

감정평가서

Appraisal Report

이은경 외 1명 소유물건

(2025타경5318)

NG2025-0521-0002

2025-07-09

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.

감정평가사
반상언

반상언

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

충북지역본부
류재홍



(서명 또는 인)

감정평가액	오십이억일천사백팔십육만육천원정 (\5, 214, 866, 000. -)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 : 김학상	감정평가 목적	경매 (임의)			
제출처	청주지방법원 제천지원 경매 2계	기준가치	시장가치			
소유자 또는 대상업체명	이은경 외 1명 (2025타경5318)	감정평가 조건	-			
목록 표시 근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 07. 02	2025. 05. 21~ 2025. 07. 02	2025. 07. 09		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	17,356	토지	17,356	-	5,214,866,000
		이	하	여	백	
	합계					\5,214,866,000. -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	노승래			(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 제천시 왕암동 86-1번지 외에 소재하는 부동산(토지)에 대한 청주지방법원 제천지원의 경매(임의) 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 『감정평가에 관한 규칙』 제7조에 의거하여 개별물건 기준으로 아래와 같이 감정평가함.

다. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성 요인이 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 07월 02일자임.

5. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 02일자로 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 기호 1, 3) 토지는 공부상 지목이 전, 임야이나, 관할관청(제천시청)으로부터 경매 목록에 포함되어 있지 않은 인접필지인 왕암동 산19-5번지와 3필 일단의 허가를 받아 현황 창고시설 조성중에 있는 이행지인 점을 감안하여 감정평가하였고, 용도상 불가분 관계의 일단지로 일괄 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고 바람. (후첨 "건축·대수선·용도변경 허가서" 및 "지구적도" 참조)

나. 본건 기호 2) 토지는 경매 목록에 포함되어 있지 않은 인접필지인 왕암동 86-8번지와 일반건축물대장상 일단지로 등재되어있으니, 경매 진행시 참고 바람.

다. 본건 기호 8) 토지는 공부상 지목이 임야이나, 관할관청(제천시청)으로부터 허가를 받아 현황 창고시설 조성중에 있는 이행지인 점을 감안하여 감정평가하였고, 허가지, 도로예정지 및 현황 도로, 제외지로 구분 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고 바람. (후첨 "건축·대수선·용도변경 허가서" 및 "지구적도" 참조)

라. 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 왕암동									
토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상, 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	86-1	전	164	이행지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	40,400
	2	86-10	체육용지	1,075	상업용	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	153,600
	3	산19-1	임야	5,081	이행지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	17,800
	4	84-31	도로	144	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	13,300
	5	86-5	도로	263	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	13,300
	6	86-7	도로	10	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	13,300
	7	86-9	도로	998	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	13,300
	8	산18-5	임야	9,621	이행지, 도로예정지, 현황 도로, 자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	14,900
합 계				17,356					

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

표준지공시지가는 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	왕암동 84-15	434	임야	자연림	자연 녹지	맹지	사다리 완경사	18,600	선정
B	신월동 1136-1	273	대	주거 나지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	180,100	선정
C	왕암동 67-7	1,331	임야	자연림	자연 녹지	맹지	사다리 완경사	18,700	

※ 본건 기호 1) 토지는 공부상 지목이 전이나, 기호 3) 토지와 일단의 허가를 득한 토지로, 전체허가면적 대비 해당 면적이 미미하여 비교표준지 기호 A를 선정하여 감정평가하였음.

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.

지역(기간)	지가변동률	지가변동률의 계산식
충청북도 제천시 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.02)	1.00834	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.675 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.153 $(1 + 0.00675) * (1 + 0.00153 * 32/31)$ ≈ 1.00834

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 05월 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.

○ 상업지대의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 등 인근환경, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 행정상의 규제
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

○ 임야지대의 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
본건	표준지							
1	A	-	1.30	3.15	-	1.10	1.00	4.505

본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(토지의 조성상태 등), 행정적조건(본건 건축허가 득 등)에서 우세함.

2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 제반 개별요인 대체로 대등함.

3	A	-	1.30	3.15	-	1.10	1.00	4.505
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(토지의 조성상태 등), 행정적조건(본건 건축허가 득 등)에서 우세함.

4	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 기타조건(본건 현황 도로 등)에서 열세함.

5	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 기타조건(본건 현황 도로 등)에서 열세함.

6	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 기타조건(본건 현황 도로 등)에서 열세함.

