

감정평가서

건명	권현옥 소유물건(2025타경30443)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙
감정서번호	yy2503-032-1

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.

감 정 평 가 사

(인)

최 기 연

감정평가액	일억오천구백육십만원정(₩159,600,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권현옥 (2025타경30443)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.08	2025.04.04 ~ 2025.04.08	2025.04.08	
감 정 평 가 내 용	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	3,990	토지	3,990	-	159,600,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩159,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 소태면 오량리 소재 '바깥오량마을' 남동측 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 2025.04.08.자를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

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 감정평가 하였습니다.

1. 토지 평가

1) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

거나 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 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지 일부 지상에는 별첨 ‘사진용지’와 같이 소유자 미상의 분묘 1기가 소재하고 있습니다.
- 2) 본건 토지의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

5. 대상 부동산의 개황

	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황
토지	1	충청북도 충주시 소태면 오량리 54	전	3,990	계획관리	전 및 전기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출 근거

1. 토지 가격 산출

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	소태면 오량리 36	전	2,585.0	계획관리	전	부정형 환경사	세로(가)	18,400

2) 지가변동률(충주시 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.12.31	1.968	
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.267	
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.138	
2024.01.01 ~ 2025.04.08	2.437	$(1 + 0.01968) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00138 * 39/28) \approx 1.02437$

※ 2025년 03월 이후는 지가변동률 미 고시로 2025년 02월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 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
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 대한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

일련번호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	0.88	0.90	1.00	1.00	1.00	0.792
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05. 14 선고), 2002두 5054(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)	16,700	15,900	16,100

③ 인근 지가 수준

본건 인근 유사 토지의 호가 수준은 @43,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

④ 평가선례 및 거래사례[출처: 한국감정평가사협회 정보, KAIS]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	오량리 36	전	전	계획관리	2024.05.24	시가참고	50,000	-
나	오량리 333	전	전	계획관리	2024.05.24	시가참고	56,000	-
다	오량리 262	답	답	계획관리	2024.10.07	실거래	86,455	-
라	오량리 267-1	답	답	계획관리	2023.12.22	실거래	77,787	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

⑤ 경매 통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분(전)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	60.62	58.69
충주시	49.25	48.92
소태면	34.34	46.36

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	50,000	1.01657	1.00	1.000	50,829		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(B)	2.697	2.69
	18,400	1.02437	-	-	18,848		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '가' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 충주시 계획관리지역(2024.05.24 ~ 2025.04.08) 지가변동률 : 1.01657

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'A' 는 평가선례 기호 '가' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지 'A' 와 평가선례 기호 '가' 는 동일 필지로서 제반 개별적 조건에서 동일합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.69로 결정하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지 가격의 결정

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	18,400	1.02437	1.00	0.792	2.69	40,156	40,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건 토지와 지리적으로 근접하고, 물적 및 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래 사례 중 기호 (다)를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
다	오량리 262	답	답기타	계획관리	2024. 10. 07	실거래	86,455	-
라	오량리 267-1	답	답	계획관리	2023. 12. 22	실거래	77,787	-

2) 사정보정

선정된 사례는 인근지역 내 정상적인 지가수준 등을 검토할 때 거래 당사자간 특별한 동기나 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 지가변동률 (충주시 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2024. 10. 07 ~ 2025. 04. 08	1.00786	거래사례 '다'

4) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례 토지는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

일련번호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/다	0.70	1.00	0.67	1.00	1.00	0.469
	본건은 거래사례 (다) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태) 및 획지조건(경사, 형상 등)에서 열세합니다.					

6) 거래사례비교법에 의한 토지 가격의 결정

일련번호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	86,455	1.00	1.00786	1.00	0.469	40,866	41,000

3. 토지 가격 결정

1) 산정된 토지 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	40,000	41,000

2) 검토 및 토지 가격 결정

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 (1)	3,990	40,000	159,600,000	-
합 계				₩159,600,000.-	

2. 결정 의견

상기의 평가선례 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 소태면 오량리	54	전	계획관리지역	3,990	3,990	40,000	159,600,000	
합 계								₩159,600,000.-	
				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 충주시 소태면 오량리 소재 '바깥오량마을' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

차량 접근 불가하며, 시내버스 이용 등 제반 대중교통 사정은 보통시되는 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사 토지로서, 전 및 일부 자연림(분묘)으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형),
가축사육제한구역(소, 말, 양, 염소, 사슴, 젓소, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '사진용지'와 같이 남서측 일부 지상에 소유자 미상의 분묘 1기가 소재함.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없 음.

