

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정순 소유물건(2025타경5330)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2506-1-86



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

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
지윤환



(인)

감정평가액	오억이천팔백구십일만팔백원정 (₩528,910,800.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이정순 (2025타경5330)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05	2025.06.06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지및건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	10754	토지	10754	-	331,776,000
	건물	89.44	건물	89.44	1,020,000	91,228,800
	제시외건물	(215.1)	제시외건물	215.1	-	18,906,000
	제시외 과수목	일괄	제시외 수목	일괄	-	80,000,000
	제시외 지하수관정	1식	제시외 지하수관정	1식	-	7,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩528,910,800

토지건물 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 청풍면 연론리	466	전	계획관리지역	1,326	1,326	27,000	35,802,000	현황 과수원
2	" " [도로명주소] 충청북도 제천시 청풍면	468 1동호	단독주택	경량철골구조 기타지붕(아스 팔트싱글) 단층	89.44	89.44	1,020,000	91,228,800	1,200,000* 34/40
3	충청북도 제천시 청풍면 연론리	468	대	계획관리지역	1,194	1,194	41,000	48,954,000	
4	충청북도 제천시 청풍면 연론리	467	전	계획관리지역	8,234	8,234	30,000	247,020,000	현황 과수원
소 계								₩423,004,800	
㉠	(제시외건물) " "	468 2동호	창고(저온 저장고)	경량철골구조 기타지붕(패널) 단층	(35)	35	350,000	12,250,000	일반건축물 대장 등재 (저온저장고 포함)
㉡	" "	468	차양겸 비가림막	철재기동 판넬지붕 (하부 목재 데크설치)	(12)	12	75,000	900,000	
㉢	" "	468	차양	벽체부착. 샷시프레임 아크릴지붕	(12.9)	12.9	40,000	516,000	

토지건물 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	
㉔	" "	468	창고	철재기동 판넬지붕	(59.2)	59.2	50,000	2,960,000	
㉕	" "	467	창고	철재기동 판넬지붕	(36)	36	30,000	1,080,000	
㉖	" "	467	비닐하우스 (창고)	철파이프골조 차광비닐덮개	(60)	60	20,000	1,200,000	
소 계								₩18,906,000	
(A)	제시외과수목	466,467 468	과수목	사과나무 배나무, 복숭아 나무 등	일괄	일괄	-	80,000,000	
(B)	제시외 지하수관정	468	관정	지하수관정	(1식)	1식	-	7,000,000	
합 계								₩528,910,800.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 청풍면 연론리 소재 “호미실마을” 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(지목상 “전” 2필지, 현황 과수원 및 주택)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 청풍면 연론리 466 외 2필지, 토지 및 건물									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	연론리 466	1,326	전	과수원	계획 관리	맹지	부정형 완경사	13,000
	3	연론리 468	1,194	대	단독주택, 과수원	계획 관리	세로(가)	사다리 완경사	19,700
	4	연론리 467	8,234	전	과수원	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사	14,000
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	4	(기호3토지 소재) (1동호) 경량철골구조 기타지붕(아스팔트 싱글) 단층		단독주택		89.44		2018.07.16	

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.05.로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.06.04.~05 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[지목상 “전” 2필지(기호1,4토지), 현황 과수원 및 “대” 1필지(기호3토지)]와 단독주택 건물(기호2건물)임.
- 2))본건 기호1,4토지는 지목상 “전” 이나 현황 일단의 “과수원(사과)” 으로 이용하고 있음.
- 3)본건 기호3토지와 기호2건물은 단독주택으로서 기호3토지에는 기호2건물 소재 부분을 제외하고 일부에 사과나무 등 과수목을 식재하여 과수원의 일부로 이용하고 있음.
- 4)본건 주택(기호2,3)에는 등기사항전부증명서에 보존등기가 되어 있지 않으나 일반건축물대장에는 등재되어 있는 건물(2동호,경량철골구조 기타지붕(패널) 단층,창고(저온저장고),35㎡)이 소재하고 있어 제시외건물㉠로 평가(저온저장고 포함)하여 회보 하오며, 부합물 및 종물인 제시외건물(㉡: 철재기동 판넬지붕, 차양겸 비가림막(하부 목재 데크),약12㎡, ㉢: 벽체부착 샷시프레임 아크릴지붕,차양, 약12.9㎡,㉣: 철재기동 판넬 지붕,창고, 약59.2㎡)이 소재하여

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제시외건물로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

- 5)기호4토지에 제시외건물[㉠: 철재기동 판넬지붕, 창고(일부에 컨테이너가 소재하고 있으며, 컨테이너는 이동식구조로서 평가하지 않음), 약36㎡, ㉡: 철파이프골조 차광비닐덮개(비닐하우스), 창고, 약60㎡]이 소재하여 제시외건물로 평가 하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 6)본건 토지 중 과수원(기호1,4토지 및 기호3토지 일부)으로 이용하고 있는 토지에는 수령 약7~9년생 사과나무 약850주, 배나무와 복숭아나무(몇주)를 식재하여 경작하고 있어 사과나무 등 과수목은 제시외과수목(A)으로 일괄 ₩80,000,000원 평가 하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 7)기호3토지에 지하수관정이 있어 제시외지하수관정(B)으로 ₩7,000,000원으로 평가 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 8)기호3토지 일부에 견사가 있으나 구조 조잡하고, 비교적 철거 용이한 구조로서 평가 하지 않았습니다.
- 9)본건은 목측, 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“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(기호1,3,4)의 평가는 공시지가기준법 으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 본건 건물(기호2)은 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가액을 산정하는 원가법으로 평가 하였음.

