

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아
건명	구도서 소유물(2025타경10104)
감정평가서번호	DM252-022101

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(뽕명동, 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	삼천육백이십만사천원정 (\36,204,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아		감정평가 목적	경매		
제출처	청주지방법원 영동지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	구도서 (2025타경10104)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.06	2025.02.24 ~ 2025.03.06	2025.03.06	
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	1,293	토지	1,293	28,000	36,204,000
		이	하	여	백	
합계					\36,204,000	
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 옥천군 옥천읍 수북리 소재 "교동마을회관" 북동측 근거리에 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 평가하였음.

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 2025.03.06.임.

3.3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.24.~2025.03.06.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 후첨 '사진용지'와 같이 북동측 일부가 인접토지 분묘와 걸쳐 소재하는 것으로 목측되나 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 분묘의 소재로 인한 분묘기지권 성립시 제한을 받을 경우의 가액을 토지감정평가명세표에 별도 기재하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 본건 토지는 인접지 및 인접 분묘와의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요하오니 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
3. 본건 감정평가를 위해 기재한 거래사례 등은 개인정보보호를 위해 소재지 일부를 비식별 표기(○ ○○) 하였음.

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(원/㎡)	금 액(원)	
1	충청북도 옥천군 옥천읍 수북리	174-2	임야	계획관리지역	1,293	1,293	28,000	36,204,000	분묘기지권 성립시 제한받을가액
							(26,000)	(33,618,000)	
	합 계			이	하	여	백	₩36,204,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

1. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상	비고
1	수북리 174-2	임야	1,293.0	계획관리	자연림	부정형	일부 묘지

※ 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	옥천읍 수북리 산35-12	1,339.0	임야	계획관리	부정형	8,450	
			자연림	맹지	완경사		

2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.3. 시점수정

1) 지가변동률

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.03.06.
- 대상지역 : 충청북도 옥천군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.01.31.	0.038%	누 계
2025.02.01. ~ 2025.03.06.	$0.038\% \times 34/31$	1월 지가변동률 : 0.038%
누 계	0.080% (1.00080)	$(1+(0.00038)) \times (1+(0.00038) \times 34/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 2월, 2025년 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 1월 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목(임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	-	1.00	0.96	-	1.00	1.00	0.960
비교표준지 대비 자연조건(형상 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 열세함.								

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 유권해석 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.

2) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
1	구일리 ○○○	임야	3,412.0	계획관리 자연림, 전	92,000	2022.10.01 시가참고	
2	금암리 ○○○	임야	9,766.0	계획관리 자연림 등	28,000	2023.12.28 경매	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3) 기타 참고자료

① 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	수북리 174-2	임야	1,293.0	8,430	10,899,990

② 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
임야	옥천군	최근1년	35.7	11	

③ 본건 및 인근토지의 지가수준

소재지 (지리적위치)	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	맹지~세로	자연림	20,000 ~ 40,000	

2.7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산식

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

2) 평가사례의 채택

평가사례중에서 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1)을 선택 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

일련번호	사례토지 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	92,000	1.01462	1.00	0.300	28,004

① 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 1	2022.10.01 ~ 2025.03.06.	옥천군 계획관리지역	1.462% (1.01462)

② 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 개별요인

일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	-	0.60	0.50	-	1.00	1.00	0.300
비교사례 대비 접근조건(도로(임로)의 배치, 폭, 구조등, 도로(임도)와의 접근성 등)에서 열세, 자연조건(형상, 고저 및 지세, 이용상황 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 열세함.								

4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	8,450	1.00080	1.00	0.960	8,118

5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

일련번호	평가사례 기준 단가(원/㎡)	공시지가 기준 단가(원/㎡)	산출보정치	비고
1	28,004	8,118	3.450	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 # 1	3.45	A

2.8. 토지 단가의 결정

일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	8,450	1.00080	1.00	0.960	3.45	28,009	28,000

2.9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,293.0	28,000	36,204,000	

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	서대리 ○○○	임야	10,909.0	계획관리 자연림	25,500	2025.02.10	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

3.4. 시점수정

기 호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
비교사례 # 1	2025.02.10 ~ 2025.03.06.	옥천군 계획관리지역	0.031% (1.00031)

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	-	1.00	1.15	-	1.00	1.00	1.150
비교사례 대비 자연조건(고저 및 지세 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인은 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3.7. 토지 단가의 산출

일련번호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)					
1	1	25,500	1.00	1.00031	1.00	1.150	29,000

3.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,293.0	29,000	37,497,000	

4. 감정평가액의 결정

4.1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	36,204,000	
거래사례비교법	37,497,000	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>36,204,000</u>
----------	-------------------

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 옥천군 옥천읍 수북리 소재 "교동마을회관" 북동측 근거리에 위치하며, 주위로 는 임야 및 전, 답 등의 농경지와 축사, 단독주택, 소규모 제조업소 등이 혼재하는 옥천읍 외곽 지역임.

