감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	김태한 외 2명 소유물건(2025타경51039)
평가서번호	가온 2504-12-4006
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 이수경
의 뢰 번 호	2025타경51039

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

중 부 지 사

TEL:(043) 291-7700 FAX:(043) 291-7714

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2504-12-4006

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 태 흠 (인)

|주|가온감정평가법인 중부지사 지사장 신 동 억 (서명 또는 인)

감정평가액	**칠억사천이백사십만육천원정 (₩742,406,000.-)**			
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	법원경매 (인증번호 : 가온250515-45호)	
채 무 자	-	제 출 처	청주지방법원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	김태한 외 2명 (2025타경51039)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.05.04	2025.05.04	2025.05.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	50,562	토지	50,562	-	742,406,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩742,406,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

주)가온감정평가법인

2504-12-4006

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 진천군 광혜원면 실원리	산3-1	임야	농림지역 보전관리지역	46,307	46,307	13,000	601,991,000	
2	동소	294-1	전	보전관리지역	4,255	4,255	33,000	140,415,000	
	합 계							₩ 742,406,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 진천군 광혜원면 실원리 소재 <동주원마을> 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지 : 충청북도 진천군 광혜원면(이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	25년 개별지가 (원/㎡)
1	실원리 산3-1	임야	46,307	자연림 및 조림	농림 보전관리	맹지	부정형 완경사	8,670
2	실원리 294-1	전	4,255	전 및 묵전	보전관리	맹지	부정형 급경사	17,400

기호	대상물건 전경	주위전경
1		
2		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 **2025.05.04**로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 **2025.05.04** 에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액 간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

① 본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록으로 감정평가 하였으며, 지적경계 등은 지적공부를 기준하여 목측에 의거 조사하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량 등의 방법으로 재확인이 필요할 것으로 사료되는 바, 업무진행시 참고하시기 바람.

② 토지소유자에 귀속되는 토지의 자연생 입목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

③ 본건 토지 기호(1) 지상에 백합나무(2.8ha, 5,600본) 및 기타활엽수(1ha, 1,000본)가 식재되어 있음을 채권자인 진천군 산림조합으로부터 확인하였으며, 입목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

④ 본건 기호(1) 토지는 2개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐 소재하는 바, 각 용도지역별 면적비율에 따른 평균 가격으로 감정평가하되, 각 용도지역별 면적비율은 임야도면에 의거 개략적 산출하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

⑤ 본건 기호(1)토지 지상에 소유자 미상의 분묘 수기가 소재하는 바, 이로 인하여 분묘기지권이 성립될 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	25년 공시지가 (원/㎡)
A	죽현리 산2	임야	28,463	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	1,770
B	실원리 산9-1	임야	19,835	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	8,120
C	실원리 287	답	689	전	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	29,800

※「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

구분	지가변동률(%)	비고
비교표준지 #A	0.519	충청북도 진천군 (25.01.01~25.05.04) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.392 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.115 (1 + 0.00392) * (1 + 0.00115 * 34/31) ≒ 1.00519
비교표준지 #B,C	0.448	충청북도 진천군 (25.01.01~25.05.04) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.319 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.117 (1 + 0.00319) * (1 + 0.00117 * 34/31) ≒ 1.00448

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성 등
환경조건	자연환경 등
획지조건	규모, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타 등

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (농림)	A	1.00	1.05	1.00	1.15	1.00	1.00	1.208

본건 기호(1)은 비교표준지#A와 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 획지조건(표고, 경사 및 본건 조림상태 등)에서 우세함.

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (보전관리)	B	1.00	1.06	1.00	1.10	1.00	1.00	1.166

본건 기호(1)은 비교표준지#B와 비교하여 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 획지조건(표고, 경사 및 본건 조림상태 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<농경지대>

조건	항목
가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태 등
접근조건	교통의 편의성 등
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	규모, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타 등

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	C	0.95	1.00	1.00	0.62	1.00	1.00	0.589

본건 기호(2)는 비교표준지#C와 비교하여 가로조건(농로의 상태 등),
획지조건(표고, 경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준 : 감정평가전례(거래사례) X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인
비교표준지가액

