

2025타경 10196

경매 1계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 : 청주지방법원 영동지원
사법보좌관 박경아

건명 : 김재임 소유물건
(2025타경 10196)

감정서번호 : 경일(중부)15-250821-301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인 중부지사

충청북도 청주시 흥덕구 직지대로 781 명국빌딩 501호

☎ (043)277-3355 FAX.(043)277-3359

(토지)감정평가표

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

감정평가사 전상용



(주)경일감정평가법인 중부지사장 이원표 (서명 또는 인)



감정평가액	이천오백일만이천원정 (₩25,012,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	김재임 (2025타경10196)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.27	2025.08.21 - 2025.08.27	2025.08.27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	1,924	토지	1,924	13,000	25,012,000
		이	하	여	백	
	합계					₩25,012,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 옥천군 청성면 묘금리 소재 "괴목마을" 북측 근거리 보전관리지역내에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 영동지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2025)	비고
1	청성면 묘금리 334	1,924	1,924	전	맹지	부정형 급경사지	전	보전관리	4,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 27일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 08월 21일 ~ 2025년 08월 27일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으나, 정확한 지적 관련 사항은 지적측량 등의 별도의 조치를 요하는바 경매 진행시 업무에 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
가	청성면 묘금리 334	1,924	전	보전관리	전	맹지	부정형 급경사지	4,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.08.27 (충청북도 옥천군 보전관리지역)	0.267 (1.00267)	$(1 + 0.00242) \times (1 + 0.00029 \times 27/31)$ ≈ 1.00267

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 농경지대(전)

[본건 기호(1) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	본건이 표준지입니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 표준지입니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	본건이 표준지입니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	본건이 표준지입니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건이 표준지입니다.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 원/m ²)
1	청성면 양저리 280	1,352	전	보전관리 전	부정형 맹지	2022.05.02	법원경매	15,000 (12,100)
2	청성면 양저리 282	1,124	전	보전관리 전	부정형 맹지	2022.04.19	법원경매	14,000 (9,270)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
A	청성면 양저리 136	3,484	전	보전관리 전	부정형 맹지	2024.09.05	61,000,000	18,000 (7,810)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지단가 : 61,000,000원 / 3,484m ² ≒ 18,000원/m ²							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	14,000	1.01864	1.000	0.900	12,835		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.723	2.72
	4,700	1.00267	-	-	4,713		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(2) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.04.19 ~ 2025.08.27 (충청북도 옥천군 보전관리지역)	1.864	1.01864	2025년 7월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비 고
1	4,700	1.00267	1.000	1.000	2.72	12,818	13,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	1,924	13,000	25,012,000	-
합 계	1,924	-	25,012,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
A	청성면 양저리 136	3,484	전	보전관리 전	부정형 맹지	2024.09.05	61,000,000	18,000 (7,810)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지단가 : 61,000,000원 / 3,484m ² ≒ 18,000원/m ²							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.09.05 ~ 2025.08.27 (충청북도 옥천군 보전관리지역)	0.418	1.00418	2025년 7월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 농경지대(전)

[본건 기호(1) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	접근조건(접근성, 농로의 상태 등)에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.80	획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.720	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	18,000	1.000	1.00418	1.000	0.720	13,014	13,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,924	13,000	25,012,000	-
합 계	1,924	-	25,012,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	25,012,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	25,012,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	25,012,000	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 옥천군 청성면 묘금리	334	전	보전관리지역	1,924	1,924	13,000	25,012,000	
	합 계							₩25,012,000.-	
				이 하		여	백		

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 충청북도 옥천군 청성면 요금리 소재 "괴목마을" 북측 근거리 보전관리지역내에 위치하며, 주위는 순수임야 및 과수원 등이 소재하는 산간 농경지대로서 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입은 불가능하며, 버스정류장 또한 인근마을 근거리에 위치하는 등 제반 교통상황은 불편시 됩니다.

