

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김재성 소유물건(2025타경5342)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원  
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2506-1-92



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	일억삼십일만사천칠백원정 (₩100,314,700.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김재성 (2025타경5342)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.20	2025.06.18 ~ 2025.06.20	2025.06.23	
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	1,509.2x- 2	토지	754.6	-	92,814,700
	제시외 조경수	1 일괄x- 2	제시외 조경수	1 일괄x- 2	-	7,500,000
	이	하	여	백		
합 계						₩100,314,700
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 평동리	365-1	전	계획관리지역	1 578.2x- 2	289.1	107,000	30,933,700	김재성지분
2	충청북도 제천시 백운면 평동리	368-2	전	계획관리지역	1 492.0x- 2	246	107,000	26,322,000	김재성지분
3	충청북도 제천시 백운면 평동리	367	대	계획관리지역	1 439.0x- 2	219.5	162,000	35,559,000	김재성지분 제시외건물 소재로 토지 에 영향 있을 경우 @113,000
<b>소 계</b>								<b>₩92,814,700</b>	
A	(제시외조경수) 기호3토지	367	조경수	소나무, 향나무, 단풍나무 등	1 일괄x- 2	일괄*1/2	-	7,500,000	김재성지분
<b>합 계</b>								<b>₩100,314,700.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 백운면 평동리 소재 “평동2리경로당” 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산 [“전” 2필지(기호1,2토지), “대” 1필지(기호3토지), 제시외건물 소재] 중 김재성지분(1/2)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 백운면 평동리 365-1 외 2필지, 토지									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	평동리 365-1	578.2* 1/2	전	전	계획 관리	세로(가)	부정형 평 지	26,100
	2	평동리 368-2	492* 1/2	전	전	계획 관리	세로(가)	부정형 평 지	26,100
	3	평동리 367	439* 1/2	대	단독주택	계획 관리	세로(가)	부정형 평 지	56,200
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	제시 외건물	(기호3토지 소재)		주택		50.58		1978	
		시멘트벽돌/스라브 지붕 단층	창고						
	시멘블럭/스라브지붕 단층								

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.20.로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.06.18.~20 실시하였음.

## 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)본건은 토지 3필지[“전” 2필지(기호1,2토지), “대” 1필지(기호3토지), 현황 타인소유 주택 및 창고 소재]임.
- 2)본건 토지(기호1~3)는 2인 공동소유이며, 평가대상은 김재성지분(1/2)으로서 공유자 사이에 위치가 특정되어 있지 않으므로 각 필지 전체를 기준으로 가격형성요인 비교, 분석하여 평가액 결정 후 평가대상인 김재성지분(1/2) 면적을 사정하여 평가하였음.
- 3)기호3토지는 “대”로서 토지에 일반건축물대장에는 등재되어 있으나 미등기건물이 첨부 사진과 같이 타인소유[김주선, 토지소유자(김재성, 김희진)의 부친(사망) 명의]의 제시외건물[㉠: 시멘트벽돌/스라브지붕(현황 기와지붕) 단층 주택, 50.58㎡, ㉡: 시멘블럭/스라브지붕 단층 창고, 23.2㎡ 및 ㉢, ㉣의 부합물 및 종물 소재]이 소재하고 있으며, 평가는 제시외건물 소재하고 있으나 이에 구매없이 평가 하였으며, 제시외건물 소재로 인하여 토지에 영향이 있을

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경우의 평가액은 @113,000원/㎡임.

4)기호3토지에는 소나무, 주목, 향나무, 단풍나무 등 조경수가 식재되어 있으며, 소유자 미상이나 토지 부합물로서 제시외조경수(A)로 ₩7,500,000원[₩15,000,000원\*김재성지분(1/2)]으로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

5)본건은 목축, 항공도면 등으로 개략적으로 확인하였으며, 인접토지와 지적 경계가 불명하므로 정확한 지적경계 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 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.

