

감정평가서

감정의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경 (2025타경51739)
건 명	이유훈 외 2명 소유물건(2025타경51739)
감정서번호	B250917-52

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 충북지사

충청북도 청주시 흥덕구 공단로 134, 제1층 제비101호(송정동, 세종테크노밸리)

TEL.(043)716-2040

FAX.(043)716-2041

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
정용집

정용집



프라임감정평가법인(주) 충북지사 지사장 정용집 (서명 또는 인)



감정평가액	십일억일천일십육만원정(₩110,160,000.-)			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	경매	
제출처	청주지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이유훈 외 2명 (2025타경51739)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 09. 24	2025. 09. 24	2025. 09. 24

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	612	토지	612	180,000	110,160,000
	이	하	여	백	
합계					₩110,160,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
박민원

박민원



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 증평군 도안면 화성리 소재 '도안면사무소' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ② 지적경계, 도로상황 등은 목적에 의거 개략적으로 조사 하였으니, 경매진행(입찰)시 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 증평군 도안면 화성리 172	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	주거나지
	지 목	대
	면 적	612 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	도안면 화성리 172	612	대	주거나지	계획관리	세로(불)	사다리 평지	65,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(2) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	도안면 화성리 221	433	대	단독주택	계획관리	세각(가)	사다리 평지	87,800

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.586	충청북도 증평균 (25.01.01~25.09.24) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.490 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.054 $(1 + 0.00490) * (1 + 0.00054 * 55/31) \approx 1.00586$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	면소재지내 주택지대	세로변	170,000~190,000	계획관리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	도안면 화성리 217	2,257	계획관리	대 단독주택	2025.03.31	법원경매	170,000	-
(2)	도안면 화성리 217-2	182	계획관리	대 주거나지	2025.03.31	법원경매	181,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	도안면 화성리 94-1	계획관리 대/주거나지	58,000,000원 (@ 206,000원/m ²)	2022.12.29 -	281m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 58,000,000원 / 281m ² ≈ 206,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

(마) 경매 동향

용도별	충북 증평군 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	1,155,421,380	662,599,100	57.3	75	8	10.7
대지	-	-	.0	4	-	.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	181,000	1.00346	1.000	1.050	190,707	2.159	2.15
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	87,800	1.00586	-	-	88,315		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.03.31 ~ 2025.09.24, 증평균 계획관리지역) : 0.346% (1.00346)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	87,800	1.00586	1.000	0.950	2.15	180,382	180,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	도안면 화성리 94-1	계획관리 대/주거나지	58,000,000원 (@ 206,000원/㎡)	2022.12.29 -	281㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 58,000,000원 / 281㎡ ≈ 206,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	2.125	충청북도 증평균 (22.12.29~25.09.24) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.031 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.461 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.061 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.490 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.054 $(1 + 0.00031 * 3/31) * (1 + 0.00461) * (1 + 0.01061)$ $* (1 + 0.00490) * (1 + 0.00054 * 55/31) \approx 1.02125$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건이 사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성에서 열세함.
		인근상가와의 거리 및 편의성		
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(임체이용제한 등)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		장래의 동향 기타		
개별요인비교치 (누계)			0.864	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)							
1	#1	206,000	1.000	1.02125	1.000	0.864	181,766	182,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련 번호	사정면적 (m ²)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가(원/m ²)	금액(원)	단가(원/m ²)	금액(원)	
1	612	180,000	110,160,000	182,000	111,384,000	-

나. 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	110,160,000
	합 계	110,160,000

결정의견	본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정 하였음.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 기타 참고사항

-

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 증평군 도안면 화성리	172	대	계획관리지역	612	612	180,000	110,160,000	
합 계								₩110,160,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 증평군 도안면 화성리 소재 '도안면사무소' 남서측 인근에 위치하며, 주위에 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량을 이용한 접근이 가능하며, 주위에 버스정류장 소재 및 배차간격 등을 고려시 대중교통을 이용한 접근 조건은 대체로 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리 평지로서, 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 3미터 내의 도로를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 주거개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역,
주거용지(건폐율60%이하,용적률150%이하,높이4층이하),
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
중점경관관리구역(자연형중점경관관리구역(개발진흥지구형))

