

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 운속자 외 5명 소유물건(2024타경35735)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 최재호

감정서번호 : 241126-1-108



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

신 수 병

(인)

감정평가액	이억육천이백육십오만원정(₩262,650,000.-)					
의 퇴 인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 최재호	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	청주지방법원 충주지원 경매4계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	운속자 외 5명 (2024타경35735)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.12.04	2024.11.26 ~2025.02.04	2024.12.06		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	5,350	토지	5,350	-	262,650,000
	합 계					₩262,650,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 양성면 영죽리 소재 "후곡마을 " 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2024.12.04. 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2024.11.26. ~ 2024.12.04. 이며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 감정평가조건

별도의 조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법

본건은 토지로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였습니다.

1. 감정평가 방법의 적용

부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “원가법”
- 2) 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”
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지평가

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

5. 기타사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
2. 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 경매진행 시 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 하시기바랍니다.
3. 본건의 입지상에 자생하는 입목은 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였습니다

6. 대상부동산의 개황

토지	기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
	1	영죽리 산68-4	임야	991	생산관리	자연림	2,890
	2	영죽리 산68-6	임야	1,321	생산관리	자연림	2,890
	3	영죽리 산68-7	임야	2,718	생산관리	자연림	2,890
	4	영죽리 산68-14	임야	320	생산관리	자연림	3,060

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지(B)는 농림지역과 생산관리지역에 속하여 선정 제외 하였으며, 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 인근에 위치하는 비교 가능성이 높은(2024.01.01.자 공시)아래의 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	조천리 산29	임야	42,029.0	생산관리 계획관리	자연림	부정형 완경사	소로각지	5,160

2) 지가변동률

기 간	변동률	비 고
충청북도 충주시 생산관리 2024.01.01~ 2024.12.04	1.01348	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.182 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.150 $(1 + 0.01182) * (1 + 0.00150 * \frac{34}{31})$ = 1.01348

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A' 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

개 별 요 인 (임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근취락과의 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 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	0.85	1.60	-	1.00	1.00	1.360
2	0.85	1.60	-	1.00	1.00	1.360
3	0.85	1.60	-	1.00	1.00	1.360
4	0.95	2.50	-	1.00	1.00	2.375

기호(1~4): 접근조건(취락과의 접근성)열세이며, 자연조건(형상, 경사도)우세하나, 행정적조건(표준지는 일부가 계획관리에 지정되나 극소면적으로 지가에 미치는 영향이 미미함)이 유사합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 3820(2004. 05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)] (99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정 3 0241-36538, 1991.12.28) 등에서 그밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m²)

연 도	2022년	2023년	2024년
기호 1	3,170	2,910	2,890
기호 2	3,170	2,910	2,890
기호 3	3,170	2,910	2,890
기호 4	-	3,080	3,060

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 @50,000~90,000원/m²입니다.

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	조천리 산23-*	임야	생산관리	2024.08.12	경매	32,000	선정
나	조천리 257-*	임야	생산관리	2020.05.06	경매	25,000	-
다	조천리 산7-1*	임야	생산관리	2022.10.14	경매	591,000	이행지
라	조천리 산6-1*	임야	생산관리	2022.10.24	담보	156,000	-

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

*1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 평가사례 기호 '가'를 선정하였습니다.

*2) 시점수정

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 충주시 생산관리 2024.08.12~ 2024.12.04	1.00515	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.175 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.150 $(1 + 0.00175 * 20/31) * (1 + 0.00087) *$ $(1 + 0.00150) * (1 + 0.00150 * 34/31)$ $= 1.00515$

*3) 지역요인 비교: 사례 기호 '가' 는 비교표준지 'A' 의 인근에 소재하는바 지역요인은 동일합니다.(1.00)

*4) 개별요인비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지	사례	가로 조건	접근 조건	자연.환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	가	-	0.93	1.15	-	1.00	1.00	1.070
표준지는 사례대비 접근조건(취락과의 접근성)열세이나 자연조건(면적,형상)이 우세합니다.								

*5) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지	평가선례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)
	기호	가격(원/㎡)				
A	가	32,000	1.00515	1.00	1.070	34,416

*6) 기준시점 비교표준지 가격

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2024.01.01	5,160	1.01348	5,230

*7) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준, 본건의 이용상황, 평가선례, 인근지역 내 유사토지의 거래수준 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 적용하였습니다.

