

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 농업회사법인 주식회사 한아름  
소유물건(2025타경1340)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관  
김금숙

감정평가서번호: chc20255-06004

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.

감 정 평 가 사 (인)  
허 재 승

감정평가액	칠억일천구백삼십이만팔천원정 (₩719,328,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가 목 적	법원경매
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 한아름 (2025타경1340)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간      작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.26 ~ 2025.06.30      2025.06.30

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	5,272	토지	5,272	-	719,328,000
	이	하	여	백		
<b>합    계</b>					<b>₩719,328,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"    별                    지                    참                    조    "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 대상물건개요

대상물건은 충청북도 음성군 음성읍 한벌리 소재 “한벌마을” 서측 인근의 토지로서 주위는 농경지, 단독, 소규모 공장용지 등이 혼재된 농촌지대임.

### 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 <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	한벌리 681-2	전	2,840	전	계획관리	세로가	부정형 완경사	37,100

##### 나. 시점수정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제 19조에 따라 국토교통장관이 조사 발표하는

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로 산정함.

기간	음성군 계획관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.651%	
2025.05.01 ~ 2025.06.27	0.115%	5월 변동률 : 0.132% (0.00132 x 27/31)
시점수정치	0.767%	
2025.01.01 ~ 2025.06.27	(1.00767)	

## 다. 지역요인 비교

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

## 라. 개별요인비교

구분	조건	항목	표준지 A	대상 물건 1	비고
개별 요인	접근조건	취락과의접근성,농로의상태등	1.00	0.90	도로의 구조 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	1.40	경사, 성토 등에서 대상 우세함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대등함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	0.90×1.00×1.40×1.00×1.00 =		1.260		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	조건	항목	표준지 A	대상 물건 2.3	비고
개별 요인	접근조건	취락과의접근성,농로의상태등	1.00	1.00	대등함.
	자연조건	일조등, 토양.토질, 관개.배수, 주위환경, 재해의위험성 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 접면도로상태, 이용상황 등	1.00	1.40	경사, 성토 등에서 대상 우세함.
	행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	0.99	소하천구역 저축으로 열세함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	1.00×1.00×1.40×0.99×1.00 ≒		1.386		

## 마. 그 밖의 요인

가) 인근지역 평가선례·거래사례 등

기호	소재지	지목	용도지역	유형	기준시점	평가.매매액 (원/㎡)	비고
a	용성리 7**	답	계획관리 지역	경매 평가	2023.08.11	118,000	

## 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.

대상물건 기호	선례 기호	선례 등의가격 (원/㎡)	시점수정	지역.개별요인 비교	산정가치 (원/㎡)	비고
2,3	a	118,000	1.04694	1.120	138,364	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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	2023.08.11 ~ 2025.06.27	계획관리지역	4.694

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	
2,3	a	1.12 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≃ 1.120						
		도로의 구조 등에서 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
2,3	a	138,364	51,815	2.670	2.67
공시지가 기준가치(원/㎡)		37,100 × 1.00767 × 1.00 × 1.386 ≃ 51,815			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 시산가액 산정

상기 제 요인을 종합 참작하여 대상물건 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상물건 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A 37,100	1.00767	1.000	1.260	2.67	125,769	126,000
2	A 37,100	1.00767	1.000	1.386	2.67	138,346	138,000
3	A 37,100	1.00767	1.000	1.386	2.67	138,346	138,000

## (2) 거래사례비교법

### 가. 인근 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	비교
ㄱ	한별리 7**	답	계획관리	2021.09.03	89,020	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
2,3	ㄱ	89,020	1.53	134,000	

※대상물건2,3 : 1.08891(시점수정) x 1.386(가격형성요인) ≒ 1.51

(경사, 성토 등의 획지 조건에서 우세, 소하천 구역 저축으로 대상 열세함)

## (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/㎡)
1	126,000	-	126,000
2	138,000	134,000	138,000
3	138,000	134,000	138,000

### 3) 그 밖의 사항

- (1) 대상물건1,2,3의 경계와 위치는 목측에 의해 구분되었으니, 자세한 경계가 필요할 시 별도의 측량이 요구됨.
- (2) 대상물건1,2,3은 토목공사로 성토후 토목허가가 취소된 것으로 탐문되었으며, 성토(쇄석 포장 등)등으로 인한 경사 등의 형질이 변경된 것을 감안하여 평가하였음.
- (3) 대상물건1,3 지상의 콘크리트 구조물은 동산으로 평가하지 아니하였음.

