

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 해원  
소유물건(2025타경5354)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원  
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2507-1-102



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

Capital감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
지윤환



(인)

감정평가액	오억이천삼십이만팔천원정 (₩520,328,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 해원 (2025타경5354)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.04	2025.07.02 ~ 2025.07.04	2025.07.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,613	토지	6,613	-	520,328,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩520,328,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

## 토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 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 제천시 백운면 덕동리	산22-4	임야	생산관리지역	6,613	3,693	121,000	446,853,000	현황 주택 신축신고 득, 부지조성부분  현황 주택 단지내 도로  잔여지(임야)
						1,187	40,000	47,480,000	
						1,733	15,000	25,995,000	
<b>합 계</b>								<b>₩520,328,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충북 제천시 백운면 덕동리 소재 “원덕동마을” 남측 인근, “충북 산림환경연구소 덕동생태 숲” 북측 인근, “덕동계곡” 부근에 위치하고 있는 부동산(지목상 임야 1필지, 현황 대부분 주택 신축신고 등, 부지조성 및 단지내 도로개설, 일부 자연림)으로서 청주지방법원 제천지원 경매(임의경매) 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 백운면 덕동리 산22-4, 토지									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	덕동리 산22-4	6,613	임야	주택신축 신고 등, 자연림	생산 관리	세로(가)	부정형 완경사	1,370

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.04로 함.

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.02.~04 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

#### 2. 감정평가조건

없 음

#### 3. 그 밖의 사항

1)본건 토지(기호1)는 지목상 임야이나 현황은 대부분 주택신축신고 득하고, 주택부지 조성을 위하여 옹벽공사 시행하여 8개 주택부지를 조성하였으며, 부지조성 후 상당기간 방치하여 옹벽 일부 붕괴하였으며, 주택단지 내 도로개설(콘크리트 포장)한 상태의 주택이행지이며, 나머지 잔여지는 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림 등임.

2)본건 토지 중 주택신축신고 득한 내용에 대하여 국토교통부 건설행정시스템 “세움터” 및 제천시청 신속허가과에서 확인한 내용은 아래와 같음

-2016-백운면-신축신고-36(2016.06.03.)

-대지면적: 3,693㎡

-건축면적: 572.96㎡

-연면적: 1,129.6㎡

-용도: 단독주택

-착공: 2016.07.16.

3)주택신축신고 득한 개발허가 효력은 주택부지 조성 후 장기간 건축은 하지 않고 있으나 2016.07.16자로 착공신고를 하고, 주택부지 조성 공사를 시행하여 주택신축신고 득한 효력은 기준시점 현재 유효한 것으로 탐문조사되고 있으며, 추후 효력 등 변경 될 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4)본건 토지 접근은 “충북 산림환경연구소 덕동생태숲” 에서 개설한 도로를 이용하고 있으며, 본건 토지 입구 부근에 덕동생태숲 관리기관에서 간이 문을 설치하여 폭우대비 차량이나 탐방객 출입을 제한하고 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 5)본건 토지 평가는 주택신축신고 득하고 부지조성 부분,단지내 도로(예정지),잔여지(임야)로 구분하여 평가 하였음(각 부분별 면적은 상기와 같이 관계기관에서 확인한 면적으로 구분함)
- 6)본건 토지 중 주택신축신고 득하고 부지조성 부분 및 도로(예정지)를 제외한 잔여지에는 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며,남서측 일부 “구거” 로 이용하고 있으며,남측 일부는 인접 덕동생태숲 내부 도로로 이용하고 있으며,수목은 독립적인 경제적 가치가 크지 않으므로 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 7)본건 토지의 확인은 목측,항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며,인접 토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계 확인을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

### III. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1)의 평가는 공시지가기준 법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 2. 토지 감정평가액 산출근거

### 1)공시지가기준법에 의한 시산가액

#### ① 공시지가기준법의 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법임.

#### ② 토지가액 산출근거

##### 가. 비교표준지 선정

##### 가) 인근 표준지 현황

(제천시 백운면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	덕동리 232	전	1,336	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	14,600
B	덕동리 275-15	대	378	단독주택	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	32,100
C	덕동리 산34	임야	2,663	자연림	생산관리	세로(가)	사다리 급경사	1,350

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1)는 임야로서 인근지역 및 동일수급권의 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 많은 표준지 중 주택신축신고 득한 부분 및 단지내 도로(예정지)는 표준지A), 잔여지(임야)는 표준지C)를 비교표준지로 각각 선정하였음.