(6) 제시목록 외의 물건

·

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

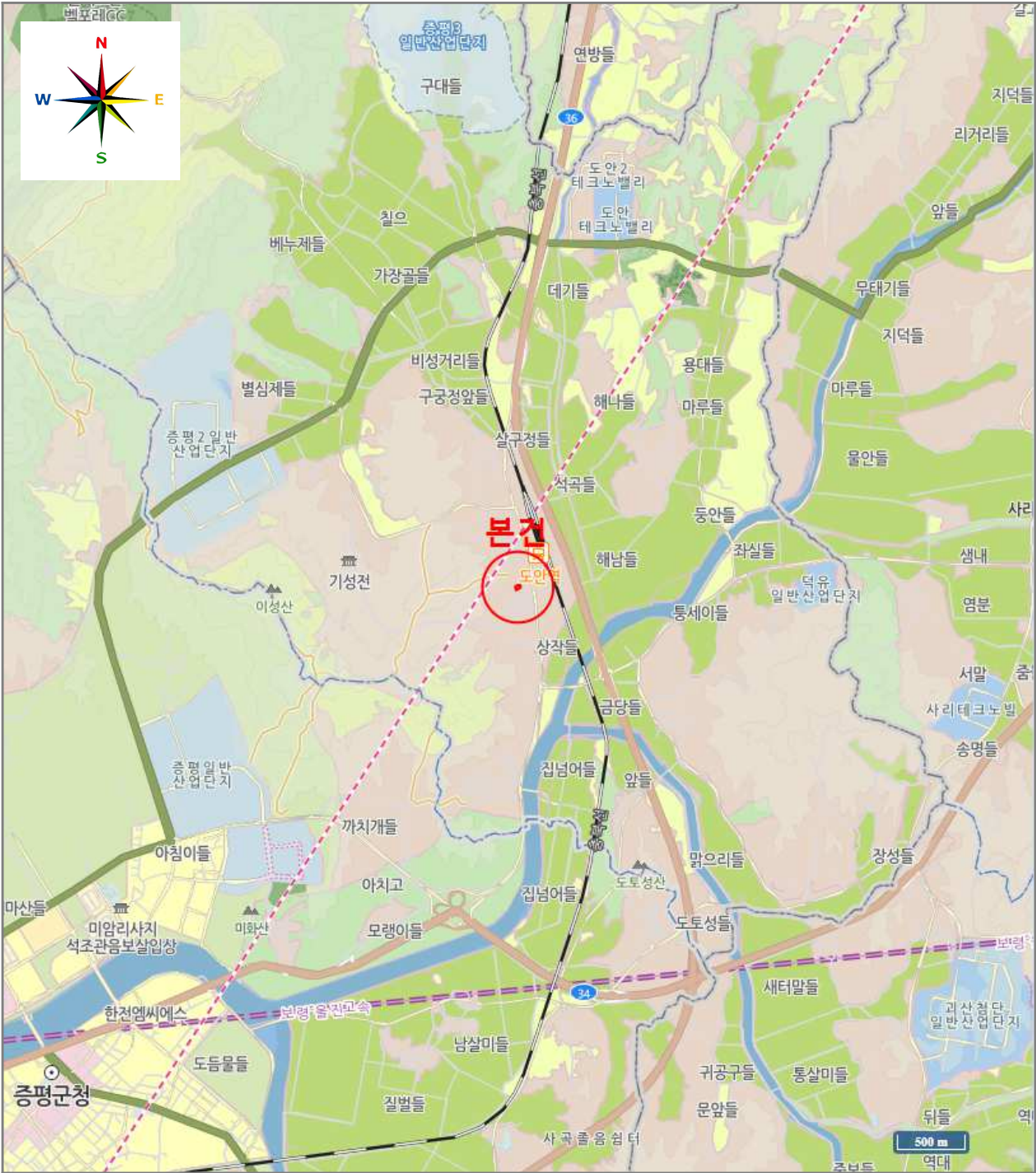
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

