

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 선진종합건설 외 2명
소유물건(2025타경30544)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: chc20255-05002

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.

총청감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
허재승

(인)

감정평가액	오십억칠천칠백이십육만삼천원정(₩5,077,263,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 선진종합건설 외 2명 (2025타경30544)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.15	2025.05.13 ~ 2025.05.16	2025.05.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	23,024 이	토지	23,024 하 여	- 백	5,077,263,000
	합계					₩5,077,263,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건 개요

대상물건1 내지 9는 충청북도 음성군 맹동면 마산리 소재 “마산교차로” 동측 인근의 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	마산리 2-5	전	1,068	전	보전관리	세로가	부정형 평지	30,500
B	마산리 354-2	답	728	답	생산관리	맹지	부정형 평지	39,100
C	마산리 산1-1	임야	16,797	자연림	보전관리	세로가	부정형 완경사	12,500

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 보전관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.180%	
2025.04.01 ~ 2025.05.15	0.093%	3월 변동률 : 0.064% (0.00064 x 45/31)
시점수정치	0.273%	
2025.01.01 ~ 2025.05.15	(1.00273)	

기간	음성군 생산관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.265%	
2025.04.01 ~ 2025.05.15	0.141%	3월 변동률 : 0.097% (0.00097 x 45/31)
시점수정치	0.406%	
2025.01.01 ~ 2025.05.15	(1.00406)	

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 1,4,5,7, 8	비고
개별 요인	접근조건	취락과의접근성,농로의상태등	1.00	1.10	도로 등의 상태, 접근성 등에서 우세함.
	자연조건	일조등, 토양.토질, 관개.배수, 주위환경, 재해의위험성 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 접면도로상태, 이용상황 등	1.00	1.80	이행지 등에서 대상 우세함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.35	대지조성사업 등의 행정지 조건에서 우세함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	1.10×1.00×1.80×1.35×1.00 ≒		2.673		

구분	조건	항목	표준지 B	대상 물건 6,9	비고
개별 요인	접근조건	취락과의접근성,농로의상태등	1.00	1.30	인근 취락(개발지) 등과의 접근성 등에서 우세함.
	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	1.30×1.00×1.00×1.00×1.00 ≒		1.300		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	조건	항목	표준지 C	대상 물건 2,3	비고
개별 요인	접근조건	인근역, 인근취락과의접근성, 임도의배치,폭,구조등 반출지점,시장까지의 거리 등	1.00	1.40	도로의 폭, 구조, 계통성 등에서 우세함.
	자연조건	일조,지세,방위,토양,토질 인문환경, 자연환경 등	1.00	2.50	지세 및 이용 등에서 대상 우세함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	1.40×2.50×1.00×1.00 ≒		3.500		

마. 그 밖의 요인

가) 인근지역 평가선례·거래사례 등

기호	소재지	지목	용도지역	유형	기준시점	평가.매매액 (원/㎡)	비고
a	마산리 3**-*	전	보전관리 지역	담보 평가	2020.11.16	80,000	
b	쌍정리 6**	전	생산관리 지역	담보 평가	2023.04.24	163,000	
c	용촌리 산1*-*	임야	보전관리	담보 평가	2021.11.15	73,000	

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/㎡)	비고
1,4,5,7,8	a	80,000	1.07017	2.763	236,550	

대상물건 기호	선례 기호	선례 등의가격 (원/㎡)	시점수정	지역.개별요인 비교	산정가치 (원/㎡)	비고
6,9	b	163,000	1.02600	0.753	125,930	

대상물건 기호	선례 기호	선례 등의가격 (원/㎡)	시점수정	지역.개별요인 비교	산정가치 (원/㎡)	비고
2,3	c	73,000	1.04358	1.734	132,098	

(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	2020.11.16 ~ 2025.05.15	보전관리지역	7.017
b	2023.04.24 ~ 2025.05.15	생산관리지역	2.600
c	2021.11.15 ~ 2025.05.15	보전관리지역	4.358

② 지역요인 비교

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

③ 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 기호	선례등 기호	개별요인						비고
		-	접근 조건	환경 자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
1,4,5,7,8	a	0.85 × 1.00 × 2.15 × 1.35 × 1.12 ≃ 2.763						
		도로의 구조 등에서 열세, 이행지 및 대지조성사업 인허가, 평가의 목적성 등에서 대상 우세함.						