### 다) 비교 표준지의 선정

(제천시 백운면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분		소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
신축신 고, 도로 부분	표준지 A	덕동리 232	전	1,336	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	14,600
잔여지 (임야)	표준지 C	덕동리 산34	임	2,663	자연림	생산관리	세로(가)	부정형 급경사	1,350

### 나. 시 점 수 정

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 관한법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지A)가 소재하는 충북 제천시 생산관리지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재(2025.07.04)까지 지가변동률은 0.398%(1.00398)임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.04	0.398% (1.00398)	2025.01.01.~2025.05.31.:0.294 2025.05.01.~2025.05.31.:0.095 $(1+0.00294) * (1+0.00095 * 34/31) \approx 1.00398(0.398\%)$

※2025년 06월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

### 다. 지역요인 비교

※본건 토지 중 주택신축신고 득한 부분 및 단지 도로(예정지)와 표준지(A)는 상호 인근 지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※본건 토지 중 잔여지(임야)와 표준지(C)는 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가)주택신축신고 득, 토지 및 도로(예정지)와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			신축신고 득 부분/ 표준지A	도로(예 정지)/ 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목			
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.40	1.40	도로의 상태 등 신축신고 득한 부분은 표준지A 보다 우세하며, 도로(예정지)는 인근 표준적인 이용상황 기준으로 표준지A 보다 우세함
		농로의 상태			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	2.00	2.00	경사 등 획지조건에서 주택부지조성 공사 등 시행하여 주택신축신고 득한 부분은 표준지A 보다 상당히 우세하며, 도로(예정지)는 인근 표준적인 이용상황 기준으로 표준지A 보다 상당히 우세함
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도			
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	1.20	본건 토지중 주택신축신고(주택부지 및 도로) 득한 부분은 표준지A 보다 우세함
		규제의 정도			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	본건 토지 중 도로(예정지) 부분은 표준지A 보다 상당히 열세함
		기타			
<b>격차율 계</b>			<b>3.360</b>	<b>1.109</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)잔여지(임야)와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			잔여지(임야) / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭,포장,보도	1.00	유사함
		임도의 배치,구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조,통풍 등	0.70	본건 토지 중 잔여지(임야)는 경사 등 자연조건에서 표준지C 보다 열세함
	지세,방위 등	표고,방위		
		경사,경사면의 위치		
	토양,토질 등	토양,토질의 양부 등		
인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황			
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함
		국,도립공원,보안림,사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.700</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 기치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례 및 거래사례

(제천시 백운면) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례 1	덕동리 477-**-**외	전	3,143	2021.08.17	79,541	매매	생산관리	세로(가), 전 2필지
거 래 사례 2	덕동리 222-**-**	전	429	2022.05.02	105,128	매매	생산관리	소로한면
거 래 사례 3	덕동리 275-**-**	전	103	2021.10.12	105,339	매매	생산관리	세로(불), 주거기타
거 래 사례 4	덕동리 220-**-**외	전	1,656	2021.04.09	114,000	매매	생산관리	소로한면, 전 3필지
거 래 사례 5	덕동리 산100-**-**	임야	1,983	2023.02.01	25,214	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례 6	덕동리 194-**-**	임야	618	2021.01.24	121,359	매매	생산관리	소로한면, 토지 임야
평 가 사례 1	덕동리 140-**-**	전	48	2022.11.01	44,700	보상	생산관리	세로(가)
평 가 사례 2	덕동리 139-**-**	임야	193	2022.09.01	39,250	보상	생산관리	세로(가)
평 가 사례 3	덕동리 산36-**-**	임야	11,299	2022.09.16	16,000	경매	보전관리	세로(불)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 주택신축신고 득한 부분 및 도로(예정지)는 평가사례1, 잔여지(임야)는 거래사례5를 각각 선정하여 비교하였음.

### ㉟ 시점수정

(충북 제천시 생산관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.11.01 ~ 2025.07.04 (평가사례1)	1.768% (1.01768)	2022.11.01~2022.11.30:0.005 2022.12.01~2022.12.31:-0.014 2023.01.01~2023.12.31:0.431 2024.01.01~2024.12.31:0.938 2025.01.01~2025.05.31:0.294 2025.05.01~2025.05.31:0.095  $(1+0.00005)*(1-0.00014)*(1+0.00431)*(1+0.00938)*(1+0.00294)*(1+0.00095*34/31)$ ≒ 1.01768
2023.02.01 ~ 2025.07.04 (거래사례5)	1.836% (1.01836)	2023.02.01~2023.02.28:-0.013 2023.03.01~2023.03.31:0.043 2023.04.01~2023.04.30:-0.008 2023.05.01~2023.05.31:0.007 2023.06.01~2023.06.30:-0.025 2023.07.01~2023.07.31:0.033 2023.08.01~2023.08.31:0.003 2023.09.01~2023.09.30:0.228 2023.10.01~2023.10.31:0.077 2023.11.01~2023.11.30:0.063 2023.12.01~2023.12.31:0.080 2024.01.01~2024.12.31:0.938 2025.01.01~2025.05.31:0.294 2025.05.01~2025.05.31:0.095  $(1-0.00013)*(1+0.00043)*(1-0.00008)*(1+0.00007)*(1-0.00025)*(1+0.00033)*(1+0.00003)*(1+0.00228)*(1+0.00077)*(1+0.00063)*(1+0.00080)*(1+0.00938)*(1+0.00294)*(1+0.00095*34/31)$ ≒ 1.01836

※2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 지역요인 비교

※표준지A와 평가사례1은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지C와 거래사례5는 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

㉡ 개별요인 비교

㉢표준지A와 평가사례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	0.85	도로 등 접근조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 열세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	0.95	경사 등 획지조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 을 계	0.808		

