

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강성호 소유물건(2025타경30414)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: chc20255-03002

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.

충청감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
허재승

감정평가액	구억이천삼백육십팔만사천원정 (₩923,684,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강성호 (2025타경30414)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.17 ~ 2025.03.21	2025.03.21		
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	4,614	토지	4,614	-	469,100,000
	제시외건물	(189.6)	제시외건물	189.6	-	104,584,000
	제시외건물 (연못)	(1식)	제시외건물 (연못)	1식	-	50,000,000
	제시외건물 (조경수)	(1식)	제시외건물 (조경수)	1식	-	300,000,000
합 계					₩923,684,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건개요

대상물건1 내지 3은 충청북도 음성군 대소면 내산리 소재 “내산보건진료소” 북측 인근 농촌 지대의 토지임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 충주지원의 경매목적에 위한 감정평가로서 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

II. 토지의 감정평가

1. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가 방법의 적용

대상물건은 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법 적용

가. 비교표준지설정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	내산리 375	답	1,409	전	생산관리	세로가	부정형 평지	40,100
B	미곡리 29-5	대	990	단독	생산관리	세로불	사다리 평지	66,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제 19조에 따라 국토교통장관이 조사 발표하는 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로 산정함.

기간	음성군 생산관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.072%	
2025.02.01 ~ 2025.03.20	0.111%	1월 변동률 : 0.072% (0.00072 x 48/31)
시점수정치	0.184%	
2025.01.01 ~ 2025.03.20	(1.00184)	

나) 생산자물가지수(한국은행 발표)

$$\text{생산자 물가지수} \frac{2025\text{년 } 01\text{월}}{2024\text{년 } 12\text{월}} = \left(\frac{120.18}{119.52} - 1 \right) \times 100 \quad \text{≒} \quad 0.052\%(\text{상승})$$

다) 시점수정치 결정 : 국지적 지가를 반영하는 지가변동률로 결정함

다. 지역요인 비교

대상물건과 비교표준지는 가격형성에 있어 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

라. 개별요인비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	조건	항목	표준지 A	대상 물건 1	비고
개별 요인	접근조건	취락과의접근성,농로의상태등	1.00	0.92	농로의 상태 등에서 대상 열세함.
	자연조건	일조등, 토양.토질, 관개.배수, 주위환경, 재해의위험성 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 접면도로상태, 이용상황 등	1.00	1.00	대등함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	0.92×1.00×1.00×1.00×1.00 ≍		0.920		

구분	조건	항목	표준지 B	대상 물건 2	비고
개별 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.15	도로의 폭, 계통성 등에서 우세함.
	접근조건	교통시설.인근주택.인근상가 와의접근성, 공공 및 편익시 설과의 접근성 등	1.00	1.00	대등함.
	환경조건	일조, 자연환경, 인근환경 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	1.20	도로접면 등에서 대상 우세함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	1.15×1.00×1.00×1.20×1.00×1.00 ≍		1.380		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	조건	항목	표준지 A	대상 물건 3	비고
개별 요인	접근조건	취락과의접근성,농로의상태등	1.00	0.92	농로의 상태 등에서 대상 열세함.
	자연조건	일조등, 토양.토질, 관개.배수, 주위환경, 재해의위험성 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 접면도로상태, 이용상황 등	1.00	1.00	대등함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.45	형상 및 이용 등에서 대상 우세함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	0.92×1.00×1.00×1.45×1.00 =		1.334		

마. 그 밖의 요인

가) 인근지역 평가선례·거래사례 등

기호	소재지	지목	용도지역	유형	기준시점	평가.매매액 (원/㎡)	비고
a	내산리 4**	답	생산관리	경매 평가	2024.07.15	116,000	
b	대풍리 9*	대	생산관리	담보 평가	2024.11.15	153,000	

나) 그 밖의 요인 검토

(가) 인근의 평가선례·거래사례 등을 분석하여 그 밖의 요인 보정여부를 검토하되, 적정성이 검증되었다고 사료되는 다음의 평가선례·거래사례 등을 기준으로 대상물건에 대한 그 밖의 요인 반영여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 기호	선례 기호	선례 등의가격 (원/㎡)	시점수정	지역.개별요인 비교	산정가치 (원/㎡)	비교
1	a	116,000	1.00672	0.810	94,591	
2	b	153,000	1.00213	1.093	167,585	

(나) 가치형성요인비교 선례/대상물건

① 시점수정

지가변동률은 「부동산거래신고등에관한법률」 제19조에 따라 국토교통장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 평가선례 등이 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 산정하였음.