표준지	사례기준 비교표준지 가격 (A)	기준시점 비교표준지 가격 (B)	격차율 ((A)/(B))	그 밖의 요인 보정치 결정
A	34,416	5,230	6.5805	6.58

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

연번	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가						
1	A	5,160	1.01348	1.00	1.360	6.58	46,798	47,000
2	A	5,160	1.01348	1.00	1.360	6.58	46,798	47,000
3	A	5,160	1.01348	1.00	1.360	6.58	46,798	47,000
4	A	5,160	1.01348	1.00	2.375	6.58	81,725	82,000

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례(사5)를 선정하였습니다.

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/m ²)	비고
사1	영죽리 1-*	임야	생산관리	2021.07.01	실거래	55,55	-
사2	영죽리 산77-2*	임야	생산관리	2022.08.04	실거래	52,493	-
사3	영죽리 산23-*	임야	생산관리	2022.08.25	실거래	31,123	-
사4	영죽리 589-*	임야	생산관리	2022.03.28	실거래	44,776	-
사5	영죽리 산6*	임야	생산관리	2022.08.19	실거래	45,408	선정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00

3) 지가변동률

기 간	변동률	비 고
충청북도 충주시 생산관리 2022.08.19~ 2024.12.04	1.02595	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.166 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.132 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.101 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.100 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.034 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.789 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.182 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.150 $(1 + 0.00166 * 13/31) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00789) * (1 + 0.01182) * (1 + 0.00150 * 34/31)$ ≙ 1.02595

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인비교

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
2	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
3	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
4	-	1.35	1.33	-	1.00	1.00	1.800

기호(1~3): 접근조건(교통의 편부)등이 유사합니다

기호(4): 접근조건(교통의 편부) 자연조건(경사도,형상 등)우세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	45,408	1.00	1.02595	1.00	1.000	46,586	47,000
2	45,408	1.00	1.02595	1.00	1.000	46,586	47,000
3	45,408	1.00	1.02595	1.00	1.000	46,586	47,000
4	45,408	1.00	1.02595	1.00	1.800	83,855	84000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/m²)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	47,000	47,000
기호 2	47,000	47,000
기호 3	47,000	47,000
기호 4	82,000	84,000

2) 검토 및 토지가격 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 있는바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고	
토지	기호 1	991	47,000	46,577,000	-
	기호 2	1,321	47,000	62,087,000	-
	기호 3	2,718	47,000	127,746,000	-
	기호 4	320	82,000	26,240,000	-
합 계			262,650,000		

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청북도 충주시 양성면 영죽리	산68-4	임야	생산관리지역	991	991	47,000	46,577,000	
	충청북도 충주시 양성면 영죽리	산68-6	임야	생산관리지역	1,321	1,321	47,000	62,087,000	
	충청북도 충주시 양성면 영죽리	산68-7	임야	생산관리지역	2,718	2,718	47,000	127,746,000	
	충청북도 충주시 양성면 영죽리	산68-14	임야	생산관리지역	320	320	82,000	26,240,000	
합 계								₩262,650,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 양성면 영죽리 소재 "후곡마을" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 마을주변 농경지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 북동측 인근에 간선도로(남한강변길)가 소재하나, 외곽 농촌지역으로 제반 교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2,4)는 세장형, 기호(3)는 부정형의 토지로 주위일대는 북동하향의 완경사지대를 이루고 있으며, 자연림으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(4)는 남서측으로 노폭 약 2~3미터 내외의 농로와 접하고 있으나 여타는 지적상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4):생산관리지역,특화경관지구(특화경관지구-8),가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지〈산지관리법〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,(한강)수변구역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

