

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김상례 소유물건(2025타경5369)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원  
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2507-1-110



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  
김 남 중

김 남 중

(인)

감정평가액	일천육백이십육만오천원정 (₩16,265,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김상례 (2025타경5369)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.17	2025.07.15 ~ 2025.07.17	2025.07.17	
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	213평(704㎡)x <sup>9</sup> / <sub>45</sub> 331x <sup>9</sup> / <sub>45</sub> 이	토지	207	-	16,265,000
	합 계		하	여	백	₩16,265,000
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 봉양읍 옥전리	437	답	계획관리지역	213평 (704㎡) 9 × -- 45	140.8	37,000	5,209,600	김상례지분 임야화된 휴경지
2	충청북도 제천시 봉양읍 옥전리	534-2	대	계획관리지역	9 331×-- 45	66.2	167,000	11,055,400	김상례지분 소유자미상 제시외건물 소재. 제시외건물 소재하여 토지에 영향 있을 경우 @133,000
<b>합 계</b>								<b>₩16,265,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 봉양읍 옥전리 소재 “노목마을” 내 및 부근에 위치하고 있는 부동산[지목상 “답” 1필지(기호1), “대” 1필지(기호2), 현황 소유자 미상 제시외건물(미등기, 장기간 공가주택) 소재] 중 김상례지분(9/45)으로서 청주지방법원 제천지원 경매(강제경매) 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 봉양읍 옥전리 437,534-2, 토지									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	옥전리 437	213평* 9/45	답	임야화된 휴경지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	15,700
	2	옥전리 534-2	331* 9/45	대	제시외건물(주택)(미등기)	계획 관리	세로(가)	사다리 완경사	55,800

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.17.로 함.

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.15.~17 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 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

### 2. 감정평가조건

없 음

### 3. 그 밖의 사항

- 1)본건 기호1토지는 지목이 “답” 이나 장기간 휴경으로 인하여 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.
- 2)기호2토지는 지목이 “대”로서 현황 장기간 공가 상태인 첨부 사진과 같이 소유자 미상의 제시외건물(흙벽돌조 스텔트지붕 단층, 주택, 약42㎡, 일반건축물대장 없음, 등기사항전부증명서 없음)이 소재하고 있으며, 10년이상 공가 상태인 것으로 탐문 조사되며, 주택건물이 노후 하고 낡은 상태이며, 경제적 가치는 거의 없는 것으로 사료됨.
- 3)본건 토지(기호1,2)는 6인 공동소유이며, 평가대상은 김상례지분(9/45)으로서 공유자 사이에 위치가 특정되어 있지 않으므로 각 필지 전체를 기준으로 가격형성요인 비교, 분석하여 평가액 결정 후 평가대상인 김상례지분(9/45) 면적을 사정하여 평가하였음.
- 4)기호2토지의 평가는 제시외건물 소재하고 있으나 이에 구매없이 평가 하였으며, 제시외건물 소재로 인하여 토지에 영향이 있을 경우의 평가액은 @133,000원/㎡임.
- 5)본건 토지(기호1,2)은 목측, 항공도면 등으로 개략적으로 확인하였으며, 인접토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적경계 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1). 토지

#### ① 공시지가기준법에 의한 평가

##### 가 평가개요

본건은 토지(기호1,2)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

##### 나 토지가액 산출근거

##### 가) 비교표준지 선정

##### ㉠ 인근 표준지 현황

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	옥전리 466	전	1,074	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	16,600
B	옥전리 552-2	전	1,816	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	19,300
C	옥전리 482	대	677	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	45,200
D	옥전리 693	대	790	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	33,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉞ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1,2)이 소재하는 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사하고,비교성이 있는 표준지 중 기호1토지는 표준지A), 기호2 토지는 표준지C)를 비교표준지로 각각 선정하였음.