선례 등 기호	기간	용도지역	지가변동률(%)
a	2024.07.15 ~ 2025.03.20	생산관리지역	0.672
b	2024.11.15 ~ 2025.03.20	생산관리지역	0.213

② 지역요인 비교

대상물건과 평가선례·거래사례 등은 인근지역내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

③ 개별요인 비교

대상물건 기호	선례등 기호	개별요인						비교
		-	접근 조건	환경 자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
1	a	0.88 × 1.00 × 0.92 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.810						
		도로의 폭, 계통성, 획지 형상 및 접면 등에서 대상 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 기호	선례등 기호	개별요인						비고
		가로 조건	접근 조건	환경 자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
2	b	$0.95 \times 1.00 \times 1.15 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.093$						
		도로의 폭, 계통성 등에서 열세, 인근 환경 등에서 대상 우세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 선례 등을 종합적으로 비교·검토한 바, 적정한 토지가격의 결정을 위하여는 기타요인의 반영을 요하는 것으로 판단되어, 이상의 검토결과를 토대로 하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

대상물건 기호	선례등 기호	선례등 기준 가치(원/㎡)	공시지가 기준 가치(원/㎡)	산정치	결정치
1	a	94,591	36,960	2.559	2.56
공시지가 기준가치(원/㎡)		$40,100 \times 1.00184 \times 1.00 \times 0.920 \approx 36,960$			

대상물건 기호	선례등 기호	선례등 기준 가치(원/㎡)	공시지가 기준 가치(원/㎡)	산정치	결정치
2	b	167,585	91,939	1.823	1.83
공시지가 기준가치(원/㎡)		$66,500 \times 1.00184 \times 1.00 \times 1.380 \approx 91,939$			

바. 시산가액 산정

상기 제 요인을 종합 참작하여 대상물건 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 물건 기호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	40,100	1.00184	1.000	0.920	2.56	94,617	95,000
2	B	66,500	1.00218	1.000	1.380	1.83	168,305	168,000
3	A	40,100	1.00184	1.000	1.334	2.56	137,195	137,000

(2) 거래사례비교법

가. 인근 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	비교
ㄱ	미곡리 3***-	답	생산관리	2024.03.29	81,636	실거래
ㄴ	내산리 4***-	대	생산관리	2022.04.20	215,686	실거래

나. 거래사례비교법의 시산가액

대상물건과 거래사례의 가치형성요인을 비교하여 본바 대상물건의 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상물건 기호	거래사례 기호	거래가격 (원/㎡)	가치형성요인 비교	거래사례 기준 대상물건 시산가액(원/㎡)	비교
1	ㄱ	81,636	1.134	93,000	
2	ㄴ	215,686	0.788	170,000	

※대상물건1 : 1.01263(시점수정) x 1.12(가격형성요인) ≒ 1.134

(도로의 구조 등에서 대상 우세함)

※대상물건2 : 1.03734(시점수정) x 0.76(가격형성요인) ≒ 0.788

(취락과의 접근성, 인근 환경, 획지조건 등에서 대상 열세함.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 감정평가액 결정

공시지가기준법의 시산가액과 거래사례비교법의 시산가액을 비교형량하여 본 바, 거래사례 비교법의 시산가액이 공시지가기준법의 시산가액을 지지하므로 공시지가기준법의 시산가액을 결정단가로 정함.

대상물건 기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	95,000	93,000	95,000
2	168,000	170,000	168,000
3	137,000	-	137,000

※ 대상물건2 지상의 제시외건물 ㉠ 으로 인해 토지의 소유권, 사용권 등이 제약될 경우 토지 단가는 거래행에 따라 118,000원/㎡임.

※ 대상물건3 지상의 제시외건물 ㉡ 내지 ㉢ 으로 인해 토지의 소유권, 사용권 등이 제약될 경우 토지 단가는 거래행에 따라 96,000원/㎡임.

