

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원 제천지원

건명 : 최영남 소유물건(2025타경5370)

감정평가서 번호 : 하나 250715-17-002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 중부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 043-288-0311 Fax : 043-288-1411
충북 청주시 서원구 구룡산로 372번길5 충청북도새마을회관202호

(토지) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 중부지사

지사장 유영기



감정평가사

유영기

유영기



감정평가액	이억구천육백팔십사만일천원정 (₩296,841,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원	감정평가 목적	경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최영남 (2025타경5370)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 07. 23	2025. 07. 23	2025. 07. 24		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	9,487	토지	9,487	-	296,841,000
		이	하	여	백	
	합계					₩296,841,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

吳俊橋



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건 기호(1~3)은 충청북도 제천시 덕산면 수산리 소재 '가마치마을' 서측 인근에 위치하며 본건 기호(4~6)은 충청북도 제천시 덕산면 내리 소재 '닛골마을' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 제천지원의 임의경매 목적을 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.
- ② 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목적에 의거 개략적으로 조사하였으니, 정확한 지적관련 사항은 필요한 경우 측량을 요함.
- ③ 본건 토지 기호(1~3)의 일부는 현황 도로로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

(토지) 감정평가명세표

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 수산면 수곡리	1524-32	답	계획관리지역	22	22	38,000	836,000	
2	상동	1515	답	계획관리지역	770	770	37,000	28,490,000	
3	상동	1524-1	답	계획관리지역	1,592	1,592	41,000	65,272,000	
4	충청북도 제천시 수산면 내리	397-8	전	계획관리지역	3,083	3,083	21,000	64,743,000	
5	상동	396-2	전	계획관리지역	2,248	2,248	32,000	71,936,000	
6	상동	396-1	전	계획관리지역	1,772	1,772	37,000	65,564,000	
합 계								₩296,841,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 제천시 수산면 수곡리 1524-32 외 5필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	전, 일부 도로, 휴경지
	지 목	답, 전
	면 적	9,487 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 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

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 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	수산면 수곡리 1524-32	22	답	전, 일부 도로	계획관리	소로한면	부정형 평지	17,700
2	수산면 수곡리 1515	770	답	전, 일부 도로	계획관리	세로(가)	부정형 평지	13,100
3	수산면 수곡리 1524-1	1,592	답	전, 일부 도로	계획관리	세로(가)	부정형 평지	15,000
4	수산면 내리 397-8	3,083	전	휴경지	계획관리	맹지	부정형 급경사지	10,700
5	수산면 내리 396-2	2,248	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사지	15,100
6	수산면 내리 396-1	1,772	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	17,900

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 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 ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)	비고
A	수산면 수곡리 1200	3,349	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	13,400	선정 기호(1~3)
B	수산면 내리 17-5	1,107	답	전	계획관리	맹지	부정형 완경사지	15,500	선정 기호(4~6)

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,B 계획 관리지역	0.662	충청북도 제천시 (25.01.01~25.07.23) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.563 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.128 (1 + 0.00563) * (1 + 0.00128 * 23/30) ≒ 1.00662

※ 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 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 우세함.
		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	0.83	본건은 비교표준지 대비 일부 도로 및 형상등 획지조건에서 열세함.
		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 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.913	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 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	0.89	본건은 비교표준지 대비 일부 도로로 획지조건에서 열세함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.890	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.03	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 우세함.
		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	0.96	본건은 비교표준지 대비 일부 도로로 획지조건에서 열세함.
		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 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.989	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호4 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 열세함.
		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	0.80	본건은 비교표준지 대비 경사 및 형상등 획지조건에서 열세함.
		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 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.640	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 표준지B]

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	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
		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 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호6 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 우세함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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/m ²)	기타
농경지	마을주변 농경지대	세로변	40,000 선 내외	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	수산면 수곡리 1524-32	18 (전체:22)	계획관리	답	2022.12.14	담보	32,000	본건 기호(1)
(2)	수산면 수곡리 1515	640 (전체:770)	계획관리	답	2022.12.14	담보	30,000	본건 기호(2)
(3)	수산면 수곡리 1524-1	1,508 (전체:1,592)	계획관리	답	2022.12.14	담보	32,000	본건 기호(3)
(4)	수산면 내리 397-8	3,083	계획관리	전	2022.12.14	담보	13,000	본건 기호(4)
(5)	수산면 내리 396-2	2,248	계획관리	전	2022.12.14	담보	22,000	본건 기호(5)
(6)	수산면 내리 396-1	1,772	계획관리	전	2022.12.14	담보	25,000	본건 기호(6)

