

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
건명	신용인 소유물건(2025타경51259)
감정서번호	가람 1925-05-29078

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.



**(주)가람감정평가법인 중부지사**  
**KAARAM APPRAISAL CO., LTD.**  
TEL:043)716-0048 FAX:043)286-0048

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

김성시

김성시

김성시

(인)

(주)가람감정평가법인 중부지사 지사장 김성시

(인)

감정평가액	일억삼천오백육십칠만칠천원정(₩135,677,000.-)		
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	경매6계
소유자 (대상업체명)	신용인(2025타경51259)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2025.05.30	2025.05.30
			작성일
			2025.06.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
토지		$13,502 \times \frac{5,899}{13,502}$	토지	5,899	23,000	135,677,000
			이	하	여	백
합계						₩135,677,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자: 감정평가사
	송좌현
	송좌현
	(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리 소재 "불목마을" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리 산 30	13,502	임야	농림지역, 보전관리	자연림	5,450
합계		13,502				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 30일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2025년 5월 30일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 참고사항

- 가. 감정평가 대상 물건의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 등을 기준하여 감정평가 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 나. 본건 토지는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 둘 이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐 소재하나, 보전관리지역 부분의 면적이 과소하여 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 하여 감정평가 하되 보전관리지역 부분이 미치는 영향을 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 토지상에 자생하는 경제성 없는 입목은 임지와 입목이 함께 거래되는 관행에 의거하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 라. 본건은 공유지분 토지로서 의뢰 부분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체 토지를 기준으로 감정평가 하였으며, “신용인” 소유지분 비율에 따라 면적사정 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 토지의 일부는 현황 “도로”로 이용중인 것으로 조사되어 이를 감안하여 감정하였으며 도로부분의 면적은 위성지도, 지적도 등을 기초로 하여 개략적으로 면적사정 하였으니 정확한 사항은 측량을 요함.
- 바. 목측상 본건 토지상에 분묘는 존재하지 않으나, 분묘가 존재할 수도 있는 바, 경매 진행 시 재확인을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### n 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

##### n 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 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 결정의견

## n 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, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 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.

## n 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

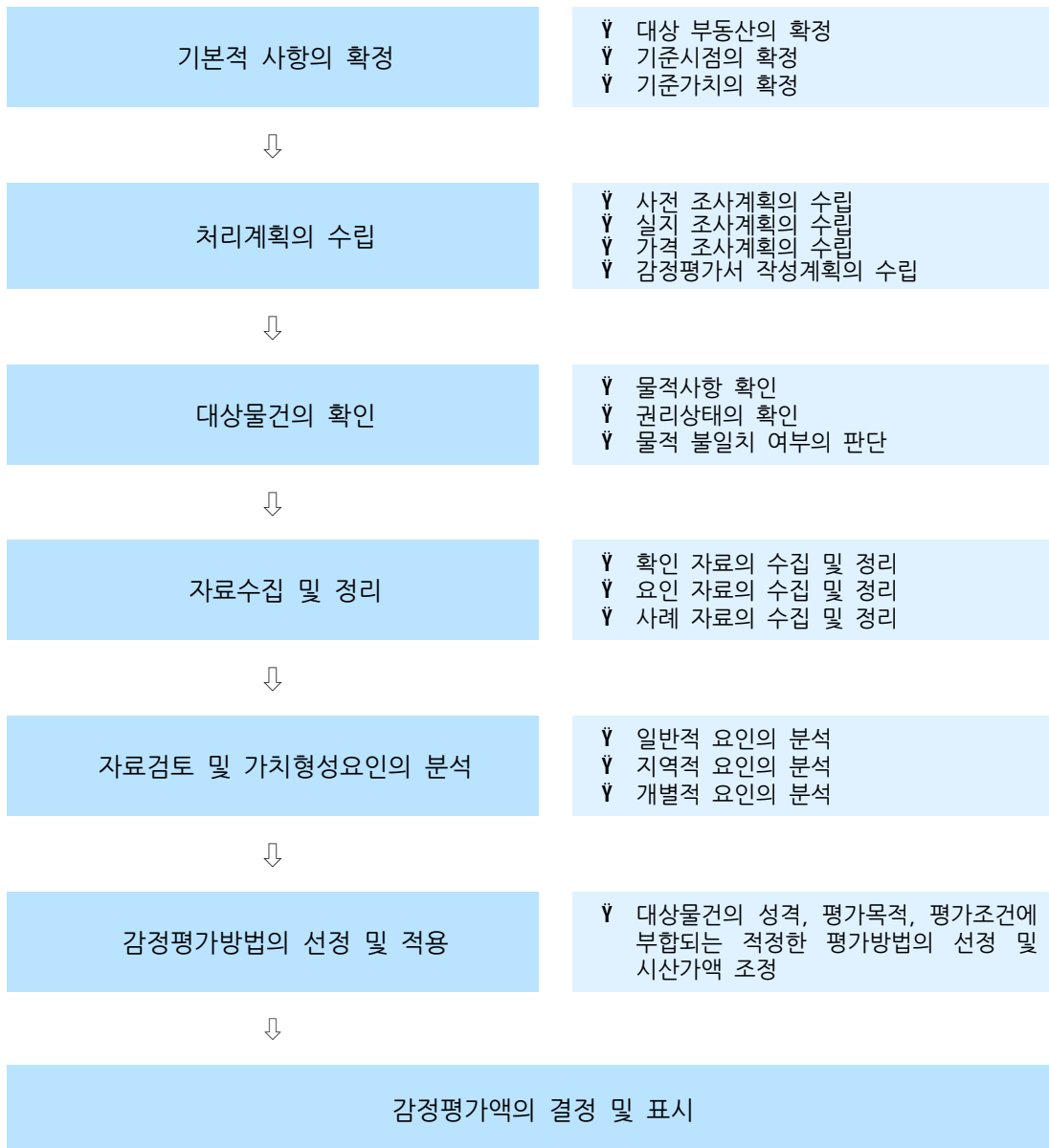
## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
농림지역	자연림	세로(가)	22,000 - 24,000 내외	토지의 규모, 형상, 위치 및 접면도로 상태 등에 따라 차이 있음.