㉣표준지C와 거래사례5 비교

비 교 항 목	표준지C/ 거래사례5	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지C는 거래사례5와 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지C는 거래사례5와 유사함	-
자 연 조 건	0.85	자연조건에서 표준지C는 거래사례5 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지C는 거래사례5와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지C는 거래사례5와 유사함	-
격 차 을 계	0.850		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	43,850	1.00	1.01768	1.00	0.808	36,057

인근 거래사례5 기준 표준지C가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 5	25,214	1.00	1.01836	1.00	0.850	21,825

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	14,600	1.00398			14,658

시점수정한 공시지가 표준지C가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	1,350	1.00398			1,355

평가사례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
신축신고 특, 도로	36,057	14,658	2.46

거래사례5 기준 표준지C가액과 시점수정한 공시지가 표준지C가액의 격차율			
구분	거래사례5 기준 표준지C가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
잔여지(임야)	21,825	1,355	16.10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉔ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준 (원/㎡)	비고
생산관리지역	농경지	30,00원/㎡ ~ 100,00원/㎡	
생산관리지역	주택지	180,00원/㎡ ~ 270,00원/㎡	
생산관리지역	임야	12,00원/㎡ ~ 45,00원/㎡	

#### 다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1) 중 주택신축신고 득한 부분 및 도로(예정지)부분은 2.46, 잔여지(임야)는 16.10 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

#### 바. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
신축신고 득, 부분	14,600	1.00398	1.00	3.360	2.46	121,158	<b>121,000</b>
도로 (예정지)	14,600	1.00398	1.00	1.109	2.46	39,989	<b>40,000</b>
잔여지 (임야)	1,350	1.00398	1.00	0.700	16.10	15,275	<b>15,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	평가대상면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
주택신축신고 등 부지조성부분	3,693	121,000	446,853,000
도로(예정지) 부분	1,187	40,000	47,480,000
잔여지(임야)	1,733	15,000	25,995,000
계	6,613		520,328,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### ① 거래사례비교법의 개요

“감정평가에 관한규칙” 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

#### ② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(제천시 백운면) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	덕동리 477-**-외	전	3,143	2021.08.17	79,541	매매	생산관리	세로(가), 전 2필지
거 래 사례2	덕동리 222-**-	전	429	2022.05.02	105,128	매매	생산관리	소로한면
거 래 사례3	덕동리 275-**-	전	103	2021.10.12	105,339	매매	생산관리	세로(불), 주거기타
거 래 사례4	덕동리 220-**-외	전	1,656	2021.04.09	114,000	매매	생산관리	소로한면, 전 3필지
거 래 사례5	덕동리 산100-**-	임야	1,983	2023.02.01	25,214	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례6	덕동리 194-**-	임야	618	2021.01.24	121,359	매매	생산관리	소로한면, 토지 임야

### 나) 비교 거래사례 선정사유

본건 인근지역 및 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 주택신축신고 득한 부분 및 도로(예정지)부분은 거래사례1, 잔여지(임야)는거래사례6을 각각 선정하였음.

### 나. 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시 점 수 정

(충북 제천시 생산관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.08.17 ~ 2025.07.04 (거래사례1)	4.274% (1.04274)	2021.08.01~2021.08.31:0.251 2021.09.01~2021.09.30:0.233 2021.10.01~2021.10.31:0.152 2021.11.01~2021.11.30:0.174 2021.12.01~2021.12.31:0.263 2022.01.01~2022.12.31:1.492 2023.01.01~2023.12.31:0.431 2024.01.01~2024.12.31:0.938 2025.01.01~2025.05.31:0.294 2025.05.01~2025.05.31:0.095  $(1+0.00251*15/31)*(1+0.00233)*(1+0.00152)*(1+0.00174)*(1+0.00263)*(1+0.01492)*(1+0.00431)*(1+0.00938)*(1+0.00294)*(1+0.00095*34/31) \approx 1.04274$
2021.01.24 ~ 2025.07.04 (거래사례6)	5.640% (1.05640)	2021.01.01~2021.01.31:0.197 2021.02.01~2021.02.28:0.172 2021.03.01~2021.03.31:0.152 2021.04.01~2021.04.30:0.174 2021.05.01~2021.05.31:0.190 2021.06.01~2021.06.30:0.209 2021.07.01~2021.07.31:0.226 2021.08.01~2021.08.31:0.251 2021.09.01~2021.09.30:0.233 2021.10.01~2021.10.31:0.152 2021.11.01~2021.11.30:0.174 2021.12.01~2021.12.31:0.263 2022.01.01~2022.12.31:1.492 2023.01.01~2023.12.31:0.431 2024.01.01~2024.12.31:0.938 2025.01.01~2025.05.31:0.294 2025.05.01~2025.05.31:0.095  $(1+0.00197*8/31)*(1+0.00172)*(1+0.00152)*(1+0.00174)*(1+0.00190)*(1+0.00209)*(1+0.00226)*(1+0.00251)*(1+0.00233)*(1+0.00152)*(1+0.00174)*(1+0.00263)*(1+0.01492)*(1+0.00431)*(1+0.00938)*(1+0.00294)*(1+0.00095*34/31) \approx 1.05640$