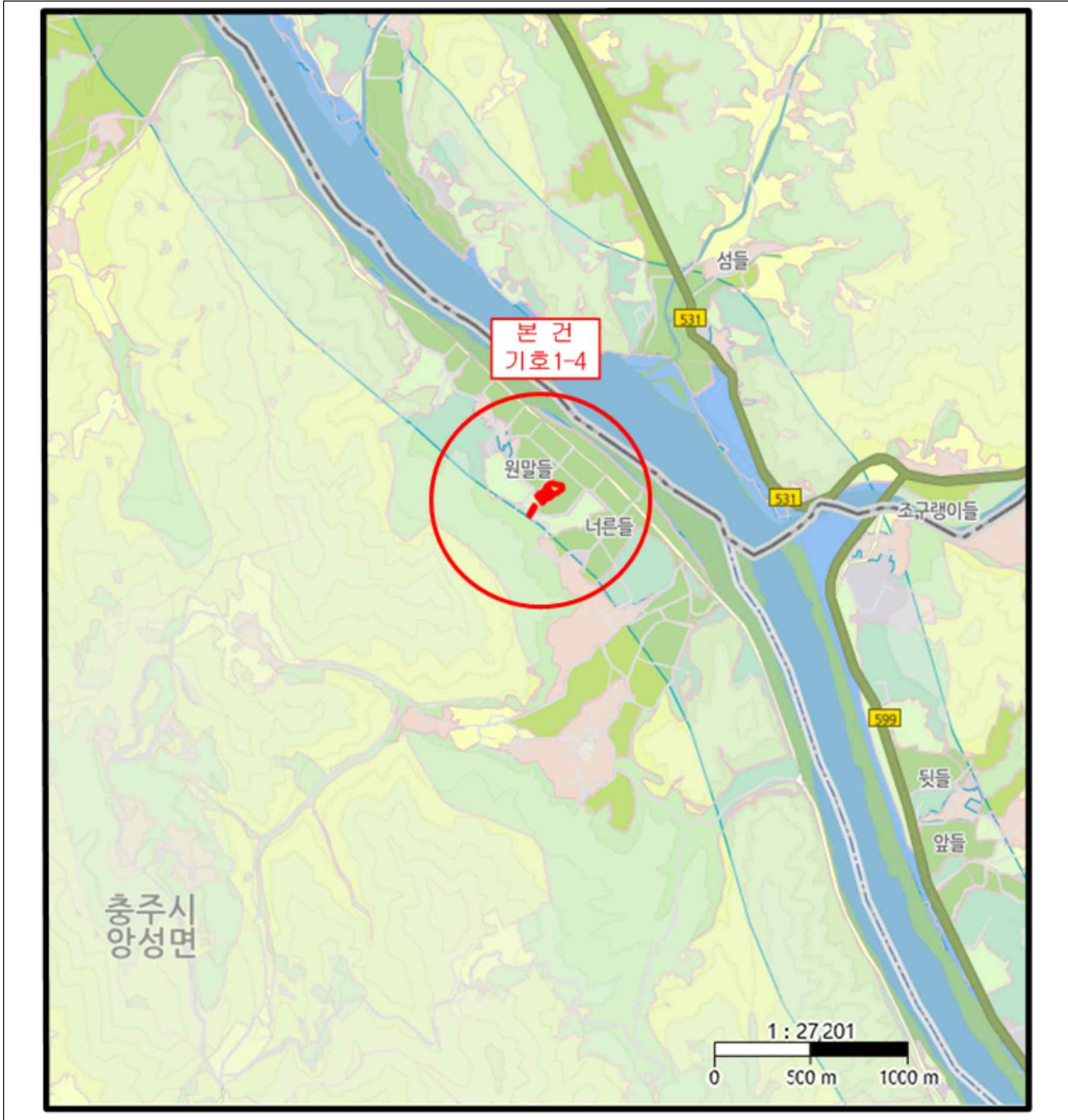
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	충청북도 충주시 양성면 영죽리 산68-4
-----	------------------------

