

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아
건명	박숙희 소유물(2025타경93)
감정평가서번호	DM252-072501

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.



감정평가법인
대일감정원 중부지사

28571 충청북도 청주시 흥덕구 1순환로 598 2층(봉명동, 기업은행)
TEL : 043-277-1188 | FAX : 043-277-1190 | www.idab.co.kr

(토지) 감정평가표

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

감정평가사 이홍규 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 중부지사 지사장 이홍규 (인)

감정평가액	이억이천오백육십육만삼천원정 (\225,663,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아		감정평가 목적	경매		
제출처	청주지방법원 영동지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박숙희 (2025타경93)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.01	2025.07.25 ~ 2025.09.01	2025.09.05	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	703	토지	703	321,000	225,663,000
		이	하	여	백	
합계					\225,663,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 고규봉					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

1. 감정평가의 목적

본 평가는 충청북도 영동군 영동읍 부용리 소재 "영동군 육아종합지원센터" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3.2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.01.임.

3.3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.07.25.~2025.09.01.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

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 대상물건의 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조 등 관련된 제법령에 근거하여, 평가대상 토지와 용도지역이 동일하고, 이용상황이 유사하며, 제반 비교요인에 있어 비교가능성이 높은 표준지공시지가를 기준으로, 공시지가 기준일로부터 기준시점까지 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 기준(한국은행에서 발표하는 생산자물가상승률 등을 참작) 하여 시점수정을 행하고, 지역요인, 개별요인, 토지의 가치 결정에 영향을 미치는 그 밖의 요인 보정을 거쳐 토지가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

1. 본건 토지는 인접지 및 인접도로와의 경계가 불분명한바 정확한 지적 및 경계의 확인은 별도의 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 본건 토지 지상에 소유자 미상의 호두나무 2주가 식재되어 있으나 관리상태 불량하고 가치희박하여 토지에 포함평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
3. 본건은 역사문화보존지역(영동향교 2구역)에 해당하는 것으로 조사되어 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
4. 본건 감정평가를 위해 기재한 거래사례 등은 개인정보보호를 위해 소재지 일부를 비식별 표기(○
○○) 하였음.

(토지)감정평가 명세표

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(원/㎡)	금 액(원)	
1	충청북도 영동군 영동읍 부용리 합 계	370-3	전	제2종일반주거 지역	703	703	321,000	225,663,000	
				이	하	여	백	₩225,663,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

1. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상	비고
1	부용리 370-3	전	703.0	제2종일반 주거지역	전	부정형	

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2.2. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가(원/㎡)	비고
			이용상황	도로교통	지세		
A	영동읍 부용리 320-17	172.0	대	2종일주	부정형	87,600	
			단독주택	세로(불)	완경사		

2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

2.3. 시점수정

1) 지가변동률

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.09.01.
- 대상지역 : 충청북도 영동군
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.31.	0.184%	누 계
2025.08.01. ~ 2025.09.01.	0.032%×32/31	7월 지가변동률 : 0.032%
누 계	0.217% (1.00217)	$(1+(0.00184)) \times (1+(0.00032) \times 32/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 8월, 2025년 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

2) 선정사유

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일반재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는바, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

2.4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

2.5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목(주택지대)

조건	항 목	세 향 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	1.10	1.05	1.00	1.05	0.90	1.00	1.091
비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(편의 시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에 서 우세하나, 행정적 조건(표준지는 역사환경보존지역 영동향교 4구역의 3에 해당하나, 본건은 역사문 화 보존지역 영동향교 2구역에 소재하여 행정상 규제의 정도 등)에서 열세하고 전반적인 개별요인에서 본건이 우세함.								

