

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이승현 외 1명 소유물건(2025타경109)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2505-1-82



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
김 남 중

김 남 중

(인)

감정평가액	사억육천칠백일십오만이천이백팔십원정(₩467,152,280.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이승현 외 1명 (2025타경109)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.28	2025.05.27 ~ 2025.05.28	2025.05.29	
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	1,080	토지	1,080	151,000	163,080,000
	건물	183.34	건물	180.94	1,662,000	300,722,280
	제시외건물	(33.5)	제시외건물	33.5	100,000	3,350,000
합 계						₩467,152,280
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 백운면 원월리	304	대	계획관리지역	838	838	151,000	126,538,000	기호1,3토지 일단지
2	" " [도로명주소] 충청북도 제천시 백운면 애련로2길 78-13	304, 303-2	단독주택	일반목구조 기와지붕 2층 1층	122.4	120	1,662,000	199,440,000	현황 실측 1,700,000* 44/45
				2층	60.94	60.94	1,662,000	101,282,280	1,700,000* 44/45
3	충청북도 제천시 백운면 원월리	303-2	대	계획관리지역	242	242	151,000	36,542,000	기호1,3토지 일단지
소 계								₩463,802,280	
㉠	(제시외건물) " "		차양경 비가림막 (하부 목재 데크설치)	철재기둥 아크릴지붕	(25.5)	25.5	100,000	2,550,000	
㉡	" "		차양경 비가림막 (하부 목재 데크설치)	철재기둥 아크릴지붕	(8)	8	100,000	800,000	
소 계								₩3,350,000	
합 계								₩467,152,280.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 백운면 원월리 소재 “원월교” 서측 인근 “38호국도” 남측에 위치하고 있는 부동산(주택)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 백운면 원월리 304,303-2,토지 및 건물									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	원월리 304	838	대	단독주택	계획 관리	세로(가)	부정형 평 지	48,400
	3	원월리 303-2	242	대	단독주택	계획 관리	세로(가)	부정형 평 지	48,400
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	2	일반목구조 기와지붕 2층		단독주택		1층 122.4(실측 120) 2층 60.94		2023.10.26	

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.28로 함

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.05.27.~28 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)본건은 단독주택으로 기호1,3토지는 일단지이며, 기호2는 건물임.
- 2)기호1,3토지는 2필지 일단지이며, 측백나무, 소나무 등 조경수가 식재되어 있으며, 조경수는 독립적인 경제적 가치가 크지 않아 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음[조경수 대부분 남측 인접 토지(원월리 879-81, 지목상 하천 일부, 원월리 906-1, 지목상 도로 일부)에 식재되어 있는 것으로 목측 및 항공도면상으로 확인되므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다]
- 3)본건 건물 1층 면적은 공부상 122.4㎡이나 현황 120㎡이며, 실측면적으로 평가 하였음.
- 4)본건 건물(기호2)에는 부합불 및 종물인 제시외건물(㉠: 철재기동 아크릴지붕, 차양경 비가림막(하부 목재데크설치), 약25.5㎡, ㉡: 철재기동 아크릴지붕, 차양경 비가림막(하부 목재데크설치), 약8㎡)리 소재하고 있어 제시외건물로 평가 하여 회보 합니다.
- 5)기호1토지에 컨테이너구조(사무실, 약18㎡)가 있으나 이동식구조로서 평가 하지 않았습니다.
- 6)본건 건물 난방 및 취사를 위한 가스저장탱크는 가스 공급업자(가스뱅크) 소유임을 탱크 외부에 표시되어 있음.
- 7)본건은 목측, 항공도면 등을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적경계가 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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1,3)는 공시지가기준법으로 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 원가법에 의한 가액으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

1). 토지

① 공시지가기준법에 의한 평가

가 평가개요

본건은 토지(기호1,3)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 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	원월리 359-2	대	444.5	단독주택	계획관리	세로(불)	사다리 평 지	49,500
B	원월리 19-2	대	268	단독주택	계획관리	소로한면	사다리 평 지	42,500