7	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 기타조건(본건 현황 도로 등)에서 열세함.

8 (허가지)	A	-	1.25	3.00	-	1.10	1.00	4.125
------------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(토지의 조성상태 등), 행정적조건(본건 건축허가 득 등)에서 우세함.

8 (도로예정지 등)	A	-	1.25	3.00	-	1.00	0.33	1.238
----------------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(토지의 조성상태 등)에서 우세하고, 기타조건(본건 도로예정지 등)에서 열세하나, 제반 개별요인 우세함.

8 (제외지)	A	-	1.25	1.00	-	1.00	1.00	1.250
------------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 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	신월동 1115-15	임야	자연녹지	2024.10.18	80,000	법원경매	선정
나	왕암동 89-74	대	자연녹지	2024.08.06	498,000	법원경매	선정
다	신월동 1138-13	임야	자연녹지	2024.01.26	380,000	법원경매	
라	왕암동 86-13	체육 용지	자연녹지	2024.09.12	482,000	법원경매	
마	왕암동 산19-5	임야	자연녹지	2024.09.12	407,000	법원경매	
바 (본건)	왕암동 86-10	체육 용지	자연녹지	2024.09.10	488,000	법원경매	
사 (본건)	왕암동 산18-5	임야	자연녹지	2024.08.09	372,000	담보	
아	신월동 산65-7	임야	자연녹지	2023.08.25	111,912	실거래	
자	신월동 293-9	대	자연녹지	2024.09.10	369,458	실거래	
차	신월동 산68-2	임야	자연녹지	2023.07.30	171,370	실거래	
카	신월동 1136-1	대	자연녹지	2022.01.19	531,135	실거래	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 기호 자) 토지, 건물 배분

거래 사례 #자	소재지	충청북도 제천시 신월동 293-9				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	자연녹지	대	564	179,200	330,000,000
건물	단독주택		96.02	2017.08.09	2024.09.10	
토지단가	$[330,000,000 - \{(1,500,000 \times (38/45)) \times 96.02\}] \div 564 \approx @369,458\text{원/m}^2$ [거래가격 - {(재조달원가 × (잔존연수/내용연수)) × 건물면적}] ÷ 토지면적 = 토지단가					
토지특성	사다리, 평지, 세로(가)					
건물구조	벽돌구조, 기타지붕(아스팔트싱글), 지상 1층					

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가격을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 산식

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

나) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 자가변동률로서 사례가 있는 시·군·구의 용도 지역별 자가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례 토지	지역(기간)	자가변동률	자가변동률의 계산식
가	충청북도 제천시 녹지지역 (2024.10.18 ~ 2025.07.02)	1.01232	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 ~ 2025.05.31 : 0.675 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.153 $(1 + 0.00171 * 14/31) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00675) * (1 + 0.00153 * 32/31)$ = 1.01232
나	충청북도 제천시 녹지지역 (2024.08.06 ~ 2025.07.02)	1.01547	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 ~ 2025.05.31 : 0.675 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.153 $(1 + 0.00144 * 26/31) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00675) * (1 + 0.00153 * 32/31)$ = 1.01547

다) 지역요인비교

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

라) 개별요인비교(표준지/사례)

사례기호	표준지기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
가	A	-	1.15	1.00	-	1.00	1.00	1.150

비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.

나	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

비교표준지는 사례 대비 환경조건(주위환경 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 사례기준 표준지가액

표준지기호	사례토지		시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)				
A	가	80,000	1.01232	1.00	1.150	93,133
B	나	498,000	1.01547	1.00	0.980	495,590

바) 표준지공시지가 시점수정

표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	시점수정 표준지가액(원/㎡)
A	18,600	1.00834	18,755
B	180,100	1.00834	181,602

사) 격차율 산정

표준지기호	사례기준 표준지가액(원/㎡) ㉑	시점수정 표준지가액(원/㎡) ㉒	격차율 (㉑/㉒)	결정
A	93,133	18,755	4.966	4.96
B	495,590	181,602	2.729	2.72