2.6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해 석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
1	매천리 ○○○	과수원	995.0	2종일주 주거나지	446,000	2025.08.22. 경매	
2	매천리 ○○○	대	119.0	2종일주 단독	443,000	2023.07.18. 경매	
3	부용리 ○○○	대	433.0	2종일주 다세대	470,000	2023.11.09. 경매	

3) 기타 참고자료

① 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	부용리 370-3	전	703.0	150,300	105,660,900

② 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대	영동군	최근1년	43.87	2	
단독주택	영동군	최근1년	62.99	9	

③ 본건 및 인근토지의 지가수준

소재지 (지리적위치)	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	세로~소로	주거나지	270,000 ~ 350,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산식

$$\text{평가사례기준 대상토지가액} = \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{공시지가기준 대상토지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

2) 평가사례의 채택

평가사례중에서 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(3)을 선택 하였음.

3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

일련번호	사례토지 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	3	470,000	1.00944	1.00	0.686	325,464

① 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 3	2023.11.09. ~ 2025.09.01.	영동군 주거지역	0.944% (1.00944)

② 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 개별요인

일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	3	0.95	1.00	1.00	0.85	0.85	1.00	0.686
비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등) 및 획지조건(도로의 접면 등), 행정적 조건(본건은 역사문화보존지역(영동향교 2구역)에 해당하여 행정상 규제의 정도 등)에서 열세임.								

4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	87,600	1.00217	1.00	1.091	95,779

5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

일련번호	평가사례 기준 단가(원/㎡)	공시지가 기준 단가(원/㎡)	산출보정치	비고
1	325,464	95,779	3.398	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

일련번호	평가사례 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 비교표준지
1	평가사례 # 3	3.35	A

2.8. 토지 단가의 결정

일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	87,600	1.00217	1.00	1.091	3.35	320,860	321,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	703.0	321,000	225,663,000	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 산출근거

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하여 산출하였음.

3.2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	부용리 ○○○	답	446.0	2종일주 주거나지	484,305	2022.12.10	
2	매천리 ○○○	전	1,221.0	2종일주 주거나지	458,886	2024.06.07	

나. 비교사례 선정 의견

본건과 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 주변시세 등을 감안할 때 비교 가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 (1)을 비교사례로 선정하였음.

3.3. 사정보정

사정보정 의견	사정보정 결정치
사정보정이란 선정된 비교 거래사례의 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3.4. 시점수정

기 호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
비교사례 # 1	2022.12.10 ~ 2025.09.01.	영동군 주거지역	0.659% (1.00659)

지가변동률이 미공시된 경우에는 최근월에 공시된 지가변동률을 기준으로 연장하여 산정하였음.

3.5. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

3.6. 개별요인 비교

일련번호	비교사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	0.90	1.00	1.00	0.90	0.85	1.00	0.689
비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통의 연속성 등) 및 획지조건(고저 및 지세 등), 행정적 조건(본건은 역사문화보존지역(영동향교)에 해당하여 행정상 규제의 정도 등)에서 열세임.								

3.7. 토지 단가의 산출

일련번호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)					
1	1	484,305	1.00	1.00659	1.00	0.689	336,000

3.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	703.0	336,000	236,208,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 감정평가액의 결정

4.1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	225,663,000	
거래사례비교법	236,208,000	

4.2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

4.3. 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액(원)	225,663,000
----------	--------------------

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 영동군 영동읍 부용리 소재 "영동군 육아 종합지원센터" 남서측 인근에 위치하며 본건 주위로는 단독주택이 주를 이루며, 북측 인근에 영동군 가족센터 및 영동군 청소년 체육관 등의 관공서가 소재하며 동측 인근의 난계로를 따라 중소규모의 점포 및 음식점 등의 근린시설이 혼재함.

