

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이상미 소유물건(2025타경5259)

의뢰인 : 청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상

감정서번호 : 250227-1-019



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 수 병

감정평가액	육억이천사백삼십만이천삼백원정(₩624,302,300.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상	감정평가목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상미 (2025타경5259)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.12	2025.02.27 ~2025.03.12	2025.03.14		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	.토지	5,322 33,068x15,603/33,068		20,925	-	420,809,100
	건물	151.66	건물	151.66	-	200,191,200
	제시외물건	18.1	제시외물건	18.1	-	3,302,000
합계					₩624,302,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 제천시 청풍면 연곡리 소재 "연곡리마을회관" 북측 인근에 위치하는 부동산에 대한 청주지방법원 제천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.12. 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025.02.27. ~ 2025.03.12. 이며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 감정평가조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였습니다.

(1) 감정평가 방법의 적용

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1) 부동산에 대한 감정평가는 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 “수익환원 법” 등이 있습니다.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 1항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례와 평가전례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

1. 토지평가

본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물 평가

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용함이 곤란하거나 불필요하여 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
2. 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 경매 진행 시 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 이 요망됩니다.
3. 본건 기호(6)지상에 소재하는 마당포장(잔디포함), 울타리, 축대(옹벽), 수도시설, 수목 및 기호(1,2,3,11)지상의 입목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가 하였습니다.
4. 본건중 기호(1,2)은 둘이상의 용도지역에 속하며 용도지역별 가치를 달리하고 있는바, 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 그밖의 다른 용도지역부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가액으로 평가하였습니다.
5. 본건중 기호(11)은 공유지분으로 의뢰지분의 위치가 특정되지 않아 전체토지를 기준으로 하는 평균가격으로 하되, 지분비율에 의거 사정평가 하였습니다.
6. 본건 기호(7)은 공부상 지목이 임야이나, 전체면적에 수목(소나무외)이 식재되어 있어 수종, 수령, 수관, 수량 및 관리상태 등을 고려하여 평가하였으니, 경매진행 시 참고하여 주시기바랍니다.
7. 본건중 기호(8)은 자기편익을 위하여 스스로 설치한 사실상의 사도로서 도로의 성격, 개설경위, 도로의 면적, 기능, 인근관련 토지가격 등을 참작하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정사유

본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하되 기호1은 인근 및 유사지역내 보전관리지역의 표준지가 없어 인근지역에 소재하는 표준지 중 지리적으로 근접하는 계획관리 표준지를 선정하였습니다.

(2025.01.01.기준)

기 호	소 재 지	지 목	면 적(m ²)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m ²)
A	신리 214-3	대	552.0	생산 관리	단독주택	사다리 완경사	소로한면	35,600
B	연곡리 산13-9	임야	9,556.0	농림 지역	자연림	사다리 급경사	맹지	1,860
C	광의리 산11-4	임야	3,870.0	생산 관리	자연림	부정형 급경사	소로한면	5,880
D	연곡리 154-3	전	3,458.0	생산 관리	전	부정형 완경사	소로한면	30,700

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 지가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 제천시 생산관리 2025.01.01.~ 2025.03.12	0.99906	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.041 $(1 - 0.00041) * (1 - 0.00041 * 40/31)$ ≈ 0.99906
충청북도 제천시 농림지역 2025.01.01.~ 2025.03.12	0.99929	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.031 $(1 - 0.00031) * (1 - 0.00031 * 40/31)$ ≈ 0.99929

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 "A~D" 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

개 별 요 인 (주택지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	방위, 고저 등 접면도로상태	고저, 경사지 등 각지 등 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목 기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향 기타

개 별 요 인 (임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사
		경사면의 위치, 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

개 별 요 인 (농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 대한 장애의 정도

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

기 호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
1,2 농림	-	1.30	1.30	-	1.00	1.00	1.690
1,2 생관	-	0.85	1.30	-	1.00	1.00	1.105
3	-	0.90	1.50	-	1.00	1.00	1.350
4	-	0.90	1.53	-	1.00	1.00	1.377
6	0.93	0.95	1.40	1.00	1.00	1.00	1.237
7	-	1.00	1.80	-	1.00	1.00	1.800
8	-	1.00	1.80	-	1.00	0.33	0.594
9	-	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
10	-	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
11	-	1.15	1.00	-	1.00	1.00	1.150

기호(1,2): **농림지역** 접근조건(교통의 편부), 자연조건(지세,경사면)우세합니다
생산관리지역 접근조건(교통의 편부)열세이나 자연조건(지세,경사면)이 우세합니다

기호(3,4): 접근조건(교통의 편부)열세이나 자연조건(지세,경사면)이 우세합니다

기호(6): 가로조건(가로의 폭), 접근조건(교통시설과의 접근성)열세이나 환경조건(부근토지의 이용상황등)이 우세합니다.

