

# 감정평가서

감정의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경
건 명	이준호 외 1명 소유물건 (2025타경50953)
감정서번호	B250401-01

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, 세시1층 세비101호(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



프라임감정평가법인(주) 충북지사      이사장      정용집      (서명 또는 인)

감정평가액	십일십육억이천삼백육십오만칠천칠백사십원정 (₩1,623,657,740.-)			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	경매	
제출처	청주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이준호 외 1명 (2025타경50953)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 09. 05	2025. 08. 25 ~ 2025. 09. 05	2025. 09. 08

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	7,619.06	토지	7,619.06	-	1,623,657,740
	이	하	여	백	
합계					₩1,623,657,740

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

심사  
확인

심사자 : 감정평가사  
박민원



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 진천군 진천읍 장관리 소재 '구봉노인정' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원 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 9월 5일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 25일 ~ 2025년 9월 5일에 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 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ② 대상물건 일련번호(1), (4), (13~15), (18), (21), (23), (35), (38)은 전체 부동산 중 지분만의 감정평가로 그 지분위치를 특정지을수 없어 전체면적을 기준으로 하되 지분비율을 감안하여 평가하였음.
- ③ 대상물건 일련번호(1), (4), (7), (13~15), (18), (19), (21~23), (30), (35), (38)은 현장조사시 현황 도로등으로 이용중인 것으로 조사되어 이를 개별적 요인에 감안하여 감정평가 하오니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 대상물건 일련번호(2), (3), (5), (6), (8~12), (16), (17), (20), (24~29), (31~34), (36), (37)은 공부상 지목 전, 과수원, 임야 이나, 신축신고를 득하여 현황 대지로서 조성중에 중단된 이행지 상태의 토지로서, 조성 전 토지의 소지가격에 실제소요된 비용상당액, 공사진행정도, 택지조성에 소요되는 예상기간 등을 종합적으로 고려하여 평가하오며, 장래 허가사항의 소멸 및 사업의 진척여부에 따라 시세변동이 있을 수 있으니, 업무진행시 참고 바람.
- ⑤ 대상물건 일련번호(2), (5), (6), (8)은 토지이용계획확인서 상 일부 면적이 소하천예정지, 일련번호(2)는 소하천구역에 저축되나, 전체 면적대비 가격에 미치는 요인은 미미하여 이에 구매됨 없이 감정평가 하오니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

- ⑥ 대상물건 일련번호(2), (3), (5), (6), (8~12), (16), (17), (20), (24~29), (31~34), (36), (37)은 기준시점 현재 진천군청 관할부서에 신축신고 유효 문의 결과 기준시점 현재 전반적으로 유효하나 기존 9개 부지에서 10개 부지로 설계 변경하여 신축신고 허가수정 접수된 것으로 조사되었으며, 변경된 신축신고 필증 교부 여부는 확인되지 않는 것으로 조사되었으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑦ 대상물건 일련번호(16), (29), (34) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 건축 중인 소유자 미상의 제시외 건물 2동이 소재하나, 이에 구매됨 없이 감정평가 하오니 업무진행시 참고하시기 바람.
- ⑧ 대상물건 일련번호(16), (29), (34) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 건축 중인 소유자 미상의 제시외 건물이 소재함으로 인하여토지의 사용·수익이 제한받는 경우의 단가를 별지 "감정평가명세표"에 병기하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑨ 대상물건 일련번호(2), (3), (5), (6), (10~12), (16), (17), (20), (24~29), (31~34), (36), (37) 지상에 소재하는 수목과 석축은 화체되어 토지 감정평가액에 포함하여 평가하오니, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 진천군 진천읍 장관리 225-6 외 37필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	이행지, 도로등
	지 목	전, 도로, 대, 과수원, 임야
	면 적	7,619.06 m <sup>2</sup>



# 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 <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	진천읍 장관리 225-6	77 X (47 / 77)	전	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	59,600
2	진천읍 장관리 409	256	전	이행지	계획관리	맹지	사다리 평지	36,100
3	진천읍 장관리 409-1	86	전	이행지	계획관리	맹지	사다리 평지	34,300
4	진천읍 장관리 409-4	95 X (104.4 / 171)	전	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	36,100
5	진천읍 장관리 409-6	393	전	이행지	계획관리	맹지	사다리 평지	34,300
6	진천읍 장관리 409-7	624	전	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	39,500
7	진천읍 장관리 409-8	4	전	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	34,300
8	진천읍 장관리 409-9	292	전	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	34,300

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
9	진천읍 장관리 409-10	123	전	이행지	계획관리	맹지	사다리 평지	34,300
10	진천읍 장관리 409-11	17	전	이행지	계획관리	맹지	사다리 평지	34,300
11	진천읍 장관리 409-12	112	전	이행지	계획관리	맹지	사다리 평지	36,100
12	진천읍 장관리 409-13	183	전	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	36,100
13	진천읍 장관리 418-11	93 X (57 / 93)	도로	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	17,300
14	진천읍 장관리 418-12	3	도로	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	17,300
15	진천읍 장관리 418-13	267 X (108 / 267)	대	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	93,700
16	진천읍 장관리 419-8	234	과수원	이행지	계획관리	세각(가)	사다리 평지	36,100
17	진천읍 장관리 419-12	79	과수원	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	41,500
18	진천읍 장관리 419-15	988 X (482 / 988)	과수원	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	34,300
19	진천읍 장관리 419-19	200	전	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	34,300
20	진천읍 장관리 419-20	116	전	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	36,100
21	진천읍 장관리 419-21	36 X (1,407 / 2,303)	전	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	34,300
22	진천읍 장관리 419-22	26	과수원	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	39,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
23	진천읍 장관리 419-28	61 X (93 / 153)	과수원	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	41,500
24	진천읍 장관리 419-31	339	과수원	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	34,300
25	진천읍 장관리 419-32	156	과수원	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	36,100
26	진천읍 장관리 419-33	184	과수원	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	36,100
27	진천읍 장관리 419-34	12	과수원	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	34,300
28	진천읍 장관리 419-35	548	과수원	이행지	계획관리	세각(가)	정방형 평지	36,100
29	진천읍 장관리 419-36	532	과수원	이행지	계획관리	세각(가)	정방형 평지	36,100
30	진천읍 장관리 419-37	798	과수원	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	34,300
31	진천읍 장관리 419-38	63	과수원	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	34,300
32	진천읍 장관리 419-39	233	과수원	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	36,100
33	진천읍 장관리 419-40	267	과수원	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	34,300
34	진천읍 장관리 419-49	270	전	이행지	계획관리	세로(가)	사다리 평지	36,100
35	진천읍 장관리 425-10	116 X (71 / 116)	전	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	44,800
36	진천읍 장관리 산1-68	281	임야	이행지	계획관리	맹지	사다리 평지	20,700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
37	진천읍 장관리 산1-69	153	임야	이행지	계획관리	맹지	사다리 평지	20,700
38	진천읍 장관리 산17-16	252 X (154 / 252)	임야	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	6,860

# 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 <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	진천읍 장관리 231-1	288	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	56,800

### 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	1.341	충청북도 진천군 (25.01.01~25.09.05 ) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.171 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.145  $( 1 + 0.01171 ) * ( 1 + 0.00145 * 36/31 ) \approx 1.01341$