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	수산면 적곡리 83	93	계획관리	답	2024.11.22	법원경매	33,000	선정 표준지(A)
(2)	수산면 수곡리 1311-4	890	계획관리	전	2022.03.21	일반거래	26,000	-
(3)	수산면 수곡리 1135	2,218	계획관리	전	2024.03.21	법원경매	17,000	-
(4)	수산면 내리 51	3,898	계획관리	전	2024.05.24	법원경매	33,000	선정 표준지(B)
(5)	수산면 내리 17-1	1,408	계획관리	답	2023.03.17	담보	39,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	수산면 수곡리 756	계획관리 전	52,580,000원 (@ 36,000원/m ²)	2021.11.03 -	1,449m ² -	선정 기호(1~3)
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 52,580,000원 / 1,449m ² ≈ 36,000원/m ²				
#2	수산면 내리 64-1	계획관리 전	470,000,000원 (@ 46,000원/m ²)	2022.04.20 -	10,122m ² -	선정 기호(4~6)
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 470,000,000원 / 10,122m ² ≈ 46,000원/m ²				
#3	수산면 내리 552-2	계획관리 전	25,560,000원 (@ 36,000원/m ²)	2021.06.14 -	704m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 25,560,000원 / 704m ² ≈ 36,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충북 제천시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	20,045,253,728	10,548,105,693	52.6	630	93	14.8
과수원	788,382,000	403,652,000	51.2	11	1	9.1
답	1,726,670,000	963,101,639	55.8	48	10	20.8
전	5,965,583,780	2,960,781,287	49.6	333	40	12.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 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 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	33,000	1.00773	1.000	1.250	41,568		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.081	3.08
	13,400	1.00662	-	-	13,488		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.11.22 ~ 2025.07.23, 제천시 계획관리지역) : 0.773% (1.00773)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 교통의 편부등 접근조건에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.250