## 2. 감정평가액 결정의견

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

# 토지건물 감정평가명세표

농업회사법인 주식회사 한아름 소유물건(2025타경1340)

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 한별리	650	답	계획관리	684	684	126,000	86,184,000	답기타
2	동소	651	답	계획관리	1,824	1,824	138,000	251,712,000	답기타
3	동소	653	답	계획관리	2,764	2,764	138,000	381,432,000	답기타
<b>합 계</b>								<b>₩719,328,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 충청북도 음성군 음성읍 한벌리 소재 "한벌마을" 서측 인근의 토지로서 주위는 농경지, 단독, 소규모 공장용지 등이 혼재된 농촌지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근 일반국도에 대중교통이 왕래하는 등 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

세필지 공히 부정형 평지로서 성토 등의 토목공사로 평탄화 된 이후 허가 취소 및 공사중지로 잡종지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

대상물건2,3 : 콘크리트 포장 세로가에 접함.  
대상물건1 : 비포장 세로불에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(복합형)  
가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>  
대상물건2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(복합형)  
가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
소하천구역(2019-07-05)(방죽안전)<소하천정비법>,  
소하천예정지(2019-07-05)(방죽안전)<소하천정비법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른  
도로(도로일부포함)  
대상물건3 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(복합형)

# 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) |                |

가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 소하천구역(2019-07-05)(방죽안전)<소하천정비법>,  
 소하천예정지(2019-07-05)(방죽안전)<소하천정비법>

### (6) 제시목록 외의 물건

없음.

### (7) 공부와의 차이

세필지 공히 지목은 답이나 성토 등의 토목공사로 평탄화 된 이후 허가 취소 및 공사중지로  
 잡종지 상태임.

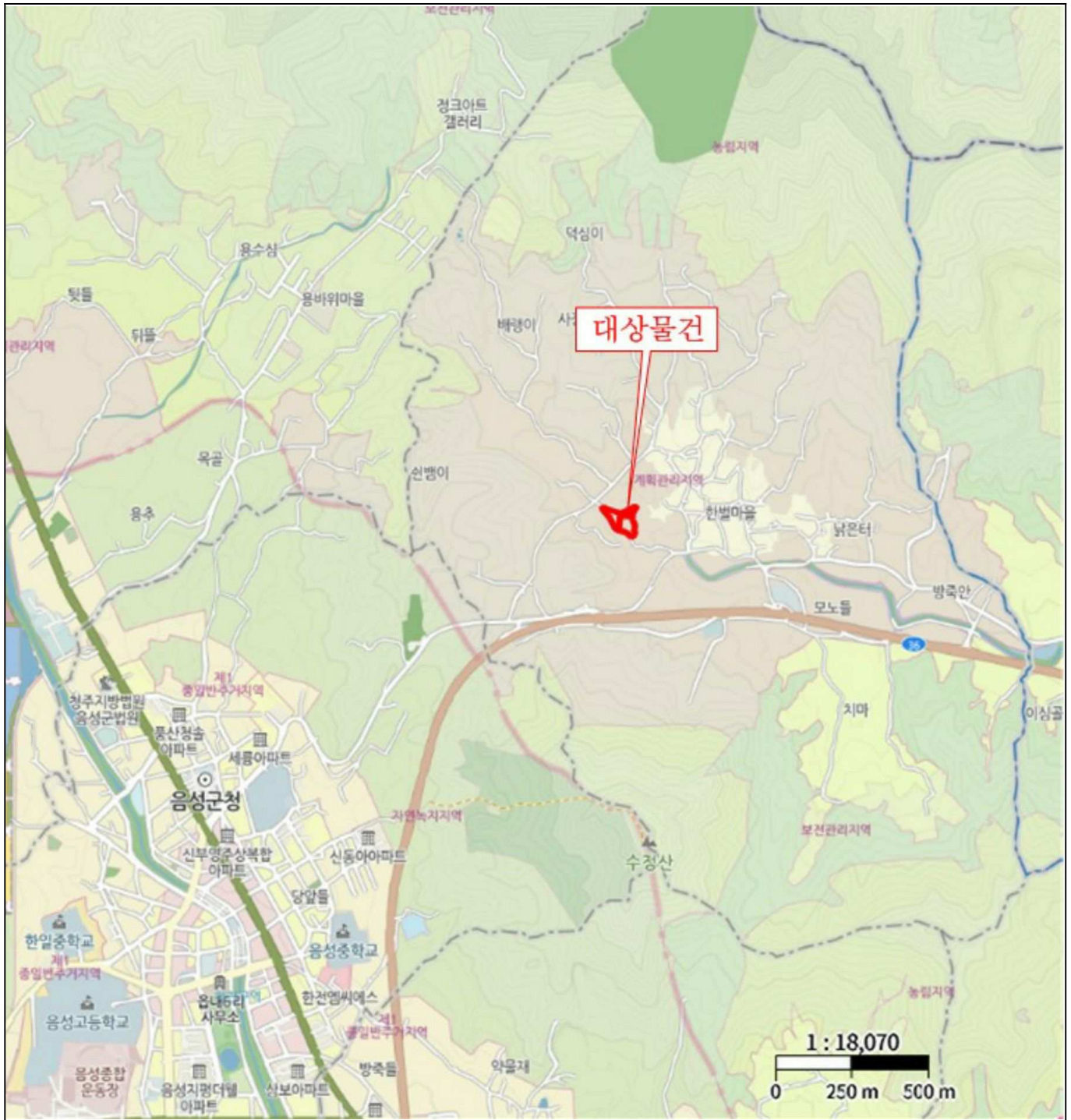
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