3) 그 밖의 사항

- (1) 대상물건1 내지 3의 경계와 위치는 목측에 의해 구분지었으니, 자세한 경계가 필요할 시 별도의 측량이 요구됨.
- (2) 대상물건1 내지 3은 인접필지(내산리 454-1, 455, 459-6) 및 대상물건1(내산리 457-1)의 일부를 현황 도로로 하여 공도에 연계되나, 어떠한 이유에서 상기 현황도로를 이용하지 못할 경우 공도를 진출입하는데 장애가 있을 수 있어 가격의 변동이 발생할 수 있음.
- (3) 대상물건2 지상에는 대상물건3 일부 토지를 점하고(항공지도상) 건축물대장에는 등재되어 있으나, 미등기 건물 경량철골조 판넬지붕 건강원((대장면적: 68.4㎡))가 있어 이를 제시외건물 ㉠으로 평가하였음.
- (4) 대상물건3 지상에는 건축물대장 및 등기사항전부증명서에 등재 등기가 되어 있지 건물 황토벽돌조 목판지붕위 철재지붕 단독주택 (목측 : 81㎡)가 있어 이를 제시외건물 ㉡으로 평가하였음.
- (5) 대상물건3 지상 제시외건물 ㉡단독주택에 부합하는 벽체이용 판넬조 판넬지붕 보일러실(목측 : 4.2㎡)가 있어 이를 제시외건물 ㉢ 으로 평가하였음.
- (6) 대상물건3 지상 제시외건물 ㉡단독주택에 부합하는 파이프기둥 판넬지붕 차양1 (목측 24㎡)가 있어 이를 제시외건물 ㉢ 로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (7) 대상물건3 지상 제시외건물 ㉠단독주택에 부합하는 경량철골기둥 판넬지붕 차양2 (목측 14m²)가 있어 이를 제시외건물 ㉡ 로 평가하였음.
- (8) 대상물건1 지상의 연못 (직경:10m의 원형) 1개가 있어 이를 제시외건물 ㉢으로 평가하였음.
- (9) 대상물건1 내지3 지상의 소나무 및 기타 조경수가 수 백주 식재되어 있어 이를 제시외수목 조경수 1식으로 하여 제시외수목 ㉣으로 평가하였음.
- (10) 대상물건1 내지 3 지상의 콘크리트, 쇠석, 잔디 등 마당포장은 거래관행에 따라 토지와 함께 평가하였음.
- (11) 대상물건1 내지 3 지상의 조형물, 조경석 등은 이동 가능한 동산으로 보고 평가하지 아니하였음.
- (12) 대상물건1 지상의 3개의 정자와 파이프기둥 비가림시설 1개를 포함한 동산으로 보고 평가하지 아니하였음.
- (13) 대상물건2, 3 지상에는 그 지상에 제시외건물 ㉤ 내지 ㉥으로 인해 토지와 건물의 소유권이 달라질 경우 대상물건2, 3 토지의 소유권, 기타 사용권 등이 제약될 수 있으며, 제약될 경우의 토지 단가를 토지.건물감정평가명세표 비교란에 병기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람.(제약될 경우 제약의 정도는 거래관행에 따라 제약되지 아니할 경우의 약 30% 내외로 봄)

4) 건축물대장에 등재되어 있으나 미등기인 제시외건물 현황

소재지	충청북도 음성군 대소면 내산리 459-1 위 지상(삼양로1100)			
구분	건축물대장	실제이용	면적(m ²)	비고
제시외건물 ㉤	경량철골조 판넬지붕 건강원	건강원	68.4	사용승인 2002.03.18

5)건축물대장 및 등기사항증명서에 미등재.미등기된 건물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	충청북도 음성군 대소면 내산리 459-3 위 지상			
구분	건축물대장	실제이용	면적(m ²)	비고
제시외건물 ㉠	미등재	단독주택	목측 81m ²	2006년경 신축으로 탐문
제시외건물 ㉡		보일러실	목측 4.2m ²	

2. 감정평가액 결정의견

공시지가기준법의 시산가액과 거래사례비교법의 시산가액을 비교형량하여 본 바, 거래사례 비교법의 시산가액이 공시지가기준법의 시산가액을 지지하므로 공시지가기준법의 시산가액을 결정단가로 정함.