※ 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

- 농경지대(전) [일련번호2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.20	본건은 비교표준지 대비 대지 조성정도 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.10	본건은 비교표준지 대비 규제의 정도에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.320	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

■ 농경지대(전) [일련번호1, 4, 7, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 30, 35, 38 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.20	본건과 비교표준지 대비 대지 조성정도 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건과 비교표준지 대비 도로 이용 등에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.396	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 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	마을주변 농경지대	세로변	250,000 ~ 280,000	계획관리 내 이행지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	이월면 사곡리 483	612	계획관리 농림지역	전 전	2022.11.29	법원경매	79,000	-
(2)	진천읍 송두리 387-1	1,700	계획관리	전 전	2025.07.08	시가참고	156,000	-
(3)	이월면 사곡리 597-4	3,436	계획관리	전 전기타	2024.01.20	법원경매	165,000	-
(4)	이월면 사곡리 597-24	524	계획관리	임야 주거나지	2024.01.20	법원경매	239,000	-
(5)	진천읍 장관리 282-1	320	계획관리	대 주상용	2024.09.30	법원경매	318,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## (라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	진천읍 장관리 814	계획관리 대/단독주택	300,000,000원 (@ 302,000원/m <sup>2</sup> )	2024.12.09 2011.05.02	630.9m <sup>2</sup> 98.77m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 기와지붕 1층 단독주택 건물단가 : 1,500,000원/m <sup>2</sup> X 37년/50년 ≒ 1,110,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,110,000원/m <sup>2</sup> X 98.77m <sup>2</sup> ≒ 109,634,700원 2) 토지가격 : (300,000,000원 - 109,634,700원) / 630.9m <sup>2</sup> ≒ 302,000원/m <sup>2</sup>				
#2	진천읍 장관리 340-2	계획관리 전/전	81,000,000원 (@ 163,000원/m <sup>2</sup> )	2023.12.17 -	496m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 81,000,000원 / 496m <sup>2</sup> ≒ 163,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(마) 경매 동향

용도별	충북 진천군 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	1,382,976,440	932,069,990	67.4	31	9	29.0
단독주택	1,382,976,440	932,069,990	67.4	28	9	32.1
토지	20,043,112,630	11,705,149,059	58.4	181	44	24.3
과수원	1,840,167,000	415,450,000	22.6	5	1	20.0
답	3,542,765,110	2,279,670,800	64.3	51	14	27.5
대지	85,359,280	80,860,000	94.7	5	2	40.0
전	7,254,919,200	4,757,904,499	65.6	62	13	21.0

(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 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	165,000	1.03799	1.000	1.166	199,698	3.469	3.46
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)		
	56,800	1.01341	-	-	57,562		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.01.20 ~ 2025.09.05, 진천군 계획관리지역) : 3.799% (1.03799)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 접근조건(농로의 상태), 획지조건(면적 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.08	1.00	1.08	1.00	1.00	1.166

<sup>5)</sup>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	산출단 가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단 가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지 가 (원/m <sup>2</sup> )							
2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37	A	56,800	1.01341	1.000	1.320	3.46	262,895	263,000	-
1, 4, 7, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 30, 35, 38	A	56,800	1.01341	1.000	0.396	3.46	78,868	79,000	-

※ 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.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	진천읍 장관리 340-2	계획관리 전/전	81,000,000원 (@ 163,000원/m <sup>2</sup> )	2023.12.17 -	496m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 81,000,000원 / 496m <sup>2</sup> ≈ 163,000원/m <sup>2</sup>				

(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
#2 계획관리	3.942	충청북도 진천군 (23.12.17~25.09.05 ) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.153 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.490 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.171 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.145  $( 1 + 0.00153 * 15/31 ) * ( 1 + 0.02490 ) * ( 1 + 0.01171 ) * ( 1 + 0.00145 * 36/31 ) \approx 1.03942$

### 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

- 농경지대(전) [일련번호2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건이 사례 대비 농로의 상태에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.20	본건이 사례 대비 대지조성 정도에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.10	본건은 사례 대비 규제의 정도에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.584	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

■ 농경지대(전) [일련번호1, 4, 7, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 30, 35, 38 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건이 사례 대비 농로의 상태에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.20	본건이 사례 대비 대지조성 정도에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건이 사례 대비 도로이용 등에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.475	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )							
2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37	#2	163,000	1.000	1.03942	1.000	1.584	268,369	268,000	-
1, 4, 7, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 30, 35, 38	#2	163,000	1.000	1.03942	1.000	0.475	80,477	80,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (4) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### 가. 토지 시산가액 검토

일련번호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)	
2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37	5,553	263,000	1,460,439,000	268,000	1,488,204,000	이행지
1, 4, 7, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 30, 35, 38	2,066.06	79,000	163,218,740	80,000	165,284,800	현황 도로
합 계	7,619.06	-	1,623,657,740	-	1,653,488,800	-

### 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 의견

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	1,623,657,740
	합 계	1,623,657,740

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.
------	--

## (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 진천읍 장관리	225-6	전	계획관리지역	47 77 X -- 77	47	79,000	3,713,000	이행지 내 도로 예정지 '이준호'지분 전부
2	상동	409	전	계획관리지역	256	256	263,000	67,328,000	현황 이행지
3	상동	409-1	전	계획관리지역	86	86	263,000	22,618,000	현황 이행지
4	상동	409-4	전	계획관리지역	104.4 95 X --- 171	58	79,000	4,582,000	이행지 내 도로 예정지 '풍경주식회사' 지분 전부
5	상동	409-6	전	계획관리지역	393	393	263,000	103,359,000	현황 이행지
6	상동	409-7	전	계획관리지역	624	624	263,000	164,112,000	현황 이행지
7	상동	409-8	전	계획관리지역	4	4	79,000	316,000	이행지 내 도로 예정지
8	상동	409-9	전	계획관리지역	292	292	263,000	76,796,000	현황 이행지
9	상동	409-10	전	계획관리지역	123	123	263,000	32,349,000	현황 이행지
10	상동	409-11	전	계획관리지역	17	17	263,000	4,471,000	현황 이행지
11	상동	409-12	전	계획관리지역	112	112	263,000	29,456,000	현황 이행지
12	상동	409-13	전	계획관리지역	183	183	263,000	48,129,000	현황 이행지

## (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	
13	충청북도 진천군 진천읍 장관리	418-11	도로	계획관리지역	57 93 X -- 93	57	79,000	4,503,000	이행지 내 도로 예정지, '풍경주식회사' 지분 전부
14	상동	418-12	도로	계획관리지역	2 3x- 3	2	79,000	158,000	이행지 내 도로 예정지, '풍경주식회사' 지분 전부
15	상동	418-13	대	계획관리지역	108 267 X --- 267	108	79,000	8,532,000	이행지 내 도로 예정지, '풍경주식회사' 지분 전부
16	상동	419-8	과수원	계획관리지역	234	234	263,000  (247,000)	61,542,000  (57,798,000)	현황 이행지  제시외 건물 소재로 인한 제한 가액
17	상동	419-12	과수원	계획관리지역	79	79	263,000	20,777,000	현황 이행지
18	상동	419-15	과수원	계획관리지역	482 988 X --- 988	482	79,000	38,078,000	이행지 내 도로 예정지, '풍경주식회사' 지분 전부

