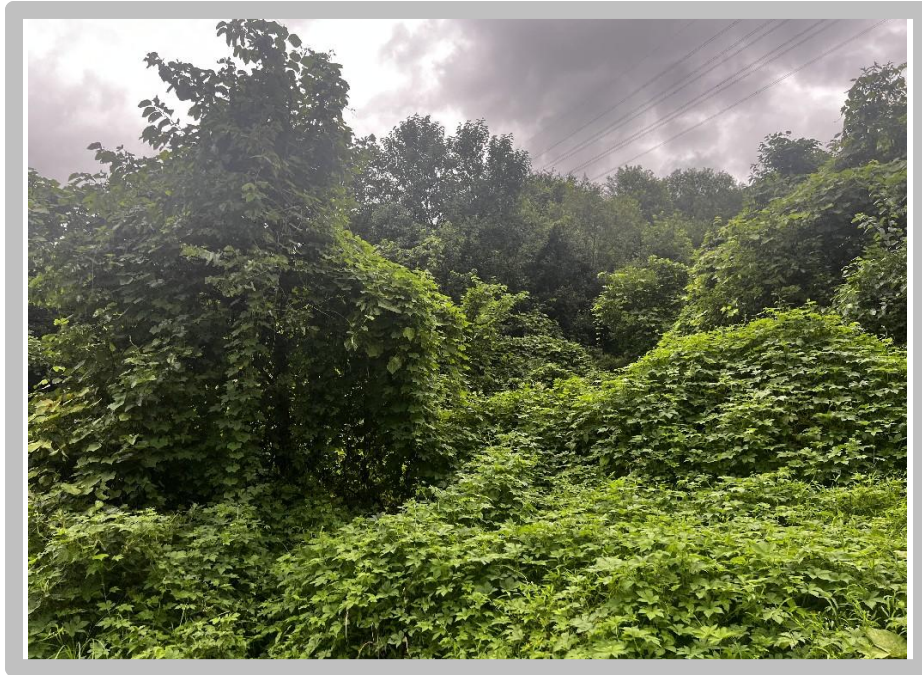
충청북도 충주시 살미면 향산리 588



# 지 적 도



# 현 황 사 진



【 본전 전경 】



【 본건 전경 및 송전선 저촉 등 】

# 현 황 사 진



【 본건 주위 환경 】