2). 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1~3)의 평가는 공

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시지가기준법 으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1). 토지

#### ① 공시지가기준법에 의한 평가

##### 가 평가개요

본건은 토지(기호1,2,3)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

##### 나 토지가액 산출근거

###### 가) 비교표준지 선정

###### ㉠ 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	평동리 427-10	전	1,610.9	전	계획관리	세각(가)	부정형 평 지	28,400
B	평동리 296-1	전	2,167	답	계획관리	소로각지	부정형 평 지	60,800
C	평동리 370-1	대	393	단독주택	계획관리	세각(가)	정방형 평 지	60,500
D	평동리 303-1	대	261	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	67,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉞ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1,2,3)이 소재하는 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사하고,비교성이 있는 표준지 중 기호1,2토지는 표준지A), 기호3토지는 표준지C)를 비교표준지로 각각 선정하였음.

## ㉟ 비교 표준지의 선정

(제천시 백운면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	평동리 427-10	전	1,610.9	전	계획관리	세각(가)	부정형 평 지	28,400
C	평동리 370-1	대	393	단독주택	계획관리	세각(가)	정방형 평 지	60,500

## 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(2025.06.20)까지 지가변동률은 0.550%(1.00550)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.20	0.550% (1.00550)	2025.01.01.~2025.04.30.:0.337 2025.04.01.~2025.04.30.:0.125 $(1+0.00337) \times (1+0.00125 \times 51/30)$ $\approx 1.00550(0.550\%)$

※2025년 05월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,2)와 비교표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인  
대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호3)와 비교표준지(C)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등  
시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

①기호1,2토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 표준지A	기호2토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목			
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.97	0.97	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 다소 열세하며, 기호2토지도 다소 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	1.00	1.00	유사함
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	유사함
		규제의 정도			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
<b>격차율 계</b>			<b>0.970</b>	<b>0.970</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞기호3토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호3토지 / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	가로의 폭 등 가로조건에서 기호3토지는 표준지C 보다 열세함
		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, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.97	토지 형상 등 획지조건에서 기호3토지는 표준지C 보다 다소 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>0.922</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

㉑ 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.

㉒ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉓ 인근 거래사례 및 평가사례

(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	평동리 308-**	전	1,248	2021.08.23	112,179	매매	계획관리	세각(가)
거 래 사례2	평동리 406-**	전	739	2021.02.16	124,492	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례3	평동리 166-**	전	1,497	2023.12.11	95,180	매매	계획관리	세로(가), 자루형
거 래 사례4	평동리 405-**	대	450	2021.08.14	175,333	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례5	평동리 406-**외	대외	738	2023.04.04	147,000	매매	계획관리	세로(가), 자루형, 토지, 건물 전체거래가격(1.90억원)에서 건물가치(87.43㎡, 2012.07.03., 사용승인, @933,000원/㎡) 공제한 후 토지 거래가격
거 래 사례6	평동리 282-**	대	469	2022.05.06	144,989	매매	계획관리	소로한면, 나지
평 가 사례1	평동리 302-**	과	1,051	2023.09.26	120,000	매수	계획관리	세로(가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례2	평동리 303-**	전	380	2022.07.26	118,000	시가 참고	계획관리	세로(가), 현황 답
평가 사례3	평동리 406-**	전	813	2024.01.08	81,000	담보	계획관리	세각(가)
평가 사례4	평동리 303-**	대	188.5	2022.07.26	171,000	시가 참고	계획관리	세로(가)
평가 사례5	평동리 303-**	대	261	2022.07.26	171,000	시가 참고	계획관리	세로(가)

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,2,3) 중 기호1,2토지의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1, 기호3토지는 평가사례4를 각각 선정하였음.

㉡ 시점수정

(충북 제천시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2023.09.26. ~2025.06.20	2.153% (1.02153)	2023.09.01~2023.09.30:0.086 2023.10.01~2023.10.31:0.132 2023.11.01~2023.11.30:0.107 2023.12.01~2023.12.31:0.147 2024.01.01~2024.12.31:1.188 2025.01.01~2025.04.30:0.337 2025.04.01~2025.04.30:0.125  (1+0.00086*5/30)*(1+0.00132)*(1+0.00107)* (1+0.00147)*(1+0.01188)*(1+0.00337)*(1+0. 00125*51/30) ≙ 1.02153
평가사례4	2022.07.26. ~2025.06.20	2.708% (1.02708)	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 2025.01.01~2025.04.30:0.337 2025.04.01~2025.04.30:0.125  (1+0.00230*6/31)*(1+0.00181)*(1+0.00150)* (1+0.00094)*(1+0.00088)*(1+0.00008)*(1+0. 00378)*(1+0.01188)*(1+0.00337)*(1+0.00125 *51/30) ≙ 1.02708