2. 감정평가액 산출과정

1). 토지

① 공시지가기준법에 의한 평가

가 평가개요

본건은 토지(기호1,3,4)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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

㉠ 인근 표준지 현황

(제천시 청풍면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	연론리 430	전	4,248	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	16,100
B	연론리 417	답	1,982	전	계획관리	소로한면	부정형 완경사	17,500
C	연론리 420	대	818	단독주택	계획관리	소로한면	부정형 평 지	26,300

㉡ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1,3,4)이 소재하는 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사하고, 비교성이 있는 표준지 중 기호1,4토지는 표준지A), 기호3토지는 표준지C)를 비교표준지로 각각 선정하였음.

㉢ 비교 표준지의 선정

(제천시 청풍면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	연론리 430	전	4,248	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	16,100
C	연론리 420	대	818	단독주택	계획관리	소로한면	부정형 평 지	26,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 관한 법률」 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 표준지(A,C)가 소재하는 충북 제천시 계획관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로 부터 기준시점 현재(2025.06.05)까지 지가변동률은 0.488%(1.00488)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.05	0.488% (1.00488)	2025.01.01.~2025.04.30.:0.337 2025.04.01.~2025.04.30.:0.125 (1+0.00337)*(1+0.00125*36/30) ≒1.00488(0.488%)

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

다) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,4)와 비교표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

①기호1,4토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 표준지A	기호4토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목			
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	0.95	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 열세하며, 기호4토지도 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	0.90	0.90	경사 등 획지조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 다소 열세하며, 기호4토지도 다소 열세함
		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			
격차율 계			0.765	0.855	

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	0.90	가로의 폭 등 가로조건에서 기호3토지는 표준지C 보다 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	교통시설, 인근상가 등 접근조건에서 기호3토지는 표준지 C 보다 다소 열세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 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, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 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	
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.873	

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 청풍면) (자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	연론리 435	전	1,336	2024.01.19	27,844	매매	계획관리	맹지
거 래 사례2	연론리 501-**-외	전	2,652	2021.05.26	45,249	매매	계획관리	세로(불)
거 래 사례3	연론리 593-**-외	전	1,274	2022.09.22	51,334	매매	계획관리	소로한면
거 래 사례4	연론리 598-**-외	대	500	2022.09.22	79,200	매매	계획관리	소로한면, 나지
거 래 사례5	연론리 500-**-	대	612	2024.07.23	85,000	매매	계획관리	세로(가), 토지, 건물 전체거래가격(1.55 억원)에서 건물가치 (99㎡, 2018.09.18., 사용승인, @1,040,00 0원/㎡) 공제한 후 토지거래가격
평 가 사례1	연론리 462-**-	전	499	2025.01.17	28,000	경매	계획관리	맹지
평 가 사례2	연론리 408-**-	전	551	2023.11.03	53,996	경매	계획관리	소로한면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례3	연릉리 602-**	대	109	2020.12.03	35,000	경매	계획관리	세로(가), 나지, 일부 도로
평가 사례4	연릉리 500-**	대	670	2023.11.02	36,000	담보	계획관리	세로(가)

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,3,4) 중 기호1,4토지의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1, 기호3토지는 평가사례3을 각각 선정하였음.

㉡ 시점수정

(충북 제천시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2025.01.17. ~2025.06.05	0.479% (1.00479)	2025.01.01~2025.01.31:0.015 2025.02.01~2025.02.28:0.074 2025.03.01~2025.03.31:0.122 2025.04.01~2025.04.30:0.125 (1+0.00015*15/31)*(1+0.00074)*(1+0.00122) *(1+0.00125)*(1+0.00125*36/30) ≒ 1.00479
평가사례3	2020.12.03. ~2025.06.05	7.212% (1.07212)	2020.12.01~2020.12.31:0.210 2021.01.01~2021.12.31:2.779 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+0.00210*29/31)*(1+0.02779)*(1+0.02002) *(1+0.00378)*(1+0.01188)*(1+0.00337)*(1+0. .00125*36/30) ≒ 1.07212