## (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	
19	상동	419-19	전	계획관리지역	200	200	79,000	15,800,000	이행지 내 도로 예정지
20	상동	419-20	전	계획관리지역	116	116	263,000	30,508,000	현황 이행지
21	충청북도 진천군 진천읍 장관리	419-21	전	계획관리지역	1407 36 X ---- 2303	21.99	79,000	1,737,210	이행지 내 도로 예정지, '풍경주식회사' 지분 전부
22	상동	419-22	과수원	계획관리지역	26	26	79,000	2,054,000	이행지 내 도로 예정지
23	상동	419-28	과수원	계획관리지역	93 61 X --- 153	37.07	79,000	2,928,530	이행지 내 도로 예정지, '풍경주식회사' 지분 전부
24	상동	419-31	과수원	계획관리지역	339	339	263,000	89,157,000	현황 이행지
25	상동	419-32	과수원	계획관리지역	156	156	263,000	41,028,000	현황 이행지
26	상동	419-33	과수원	계획관리지역	184	184	263,000	48,392,000	현황 이행지
27	상동	419-34	과수원	계획관리지역	12	12	263,000	3,156,000	현황 이행지
28	상동	419-35	과수원	계획관리지역	548	548	263,000	144,124,000	현황 이행지

## (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	
29	충청북도 진천군 진천읍 장관리	419-36	과수원	계획관리지역	532	532	263,000  (247,000)	139,916,000  (131,404,000)	현황 이행지  제시외 건물 소재로 인한 제한 가액
30	상동	419-37	과수원	계획관리지역	798	798	79,000	63,042,000	이행지 내 도로 예정지
31	상동	419-38	과수원	계획관리지역	63	63	263,000	16,569,000	현황 이행지
32	상동	419-39	과수원	계획관리지역	233	233	263,000	61,279,000	현황 이행지
33	상동	419-40	과수원	계획관리지역	267	267	263,000	70,221,000	현황 이행지
34	상동	419-49	전	계획관리지역	270	270	263,000  (247,000)	71,010,000  (66,690,000)	현황 이행지  제시외 건물 소재로 인한 제한 가액
35	상동	425-10	전	계획관리지역	71 116 X --- 116	71	79,000	5,609,000	이행지 내 도로 예정지, '풍경주식회사' 지분 전부
36	상동	산1-68	임야	계획관리지역	281	281	263,000	73,903,000	현황 이행지

## (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	
37	충청북도 진천군 진천읍 장관리	산1-69	임야	계획관리지역	153	153	263,000	40,239,000	현황 이행지
					154				
38	상동	산17-16	임야	계획관리지역	252 X --- 252	154	79,000	12,166,000	이행지 내 도로 예정지, '풍경주식회사' 지분 전부
합 계								₩1,623,657,740.-	
이 하 여 백									

## 토지 감정평가요항표

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

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 진천군 진천읍 장관리 소재 '구봉노인정' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 중소규모공장 및 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 접근조건은 대체로 보통시 됨.

### (3) 형태 및 이용상태

일련번호 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37 : 사다리 평지로서, 전반적으로 대지로 조성된 '이행지'로 이용중임.

일련번호 1, 13, 14, 15, 18, 35, 38 : 부정형 완경사지로서, '도로등'으로 이용중임.

일련번호 4, 7, 19, 21, 22, 23, 30 : 부정형 평지로서, '도로등'으로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

일련번호 2, 3, 5, 9, 10, 11, 36, 37 : 지적도상 맹지이나 본건 인접필지를 통하여 접근 가능함.

일련번호 6 : 본건 서측으로 본건 도로등 이용 토지 (7)을 통하여 접근 가능함.

일련번호 8 : 본건 북서측으로 본건 도로등 이용 토지 (7)을 통하여 접근 가능함.

일련번호 12 : 본건 남서측으로 본건 도로등 이용 토지 (4)를 통하여 접근 가능함.

일련번호 16 : 본건 남서측으로 본건 도로등 이용 토지 (18), 남동측으로 본건 도로등 이용 토지 (30)을 통하여 접근 가능함.

일련번호 17 : 본건 남서측으로 본건 도로등 이용 토지 (23)을 통하여 접근 가능함.

일련번호 20 : 본건 북서측으로 본건 도로등 이용 토지 (19)를 통하여 접근 가능함.

일련번호 24, 25 : 본건 남동측으로 본건 도로등 이용 토지 (30)을 통하여 접근 가능함.

일련번호 26, 27 : 본건 남서측으로 본건 도로등 이용 토지 (30)을 통하여 접근 가능함.

일련번호 28 : 본건 북서측, 북동측 및 남동측으로 본건 도로등 이용 토지 (30)을 통하여 접근 가능함.

## 토지 감정평가요항표

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

일련번호 29 : 본건 북서측, 남서측 및 남동측으로 본건 도로등 이용 토지 (30), (18)을 통하여 접근 가능함.

일련번호 31, 32, 33 : 본건 북서측으로 본건 도로등 이용 토지 (30)을 통하여 접근 가능함.

일련번호 34 : 본건 북서측으로 본건 도로등 이용 토지 (19)를 통하여 접근 가능함.

일련번호 1, 13, 14, 15, 18, 35, 38 : 본건이 도로 등으로 이용중이며, 남동측으로 노폭약 6미터 내외의 도로와 연계됨.

일련번호 4, 7, 19, 21, 22, 23, 30 : 본건이 도로 등으로 이용중이며, 본건 도로등 이용 토지(18)과 연계됨.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1, 4, 7, 9~16, 20, 21, 23~34 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형), 가축사육제한구역(2025-06-27)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형), 가축사육제한구역(2025-06-27)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2021-01-26)(구봉천)<소하천정비법>, 소하천예정지(2021-01-26)(구봉천)<소하천정비법>

일련번호 3, 17~19, 22, 35 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형), 가축사육제한구역(2025-06-27)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

일련번호 5, 6, 8 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형), 가축사육제한구역(2025-06-27)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천예정지(2021-01-26)(구봉천)<소하천정비법>

일련번호 36~38 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형), 가축사육제한구역(2025-06-27)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