㉢ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1,3)는 계획관리지역에 소재하는 주택부지로서 인근지역에 소재하고 비교 가능성이 있는 공시지가 표준지 중 표준지A)를 비교 표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교 표준지의 선정

(제천시 백운면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호1, 3토지	표준지 A	원월리 359-2	대	444.5	단독 주택	계획관리	세로(불) 사다리 평 지	49,500

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)가 소재하는 충북 제천시 계획관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.05.28)까지 지가변동률은 0.454% (1.00454)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.05.28	0.454% (1.00454)	2025.01.01.~2025.04.30.:0.337 2025.04.01.~2025.04.30.:0.125 $(1+0.00337) * (1+0.00125*28/30) = 1.00454(0.454\%)$

※2025년 05월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 04월 변동률 연장 적용하였음.

다) 지역요인 비교

대상 토지(기호1,3)와 표준지(A)는 상호 다소 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시뮬(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1,3토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.08	가로의 폭 등 가로조건에서 기호1,3토지는 표준지A 보다 우세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 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 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, 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		
격차율 계			1.080	

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 평가사례 및 거래사례

(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	원월리 200-**	대	380	2022.05.02	172,000	매매	계획관리	세로(가), 토지.건 물 전체 거래가격 (1.50억원)에서 건 물가치(97.44㎡, 2011.05.09.사용승 인,@868,000원/㎡) 공제한 후 토지거래 가격
거 래 사례2	원월리 20-**	대	486	2023.04.27	154,320	매매	계획관리	세로(가), 건물은 1944년 사용승인 구 옥으로 토지에 포함 거래
거 래 사례3	원월리 359-**	대	483	2024.06.14	153,000	매매	계획관리	세로(가), 토지.건 물 전체 거래가격 (1.60억원)에서 건 물가치(84.87㎡, 2016.12.05.사용승 인,@1,013,000원/ ㎡) 공제한 후 토지 거래가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례1	원월리 359-**	대	483	2024.06.18	146,000	담보	계획관리	세로(가)
평가 사례2	원월리 359-**	대	364.7	2022.11.08	132,000	시가 참고	계획관리	세로(가)
평가 사례3	원월리 374-**	대	1,937	2024.04.16	141,000	담보	계획관리	세로(불)

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,3)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1을 선정 하였음.

㉡ 시점수정

(충북 제천시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2024.06.18. ~2025.05.28	1.031% (1.01031)	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+0.00119*13/30)*(1+0.00086)*(1+0.00096) *(1+0.00064)*(1+0.00092)*(1+0.00104)*(1+0. .00079)*(1+0.00337)*(1+0.00125*28/30) ≒ 1.01031

※2025년 05월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 04월 변동률 연장 적용하였음.

㉢ 지역요인 비교

표준지A와 평가사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

※표준지A와 평가사례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.95	가로조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 다소 열세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
환 경 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 을 계	0.950		

㉡ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	146,000	1.00	1.01031	1.00	0.950	140,129

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	49,500	1.00454			49,724

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔격차율

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구 분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A 가액	격차율
기호1,3토지	140,129	49,724	2.82

㉕인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
계획관리지역	주거용지	120,000원/㎡ ~180,000원/㎡	

㉖그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1,3)는 2.82를 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 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1,3 토지	49,500	1.00454	1.00	1.080	2.82	151,441	151,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	838	151,000	126,538,000
기호3토지	242	151,000	36,542,000
계	1,080		163,080,000

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1,3)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

Ⓐ 인근 거래사례 현황
(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	원월리 200-**	대	380	2022.05.02	172,000	매매	계획관리	세로(가), 토지.건 물 전체 거래가격 (1.50억원)에서 건 물가치(97.44㎡, 2011.05.09.사용승 인,@868,000원/㎡) 공제한 후 토지거래 가격
거 래 사례2	원월리 20-**	대	486	2023.04.27	154,320	매매	계획관리	세로(가), 건물은 1944년 사용승인 구 옥으로 토지에 포함 거래
거 래 사례3	원월리 359-**	대	483	2024.06.14	153,000	매매	계획관리	세로(가), 토지.건 물 전체 거래가격 (1.60억원)에서 건 물가치(84.87㎡, 2016.12.05.사용승 인,@1,013,000원/ ㎡) 공제한 후 토지 거래가격

Ⓑ 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도 지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래 사례 중 거래사례1을 선정하였음.