**소재지** 충청북도 음성군 음성읍 한별리 650외



# 위치도



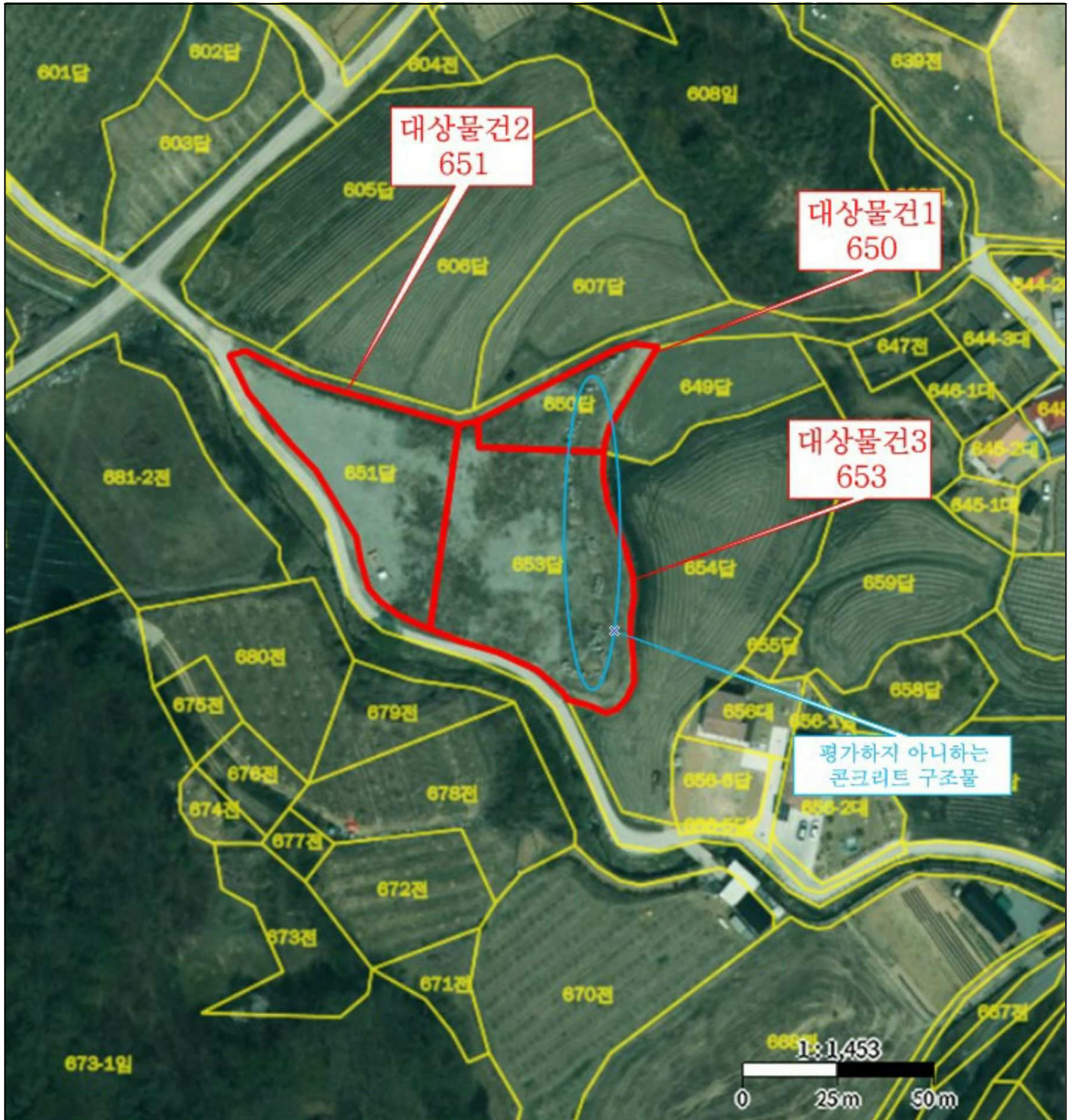
소재지 충청북도 음성군 음성읍 한별리 650외