대상물건 기호	선례등 기호	개별요인						비고
		-	접근 조건	환경 자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
6,9	b	0.84 × 1.00 × 0.80 × 1.00 × 1.12 ≃ 0.753						
		도로의 구조 및 형상 및 경사 등에서 열세, 평가의 목적성 등에서 대상 우세함.						

대상물건 기호	선례등 기호	개별요인						비고
		-	접근 조건	환경 자연 조건	-	행정 조건	기타 조건	
2,3	c	0.86 × 1.80 × 1.00 × 1.12 ≃ 1.734						
		도로의 상태 등에서 열세, 형상 이용, 평가의 목적성 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
1,4,5,7,8	a	236,550	81,749	2.894	2.90
공시지가 기준가치(원/㎡)		30,500 × 1.00273 × 1.00 × 2.673 ≃ 81,749			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 기호	선례등 기호	선례등 기준 가치(원/㎡)	공시지가 기준 가치(원/㎡)	산정치	결정치
6,9	b	125,930	51,036	2.467	2.47
공시지가 기준가치(원/㎡)		$39,100 \times 1.00406 \times 1.00 \times 1.300 \approx 51,036$			

대상물건 기호	선례등 기호	선례등 기준 가치(원/㎡)	공시지가 기준 가치(원/㎡)	산정치	결정치
2,3	c	132,098	43,869	3.011	3.02
공시지가 기준가치(원/㎡)		$12,500 \times 1.00273 \times 1.00 \times 3.500 \approx 43,869$			

바. 시산가액 산정

상기 제 요인을 종합 참작하여 대상물건 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상 물건 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A 30,500	1.00273	1.000	2.673	2.90	237,072	237,000
2	C 12,500	1.00273	1.000	3.500	3.02	132,486	132,000
3	C 12,500	1.00273	1.000	3.500	3.02	132,486	132,000
4	A 30,500	1.00273	1.000	2.673	2.90	237,072	237,000
5	A 30,500	1.00273	1.000	2.673	2.90	237,072	237,000
6	B 39,100	1.00406	1.000	1.300	2.47	126,060	126,000
7	A 30,500	1.00273	1.000	2.673	2.90	237,072	237,000
8	A 30,500	1.00273	1.000	2.673	2.90	237,072	237,000
9	B 39,100	1.00406	1.000	1.300	2.47	126,060	126,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법

가. 인근 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	비고
ㄱ	인곡리 3**-*	전	보전관리	2022.02.22	89,021	실거래
ㄴ	마산리 2**-*	전	생산관리	2022.11.29	138,801	실거래
ㄷ	본성리 산6**-*	임야	보전관리	2022.01.13	105,866	실거래

나. 거래사례비교법의 시산가액

대상물건과 거래사례의 가치형성요인을 비교하여 본바 대상물건의 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상물건 기호	거래사례 기호	거래가격 (원/㎡)	가치형성 요인비교	거래사례 기준 대상물건 시산가액(원/㎡)	비고
1,4,5,7,8	ㄱ	89,021	2.54	226,000	이행지 및 대지조성사업 인허가 등에서 우세함.
6,9	ㄴ	138,801	0.87	121,000	취락과의 접근성 획지이용 등에서 열세함.
2,3	ㄷ	105,866	1.25	132,000	경사 및 획지이용 등에서 우세함.

※대상물건1,4,5,7,8 대 거래사례ㄱ : 지가변동률(1.03619)*가치형성요인비교치(2.45) ≒ 2.54
 대상물건6,9 대 거래사례ㄴ : 지가변동률(1.02634) * 가치형성요비교치(0.85) ≒ 0.87
 대상물건2,3 대 거래사례ㄷ : 지가변동률(1.03900) * 가치형성요비교치(1.20) ≒ 1.25

(3) 감정평가액 결정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	237,000	226,000	237,000	
2	132,000	132,000	132,000	
3	132,000	132,000	132,000	
4	237,000	226,000	237,000	
5	237,000	226,000	237,000	
6	126,000	121,000	126,000	
7	237,000	226,000	237,000	
8	237,000	226,000	237,000	
9	126,000	121,000	126,000	