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

낮은 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)

다) 시 점 수 정

(충북 제천시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2022.05.02~ 2025.05.28	3.234% (1.03234)	2022.05.01~2022.05.31:0.202 2022.06.01~2022.06.30:0.226 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 $(1+0.00202*30/31)*(1+0.00226)*(1+0.00230)*(1+0.00181)*(1+0.00150)*(1+0.00094)*(1+0.00088)*(1+0.00008)*(1+0.00378)*(1+0.01188)*(1+0.00337)*(1+0.00125*28/30) \approx 1.03234$

※2025년 05월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 04월 변동률 연장 적용하였음

라) 지역요인 비교

본건 토지(기호1,3)와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1,3토지 / 거래사례1	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 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근 대중교통시설, 학교 등 접근조건에서 기호1,3토지는 거래사례1 보다 다소 열세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 조 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	조망, 경관 등 환경조건에서 기호1,3토지는 거래사례1 보다 열세함
	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	1.00	유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타 규제(임채이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.873	

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/㎡)
기호1,3 토지	172,000	1.00	1.03234	1.00	0.873	155,012	155,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	838	155,000	129,890,000
기호3토지	242	155,000	37,510,000
계	1,080		167,400,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1,3토지)	163,080,000	167,400,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 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	838	151,000	126,538,000
기호3토지	242	151,000	36,542,000
계	1,080		163,080,000

2). 건물

① 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 평가대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 관리이용상태 등 현상을 고려 관찰감가에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 재조달원가 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕/ 오지기와	2	1,786,000	40년 (35년~45년)
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/ 시멘트기와	3	1,572,000	40년 (35년~45년)

※건축물재조달원가 자료집(한국부동산연구원,2024.01.01)

※ 표준단가 결정

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

구분	표준단가(원/㎡)	비고
본건 건물(주택)	1,700,000	

나. 부대설비 보정단가

본건 건물(기호2)의 부대설비는 난방설비,위생설비,급배수설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 포함 하였음.

다. 재조달원가의 산정

구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
본건 건물(주택)	1,700,000	표준단가에 포함	1,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용년수	경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	비 고
본건 건물	2023.10.26	45	1	1	44(45-1)/45	

④ 건물가액 결정

가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가(원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
본건 건물(주택)	1,700,000	44/45	1,662,000	

나. 건물가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1층(주택)	120.0	1,662,000	199,440,000	현황 실측면적, 공부면적:122.4
2층(주택)	60.94	1,662,000	101,282,280	
소 계	180.94		300,722,280	
제시외건물㉠	25.5	100,000	2,550,000	
제시외건물㉡	8	100,000	800,000	
소 계	33.5		3,350,000	
계			304,072,280	

*제시외건물㉠, ㉡은 구조, 사용자재. 이용상태 등 현상을 고려하여 평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 토지(기호1,3)	1,080	151,000	163,080,000	
본건 건물(기호2)	180.94	1,662,000	300,722,280	
소 계			463,802,280	
제시외건물㉠,㉡	33.5	100,000	3,350,000	
합 계			467,152,280	

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 원월리 소재 "원월교" 서측 인근 "38호국도" 남측에 위치하고 있는 부동산(주택)이며, 주위는 국도주변 농경지, 과수원, 주택, 창고시설, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지(기호1,3)는 일단지로서 차량 접근 가능하며, 인근으로 국도가 통과하고 있어 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지(기호1,3)는 일단지로서 형태는 부정형이며, 인근 지세는 대체로 평탄하며, 주택 건부지로 이용하고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건 토지(기호1,3)는 남측으로 로폭 약3~4m도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3토지:

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

(6) 제시목록 외의 물건

1※기호1토지 일부에 이동식구조인 컨테이너구조(사무실, 약18㎡)가 소재하고 있음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표" 참조

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 건물(기호2)은 2023.10.26자로 사용승인 되었으며, 일반목구조 기와지붕 2층 단독주택으로서

- 외벽: 연와벽돌쌓기 및 몰탈위 페인트 등 마감.
- 내벽: 벽지도배 등 마감.
- 창호: 샷시창

(2) 이용상태

본건 건물은 단독주택으로 이용하고 있음

1층: 방2, 거실, 주방/식당, 화장실2, 보일러실, 다용도실, 현관, 내부계단 등.

2층: 방1, 거실, 화장실, 내부계단 등

(3) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

㉠: 철재기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가림막(하부 목재데크설치), 약25.5㎡(1층 소재)

건물감정평가요항표

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

㉔: 철재기둥 아크릴지붕, 차양경 비가림막(하부 목재데크설치), 약8㎡(1층 소재)

(5) 공부와의 차이

본건 건물 1층의 면적은 공부상 122.4㎡ 이나 현황 실측면적은 120㎡임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

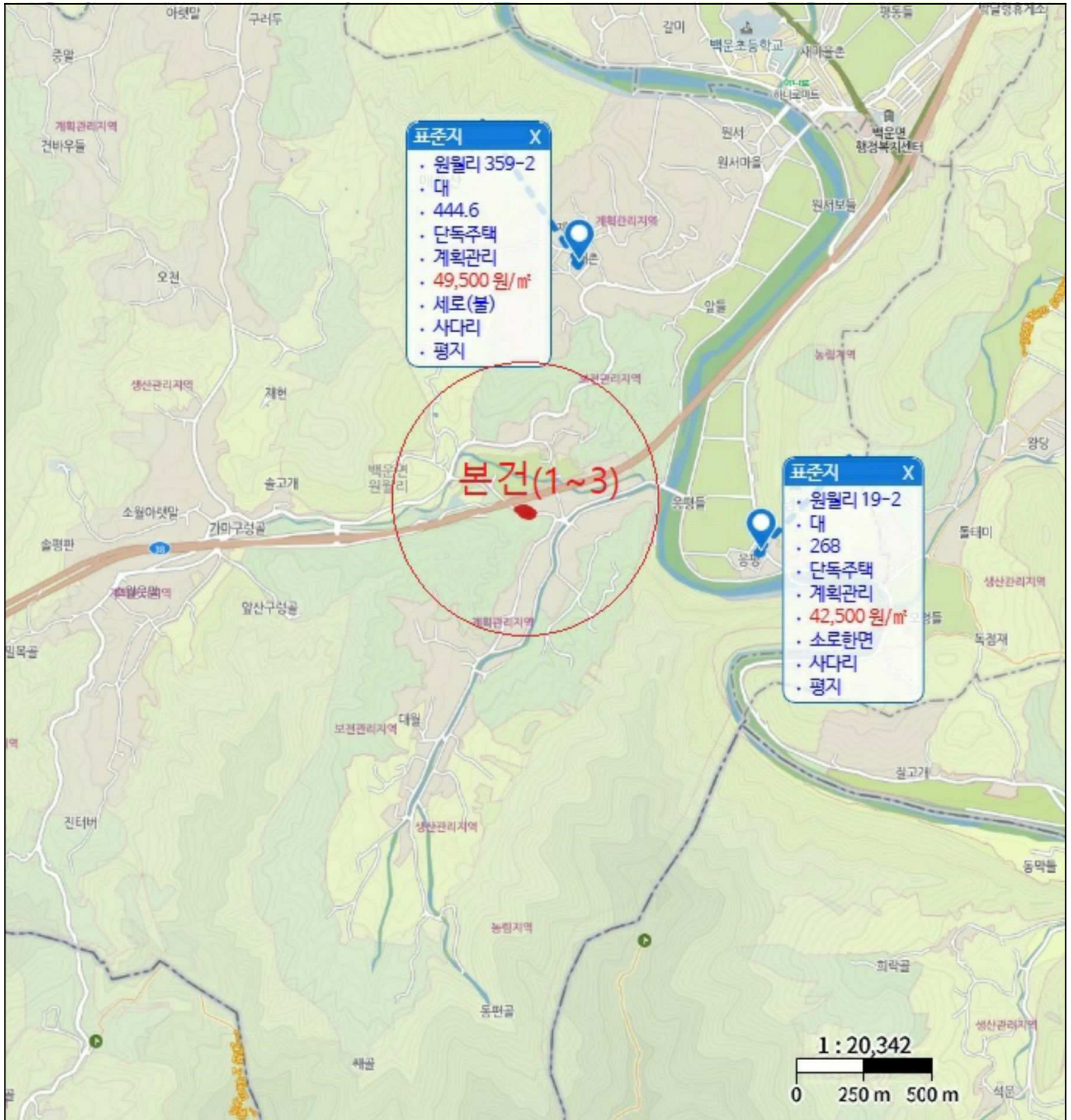
전체 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