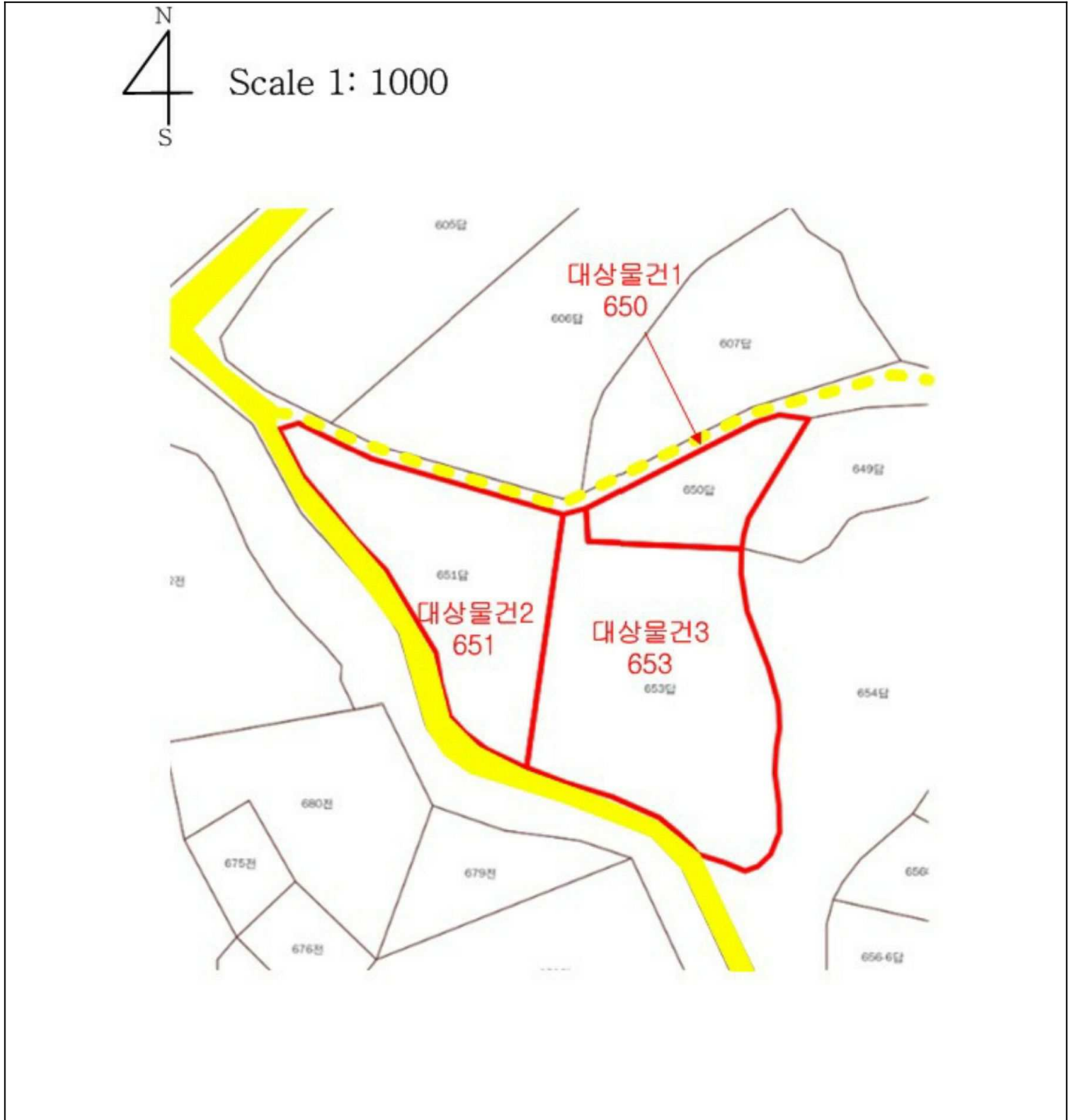
# 위치도



소재지 충청북도 음성군 음성읍 한벌리 650외



# 지 적 도





1



2



3



1, 3



1, 2



2, 3



