감정평가서

Appraisal Report

유귀임 소유물건 (2025타경5327)
NG2025-0529-0009

2025-06-10

청주지방법원 제천지원 사법보좌관:김학상

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:043-224-0909 전송:043-250-1255

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 반 상 언 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 충 북 지 역 본 부
본 부 장 류 재 홍 (서명 또는 인)

감정평가액	이천삼백이십구만육천원정 (\23,296,000.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 제천지원 사 법 보 좌 관:김학상	감정평가 목 적	경 매 (강 제)	
제 출 처	청주지방법원 제천지원 경매 1계	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	유 귀 임 (2025타경5327)	감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	귀 제 시 목 록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.09	2025.05.29~ 2025.06.09	2025.06.10

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	416	토지	416	56,000	23,296,000
	이	하	여	백	
합 계					\23,296,000.-

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 제천시 흑석동 156-10에 소재하는 부동산(토지)에 대한 청주지방법원 제천지원의 경매(강제) 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』,『감정평가 실무기준』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 본건 토지는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조제1항 및『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 09일자임.

5. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 29일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 06월 09일자로 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

본건 토지 지상 자생하는 경제성 없는 입목은 일반거래 관행에 의거 토지에 포함 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

충청북도 제천시 흑석동									
	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상, 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	156-10	임야	416	자연림	자연 녹지	맹지	사다리 완경사	21,200
	합 계			416	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하고, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 개요

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 표준지공시지가 선정

1) 적용공시지가

표준지 공시지가는 당해 토지의 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 **2025년 01월 01일**자 공시지가를 적용키로 함.

2) 비교표준지 공시지가

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역・이용상황・주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

○ 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 상의 용도지역・지구・구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
○ 이용상황이 같거나 비슷할 것
○ 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
○ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

【충청북도 제천시】 **【공시기준일 : 2025년 01월 01일】**

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	선정 여부
A	**흑석동 산58-5**	**1,791**	**임야**	**자연림**	**자연 녹지**	**맹지**	**부정형 완경사**	**7,960**	**선정**
B	장락동 산17	920	임야	자연림	자연 녹지	소로 한면	부정형 완경사	19,400	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

표준지공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 아래와 같이 산정함.

1) 지가변동률

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

지 역	지가변동률	지가변동률의 추정
제천시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.06.09)	1.00721	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.521 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.149 (1 + 0.00521) * (1 + 0.00149 * 40/30) ≒ 1.00721

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건토지와 비교표준지는 공히 인근지역(대상토지가 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역) 내에 소재하는 바, 지역요인은 상호 동일함. **【1.00】**

마. 개별요인 비교

본건 토지의 이용상황에 따라 아래와 같은 조건 및 세항목 별로 개별요인 비교를 행하였음.

○ 임야의 개별요인 비교 항목
- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
- 자연조건 : 일조 등, 지세, 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

구분		가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
본건	표준지							
1	A	-	1.10	1.30	-	1.00	1.00	1.430
본건은 표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(형상 및 지세 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 감정평가사례 및 거래사례

용도지역 및 이용상황 등이 동일, 비슷한 사례자료를 아래와 같이 조사·선정하였음.

사례 토지	소재지	지목	용도지역	시점	사례단가 (원/㎡)	비고	선정여부
가	**흑석동 산58-5**	**임야**	**자연녹지**	**2023.09.04**	**38,000**	**법원경매**	**선정**
나	흑석동 148-8	임야	자연녹지	2023.09.04	47,000	법원경매	
다 (본건)	흑석동 156-10	임야	자연녹지	2023.02.20	49,000	법원경매	
라	장락동 산22-10	임야	자연녹지	2024.04.01	37,832	실거래	

※ 거래사례 기호 라)는 지분거래임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지가액}}{\text{시점수정 표준지가액}} = \frac{\text{사례가격}\times\text{시점수정}\times\text{지역요인}\times\text{개별요인}}{\text{표준지공시지가}\times\text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례 토지	용도지역 (기간)	지가변동률	지가변동률의 추정
가	제천시 녹지지역 (2023.09.04 ~ 2025.06.09)	1.03343	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.201 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.096 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.080 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.127 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.109 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.521 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.149 (1 + 0.00201 * 27/30) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.02109) * (1 + 0.00521) * (1 + 0.00149 * 40/30) ≒ 1.03343

다) 지역요인비교

사례토지와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.**【1.00】**

라) 개별요인비교(표준지/사례)

사례기호	표준지기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
가	A	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
사례가 비교표준지로 개별요인 동일함.								