2. 교통상황

본건 남측 인근 지용로(왕복2차선)를 통해 옥천읍 중심부 및 보은군 등 인근지역으로의 이동이 용 이하고, 차량으로 약 5분 거리에 경부고속도로 옥천IC가 소재함.

3. 형태 및 이용상황

완경사 부정형의 토지로 기타 활잡목이 자생하는 자연림 및 일부 묘지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(모든가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>.

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

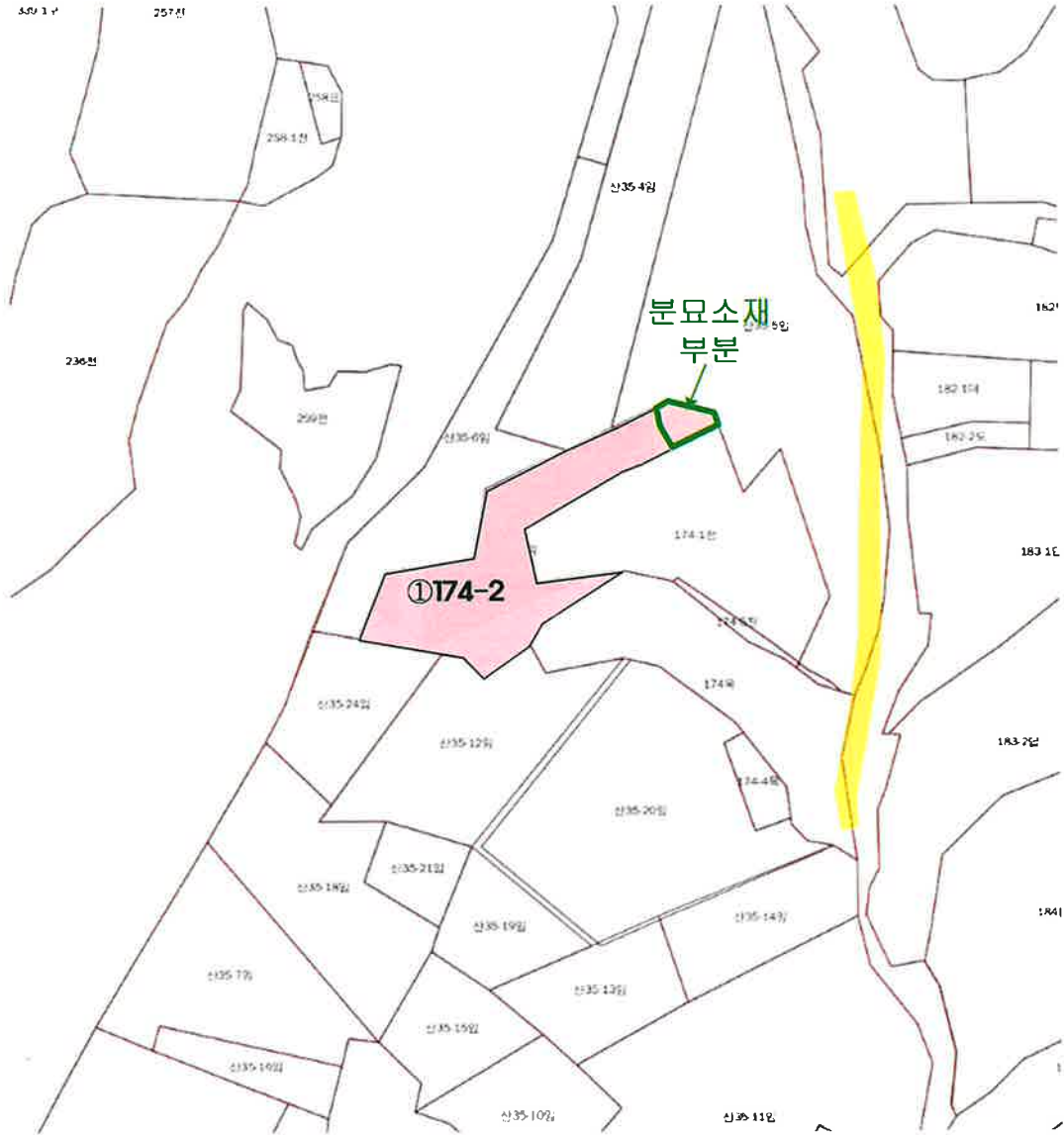
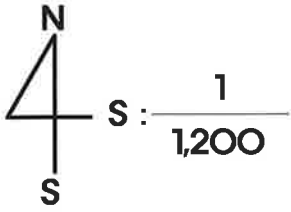
공부상 임야이나, 북동측 일부가 묘지로 이용중임.

토지 감정평가요항표

8. 기타사항(임대관계 및 기타)

본건 토지는 인접지 및 인접 분묘와의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요함.

지적 및 건물 개황도



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 1층	평가건물 2층	평가건물 3층 이상	평가제외건물	제시외건물

사 진 용 지



본건 전경 (북동측에서 촬영)



본건 전경 (북서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 인접분묘와 경계부분



동측 인근 도로상황