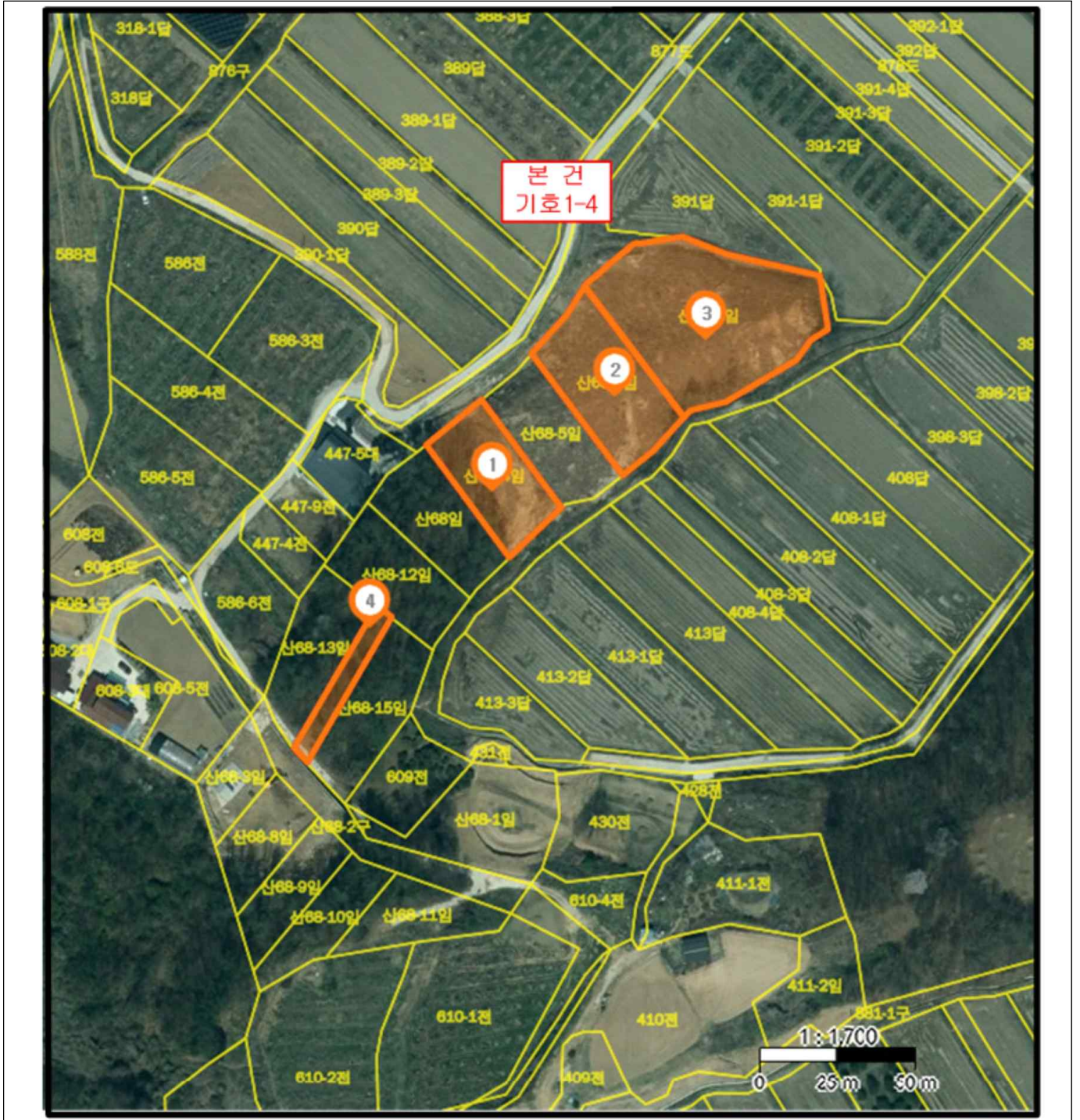


항공 위치도



소재지

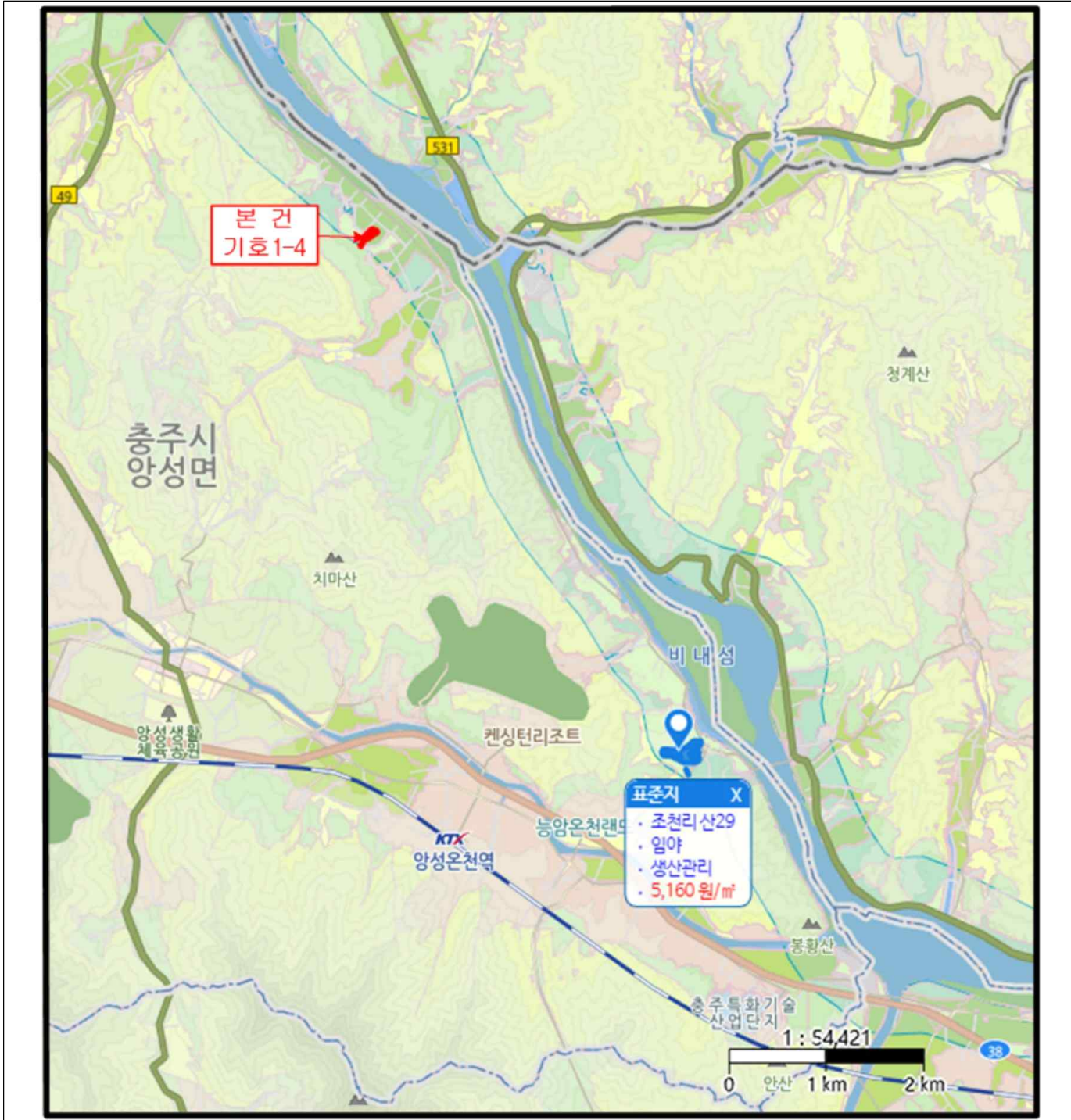
충청북도 충주시 양성면 영죽리 산68-4 외