기호(7): 자연조건(면적,지세,경사면)이 우세합니다

기호(8): 자연조건(지세,경사면)이 우세하나 기타조건(현행 도로)이 열세합니다

기호(9,10): 접근조건(교통의 편부)획지조건(지세등)이 열세합니다

기호(11): 접근조건(교통의 편부)이 우세합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 0 5.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m²)

연 도	2022	2023	2024
기호 1	4,880	4,520	4,500
기호 2	5,810	5,430	5,440
기호 3	6,030	5,590	5,580
기호 4	5,610	5,310	5,350
기호 6	43,800	40,600	40,500
기호 7	7,940	7,360	7,440
기호 8	10,500	9,900	10,000
기호 9	23,700	22,700	23,000
기호 10	23,700	22,700	23,000
기호 11	1,960	1,820	1,810

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 : 대: @150,000~180,000원/m²

임야: @10,000~70,000원/m² , 전: @60,000~90,000원/m² 수준입니다.

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

구분	소재지	지 번	지 목	용도 지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m ²)	비 고
가	신리	23-*	대	생산관리	2022.12.09	담보	98,000	-
나	신리	214-*	대	생산관리	2023.11.08	담보	115,000	선정
다	광의리	산7-*	임야	농림지역	2021.04.01	시가 참고	4,900	선정
라	연곡리	산13-1*	임야	농림지역	2019.03.25	담보	3,000	-
마	신리	산9-*	임야	생산관리	2022.09.16	경매	39,000	-
바	광의리	산10-*	임야	생산관리	2023.07.05	경매	40,000	선정
사	광의리	73-1*	전	생산관리	2024.04.05	담보	53,000	선정
아	신리	215-*	전	생산관리	2023.11.08	담보	32,000	-

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

*1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 최근의 평가사례 기호 '나,다, 바,사' 를 선정하였습니다.

*2) 시점수정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 제천시 생산관리 2023.11.08.~ 2025.03.12	1.00973	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.063 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.938 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.041 $(1 + 0.00063 * 23/30) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00938) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00041 * 40/31)$ ≈ 1.00973
충청북도 제천시 농림지역 2021.04.01.~ 2025.03.12	1.03275	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.139 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.182 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.135 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.153 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.117 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.151 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.118 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.148 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.192 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.346 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.119 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.744 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.031 $(1 + 0.00139) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.01346) * (1 - 0.00119) * (1 + 0.00744) * (1 - 0.00031) * (1 - 0.00031 * 40/31)$ ≈ 1.03275

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

충청북도 제천시 생산관리 2023.07.05~ 2025.03.12	1.01328	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.033 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.003 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.228 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.077 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.063 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.938 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.041 $(1 + 0.00033 * 27/31) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00938) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00041 * 40/31)$ ≈ 1.01328
충청북도 제천시 생산관리 2024.04.05.~ 2025.03.12	1.00596	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.096 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.053 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.131 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.072 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.083 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.028 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.112 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.059 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.041 $(1 + 0.00096 * 26/30) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00059) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00041 * 40/31)$ ≈ 1.00596

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*3) 지역요인 비교: 사례 기호 '나,다,바,사' 는 비교표준지 "A~D" 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

*4) 개별요인비교

표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

사례(나)는 비교표준지로 제반조건 동일합니다

B	다	-	1.00	1.50	-	1.00	1.00	1.500
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

표준지는 자연조건(형상,면적)등 우세합니다

C	바	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

비교표준지는 평가사례 "바" 대비 인접하여 접근조건(교통의 편부)등 제반조건이 유사합니다

D	사	-	1.35	1.00	0.98	1.00	1.00	1.323
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

비교표준지는 평가사례 "사" 대비 접근조건(교통의 편부)우세하나 자연조건(형상)이 열세합니다

*5) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지	평가선례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)
	기호	가격(원/㎡)				
A	나	115,000	1.00973	1.00	1.000	116,119
B	다	4,900	1.03275	1.00	1.500	7,591
C	바	40,000	1.01328	1.00	1.000	40,531
D	사	53,000	1.00596	1.00	1.323	70,537

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*6) 기준시점 비교표준지 가격

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2025.01.01	35,600	0.99906	35,567
B	2025.01.01	1,860	0.99929	1,859
C	2025.01.01	5,880	0.99906	5,874
D	2025.01.01	30,700	0.99906	30,671

*7) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준, 본건의 이용상황, 평가선례, 인근지역 내 유사토지의 거래수준 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 적용하였습니다.

표준지	사례기준 비교표준지 가격 (A)	기준시점 비교표준지 가격 (B)	격차율 ((A)/(B))	그 밖의 요인 보정치 결정
A	116,119	35,567	3.2648	3.26
B	7,591	1,859	4.0834	4.08
C	40,531	5,874	6.9001	6.90
D	70,537	30,671	2.2998	2.29

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연번	표준지		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가						
1,2-농림	B	1,860	0.99929	1.00	1.690	4.08	12,816	13,000
1,2-생관	C	5,880	0.99906	1.00	1.105	6.90	44,789	45,000
1	농림 338* \times 13,000+생관 488* \times 45,000/826= \times 31,905 \Rightarrow \times 32,000/m ²							
2	농림 1,085* \times 13,000+생관 968* \times 45,000/2,053= \times 28,088 \Rightarrow \times 28,000/m ²							
3	C	5,880	0.99906	1.00	1.350	6.90	54,721	55,000
4	C	5,880	0.99906	1.00	1.377	6.90	55,815	56,000
6	A	35,600	0.99906	1.00	1.237	3.26	143,426	143,000
7	C	5,880	0.99906	1.00	1.800	6.90	72,961	73,000
8	C	5,880	0.99906	1.00	0.594	6.90	24,077	24,000
9	D	30,700	0.99906	1.00	0.931	2.29	65,391	65,000
10	D	30,700	0.99906	1.00	0.931	2.29	65,391	65,000
11	B	1,860	0.99929	1.00	1.150	4.08	8,721	8,700