### 2. 본건 및 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	죽암리 산 150	임야	17,851	농림지역 자연림	부정형 맹지	2023.02.20	253,800,000	14,000
			-			-		4,690
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

### 3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	죽암리 산 20-4	임야	1,428	농림지역 자연림	맹지	20,000	2024.04.05	법원 경매	5,550
#ㄴ	죽암리 산 13-1	임야	23,747	농림지역, 보전관리, 계획관리 자연림	맹지	20,000	2024.09.04	법원 경매	5,220

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	우록리 산65	26,975	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사지	4,830

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	충청북도 청주시 서원구 (2025.01.01~2025.05.30)	농림지역	0.427% (1.00427)	충청북도 청주시 서원구 (25.01.01~25.05.30 ) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.322 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.105 $( 1 + 0.00322 ) * ( 1 + 0.00105 * 30/30 )$ ≒ 1.00427

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인의 비교

n 임야지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.50	본건은 비교표준지 대비 인근 취락과의 접근성, 임도의 폭 등 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건은 비교표준지 대비 형상에서 열세하나 지세, 경사 등에서 우세하여 전반적인 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.05	본건은 일부 보전관리지역으로 비교표준지 대비 행정적조건에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	0.99	본건은 일부 도로로 이용중으로서 비교표준지 대비 기타조건에서 열세함.
		기타		
격차율			1.793	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄱ

#### 나 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

#### 나 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 5년 이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	죽암리 산 20-4	임야	1,428	농림지역 자연림	맹지	20,000	2024.04.05	법원 경매	5,550

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

## ■ 비교표준지 A

비교사례	구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
# ㄱ	① 비교사례기준 표준지 가액	20,000	1.01230	1.000	0.631	12,775	2.633
A	② 기준시점 표준지 가액	4,830	1.00427	-	-	4,851	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	충청북도 청주시 서원구(2024.04.05 ~ 2025.05.30) 농림지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(지세, 경사 등)에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		-	0.82	0.77	-	1.00	1.00	0.631

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.63

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	4,830	1.00427	1.000	1.793	2.63	22,874	23,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 비교사례의 선정