2. 교통상황

본건 남측으로 접한 소폭의 도로를 통해 난계로 등의 간선도로와 연계가 용이하고 인근에 시내버스 정류장이 소재함.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1) : 서측 도로와 대체로 평탄하고 남서향 경사지를 옹벽을 통해 평탄하게 조성한 부정형의 토지임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1) : 본건 남측으로 노폭 약 2 ~ 3m 내외의 콘크리트 포장도로와 접하고 서측으로 노폭 약 4m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2016-08-26)(영동향교 2구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

토지 감정평가요항표

8. 기타사항(임대관계 및 기타)

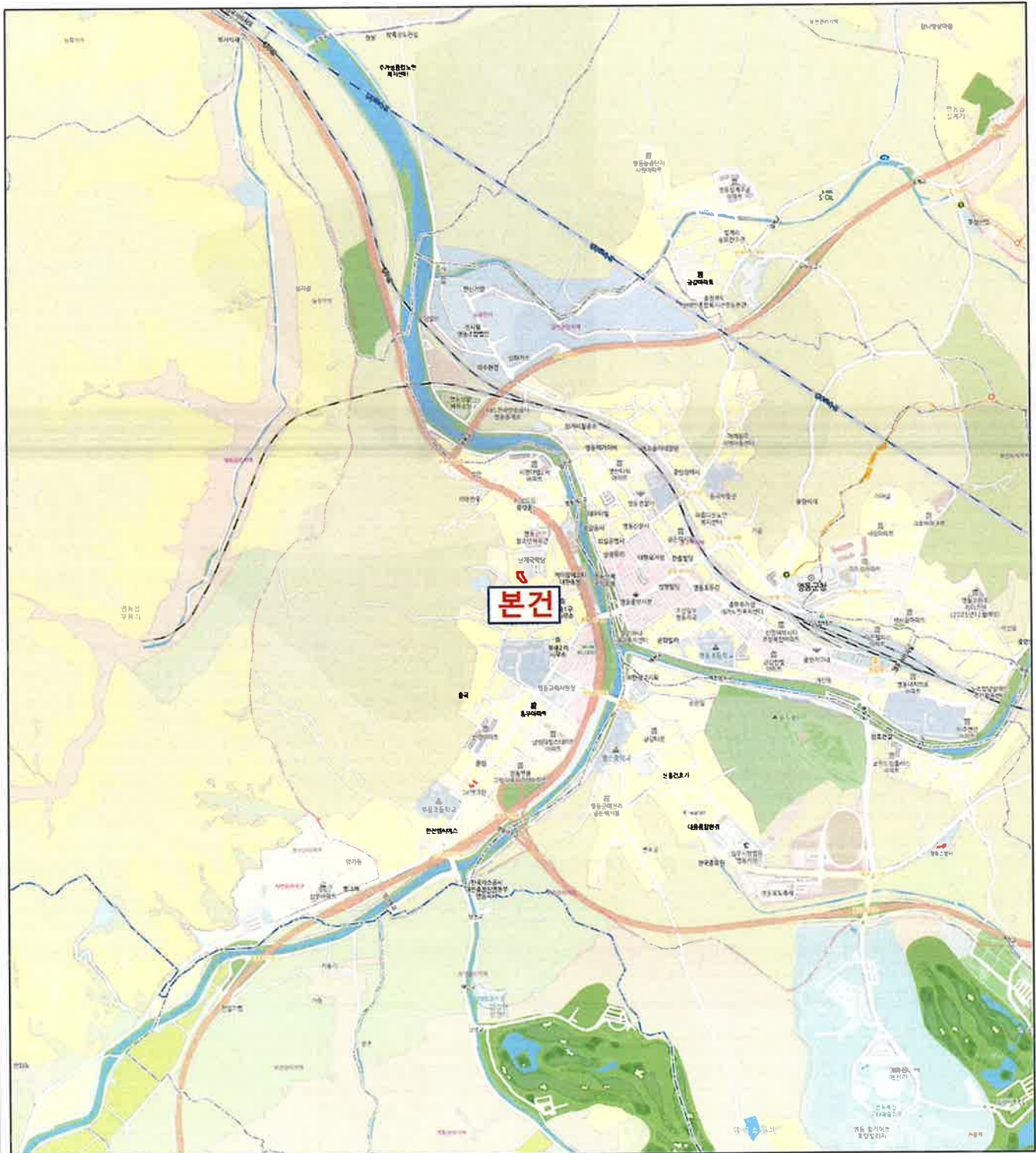
본건 토지는 인접지 및 인접도로와의 경계가 불분명한바 정확한 지적 및 경계의 확인은 별도의 측량을 요함.