## ㉟ 비교 표준지의 선정

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	옥전리 466	전	1,074	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	16,600
C	옥전리 482	대	677	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	45,200

## 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,C)가 소재하는 충북 제천시 계획관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로 부터 기준시점 현재(2025.07.17)까지 지가변동률은 0.582%(1.00582)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.17	0.582% (1.00582)	2025.01.01.~2025.05.31.:0.434 2025.05.01.~2025.05.31.:0.097 $(1+0.00434)*(1+0.00097*47/31)$ $\approx 1.00582(0.582\%)$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1)와 비교표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시  
됨(1.00)

※대상 토지(기호2)와 비교표준지(C)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시  
됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

①기호1토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지/ 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	일조 통풍 등 자연조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.80	경사도 등 획지조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.504</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞기호2토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호2토지 / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사함
		계통 및 연속성		
접 조 근 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 조 경 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 조 지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

㉠ 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제15호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

㉡ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉢ 인근 거래사례 및 평가사례

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

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	옥전리 486-**	답	2,018	2024.05.20	87,215	매매	계획관리	세로(불), 현황 전
거 래 사례2	옥전리 451-**	전	1,554	2021.11.01	122,265	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례3	옥전리 454-**	전	4,445	2022.04.30	58,480	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례4	옥전리 568-**	대	624	2024.07.25	201,923	매매	계획관리	소로한면, 나지
거 래 사례5	옥전리 688-**	대	331	2022.06.16	187,311	매매	계획관리	세로(가), 토지만 거래
평 가 사례1	옥전리 461-**	전	2,041	2024.03.22	69,000	지적 재조사	계획관리	세로(불)
평 가 사례2	옥전리 526-**	전	1,046	2024.11.11	85,900	가사 소송	계획관리	세로(가)
평 가 사례3	옥전리 687-**	전	4,825	2023.10.27	110,000	농지 매입	계획관리	세로(가)
평 가 사례4	옥전리 451-**	대	787	2024.03.22	157,000	지적 재조사	계획관리	세로(가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례5	옥전리 514-**-**	대	886	2023.11.03	169,000	담보	계획관리	세로(가)
평가 사례6	옥전리 551-**-**	대	316	2024.03.22	183,000	담보	계획관리	세로(가)

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,2) 중 기호1토지의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가 사례1, 기호2토지는 평가사례5를 각각 선정하였음.

㉡ 시점수정

(충북 제천시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2024.03.22. ~2025.07.17	1.518% (1.01518)	2024.03.01~2024.03.31:0.094 2024.04.01~2024.04.30:0.157 2024.05.01~2024.05.31:0.100 2024.06.01~2024.06.30:0.119 2024.07.01~2024.07.31:0.086 2024.08.01~2024.08.31:0.096 2024.09.01~2024.09.30:0.064 2024.10.01~2024.10.31:0.092 2024.11.01~2024.11.30:0.104 2024.12.01~2024.12.31:0.079 2025.01.01~2025.05.31:0.434 2025.05.01~2025.05.31:0.097  $(1+0.00094*10/31)*(1+0.00157)*(1+0.00100)$ $* (1+0.00119)*(1+0.00086)*(1+0.00096)*(1+0.00064)$ $* (1+0.00092)*(1+0.00104)*(1+0.00079)$ $* (1+0.00434)*(1+0.00097*47/31) \approx 1.01518$
평가사례5	2023.11.03. ~2025.07.17	2.028% (1.02028)	2023.11.01~2023.11.30:0.107 2023.12.01~2023.12.31:0.147 2024.01.01~2024.12.31:1.188 2025.01.01~2025.05.31:0.434 2025.05.01~2025.05.31:0.097  $(1+0.00107*28/30)*(1+0.00147)*(1+0.01188)$ $* (1+0.00434)*(1+0.00097*47/31) \approx 1.02028$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉔ 지역요인 비교

※표준지A는 평가사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지C는 평가사례5는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

### ㉕ 개별요인 비교

#### ㉔표준지A와 평가사례1 비교

비 교 목	격차율 (표준지A/ 평가사례1)	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.05	도로(농로) 등 접근조건에서 표준지A는 평가 사례1 보다 다소 우세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.050		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 표준지C와 평가사례5 비교

비 교 목	격차율 (표준지C/ 평가사례5)	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.02	가로조건에서 표준지C는 평가사례5 보다 다소 우세함	-
접 근 조 건	0.95	교통,상가 등 접근조건에서 표준지C는 평가 사례5 보다 열세함	-
환 경 조 건	1.00	표준지C는 평가사례5와 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지C는 평가사례5와 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지C는 평가사례5와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지C는 평가사례5와 유사함	-
격 차 율 계	0.969		

㉕ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	69,000	1.00	1.01518	1.00	1.050	73,549

인근 평가사례5 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 5	169,000	1.00	1.02028	1.00	0.969	167,082

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	16,600	1.00582			16,696

시점수정한 공시지가 표준지C가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	45,200	1.00582			45,463

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1토지	73,549	16,696	4.41

평가사례5 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구분	평가사례5 기준 표준지C 가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호2토지	167,082	45,463	3.68

