

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최순복 소유물건(2024타경5959)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2405-1-75



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

Capital감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 남 중

김 남 중

(인)

감정평가액	이천팔백팔십만원정 (₩28,800,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	최순복 (2024타경5959)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.03	2024.05.02 ~ 2024.05.03	2024.05.06	
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	금액
	토지	3,600	토지	3,600	8,000	28,800,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩28,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지감정평가명세표

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 단양군 영춘면 만종리	696	전	생산관리지역	3,600	3,600	8,000	28,800,000	
합 계								₩28,800,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충북 단양군 영춘면 만종리 소재 “석간동마을” 남서측 근거리에 위치하고 있는 부동산(지목상 “전” 1필지, 현황 임야화된 “목전”)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 단양군 영춘면 만종리 696, 토지									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	만종리 696	3,600	전	목전 (임야화)	생산 관리	맹지	부정형 급경사	6,090

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.05.03.로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2024.05.02.~03 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 토지(기호1)는 지목이 “전” 이나 장기간 휴경으로 인하여 소나무, 참나무 등 잡목이 자생하고 있는 임야화된 “목전” 상태임.
- 2)본건 토지에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 3)본건 토지는 목측 , 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와와의 지적 경계가 불명확하므로 정확한 지적 경계 확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “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 있음.

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

1)공시지가기준법에 의한 평가

① 평가개요

본건(기호1)은 토지로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(단양군 영춘면)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	만종리 300-1	전	2,322	전	생산관리	맹지	부정형 급경사	9,070
B	만종리 369	전	3,264	전	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	17,600

나) 비교 표준지 선정사유

본건(기호1)은 생산관리지역의 토지로서 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 많은 표준지A)를 비교 표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교 표준지의 선정

(단양군 영춘면)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
본건 토지	표준지 A	만종리 300-1	전	2,322	전	생산관리	맹지	부정형 급경사	9,070

나. 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지A)가 소재하는 충북 단양군 생산관리지역 경우 공시지가 기준일(2024.01.01)로부터 기준시점 현재(2024.05.03)까지 지가변동률은 0.253%(1.00253) 임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.05.03	0.253% (1.00253)	2024.01.01.~2024.03.31.:0.212 2024.03.01.~2024.03.31.:0.038 (1+0.00212)*(1+0.00038*33/31) ≒ 1,00253(0.253%)

※2024년 04월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지(기호1)와 표준지(A)는 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인은 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			본건토지/ 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	도로의 상태 등 접근조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 약30% 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	토양, 일조 등 자연조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 약10% 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.70	경사 등 획지조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 약30% 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.441	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례 및 거래사례

(단양군 영춘면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	만종리 000-00	전	3,651	2021.12.01	25,144	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례2	만종리 000-00	전	777	2020.10.17	49,550	매매	계획관리	소로한면
거 래 사례3	만종리 000-00	답	2,485	2019.06.06	30,181	매매	계획관리	세로(불)
평 가 사례1	만종리 000-00	전	7,413	2020.12.14	15,000	담보	생산관리	맹지
평 가 사례2	만종리 000-00	전	1,964	2022.08.10	20,000	소송	생산관리	맹지

㉡ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 시점수정

(충북 단양군 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례 1	2020. 12. 14. ~2024. 05. 03	4.662% (1.04662)	2020. 12. 01~2020. 12. 31:0.220 2021. 01. 01~2021. 12. 31:2.314 2022. 01. 01~2022. 12. 31:1.660 2023. 01. 01~2023. 12. 31:0.243 2024. 01. 01~2024. 03. 31:0.212 2024. 03. 01~2024. 03. 31:0.038 $(1+0.00220*18/31)*(1+0.02314)*(1+0.01660)$ $* (1+0.00243)*(1+0.00212)*(1+0.00038*33/31)$ ≈ 1.04662

※2024년 04월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

㉕ 지역요인 비교

표준지A는 평가사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

㉖ 개별요인 비교

㉑ 표준지A와 평가사례1

비 교 항 목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.05	표준지A는 평가사례1 보다 약5% 우세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.10	표준지A는 평가사례1 보다 약10% 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.155		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 격차율 산정

평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	15,000	1.00	1.04662	1.00	1.155	18,132

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	9,070	1.00253			9,092

평가사례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
본건토지	18,132	9,092	1.99

㉟ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
생산관리지역	농경지	5,000원/㎡ ~50,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지는 1.99를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건 토지	9,070	1.00253	1.00	0.441	1.99	7,979	8,000

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	3,600	8,000	28,800,000

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(단양군 영춘면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	만종리 000-00	전	3,651	2021.12.01	25,144	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례2	만종리 000-00	전	777	2020.10.17	49,550	매매	계획관리	소로한면
거 래 사례3	만종리 000-00	답	2,485	2019.06.06	30,181	매매	계획관리	세로(불)