토지건물 감정평가명세표

강성호 소유물건 (2025타경30414)

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 대소면 내산리	457-1	전	생산관리지역	4,029	4,029	95,000	382,755,000	
2	동소	459-1	대	생산관리지역	200	200	168,000	33,600,000	지상 건물로 인해 토지소유권 등 제약시 @118,000 원/㎡
3	동소	459-3	전	생산관리지역	385	385	137,000	52,745,000	현황: 단독주택 건부지 지상 건물로 인해 토지소유권 등 제약시 @96,000원/㎡
소 계								₩469,100,000	
㉠	[제시외건물] 동소	459-1 위 지상	단층 건강원	경량철골조 판넬지붕	(68.4)	68.4	360,000	24,624,000	800,000 x 18/40 관찰감가 비용
㉡	동소	459-3 위 지상	단층 단독주택	황토벽돌조 목판지붕위 철판지붕	(81)	81	960,000	77,760,000	1,600,000 x 27/45 관찰감가 비용
㉢	동소	459-3 위 지상	단층 보일러실	벽체이용 판넬조 판넬지붕	(4.2)	4.2	식	400,000	
㉣	동소	459-3 위 지상	차양1	파이프기둥 판넬지붕	(24)	24	식	1,200,000	

토지건물 감정평가명세표

강성호 소유물건 (2025타경30414)

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	
㉞	동소	459-3 위 지상	차양2	경량철골기동 판넬지붕	(12)	12	식	600,000	
㉟	동소	457-1 위 지상	연못	78.5㎡	(1식)	1식	식	50,000,000	
㊱	동소	457-1, 459-1, 459-3 위지상	제시외 수목	조경수	(1식)	1식	식	300,000,000	
소 계								₩454,584,000	
합 계								₩923,684,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

강성호 소유물건(2025타경30414)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건 1내지 3은 충청북도 음성군 대소면 내산리 소재 "내산보건진료소" 북측 인근에 위치한 농촌지대의 토지로서 주위는 단독, 농경지, 자연림, 물류센터, 동물사육시설(염소농장) 등이 혼재하는 등 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 지방도가 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건1 : 대체로 부정형 평지로서 조경수, 연못, 정자 등이 구비되어 있는 등 잡종지로 이용중임.

대상물건2 : 사다리형의 평지로 근린생활시설 용지(건강원)으로 이용중임.

대상물건3 : 사다리형의 평지로 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

대상물건1,2,3 공히 지적상 맹지이나 인접필지 및 대상물건 일부를 도로로 이용 공도와 연계됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건1,2,3 공히 생산관리지역 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

건물개황도 및 상세위치도(항공사진) 참조.
 제시외건물 및 물건 ㉠ 내지 ㉡이 있음.

(7) 공부와의 차이

대상물건1 : 지목은 전이나 전기타(잡종지 등)으로 이용중임.
 대상물건3 : 지목은 전이나 주거용 건부지로 이용중임.

