

감정평가서

건명	이기주 소유물건(2024타경35155)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호
감정서번호	yy2410-110-1

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

용연감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최기연

감정평가액	일십칠억삼천팔백이십삼만육천삼백원정(₩1,738,236,300.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이기주 (2024타경35155)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.31	2024.10.25 ~ 2024.10.31	2024.11.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	300,557	토지	300,557	-	1,738,236,300
		이	하	여	백	
합계					₩1,738,236,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가 개요

1. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 충주시 살미면 세성리 소재 '살미면행정복지센터' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024.10.31.을 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였습니다.

1. 토지의 평가

- 1) 본건 토지의 감정평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

2) 본건 중 일련번호 (1) 지상에 자생하는 활잡목 등 입목은 일반적인 거래 관행에 의거 토지 가액에 포함하여 평가하였습니다.

3) 본건 중 일련번호 (1) 지상에는 송전선로 및 철탑이 소재하는 바, 공법상 제한의 정도를 개별요인 중 행정적요인에 반영하여 평가하였습니다.

2. 기타 사항

1) 본건 토지의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 의뢰 목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

4. 대상 부동산의 개황

	일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)	비고
토지	1	충청북도 충주시 살미면 세성리	산19-3	임야	298,919	보전관리	1,680	-
	2	“	654-1	전	1,638	보전관리	8,350	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출 근거

1. 토지 가격 산출 근거

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가 대상 토지와 비교 가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2024.01.01.기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	살미면 세성리 산 19-1	임야	22,439	보전관리	자연림	부정형 급경사	세로(불)	2,450
B	살미면 세성리 85-1	답	1,305	보전관리	과수원	부정형 완경사	세로(불)	16,900

2) 지가변동률(충주시 보전관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.09.30.	1.022	
2024.09.01. ~ 2024.09.30.	0.043	
2024.01.01. ~ 2024.10.31.	1.067	$(1 + 0.01022) * (1 + 0.00043 * 31/30)$ ≈ 1.01067

※ 2024. 10월 이후의 지가변동률 미 고시로 직전 월인 2024. 09월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

① 비교 항목

개 별 요 인 (농 경 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
	경작의 편부	경사
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	형상 부정 및 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

개 별 요 인 (임 야 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사
		경사면의 위치, 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교치

일련번호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/A	0.77	1.00	-	0.90	1.00	0.693

본건 일련번호 (1)은 표준지 (A) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(본건: 송전선로 및 철탑 소재 감안)에서 열세합니다.

2/B	0.90	0.85	0.93	1.00	1.00	0.711
-----	------	------	------	------	------	-------

본건 일련번호 (2)는 표준지 (B) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례[2003다38207(2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25 선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동 추이(단위:원/㎡)

연 도	2022년	2023년	2024년
일련번호 (1)	1,840	1,690	1,680
일련번호 (2)	8,880	8,290	8,350

③ 인근 지가 수준

본건 인근지역 내 유사형 토지의 지가는 보전관리지역 전: @23,000원/㎡ 내외, 임야: @6,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 평가선례 및 거래사례 [출처: 감정평가사협회 정보, KAIS, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	살미면 세성리 산19-26	임야	자연림	보전관리	2022.09.29.	협의보상 평가	6,800	-
나	살미면 용천리 산20-1	임	자연림	보전관리	2023.02.28.	일반거래 평가	8,800	-
다	살미면 세성리 618	전	전	보전관리	2023.05.04.	시가참조 평가	21,400	-
라	살미면 용천리 96	전	전	보전관리	2023.12.26.	담보 평가	26,000	-
마	살미면 용천리 산64-1	임	자연림	보전관리	2023.09.11.	실거래	8,990	-
바	살미면 세성리 산55	임야	자연림	보전관리	2022.07.25.	실거래	16,000	-
사	살미면 세성리 628-1	전	전	보전관리	2022.12.22.	실거래	24,000	-
아	살미면 세성리 90	전	전	보전관리	2022.08.06.	실거래	22,000	-