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

㉢ 지역요인 비교

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

※표준지C는 평가사례3과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 개별요인 비교

㉠표준지A와 평가사례1 비교

비 교 목	격차율 (표준지A/ 평가사례1)	비 교 요 인	비 고
접근조건	1.20	도로(농로) 등 접근조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 우세함	-
자연조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획지조건	1.05	경사 등 획지조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 다소 우세함	-
행정적조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기타조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격차율계	1.260		

㉡표준지C와 평가사례3 비교

비 교 목	격차율 (표준지C/ 평가사례3)	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.20	가로조건에서 표준지C는 평가사례3 보다 우세함	-
접근조건	0.95	교통,상가 등 접근조건에서 표준지C는 평가사례3 보다 열세함	-
환경조건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
획지조건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
행정적조건	1.10	표준지C는 평가사례3(일부 도로) 보다 우세함	-
기타조건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
격차율계	1.254		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⊕ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	28,000	1.00	1.00479	1.00	1.260	35,448

인근 평가사례3 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 3	35,000	1.00	1.07212	1.00	1.254	47,055

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	16,100	1.00488			16,178

시점수정한 공시지가 표준지C가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	26,300	1.00488			26,428

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1,4토지	35,448	16,178	2.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례3 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구 분	평가사례3 기준 표준지C 가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호3토지	47,055	26,428	1.78

㉠ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준(원/㎡)	비 고
계획관리지역	농경지 과수원	15,000원/㎡ ~36,000원/㎡	
계획관리지역	주택부지	40,000원/㎡ ~50,000원/㎡	

㉡ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1,3,4) 중 기호1,4토지는 2.19, 기호3토지는 1.78을 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	16,100	1.00488	1.00	0.765	2.19	27,104	27,000
기호3 토지	26,300	1.00488	1.00	0.873	1.78	41,068	41,000
기호4 토지	16,100	1.00488	1.00	0.855	2.19	30,293	30,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,326	27,000	35,802,000
기호3토지	1,194	41,000	48,954,000
기호4토지	8,234	30,000	247,020,000
계	10,754		331,776,000

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 청풍면)

(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	연릉리 435	전	1,336	2024.01.19	27,844	매매	계획관리	맹지
거 래 사례2	연릉리 501-**-외	전	2,652	2021.05.26	45,249	매매	계획관리	세로(불)
거 래 사례3	연릉리 593-**-외	전	1,274	2022.09.22	51,334	매매	계획관리	소로한면
거 래 사례4	연릉리 598-**-외	대	500	2022.09.22	79,200	매매	계획관리	소로한면, 나지
거 래 사례5	연릉리 500-**-	대	612	2024.07.23	85,000	매매	계획관리	세로(가), 토지, 건물 전체거래가격(1.55 억원)에서 건물가치 (99㎡, 2018.09.18., 사용승인, @1,040,00 0원/㎡) 공제한 후 토지거래가격

㉔ 비교 거래사례 선정사유

인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 본건 토지(기호1,3,4)와 이
용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중
기호1,4토지는 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 의미하
며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적
인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시 점 수정

(충북 제천시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2024.01.19. ~2025.06.05	1.627% (1.01627)	2024.01.01~2024.01.31:0.092 2024.02.01~2024.02.29:0.099 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 2025.01.01~2025.04.30:0.337 2025.04.01~2025.04.30:0.125 $(1+0.00092*13/31)*(1+0.00099)*(1+0.00094)*$ $(1+0.00157)*(1+0.00100)*(1+0.00119)*(1+0.00086)*$ $(1+0.00096)*(1+0.00064)*(1+0.00092)*(1+0.00104)*$ $(1+0.00079)*(1+0.00337)*(1+0.00125*36/30) \approx 1.01627$
거래사례4	2022.09.22. ~2025.06.05	2.306% (1.02306)	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 $(1+0.00150*9/30)*(1+0.00094)*(1+0.00088)*$ $(1+0.00008)*(1+0.00378)*(1+0.01188)*(1+0.00337)*$ $(1+0.00125*36/30) \approx 1.02306$

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

라) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,4)은 거래사례1과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

①기호1,4토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 거래사례1	기호4토지 / 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목			
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.10	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 거래사례1과 유사하며, 기호4토지는 거래사례1 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	0.95	0.95	경사 등 획지조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세하며, 기호4토지도 열세함
		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			
격차율 계			0.950	1.045	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥기호3토지와 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	0.80	가로의 폭 등 가로조건에서 기호3토지는 거래사례3 보다 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	교통시설, 인근상가 등 접근조건에서 기호3토지는 거래사례3 보다 열세함
	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	0.85	조망, 일조, 경관 등 환경조건에서 기호3토지는 거래사례3 보다 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	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	0.90	경사 등 획지조건에서 기호3토지는 거래사례3 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		
격차율 계			0.520	

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/㎡)
기호1 토지	27,844	1.00	1.01627	1.00	0.950	26,882	27,000
기호3 토지	79,200	1.00	1.02306	1.00	0.520	42,133	42,000
기호4 토지	27,844	1.00	1.01627	1.00	1.045	29,570	30,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,326	27,000	35,802,000
기호3토지	1,194	42,000	50,148,000
기호4토지	8,234	30,000	247,020,000
계	10,754		332,970,000