\*2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉞ 지역요인 비교

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

※표준지C은 평가사례4는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

### ㉟ 개별요인 비교

#### ㊸표준지A와 평가사례1 비교

비 교 목	격차율 (표준지A/ 평가사례1)	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	0.90	도로(농로),인근취락 등 접근조건에서 표준지 A는 평가사례1 보다 열세함	-
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	0.900		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 표준지C와 평가사례4 비교

비 교 목	격차율 (표준지C/ 평가사례4)	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.03	가로조건에서 표준지C는 평가사례4 보다 다소 우세함	-
접 근 조 건	0.95	교통,상가 등 접근조건에서 표준지C는 평가 사례4 보다 열세함	-
환 경 조 건	1.00	표준지C는 평가사례4와 유사함	-
획 지 조 건	1.02	표준지C는 평가사례4 보다 다소 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지C는 평가사례4와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지C는 평가사례4와 유사함	-
격 차 율 계	0.998		

㉕ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	120,000	1.00	1.02153	1.00	0.900	110,325

인근 평가사례4 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 4	171,000	1.00	1.02708	1.00	0.998	175,279

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	28,400	1.00550			28,556

시점수정한 공시지가 표준지C가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	60,500	1.00550			60,832

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1,2토지	110,325	28,556	3.86

평가사례4 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구분	평가사례4 기준 표준지C 가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호3토지	175,279	60,832	2.88

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	농경지 과수원	60,000원/㎡ ~120,000원/㎡	
계획관리지역	주택부지	150,000원/㎡ ~180,000원/㎡	

㉡ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1,2,3) 중 기호1,2토지는 3.86, 기호3토지는 2.88을 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/㎡)
기호1 토지	28,400	1.00550	1.00	0.970	3.86	106,920	<b>107,000</b>
기호2 토지	28,400	1.00550	1.00	0.970	3.86	106,920	<b>107,000</b>
기호3 토지	60,500	1.00550	1.00	0.922	2.88	161,532	<b>162,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	578.2*1/2	289.1	107,000	30,933,700
기호2토지	492*1/2	246	107,000	26,322,000
기호3토지	439*1/2	219.5	162,000	35,559,000
계	1,509.2	754.6		92,814,700

※평가대상면적(김재성지분, 1/2)

### 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

Ⓐ 인근 거래사례 현황

(제천시 백운면)

(자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	평동리 308-**	전	1,248	2021.08.23	112,179	매매	계획관리	세각(가)
거 래 사례2	평동리 406-**	전	739	2021.02.16	124,492	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례3	평동리 166-**	전	1,497	2023.12.11	95,180	매매	계획관리	세로(가), 자루형
거 래 사례4	평동리 405-**	대	450	2021.08.14	175,333	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례5	평동리 406-**외	대외	738	2023.04.04	147,000	매매	계획관리	세로(가), 자루형, 토지, 건물 전체거래가격(1.90억원)에서 건물가치(87.43㎡, 2012.07.03., 사용승인, @933,000원/㎡) 공제한 후 토지 거래가격
거 래 사례6	평동리 282-**	대	469	2022.05.06	144,989	매매	계획관리	소로한면, 나지

㉔ 비교 거래사례 선정사유

인근지역에 소재하는 거래사례로서 본건 토지(기호1,2,3)와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1,2토지는 거래사례1, 기호3토지는 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	2021.08.23. ~2025.06.20	5.283% (1.05283)	2021.08.01~2021.08.31:0.235 2021.09.01~2021.09.30:0.245 2021.10.01~2021.10.31:0.219 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 2025.01.01~2025.04.30:0.337 2025.04.01~2025.04.30:0.125  $(1+0.00235*9/31)*(1+0.00245)*(1+0.00219)*(1+0.00262)*(1+0.00266)*(1+0.02002)*(1+0.00378)*(1+0.01188)*(1+0.00337)*(1+0.00125*51/30)$ ≒ 1.05283
거래사례4	2021.08.14. ~2025.06.20	5.355% (1.05355)	2021.08.01~2021.08.31:0.235 2021.09.01~2021.09.30:0.245 2021.10.01~2021.10.31:0.219 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 2025.01.01~2025.04.30:0.337 2025.04.01~2025.04.30:0.125  $(1+0.00235*18/31)*(1+0.00245)*(1+0.00219)*(1+0.00262)*(1+0.00266)*(1+0.02002)*(1+0.00378)*(1+0.01188)*(1+0.00337)*(1+0.00125*51/30)$ ≒ 1.05355