### (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지' 참조.

## 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

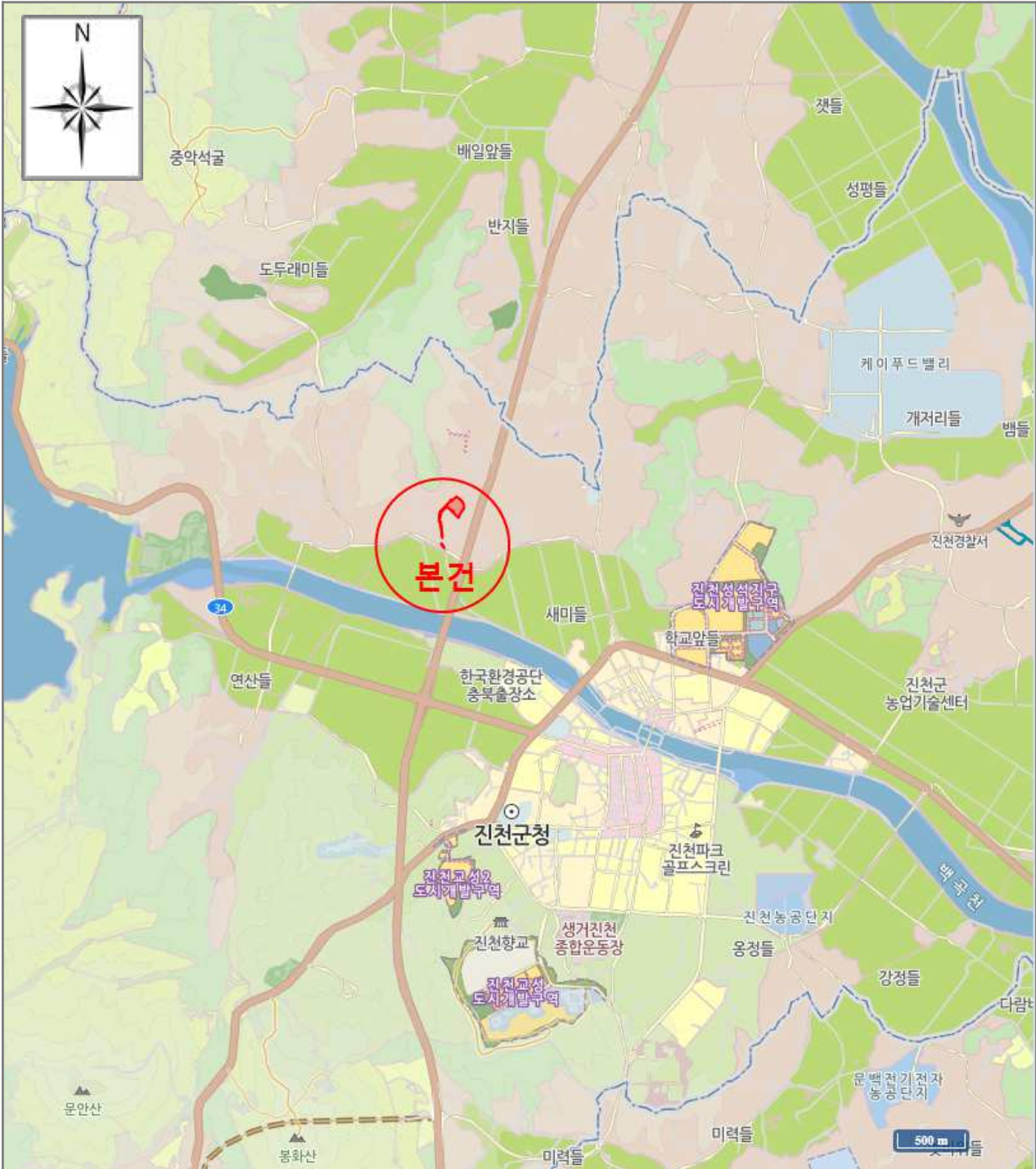
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.

# 광역 위치도

소재지	충청북도 진천군 진천읍 장관리 225-6 외
-----	--------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

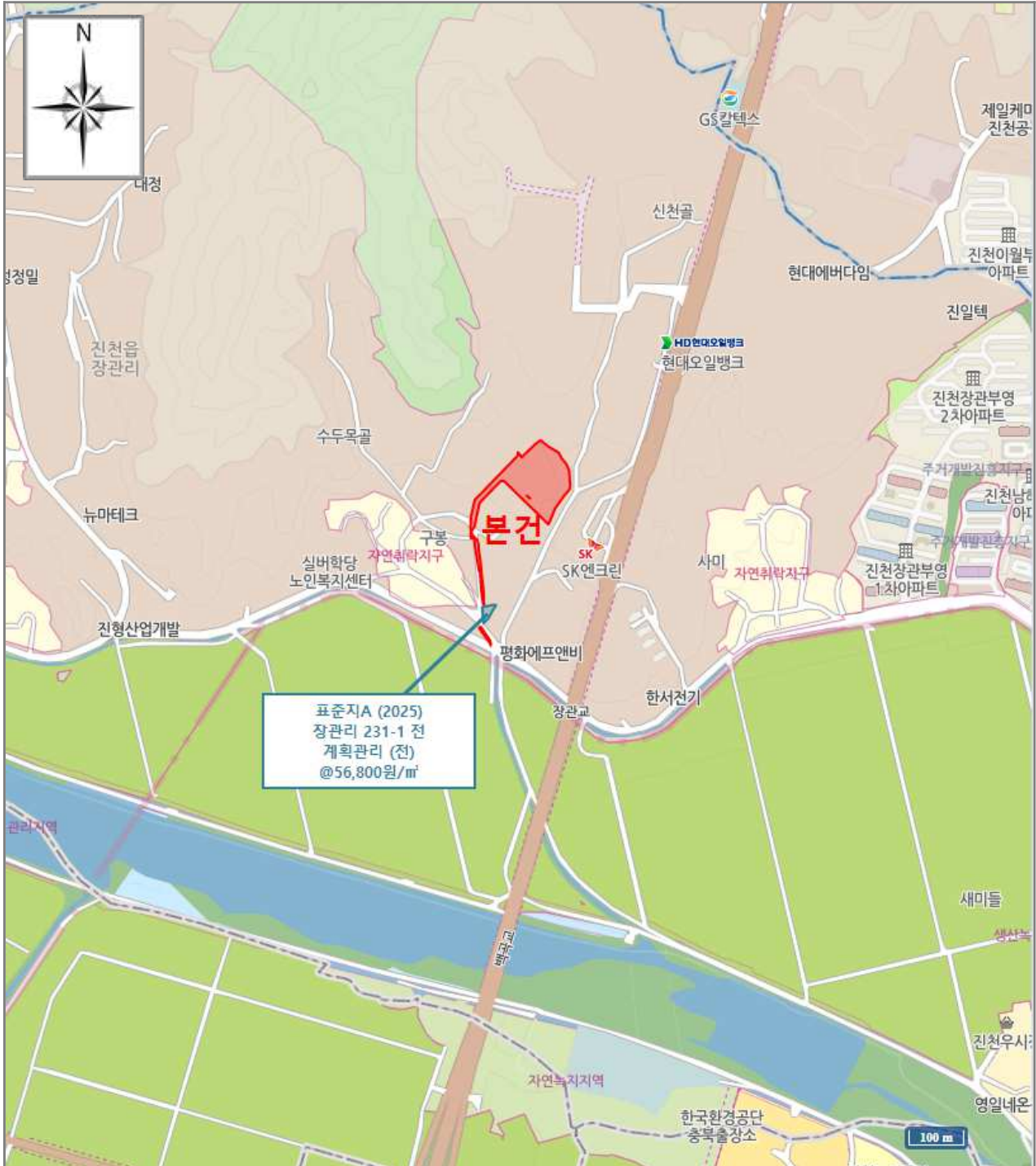
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