※2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

※본건 토지 중 주택신축신고 득한 부분 및 단지 도로(예정지)와 거래사례1은 상호 인근 지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※본건 토지 중 잔여지(임야)와 거래사례6은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가))주택신축신고 득, 토지 및 도로(예정지)와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			신축신고 득 부분/ 거래사례 1	도로(예 정지)/ 거래사례 1	비 고
조 건	항 목	세항목			
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	0.90	도로의 상태 등 신축신고 득한 부분은 거래사례1 보다 열세하며, 도로(예정지)는 인근 표준적인 이용상황 기준으로 거래사례1 보다 열세함
		농로의 상태			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.30	1.30	경사 등 획지조건에서 주택부지조성 공사 등 시행하여 주택신축신고 득한 부분은 거래사례1 보다 우세하며, 도로(예정지)는 인근 표준적인 이용상황 기준으로 거래사례1 보다 상당히 우세함
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	1.20	본건 토지중 주택신축신고(주택부지 및 도로) 득한 부분은 거래사례1 보다 우세함
		규제의 정도			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	본건 토지 중 도로(예정지) 부분은 거래사례1 보다 상당히 열세함
		기타			
<b>격차율 계</b>			<b>1.404</b>	<b>0.463</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)잔여지(임야)와 거래사례6 비교

개 별 요 인 비 교			잔여지(임야) / 거래사례6	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.60	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 잔여지(임야)는 거래사례6 보다 상당히 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	0.70	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 잔여지(임야)는 거래사례6 보다 열세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.30	경사 등 자연조건에서 잔여지(임야)는 거래사례6 보다 상당히 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등		
인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.126</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
신축신 고 득부분	79,541	1.00	1.04274	1.00	1.404	116,448	<b>116,000</b>
도로 (예정지)	79,541	1.00	1.04274	1.00	0.463	38,401	<b>38,000</b>
잔여지 (임야)	121,359	1.00	1.05640	1.00	0.126	16,153	<b>16,000</b>

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	평가대상면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
주택신축신고 득 부지조성부분	3,693	116,000	<b>428,388,000</b>
도로(예정지) 부분	1,187	38,000	<b>45,106,000</b>
잔여지(임야)	1,733	16,000	<b>27,728,000</b>
계	6,613		<b>501,222,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지 감정평가액 결정 의견

#### 1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지	520,328,000	501,222,000	

#### ② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 양 시산가액 공히 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

#### ③ 토지 감정평가액 결정

구 분	평가대상면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
주택신축신고 득 부지조성부분	3,693	121,000	446,853,000
도로(예정지) 부분	1,187	40,000	47,480,000
잔여지(임야)	1,733	15,000	25,995,000
계	6,613		520,328,000

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 충북 제천시 백운면 덕동리 소재 "원덕동마을" 남측 인근, "충북 산림환경연구소 덕동생태숲" 북측 인근, "덕동계곡" 부근에 위치하고 있는 부동산(지목상 임야 1필지, 현황 대부분 주택 신축신고 득, 부지조성 및 단지내 도로개설, 일부 자연림)이며, 주위는 "덕동계곡" 주변 펜션,민박,캠핑장,주택,농경지,과수원,생태숲,임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건 토지 접근은"충북 산림환경연구소 덕동생태숲"에서 개설한 도로를 이용하고 있으며, 본건 토지 접근 입구에 덕동생태숲 관리기관에서 간이 문을 설치하여 폭우대비 차량이나 탐방객 출입을 제한하고 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바라며, 인근 덕동계곡까지 대중교통이 운행되고 있어 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지 형태는 부정형으로서 지목은 "임야"이나 현황은 대부분 주택신축신고를 득하고 주택부지조성 및 주택단지내 도로 개설한 상태의 주택이행지이며, 나머지 잔여지는 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 서측 일부 "구거"로 이용하고 있으며, 남측 일부는 인접 "덕동생태숲" 내부 도로로 이용하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지는 서측으로 세로(가) 도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),준보전산지(산

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

본건 토지는 공부상 지목이 "임야"이나 현황은 대부분 주택신축신고 득하고, 주택부지조성 및 주택단지 내 도로개설을 하였으며, 일부는 잔여지로서 자연림임.