⑤ 경매 통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	(전)		(임야)	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	64.06	61.10	55.05	60.67
충주시	54.26	55.10	41.82	50.46

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

- 표준지 : A

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인 산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
		6,800	1.02136	1.00	1.18		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	3.310	3.31
		2,450	1.01067	1.00	1.000		

※1) 사례 선정 : 제반 비교 가능성이 우세한 평가선례 (가)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 충주시 보전관리지역(22.09.29 ~ 24.10.31) 지가변동률: 1.02136

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호 (가)와 비교표준지 (A)는 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.18	1.00	1.00	1.00	1.180

비교표준지 (A)는 평가선례 (가) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 3.31로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 표준지 : B

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인 산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
	21,400	1.01720	1.00	1.380	30,040		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	1.759	1.75
	16,900	1.01067	1.00	1.000	17,080		

※1) 사례 선정 : 제반 비교 가능성이 우세한 평가선례 (다)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 충주시 보전관리지역(23.05.04 ~ 24.10.31) 지가변동률: 1.01720

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호 (다)와 비교표준지 (B)는 인근지역 내에 소재하여
제반 지역요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
B/다	1.15	1.00	1.20	1.00	1.00	1.380

비교표준지 (B)는 평가선례 (다) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.75로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 가격 결정

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,450	1.01067	1.00	0.693	3.31	5,680	5,700
2	16,900	1.01067	1.00	0.711	1.75	21,252	21,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례 중 (마,사)를 선정하였습니다.(단위: 원/㎡)

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
마	살미면 용천리 산64-1	임	자연림	보전관리	2023.09.11.	실거래	8,990	-
바	살미면 세성리 산55	임야	자연림	보전관리	2022.07.25.	실거래	16,000	-
사	살미면 세성리 628-1	전	전	보전관리	2022.12.22.	실거래	24,000	-
아	살미면 세성리 90	전	전	보전관리	2022.08.06.	실거래	22,000	-

2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 지가변동률 (충주시)

용도지역	기 간	변동률(%)	비 고
보전관리	2023.09.11.~ 2024.10.31.	1.01304	거래사례 (마)
보전관리	2022.12.22.~ 2024.10.31.	1.01846	거래사례 (사)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 제반 지역적 요인은 유사합니다.(1.00)

5) 개별요인 비교

일련번호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/마	0.80	0.89	-	0.90	1.00	0.641

본건 일련번호 (1)은 거래사례 (마) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등), 행정적조건(본건: 송전선로 및 철탑 소재 감안)에서 열세합니다.

2/사	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
-----	------	------	------	------	------	-------

본건 일련번호 (2)는 거래사례 (사) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지 가격 결정

일련번호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	8,990	1.00	1.01304	1.00	0.641	5,838	5,800
2	24,000	1.00	1.01846	1.00	0.903	22,072	22,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	5,700	5,800
2	21,000	22,000

2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	298,919	5,700	1,703,838,300	-
2	1,638	21,000	34,398,000	-
합 계			₩1,738,236,300.-	

2. 결정 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 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 살미면 세성리	산19-3	임야	보전관리지역	298,919	298,919	5,700	1,703,838,300	
2	"	654-1	전		1,638	1,638	21,000	34,398,000	
합 계								₩1,738,236,300.-	
				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 충주시 살미면 세성리 소재 '살미면행정복지센터' 서측 인근에 위치하며, 주위는 자연림과 일부 전으로 형성된 순수산림지대임.

(2) 교통상황

공히 차량 접근 불가능하며, 대중교통 사정은 다소 불편시되는 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 (1) : 부정형의 급경사 토지로 자연림으로 이용 중임.
- 일련번호 (2) : 부정형의 완경사 토지로 전(목전 상태)으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호 (1) : 남동측 일부가 폭 약 2미터 비포장 임도와 접함.
- 일련번호 (2) : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 (1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(개, 돼지, 닭, 오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소, 말, 양, 염소, 사슴, 젓소, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역<수도법>.