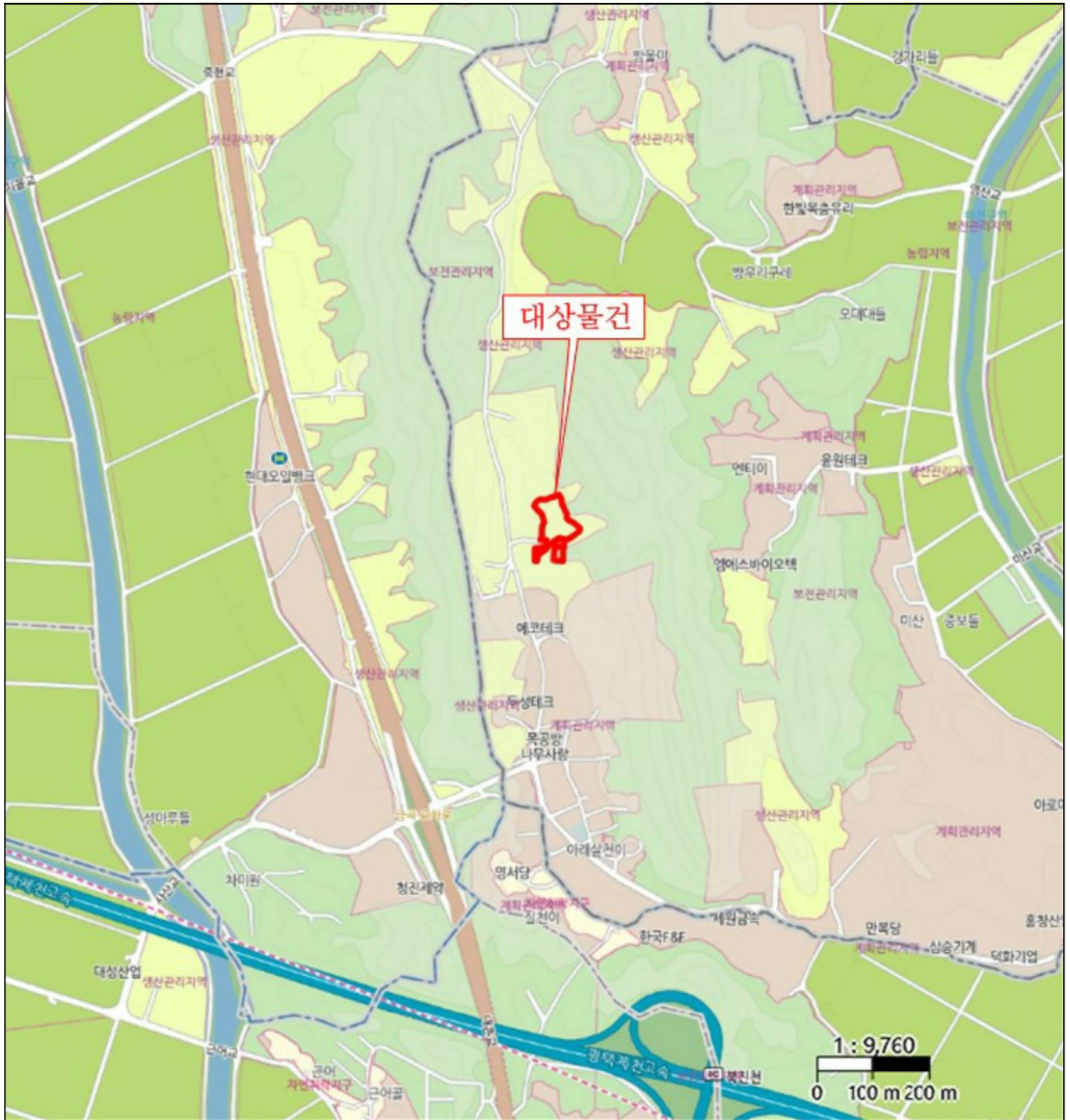
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.
 인접필지를 도로로 이용치 못할 경우 대상물건1,2,3의 가격변동이 있을 수 있음.
 대상물건2, 3은 그 지상에 있는 제시외건물 ㉠ 내지 ㉡으로 인해 토지와 건물의 소유권이 달라질 경우 대상물건2, 3 토지의 소유권, 기타 사용권 등이 제약될 수 있으며, 제약될 경우의 토지 단가를 토지.건물감정평가명세표 비교란에 병기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람.(제약될 경우 제약의 정도는 거래관행에 따라 제약되지 아니할 경우의 약 30% 내외로 봄)