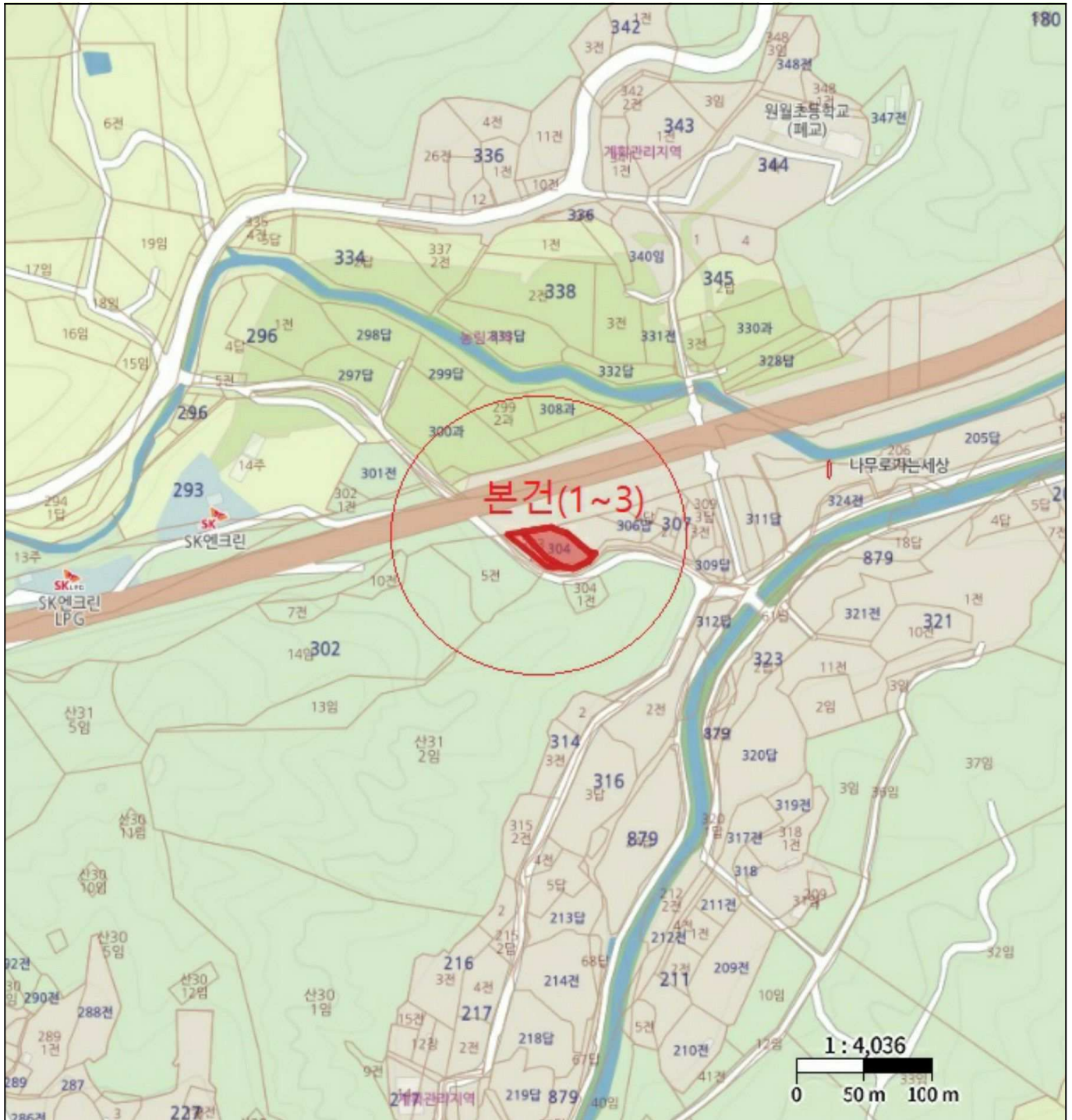
충청북도 제천시 백운면 원월리 304외



위치도