#### n 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

#### n 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 5년이내에 거래된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	죽암리 산 150	임야	17,851	농림지역 자연림	부정형 맹지	2023.02.20	253,800,000	14,000
			-					-
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	충청북도 청주시 서원구 (2023.02.20~2025.05.30)	농림지역	1.995% (1.01995)	충청북도 청주시 서원구 (23.02.20~25.05.30 ) (농림)  2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.021 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.011 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.037 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.087 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.145 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.193 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.156 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.042 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.046 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.108 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.098 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.011 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.322 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.105  $( 1 + 0.00021 * 9/28 ) * ( 1 + 0.00011 ) * ( 1 + 0.00037 ) * ( 1 + 0.00087 ) * ( 1 + 0.00145 ) * ( 1 - 0.00193 ) * ( 1 + 0.00156 ) * ( 1 + 0.00042 ) * ( 1 + 0.00046 ) * ( 1 + 0.00108 ) * ( 1 + 0.00098 ) * ( 1 + 0.01011 ) * ( 1 + 0.00322 ) * ( 1 + 0.00105 * 30/30 )$ ≒ 1.01995

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사·발표된 월별 지가변동을 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

n 임야지대 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.42	본건은 비교사례 대비 임도의 폭, 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 비교사례 대비 형상 등에서 열세하나, 경사, 지세 등에서 우세하여 전반적인 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.05	본건은 일부 보전관리지역으로서 비교사례 대비 행정적조건에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	0.99	본건은 일부 도로로 이용중으로서 비교사례 대비 기타조건에서 열세함.
		기타		
격차율			1.624	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	14,000	1.000	1.01995	1.000	1.624	23,190	23,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	5,899	23,000	23,000	23,000	135,677,000
합계	5,899				135,677,000

### 2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	135,677,000	공시지가기준법
합계	135,677,000	

## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리	산 30	임야	농림지역, 보전관리지역	5,899 13,502x- 13,502	5,899	23,000	135,677,000	"신용인" 소유지분전부
합 계								₩135,677,000	
				이 하	여 백				

# 토지 감정평가 요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 청주시 서원구 현도면 우록리 소재 "불목이마을" 동측 인근에 위치하며, 인근에는 단독주택, 농경지, 자연림 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시 됨.

## 2. 교통상황

본건까지 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## 3. 형태 및 이용상태

자루형 급경사지로서, 자연림 및 일부 도로로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

본건의 일부가 노폭 3M 내외의 콘크리트 포장도로임.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 임업용산지〈산지관리법〉, 준보전산지〈산지관리법〉임.

## 6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

## 7. 공부와의 차이

본건은 공부상 지목이 "임야"이나 현황 본건의 일부가 "도로"로 이용중임.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

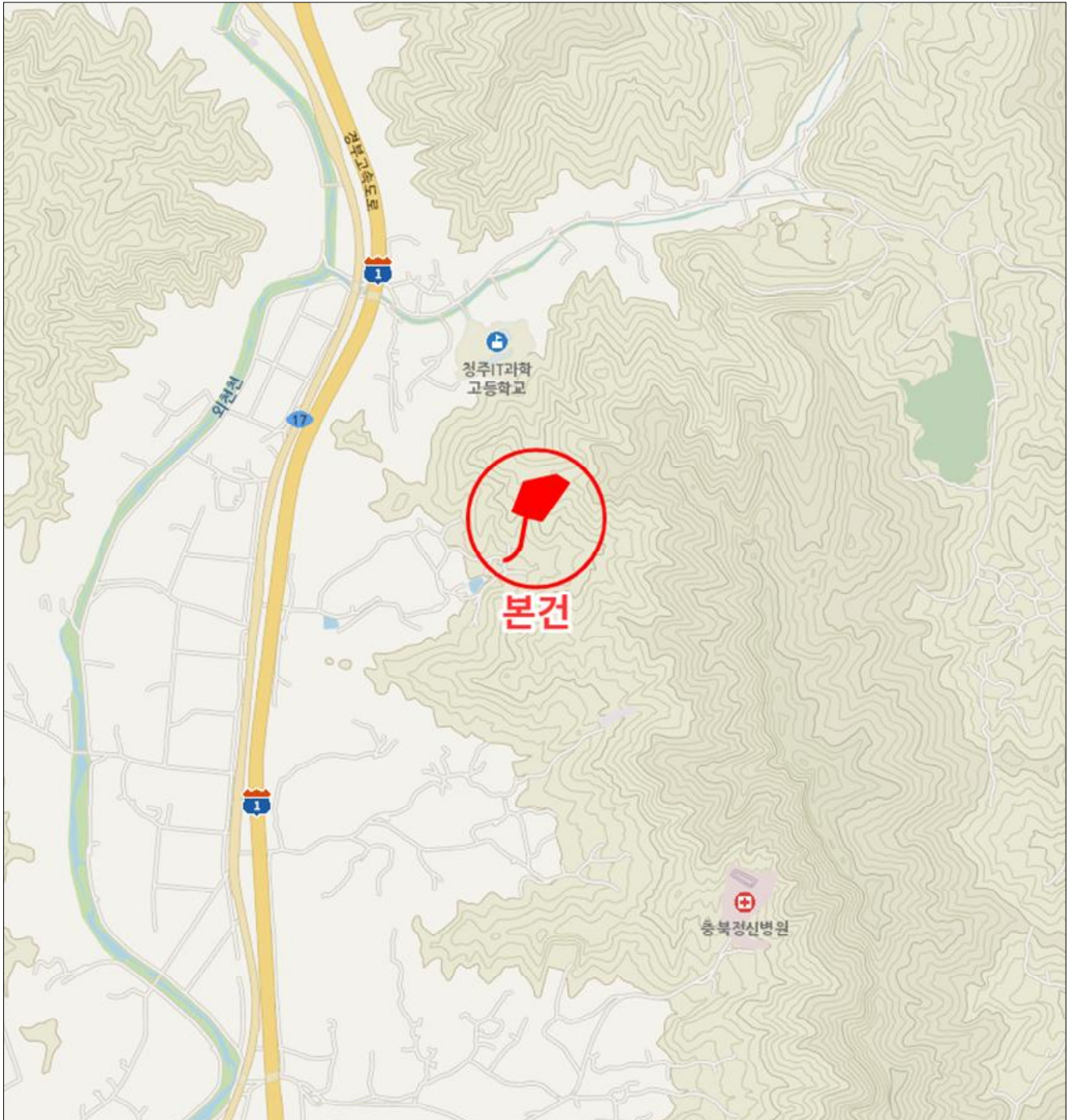
해당사항 없음.