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 (기호1,3,4)	331,776,000	332,970,000	

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	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,326	27,000	35,802,000
기호3토지	1,194	41,000	48,954,000
기호4토지	8,234	30,000	247,020,000
계	10,754		331,776,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2). 건물

① 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 평가대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

② 재조달원가 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	1,866,000	40년 (35~45년)
01-01-03-06	일반주택	치장벽돌조/박공지 붕/아스팔트싱글	4	1,404,000	45년 (40~50년)

※ 건축물 재조달원가, 한국부동산연구원(2024.01.01)

※ 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가를 참고하여, 본건 건물(기호2)의 특성, 사용자재, 구조, 설계, 마감재 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	비고
본건 건물(주택)	1,200,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가

본건 건물(기호2)은 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 포함하였음.

다. 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
본건 건물(주택)	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000

③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용 년수	경과 년수	유효 경과년수	잔존가치율	비고
본건 건물(주택)	2018.07.16	40	6	6	34(40-7)/40	

④ 건물가액 결정

가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
본건 건물(주택)	1,200,000	34/40	1,020,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 건물(주택)	89.44	1,020,000	91,228,800	
제시외건물㉠	35	350,000	12,250,000	저온저장고
제시외건물㉡	12	75,000	900,000	차양겸 비가림막 (하부 목재데크)
제시외건물㉢	12.9	40,000	516,000	차양
제시외건물㉣	59.2	50,000	2,960,000	창고
제시외건물㉤	36	30,000	1,080,000	창고
제시외건물㉥	60	20,000	1,200,000	비닐하우스 (창고)
소 계	215.1		18,906,000	
계			110,134,800	

※ 제시외건물㉠~㉥은 구조, 사용자재, 관리이용상태 등 현상을 고려하여 평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지, 건물감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 토지(기호1,3,4)	10,754	-	331,776,000	
본건 건물(기호2)	89.44	1,020,000	91,228,800	
소 계			423,004,800	
제시외건물㉠~㉡	215.1	-	18,906,000	
제시외과수목(A)	일괄		80,000,000	
제시외지하수관정(B)	1식		7,000,000	
합 계			528,910,800	

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 청풍면 연론리 소재 "호미실마을" 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(지목상 "전" 2필지, 현황 과수원 및 주택)이며, 주위는 산간 농촌지대, 농경지대. 임야지대로 형성된 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지(기호1,3,4) 중 기호3,4토지는 지적도상 맹지이나 현황 로폭 약3m 포장도로가 접하고 있어 차량 접근 가능하나, 대중교통은 다소 불편함

(3) 형태 및 이용상태

1)기호1,4토지: 토지 형태는 부정형이며, 지목은 "전" 이나 현황 "과수원(사과)"으로 이용하고 있음.

2)기호3토지: 토지 형태는 사다리형이며, "대"로서 주택 부지로 이용하고 있으며, 일부 사과 나무 등 과수목을 식재하여 과수원으로 이용하고 있음.

(4) 인접 도로상태

1)기호1토지: 맹지이나 기호4토지와 일단의 과수원으로 이용하고 있음

2)기호3,4토지: 지적도상 맹지이나 현황 로폭 약3m 포장도로와 접하고 있음

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3,4토지:

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(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

※ 지적도, 지적 및 건물개황도 참조

※ 건물감정평가요항표 참조

(7) 공부와의 차이

1) 기호1,4토지: 공부상 지목은 "전"이나 현황은 과수원(사과)"으로 이용하고 있음

2) 기호3토지: "대"로서 주택 부지로 이용하고 있으며, 일부 사과나무 등 과수목을 식재하
과수원으로 이용하고 있음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 건물(기호2)은 2018.07.16자로 사용승인 되었으며, 경량철골구조 기타지붕(아스팔트싱글)지붕 단층 단독주택으로서

외벽: 목재무늬 사이딩판넬 붙임 등 마감.
내벽: 벽지도배 등 마감.
창호: 샷시창

(2) 이용상태

본건 건물은 단독주택(방2, 거실, 주방/식당, 화장실2, 다용도실, 옷장, 현관)으로 이용하고 있음

(3) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

㉠: 경량철골구조 기타지붕(패널) 단층 창고(저온저장고), 35㎡ (일반건축물대장 등재, 2동호)
㉡: 철재기둥 판넬지붕, 차양경 비가림막(하부 목재데크 설치), 약 12㎡
㉢: 벽체부착. 샷시프레임 아크릴지붕, 차양, 약 12.9㎡
㉣: 철재기둥 판넬지붕, 창고, 약 59.2㎡

건물감정평가요항표

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

⊕: 철재기둥 판넬지붕, 창고(일부 컨테이너 소재), 약36㎡(기호4토지 소재)
⊖: 철파이프골조 차광비닐덮개(비닐하우스), 약60㎡(기호4토지 소재)