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 인접한 토지로서 비교 가능한 거래사례(사2,사4,사6,사8)를 선정하였습니다.
(단위:원/m²)

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지 번	지 목	용도지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m ²)
사1	광의리	64-1*	대	생산관리	2019.11.06	실거래	124,074
사2	연곡리	154-3*	대	생산관리	2021.11.10	실거래	146,883
사3	광의리	산10-2*	임야	농림지역	2024.08.24	실거래	3,025
사4	신리	산50-*	임야	농림지역	2022.09.14	실거래	8,239
사5	연곡리	산18-*	임야	생산관리	2023.03.18	실거래	60,716
사6	신리	203-*	임야	생산관리	2022.10.11	실거래	69,578
사7	신리	20*	전	생산관리	2022.12.19	실거래	51,140
사8	연곡리	155-1*	전	생산관리	2023.03.18	실거래	84,112

사2의 실거래 단가분석

사 례	거래 일자	거래금액 (천원)	단가(m ²)	토지(m ²)	건물(m ²)	구 조	사용 승인일
사2	2021 .11.10	289,337.4	146,883	826	129.24	경량철골 구조 기타지붕	2021. 08.27
	$289,337,400 - (@1,300,000 * 35 / 35 * 129.24) / 826 = @146,883 / m^2$						

2) 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 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 제천시 생산관리 2021.11.10~ 2025.03.12	1.03185	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.174 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.263 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.492 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.431 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.938 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.041 $ (1 + 0.00174 * 21/30) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.01492) * (1 + 0.00431) * (1 + 0.00938) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00041 * 40/31) \cong 1.03185 $
충청북도 제천시 농림지역 2022.09.14~ 2025.03.12	1.00792	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.111 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.077 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.050 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.048 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.119 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.744 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.031 $ (1 + 0.00111 * 17/30) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00048) * (1 - 0.00119) * (1 + 0.00744) * (1 - 0.00031) * (1 - 0.00031 * 40/31) \cong 1.00792 $
충청북도 제천시 생산관리 2022.10.11~ 2025.03.12	1.01330	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.090 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.005 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.014 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.431

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		<p style="text-align: center;">2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.938 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.041</p> $(1 + 0.00090 * 21/31) * (1 + 0.00005) * (1 - 0.00014) * (1 + 0.00431) * (1 + 0.00938) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00041 * 40/31)$ <p style="text-align: center;">≒ 1.01330</p>
충청북도 제천시 생산관리 2023.03.18~ 2025.03.12	1.01325	<p style="text-align: center;">2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.043 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.008 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.007 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.025 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.033 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.003 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.228 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.077 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.063 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.938 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.041</p> $(1 + 0.00043 * 14/31) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00007) * (1 - 0.00025) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00938) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00041 * 40/31)$ <p style="text-align: center;">≒ 1.01325</p>

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

5) 개별요인비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
1,2 농림	-	1.30	1.20	-	1.00	1.00	1.560
1,2 생관	-	0.80	0.85	-	1.00	1.00	0.680
3	-	0.90	0.90	-	1.00	1.00	0.810
4	-	0.90	0.93	-	1.00	1.00	0.837
6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
7	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100
8	-	1.00	1.10	-	1.00	0.33	0.363
9	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
10	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
11	-	1.10	1.00	-	1.00	1.00	1.100

기호(1,2): **농림지역** 접근조건(교통의 편부), 자연조건(지세,경사면)이 우세합니다
생산관리지역 접근조건(교통의 편부)열세이나 자연조건(지세,경사면)이 우세합니다

기호(3,4): 접근조건(교통의 편부)열세이나 자연조건(지세,경사면)이 우세합니다

기호(6): 인접 소재하여 가로조건(가로폭)등 제반조건이 유사합니다

기호(7): 자연조건(면적,지세,경사면)이 우세합니다

기호(8): 자연조건(지세,경사면)이 우세하나 기타조건(현행 도로)이 열세합니다

기호(9,10): 접근조건(교통의 편부)획지조건(지세등)이 열세합니다

기호(11): 접근조건(교통의 편부)이 우세합니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

연번	사례단가		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1,2-농림	사4	8,239	1.00792	1.00	1.560	12,955	13,000
1,2-생관	사6	69,578	1.01330	1.00	0.680	47,942	48,000
1	농림 338* $\text{@}13,000 + \text{생관 } 488* \text{@}48,000 / 826 = \text{@}33,678 \Rightarrow \text{@}34,000/\text{m}^2$						
2	농림 1,085* $\text{@}13,000 + \text{생관 } 968* \text{@}48,000 / 2,053 = \text{@}29,503 \Rightarrow \text{@}30,000/\text{m}^2$						
3	사6	69,578	1.01330	1.00	0.810	57,108	57,000
4	사6	69,578	1.01330	1.00	0.837	59,011	59,000
6	사2	146,883	1.03185	1.00	1.000	151,561	151,000
7	사6	69,578	1.01330	1.00	1.100	77,554	78,000
8	사6	69,578	1.01330	1.00	0.363	25,593	26,000
9	사8	84,112	1.01325	1.00	0.765	65,198	65,000
10	사8	84,112	1.01325	1.00	0.765	65,198	65,000
11	사4	8,239	1.00792	1.00	1.100	9,135	9,100

