

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유종석 외 1명
소유물건(2025타경30408)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김금숙

감정평가서번호: Capital2503-1-44



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	삼억일천육백일십구만칠천원정 (₩316,197,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	유종석 외 1명 (2025타경30408)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.24	2025.03.21 ~ 2025.03.24	2025.03.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,323	토지	1,323	239,000	316,197,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩316,197,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 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 충주시 양성면 조천리	300-6	전	생산관리지역	827	827	239,000	197,653,000	
2	충청북도 충주시 양성면 조천리	300-12	전	생산관리지역	496	496	239,000	118,544,000	
합 계								₩316,197,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충북 충주시 양성면 조천리 소재 “비내섬” 서측 인근 “비내마을” 주변에 위치하고 있는 부동산) “전” 2필지)으로서 청주지방법원 충주지원 경매 목적을 위한 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 충주시 양성면 조천리 300-6, 300-12, 토지									
	기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	조천리 300-6	827	전	전	생산관리	세로(가)	세장형평지	27,600
	2	조천리 300-12	496	전	전	생산관리	세로(가)	세장형평지	27,600

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.24.로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.03.21.~24일 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(기호1,2)는 지목 및 현황 “전”으로 이용하고 있습니다.

2)본건 토지(기호1,2)는 목축 ,항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불명확하므로 정확한 지적 경계 확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요 한 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(기호1,2)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(기호1,2)은 토지로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(충주시 양성면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	조천리 283	전	561	전	생산관리	맹지	부정형 평 지	53,400
B	조천리 200-1	전	4,393	전	생산관리	소로한면	사다리 평 지	77,300

나) 비교 표준지 선정사유

본건(기호1,2)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

(충주시양성면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호1,2 토지	표준지 A	조천리 283	전	561	전	생산관리	맹지	부정형 평 지	53,400

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 충주시 생산관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.03.24)까지 지가변동률은 0.214%(1.00214) 임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.24	0.214% (1.00214)	2025.01.01.~2025.01.31.:0.080 $(1+0.00080)*(1+0.00080*52/31) \approx 1,00214(0.214\%)$

※2025년 02월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 01월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지(기호1,2)와 표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1,2토지/ 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.35	취락과의 접근성, 도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1,2토지는 표준지A 보다 우세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	일조 등 자연환경에서 기호1,2토지는 표준지A 보다 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.00	유사함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 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			1.148	

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

(충주시 양성면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	조천리 300-**	전	662	2020.12.08	214,501	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례2	조천리 302-**	전	291	2020.05.22	216,495	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례3	조천리 317-**	임	200	2022.02.12	363,000	매매	생산관리	세로(가), 현황 주거나지
평 가 사례1	조천리 285-**	전	165	2025.01.23	208,000	경매	생산관리	맹지
평 가 사례2	조천리 300-**	전	662	2020.04.01	202,000	담보	생산관리	세로(가)
평 가 사례3	조천리 316-**	전	1,545	2020.05.13	203,000	담보	생산관리	세로(불)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,2)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1을 선정 하였음.

㉟ 시점수정

(충북 충주시 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2025.01.23. ~2025.03.24	0.157% (1.00157)	2025.01.01~2025.01.31:0.080 $(1+0.00080*9/31)*(1+0.00080*52/31) \approx 1.00157$

※2025년 02월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 01월 변동률을 연장 적용하였음.

㊱ 지역요인 비교

표준지A는 평가사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

㊲ 개별요인 비교

㊱ 표준지A와 평가사례1

비 교 항 목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.00	표준지A는 평가사례과 유사함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 격차율 산정

평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	208,000	1.00	1.00157	1.00	1.000	208,326

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	53,400	1.00214			53,514

평가사례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1,2토지	208,326	53,514	3.89

㉟ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
생산관리지역	농경지	120,000원/㎡ ~ 250,000원/㎡	
생산관리지역	주거용	200,000원/㎡ ~ 360,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1,2)는 3.89를 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/㎡)
기호1,2 토지	53,400	1.00214	1.00	1.148	3.89	238,979	239,000

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	827	239,000	197,653,000
기호2토지	496	239,000	118,544,000
계	1,323		316,197,000

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1,2)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 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

(충주시 양성면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	조천리 300-**	전	662	2020.12.08	214,501	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례2	조천리 302-**	전	291	2020.05.22	216,495	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례3	조천리 317-**	임	200	2022.02.12	363,000	매매	생산관리	세로(가), 현황 주거나지