시점수정한 비교표준지가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

2.5.2 감정평가전례

<자료출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비 고
1	이월면 신계리 산00-0	임야	76,150	자연림	농림	10,000	일반 거래	2022.11.05	-
2	광혜원면 회죽리 산00	임야	15,868	자연림	보전관리	16,000	일반 거래	2020.05.26	-
3	광혜원면 회죽리 000-0	전	185	전	보전관리	53,000	체납 처분	2024.07.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4 감정평가전례 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#1,2,3>을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
1	이월면 신계리 산00-0	임야	76,150	자연림	농림지역	10,000	일반거래	2022.11.05	-
2	광혜원면 회죽리 산00	임야	15,868	자연림	보전관리	16,000	일반거래	2020.05.26	-
3	광혜원면 회죽리 000-0	전	185	전	보전관리	53,000	체납처분	2024.07.26	-

2.5.5 격차율산정

기호	사례토지단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)
1	10,000	1.03452	1.000	0.705	7,293

비교표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
A	1,770	1.00519	1,779
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		7,293 / 1,779	4.099

시점수정치	충청북도 진천군 농림지역(2022.11.05.~2025.05.04.) : 1.03452
지역요인 비교치	감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

개별요인 비교치	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교표준지#A / 감정평가전례#1	0.83	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.705

비교표준지#A는 감정평가전례#1과 비교하여
가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
2	16,000	1.09671	1.000	1.000	17,547
비교표준지	**공시지가 (원/㎡)**	**시점수정**			**산정단가 (원/㎡)**
B	8,120	1.00448			8,156
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		17,547 / 8,156			2.151
시점수정치	충청북도 진천군 보전관리지역(2020.05.26.~2025.05.04.) : 1.09671				
지역요인 비교치	감정평가전례#2는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)				

개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지조 건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#B / 감정평가전례#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지#B는 감정평가전례#2와 비교하여 제반 조건에서 대등함.

기호	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
3	53,000	1.01405	1.000	1.050	56,432
비교표준지	**공시지가 (원/㎡)**	**시점수정**			**산정단가 (원/㎡)**
C	29,800	1.00448			29,934
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		56,432 / 29,934			1.885
시점수정치	충청북도 진천군 보전관리지역(2024.07.26.~2025.05.04.) : 1.01405				
지역요인 비교치	감정평가전례#3은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)				

개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#C / 감정평가전례#3	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

비교표준지#C는 감정평가전례#3과 비교하여 접근조건(교통의 편의성 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 기호(1)	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 14,000/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	농림지역 보전관리지역 임야
본건 기호(2)	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 36,000/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	보전관리지역 농경지

2.5.7 경매통계분석

<자료출처 : 부동산태인>

▪ 충북 진천군 광혜원면

지역통계		충북			진천군			광혜원면		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간평균	전체	59.57%	66.26%	2,061	63.36%	70.43%	152	55.64%	59.11%	10
6개월평균	전체	56.47%	63.51%	1,003	63.48%	69.61%	60	67.35%	58.90%	5

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	4.09
비교표준지#B	2.15
비교표준지#C	1.88

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,770	1.00519	1.000	1.208	4.09	8,790	13,000
	8,120	1.00448	1.000	1.166	2.15	20,447	
	농림지역부분가액 : 8,800 X 28,108㎡ = 247,350,400원 보전관리부분가액 : 20,000원 X 18,199㎡ = 363,980,000원 평균단가 산출 : (247,350,400 + 363,980,000) / 46,307㎡ = 13,202원/㎡						
2	29,800	1.00448	1.000	0.589	1.88	33,146	33,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서>

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지거래가격(원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
1	백곡면 명암리 산000-0	임야	2,915	자연림	농림지역	53,000,000	18,181	2022.06.27
2	광혜원면 금곡리 산0-0	임야	992 (지분)	자연림	보전관리	30,000,000	30,241	2024.08.12
3	광혜원면 죽현리 000 외	답	1,650	답	보전관리	85,000,000	51,515	2021.09.04

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1,2,3>을 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.3 시점수정

기호	지가변동률(%)	비고
거래사례 #1	4.497	충청북도 진천군 (22.06.27~25.05.04) (농림) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.295 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.316 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.217 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.241 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.180 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.097 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.054 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.997 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.762 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.392 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.115 (1 + 0.00295 * 4/30) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.00217) * (1 + 0.00241) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00997) * (1 + 0.01762) * (1 + 0.00392) * (1 + 0.00115 * 34/31) ≒ 1.04497
거래사례 #2	1.337	충청북도 진천군 (24.08.12~25.05.04) (보전관리) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.149 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.127 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.189 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.219 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.251 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.319 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.117 (1 + 0.00149 * 20/31) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00251) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00117 * 34/31) ≒ 1.01337