광역위치도

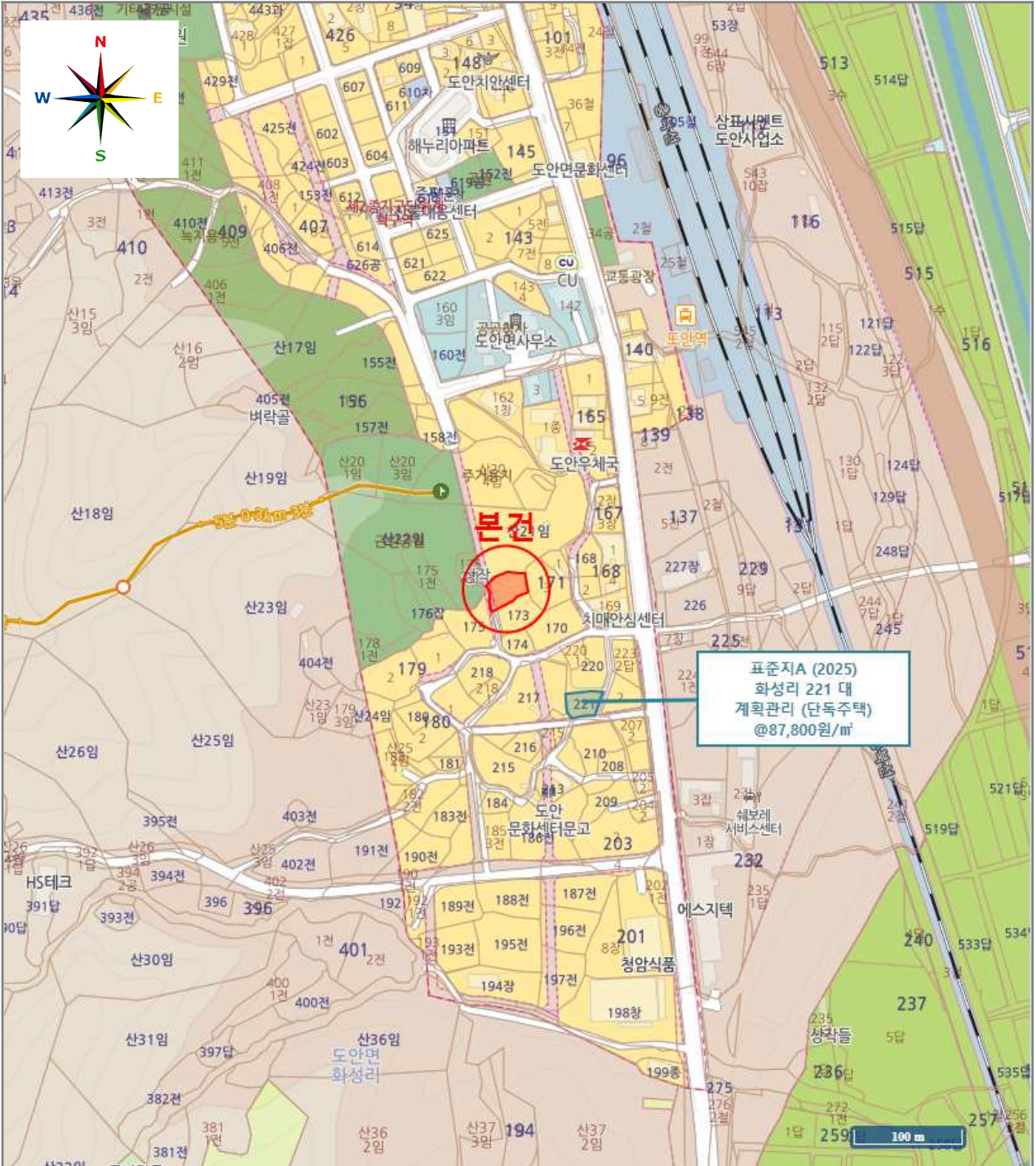
소재지	충청북도 증평군 도안면 화성리 172
-----	----------------------