(5) 공부와의 차이

없 음

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

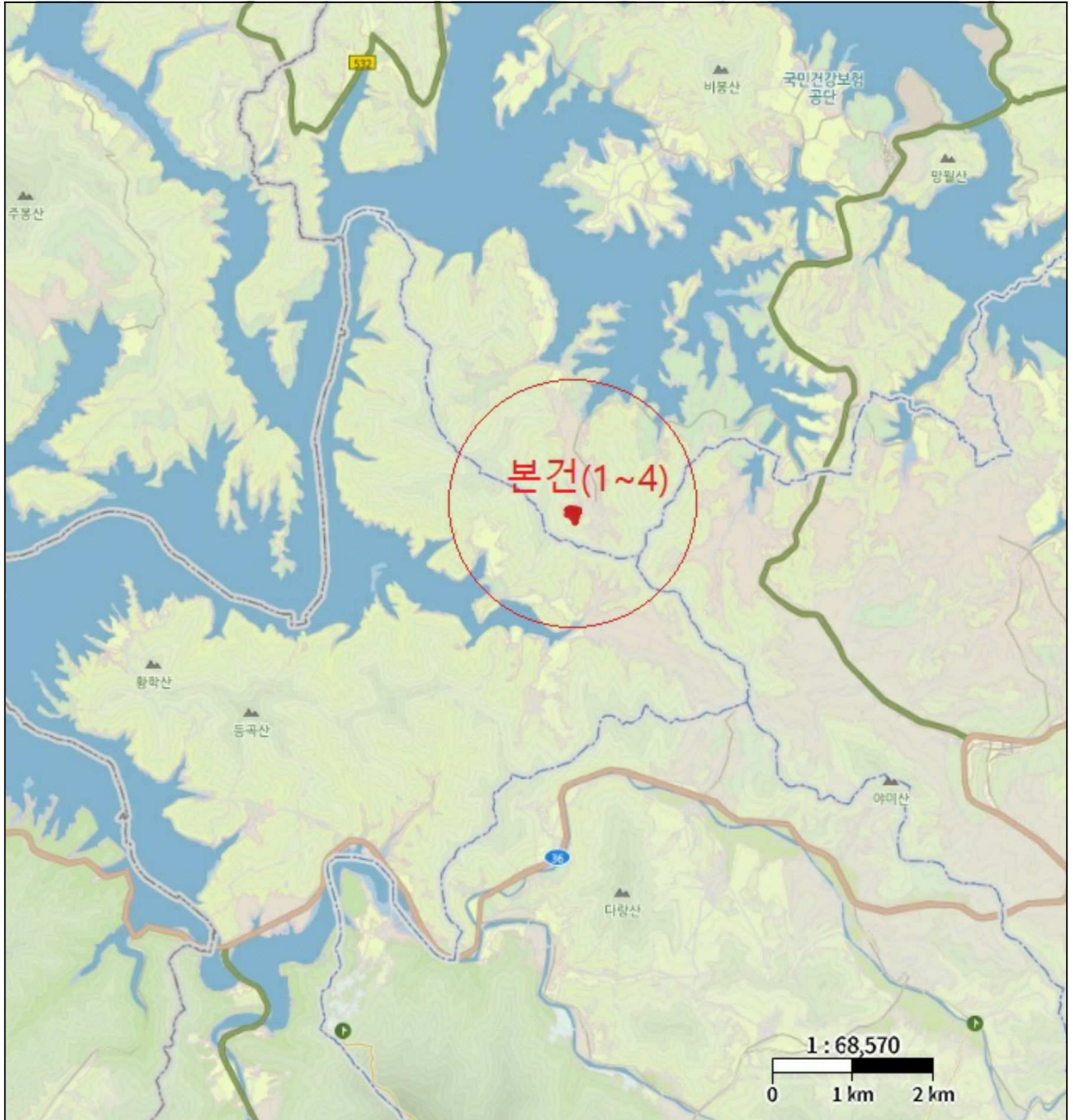
전체 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