위 치 도

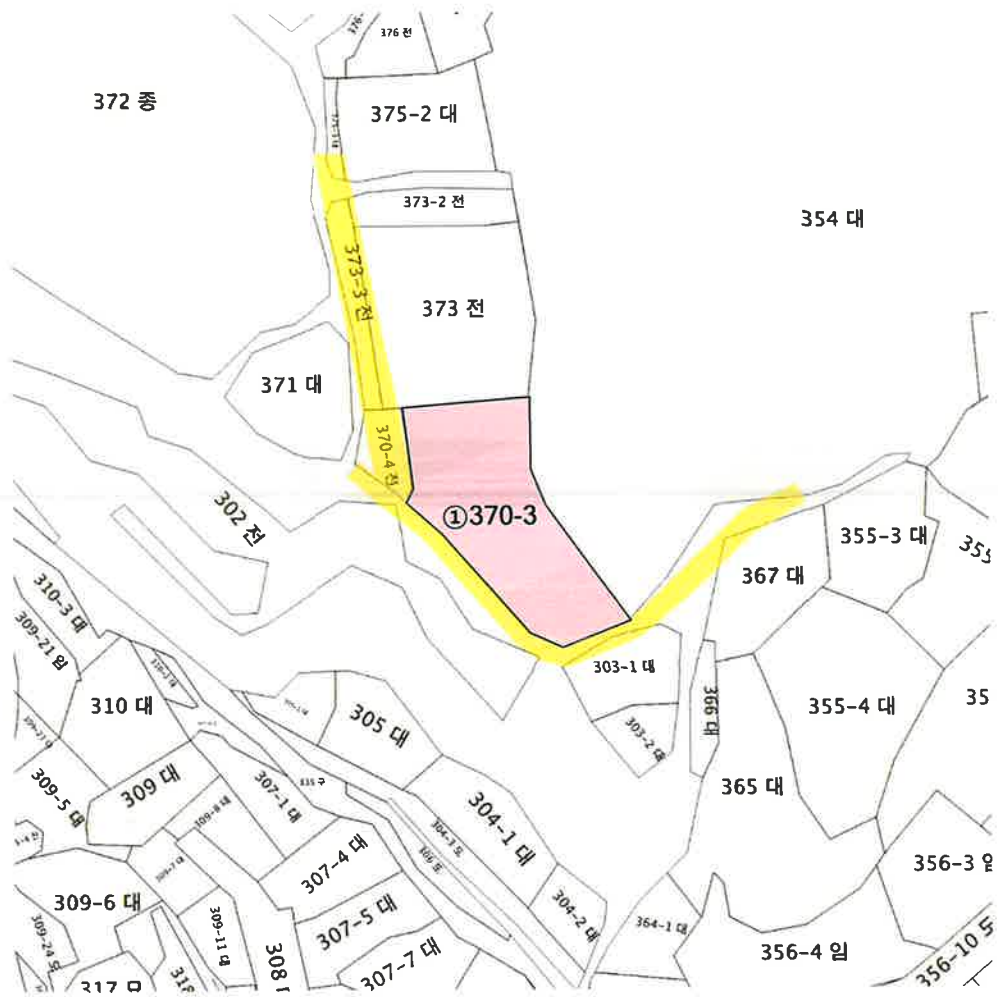
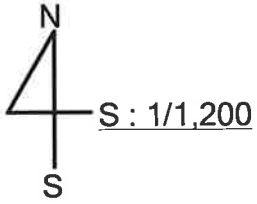


소재지








충청북도 영동군 영동읍 부용리 370-3번지



지 적 개 황 도



범 례

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|------------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층 이상 |
|  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

사 진 용 지



본건 전경_1



본건 전경_2

사 진 용 지



본건 서측 인접도로 전경_1



본건 동측 인접도로 전경_2