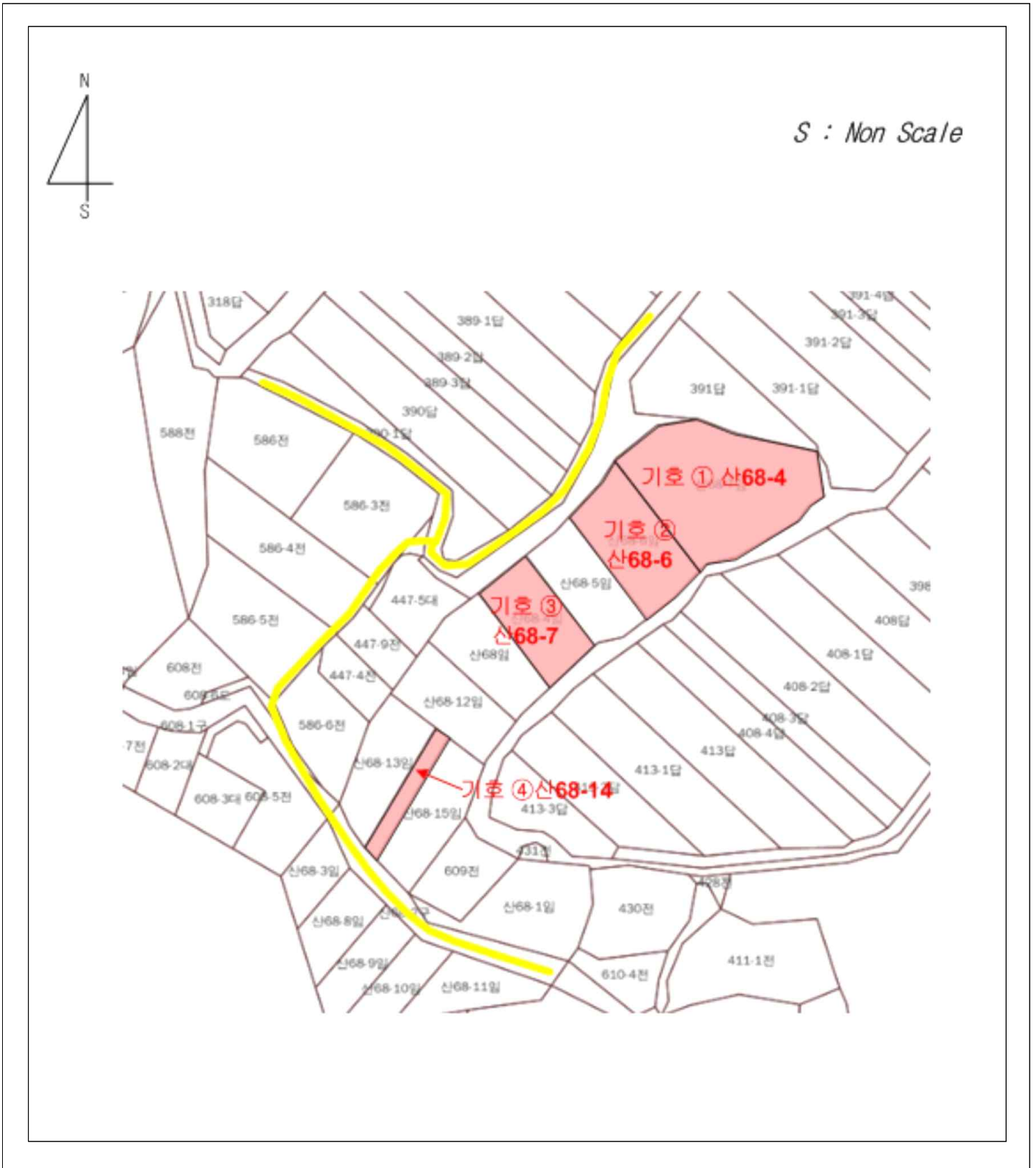
위 치 도



소재지	충청북도 충주시 양성면 영죽리 산68-4 외
-----	--------------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 원경