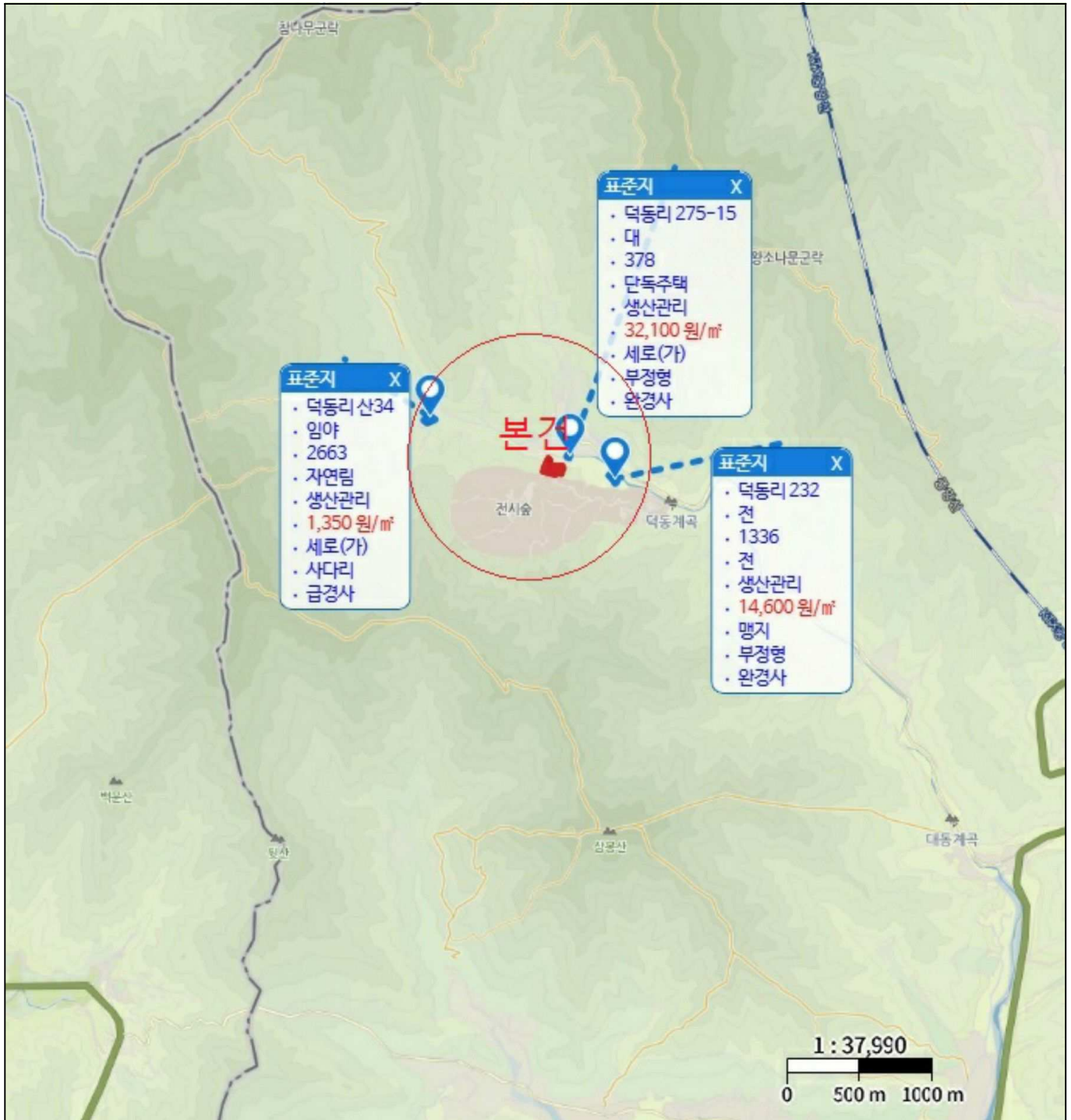
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

