

의뢰인의 요청에 따라(【①】 시장가치 외의
가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청주지법 제천지원 사법보좌관 김학상
건명	김흥기 소유물건(2025타경5161)
감정서번호	PRA250205-1

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.

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박 성 현

감정평가액	일천사백오십사만이천원정(₩14,542,000.-)					
의뢰인	청주지법 제천지원 사법보좌관 김학상	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지법 제천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김흥기 (2025타경5161)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.10 ~ 2025.02.27	2025.02.27		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	661	토지	661	22,000	14,542,000
	이	하	여	백		
합계					₩14,542,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 단양군 단양읍 덕상리 소재 “단성생태공원” 북동측 원거리방향에 위치하는 토지로서, 청주지방법원 제천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년02월10일, 2024년02월27일(2일간)이며, 실지조사 내용은 별첨 “토지요항표 및 지적개황도” 등을 참조바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 02월 27일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제14조 및 제15조 등에 따라 토지는 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
- 본건의 정확한 위치 및 경계 확인 등은 측량을 요하는 사항이니, 귀 원의 경매 업무 진행 시 재확인 바랍니다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	덕상리 66	전	661	전	보전관리	맹지	부정형 급경사	8,940

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕상리 66	전	661	전	보전관리	맹지	부정형 급경사	8,940
B	덕상리 86	답	263	전	보전관리	소로한면	사다리 완경사	20,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A)의 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 단양군	보전관리	2025.01.01 ~2025.02.27.	0.026 (1.00026)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.014 $(1 + 0.00014) * (1 + 0.00014 * 27/31)$ ≒ 1.00026

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[전/답지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타 재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도
		경사의 방향
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정의견

* 본건과 표준지의 제반 개별요인이 동일, 유사함.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	현천리 2**	전	3,891	보전관리 (전)	세로(가)	32,000	경매	2022.12.05
b	북하리 31*-*	답	469	보전관리 (답)	소로한면	33,000	공매	2022.05.04
c	외중방리 10*-*	전	3,324	보전관리 (전)	세로(불)	18,000	담보	2024.08.08

4) 인근 거래사례

■ 토지거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
d	현천리 4*-*	전	929	보전관리 (전)	소로한면	43,057	2022.07.18

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

5) 인근 유사 토지의 지가수준

보전관리지역 인근 유사 토지	사례 주변 농지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 40,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.
--------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 a
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례 a를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간			시점수정치	비고
a	2022.12.05	~	2025.02.27	1.588% (1.01588)	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.017 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.612 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.929 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.014 $(1 + 0.00017 * 27/31) * (1 + 0.00612) * (1 + 0.00929) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00014 * 27/31)$ ≒ 1.01588

■ 지역요인 비교

-비교표준지(A)는 적용사례(a) 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격 차 율
비교표준지(A)/ 전례 a	0.87	0.85	0.90	1.00	1.00	0.666

결정의견

- * 접근조건: 표준지가 사례보다 취약과의 접근성, 농로의 상태에서 열세함.
- * 자연조건: 표준지가 사례보다 토양, 토질의 양부에서 열세함.
- * 획지조건: 표준지가 사례보다 경사도, 형상에서 열세함.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(a)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	32,000	1.01588	1.00	0.666	21,650	2.421
기준시점 표준지가격	8,940	1.00026	1.00	1.000	8,942	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	보전관리지역	2.421

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	8,940	1.00026	1.00	1.000	2.421	21,649	22,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	22,000	661	14,542,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			14,542,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 사례 중 [사례 d]를 비교사례로 선정하였습니다.

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
d	현천리 4*-*	전	929	보전관리 (전)	소로한면	43,057	2022.07.18
e	현천리 18*-*	대	99	보전관리 (토지임야)	맹지	15,152	2022.08.26
f	현천리 산*-*	임	3,593	보전관리 (자연림)	소로각지	20,874	2022.12.08

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
d	2022.07.18 ~ 2025.02.27	1.984% (1.01984)	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.160 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.123 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.098 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.060 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.033 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.017 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.612 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.929 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.014 $(1 + 0.00160 * 14/31) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00612) * (1 + 0.00929) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00014 * 27/31)$ ≒ 1.01984

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(d)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
본건기호(1)/ 사례(d)	0.80	1.00	0.65	1.00	1.00	0.520

결정의견

- * 접근조건: 본건이 사례보다 취락과의 접근성에서 우세하나, 농로의 상태에서 열세함.
- * 획지조건: 본건이 사례보다 경사도, 형상에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	43,057	1.000	1.01984	1.00	0.520	22,834	23,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	23,000	661	15,203,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			15,203,000	-

3. 각 방법에 의한 시산액 및 결정의견

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	14,542,000	15,203,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기 동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