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도 지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래 사례 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 충주시 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2020.12.08~ 2025.03.24	7.352% (1.07352)	2020.12.01~2020.12.31:0.249 2021.01.01~2021.12.31:2.609 2022.01.01~2022.12.31:1.935 2023.01.01~2023.12.31:0.789 2024.01.01~2024.12.31:1.420 2025.01.01~2025.01.31:0.080 $(1+0.00249*24/31)*(1+0.02609)*(1+0.01935)*(1+0.00789)*(1+0.01420)*(1+0.00080)*(1+0.00080*52/31) \approx 1.07352$

※2025년 02월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 01월 변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 토지(기호1,2)와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1,2토지/ 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	취락과의 접근성, 도로의 상태 등 접근조건에서 기호1,2토지는 거래사례1 보다 다소 우세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.00	유사함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.050	

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/㎡)
기호1,2 토지	214,501	1.00	1.07352	1.00	1.050	241,784	242,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	827	242,000	200,134,000
기호2토지	496	242,000	120,032,000
계	1,323		320,166,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1,2)	316,197,000	320,166,000	

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)
기호1토지	827	239,000	197,653,000
기호2토지	496	239,000	118,544,000
계	1,323		316,197,000

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 충북 충주시 양성면 조천리 소재 "비내섬" 서측 인근 "비내마을" 주변에 위치하고 있는 부동산("전" 2필지)이며, 주위는 비내섬 주위 농경지, 과수원, 주택, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지(기호1,2)는 세로(가) 도로에 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 마을 인근에 소재하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 토지 형태는 세장형이며, "전"으로 이용하고 있음.
- 2)기호2토지: 토지 형태는 세장형이며, "전"으로 이용하고 있음.

(4) 인접 도로상태

- 1)기호1토지: 남동측으로 세로(가) 도로와 접하고 있음
- 2)기호2토지: 남동측으로 세로(가) 도로와 접하고 있음

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2토지:
생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률), 홍수관리구역(국가하천 한강(팔당댐-충주댐) 홍수관리지역

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) | |

변경)하천법)), 한강 폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률), 한강수변구역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

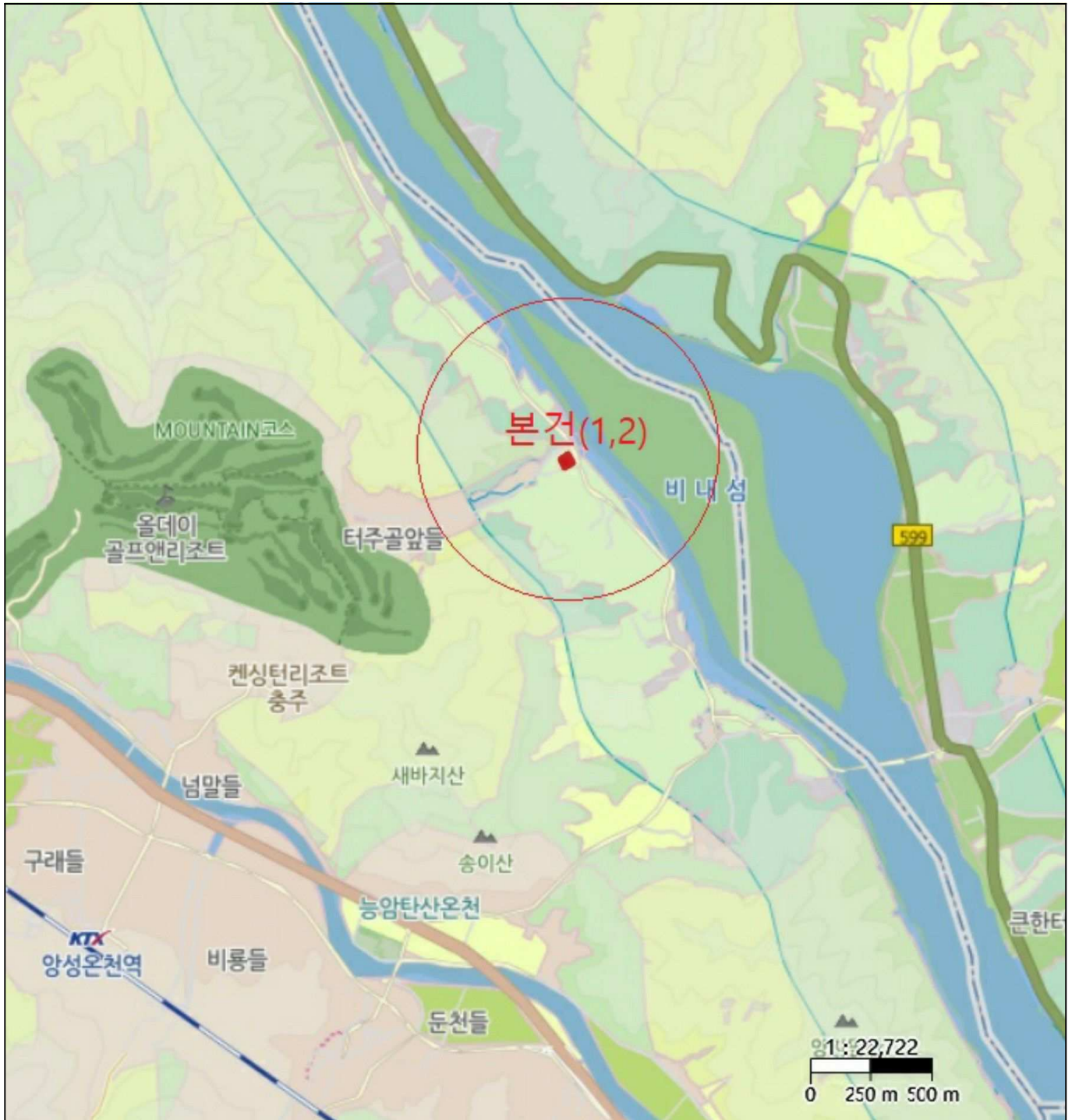
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