# 광역위치도



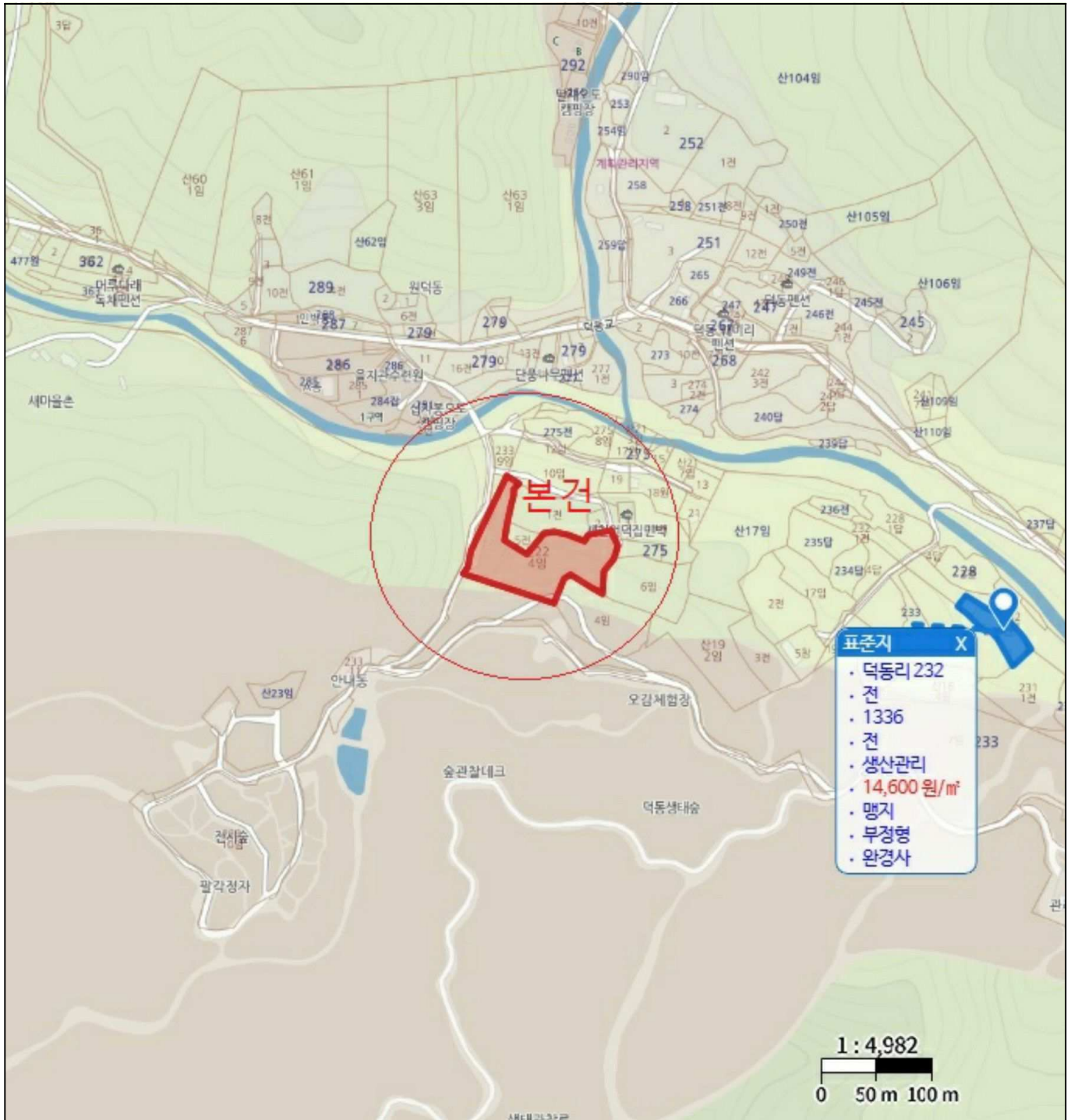
**소재지** 충청북도 제천시 백운면 덕동리 산22-4



# 위치도



소재지	충청북도 제천시 백운면 덕동리 산22-4
-----	------------------------



# 항공도면

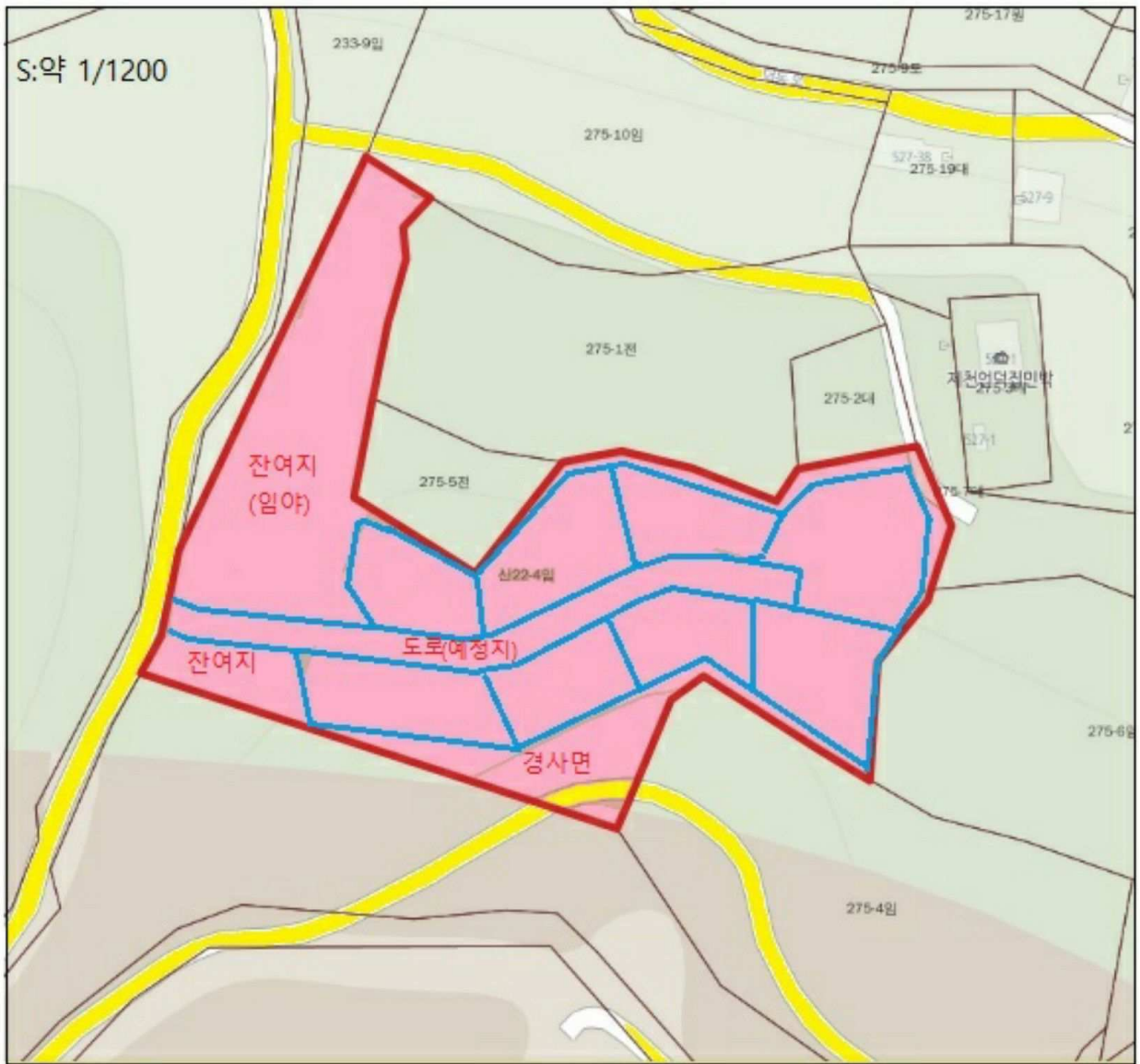


소재지

충청북도 제천시 백운면 덕동리 산22-4



# 지 적 도



본건 토지(기호1); 덕동리 산22-4. 임야 6,613㎡  
[주택 신축신고 득: 3,693㎡, 도로(예정지) :1,187㎡, 잔여지(임야):1,733㎡]

