

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원 제천지원
건명 : 장연화 소유물건(2025타경5322)
감정평가서 번호 : 하나 250526-17-002



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

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 중부지사
지사장 유영기



감정평가사
유영기

유영기 (인)

감정평가액	일억구천삼백이십구만구천육백원정 (₩193,299,600.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원		감정평가 목적		법원경매	
제출처	경매2계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	장연화 (2025타경5322)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 07. 01		2025. 06. 11 ~ 2025. 07. 01	2025. 07. 02
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	2,007	토지	2,007	-	119,778,000
	건물	88.05	건물	88.05	812,000	71,496,600
	제시외물건	(13.5)	제시외물건	(13.5)	150,000	2,025,000
		이	하	여	백	
	합계					₩193,299,600.-

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

심사자
감정평가사

조영기 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 단양군 적성면 하리 소재 '적성면사무소' 복서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, **청주지방법원 제천지원의 부동산임의경매** 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 07월 01일**임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 **2025년 06월 11일 ~ 2025년 07월 01일**에 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 지적관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
- ③ 본건 토지 일련번호(1)은 일부 도시계획시설도로에 저촉되는 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 건물은 공부상 관련지번(하리 399, 398번지)이 기재되어 있으나 398번지는 2010.05.31.일자로 398-1번지로 분할되어 현황 399, 398-1번지 지상에 소재하나 귀 원의 의뢰목록에 따라 하리 399, 398번지만을 감정평가 하였으니 경매 진행시 유의하시기 바람.
- ⑤ 본건 토지 및 건물 지상에는 후첨, '지적 및 건물개항도, 사진용지'와 같이 제시외물건㉠이 소재하여 개략적으로 실측사정하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 하시기 바람.

(토지·건물) 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 단양군 적성면 하리	398	전	계획관리지역	1,779	1,779	54,000	96,066,000	
2	상동	399	대	계획관리지역	228	228	104,000	23,712,000	
3	상동 [도로명주소] 충청북도 단양군 적성면 하리1길 34	399, 398 위 지상	주택	경량철골구조 판넬위싱글지붕 단층	88.05	88.05	812,000	71,496,600	1,300,000 x25/40 현 하리 399, 398-1 지상 소재
소 계								₩191,274,600	
㉠	<제시외물건> 동 소	399, 398-1 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(13.5)	13.5	150,000	2,025,000	
소 계								₩2,025,000	
합 계								₩193,299,600.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 단양군 적성면 하리 398 외 1필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	전, 단독주택
	지 목	전, 대
	면 적	2,007 m ²
건 물	구 조	경량철골구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2010.06.14
	연 면 적	88.05 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 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

(1) 토지의 평가

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.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	적성면 하리 398	1,779	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	22,900
2	적성면 하리 399	228	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	38,400

(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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	적성면 하리 323	3,838	답	전	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	22,200	-
계획관리지역, 개발진흥지구(개발진흥지구), 공공시설용지(2024-05-24)(공공시설용지), 녹지용지, 제2종지구단위계획구역, 주거용지(2024-05-24)(주거용지), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-1호선)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-4호선)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-5호선)(저축) 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2024-08-16)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>									
B	적성면 하리 366-7	569	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	42,300	-
계획관리지역, 개발진흥지구(개발진흥지구), 공공시설용지(2024-05-24)(공공시설용지), 기타용지(2024-05-24)(근린생활시설용지), 상업용지, 제2종지구단위계획구역, 주거용지(2024-05-24)(주거용지), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-13호선)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-15호선)(저축) 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2024-08-16)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	0.469	충청북도 단양군 (25.01.01~25.07.01) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.403 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.066 (1 + 0.00403) * (1 + 0.00066 * 31/31) ≒ 1.00469

※ 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	1.00	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	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	1.03	본건은 비교표준지 대비 도시계획시설도로 저축비율등 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 비교표준지 대비 교통시설 및 상가와의 접근성등 접근조건에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.04	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(비교표준지는 도시계획시설도로에 저촉됨)에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.936	-

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/㎡)	기타
농경지	마을주변 농경지대	세로변	50,000 선 내외	계획관리
단독주택	마을주변 주택지대	세로변	100,000 선 내외	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