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/m²)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비고
기호 1	32,000	34,000	-
기호 2	28,000	30,000	
기호 3	55,000	57,000	
기호 4	56,000	59,000	-
기호 6	143,000	151,000	-
기호 7	73,000	78,000	-
기호 8	24,000	26,000	-
기호 9	65,000	65,000	-
기호 10	65,000	65,000	-
기호 11	8,700	9,100	-

2) 검토 및 토지가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물가격 산출

(1) 재조달원가(출처: 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집, 2024년)

재조달 원가	구 분		기호 5		
	구 조		철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트싱글	철근콘크리트조/박공지붕/ 시멘트기와	
	용도·내용·년수		일반주택.50(45-55)		일반주택.50(45-55)
	급 수		4급(01-01-05-06)		3급(01-01-05-01)
	표준단가(원/m ²)		1,528,000		1,832,000
	구 분		구 조	이 용 상 황	재조달원가(원/m ²) (부대설비 포함)
기호5	2층	철근콘크리트구조	일반주택	1,700,000	
부대 설비	설 비 종 류		설 비 내 역		보정단가(원/m ²)
	기호5	위생 및 급배수설비, 난방설비, 테라스1,2층, 외부계단,정화조설비포함		재조달원가에 포함	
	합 계				-

(2) 재조달원가(원/m²)

본건은 구조, 규격, 사용자재, 시공의 정도 ,설비상태 등을 고려하되 외부계단, 테라스 포함 평가하였습니다.

기 호	층 별	용 도	재조달원가	관리상태	비 고
5	2층	단독주택	1,700,000	보통	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 적용단가 (원/㎡)

구조, 규모, 내용년수, 관리상태 및 현상 등을 고려하였습니다

기호	층별	용도	재조달 원가	내용 년수	잔존 년수	산정 단가	결정 단가	비고 (사용승인일)
5	2층	단독 주택	1,700,000	50	39	1,326,000	1,320,000	2013. 10.29

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	826	32,000	26,432,000	자연림
	기호 2	2,053	28,000	57,484,000	자연림
	기호 3	863	55,000	47,465,000	자연림
	기호 4	159	56,000	8,904,000	자연림
	기호 6	717	143,000	102,531,000	주택부지
	기호 7	263	73,000	19,199,000	임야
	기호 8	137	24,000	3,288,000	도로
	기호 9	108	65,000	7,020,000	자연림
	기호 10	196	65,000	12,740,000	자연림
	기호 11	15,603	8,700	135,746,100	자연림 이상미지분
	소계				420,809,100
건물	기호 1층	105.35	1,320,000	139,062,000	단독주택

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	5	2층	46.31	1,320,000	61,129,200	
	소 계				200,191,200	
제시 외	ㄱ	창고외	17.1	-	2,052,000	기호6소재
	ㄴ	수목	1식	-	1,250,000	기호7소재
	소 계				3,302,000	
합 계					624,302,300	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 및 제시외를 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청북도 제천시 청풍면 연곡리	154-7	임야	농림지역 생산관리지역	826	826	32,000	26,432,000	
2	충청북도 제천시 청풍면 연곡리	154-11	임야	농림지역 생산관리지역	2,053	2,053	28,000	57,484,000	
3	충청북도 제천시 청풍면 연곡리	154-12	임야	생산관리지역	863	863	55,000	47,465,000	
4	충청북도 제천시 청풍면 연곡리	154-24	임야	생산관리지역	159	159	56,000	8,904,000	
5	" [도로명주소] 충청북도 제천시 청풍면 청풍명월로 277	154-31	단독주택	철근 콘크리트구조 기타지붕 (아스팔트싱글) 2층 1층 2층					
					105.35	105.35	1,320,000	139,062,000	
					46.31	46.31	1,320,000	61,129,200	
6	충청북도 제천시 청풍면 연곡리	154-31	대	생산관리지역	717	717	143,000	102,531,000	
7	충청북도 제천시	154-32	임야	생산관리지역	263	263	73,000	19,199,000	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
8	청풍면 연곡리 충청북도 제천시 청풍면 연곡리	154-35	도로	생산관리지역	137	137	24,000	3,288,000	
9	충청북도 제천시 청풍면 연곡리	168-5	전	생산관리지역	108	108	65,000	7,020,000	
10	충청북도 제천시 청풍면 연곡리	168-9	전	생산관리지역	196	196	65,000	12,740,000	
11	충청북도 제천시 청풍면 연곡리	산16-1	임야	농림지역	15,603 33,068x--- 33,068	15,603	8,700	135,746,100	이상미 지분전부
(ㄱ)	[제시외건물] 충청북도 제천시 청풍면 연곡리	154-31 위지상	창고	목조 샌드위치 판넬지붕	17.1	17.1	-	2,052,000	
(ㄴ)	"	154-32 위지상	수목	소나무외 15주	1식	1식	-	1,250,000	
합 계								₩624,302,300.-	
				이	하	여	백		

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 제천시 청풍면 연곡리 소재 "연곡리마을회관" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 종교시설, 전, 담, 임야 등으로 형성된 지방도주변 농경 및 임야지대임.