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건기호	표준지		시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가(원/㎡)						
1	A	18,600	1.00834	1.00	4.505	4.96	419,079	419,000
2	B	180,100	1.00834	1.00	1.000	2.72	493,958	494,000
3	A	18,600	1.00834	1.00	4.505	4.96	419,079	419,000
4	B	180,100	1.00834	1.00	0.330	2.72	163,006	163,000
5	B	180,100	1.00834	1.00	0.330	2.72	163,006	163,000
6	B	180,100	1.00834	1.00	0.330	2.72	163,006	163,000
7	B	180,100	1.00834	1.00	0.330	2.72	163,006	163,000
8 (허가지)	A	18,600	1.00834	1.00	4.125	4.96	383,730	384,000
8 (도로예정지 등)	A	18,600	1.00834	1.00	1.238	4.96	115,165	115,000
8 (제외지)	A	18,600	1.00834	1.00	1.250	4.96	116,282	116,000

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

사례 토지	소재지	지목	용도지역	시점	사례단가 (원/㎡)	비고	선정여부
아	신월동 산65-7	임야	자연녹지	2023.08.25	111,912	실거래	선정
자	신월동 293-9	대	자연녹지	2024.09.10	369,458	실거래	선정
차	신월동 산68-2	임야	자연녹지	2023.07.30	171,370	실거래	
카	신월동 1136-1	대	자연녹지	2022.01.19	531,135	실거래	

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

※ 기호 자) 토지, 건물 배분

거래 사례 #자	소재지	충청북도 제천시 신월동 293-9				
	구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토지	자연녹지	대	564	179,200	330,000,000
건물	단독주택		96.02	2017.08.09	2024.09.10	
토지단가	$[330,000,000 - \{(1,500,000 \times (38/45)) \times 96.02\}] \div 564 \approx @369,458\text{원}/\text{㎡}$ [거래가격-{(재조달원가×(잔존연수/내용연수))×건물면적}] ÷ 토지면적 = 토지단가					
토지특성	사다리, 평지, 세로(가)					
건물구조	벽돌구조, 기타지붕(아스팔트싱글), 지상 1층					

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가격을 산정하였음.

2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 자가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 자가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례토지 기호	지역(기간)	자가변동률	자가변동률의 계산식
아	충청북도 제천시 녹지지역 (2023.08.25 ~ 2025.07.02)	1.03539	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.250 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 ~ 2025.05.31 : 0.675 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.153 $(1 + 0.00250 * 7/31) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.02109) * (1 + 0.00675) * (1 + 0.00153 * 32/31) \approx 1.03539$
자	충청북도 제천시 녹지지역 (2024.09.10 ~ 2025.07.02)	1.01395	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 ~ 2025.05.31 : 0.675 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.153 $(1 + 0.00096 * 21/30) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00675) * (1 + 0.00153 * 32/31) \approx 1.01395$

마. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

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

○ 상업지대의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태등
- 행정적조건 : 행정상의 규제
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

○ 임야지대의 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
본건	거래 사례							
1	아	-	1.15	2.94	-	1.10	1.00	3.719

본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(토지의 조성상태 등), 행정적조건(본건 건축허가 득 등)에서 우세함.

2	자	1.00	1.12	1.20	1.00	1.00	1.00	1.344
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세함.

3	아	-	1.15	2.94	-	1.10	1.00	3.719
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(토지의 조성상태 등), 행정적조건(본건 건축허가 득 등)에서 우세함.

4	자	1.00	1.12	1.20	1.00	1.00	0.33	0.444
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세하나, 기타조건(본건 현황 도로 등)에서 열세하여, 제반 개별요인 열세함.

5	자	1.00	1.12	1.20	1.00	1.00	0.33	0.444
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세하나, 기타조건(본건 현황 도로 등)에서 열세하여, 제반 개별요인 열세함.

6	자	1.00	1.12	1.20	1.00	1.00	0.33	0.444
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세하나, 기타조건(본건 현황 도로 등)에서 열세하여, 제반 개별요인 열세함.

7	자	1.00	1.12	1.20	1.00	1.00	0.33	0.444
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세하나, 기타조건(본건 현황 도로 등)에서 열세하여, 제반 개별요인 열세함.

8 (허가지)	아	-	1.10	2.80	-	1.10	1.00	3.388
------------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(토지의 조성상태 등), 행정적조건(본건 건축허가 득 등)에서 우세함.

8 (도로예정지 등)	아	-	1.10	2.80	-	1.00	0.33	1.016
----------------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(토지의 조성상태 등)에서 우세하고, 기타조건(본건 도로예정지 등)에서 열세하나, 제반 개별요인 우세함.