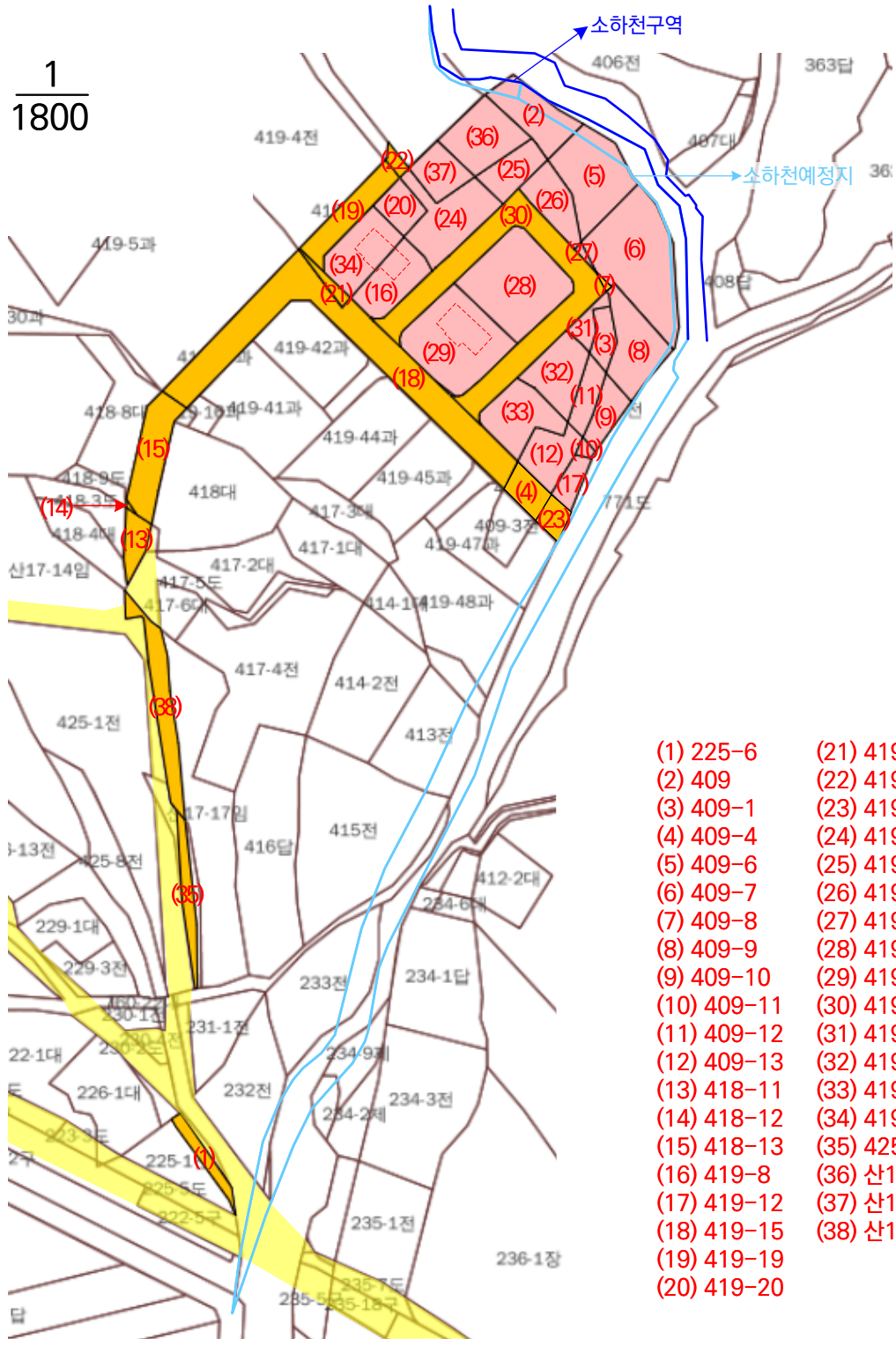
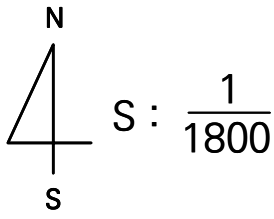
# 상세 위치도

소재지	충청북도 진천군 진천읍 장관리 225-6 외
-----	--------------------------



- [ 범례 ]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 지적 및 건물개황도



- (1) 225-6
- (2) 409
- (3) 409-1
- (4) 409-4
- (5) 409-6
- (6) 409-7
- (7) 409-8
- (8) 409-9
- (9) 409-10
- (10) 409-11
- (11) 409-12
- (12) 409-13
- (13) 418-11
- (14) 418-12
- (15) 418-13
- (16) 419-8
- (17) 419-12
- (18) 419-15
- (19) 419-19
- (20) 419-20
- (21) 419-21
- (22) 419-22
- (23) 419-28
- (24) 419-31
- (25) 419-32
- (26) 419-33
- (27) 419-34
- (28) 419-35
- (29) 419-36
- (30) 419-37
- (31) 419-38
- (32) 419-39
- (33) 419-40
- (34) 419-49
- (35) 425-10
- (36) 산1-68
- (37) 산1-69
- (38) 산17-16

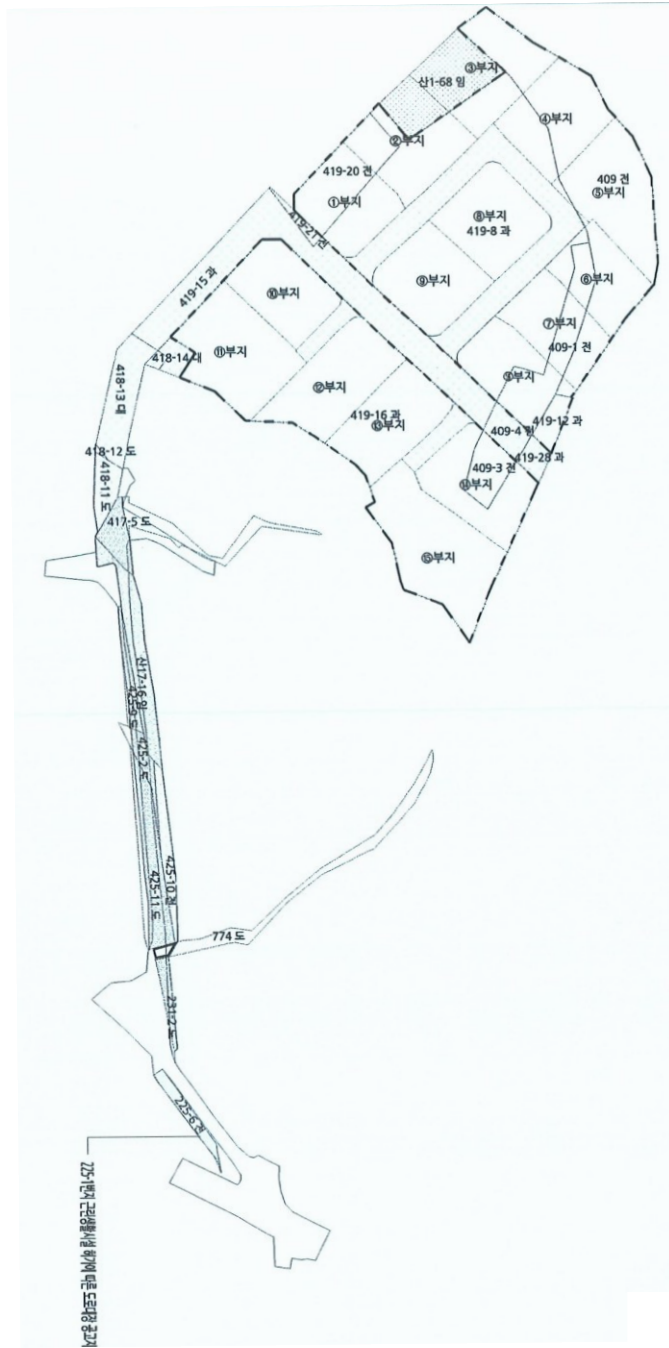
<b>범 례</b>	평가대상토지	구거, 하천	평가건물 1층	평가제외건물
	도로선	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물
	본건도로	용도지역구분선	평가건물 3층이상	