- 일련번호 (2) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(소, 말, 양, 염소, 사슴, 젓소, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

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) | |

공장설립승인지역<수도법>, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

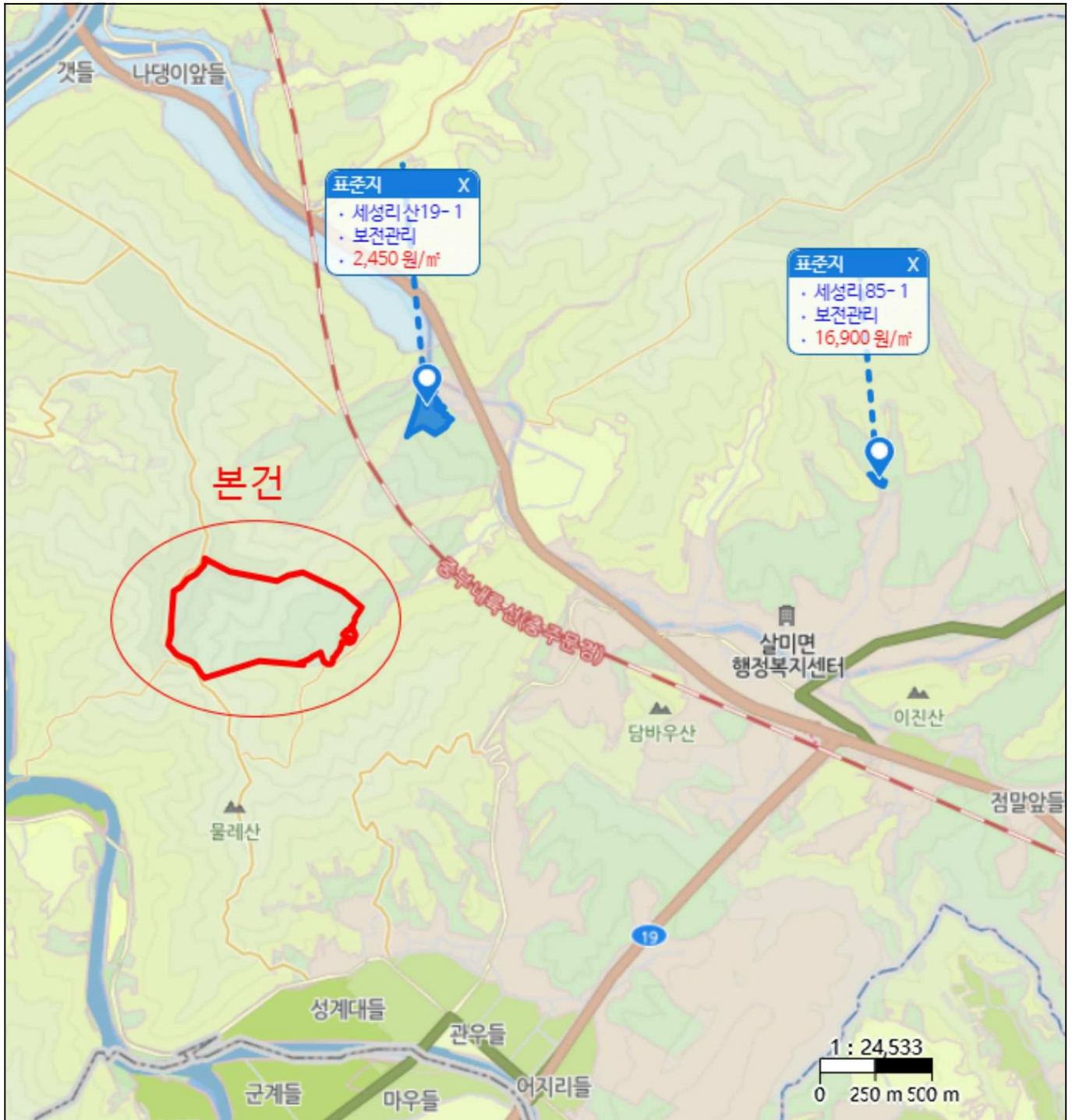
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대 관계는 미상임.
- 2) 본건 중 일련번호 (1) 중앙 부분 일부 지상에는 철탑 및 송전선이 설치되어 있음.