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)	적성면 하리 196-2	397	계획관리	전	2025.06.12	일반거래	38,000	선정 표준지(A)
(2)	적성면 현곡리 158-1	1,062	계획관리	전	2024.08.23	법원경매	37,000	-
(3)	적성면 현곡리 205-2	630	계획관리	전	2024.01.08	민사소송	36,000	-
(4)	적성면 현곡리 158-4	206	계획관리	대	2024.09.25	법원경매	71,000	선정 표준지(B)
(5)	적성면 애곡리 468-3	110	계획관리	대	2023.07.06	지적 재조사	74,000	평균단가
(6)	적성면 하리 428-6	550	계획관리	대	2021.06.03	담보	60,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	적성면 하리 334-7	계획관리 담	39,200,000원 (@ 71,000원/m ²)	2024.05.02 -	551m ² -	선정 일련번호(1)
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 39,200,000원 / 551m ² ≒ 71,000원/m ²				
#2	적성면 상리 629	계획관리 전	43,000,000원 (@ 42,000원/m ²)	2022.07.18 -	1,020m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 43,000,000원 / 1,020m ² ≒ 42,000원/m ²				
#3	적성면 하리 514	계획관리 전	115,000,000원 (@ 41,000원/m ²)	2021.10.02 -	2,793m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 115,000,000원 / 2,793m ² ≒ 41,000원/m ²				
#4	적성면 상리 834	계획관리 대	19,500,000원 (@ 71,000원/m ²)	2024.08.07 -	274m ² -	선정 일련번호(2)
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 19,500,000원 / 274m ² ≒ 71,000원/m ²				
#5	적성면 상리 995	계획관리 대	40,000,000원 (@ 93,000원/m ²)	2023.05.11 -	430m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 40,000,000원 / 430m ² ≒ 93,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충북 단양군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	471,062,570	223,167,880	47.4	12	3	25.0
단독주택	471,062,570	223,167,880	47.4	12	3	25.0
토지	4,423,637,270	2,267,476,520	51.3	251	35	13.9
과수원	311,063,000	195,000,000	62.7	3	2	66.7
답	309,572,000	209,736,210	67.8	19	4	21.1
대지	418,686,000	245,715,110	58.7	16	4	25.0
전	1,775,030,600	816,395,200	46.0	138	14	10.1

(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
	38,000	1.00043	1.000	1.378	52,386		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.348	2.34
	22,200	1.00469	-	-	22,304		

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

²⁾시점수정(2025.06.12 ~ 2025.07.01, 단양군 계획관리지역) : 0.043% (1.00043)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부등) 및 행정적조건(표준지는 일부 도시계획시설도로에 저촉되나 지구단위계획구역에 속함)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.30	1.00	1.00	1.06	1.00	1.378

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
	71,000	1.00678	1.000	1.558	111,367		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.620	2.62
	42,300	1.00469	-	-	42,498		

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

²⁾시점수정(2024.09.25 ~ 2025.07.01, 단양군 계획관리지역) : 0.678% (1.00678)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(4) 대비 접근조건(교통시설 및 상가와의 접근성등) 및 획지조건(경사, 형상등), 행정적조건(표준지는 일부 도시계획시설도로에 저촉되나 지구단위계획구역에 속함)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.40	1.00	1.05	1.06	1.00	1.558

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/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	22,200	1.00469	1.000	1.030	2.34	53,757	54,000	-
2	B	42,300	1.00469	1.000	0.936	2.62	104,219	104,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(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,#4

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	적성면 하리 334-7	계획관리 답	39,200,000원 (@ 71,000원/m ²)	2024.05.02 -	551m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 39,200,000원 / 551m ² ≒ 71,000원/m ²				
#4	적성면 상리 834	계획관리 대	19,500,000원 (@ 71,000원/m ²)	2024.08.07 -	274m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 19,500,000원 / 274m ² ≒ 71,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

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

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	1.219	<p>충청북도 단양군 (24.05.02~25.07.01)</p> <p>2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.169 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.145 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.071 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.123 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.146 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.028 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.025 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.403 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.066</p> <p>$(1 + 0.00169 * 30/31) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00071)$ $* (1 + 0.00123) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00146)$ $* (1 + 0.00028) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00403)$ $* (1 + 0.00066 * 31/31) \approx 1.01219$</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#4 계획 관리지역	0.811	충청북도 단양군 (24.08.07~25.07.01) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.123 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.146 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.028 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.025 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.403 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.066 $(1 + 0.00123 * 25/31) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00146)$ $* (1 + 0.00028) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00403)$ $* (1 + 0.00066 * 31/31) \approx 1.00811$