# 지적 및 건물개황도



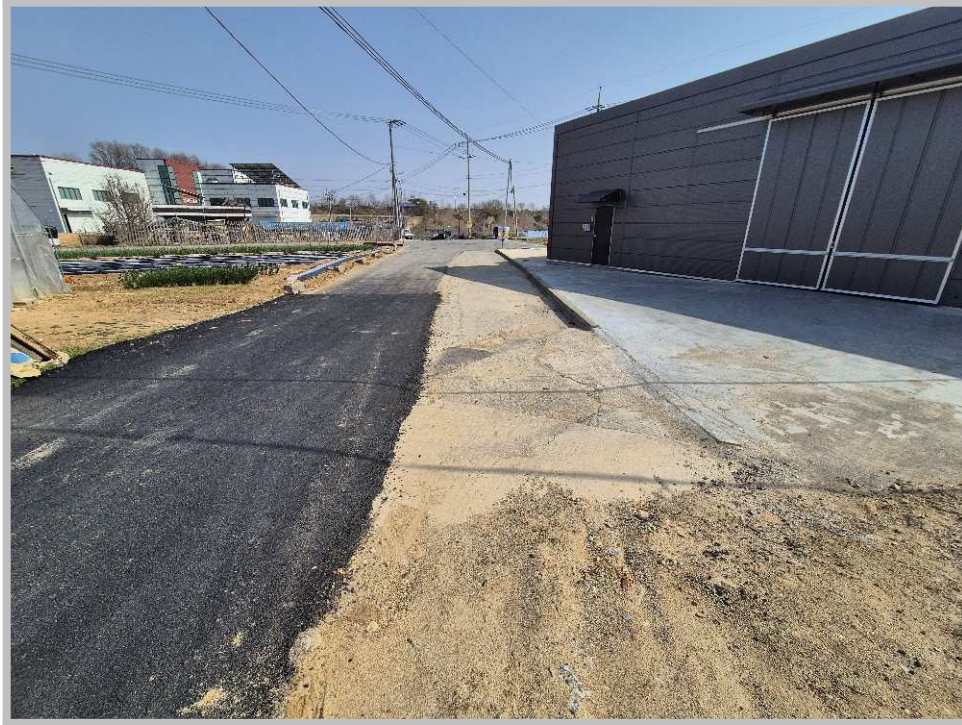
S : None Scale

〈 편입용 지도 〉



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

# 사 진 용 지

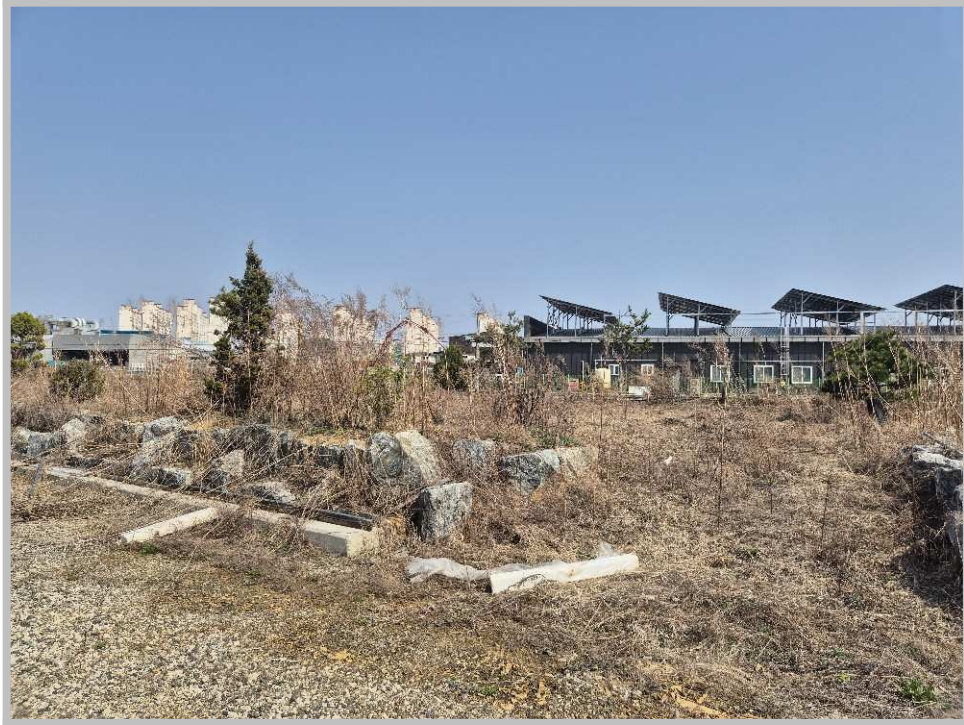


[1. 본건 1 전경]



[2. 본건 2, 25, 36 전경]

# 사 진 용 지

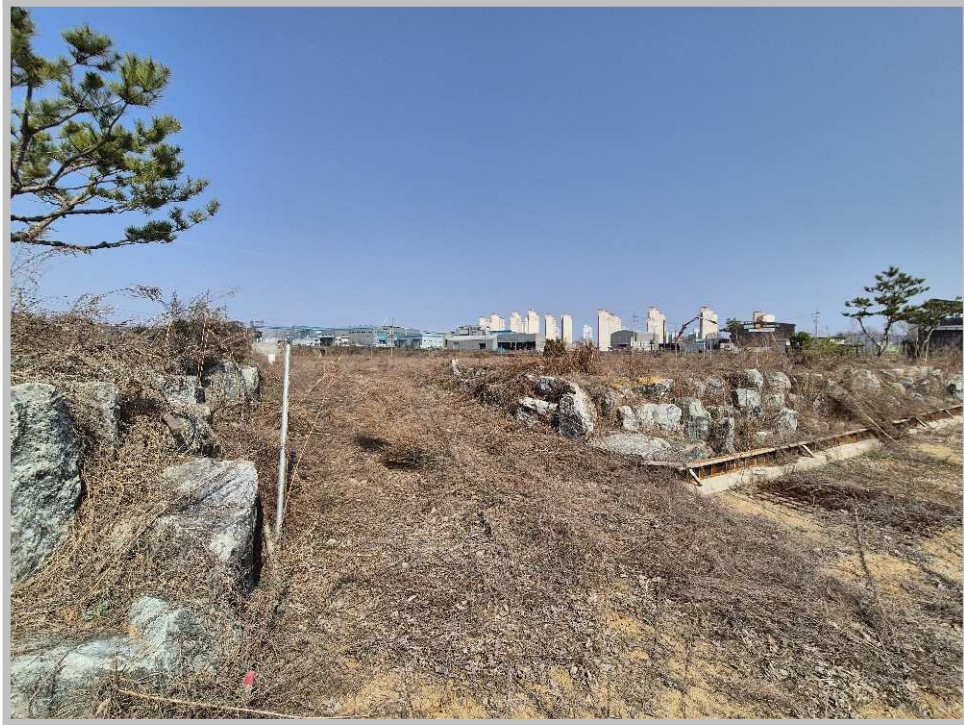


[3. 본건 3, 8, 31]