3) 그 밖의 사항

- (1) 대상물건1 내지 9의 경계와 위치는 목측에 의해 구분되었으나, 자세한 경계와 위치가 필요할 시 별도의 측량이 요구됨.
- (2) 대상물건 1,4,5,7,8은 기준시점 현재 대지조성사업 인허가를 음성군으로부터 득한 토지인 이행지로서 이를 감안하여 일단으로 평가하였으나, 어떠한 이유에서 대지조성사업의 인허가에 변경이 생길 경우 가격의 변동이 있을 수 있으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람.
(2025.05.14. 현재 음성군 인허가 담당자로부터 대지조성사업 인허가는 유효한 상태인 것으로 유선통화 하였으나, 자세한 사항 및 변동 사항 등은 당해 인허가 담당자로부터 확인하시기 바람.)
- (3) 대상물건1 내지 9 지상의 수목은 거래 관행에 따라 토지와 함께 평가하였음.
- (4) 대상물건1 내지 9 지상에 분묘는 육안으로는 발견치 못하여 분묘가 없는 것으로 평가하였으나, 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람.
(대상물건 5 지상에는 분묘로 의심될 수 있는 흙무덤은 10 여곳 발견되었으나, 분묘인지 여부가 불확실하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음. 사진참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (5) 대상물건5 지상에는 이동가능한 컨테이너 1동 및 이동식화장실 1동이 존재하나 평가하지 아니하였음.
- (6) 대상물건5에는 보강토 옹벽이 경계선 일부에 구축되어 있으나, 거래관행에 따라 보강토옹벽은 대상물건 토지에 포함하여 평가하였음.
- (7) 대상물건1,4,5,7,8은 일단으로 지적상 남동측으로 세로가의 도로에 접해있으나, 대상물건5에는 보강토 옹벽이 구축되어있어 지표면과 층고로 인해 상기 마산리 752 도로로 진출입이 곤란하여 마산리 752를 도로로 이용 진출입하고자 할때는 추가 토목공사 등이 필요한 것으로 목측됨.

2. 감정평가액 결정의견

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

토지건물 감정평가명세표

주식회사 선진종합건설 외 2명 소유물건(2025타경30544)

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 맹동면 마산리	232-1	전	생산관리지역	1,180	1,180	237,000	279,660,000	이행지
2	동소	산20-16	임야	보전관리지역	1,113	1,113	132,000	146,916,000	
3	동소	산20-15	임야	보전관리지역	714	714	132,000	94,248,000	
4	동소	221-3	전	보전관리지역	28	28	237,000	6,636,000	이행지
5	동소	산20-1	임야	보전관리지역	16,344	16,344	237,000	3,873,528,000	이행지
6	동소	352	답	생산관리지역	318	318	126,000	40,068,000	
7	동소	233-3	전	보전관리지역	1,132	1,132	237,000	268,284,000	이행지
8	동소	233-1	전	생산관리지역	823	823	237,000	195,051,000	이행지
9	동소	233	전	생산관리지역	1,372	1,372	126,000	172,872,000	
합 계								₩5,077,263,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

주식회사 선진종합건설 외 2명 소유물건(2025타경30544)

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 1 내지 9는 충청북도 음성군 맹동면 마산리 소재 "마산교차로" 동측 인근 및 "늘품전원마을" 북서측에 위치하는 이행지 및 전,답,임야 등으로서 주위는 농경지, 임야, 전원주택, 택지로의 이행지 등이 혼재되는 등 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근 및 출입 가능하며, 인근에 대중교통이 왕래하는 지방도 등이 소재하여 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건1,4,5,7,8 : 일단으로 부정형 완경사지로서 이행지임.

대상물건2,3 : 부정형 완경사지로서 자연림임.

대상물건6,9 : 부정형 완경사지로서 휴경지상태임.

(4) 인접 도로상태

대상물건1,4,5,7,8 : 일단으로 마산리 752 도로에 접해 있으나, 층고로 인해 현 상태로의 진출입은 곤란함.

대상물건2,3 : 세로가의 도로에 접함.

대상물건6,9 : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건1,6,8,9 : 생산관리지역 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

대상물건2,3,5 : 보전관리지역 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

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) | |

대상물건4 : 보전관리지역 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

대상물건7 : 보전관리지역 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

대상물건1,4,5,7,8 : 지목은 전 또는 임야이나 일단으로 대지조성사업허가를 득한 이행지상태임.

대상물건6 : 지목은 답이나 휴경지 상태임.

대상물건9 : 지목은 전이나 휴경지 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대상물건 1,4,5,7,8은 기준시점 현재 대지조성사업 인허가를 음성군으로부터 득한 토지인 이행지로서 이를 감안하여 일단으로 평가하였으나, 어떠한 이유에서 대지조성사업의 인허가에 변경이 생길 경우 가격의 변동이 있을 수 있으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람. (2025.05.14. 현재 음성군 인허가 담당자로부터 대지조성사업 인허가는 유효한 상태인 것으로 유선통화 하였으나, 자세한 사항 및 변동 사항 등은 당해 인허가 담당자로부터 확인하시기 바람.)