3. 형태 및 이용상태

동측으로 급경사진 부정형의 토지로서, 전(휴경지)으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건은 지적상 남측으로 폭 약1~2미터 내외의 도로부지와 접하나 현황 폐도 상태입니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한(모든가축사육제한구역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

6. 제시목록 외의 물건

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

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

광역 위치도



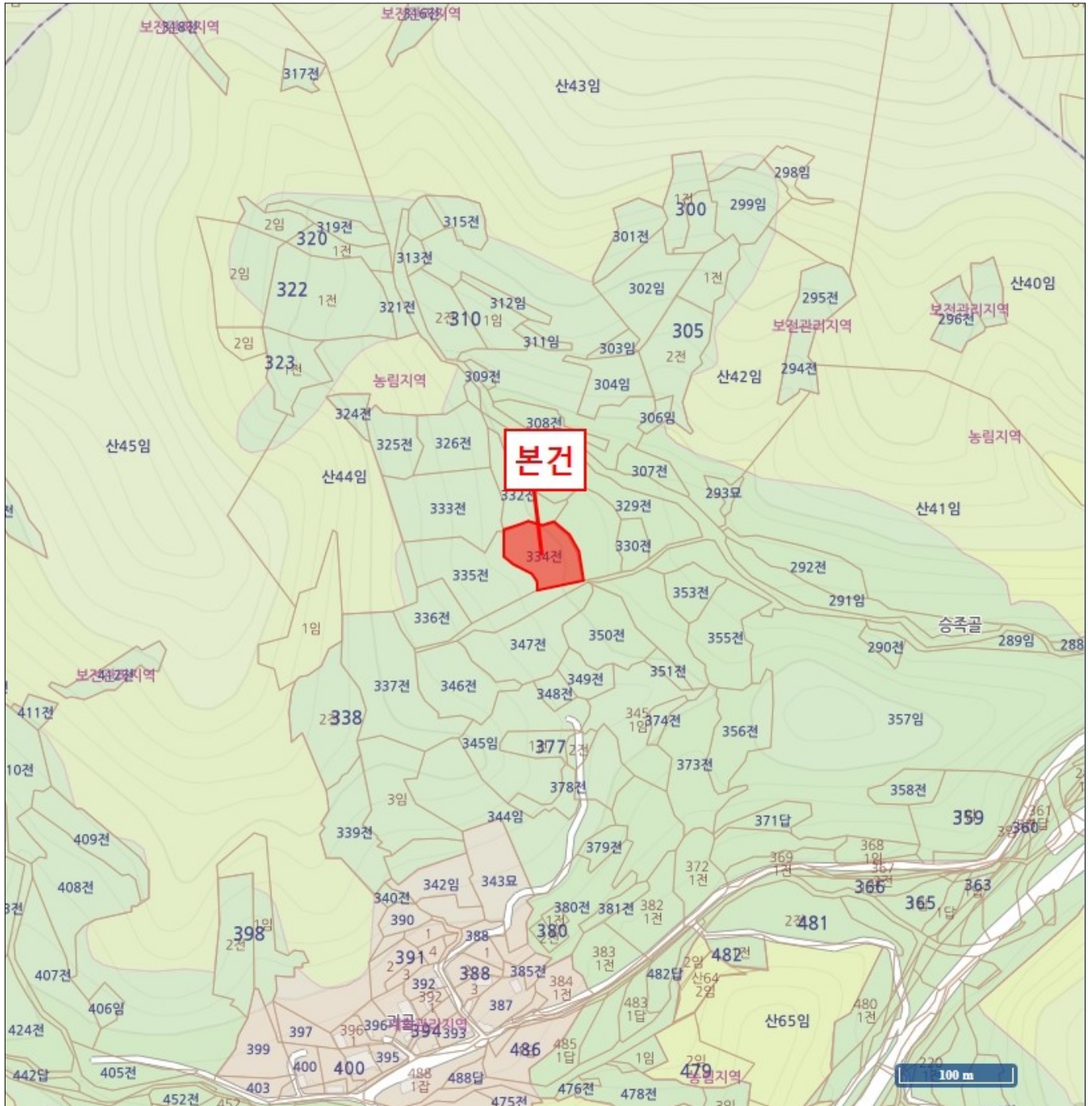
소재지	충청북도 옥천군 청성면 묘금리 일대
-----	---------------------