# 광역 위치도



소재지

충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리 산30번지

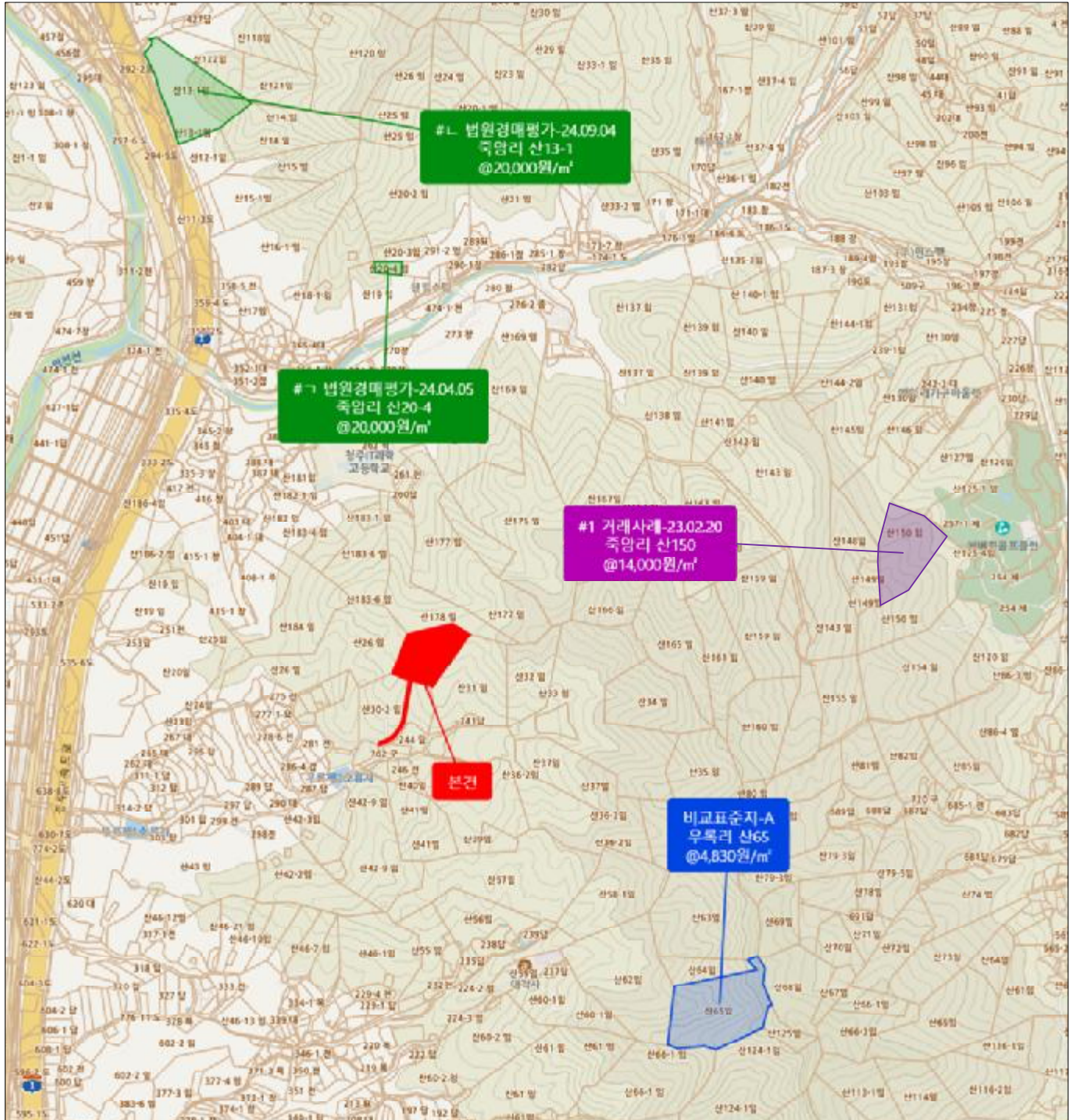