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건이 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	본건이 사례 대비 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	1.02	본건이 사례 대비 도시계획시설도로 저축비율등 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.775	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.30	본건이 사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성등 접근조건에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 경사등 획지조건에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	본건이 사례 대비 지구단위계획구역에 속한 점등 행정적조건에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.502	-

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	71,000	1.000	1.01219	1.000	0.775	55,695	56,000
2	#4	71,000	1.000	1.00811	1.000	1.502	107,506	108,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	54,000	56,000	-
2	104,000	108,000	-

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

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
3	1층	경량철골구조	단독주택	88.05	2010.06.14	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
3	○	-	○	○	-	-	-	-	-

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
3	경량철골구조	1,200,000	100,000	1,300,000	40	1층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-02-06	일반주택	벽돌조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,360,000	45 (40~50)
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	4	1,384,000	40 (35~45)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
3	1층 (단독주택)	1,300,000	40	15	15	25	25/40	812,000	-

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	119,778,000 원
	건 물	71,496,600 원
	제시외물건	2,025,000 원
	합 계	193,299,600 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 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

본건은 충청북도 단양군 적성면 하리 소재 '적성면사무소' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 부정형 토지로서 전으로 이용중임.
일련번호(2) : 부정형 토지로서 단독주택부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 본건 남서측으로 노폭 약 3m내외의 포장도로가 소재함.
일련번호(2) : 본건 남측으로 노폭 약 3m내외의 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 개발진흥지구(개발진흥지구), 공공시설용지(2024-05-24)(공공시설용지), 제2종지구단위계획구역, 주거용지(2024-05-24)(주거용지), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2024-08-16)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.
일련번호(2) : 계획관리지역, 개발진흥지구(개발진흥지구), 제2종지구단위계획구역, 주거용지(2024-05-24)(주거용지), 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2024-08-16)<수도법>, (한강)폐기물매립시설

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) | |

설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조 바람.

(7) 공부와의 차이

·

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

(1) 건물의 구조

일련번호(3) : 경량철골구조 판넬위싱글지붕 단층 건물로서,
외벽: 스타코 마감 등,
내벽: 벽지 및 타일 마감등,
창호: 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조 바람.

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 공부상 관련지번(하리 399, 398번지)이 기재되어 있으나 398번지는 2010.05.31.일자로 398-1번지로 분할되어 현황 399, 398-1번지 지상에 소재함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