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준(원/㎡)	비 고
계획관리지역	농경지 과수원	30,000원/㎡ ~100,000원/㎡	
계획관리지역	주택부지	120,000원/㎡ ~200,000원/㎡	

### ㉡ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1,2) 중 기호1토지는 4.41, 기호2토지는 3.68을 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							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	16,600	1.00582	1.00	0.504	4.41	37,110	37,000
기호2 토지	45,200	1.00582	1.00	1.000	3.68	167,304	167,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	213평(704㎡) *9/45	140.8	37,000	5,209,600
기호2토지	331*9/45	66.2	167,000	11,055,400
계		207		16,265,000

※ 평가대상면적(김상례지분, 9/45)

### 2) 거래사례비교법에 의한 평가

#### ① 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### ② 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉠ 인근 거래사례 현황

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

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	옥전리 486-**	답	2,018	2024.05.20	87,215	매매	계획관리	세로(불), 현황 전
거 래 사례2	옥전리 451-**	전	1,554	2021.11.01	122,265	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례3	옥전리 454-**	전	4,445	2022.04.30	58,480	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례4	옥전리 568-**	대	624	2024.07.25	201,923	매매	계획관리	소로한면, 나지
거 래 사례5	옥전리 688-**	대	331	2022.06.16	187,311	매매	계획관리	세로(가), 토지만 거래

## ㉡ 비교 거래사례 선정사유

인근지역에 소재하는 거래사례로서 본건 토지(기호1,2)와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1토지는 거래사례1, 기호 2토지는 거래사례4를 각각 선정 하였음.

## 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 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2024.05.20. ~2025.07.17	1.266% (1.01266)	2024.05.01~2024.05.31:0.100 2024.06.01~2024.06.30:0.119 2024.07.01~2024.07.31:0.086 2024.08.01~2024.08.31:0.096 2024.09.01~2024.09.30:0.064 2024.10.01~2024.10.31:0.092 2024.11.01~2024.11.30:0.104 2024.12.01~2024.12.31:0.079 2025.01.01~2025.05.31:0.434 2025.05.01~2025.05.31:0.097  $(1+0.00100*12/31)*(1+0.00119)*(1+0.00086)*$ $(1+0.00096)*(1+0.00064)*(1+0.00092)*(1+0.00104)*$ $(1+0.00079)*(1+0.00434)*(1+0.00097*47/31) \doteq 1.01266$
거래사례4	2024.07.25. ~2025.07.17	1.040% (1.01040)	2024.07.01~2024.07.31:0.086 2024.08.01~2024.08.31:0.096 2024.09.01~2024.09.30:0.064 2024.10.01~2024.10.31:0.092 2024.11.01~2024.11.30:0.104 2024.12.01~2024.12.31:0.079 2025.01.01~2025.05.31:0.434 2025.05.01~2025.05.31:0.097  $(1+0.00086*7/31)*(1+0.00096)*(1+0.00064)*$ $(1+0.00092)*(1+0.00104)*(1+0.00079)*(1+0.00434)*$ $(1+0.00097*47/31) \doteq 1.01040$

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

라) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1)은 거래사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨  
(1.00)

※대상 토지(기호2)은 거래사례4와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨  
(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

①기호1토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지/ 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.65	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	일조 통풍 등 자연조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.70	경사도 등 획지조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.410</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥기호2토지와 거래사례4 비교

개 별 요 인 비 교			기호2토지 / 거래사례4	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	가로의 계통 가로조건에서 기호3토지는 거래사례4 보다 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	인근대중교통시설과의 거리, 인근상가와의 거리 등 접근조건에서 기호2토지는 거래사례4 보다 열세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 조 경 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.95	경사 등 획지조건에서 기호2토지는 거래사례4 보다 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.812</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

<b>산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</b>							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	87,215	1.00	1.01266	1.00	0.410	36,210	<b>36,000</b>
기호2 토지	201,923	1.00	1.01040	1.00	0.812	165,666	<b>166,000</b>

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	213평(704㎡) *9/45	140.8	36,000	5,068,800
기호2토지	331*9/45	66.2	166,000	10,989,200
계		207		16,058,000

※ 평가대상면적(김상례지분, 9/45)

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1,2)	16,265,000	16,058,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### ③ 토지 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	213평(704㎡) *9/45	140.8	37,000	5,209,600
기호2토지	331*9/45	66.2	167,000	11,055,400
계		207		16,265,000

※ 평가대상면적(김상례지분, 9/45)