# 상세위치도



소재지

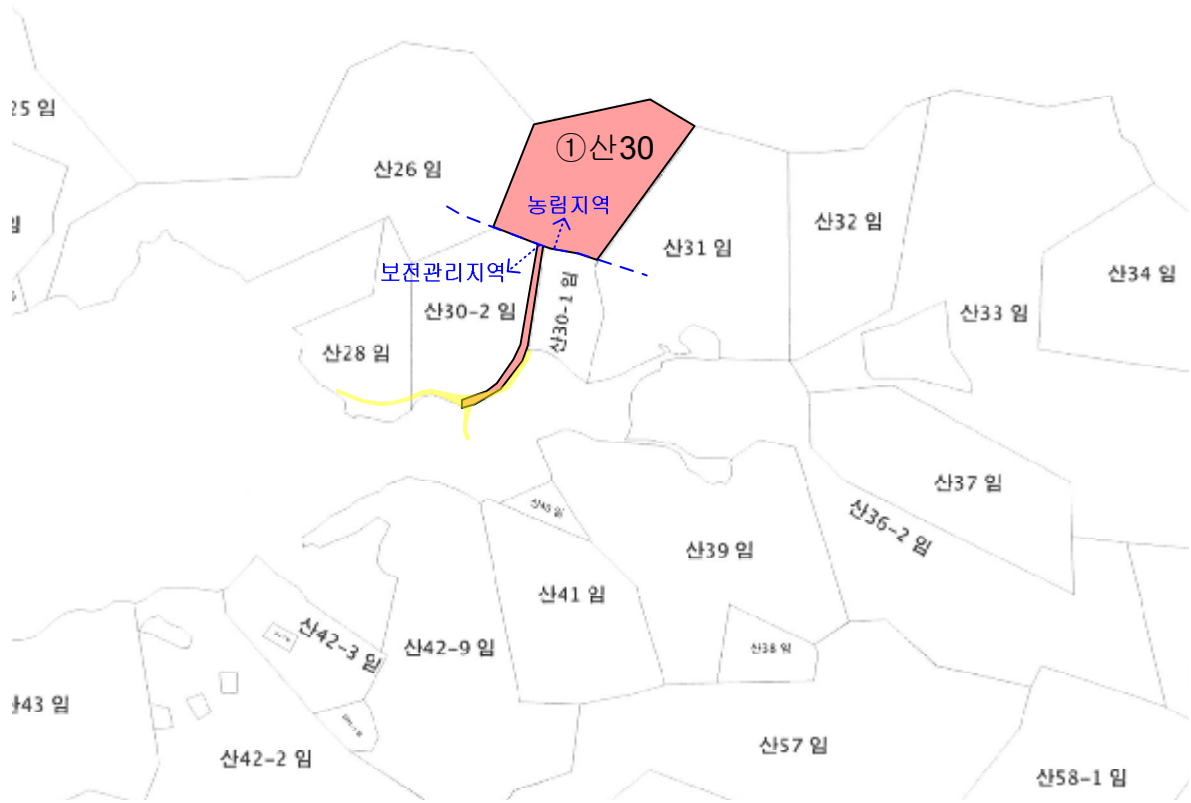
충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리 산30번지