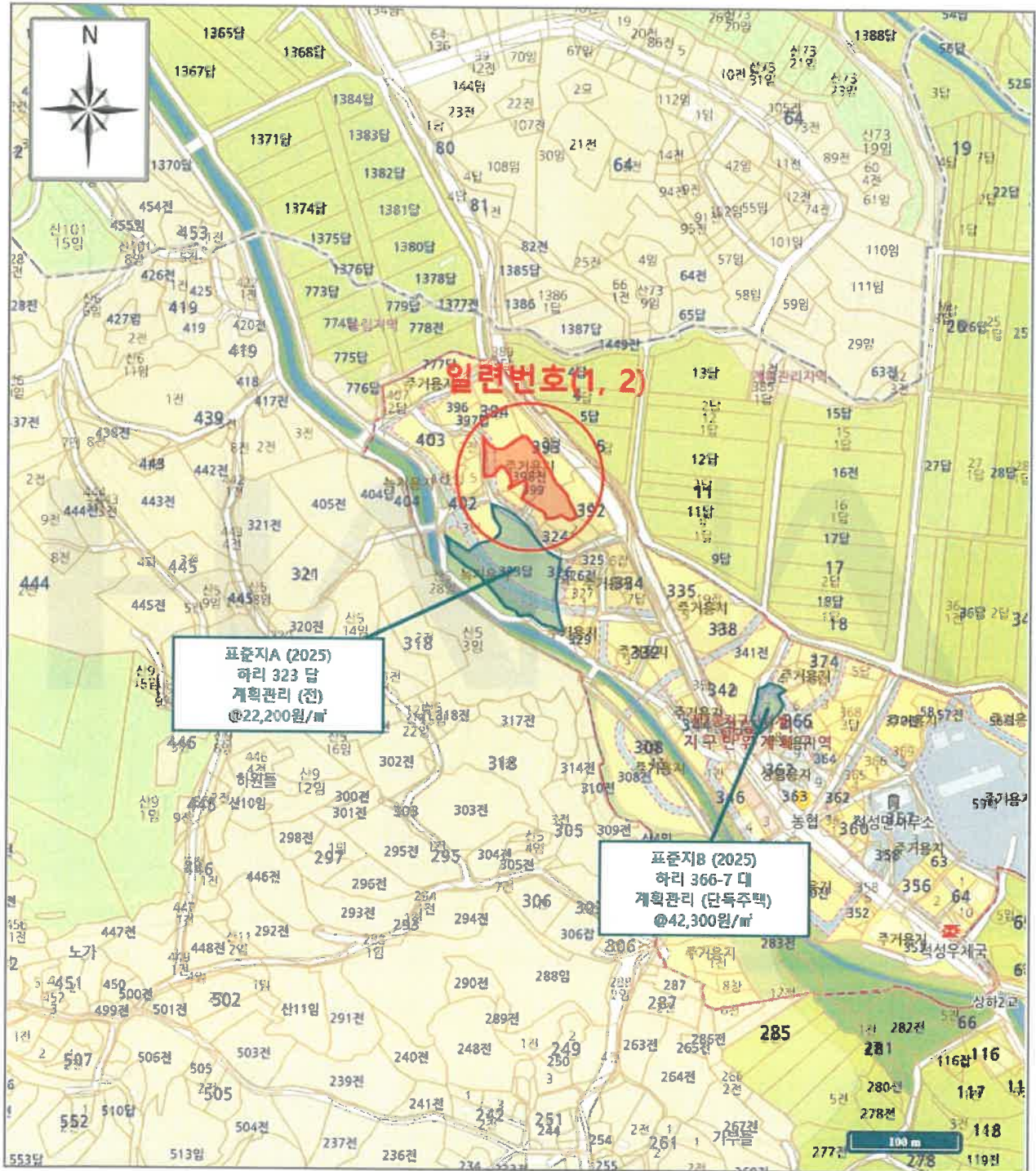
소재지

충청북도 단양군 적성면 하리 398 외



가격참고도

소재지 충청북도 단양군 적성면 하리 398 외



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