광역 위치도



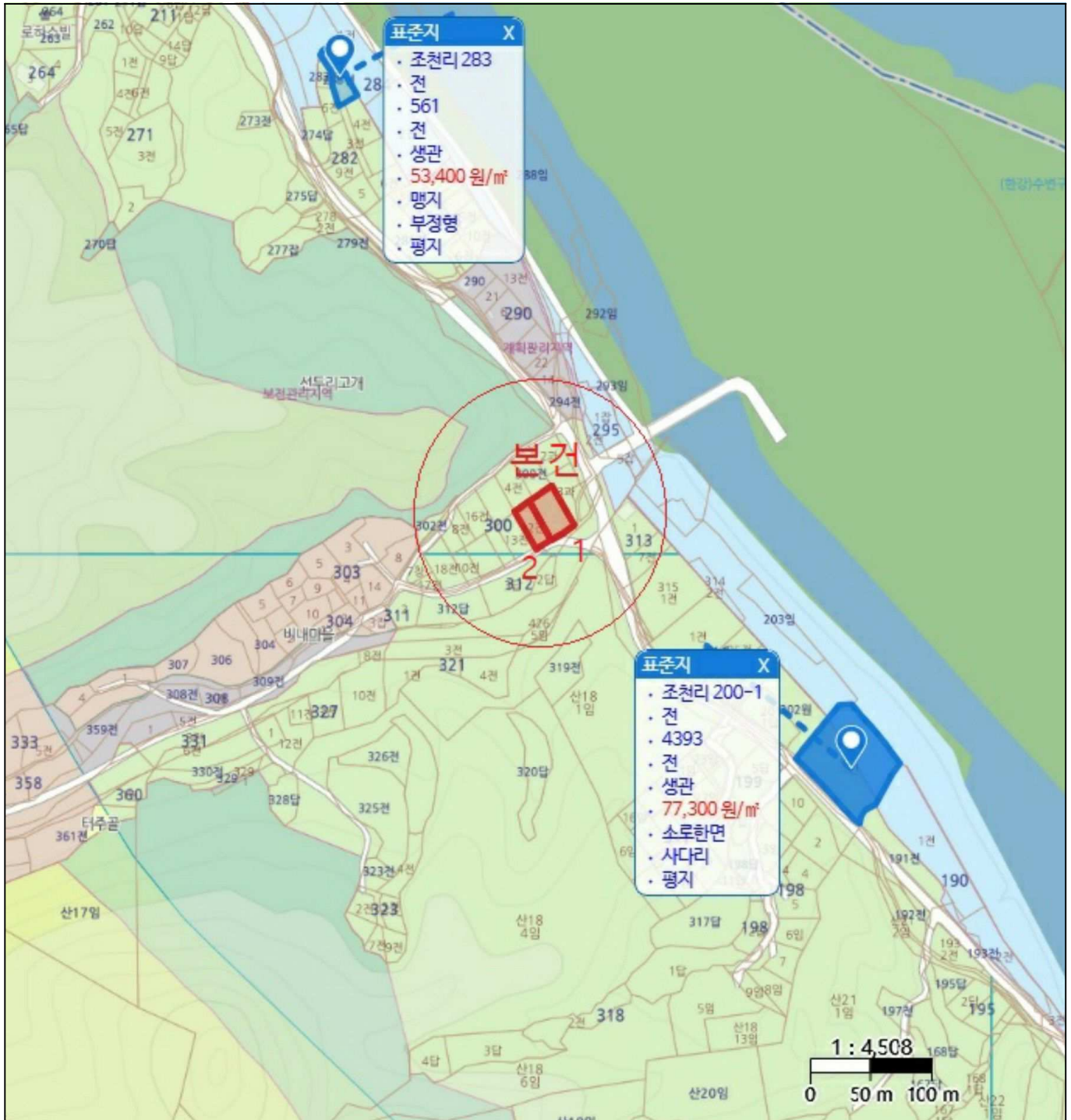
소재지 충청북도 충주시 양성면 조천리 300-6외



위치도



소재지	충청북도 충주시 양성면 조천리 300-6외
-----	-------------------------



