

감정평가서

건명	최은순 외 3명 소유물건(2025타경1708)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주
감정서번호	yy2507-073-1

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

용연감정평가사사무소

(토지 등)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최기연

감정평가액	오천오백구만오천원정 (₩55,095,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최은순 외 3명 (2025타경1708)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.04	2025.07.30 ~ 2025.08.04	2025.08.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	185	토지	185	-	30,155,000
	제시외건물	80	제시외건물	80	-	24,940,000
		이	하	여	백	
합계					₩55,095,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가 개요

1. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 음성군 음성읍 평곡리 소재 '음성역' 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.08.04.자를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였습니다.

가. 토지의 평가

- 1) 본건 토지에 대해서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

거처 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 인근 지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

- 2) 본건 지상에는 소유자 미상의 제시외 건물(단독주택)이 소재하며, 그 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 토지 가액을 ‘토지건물감정평가명세표’ 란에 기재하였는 바, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

나. 제시외 건물의 평가

- 1) 후첨 “지적 및 건물 개황도” 및 “사진용지” 와 같이 본 지상에 소재하는 제시외 건물에 대해서는 구조, 규격, 용도 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법에 의거하였습니다.

4. 대상 부동산의 개황

	일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황
토지	1	충청북도 음성군 음성읍 평곡리	205	구거	185	계획관리	주거용

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 가격 산출근거

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가 대상 토지와 비교 가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

<2025. 01.01 기준>

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	음성읍 석인리 364-2	대	711	계획관리	단독주택	부정형 완경사	세로(가)	53,400

2) 지가변동률(음성군 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.30.	0.789	
2025.06.01. ~ 2025.06.30.	0.137	
2025.01.01. ~ 2025.08.04.	0.950	$(1 + 0.00789) * (1 + 0.00137 * 35/30)$ ≒ 1.00950

※ 2025.07월 이후의 지가변동률 미 고시로, 2025.07월의 변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

① 비교 항목

개 별 요 인 (주 택 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 등 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/A	1.08	1.03	1.15	0.93	0.96	1.00	1.142

본건 토지는 표준지 (A) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세하나, 획지조건(고저 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)](99두 7968), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동 추이(단위:원/㎡)

연 도	2023년	2024년	2025년
일련번호 (1)	57,900	58,300	59,200

③ 인근 지가 수준

인근지역 내 유사형 토지의 정상적인 지가 수준은 @180,000원/㎡ 내외로 조사됩니다.

④ 경매 통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	(대지)	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	54.61	62.17
음성군	51.09	53.44

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 평가선례 및 거래사례[출처: 감정평가사협회 정보, KAIS, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	음성읍 평곡리 177-6	대	단독주택	계획관리	2024.04.03.	담보	165,000	-
나	음성읍 평곡리 153-1	과	과수원	계획관리	2025.02.24.	경매	153,000	-
다	음성읍 평곡리 204	전	과수원	계획관리	2024.01.29.	실거래	132,281	-
라	음성읍 평곡리 167	잡	단독주택	계획관리	2022.10.24.	실거래	157.370	-

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인 산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
	165,000	1.02583	1.00	0.844	142,857		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	2.650	2.65
	53,400	1.00950	1.00	1.000	53,907		

※1) 사례 선정 : 제반 비교 가능성이 우세한 평가선례 (가)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 충청북도 음성군 계획관리(24.04.03 ~ 25.08.04) 지가변동률: 1.02583

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호 (가)와 비교표준지 (A)는 인근지역 내에 소재하여
제반 지역요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.00	0.97	0.87	1.00	1.00	1.00	0.844

비교표준지 (A)는 평가선례 (가) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등) 및
환경조건(인근 환경 등)에서 열세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.65로 결정하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지가격 결정

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	53,400	1.00950	1.00	1.142	2.65	163,140	163,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례 중 기호 (라)를 선정하였습니다.(단위: 원/㎡)

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
다	음성읍 평곡리 204	전	과수원	계획관리	2024.01.29.	실거래	132,281	-
라	음성읍 평곡리 167	잡	단독주택	계획관리	2022.10.24.	실거래	157,370	-

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 지가변동률 (음성군 용도지역별)

용도지역	기간	변동률(%)	비 고
계획관리지역	2022.10.24.~ 2025.08.04.	1.05330	거래사례 (라)

4) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 제반 지역적 요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/라	1.05	1.00	1.00	0.98	0.96	1.00	0.988

본건은 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(고저 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격 결정

일련번호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	157,370	1.00	1.05330	1.00	0.988	163,769	164,000

3. 토지 가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	163,000	164,000

2) 검토 및 토지가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분(일련번호)		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	(1)	185	163,000	30,155,000	-
제시외건물	㉠~㉡	80	-	24,940,000	-
합 계				₩55,095,000.-	

2. 결정 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 음성군 음성읍 평곡리	205	구거	계획관리지역	185	185	163,000 (114,000)	30,155,000 (21,090,000)	"제한받는 가액"
소 계								₩30,155,000	
	[제시외건물]								
㉠	충청북도 음성군 음성읍 평곡리	205	주택	경량철골조 판넬지붕	55	55	420,000	23,100,000	
㉡	"	"	보일러실	조립식 판넬지붕	3	3	일괄	960,000	
㉢	"	"	창고	목조 아크릴지붕	22	22	40,000	880,000	
소 계								₩24,940,000	
합 계								₩55,095,000.-	
				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 음성군 음성읍 평곡리 소재 '음성역' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 건설 중인 발전소, 농경지, 임야 등으로 형성된 외곽 농경지대임.