광역 위치도



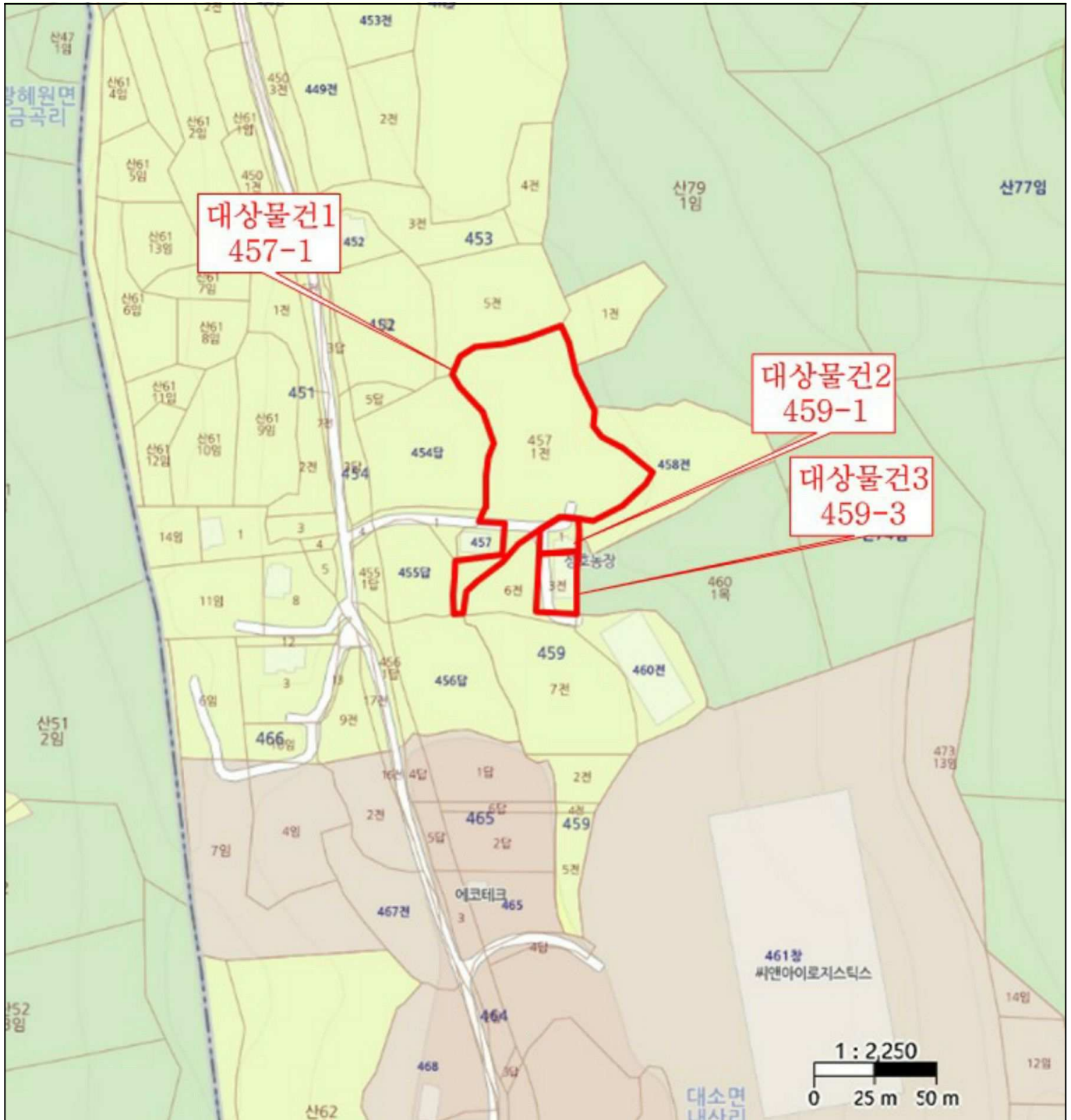
소재지	충청북도 음성군 대소면 내산리 457-1외
------------	-------------------------