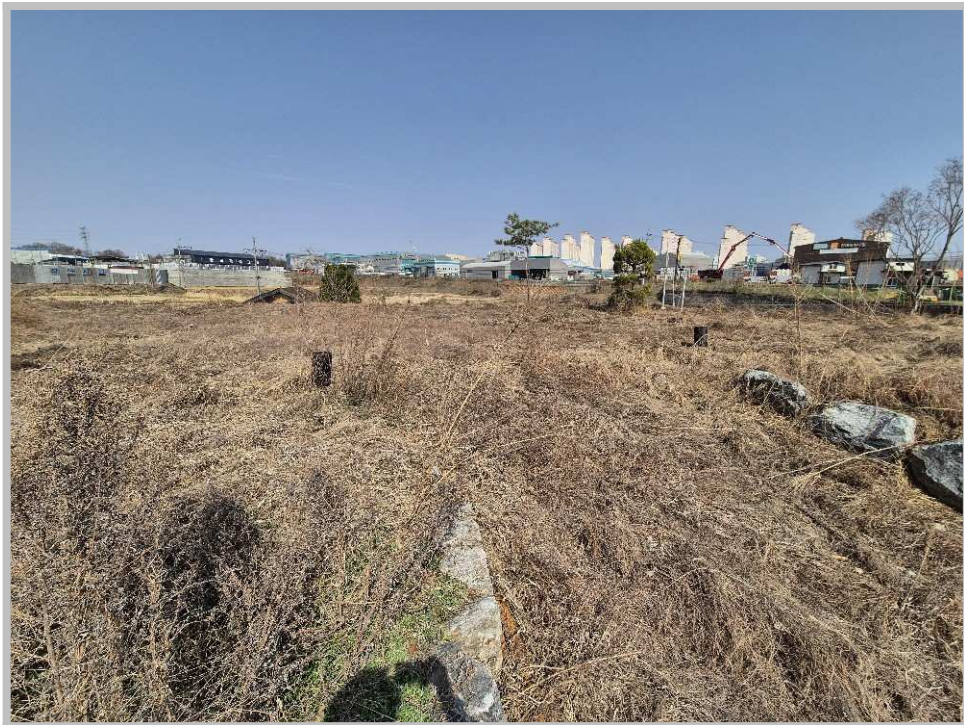


[4. 본건 4, 18, 21, 23 전경]

# 사 진 용 지



[5. 본건 5, 26 전경]



[6. 본건 6, 27 전경]

# 사 진 용 지

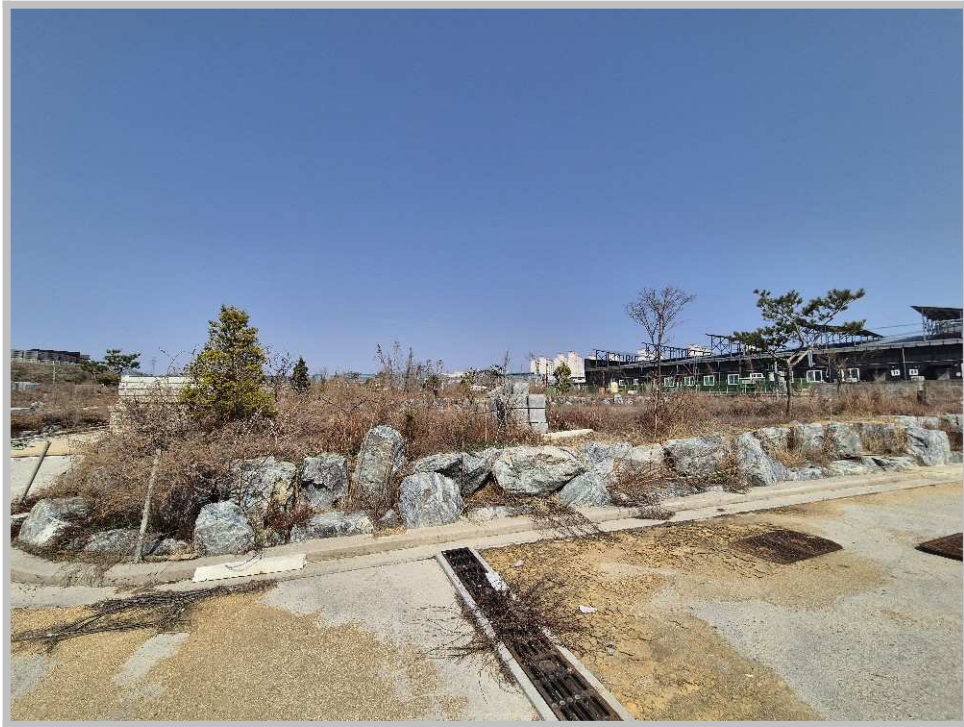


[7. 본건 7 전경]

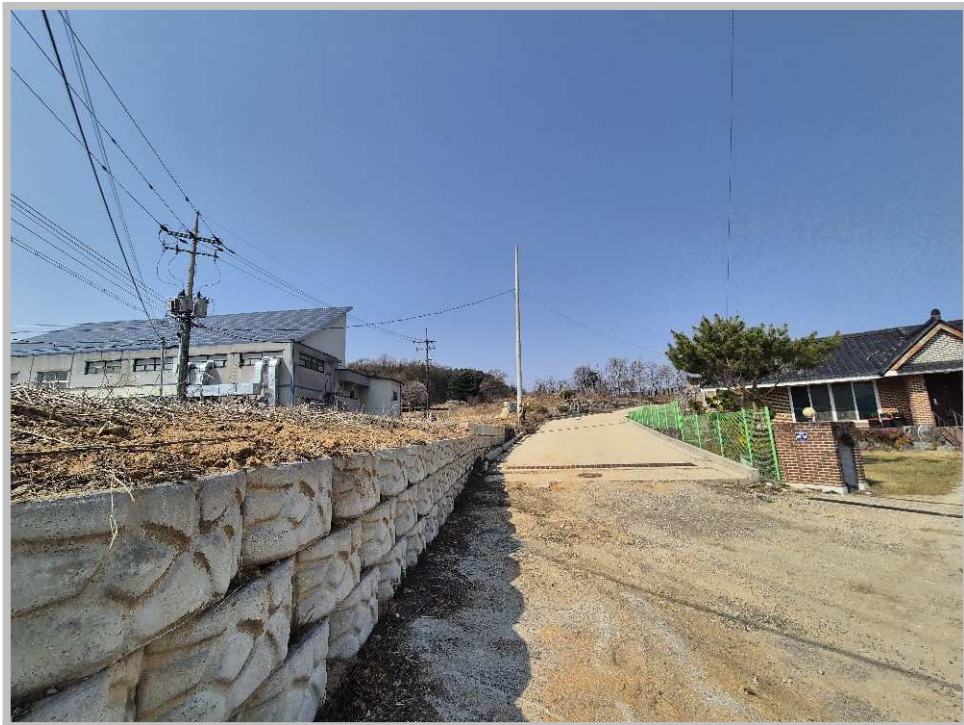


[8. 본건 9, 11, 32 전경]

# 사 진 용 지



[9. 본건 10, 12, 17, 33 전경]



[10. 본건 13, 14, 15 전경]