— 주택신축신고 득한 부분의 개략적인 구적도

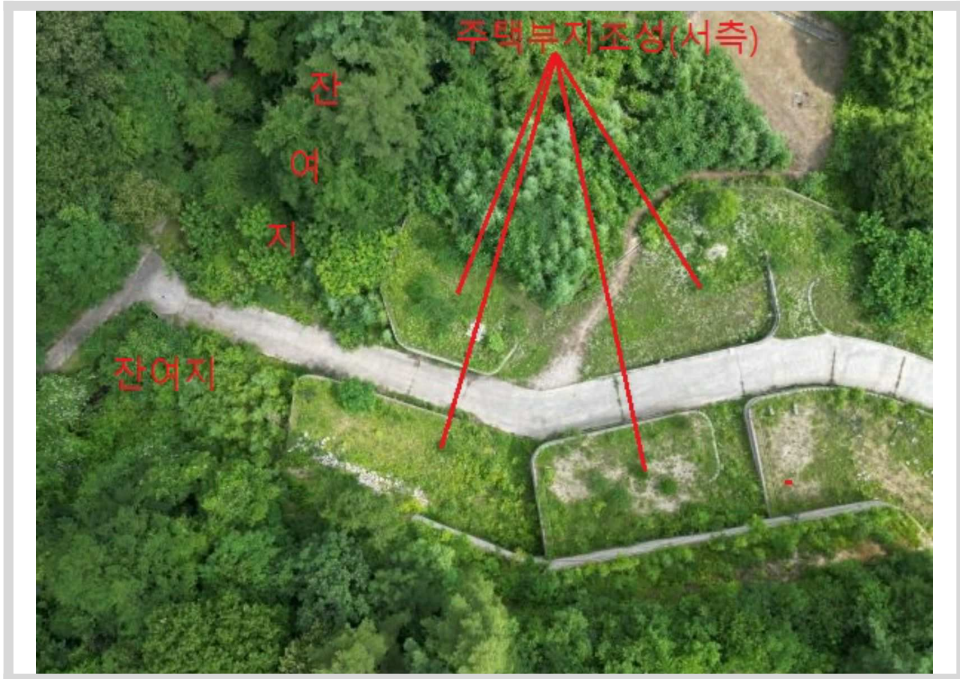
# 사 진 용 지



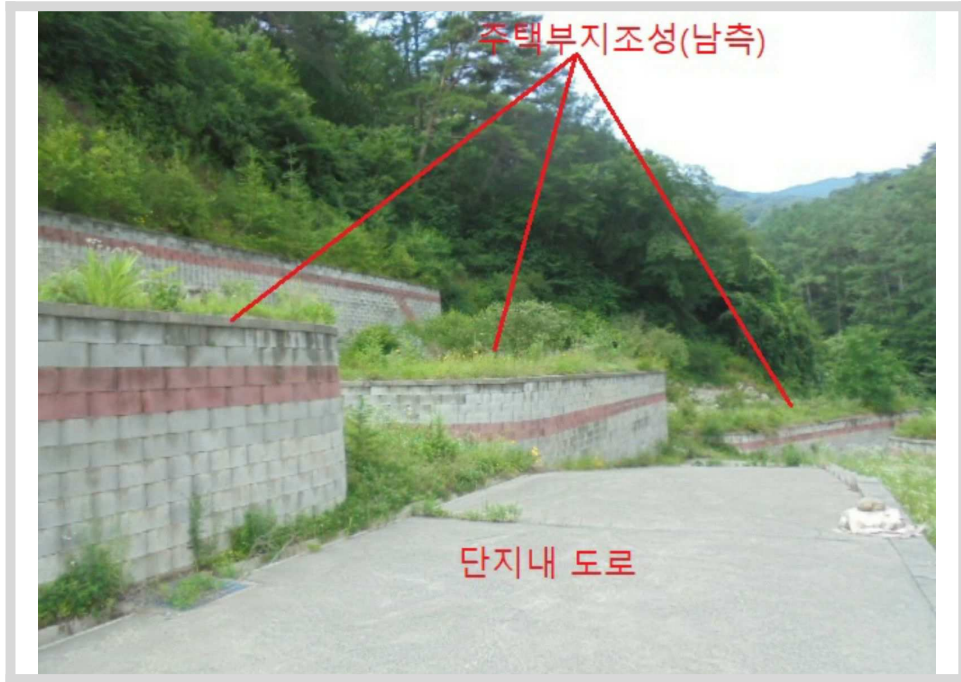
# 사 진 용 지



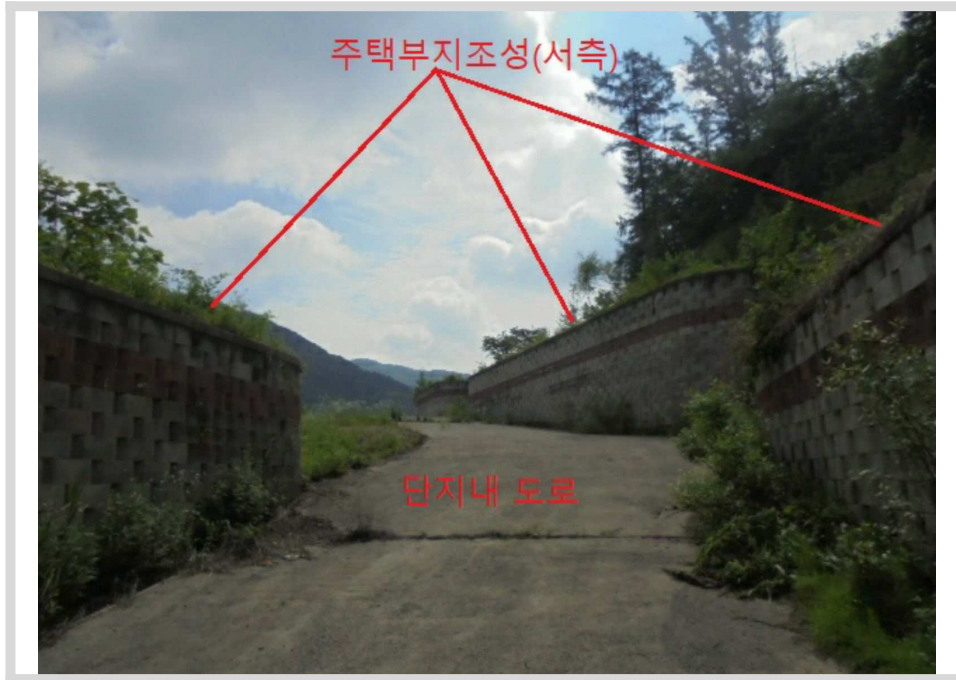
# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



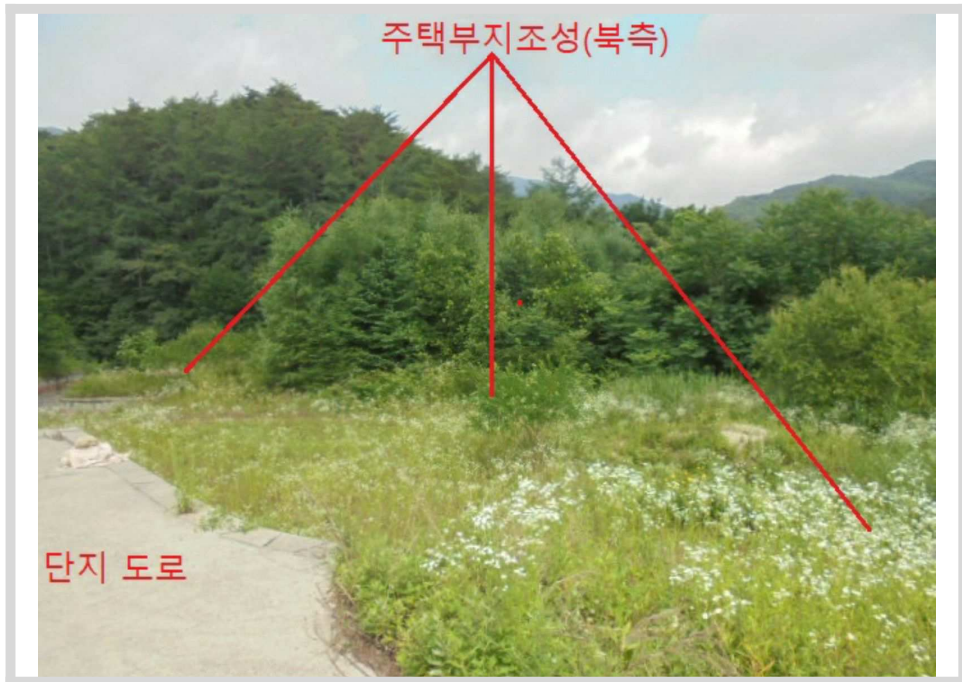
# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