# 지 적 도



Scale = ( 1/6,000 )



면 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 지하층

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 도로부분

# 사 진 용 지



본건 주위 전경

# (주)가람감정평가법인

우)28800 충청북도 청주시 서원구 1순환로 1109505호(분평동)  
E-Mail: kaaram19@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 043)716-0048  
FAX: 043)286-0048

문서번호 1925-05-29078  
시행일자 2025.06.09  
수신 청주지방법원 사법보좌관 박상규  
참조  
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.05.29 일자 귀 제 『2025타경51259』호로 의뢰하신 『신용인 소유물건(2025타경51259)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 중부지사장

# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 1925-05-29078

2025.06.09

## 청주시방법원 사법보좌관 박상규 귀하

### 오십칠만칠천오백원정(₩577,500.-)

2025.05.29일자 귀 제『2025타경51259』호로 우리 법인에 의뢰하신『신용인 소유물건(2025타경51259)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩413,093	$((250,000 + (85,677,000 \times 11/10,000)) \times 0.8) \times 1.5배 \approx 413,093$
실비	여비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	1,000
	기타실비	5,000
	자료수집비	-
소계	112,000	
특별용역비	-	
공급가액	525,000	1,000원 미만 절사
부가세	52,500	
합계	577,500	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩577,500	

#### ■ 송금처

신한은행 청주중앙(140-009-713619) 예금주: (주)가람감정평가법인 중부지사

#### ■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1925-05-29078로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

## (주)가람감정평가법인 중부지사장

TEL: 043-716-0048 FAX: 043-286-0048

법인 사업자등록번호: 301-85-40445

발급번호 : 202543112015895014

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 29

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소	,		
		전화번호			
신청토지	소재지 충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리		지 번 산 30	지 목 임야	면적(m <sup>2</sup> ) 13,502.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역, 보전관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 임업용산지 <input checked="" type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 보전관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 05/ 29 충청북도 청주시 서원구					축척 1/3500 수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202543112015895014

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 05/ 29

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



2025/05/29  
17:16:41  
KST

# 임야 대장

고유번호	4311232024-20030-0000		
토지소계	충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리	축척	1:6000
지번	산 30		

도면번호	3	발급번호	202543112-01589-5007
장번호	5-1	처리시각	17시 16분 39초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		주소	등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주 소		
(05)	*29554*		1981년 06월 08일	문의면 두모리 597	임규만 외 3인	490617-1*****		
(05)	*29554*	(51) 2014년 07월 01일 청원군에서 행정관할구역변경	1999년 01월 25일	(14) 소유자말소				
(05)	*13502*	(20) 2024년 02월 06일 분할되어 본번에 -1, -2를 부함	1930년 09월 11일	문의면 두모리	임제곤			
		---- 이하 여백 ----	2007년 07월 27일	서울시 노원구 중계동 514-3 목련아파트 309동 318호	김순옥 외 3인	411207-2*****		
등기수정 년월일	1981. 09. 01.	1984. 07. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.	1995. 01. 01.
(기준수확량증급)	33	59	90	94	97	98	100	104
개별공시지가기준일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2024년 07월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	5840	6160	6520	6090	6180	6400	5450	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 29일

충청북도 청주시 서원구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 임야 대장

고유번호	4311232024-20030-0000		
토지소재	충청북도 청주시 서원구 현도면 우물리	축척	1:6000
지번	산 30		

도면번호	3	발급번호	202543112-01589-5007
장번호	5-2	처리시각	17시 16분 39초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	인			

2007년 08월 01일

서울특별시 노원구 종계동 514-3 목련아파트 309-318

(02) 소유권보존

김순옥 외 3인

411207-2\*\*\*\*\*

2018년 03월 29일

충청남도 계룡시 금암로 149-8 (금암동)

(03) 소유권이전

김요한

860912-1\*\*\*\*\*

2019년 10월 01일

대전광역시 동구 동부로10번길 55, 113동 302호 (판암동, 삼정그린코아포레스트아파트)

(04) 주소변경

김요한

860912-1\*\*\*\*\*

2023년 11월 24일

경기도 하남시 수리남로 26, 101동 103호(덕풍동, 현솔파로스)

(03) 소유권이전

신용인

671020-1\*\*\*\*\*

등급수정  
년월일

토지등급  
(기준수확량등급)