# 사 진 용 지

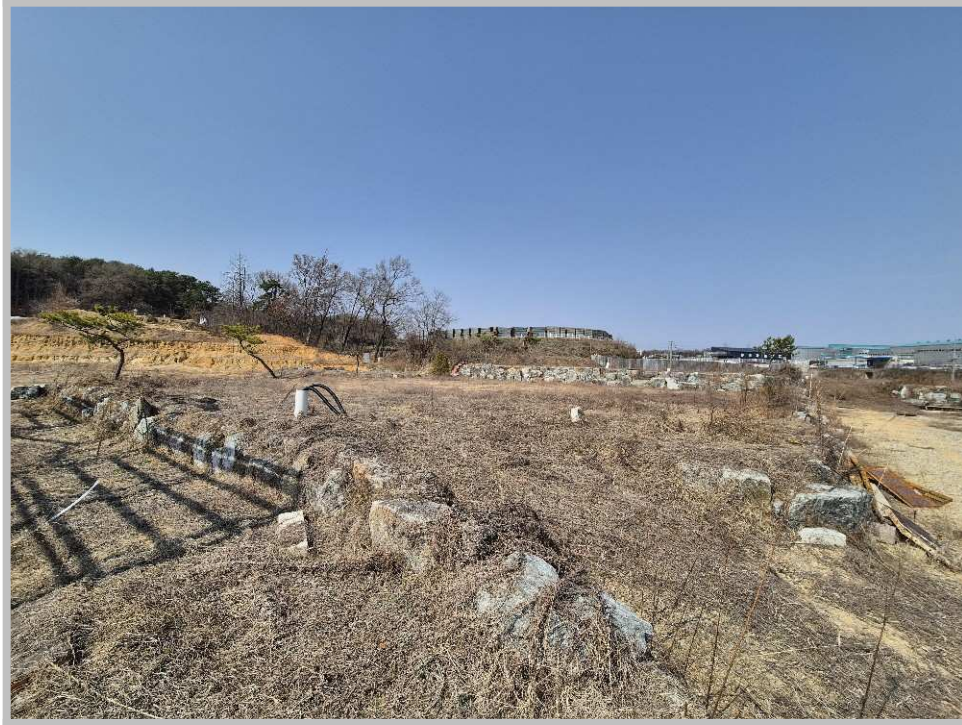


[11. 본건 16, 34 전경]



[12. 본건 19, 22 전경]

# 사 진 용 지



[13. 본건 20, 24, 37 전경]



[14. 본건 28 전경]

# 사 진 용 지

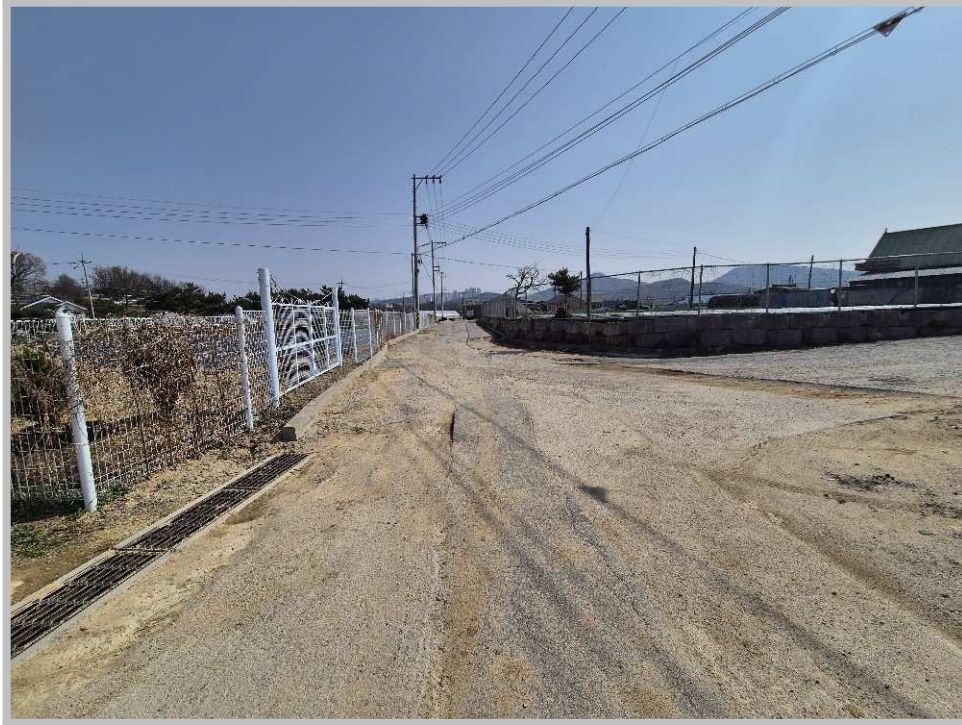


[15. 본건 29 전경]



[16. 본건 30 전경]

# 사 진 용 지



[17. 본건 35, 38 전경]

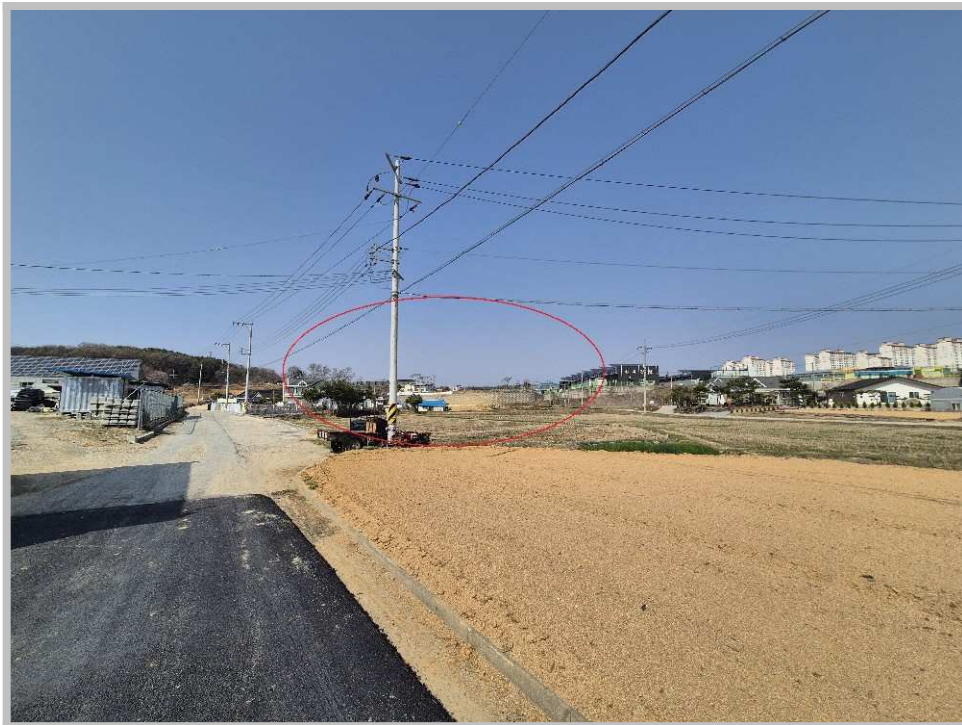


[18. 제시외 건물-1]

# 사 진 용 지



[19. 제시외 건물-2]



[20. 주위 환경]