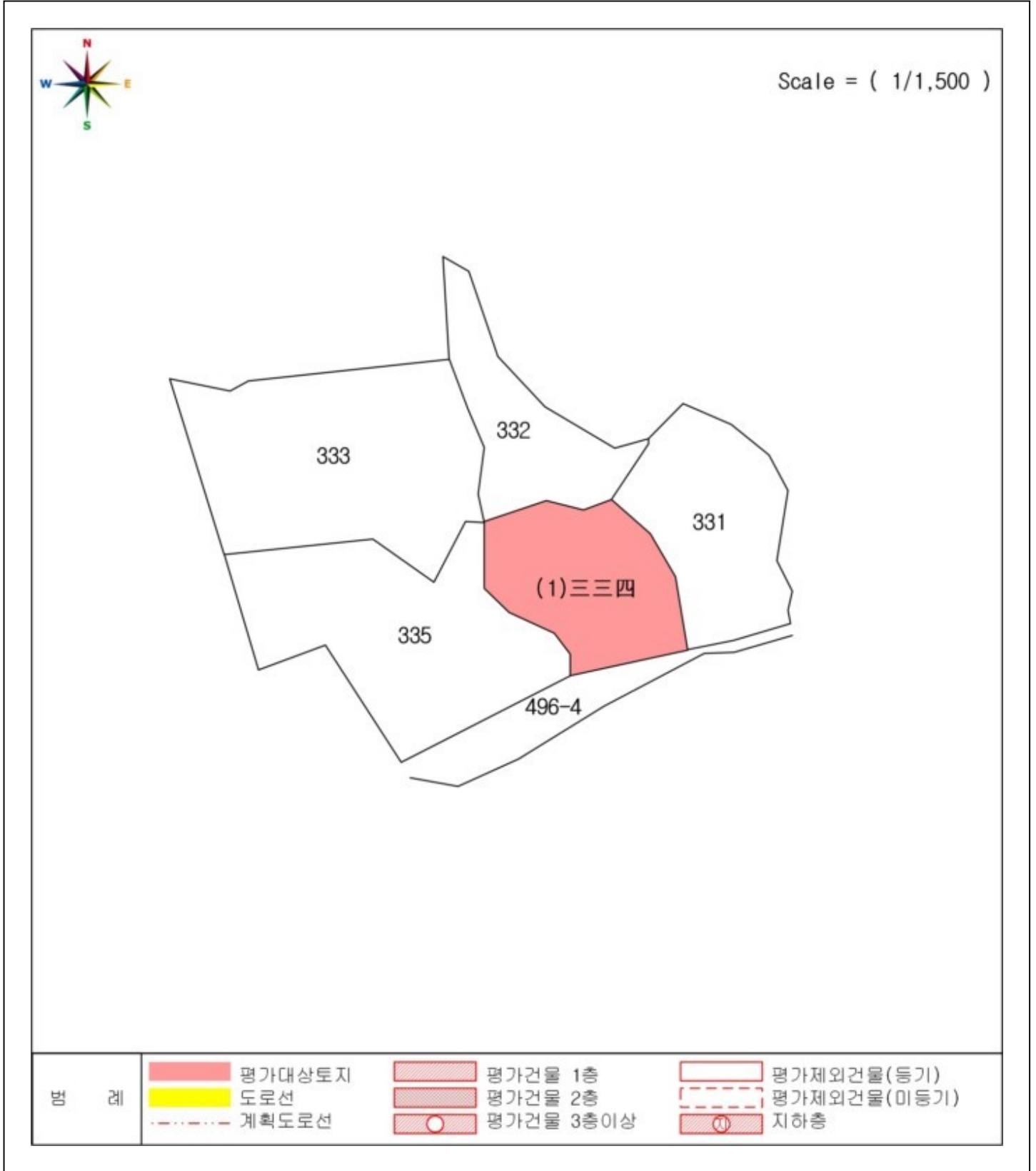
상세 위치도



소재지	충청북도 옥천군 청성면 묘금리 334
-----	----------------------



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



【본건 북측에서 촬영한 전경】



【본건 서측에서 촬영한 전경】



【본건 남측에서 촬영한 전경】