(2) 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량의 접근이 가능하며, 동측 인근으로 청풍명월로가 통과하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2,6)는 사다리형이며 여타는 부정형의 토지임.
 기호(6)는 주택부지, 기호(7)는 토지임야, 기호(8)는 도로, 기호(1-4, 11)는 자연림이며, 기호(9,10)는 전 상태의 토지임.

(4) 인접 도로상태

기호(7) 동측으로 포장된 소로와 접하며, 기호(8)는 노폭 약 3-4미터의 진입도로이며, 여타는 지적상 맹지 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2):농림지역,생산관리지역,특화경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,보전산지<산지관리법>,임업용산지<산지관리법>,준보전산지<산지관리법>,〈한강〉폐기물매립시설 설치제한지역(2021-06-04) (문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,〈한강〉폐기물매립시설 설치제한지역(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,중점경관관리구역(문의:043-641-6222)

기호(3,4):생산관리지역,특화경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지<산지관리법>,〈한강〉폐기물매립시설 설치제한지역(2021-06-04) (문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,〈한강〉폐기물매립시설 설치제한지역(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,중점경관관리구역(문의:043-641-6222)

기호(6,8):생산관리지역,특화경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,〈한강〉폐기물매립시설 설치제한지역(2021-06-04) (문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,〈한강〉폐기물매립시설 설치제한지역(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,중점경관관리구역(문의:043-641-6222)

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

기호(7):생산관리지역,특화경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지〈산지관리법〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2021-06-04)(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,중점경관관리구역(문의:043-641-6222)

기호(9,10):생산관리지역,특화경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육제한구역(일부제한지역500m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역(2021-06-04)(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉,중점경관관리구역(문의:043-641-6222)

기호(11):농림지역,특화경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육제한구역(일부제한지역500m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,보전산지〈산지관리법〉,임업용산지〈산지관리법〉,준보전산지〈산지관리법〉,(한강)폐기물매립시설설치제한지역(2021-06-04)(문의:641-6382)〈한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률〉,(한강)폐기물매립시설설치제한지역(문의:641-6382)〈한강수계상수원수질개선및주민지원 등에 관한 법률〉,중점경관관리구역(문의:043-641-6222)

(6) 제시목록 외의 물건

기호(7) 지상에 수목(소나무:9주, 감나무:1주, 대추나무:3주, 무궁화나무:2주)이 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(5): 철근콘크리트구조 기타지붕(아스팔트싱글) 2층 건물로서(사용승인일:2013.10.29.)

외벽: 적연와 치장쌓기

내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등

창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택(방, 거실, 주방/식당, 화장실)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 중물

목조샌드위치판넬지붕 단층(창고외)가 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

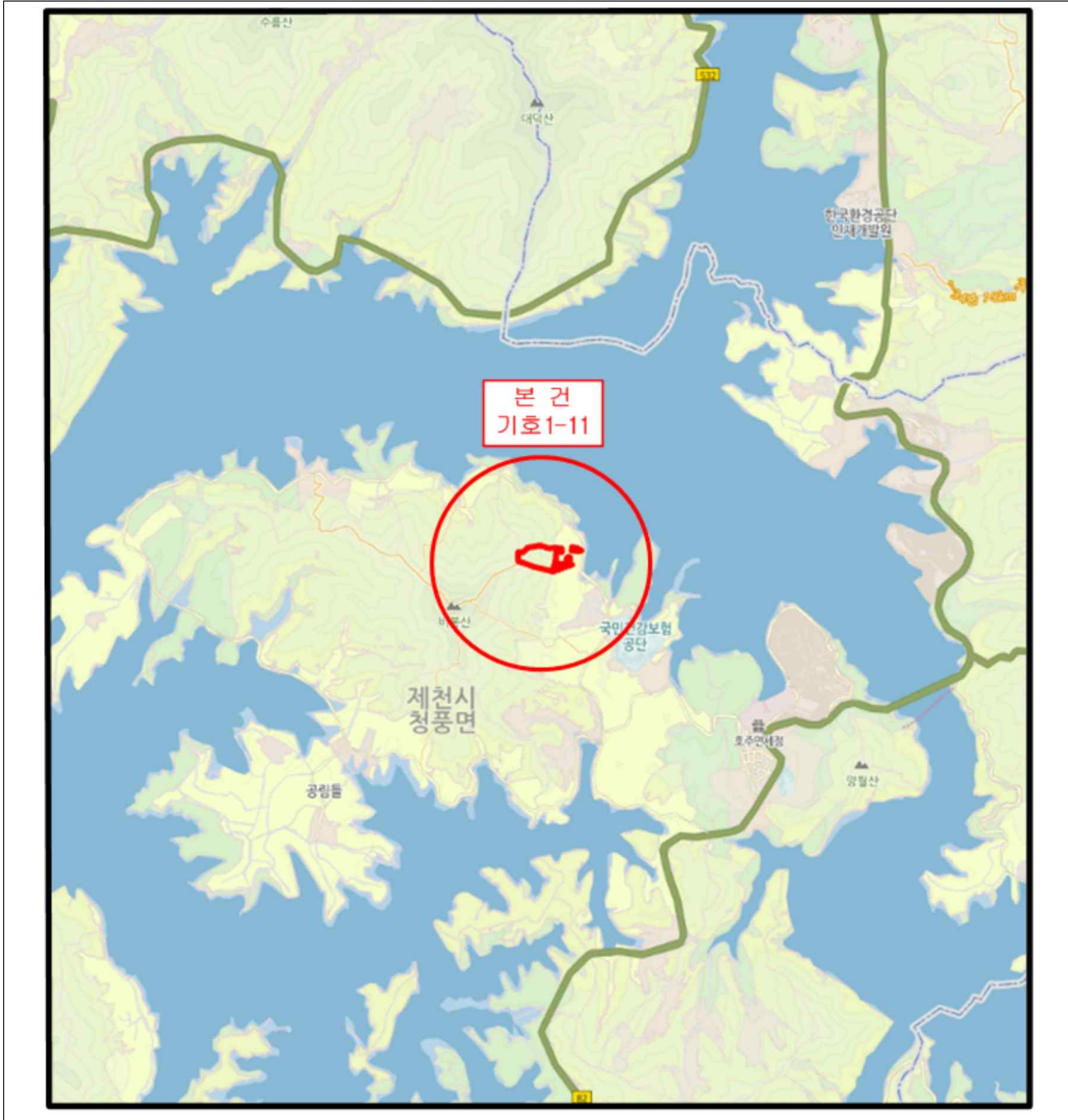
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