상세 위치도

소재지

충청북도 증평군 도안면 화성리 172



[범례]

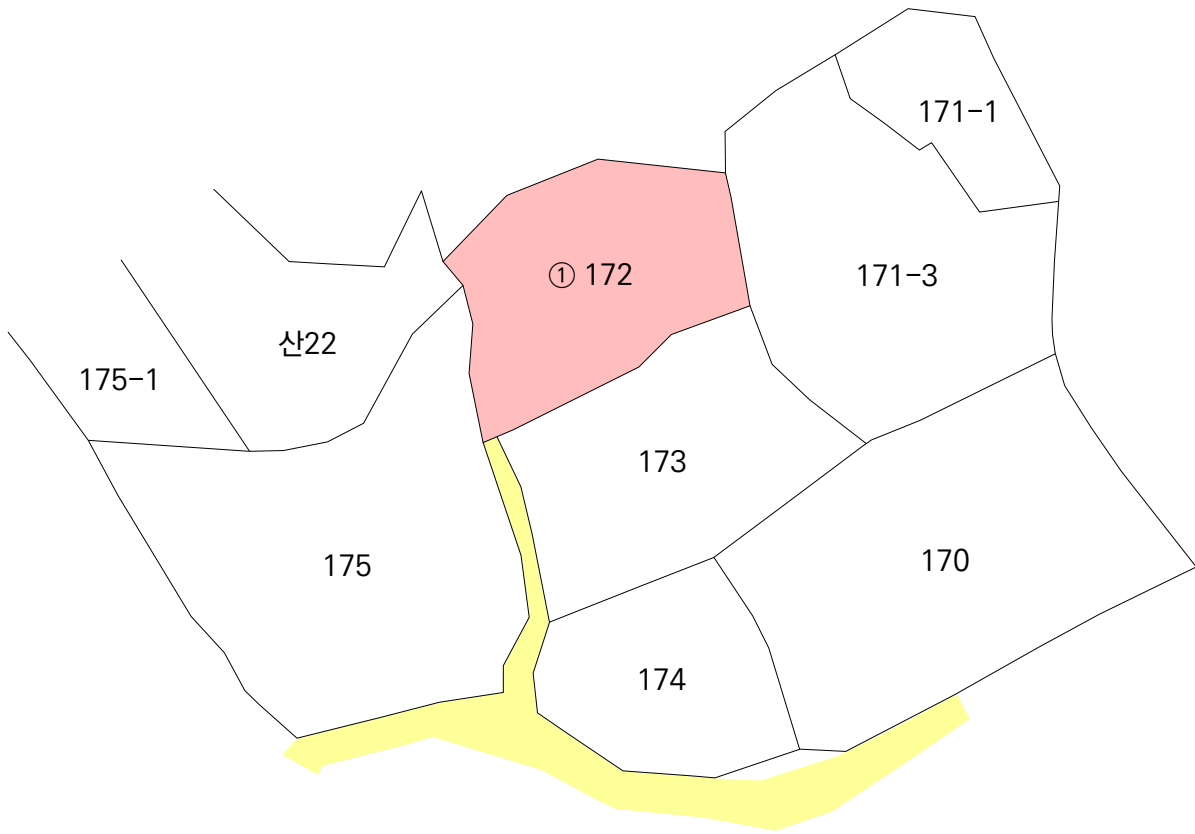
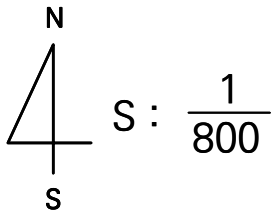
■ 본건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

지 적 도



범 례		평가대상토지		구거, 하천		평가건물 1층		평가제외건물
		현황도로		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물
		본건도로		용도지역구분선		평가건물 3층이상		

사 진 용 지



[본건 전경-1]



[본건 전경-2]

사 진 용 지



[본건 전경-3]



[주위 환경]