마) 사례기준 표준지가액

표준지기호	사례토지		시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)				
A	가	38,000	1.03343	1.00	1.000	39,270

바) 표준지공시지가 시점수정

표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	기준시점 표준지가액(원/㎡)
A	7,960	1.00721	8,017

사) 격차율 산정

표준지기호	사례기준 표준지가액(원/㎡) ⓐ	시점수정 표준지가액(원/㎡) ⓑ	격차율 (ⓐ/ⓑ)	결정
A	39,270	8,017	4.898	**4.89**

4) 그 밖의 요인 보정률 결정

감정평가의 적합성 및 형평성 등을 기하고 적정한 토지가액의 결정을 위해서 정상거래사례 및 감정평가사례를 참작하여 그 밖의 요인 보정을 하는 것이 적정한 것으로 판단되는 바, 상기와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건기호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가(원/㎡)						
1	A	7,960	1.00721	1.00	1.430	4.89	56,063	56,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교(지역요인, 개별요인 비교) 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 거래사례의 선정

1) 거래사례

사례토지	소재지	지목	용도지역	시점	사례단가 (원/㎡)	비고	선정여부
라	장락동 산22-10	임야	자연녹지	2024.04.01	37,832	실거래	선정

※ 거래사례 기호 라)는 지분거래임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 선정사유

인근지역에 있는 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 거래시점 등을 종합적으로 고려하여 대상토지와 가장 비슷한 **사례 라)**를 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화 하는 작업으로서 상기 사례의 경우 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됨.

라. 시점수정

거래사례 거래시점부터 기준시점까지 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례토지 기호	지역	지가변동률	지가변동률의 산정식
라	제천시 녹지지역 (2024.04.01 ~ 2025.06.09)	1.02199	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.218 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.187 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.210 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.115 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.144 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.096 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.171 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.160 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.157 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.521 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.149 (1 + 0.00218) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00521) * (1 + 0.00149 * 40/30) ≒ 1.02199

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

본건토지와 거래사례는 공히 인근지역내에 소재하는 바, 별도 지역요인 보정은 없음.**【1.00】**

바. 개별요인 비교

본건 토지의 이용상황에 따라 아래와 같은 조건 및 세항목 별로 개별요인 비교를 행하였음.

○ 임야의 개별요인 비교 항목
- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
- 자연조건 : 일조 등, 지세, 방위, 토양, 토질등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

구분		가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
본건	거래사례							
1	라	-	1.10	1.35	-	1.00	1.00	1.485

본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(형상 및 지세 등)에서 우세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	라	37,832	1.00	1.02199	1.00	1.485	57,416	57,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지감정평가액 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지단가(시산가액)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
1	56,000	57,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

다. 토지감정평가액 결정

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	416	56,000	23,296,000	-
합 계	**416**	-	**23,296,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩23,296,000 .-

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	416	56,000	23,296,000	-
합 계			₩23,296,000	-

2. 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	충청북도 제천시 흑석동 156-10	임야	자연녹지지역	416	416	56,000	23,296,000	
	합 계						\23,296,000.-	
		이	하	여	백			

토지 감정평가 요항표

(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**
본건은 충청북도 제천시 송학면 무도리 소재 "무도3리마을회관" 남서측 근거리에 소재하며, 주위는 소규모 공장, 단독주택, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역임.

(2) **교통상황**
본건 남동측 근거리로 38번 국도가 통과하며, 남동측 도보 약 1분 내외의 거리에 버스정류장이 소재함.

(3) **형태 및 이용상태**
인접필지 대비 경사를 이루는 사다리형의 토지로, 현황 자연림 등으로 이용중임.

(4) **인접 도로상태**
맹지임.

(5) **토지이용계획 및 제한상태**
도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) **제시목록 외의 물건**
없 음.

(7) **공부와의 차이**
없 음.