개별공시지가기준일

개별공시지가(원/㎡)

용도지역 등

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 29일

충청북도 청주시 서원구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일 까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 임야 대장

고유번호	4311232024-20030-0000		
토지소재	충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리		
지번	산 30	축척	1:6000

도면번호	3	발급번호	202543112-01589-5007
장번호	5-3	처리시각	17시 16분 39초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	대전광역시 서구 둔산서로 3, 9층(둔산동, 선우빌딩)	16011-0*****	
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	주식회사라희옥션 외 1인	860610-1*****	
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	경기도 용인시 수지구 신봉3로7번길 31, 102동 (신봉동, 수지스카이뷰푸르지오)	860610-1*****	
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	경기도 용인시 수지구 신봉3로7번길 31, 102동 (신봉동, 수지스카이뷰푸르지오)	860610-1*****	
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	전진호 외 3인	860610-1*****	
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	경기도 용인시 수지구 신봉3로7번길 31, 102동 (신봉동, 수지스카이뷰푸르지오)	860610-1*****	
				(03) 소유권이전	전진호 외 4인	860610-1*****	
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(원/㎡)							용도지역 등

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 29일

충청북도 청주시 서원구청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크도드로 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 임야 대장

고유번호	4311232024-20030-0000		
토지소재	충청북도 청주시 서원구 현도면 우특리	축척	1:6000
지번	산 30		

도면번호	3	발급번호	202543112-01589-5007
장번호	5-4	처리시각	17시 16분 39초
비고		발급자	인터넷민원

4/7

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주 소	등록번호
			변동원인	변동일자		
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	경기도 용인시 수지구 신봉3로7번길 31, 102동 (신봉동, 수지스카이뷰푸르지오)	860610-1*****
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	경기도 용인시 수지구 신봉3로7번길 31, 102동 (신봉동, 수지스카이뷰푸르지오)	860610-1*****
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	경기도 용인시 수지구 신봉3로7번길 31, 102동 (신봉동, 수지스카이뷰푸르지오)	860610-1*****
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	전진호 외 7인	860610-1*****
			2024년 03월 12일	(03) 소유권이전	전진호 외 8인	860610-1*****
등급수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개별공시지가(기준일)						용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)						

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 29일

충청북도 청주시 서원구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 공유지 연명부

고유번호	4311232024-20030-0000		장 번호	1
토지소재	충청북도 청주시 서원구 현도면 우특리		비 고	
순번	변 등 일 자	변 등 원 인	지번	산 30
	소유권 지분		소유자	
000021	2024년 03월 12일 (03) 소유권이전		330.58/13502	경기도 용인시 수지구 신봉3로7번길 31, 102동 1705호(신봉동, 수지스카이뷰푸르지오)
000024	2024년 03월 12일 (03) 소유권이전		10196/13502	경기도 하남시 수리남로 26, 101동 103호(덕풍동, 한솔파로스)
000025	2024년 03월 12일 (03) 소유권이전		4297/13502	전라남도 화순군 화순읍 전각로 185, 204호(공간벨라)
000026	2024년 04월 18일 (03) 소유권이전		214.87/13502	서울특별시 서대문구 북아현로4자길 4, 1층 2호(북아현동)
000028	2024년 04월 18일 (03) 소유권이전		330.58/13502	전라남도 나주시 과원길 43-2(산정동)
000030	2024년 04월 18일 (03) 소유권이전		661.16/13502	대전광역시 대덕구 한빛대로972번길 62, 301호(오정동, 동양벨라)
000032	2024년 05월 27일 (03) 소유권이전		879.56/13502	전라남도 광양시 광양읍 와룡길 43, 105동 1506호(남해오내뜨)
000034	2024년 05월 27일 (03) 소유권이전		211.57/13502	서울특별시 도봉구 덕릉로60라길 19, 3층(창동)
000036	2024년 05월 27일 (03) 소유권이전		132.23/13502	서울특별시 영등포구 도신로15라길 5-7, 101동 404호(도림동, 한리아파트)
000039	2024년 09월 09일 (03) 소유권이전		214.87/13502	경기도 파주시 심학산로 384, 123동 1002호(동패동, 문정신도시아이파크)
				등록번호
				860610-1*****
				전진호
				671020-1*****
				신용인
				650111-2*****
				김미영
				620708-2*****
				박명호
				740103-2*****
				문재희
				611121-2*****
				이경자
				680313-1*****
				전광웅
				760303-2*****
				김도현
				811112-2*****
				이삼미
				650726-1*****
				이상열