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례1을 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시 점 수정

(충북 단양군 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2021.12.01~ 2024.05.03	2.321% (1.02321)	2021.12.01~2021.12.31:0.153 2022.01.01~2022.12.31:1.660 2023.01.01~2023.12.31:0.243 2024.01.01~2024.03.31:0.212 2024.03.01~2024.03.31:0.038 (1+0.00153)*(1+0.01660)*(1+0.00243)*(1+0.00212)*(1+0.00038*33/31) ≒ 1.02321

※2024년 04월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 토지(기호1)와 거래사례1은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			본건토지 / 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.60	농로(도로)의 상태 등 접근조건에서 본건 토지는 거래사례1 보다 약40% 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	토양, 일조 등 자연조건에서 본건 토지는 거래사례1 보다 약10% 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.60	경사 등 획지조건에서 본건 토지는 거래사례1 보다 약40% 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.324	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건 토지	25,144	1.00	1.02321	1.00	0.324	8,335	8,300

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	3,600	8,300	29,880,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지	28,800,000	29,880,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	3,600	8,000	28,800,000

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 충북 단양군 영춘면 만종리 소재"석간동마을" 남서측 근거리에 위치하고 있는 부동산(지목상 "전"1필지, 현황 임야화된 "목전")이며, 주위는 농경지.과수원,농촌주택,임야 등으로 형성된 산간 농경 및 임야지대로서 주위환경 열세함

(2) 교통상황

본건 토지는 맹지로서 차량 접근은 불가능하며, 대중교통이 운행되는 곳까지 근거리로서 교통상황 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 부정형으로서 지세는 급경사를 이루고 있으며, 지목은 "전"이나 장기간 휴경으로 인하여 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 임야화된 "목전" 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 인접도로가 없는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역,가축사육제한구역(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지는 지목이 "전"이나 장기간 휴경으로 인하여 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

본건 토지는 지목이 "전"이나 장기간 휴경으로 인하여 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 임야화된 "목전" 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

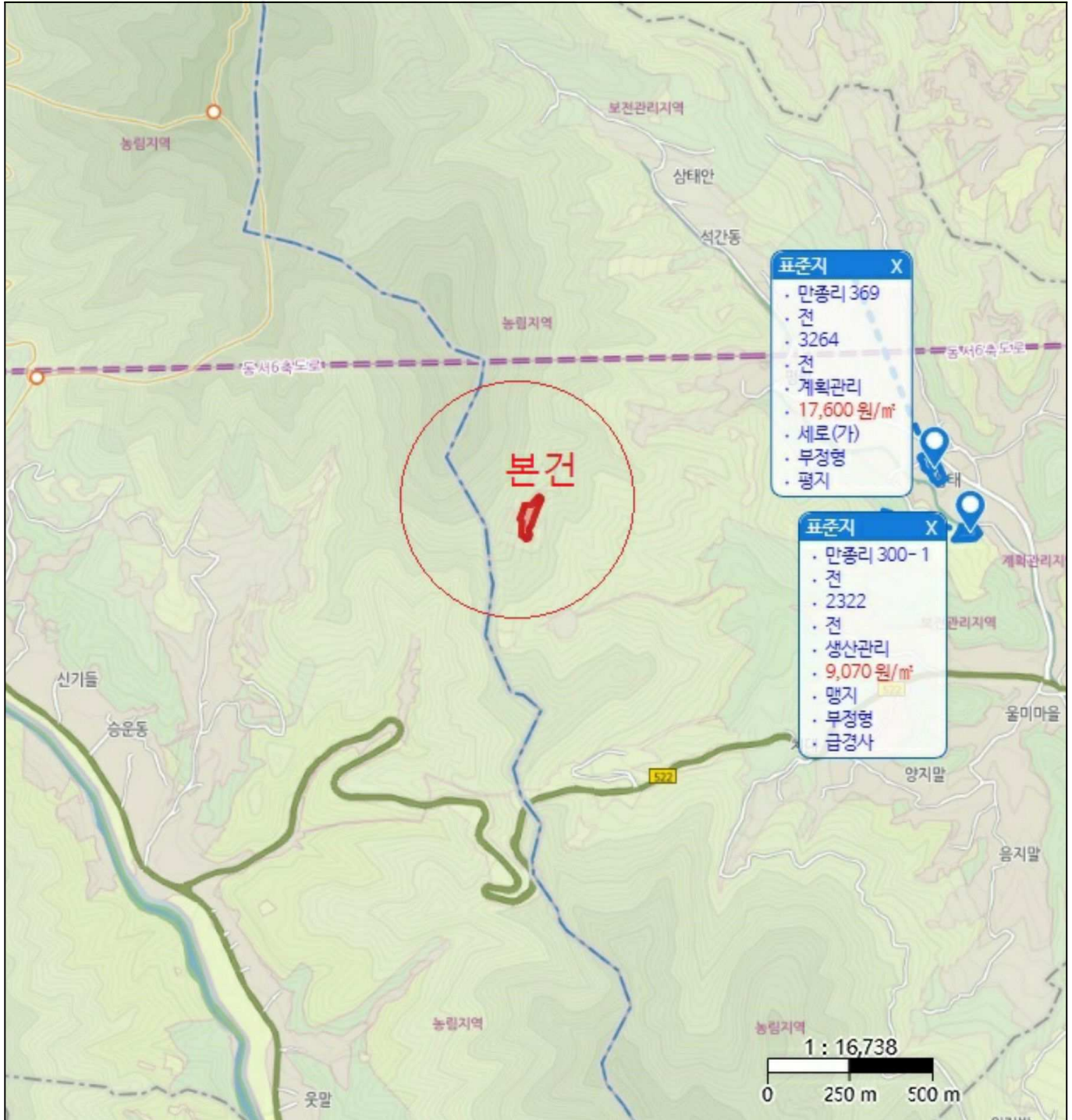
임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