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	지가변동률(%)	비고
거래사례 #3	6.488	충청북도 진천군 (21.09.04~25.05.04) (보전관리) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.379 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.328 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.433 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.323 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.395 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.519 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.544 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.319 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.117 (1 + 0.00379 * 27/30) * (1 + 0.00328) * (1 + 0.00433) * (1 + 0.00323) * (1 + 0.02395) * (1 + 0.00519) * (1 + 0.01544) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00117 * 34/31) ≒ 1.06488

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

<임야지대>

조건	항목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성 등
환경조건	자연환경 등
획지조건	규모, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타 등

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (농림)	1	0.82	0.85	1.00	0.70	0.98	1.00	0.478

본건 기호(1)은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세하며, 본건 조림상태 등에서 우세하나, 전반적으로 열세함), 행정적조건(본건:임업용산지, 사례:공익용산지 및 산림보호구역)에서 열세함.

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (보전관리)	2	1.00	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723

본건 기호(1)은 거래사례#2와 비교하여 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사면의 위치 등에서 열세하며, 본건 조림상태 등에서 우세하나, 전반적으로 열세함)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<농경지대>

조건	항목
가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태 등
접근조건	교통의 편의성 등
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	규모, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타 등

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	3	1.00	1.00	1.00	0.70	0.90	1.00	0.630

본건 기호(2)는 거래사례#3과 비교하여 획지조건(경사 및 경작의 편부 등), 행정적조건(사례:소하천구역 일부 저촉 등)에서 열세함.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	18,181	1.000	1.04497	1.000	0.478	9,081	14,000
	30,241	1.000	1.01337	1.000	0.723	22,157	
	농림지역부분가액 : 9,100 X 28,108㎡ = 255,782,800원 보전관리부분가액 : 22,000원 X 18,199㎡ = 400,378,000원 평균단가 산출 : (255,782,800 + 400,378,000) / 46,307㎡ = 14,170원/㎡						
2	51,515	1.000	1.06488	1.000	0.630	34,560	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	46,307	13,000	601,991,000	14,000	648,298,000
2	4,255	33,000	140,415,000	35,000	148,925,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	46,307	13,000	601,991,000	-
2	4,255	33,000	140,415,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	50,562	-	742,406,000	-
합 계			742,406,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른 방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 진천군 광혜원면 실원리 소재<동주원마을> 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 완경사의 부정형 토지로서 '자연림 및 조림'으로 이용 중임.
기호(2) : 급경사의 부정형 토지로서 '전' 및 '묵전'으로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 맹지이나 인근 구거를 통하여 출입이 가능함.
기호(2) : 지적상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 농림지역 , 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.
기호(2) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