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

라) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,2)은 거래사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대  
등시됨(1.00)

※대상 토지(기호3)은 거래사례4와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대  
등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

①기호1,2토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 거래사례1	기호2토지 / 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목			
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	0.90	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세하며, 기호2토지도 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	1.00	1.00	유사함
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	유사함
		규제의 정도			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
<b>격차율 계</b>			<b>0.900</b>	<b>0.900</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞기호3토지와 거래사례4 비교

개 별 요 인 비 교			기호3토지 / 거래사례4	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	가로의 계통 가로조건에서 기호3토지는 거래사례4 보다 다소 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 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	0.98	형상 등 획지조건에서 기호3토지는 거래사례4 보다 다소 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>0.960</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	112,179	1.00	1.05283	1.00	0.900	106,294	106,000
기호2 토지	112,179	1.00	1.05283	1.00	0.900	106,294	106,000
기호3 토지	175,333	1.00	1.05355	1.00	0.960	177,333	177,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	578.2*1/2	289.1	106,000	30,644,600
기호2토지	492*1/2	246	106,000	26,076,000
기호3토지	439*1/2	219.5	177,000	38,851,500
계	1,509.2	754.6		95,572,100

※ 평가대상면적(김재성지분, 1/2)

## 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 (기호1,2,3)	92,814,700	95,572,100	

#### 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	578.2*1/2	289.1	107,000	30,933,700
기호2토지	492*1/2	246	107,000	26,322,000
기호3토지	439*1/2	219.5	162,000	35,559,000
제시외조경수(A)	일괄*1/2	일괄*1/2	-	7,500,000
계	1,509.2	754.6		100,314,700

※ 평가대상면적(김재성지분, 1/2)

※ 기호3토지에 제시외건물이 소재하여 토지에 영향 있을 경우의 평가액 @113,000원/㎡

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 백운면 평동리 소재 "평동2리경로당" 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산["전" 2필지(기호1,2토지), "대" 1필지(기호3토지), 제시외건물 소재)이며, 주위는 농촌마을, 농경지, 과수원 등으로 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 토지(기호1,2,3)는 세로(가)에 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 마을내에 위치하고 있어 교통상황 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 토지 형태는 부정형이며, 지목 및 현황 "전"으로 이용하고 있음.
- 2)기호2토지: 토지 형태는 부정형이며, 지목 및 현황 "전"으로 이용하고 있음
- 3)기호3토지: 토지 형태는 부정형이며, "대"로서 토지에 제시외건물㉠(주택),㉡(창고)(㉢,㉣의 부합물 및 종물 소재)이 소재하고 있음

## (4) 인접 도로상태

- 1)기호1토지: 동측으로 세로(가) 도로와 접하고 있음
- 2)기호2토지: 서측으로 세로(가) 도로와 접하고 있음
- 3)기호3토지: 남서측으로 세로(가) 도로와 접하고 있음

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,3토지:  
계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률)

# 토지감정평가요항표

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

## (6) 제시목록 외의 물건

※기호3토지에 일반건축물대장에 등재되어 있으며, 미등기 상태인 타인소유[김주선, 토지공동소유자 부친(사망) 명의]의 제시외건물[㉠: 시멘트벽돌/스라브지붕(현황 기와지붕), 단층 주택 50.58㎡, ㉡: 시멘블럭/스라브지붕 단층 창고 23.2㎡ 및 ㉢,㉣의 부합불 및 종물 소재]이 소재하고 있음.