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	33,000	1.01334	1.000	1.000	33,440		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.143	2.14
	15,500	1.00662	-	-	15,602		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.05.24 ~ 2025.07.23, 제천시 계획관리지역) : 1.334% (1.01334)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(4)는 제반 개별요인 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	13,400	1.00662	1.000	0.913	3.08	37,930	38,000	-
2	A	13,400	1.00662	1.000	0.890	3.08	36,975	37,000	-
3	A	13,400	1.00662	1.000	0.989	3.08	41,088	41,000	-
4	B	15,500	1.00662	1.000	0.640	2.14	21,369	21,000	-
5	B	15,500	1.00662	1.000	0.950	2.14	31,720	32,000	-
6	B	15,500	1.00662	1.000	1.100	2.14	36,728	37,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1,#2	
일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	수산면 수곡리 756	계획관리 전	52,580,000원 (@ 36,000원/m ²)	2021.11.03 -	1,449m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 52,580,000원 / 1,449m ² ≒ 36,000원/m ²				
#2	수산면 내리 64-1	계획관리 전	470,000,000원 (@ 46,000원/m ²)	2022.04.20 -	10,122m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 470,000,000원 / 10,122m ² ≒ 46,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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
#1 계획 관리지역	4.823	충청북도 제천시 (21.11.03~25.07.23) 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.262 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.266 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.002 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.378 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.188 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.563 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.128 $(1 + 0.00262 * 28/30) * (1 + 0.00266) * (1 + 0.02002)$ $* (1 + 0.00378) * (1 + 0.01188) * (1 + 0.00563)$ $* (1 + 0.00128 * 23/30) \approx 1.04823$
#2 계획 관리지역	3.530	충청북도 제천시 (22.04.20~25.07.23) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.199 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.202 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.226 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.230 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.181 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.150 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.094 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.088 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.008 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.378 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.188 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.563 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.128 $(1 + 0.00199 * 11/30) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00226)$ $* (1 + 0.00230) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00150)$ $* (1 + 0.00094) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00008)$ $* (1 + 0.00378) * (1 + 0.01188) * (1 + 0.00563)$ $* (1 + 0.00128 * 23/30) \approx 1.03530$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건이 사례 대비 교통의 편부등 접근조건에서 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	0.83	본건이 사례 대비 일부 도로 및 형상등 획지조건에서 열세함.
		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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.996	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.09	본건은 사례 대비 교통의 편부등 접근조건에서 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	0.89	본건은 사례 대비 일부 도로로 획지조건에서 열세함.
		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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.12	본건은 사례 대비 교통의 편부등 접근조건에서 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	0.96	본건은 사례 대비 일부 도로로 획지조건에서 열세함.
		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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.075	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호4 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.58	본건은 사례 대비 교통의 편부등 접근조건에서 열세함.
		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	0.80	본건은 사례 대비 경사 및 형상등 획지조건에서 열세함.
		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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.464	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.73	본건은 사례 대비 교통의 편부등 접근조건에서 열세함.
		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	0.95	본건은 사례 대비 경사 및 형상등 획지조건에서 열세함.
		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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.694	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호6 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건은 사례 대비 교통의 편부등 접근조건에서 열세함.
		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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	36,000	1.000	1.04823	1.000	0.996	37,585	38,000
2	#1	36,000	1.000	1.04823	1.000	0.970	36,604	37,000
3	#1	36,000	1.000	1.04823	1.000	1.075	40,566	41,000
4	#2	46,000	1.000	1.03530	1.000	0.464	22,097	22,000
5	#2	46,000	1.000	1.03530	1.000	0.694	33,050	33,000
6	#2	46,000	1.000	1.03530	1.000	0.800	38,099	38,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	38,000	38,000	-
2	37,000	37,000	-
3	41,000	41,000	-
4	21,000	22,000	-
5	32,000	33,000	-
6	37,000	38,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	296,841,000 원
	합 계	296,841,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 기타 참고사항

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

본건 기호(1~3)은 충청북도 제천시 덕산면 수산리 소재 '가마치마을' 서측 인근에 위치하며 본건 기호(4~6)은 충청북도 제천시 덕산면 내리 소재 '닛골마을' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 자연림, 단독주택등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~3) : 부정형 토지로서 전 및 일부 도로로 이용중임.
 기호(4) : 부정형 토지로서 휴경지 상태임.
 기호(5, 6) : 부정형 토지로서 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 북동측으로 왕복 2차선 포장도로가 소재하며, 본건의 일부가 노폭 약 3m내외의 도로임.
 기호(2, 3) : 본건 일부가 노폭 약 3m내외의 도로임.
 기호(4, 5) : 지적도상 맹지이나 인접필지를 통하여 접근 가능함.
 기호(6) : 본건 동측으로 노폭 약 3m내외의 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천원보호지구(문의:641-6711) <온천법>
 일련번호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m) <가축분뇨의 관리 및 이용에

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) | |

관한 법률>, 온천원보호지구(문의:641-6711)<온천법>
 일련번호(3) :계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천원보호지구(문의:641-6711)<온천법>
 일련번호(4) :계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천원보호지구(문의:641-6711)<온천법>, 영농여건불리농지
 일련번호(5) :계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천원보호지구(문의:641-6711)<온천법>
 일련번호(6) :계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천원보호지구(문의:641-6711)<온천법>

