

감정평가서

Appraisal Report

건명: 조성심 외 7명 소유물건(2025타경50103)

의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 이수경

감정서번호: B250211-26

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

프라임감정평가법인(주) 충북지사

TEL. 043-716-2040 FAX. 043-716-2041

(토지) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 충북지사
지사장 정용집



감정평가사
정용집

Handwritten signature and red seal of the appraiser

감정평가액	일십삼억사천오백구십구만사천원정 (₩1,345,994,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	경매			
제출처	청주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조성심 외 7명 (2025타경50103)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 02. 26	2025. 02. 24 ~ 2025. 02. 26	2025. 02. 26		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	51,769	토지	51,769	26,000	1,345,994,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,345,994,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사 박민원

Handwritten signature of the reviewer



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 진천군 이월면 노원리 소재 '공동노인정' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주 지방법원 경매2계의 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 2월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 24일 ~ 2025년 2월 26일에 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 임대관계 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ② 대상물건은 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지이나, 농림지역, 계획관리지역의 면적이 과소하여 보전관리지역을 기준으로 평가함.
- ③ 대상물건 지상에 분묘 수기가 목측되나 이에 구매됨 없이 정상적으로 평가하였으니, 경매진행(입찰)시 권리관계 등의 확인을 요함.
- ④ 지적경계, 도로상황 등은 목측에 의거 개략적으로 조사 하였으니, 경매진행(입찰)시 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 진천군 이월면 노원리 산33-3	
토 지	용도지역	보전관리지역, 계획관리지역, 농림지역
	이용상황	자연림, 일부 분묘
	지 목	임야
	면 적	51,769 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 의견 II

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	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	이월면 노원리 산33-3	51,769	임야	자연림 일부 분묘	보전관리, 계획관리, 농림지역	맹지	부정형 완경사지	13,500

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	이월면 사곡리 산104-1	18,539	임	자연림	보전관리	맹지	부정형 환경사지	9,080

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 보전관리	0.201	충청북도 진천군 (25.01.01~25.02.26) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.109 $(1 + 0.00109) * (1 + 0.00109 * 26/31) \approx 1.00201$

※ 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 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

이용상황	지가수준(원/㎡)	용도지역
자연림	23,000-29,000	보전관리

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(3)	이월면 노원리 산33-3	보전관리	임야 자연림	2024.11.18	법원경매	25,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	이월면 노원리 산19-20	154	보전관리	임야 자연림	2023.12.31	시가참고	32,000	-
(2)	진천읍 송두리 산119-1	14,770	보전관리	임야 전	2023.12.01	민사소송	40,900	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	이월면 내촌리 산10-1	보전관리 임야/자연림	231,550,000원 (@ 33,000원/m ²)	2022.01.17 -	6,945m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 231,550,000원 / 6,945m ² ≒ 33,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	충북 진천군 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	22,349,176,100	13,550,120,900	60.6	151	45	29.8
임야	7,796,236,250	4,381,968,100	56.2	61	17	27.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 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
	32,000	1.0175	1.000	0.800	26,048		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.863	2.86
	9,080	1.00201	-	-	9,098		

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

²⁾시점수정(2023.12.31 ~ 2025.02.26, 진천군 보전관리지역) : 1.75% (1.0175)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 자연조건(면적 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.80	1.00	1.00	0.800

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	9,080	1.00201	1.000	1.000	2.86	26,020	26,000	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 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	이월면 내촌리 산10-1	보전관리 임야/자연림	231,550,000원 (@ 33,000원/m ²)	2022.01.17 -	6,945m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 231,550,000원 / 6,945m ² ≈ 33,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 보전관리	4.624	충청북도 진천군 (22.01.17~25.02.26) 2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.186 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.229 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.239 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.205 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.331 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.218 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.255 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.174 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.239 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.157 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.100 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.036 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.519 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.544 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.109 $(1 + 0.00186 * 15/31) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00239)$ $* (1 + 0.00205) * (1 + 0.00331) * (1 + 0.00218)$ $* (1 + 0.00255) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00239)$ $* (1 + 0.00157) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00036)$ $* (1 + 0.00519) * (1 + 0.01544) * (1 + 0.00109)$ $* (1 + 0.00109 * 26/31) \approx 1.04624$

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.85	본건이 사례 대비 임도의 배치 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례 대비 이용상황 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.01	본건이 사례 대비 사례 접도구역 저축 등에서 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.773	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사레비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사레		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	33,000	1.000	1.04624	1.000	0.773	26,688	27,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사레비교법 (원/m ²)	비고
1	26,000	27,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	1,345,994,000
	합 계	1,345,994,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

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 진천군 이월면 노원리	산33-3	임야	보전관리지역, 계획관리지역, 농림지역	51,769	51,769	26,000	1,345,994,000	
	합 계							₩1,345,994,000.-	
				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

대상물건은 충청북도 진천군 이월면 노원리 소재 '궁동노인정' 서측 인근에 위치하며, 주위는 자연림, 단독주택, 농경지, 소규모 공장 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건 인근까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로와 연계되나 일반차량을 이용한 접근성은 다소 불편시되며, 대중교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지로서, 현황 '자연림' 상태 및 일부 분묘로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역,
가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지'와 같이 제시외분묘 수기 소재함.