대상물건1 내지 9 지상의 수목은 거래 관행에 따라 토지와 함께 평가하였음.

대상물건1 내지 9 지상에 분묘는 육안으로는 발견치 못하여 분묘가 없는 것으로 평가하였으나, 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람.(대상물건 5 지상에는 분묘로 의심될 수 있는 흙무덤은 10 여곳 발견되었으나, 분묘인지 여부가 불확실하여 이에 구매됨이 없이 평가하였음. 사진참조)

대상물건1,4,5,7,8은 일단으로 지적상 남동측으로 세로가의 도로에 접해있으나,

대상물건5에는 보강토 옹벽이 구축되어있어 지표면과 층고로 인해 상기 마산리 752 도로로

토지감정평가요항표

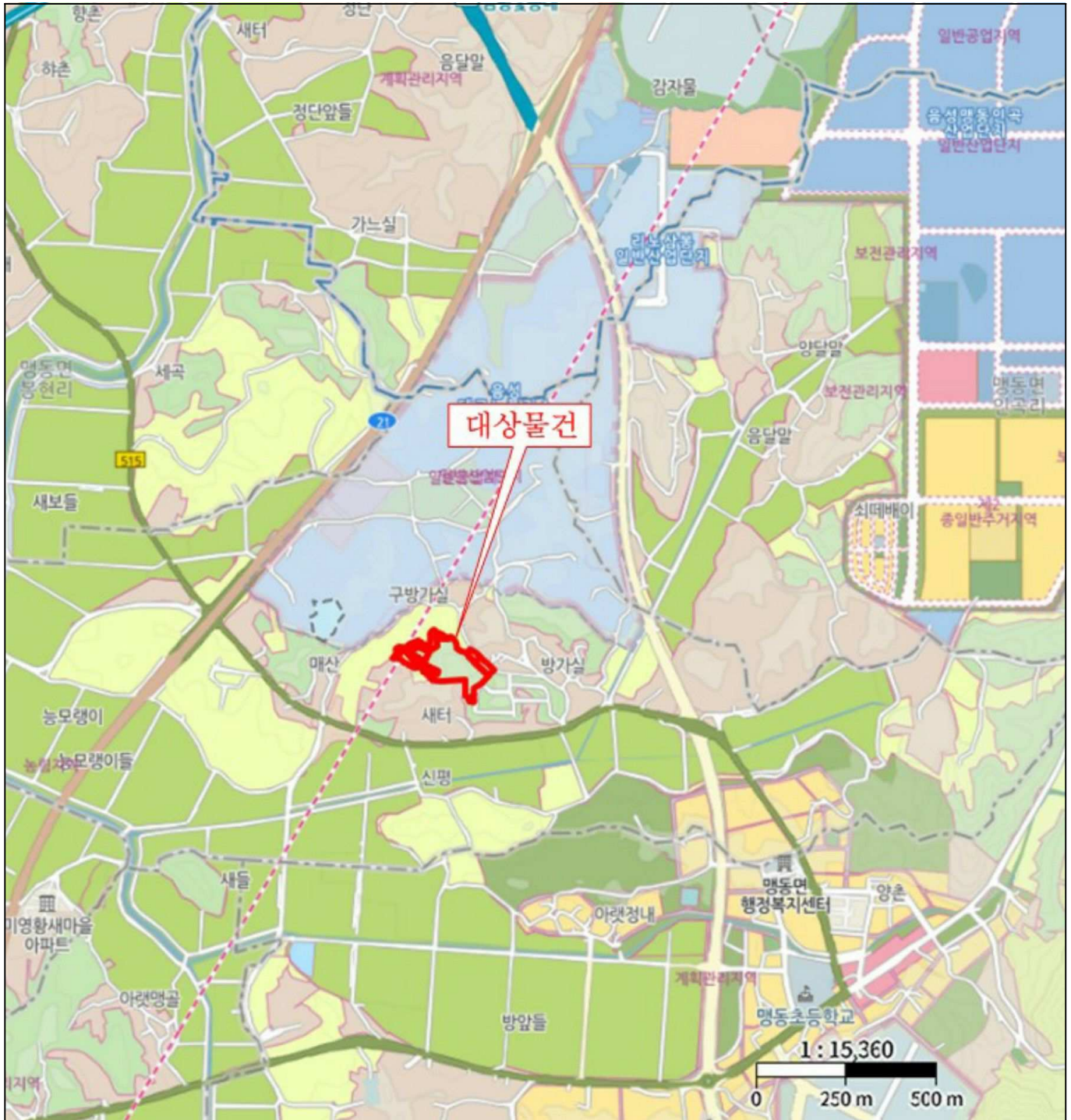
- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

진출입이 곤란하여 마산리 752를 도로로 이용 진출입하고자 할때는 추가 토목공사 등이 필요한 것으로 목측됨.