(6) 제시목록 외의 물건

·

(7) 공부와의 차이

·

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

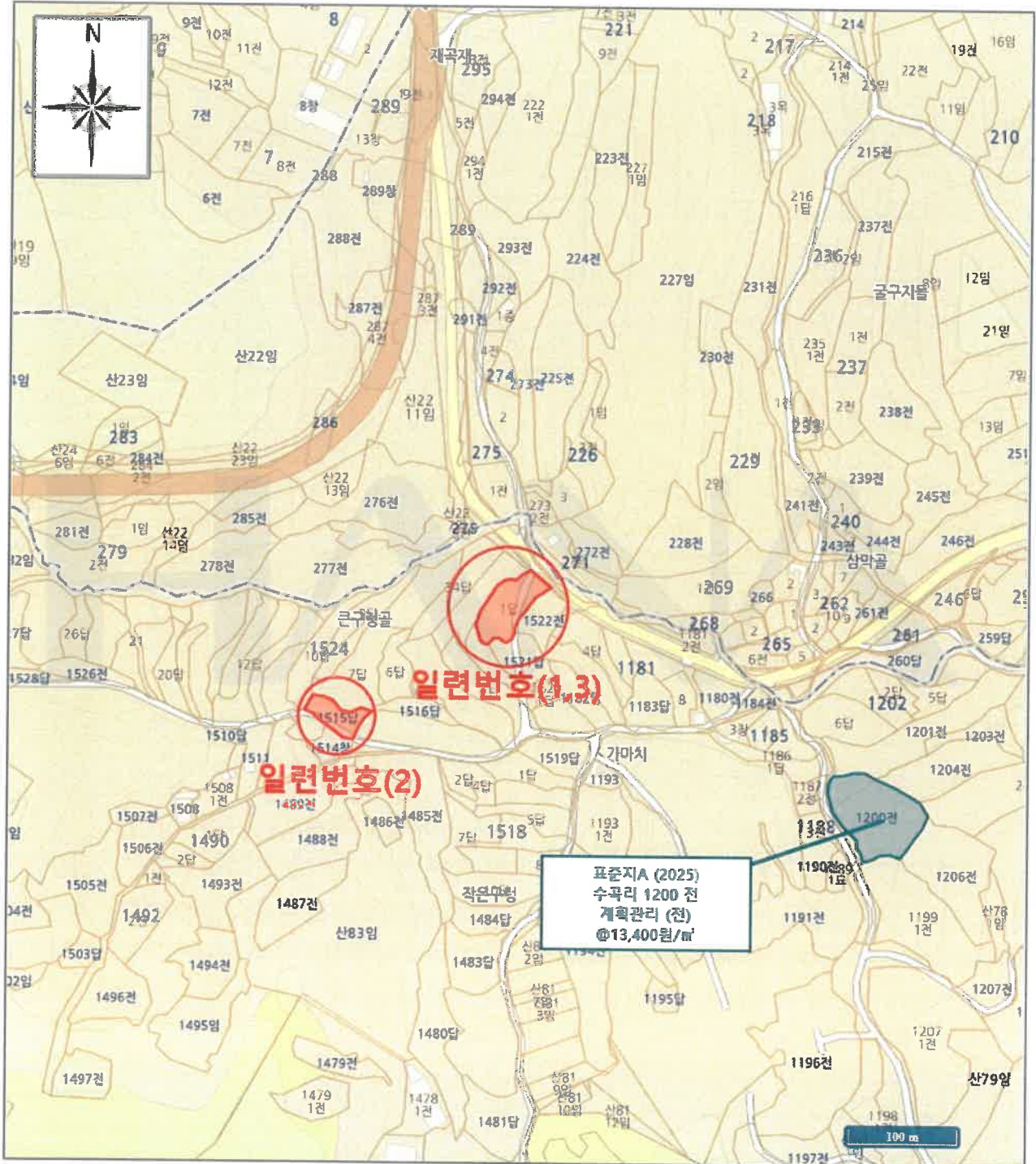
충청북도 제천시 수산면 수곡리 1524-32 외



가 격 참 고 도

소재지

충청북도 제천시 수산면 수곡리 1524-32 외