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

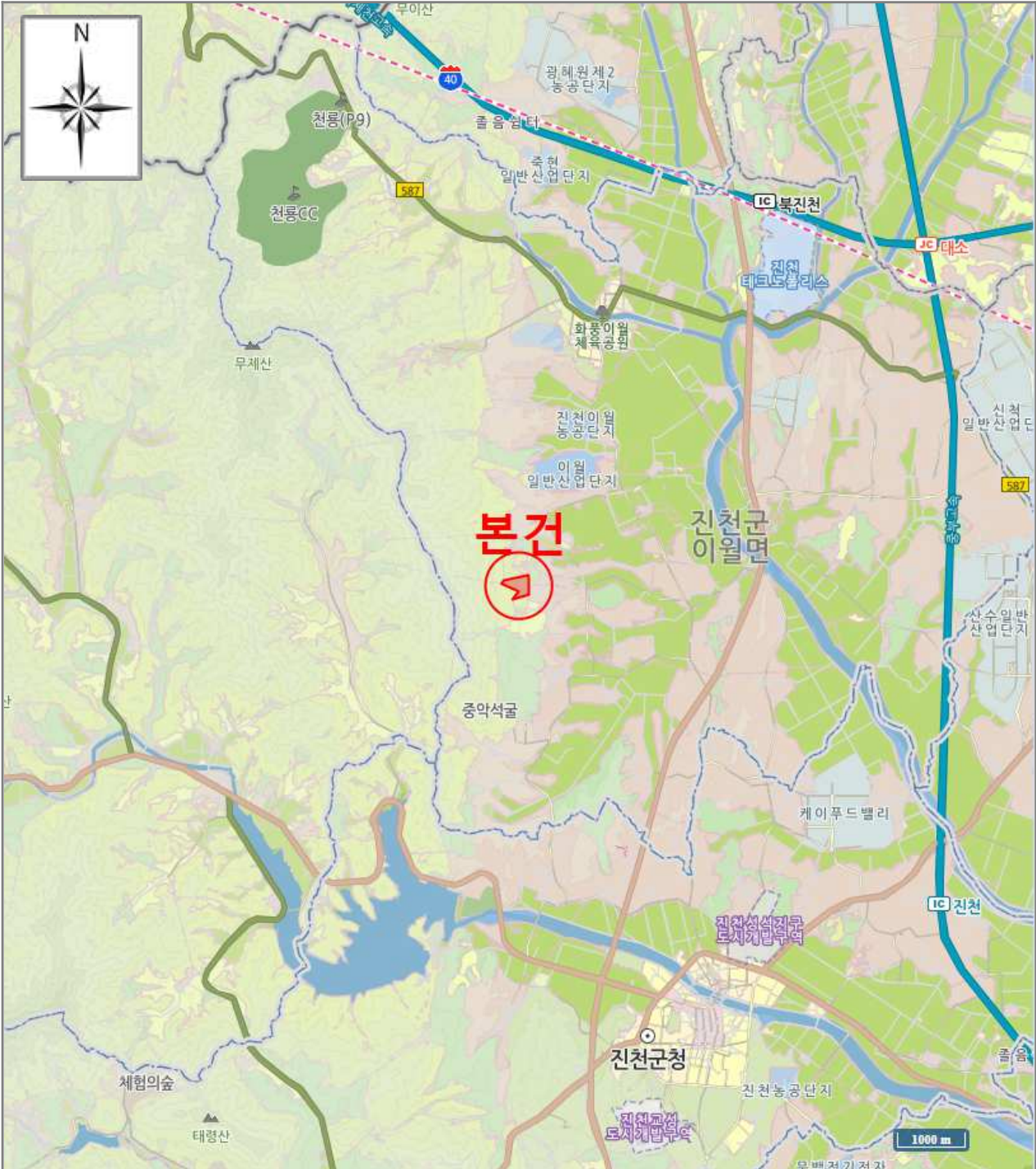
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