위치도



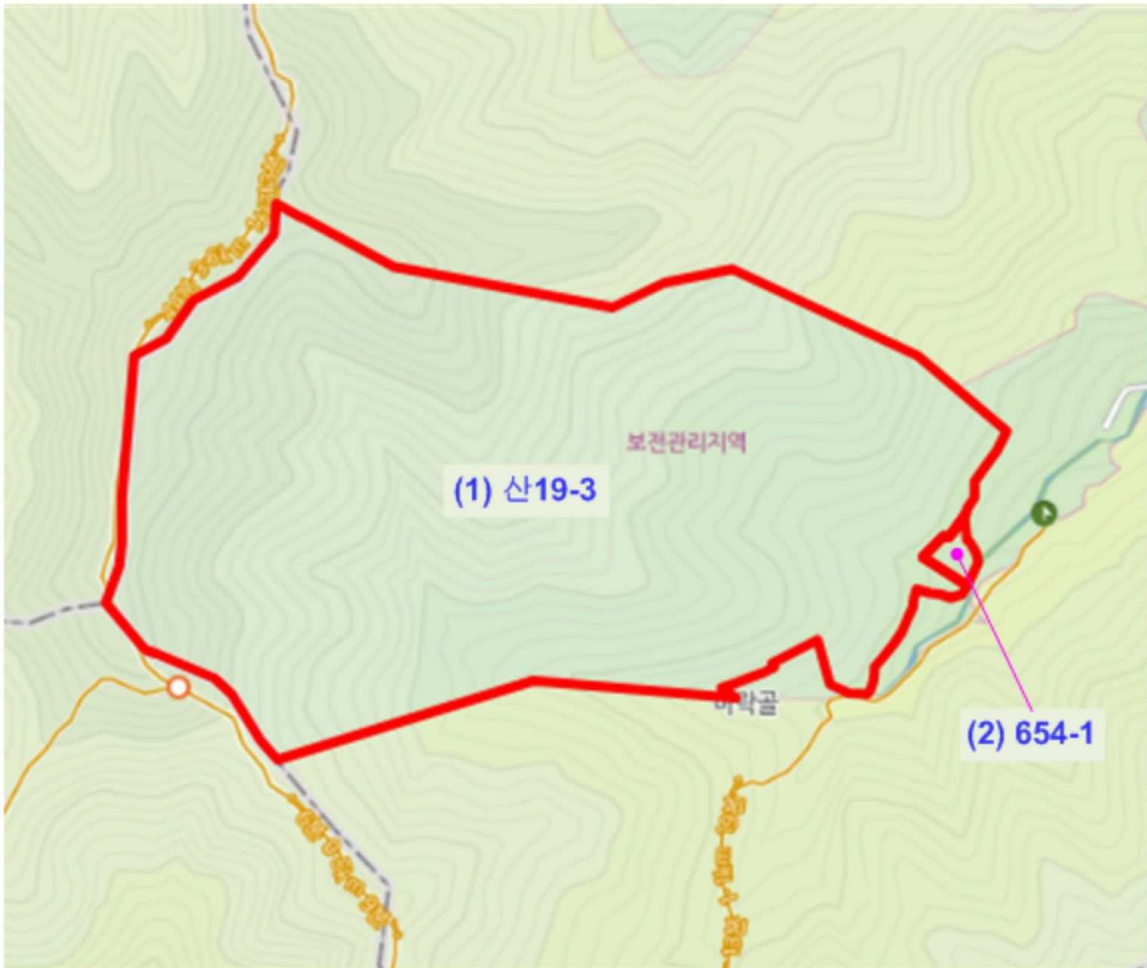
소재지	충청북도 충주시 살미면 세성리 산19-3 외
-----	--------------------------