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

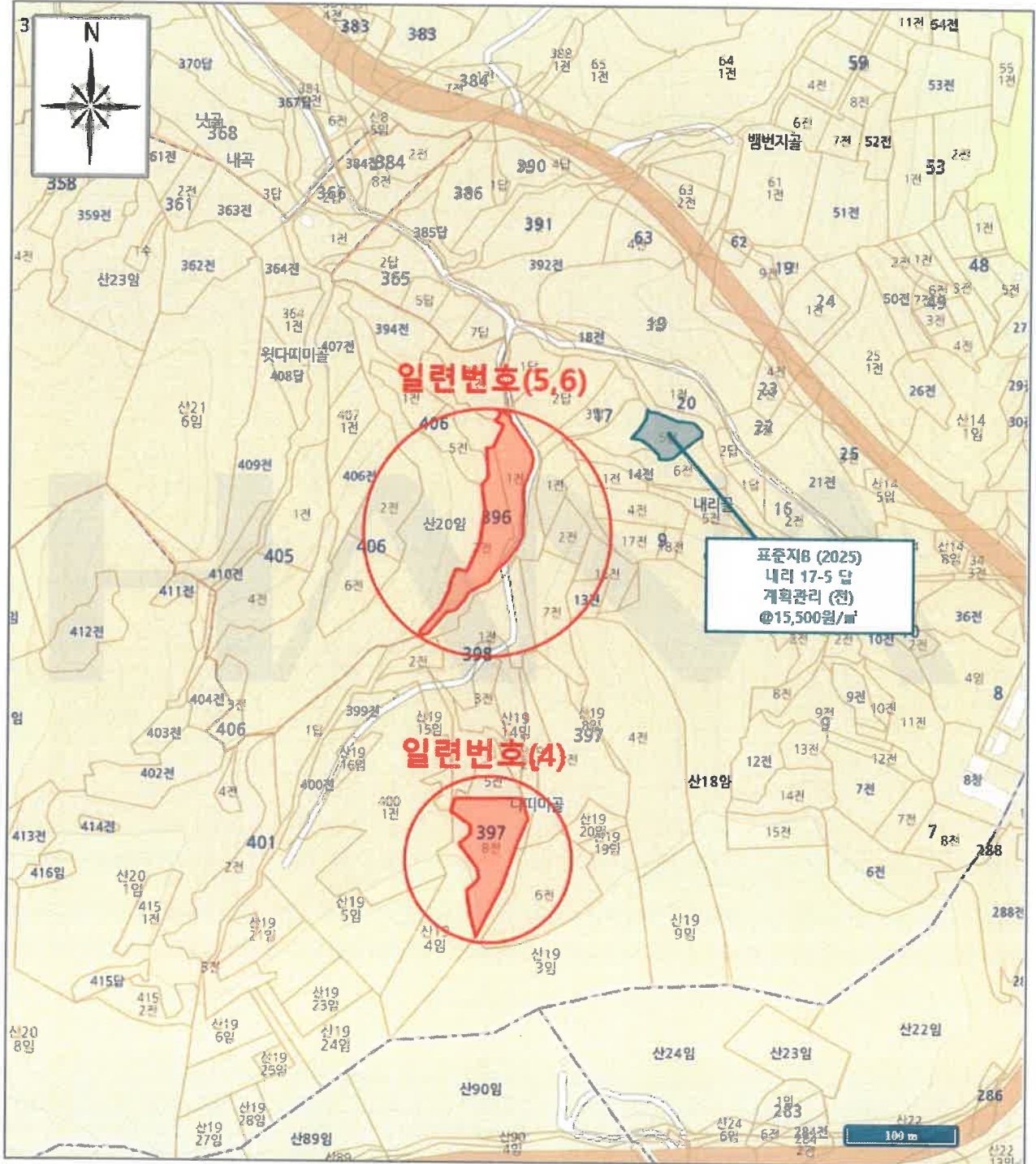
■ 평가사레

■ 거래사레

가격 참고도

소재지

충청북도 제천시 수산면 내리 397-8 외



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

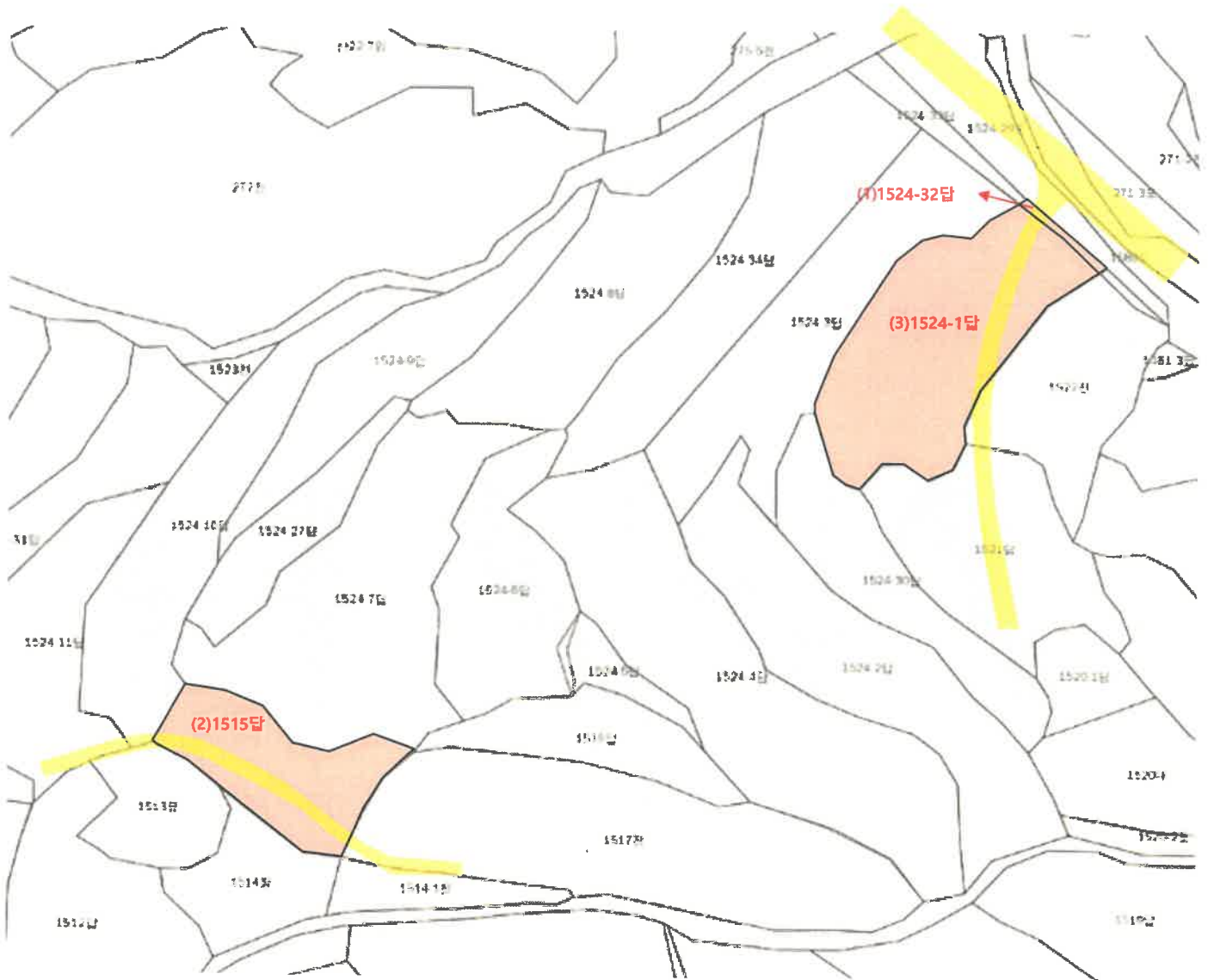
지 적 도



S = 1 / 1,200

소재지

충청북도 제천시 수산면 수곡리 1524-32 외



[토지목록]

(1) 1524-32 (공부 답, 22㎡)

(2) 1515 (공부 답, 770㎡)

(3) 1524-1 (공부 답, 1,592㎡)

범례	평가 대상 토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	제시외건물(평가외)
	도시계획도로선	평가건물 2층	제시외건물(평가)