기호 1~3 전경(북측촬영)



기호 1~3 전경(남측촬영)



기호 1

사 진 용 지



기호 2



기호 4

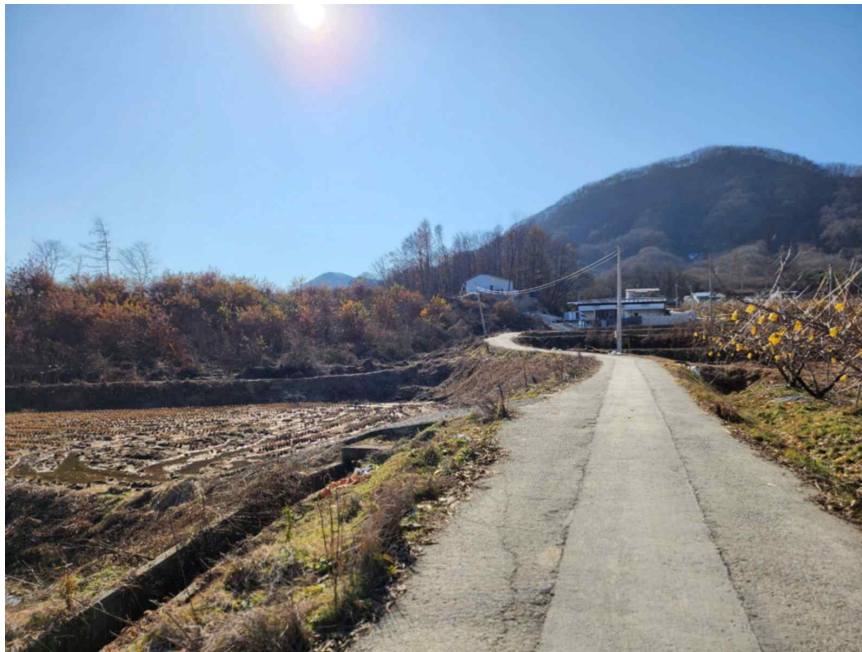


기호 4

사 진 용 지



기호 4(남서측 도로)



주위 환경