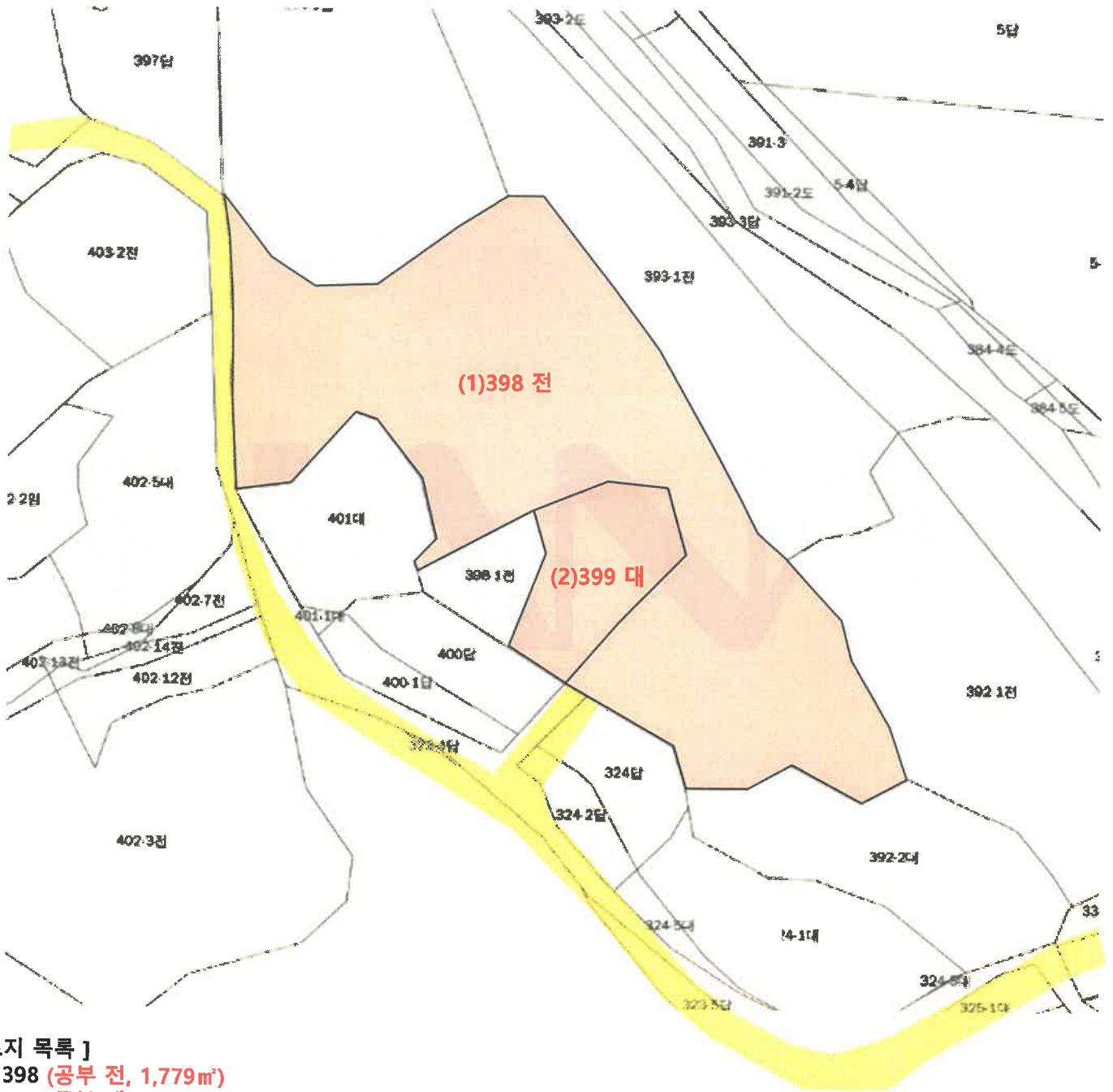
지 적 도



S = 1 / 600

소재지

충청북도 단양군 적성면 하리 398 외



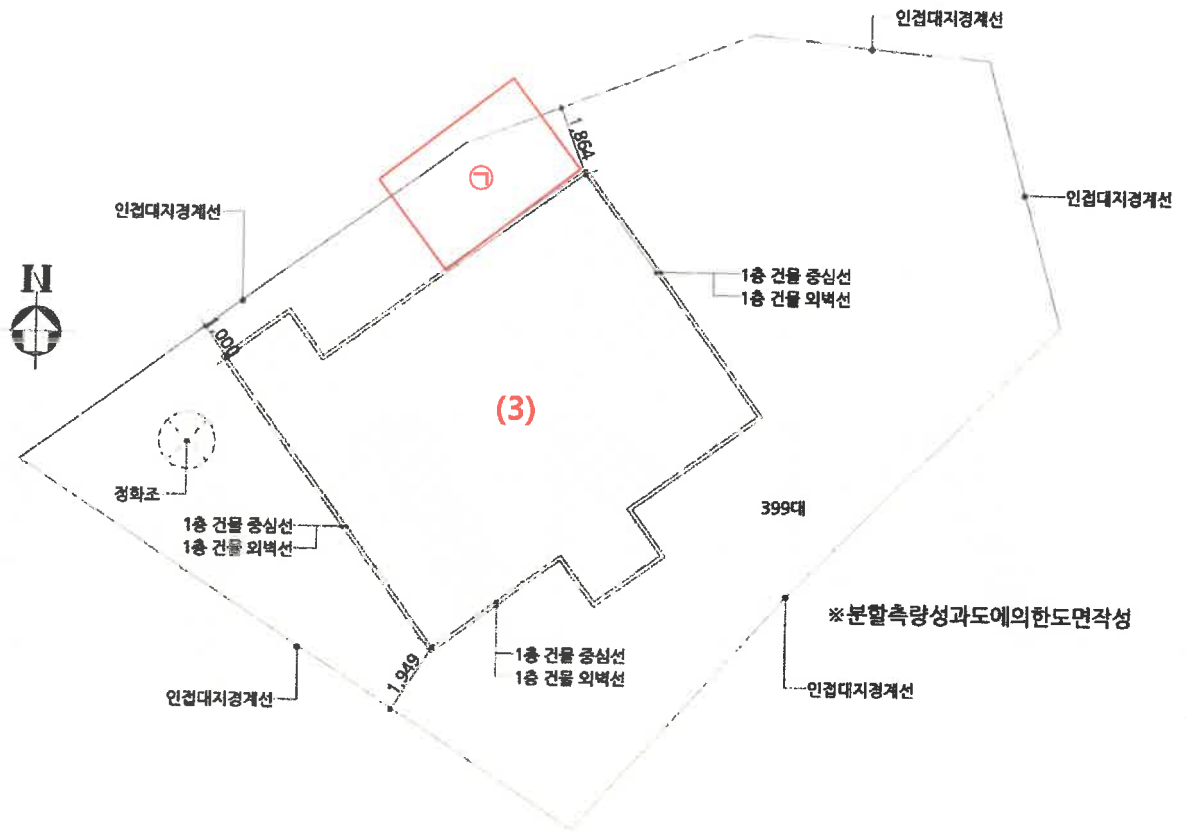
[토지 목록]