8 (제외지)	아	-	1.10	0.93	-	1.00	1.00	1.023
------------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 우세하고, 자연조건(지세 등)에서 열세하나, 제반 개별요인 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건	거래사례		사정보정	시점수정	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	아	111,912	1.00	1.03539	1.00	3.719	430,930	431,000
2	자	369,458	1.00	1.01395	1.00	1.344	503,478	503,000
3	아	111,912	1.00	1.03539	1.00	3.719	430,930	431,000
4	자	369,458	1.00	1.01395	1.00	0.444	166,328	166,000
5	자	369,458	1.00	1.01395	1.00	0.444	166,328	166,000
6	자	369,458	1.00	1.01395	1.00	0.444	166,328	166,000
7	자	369,458	1.00	1.01395	1.00	0.444	166,328	166,000
8 (허가지)	아	111,912	1.00	1.03539	1.00	3.388	392,576	393,000
8 (도로예정지 등)	아	111,912	1.00	1.03539	1.00	1.016	117,727	118,000
8 (제외지)	아	111,912	1.00	1.03539	1.00	1.023	118,538	119,000

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	419,000	431,000
2	494,000	503,000
3	419,000	431,000
4	163,000	166,000
5	163,000	166,000
6	163,000	166,000
7	163,000	166,000
8 (허가지)	384,000	393,000
8 (도로예정지 등)	115,000	118,000
8 (제외지)	116,000	119,000

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지 감정평가액 결정

기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	164	164	419,000	68,716,000	이행지, 기호 3)과 일단지
2	1,075	1,075	494,000	531,050,000	-
3	5,081	5,081	419,000	2,128,939,000	이행지, 기호 1)과 일단지
4	144	144	163,000	23,472,000	-
5	263	263	163,000	42,869,000	-
6	10	10	163,000	1,630,000	-
7	998	998	163,000	162,674,000	-
8	9,621	4,255	384,000	1,633,920,000	이행지
		860	115,000	98,900,000	도로예정지, 현황 도로
		4,506	116,000	522,696,000	제외지
합 계	17,356	17,356	-	5,214,866,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩5,214,866,000 .-

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토 지	17,356	-	5,214,866,000	
합 계			₩5,214,866,000	

2. 결정의견

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

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 제천시 왕암동 86-1	전	자연녹지지역	164	164	419,000	68,716,000	이행지, 기호 3)과 일단지
2	" 86-10	체육용지	자연녹지지역	1,075	1,075	494,000	531,050,000	
3	" 산19-1	임야	자연녹지지역	5,081	5,081	419,000	2,128,939,000	이행지, 기호 1)과 일단지
4	" 84-31	도로	자연녹지지역	144	144	163,000	23,472,000	
5	" 86-5	도로	자연녹지지역	263	263	163,000	42,869,000	
6	" 86-7	도로	자연녹지지역	10	10	163,000	1,630,000	
7	" 86-9	도로	자연녹지지역	998	998	163,000	162,674,000	
8	" 산18-5	임야	자연녹지지역	9,621	4,255	384,000	1,633,920,000	이행지
					860	115,000	98,900,000	도로예정지 및 현황 도로
					4,506	116,000	522,696,000	제외지
합 계						₩5,214,866,000.-		

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)	

<p>(1) 위치 및 주위환경 본건은 충청북도 제천시 왕암동 소재 "제천일반산업단지" 동측 인근에 위치하며, 주위 환경은 산업단지, 아파트단지, 단독주택, 상가, 자연림 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.</p> <p>(2) 교통상황 본건 북측 근거리로 "용두대로"가 통과하며, 서측으로 도보 약 15분 내외의 거리에 버스 정류장이 소재함.</p> <p>(3) 형태 및 이용상태 기호 1, 3) 인접필지 대비 경사를 이루는 부정형의 토지로, 창고시설 조성중에 있는 이행지 등으로 이용중임. 기호 2) 인접필지 대비 경사를 이루는 부정형의 토지로, 상업용 건부지 등으로 이용중임. 기호 4~7) 인접필지 대비 경사를 이루는 부정형의 토지로, 도로 등으로 이용중임. 기호 8) 인접필지 대비 경사를 이루는 부정형의 토지로, 창고시설 조성중에 있는 이행지, 도로예정지 및 현황 도로, 자연림 등으로 이용중임.</p> <p>(4) 인접 도로상태 기호 1, 3) 북측으로 로폭 약 6미터 내외의 아스콘 포장도로에 접함. 기호 2) 남측으로 로폭 약 6미터 내외의 아스콘 포장도로에 접함. 기호 4~7) 본건이 현황 도로임. 기호 8) 서측으로 로폭 약 6미터 내외의 비포장도로에 접함.</p> <p>(5) 토지이용계획 및 제한상태 기호 1, 5, 6) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>. 기호 2, 3, 7, 8) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>. 기호 4) 도시지역, 자연녹지지역, 중로1류(폭 20m-25m) (접합), 가축사육제한구역(일부제한 지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.</p> <p>(6) 제시목록 외의 물건 없 음.</p> <p>(7) 공부와의 차이 본건 기호 1, 3) 토지는 공부상 지목이 전, 임야이나, 현황 창고시설 조성중에 있는 이행지이고, 본건 기호 8) 토지는 공부상 지목이 임야이나, 현황 창고시설 조성중에 있는 이행지, 도로예정지 및 현황 도로, 자연림임.</p>
--