(2) 교통상황

제 차량 접근 가능하며, 시내버스 이용 등 대중교통 사정은 보통시되는 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 도로보다 등고 다소 낮은 부정형의 토지로 단독주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 포장된 소로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구(택계올취락지구), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 소재함.

(7) 공부와의 차이

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) | |

공부상 지목 '구거'이나, 현황은 '대'임.

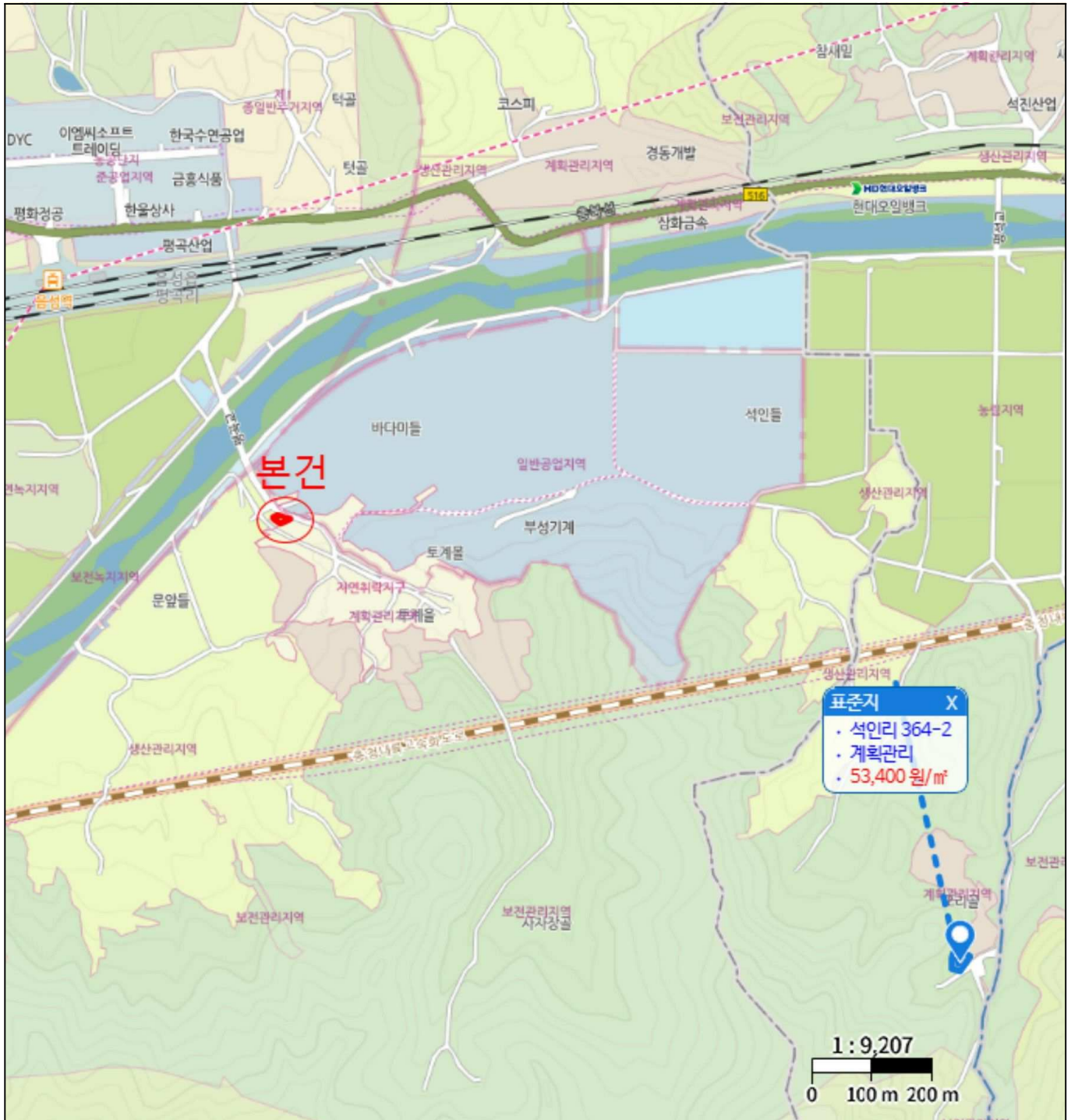
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

외국인 근로자가 거주하는 것으로 조사되나 상세 임대 관계는 미상임.