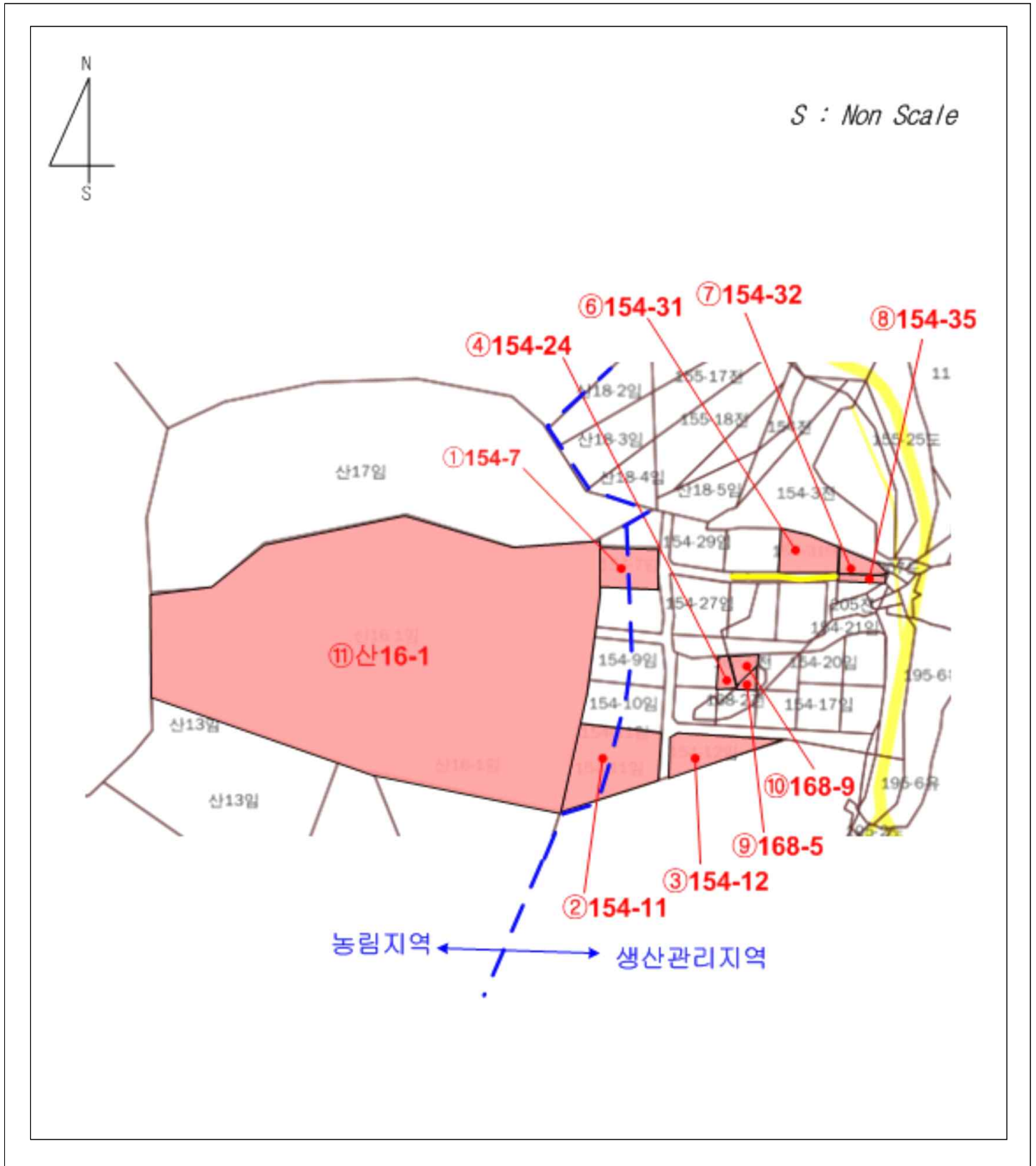
광역위치도



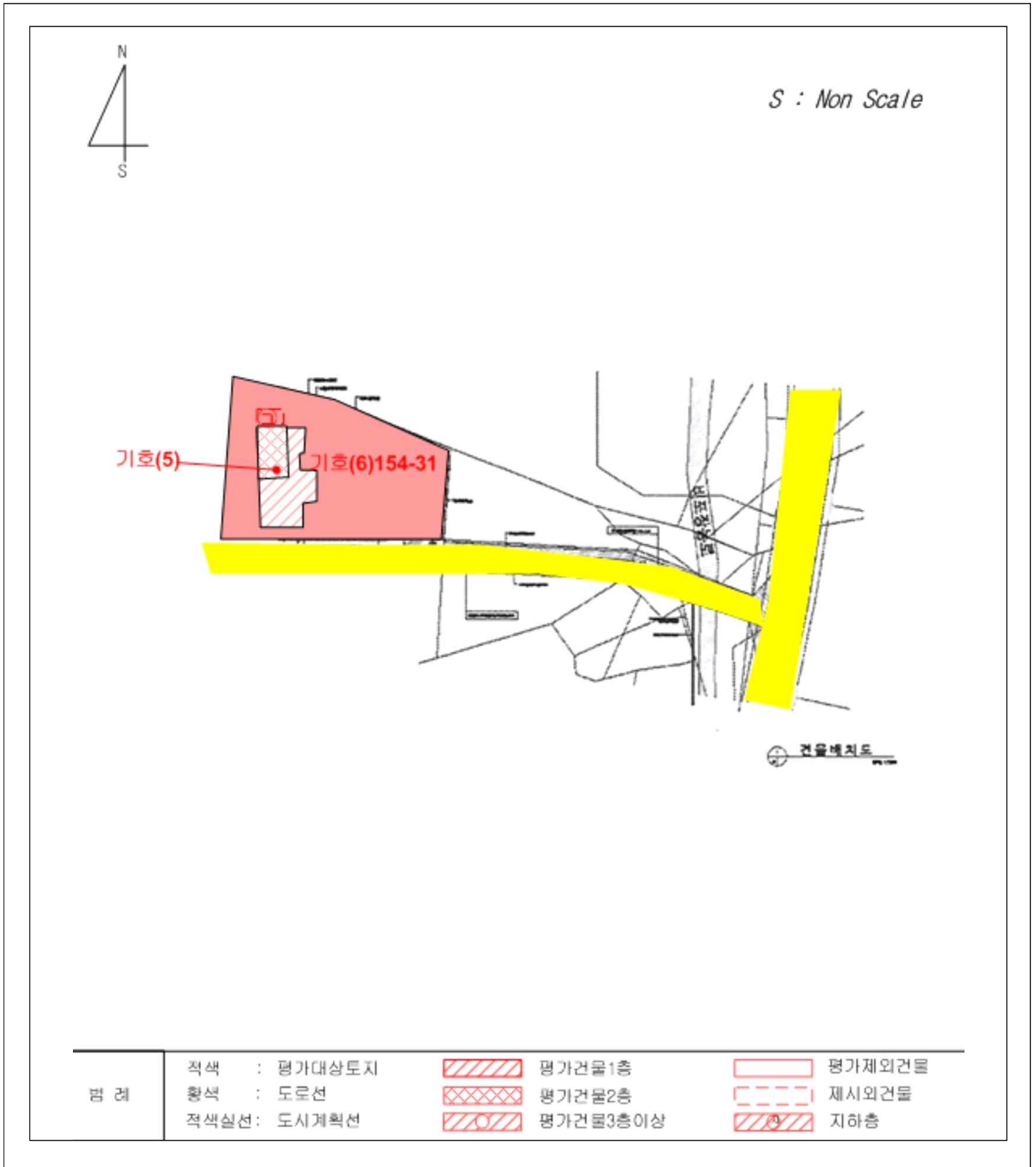
소재지	충청북도 제천시 청풍면 연곡리 154-7 외
-----	--------------------------