※ 기호2토지에 제시외건물이 소재하여 토지에 영향 있을 경우의 평가액 @133,000원/㎡

# 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 충청북도 제천시 봉양읍 옥전리 소재 "노목마을" 내 및 부근에 위치하고 있는 부동산[지목상 "답" 1필지(기호1), "대" 1필지(기호2), 현황 소유자 미상 제시외건물(미등기, 장기간 공가주택) 소재]이며, 주위는 농촌마을, 농경지, 과수원 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

- 1)기호1토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나 마을 부근에 소재하여 교통상황 보통임.
- 2)기호2토지: 세로(가)에 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 마을내에 위치하고 있어 교통상황 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 토지 형태는 부정형이며, 지목은 "답"이나 현황은 장기간 휴양으로 인하여 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.
- 2)기호2토지: 토지 형태는 사다리형이며, "대"로서 현황 소유자 미상의 제시외건물(흙벽돌조 스투트지붕 단층, 주택, 약42㎡, 일반건축물대장 없음, 등기사항전부증명서 없음)이 소재하고 있음[제시외건물(주택)은 약10년 이상 공가 상태인 것으로 탐문조사됨]

## (4) 인접 도로상태

- 1)기호1토지: 맹지임
- 2)기호2토지: 북동측으로 세로(가) 도로와 접하고 있음

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1토지:

계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률), 영농여건불리농지

기호2토지:

계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률)

## (6) 제시목록 외의 물건

※기호2토지에 소유자 미상의 제시외건물(흙벽돌조 스텔지붕 단층,주택,약42㎡, 일반건축물대장 없음.등기사항전부증명서 없음)이 소재하고 있음.

## (7) 공부와의 차이

※기호1토지는 지목상 "답"이나 장기간 휴경으로 인하여 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임

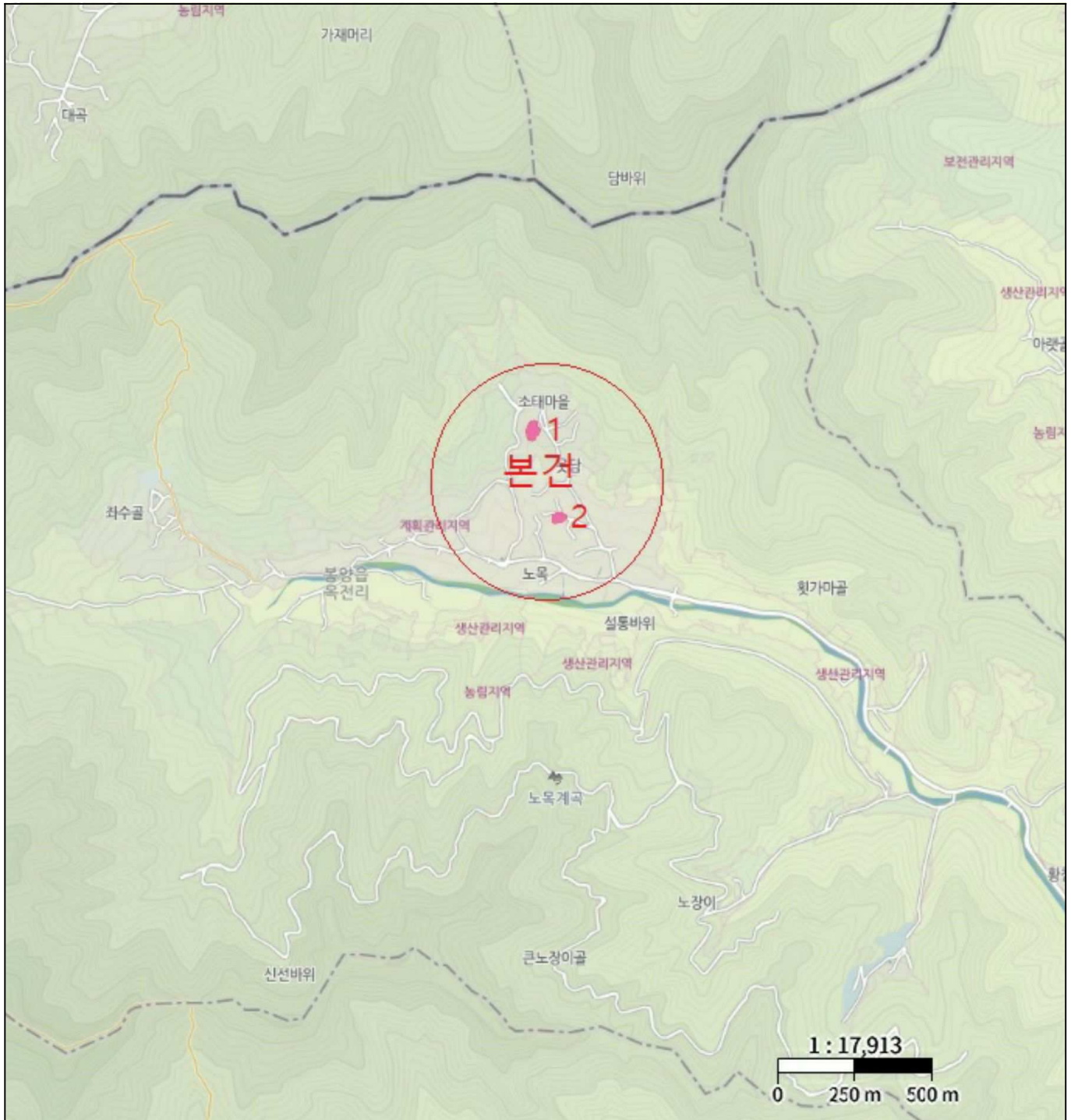
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