## (7) 공부와의 차이

없 음

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

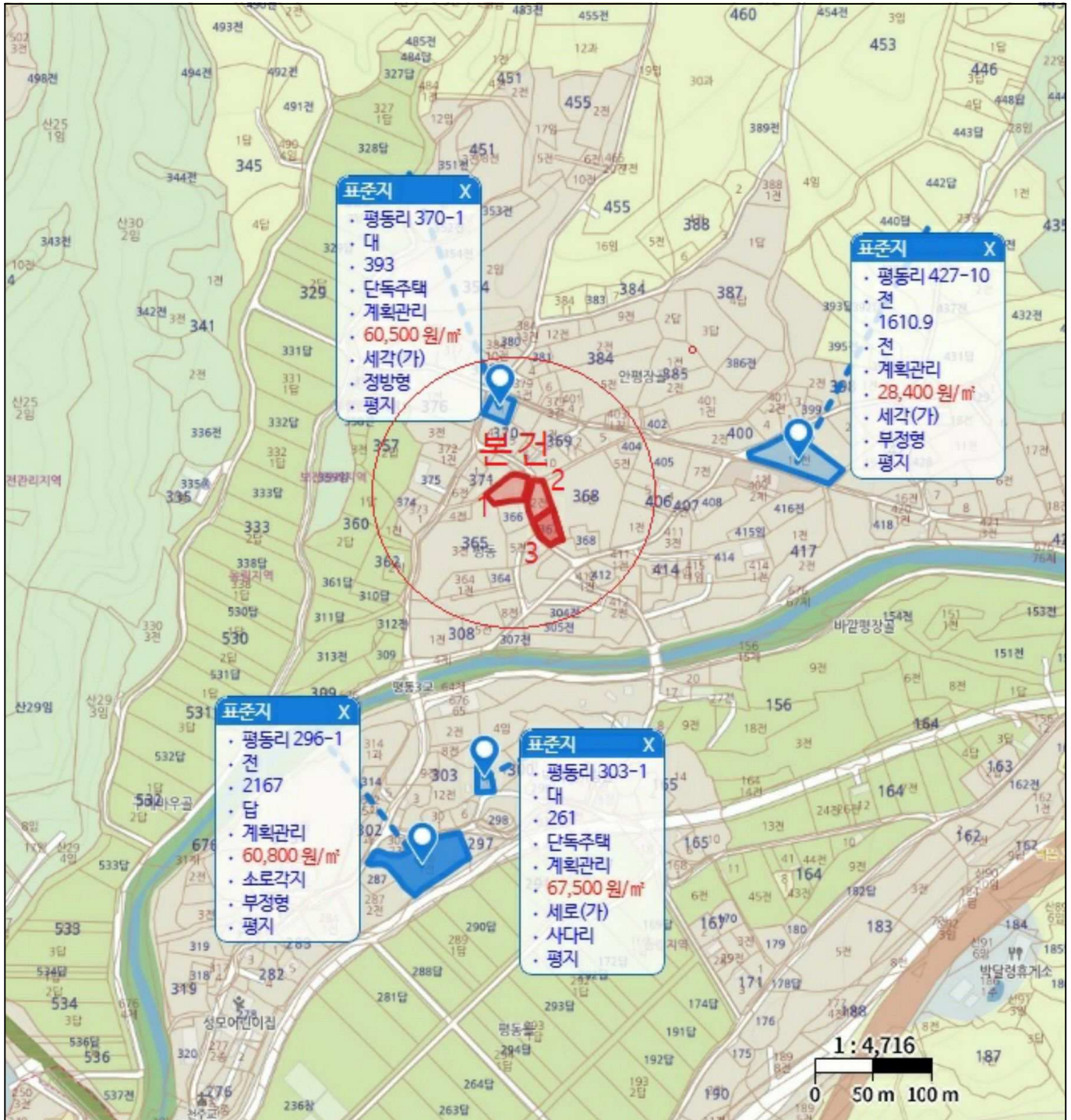
전체 임대관계 미상임.