위치도



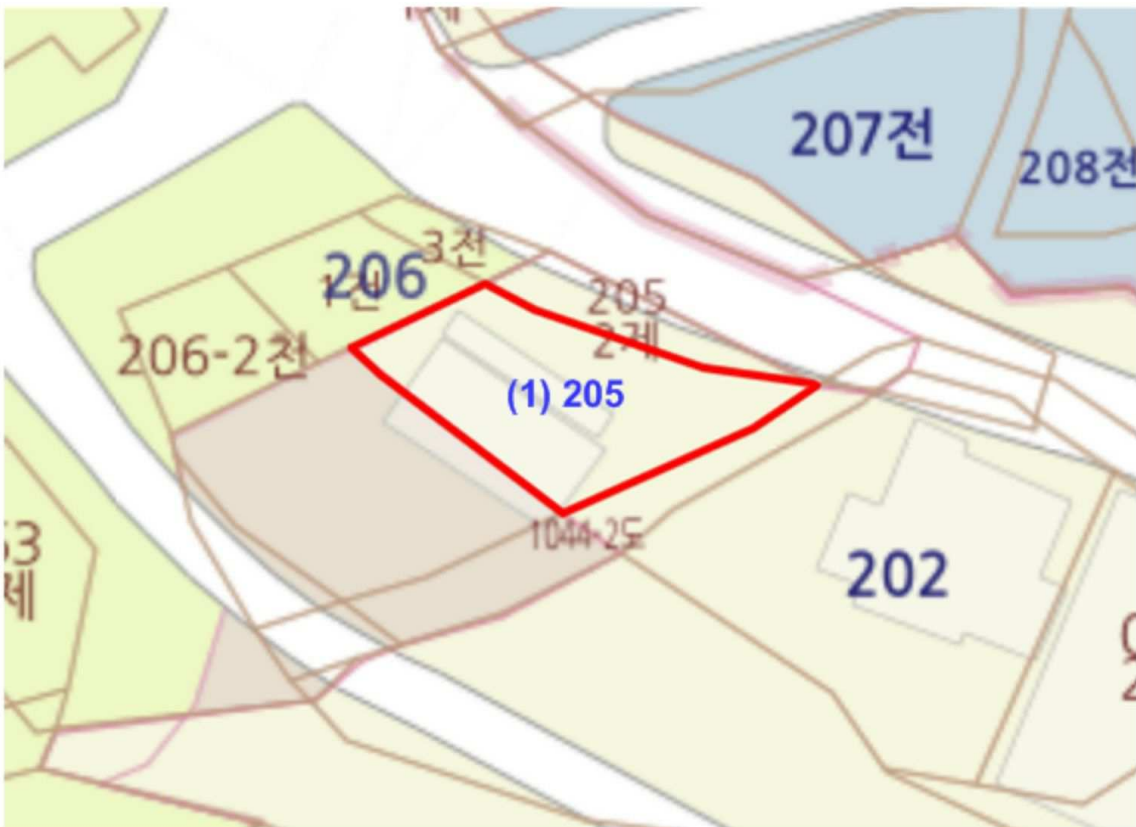
소재지	충청북도 음성군 음성읍 평곡리 205
-----	----------------------



지 적 도



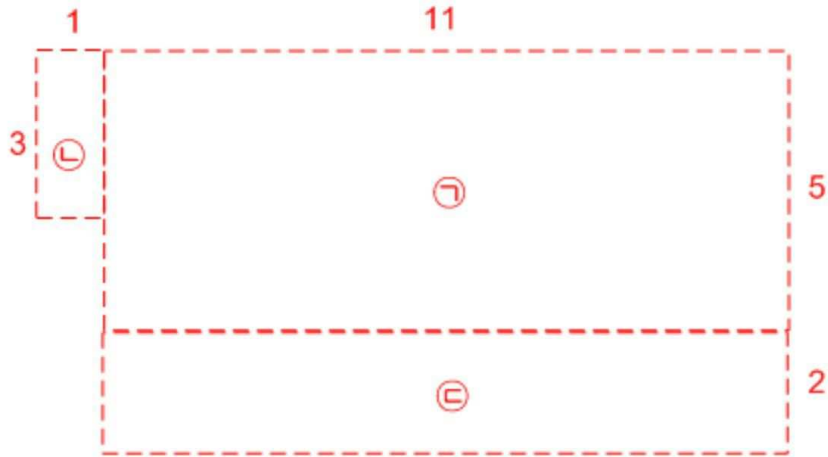
S : NO SCALE



건물개황도



S : NO SCALE



[제시외 건물]

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕, 주택, 약 55㎡
- ㉡ 조립식 판넬지붕, 보일러실, 약 3㎡
- ㉢ 목조 아크릴지붕, 창고, 약 22㎡