# 광역위치도



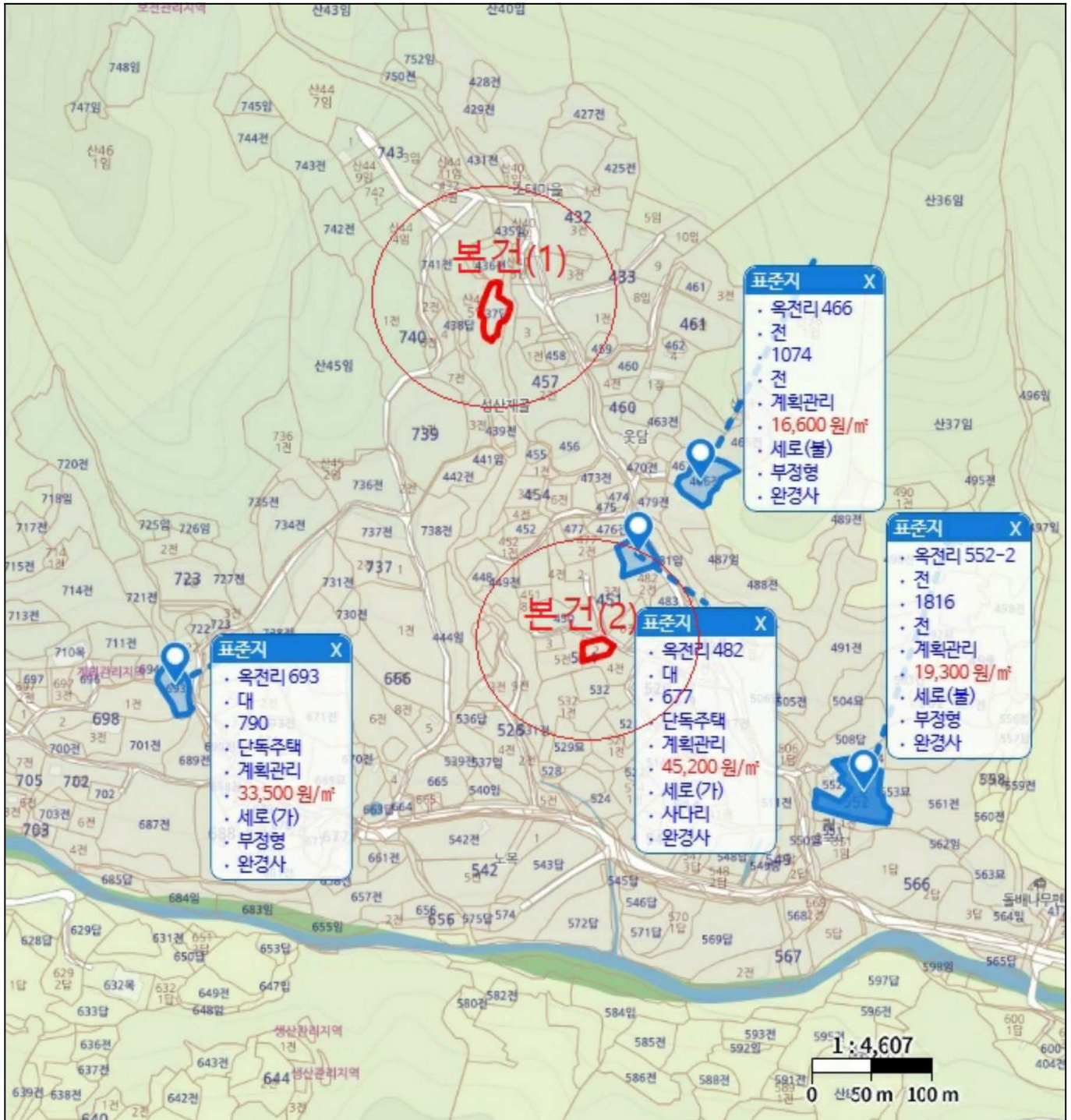
**소재지** 충청북도 제천시 봉양읍 옥전리 437외



# 위치도



**소재지** 충청북도 제천시 봉양읍 옥전리 437외



# 항공도면



소재지