위치도



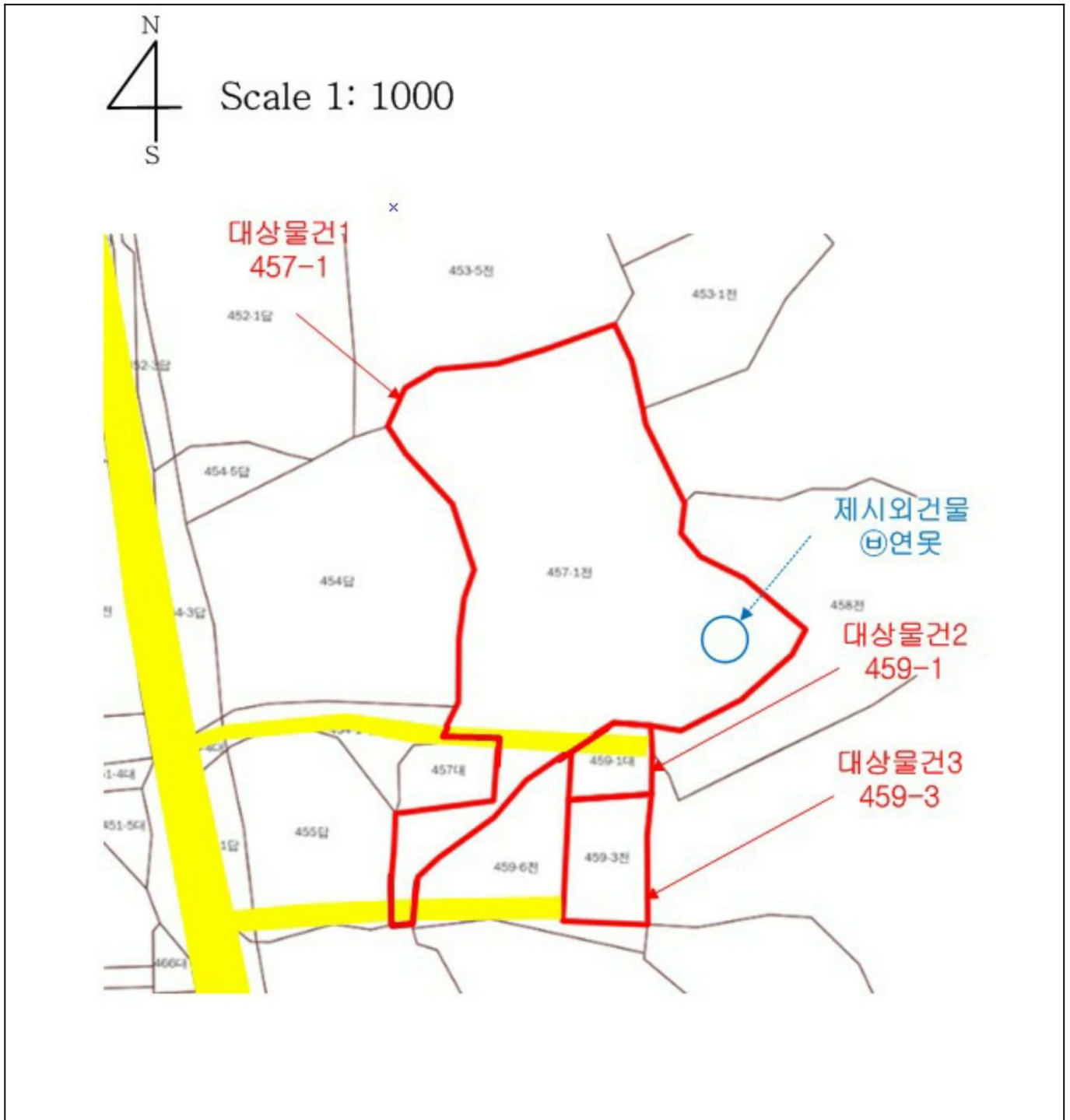
소재지 충청북도 음성군 대소면 내산리 457-1외



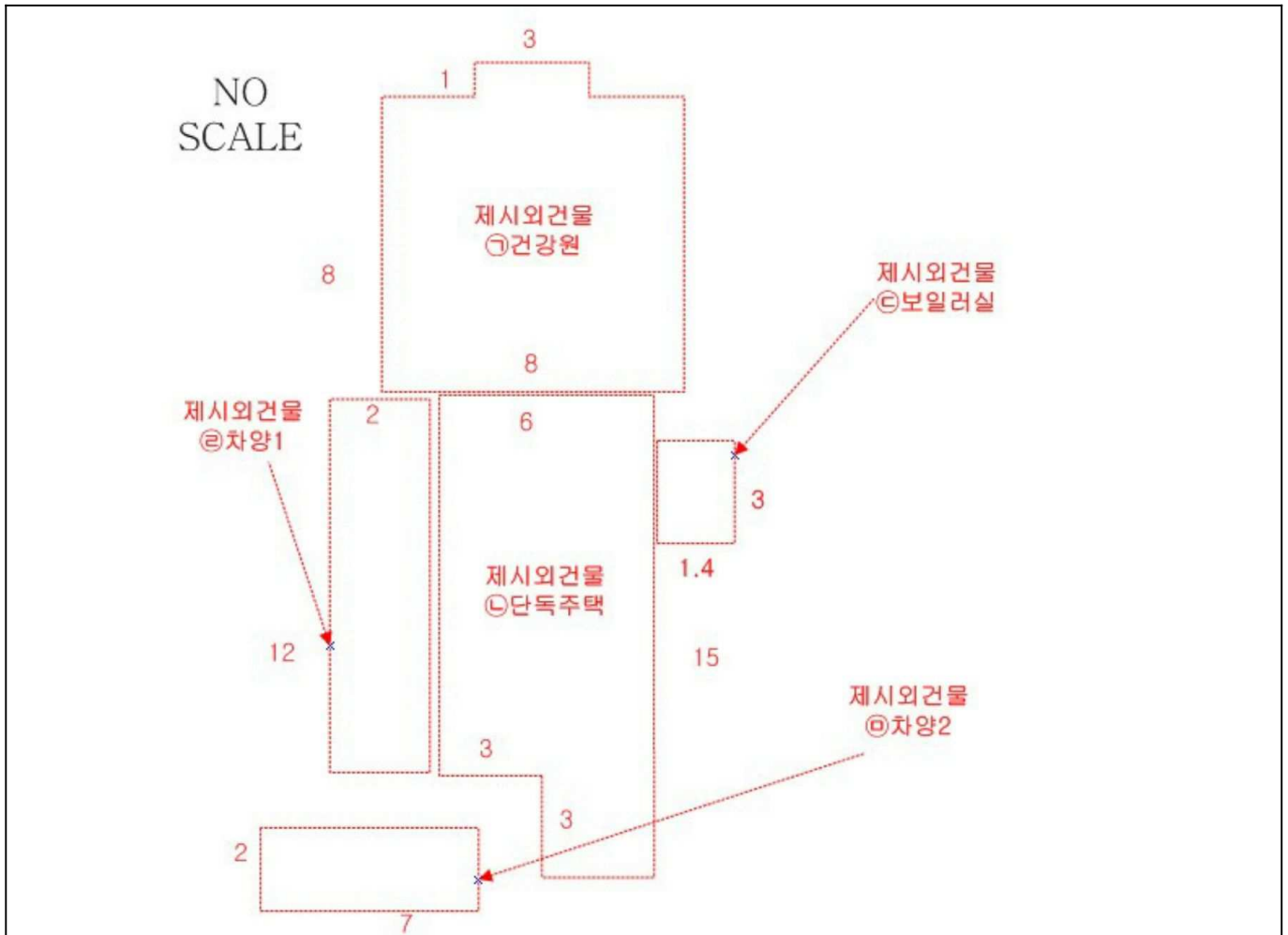
위치도



지 적 도



건물개황도



[제시외건물]

- 제시외건물 ㉠경량철골조 판넬지붕 단층 건강원 : $(8 \times 8) + (1 \times 3) \approx 67 \text{m}^2$ (목측, 건축물대장면적 : 68.4m^2)
- 제시외건물 ㉡황토벽돌조 목판지붕위 철판지붕 단층 단독주택 : $(15 \times 9) - (3 \times 3) \approx 81 \text{m}^2$ (목측)
- 제시외건물 ㉢벽체이용 판넬조 판넬지붕 보일러실 : $1.4 \times 3.0 \approx 4.2 \text{m}^2$ (목측)
- 제시외건물 ㉣파이프기둥 판넬지붕 차양1 : $2 \times 12 \approx 24 \text{m}^2$ (목측)
- 제시외건물 ㉣경량철골기둥 판넬지붕 차양2 : $2 \times 7 \approx 14 \text{m}^2$ (목측)
- 제시외건물 ㉤연못 : $3.14 \times 5 \times 5 \approx 78.5 \text{m}^2$ (목측)
- 제시외건물 ㉥제시외수목 조경수 1식



1



2



3





1



2



()



()



(3)



()





1



2



3