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

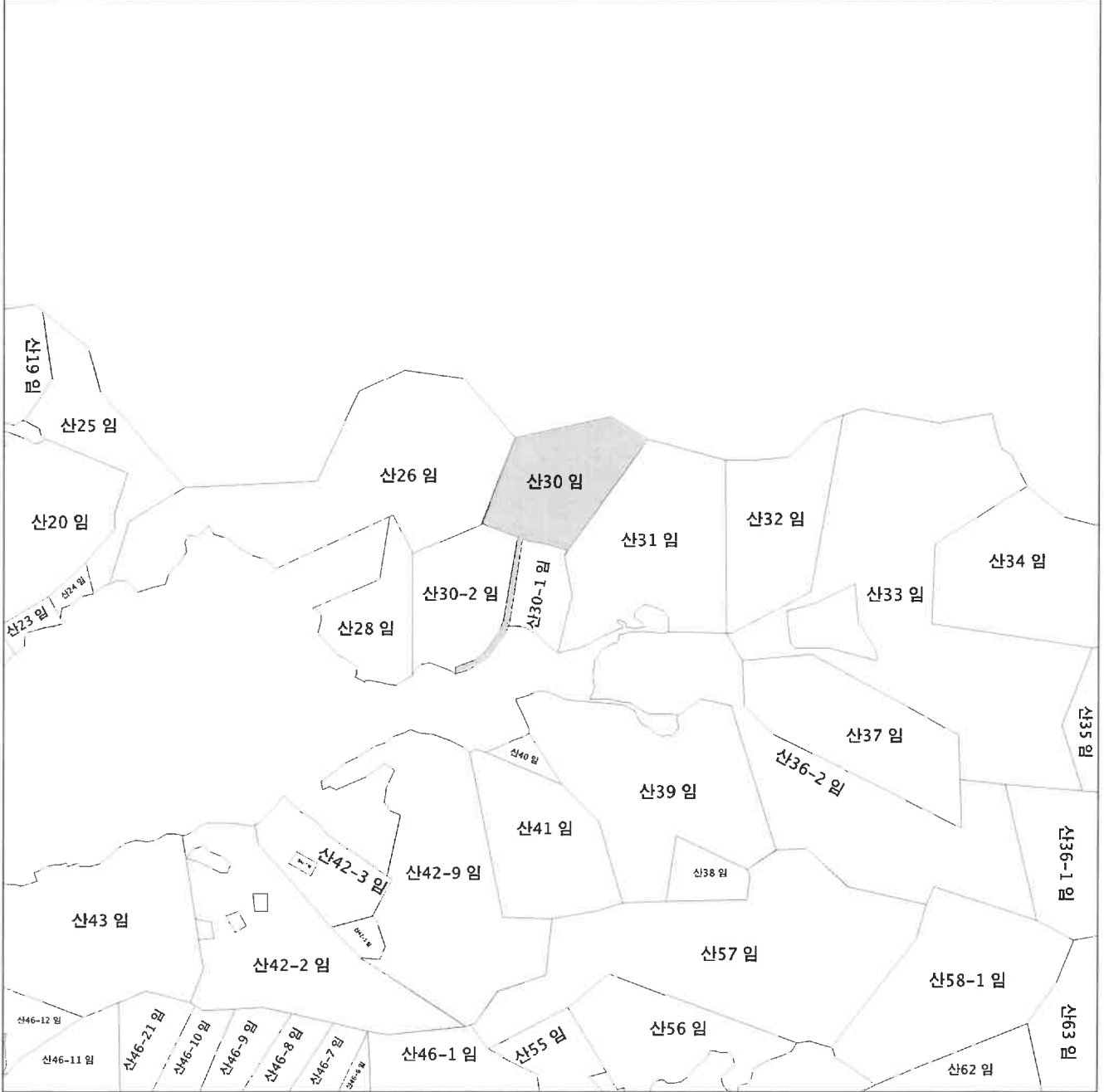




문서확인번호 : 1748-5066-1174-1559

### 임야도 등본

발급번호	202543112015895012	처리시각	17시 16분 50초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 청주시 서원구 현도면 우록리	지번	산 30번지	축척	등록:1/6000 출력:1/6000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 05월 29일

충청북도 청주시 서원구청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.