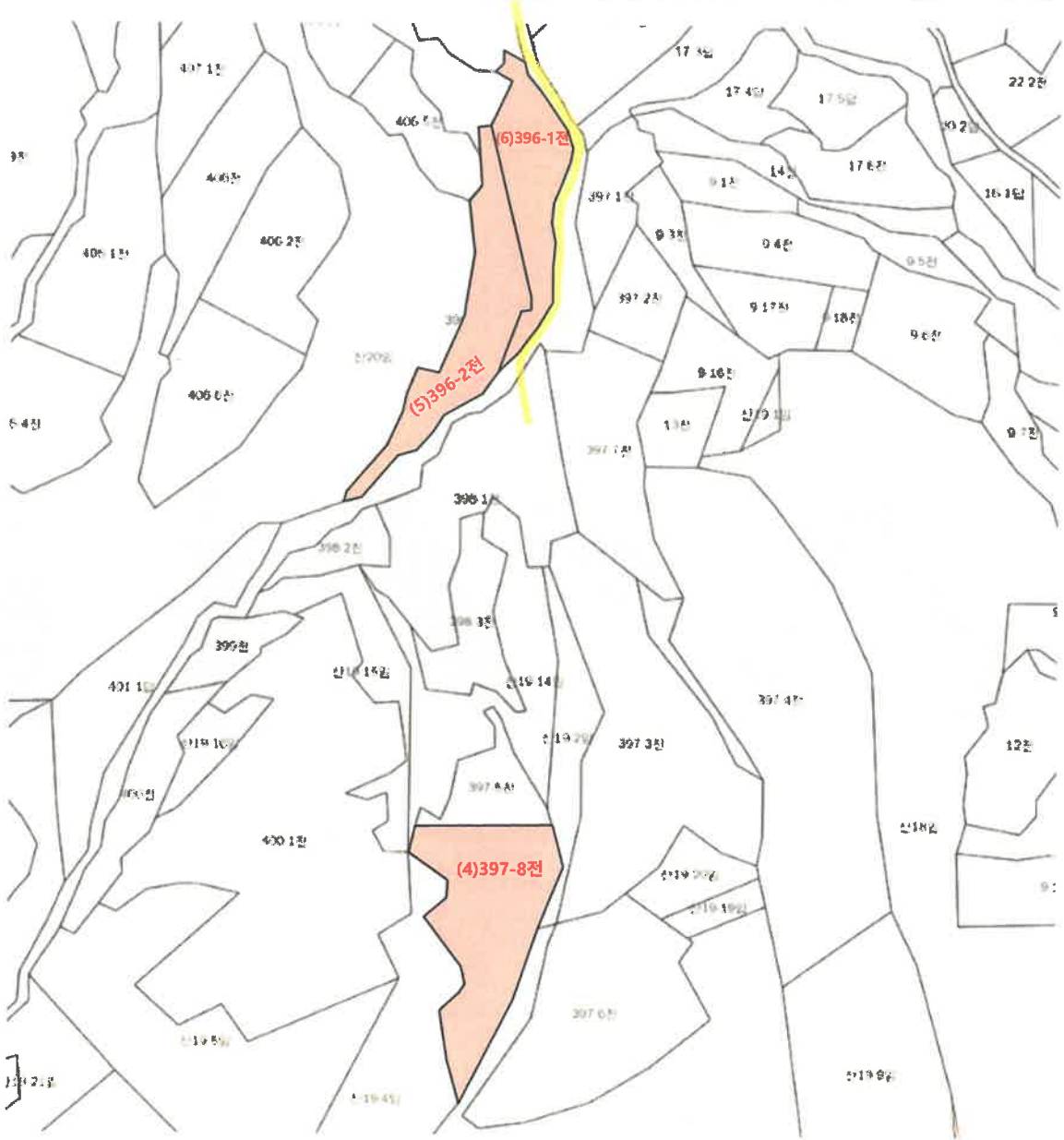
지 적 도



S = 1 / 2,500

소재지

충청북도 제천시 수산면 내리 397-8 외



[토지목록]

(4) 397-8 (공부 전, 3,083㎡)

(5) 396-2 (공부 전, 2,248㎡)

(6) 396-1 (공부 전, 1,772㎡)

범 례	평가 대상 토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	제시외건물(평가외)
	도시계획도로선	평가건물 2층	제시외건물(평가)

사 진 용 지

소재지	충청북도 제천시 수산면 수곡리 1524-32 외
-----	----------------------------



기호(1, 3)전경



기호(1, 3)전경



기호(1, 3)전경



기호(2)전경

사 진 용 지

소재지	충청북도 제천시 수산면 수곡리 1524-32 외
-----	----------------------------



기호(2)전경



기호(3)전경



기호(3)전경



기호(4)전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 제천시 수산면 수곡리 1524-32 외



기호(4)전경



기호(5, 6)전경



기호(5, 6)전경



기호(5, 6)주위전경