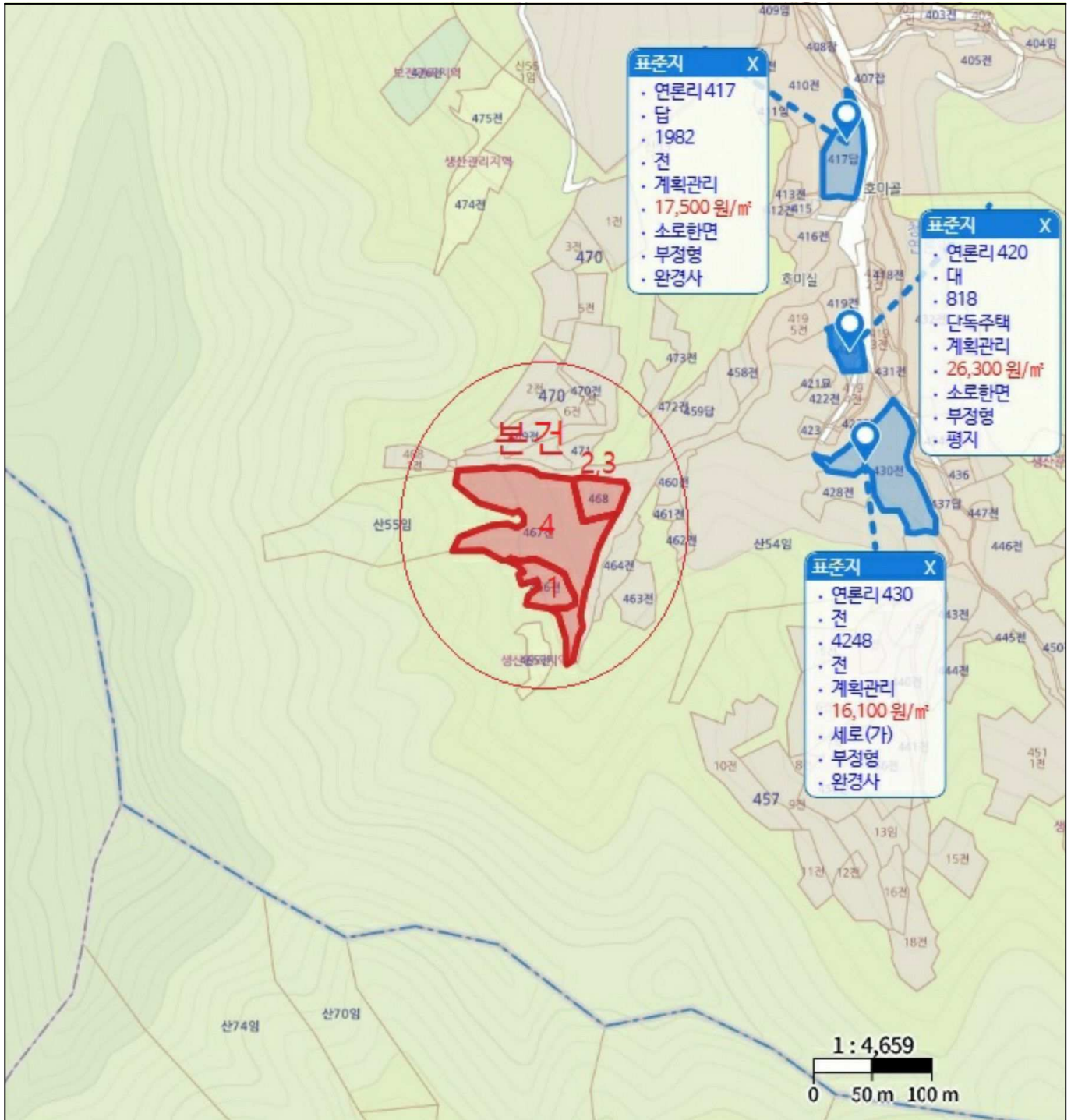
충청북도 제천시 청풍면 연론리 466외



위치도



소재지 충청북도 제천시 청풍면 연론리 466외



항공도면



소재지

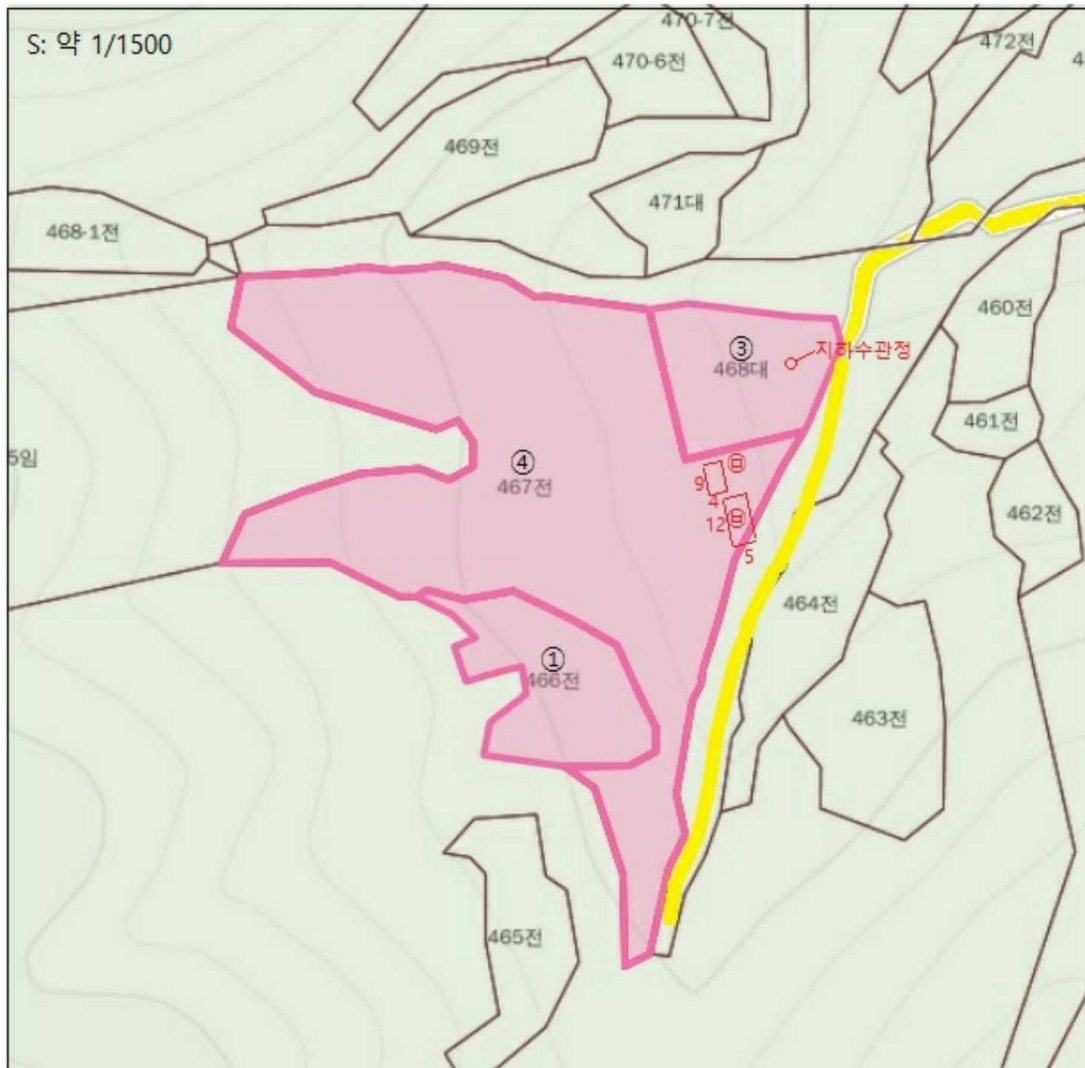
충청북도 제천시 청풍면 연론리 466외



1:3,466

0 50m 100m

지 적 도



본건 토지

기호1토지: 연론틀리 466, 전 1,326㎡, 현황 과수원

기호3토지: 연론틀리 468, 대 1,194㎡,

기호4토지: 연론틀리 467, 전 8,234㎡

제시외건물(기호4토지 소재)

㉞: 철재기동 판넬지붕, 창고, 약36㎡