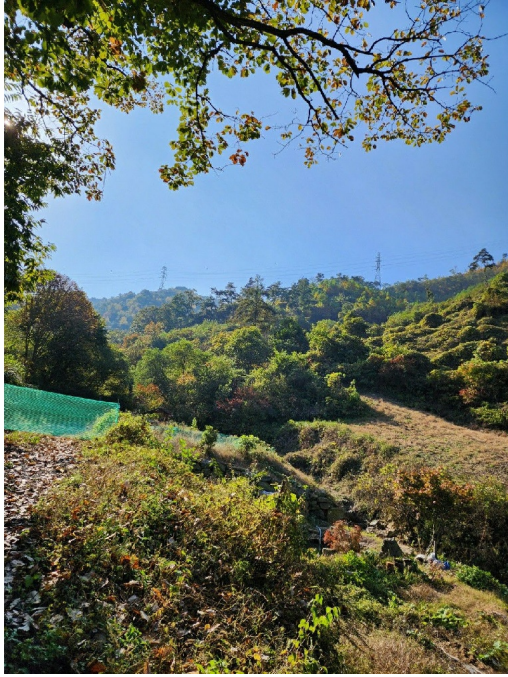


지 적 도

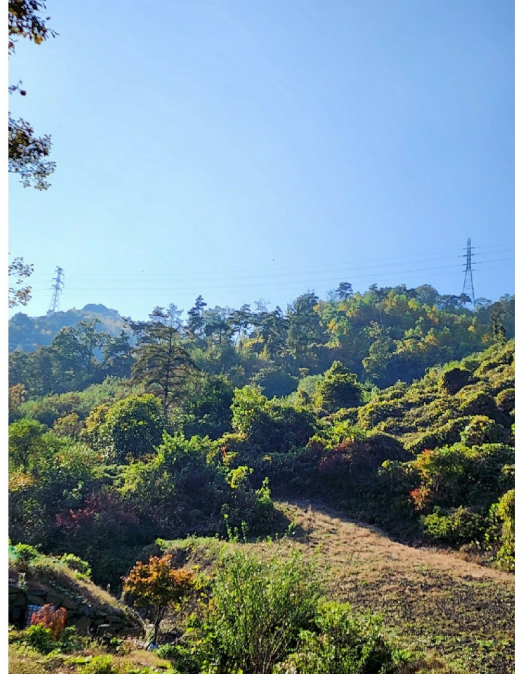


S : NO SCALE





(1)



(1)



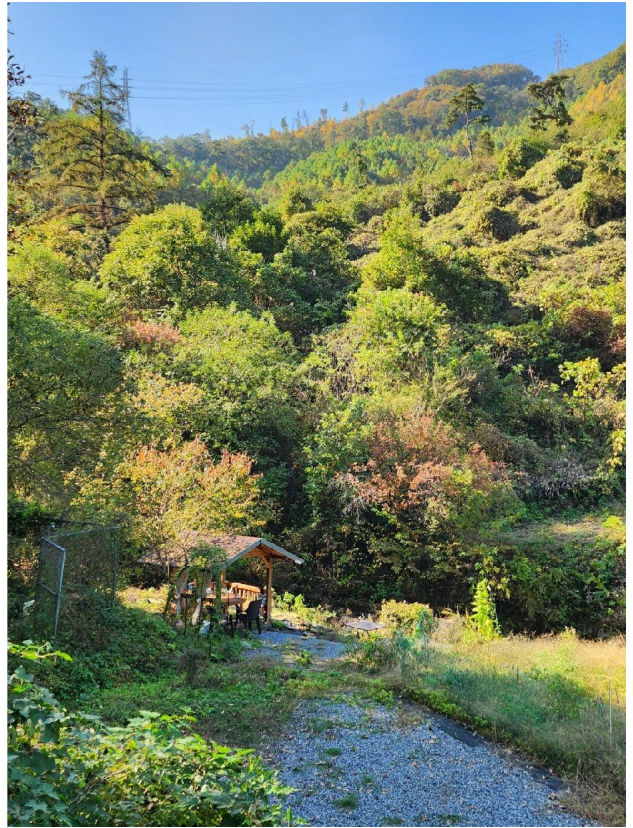
(1)



(1)



(2)



(2)