토지 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 단양군 단양읍 덕상리	66	전	보전관리지역	661	661	22,000	14,542,000	
합 계								₩14,542,000.-	
				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 단양군 단양읍 덕상리 소재 “단성생태공원” 북동측 원거리방향에 위치하는 토지로서, 주변은 자연림 상태이며 배후로 농경지, 농가주택 및 공장 등이 이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 일반차량에 의한 접근은 어려우며, 동측으로 도보 약 1~3분 거리에 노선버스정류장(덕상역)이 소재하는 등, 제반교통편의성은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건에 직접 접하는 도로는 없으며, 동측 방향으로 도보 1~3분 정도의 거리에 왕복2차선의 도로에 접할 수 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 영농여건불리농지(영농여건불리농지)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



소재지

충청북도 단양군 단양읍 덕상리 66



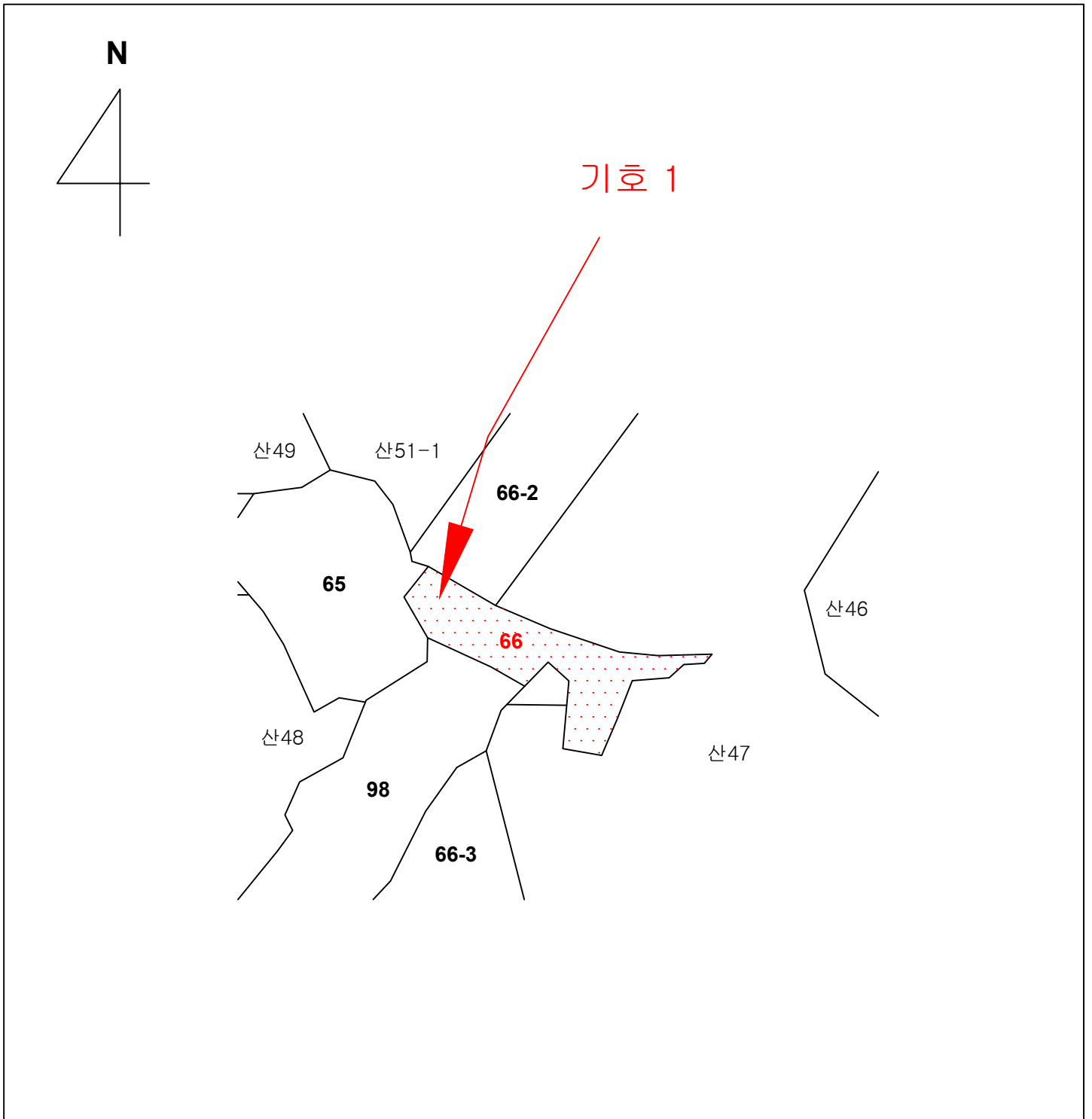
상 세 위 치 도

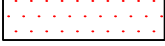


소재지 충청북도 단양군 단양읍 덕상리 66



지 적 개 황 도



명 려	 평가대상토지
-----	--

사 진 용 지



본건의 전경