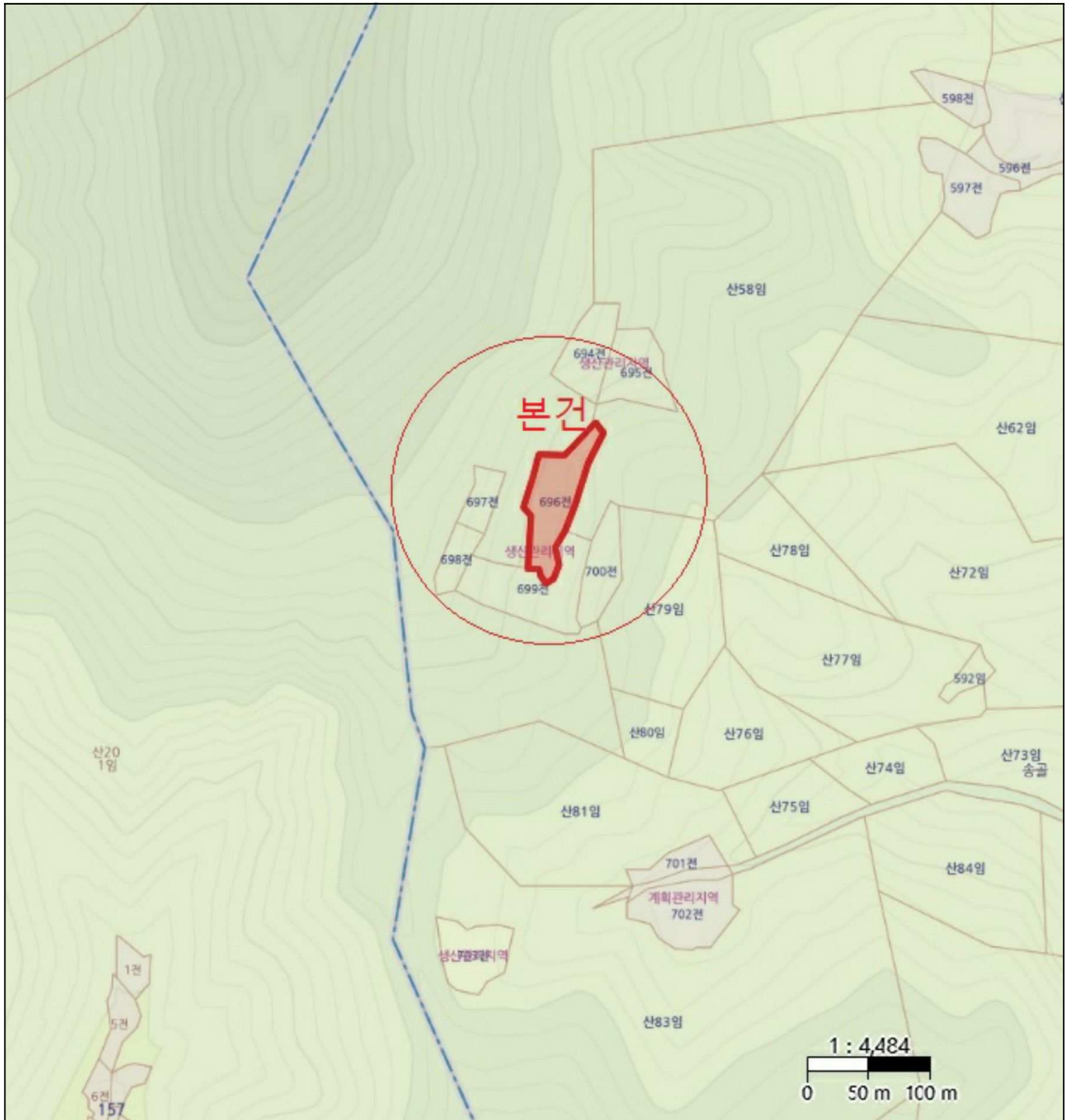
충청북도 단양군 영춘면 만종리 696



위치도



소재지 충청북도 단양군 영춘면 만종리 696



항공도면