광역위치도



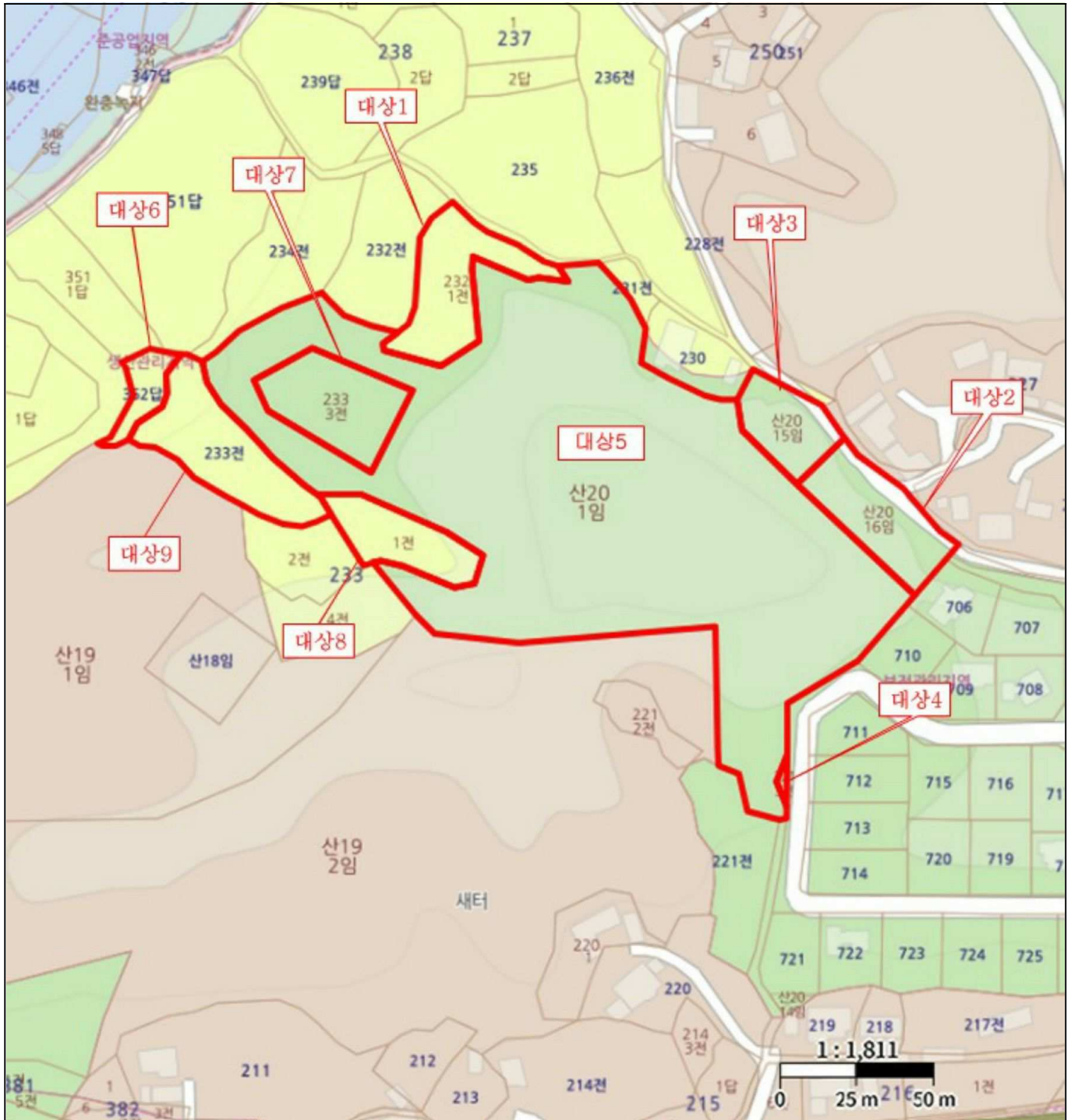
소재지 충청북도 음성군 맹동면 마산리 232-1



위치도



소재지 충청북도 음성군 맹동면 마산리 232-1



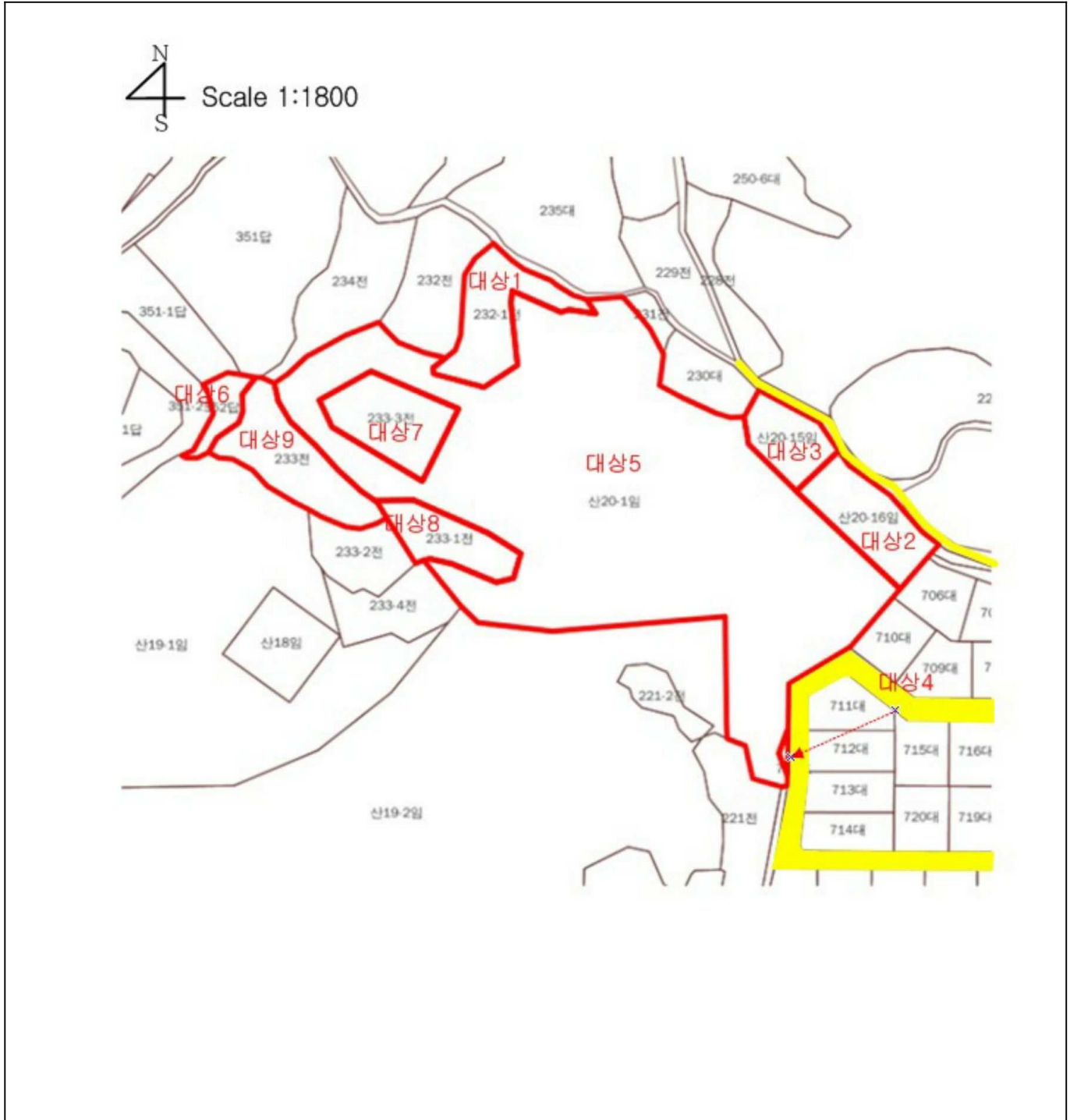
위치도



소재지 충청북도 음성군 맹동면 마산리 232-1



지 적 도





1, 4, 5, 7, 8



2, 3



6, 9





5 1



1 5



5 (1)



5 (2)



5



2 3



1



2