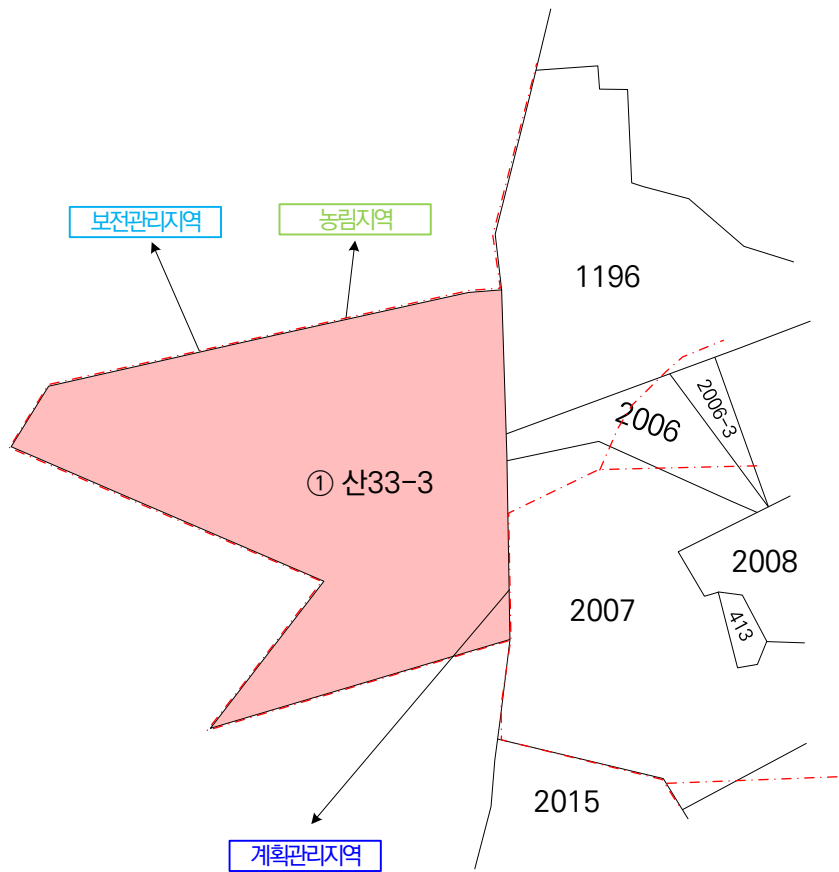
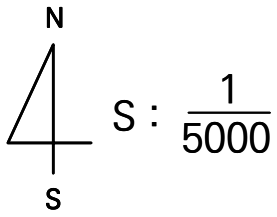
광역위치도












소재지	충청북도 진천군 이월면 노원리 산33-3
-----	------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

지 적 도



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

사 진 용 지

소재지

충청북도 진천군 이월면 노원리 산33-3



대상물건 전경-1

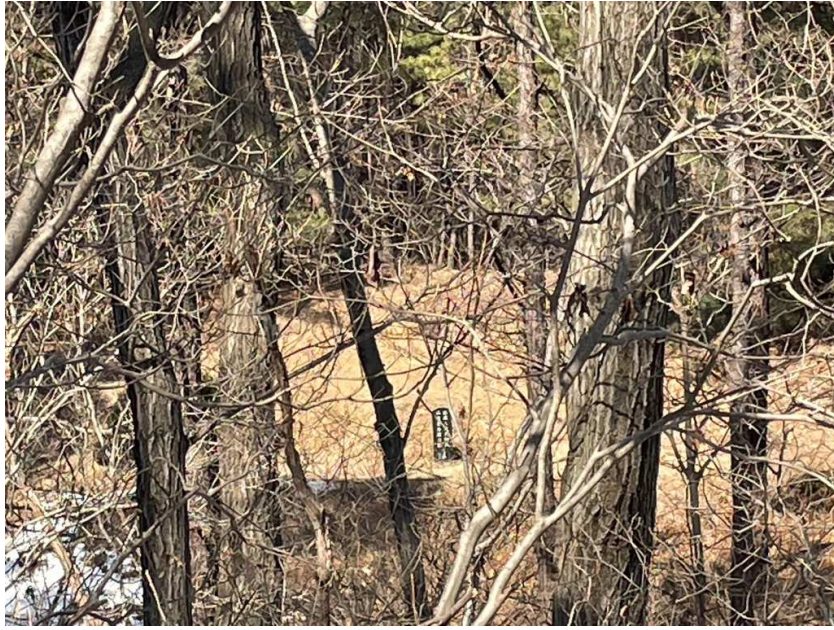


대상물건 전경-2

사 진 용 지

소재지

충청북도 진천군 이월면 노원리 산33-3



대상물건 지상 소재 분묘 전경



주위환경