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
미상임.

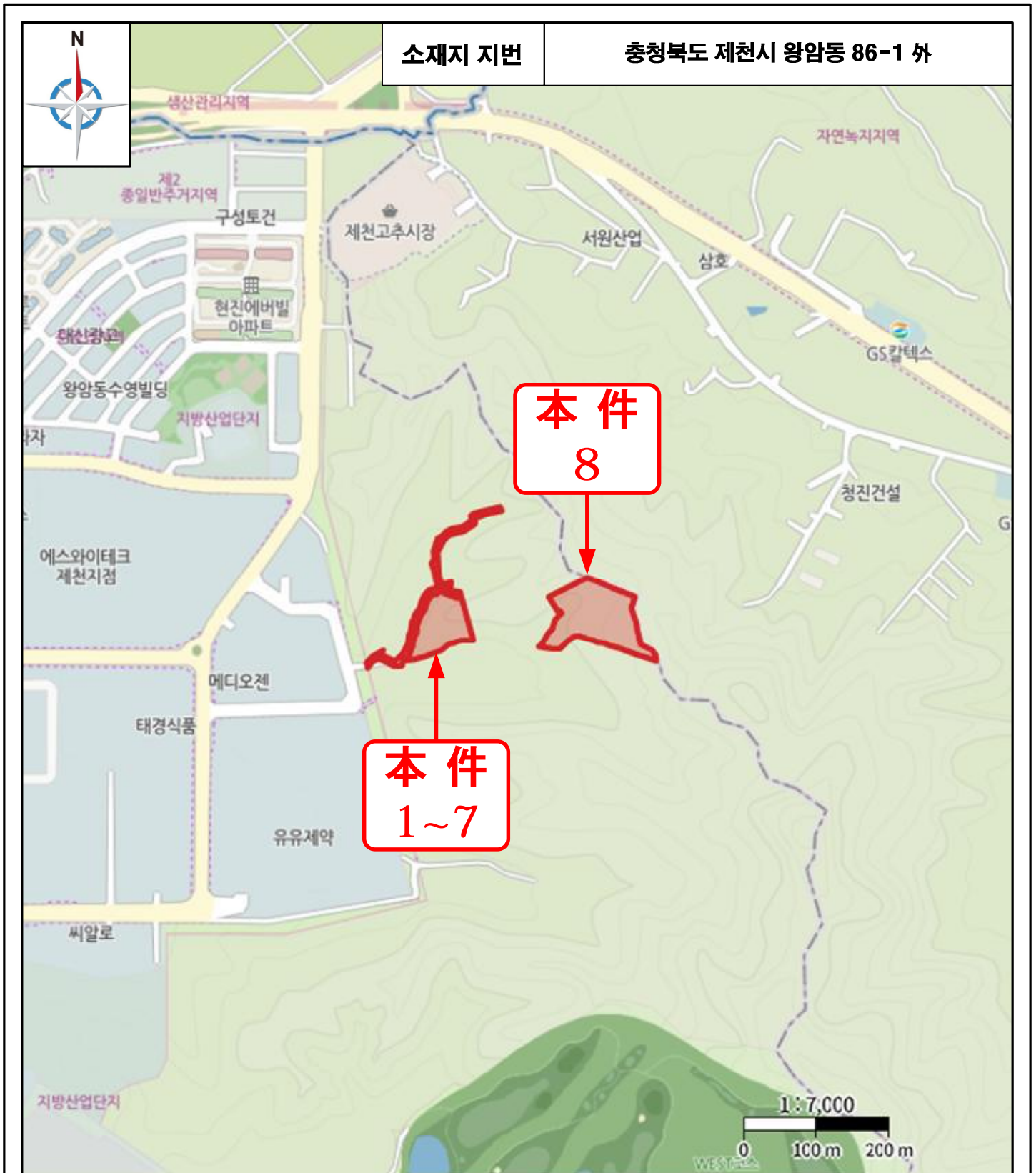
위 치 도



소재지 지번 충청북도 제천시 왕암동 86-1 외

□ 본 건
 □ 표준지공시지가
 □ 감정평가사례
 □ 거래사례
 □ 경매감정평가사례