㉟: 철파이프골조 자광비닐덮개(비닐하우스), 창고, 약60㎡

지적및건물개황도

(지적 및 건물개황도(기호2건물,기호3토지))



기호2건물(1동호): 경량철골구조 기타지붕(아스팔트싱글) 단층 단독주택 89.44m²

기호3토지: 연면리 468, 대 1,194m²

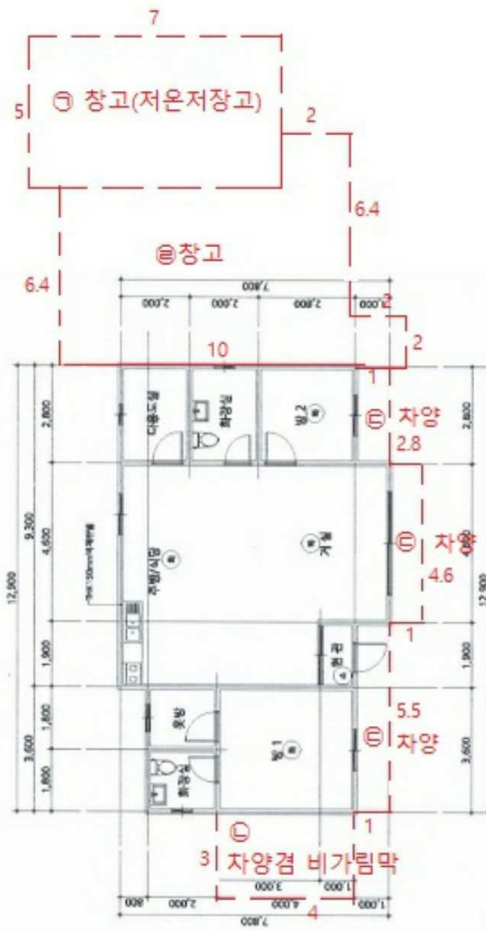
제시외건물

- ㉠: 경량철골구조 기타지붕(패널) 단층, 창고(저온저장고), 35m²(일반건축물대장 등재,2동호)
- ㉡: 철재기둥 판넬지붕, 차양겸 비가리막(하부 목재데크), 약 12m²
- ㉢: 벽체부착 샷시 프레임, 차양, 약12.9m²
- ㉣: 철재기둥 판넬지붕, 창고, 약59.2m²