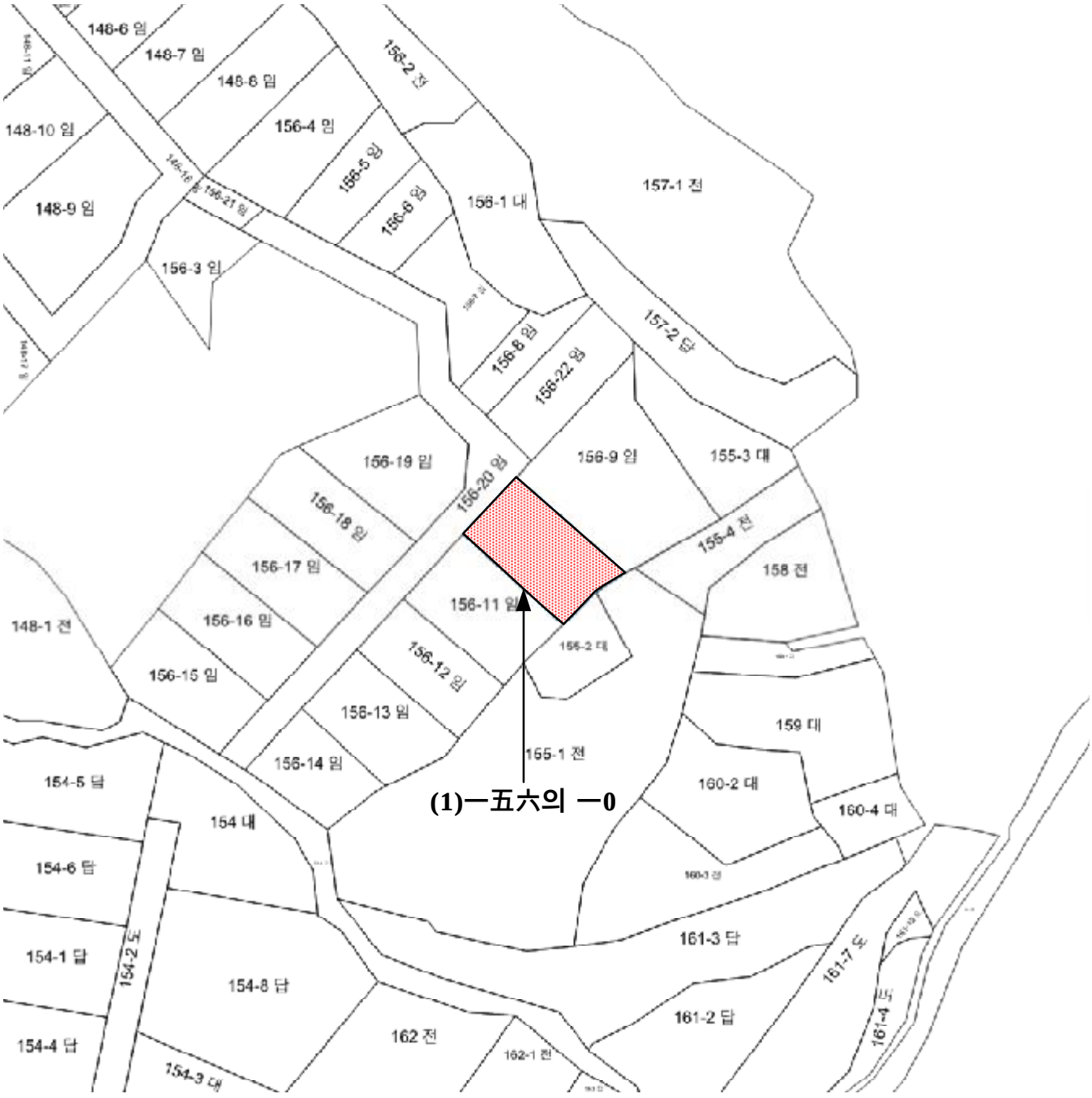
(8) **기타참고사항(임대관계 및 기타)**
미상임.

위 치 도

각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매감정평가사례

지 적 개 황 도

축 척 = 1 / 1,200



범 례					
	감정평가 대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물	제시외, 부합물, 종물
	도로	감정평가 외 건물			

사 진 용 지

본건 전경

본건 전경

사 진 용 지

인근 도로

주위환경