충청북도 제천시 봉양읍 옥전리 437외

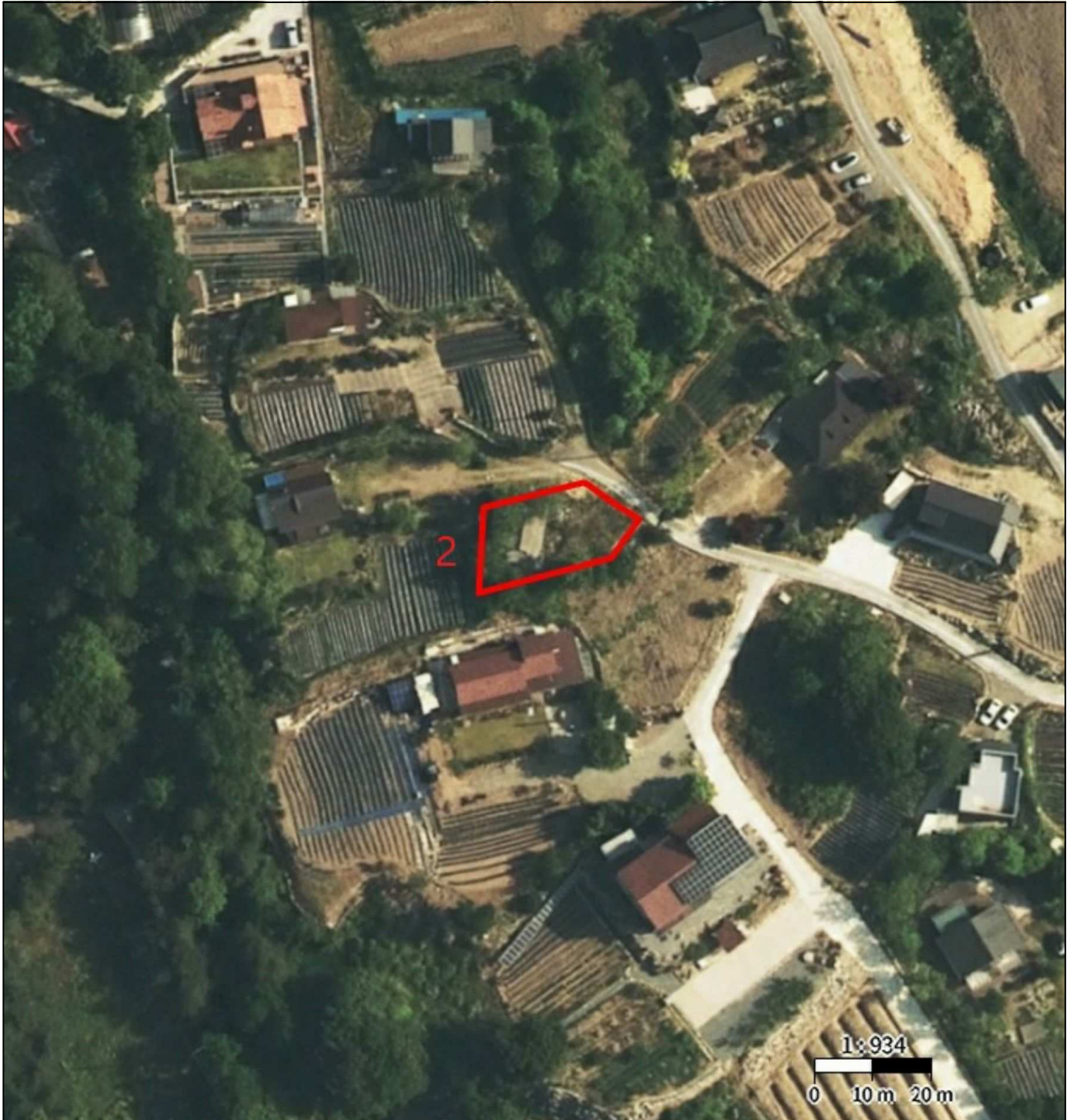


# 항공도면

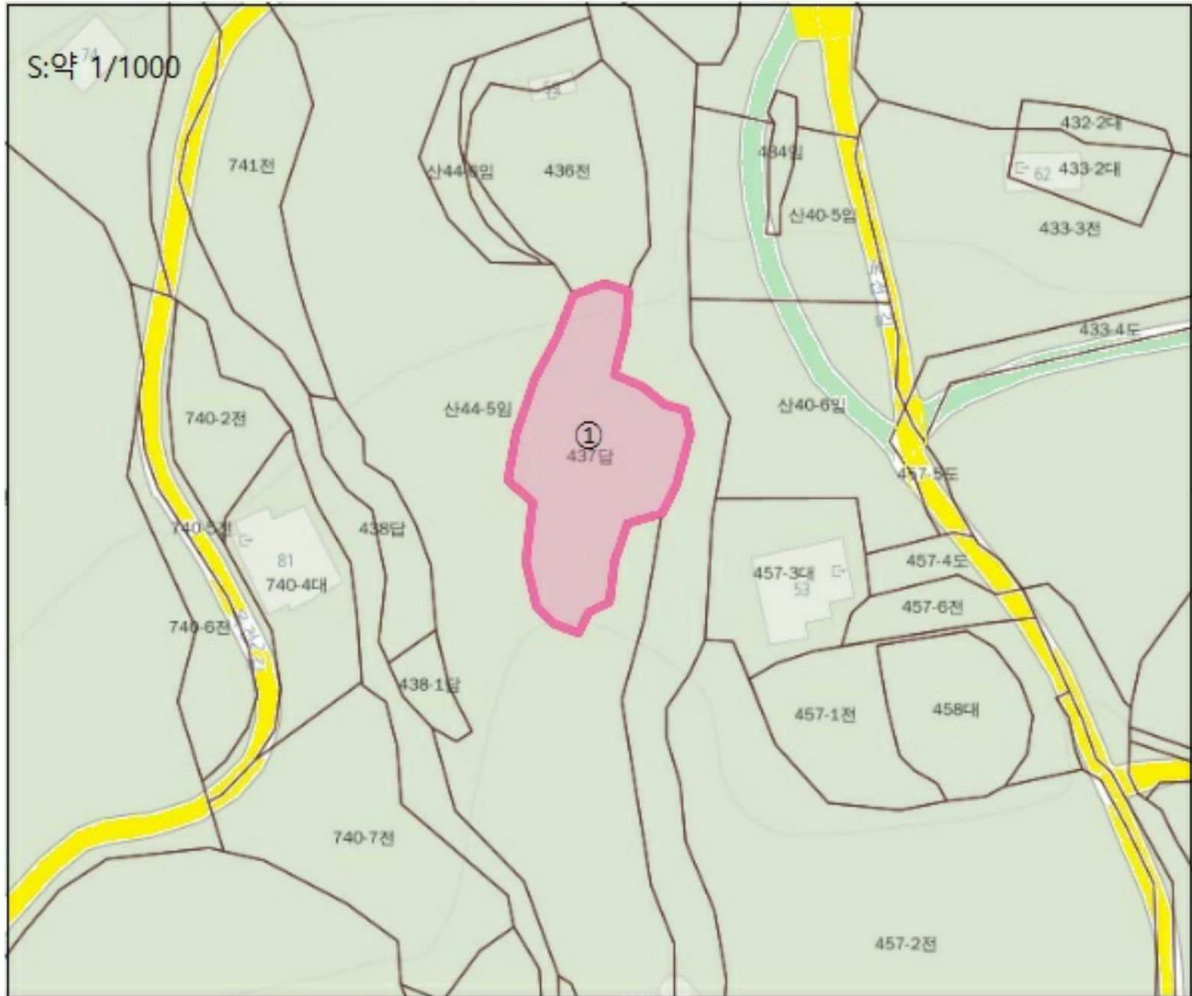


소재지

충청북도 제천시 봉양읍 옥전리 437외