위 치 도

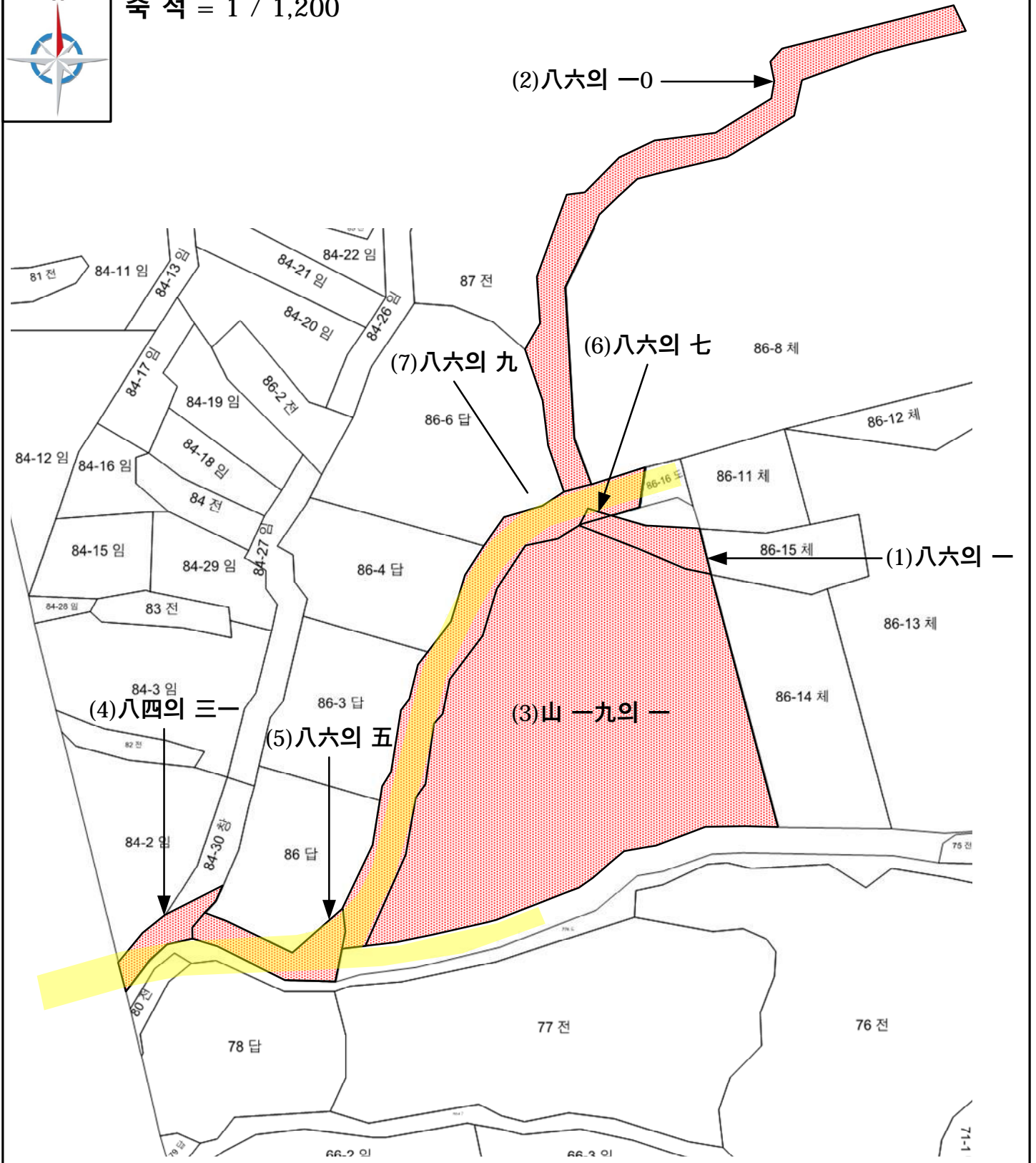


각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매감정평가사례
					

지적개황도

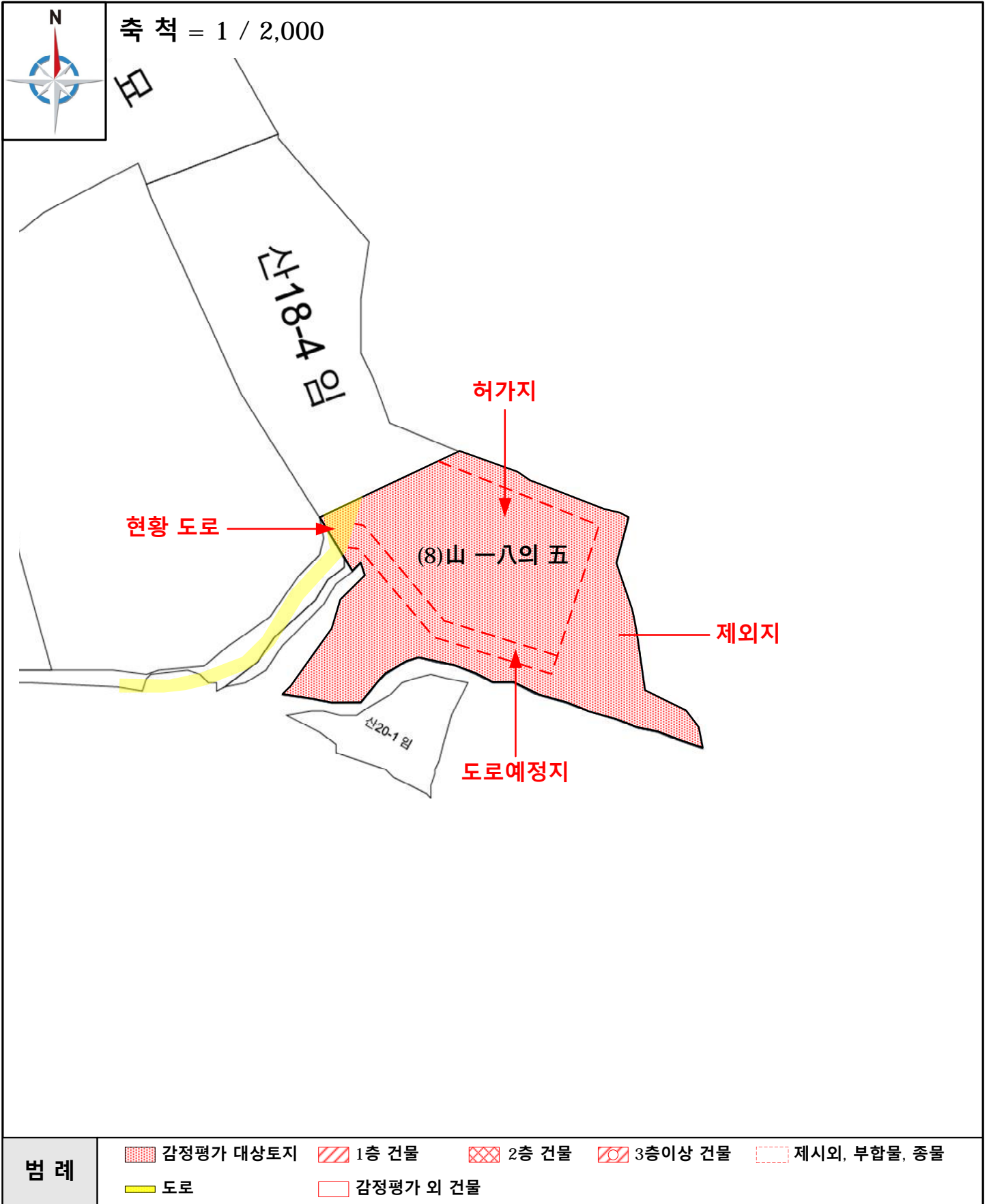


축척 = 1 / 1,200



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

지적개황도



사 진 용 지



기호 1) 전경



기호 2) 전경



기호 3) 전경



기호 4) 전경



기호 5) 전경



기호 6) 전경

사 진 용 지



기호 7) 전경



기호 8) 전경



인근도로



주위환경