항공도면

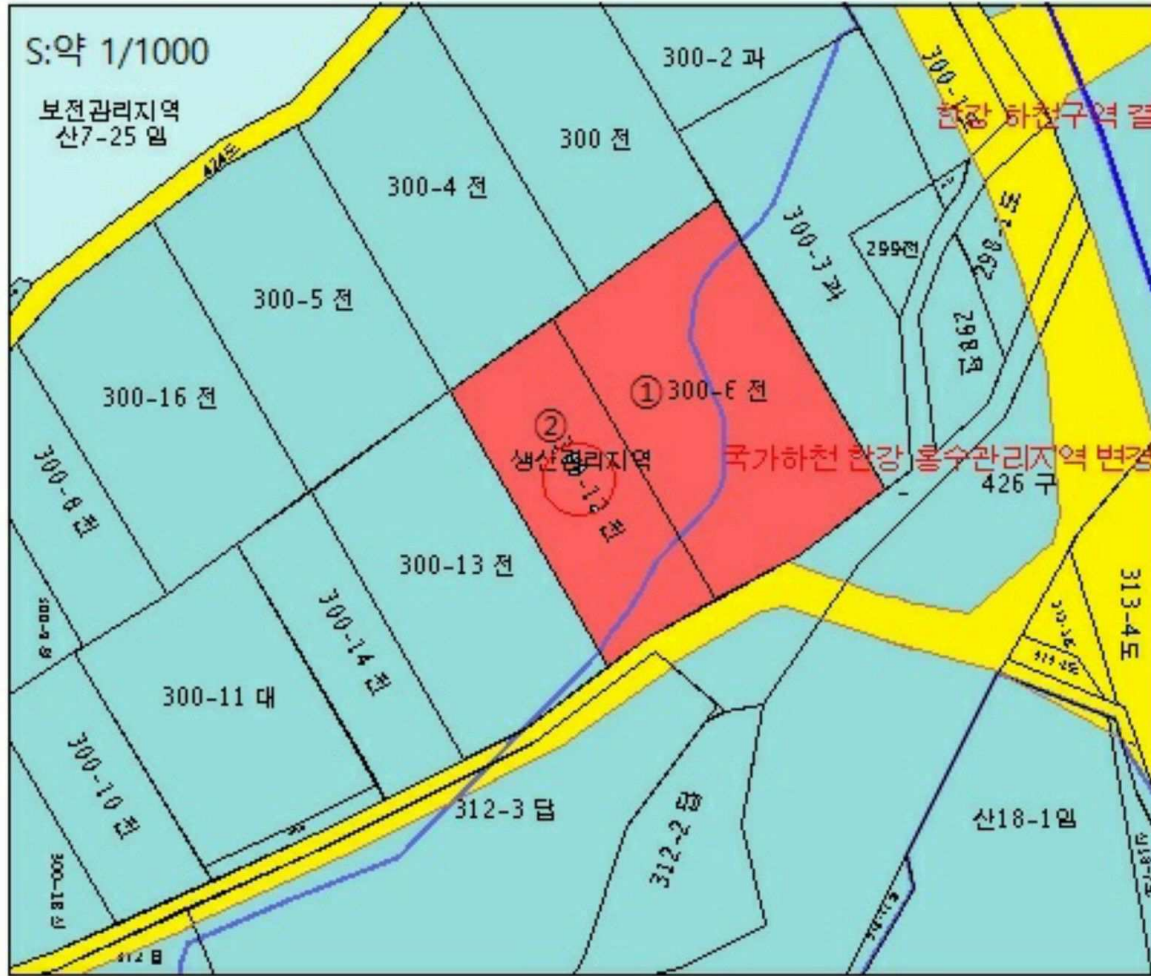


소재지

충청북도 충주시 양성면 조천리 300-6외



지 적 도



본건 토지

기호1토지: 조천리 300-6, 전 827m²

기호2토지: 조천리 300-12, 전 496m²