- (1) 398 (공부 전, 1,779㎡)
- (2) 399 (공부 대, 228㎡)

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

건물개황도

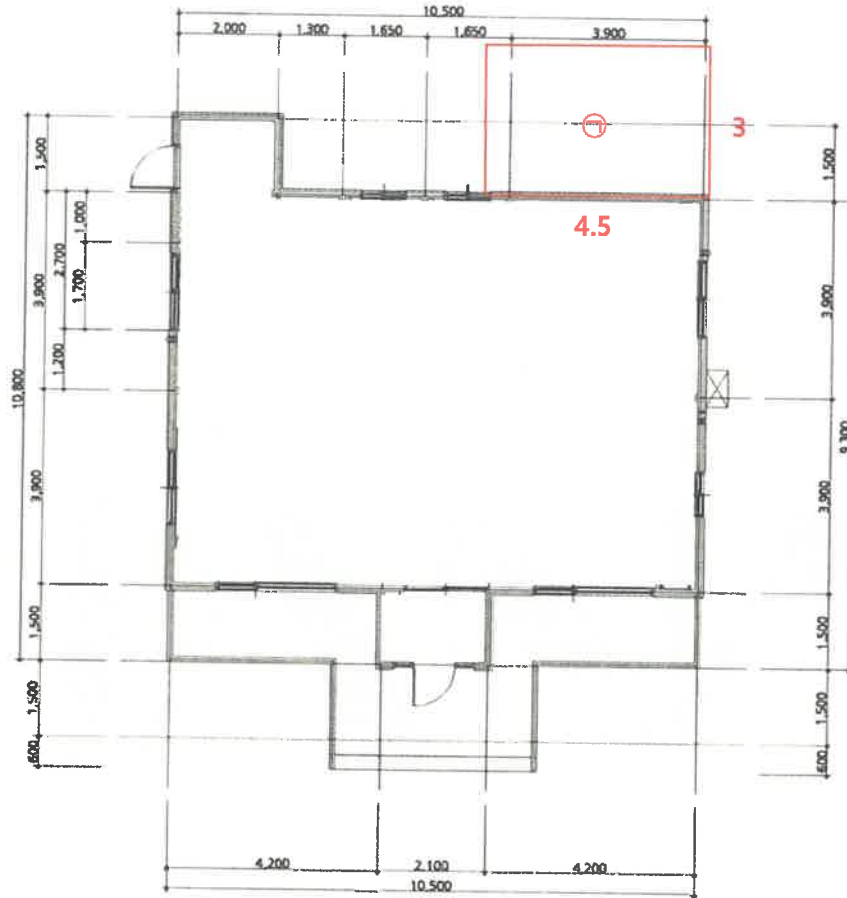
S = 1 / 200



【 건물 배치도 】

건물개황도

S = 1 / 150



【 일련번호(3) 단층 : 88.05㎡ 】

【 제 시 외 물 건 】

㉠ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약 13.5㎡

사 진 용 지

소재지	충청북도 단양군 적성면 하리 398 외
-----	-----------------------



본건 전경



일련번호(1) 전경



일련번호(1)전경



일련번호(2, 3)전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 단양군 적성면 하리 398 외



제시외물건 ㉠



주위 전경