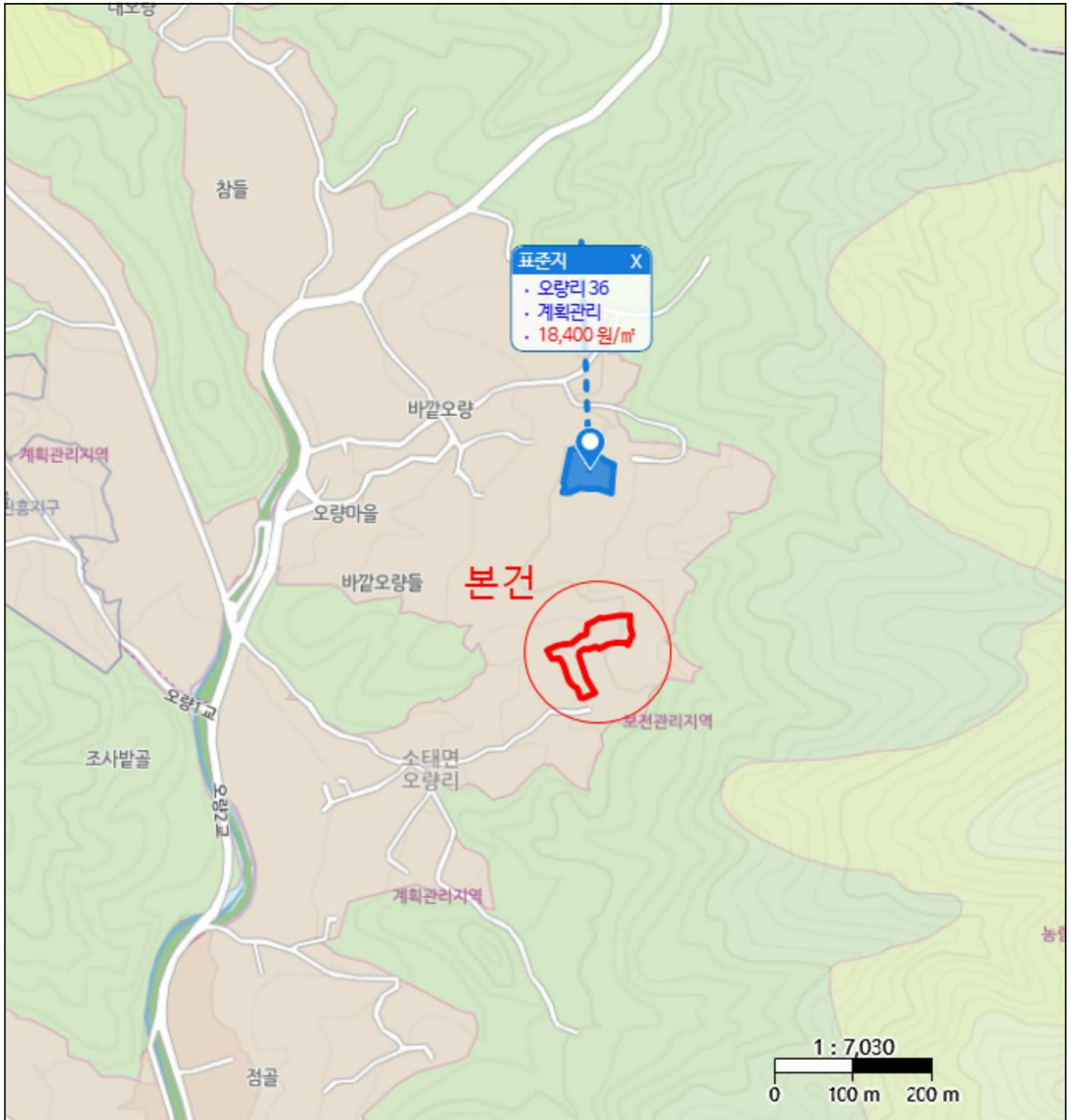
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

위치도



소재지 충청북도 충주시 소태면 오량리 54



지 적 도



S : NO SCALE