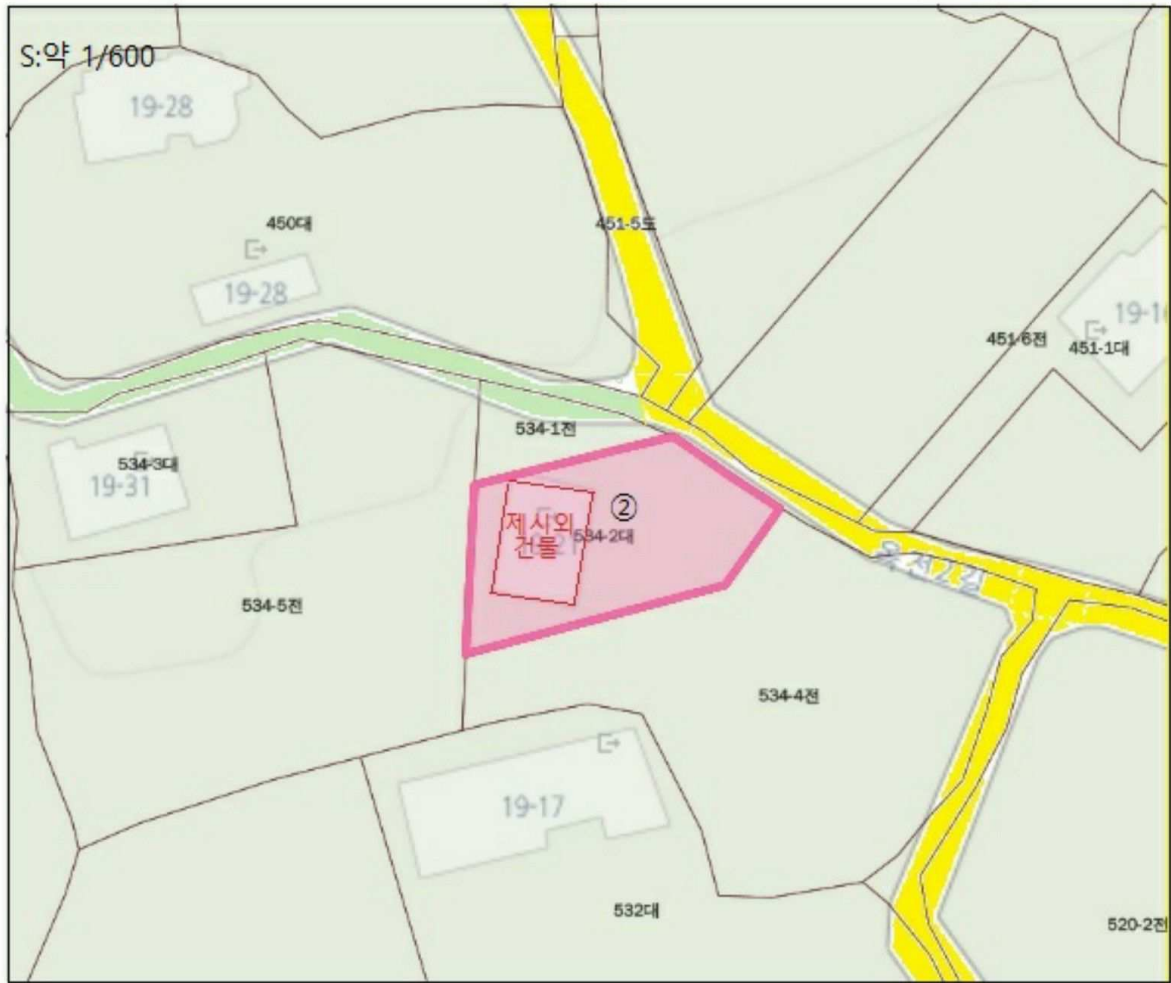


# 지 적 도(기호1)



본건 기호1토지: 옥전리 437, 답 213평(704m<sup>2</sup>) , 현할 장기간 휴경하여 임야화된 휴경지  
중 평가대상 김상례지분(9/45)

# 지 적 도(기호2)



본건 기호2토지: 옥전리 534-2 대 331㎡, 현황 소유자 미상 제시외건물(주택) 소재  
중 평가대상 김상례지분(9/45)

소유자 미상 제시외건물(일반건축물대장 없음, 등기사항전부증명서 없음)

:흙벽돌조 스투치지붕 단층,주택, 약42㎡(장기간 약10년 이상 공가 상태)