토지 감정평가요항표

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

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

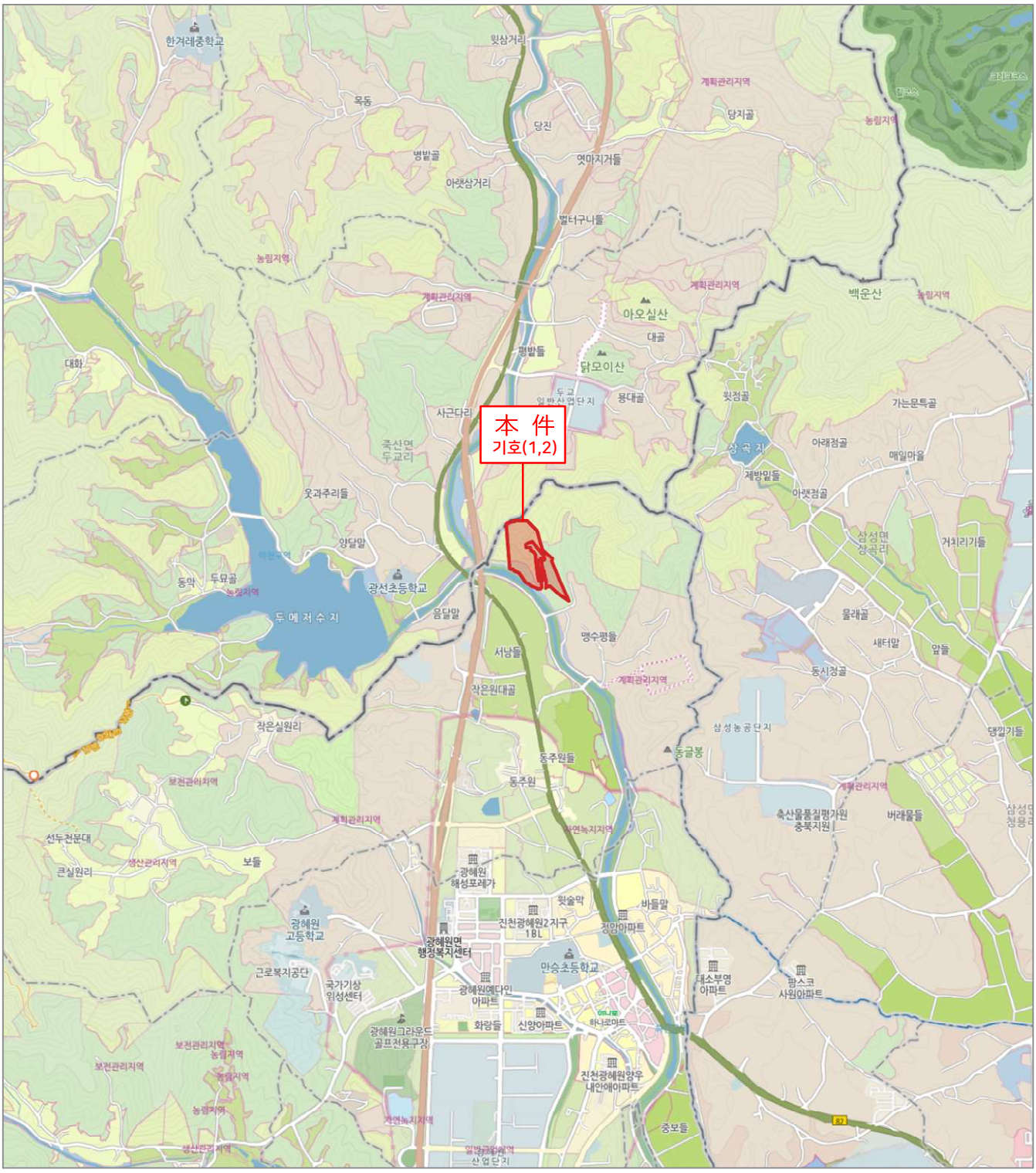
해당사항 없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호(1)토지 지상에 소유자 미상의 분묘 수기가 소재함.

광역위치도

소 재 지	충북 진천군 광혜원면 실원리 산2 외

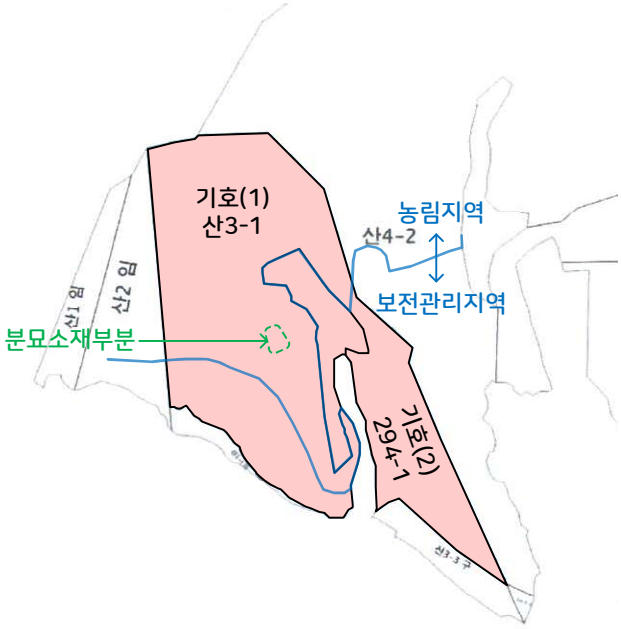


임 야 도

N

S

S : 1 / 6,000



범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

2504-12-4006

사 진 용 지

기호(1,2) 전경

기호(1) 전경

기호(2) 전경

기호(1) 지상 분묘

2504-12-4006

사 진 용 지

주위환경

주위환경