# 위치도



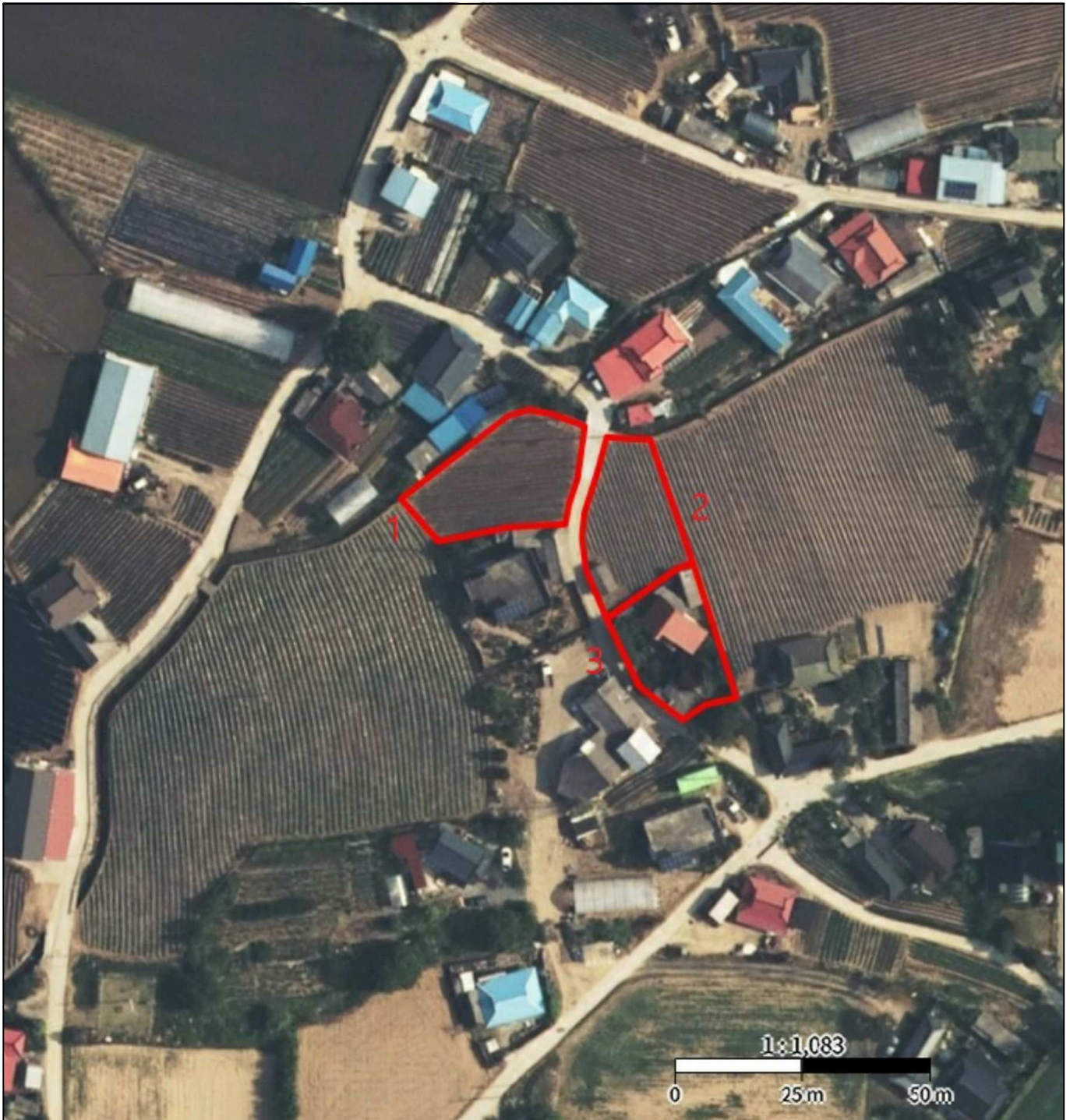
소재지 충청북도 제천시 백운면 평동리 365-1외



# 항공도면



소재지 충청북도 제천시 백운면 평동리 365-1외



# 지 적 도



**본건 토지**

기호1토지: 평동리 365-1, 전 578.2㎡ 중 김재성지분(1/2)

기호2토지: 평동리 368-2, 전 492㎡ 중 김재성지분(1/2)

기호3토지: 평동리 367, 대 439㎡ 중 김재성지분(1/2)

타인소유(김주선, 토지 공동소유자의 부친(사망) 명의)의 제시외건물(일반건축물대장 등재, 미등기)

㉠: 시멘트벽돌/스라브(현황 기와지붕) 단층 주택 50.58㎡

㉡: 시멘트블럭/스라브지붕 단층 창고 23.2㎡

※㉠, ㉡의 부합물 및 종물 소재

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