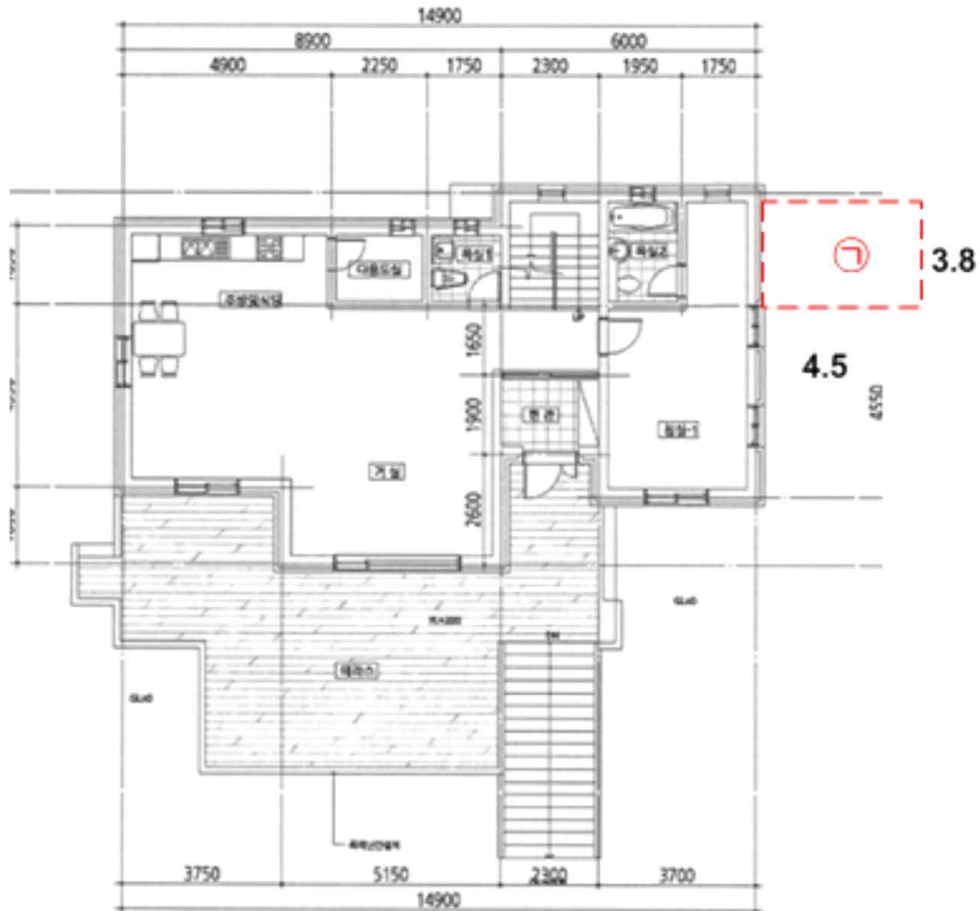
지 적 도



지적 및 건물 개황도



건물개황도



[기호(5) 공부상면적 1층: 105.35㎡]

[제시외건물 면적산출근거]

㉠ 목조샌드위치판넬지붕(참고): 3.8x4.5 ≒ 17.1㎡

사 진 용 지



본건 전경



기호 1, 2, 3, 11



기호 4, 9, 10



기호 5, 6

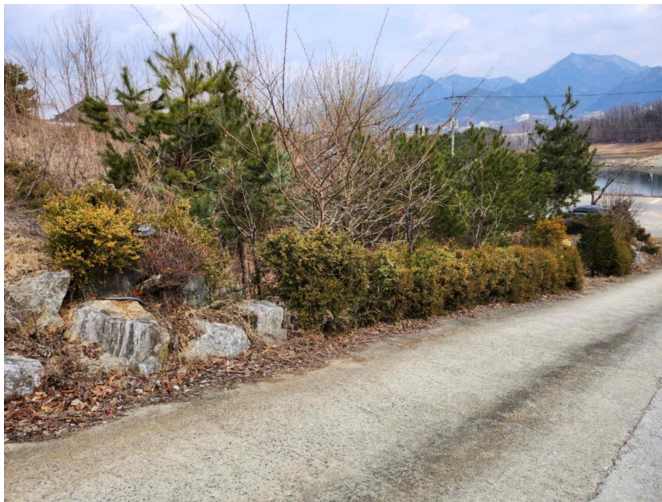
사 진 용 지



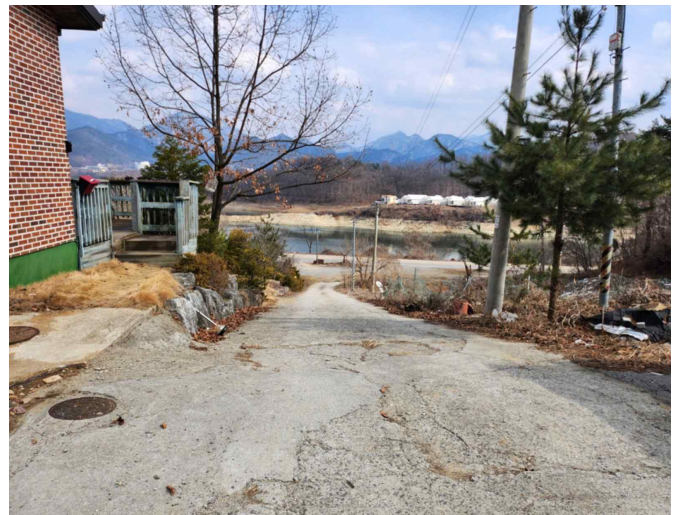
기호 5(동측촬영)



기호 5(서측촬영)



기호 7, 제시외 (L) 수목



기호 8

사 진 용 지



기호 9, 10



기호 11



제시외 (ㄱ)



수도