내부 구조도



소재지 충청북도 제천시 청풍면 연론리 466외



(기호2건물, 단층 89.44m²)

제시외건물 면적

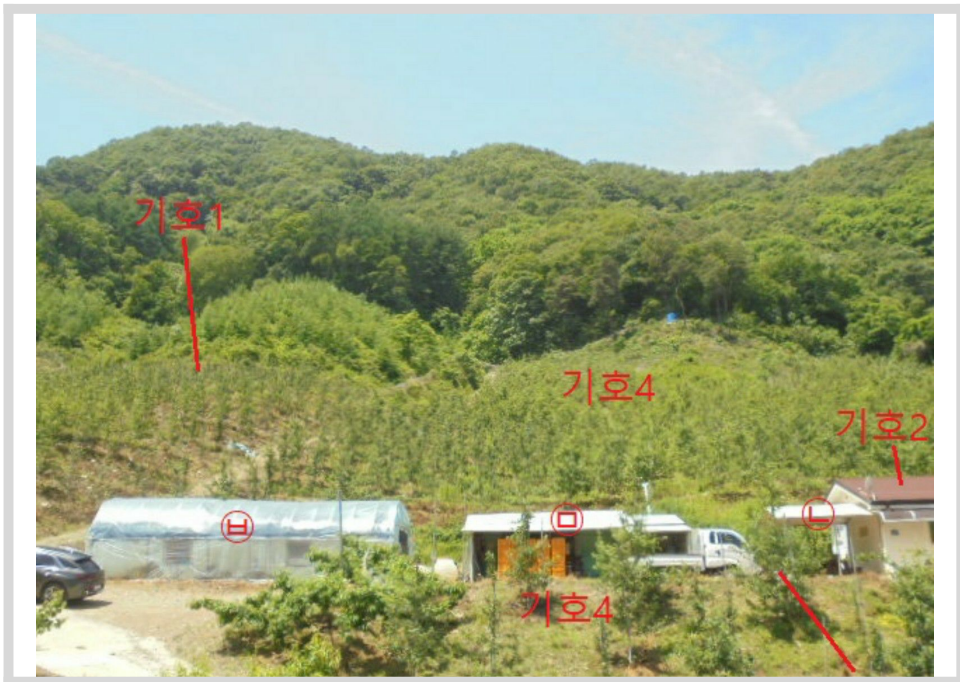
⊙: $5 \times 7 = 35\text{m}^2$

⊖: $3 \times 4 = 12\text{m}^2$

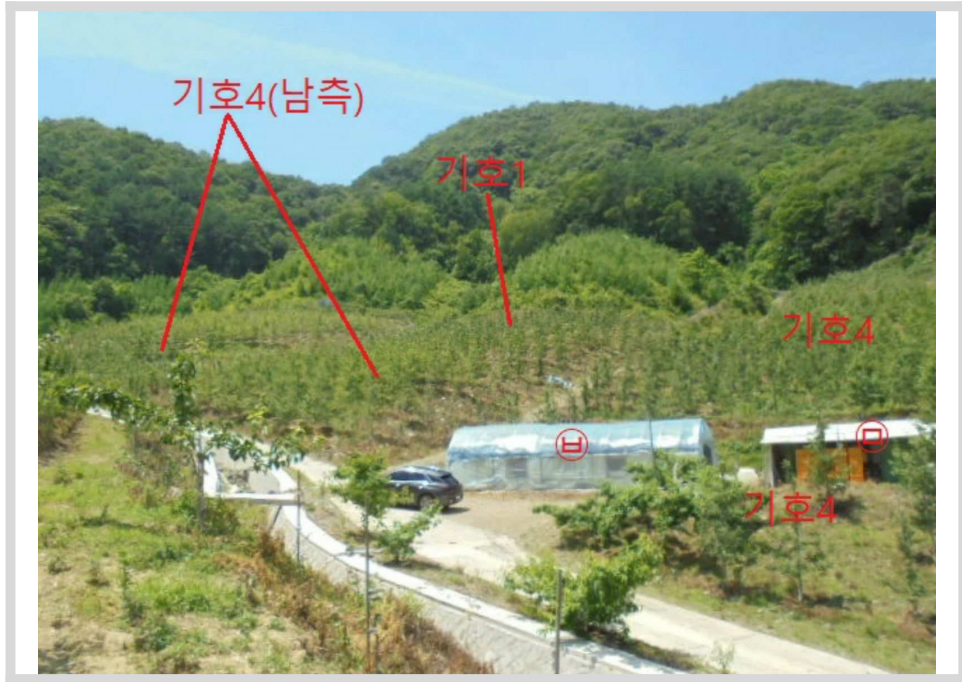
⊕: $(1 \times 2.8) + (1 \times 4.6) + (1 \times 5.5) = 12.9\text{m}^2$

⊗: $(6.4 \times 8) + (2 \times 2) + (2 \times 2) = 59.2\text{m}^2$

사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사진용지



사 진 용 지



사 진 용 지