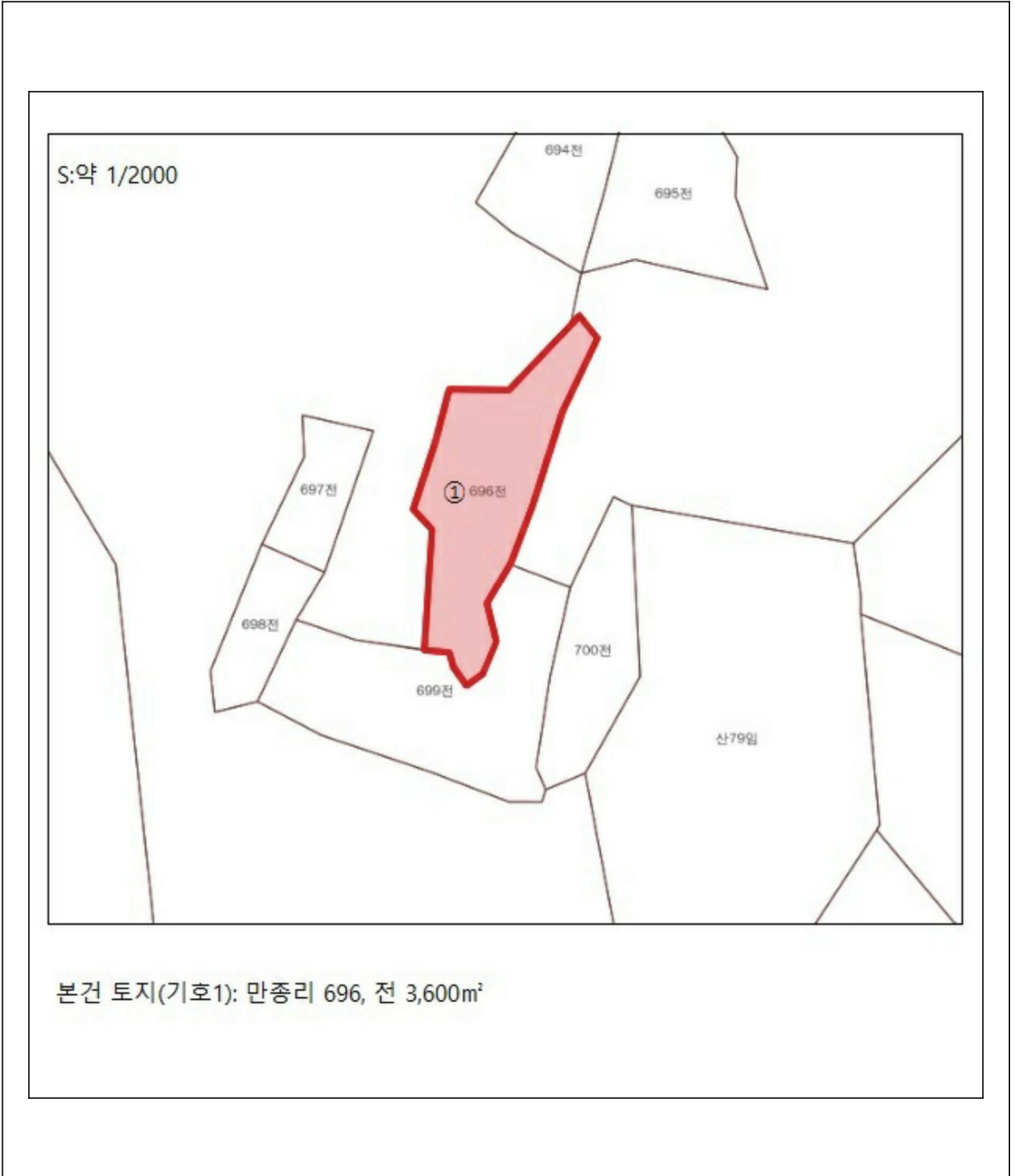


소재지

충청북도 단양군 영춘면 만종리 696



지 적 도



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지