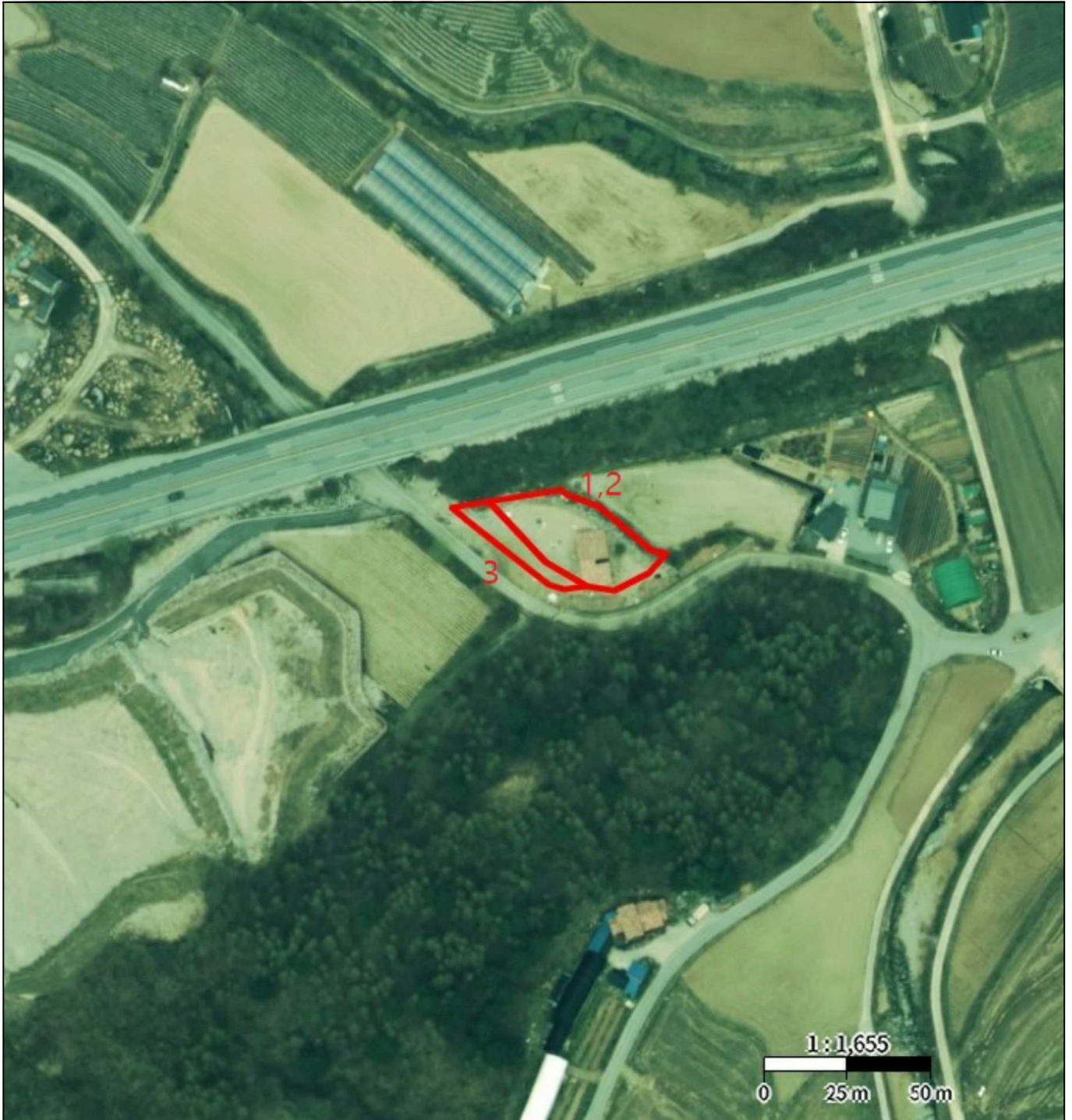
소재지 충청북도 제천시 백운면 원월리 304외



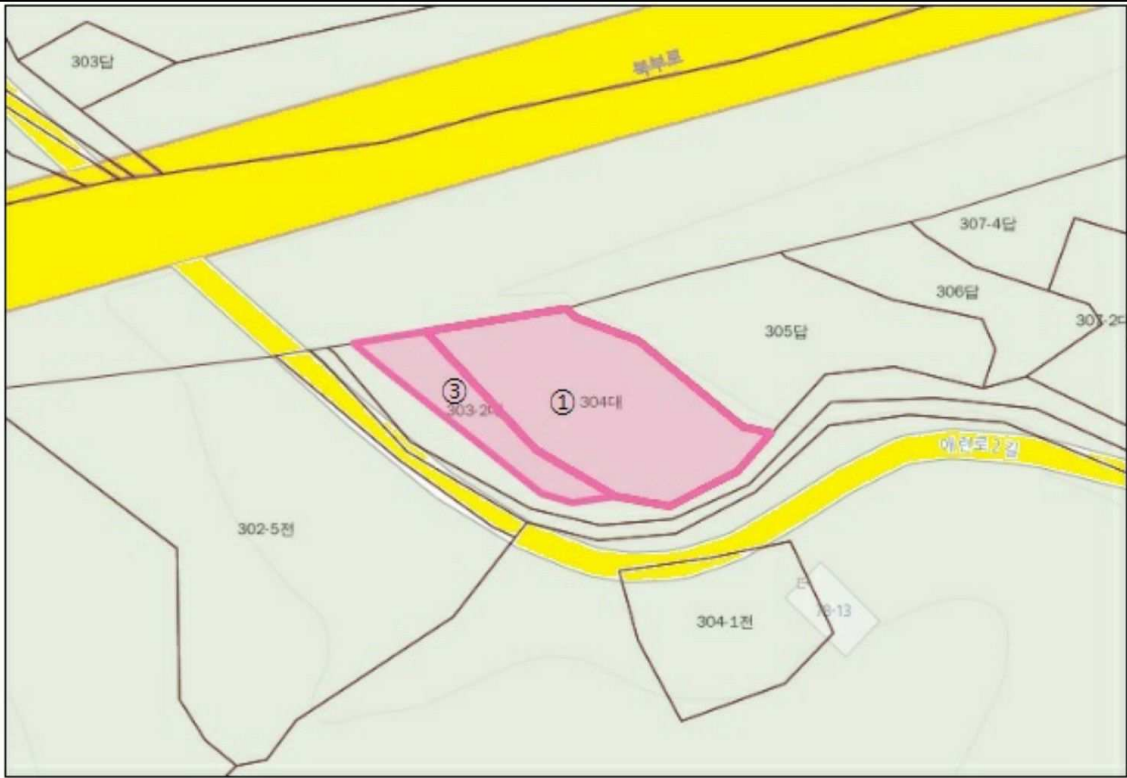
항공도면



소재지	충청북도 제천시 백운면 원월리 304외
-----	-----------------------



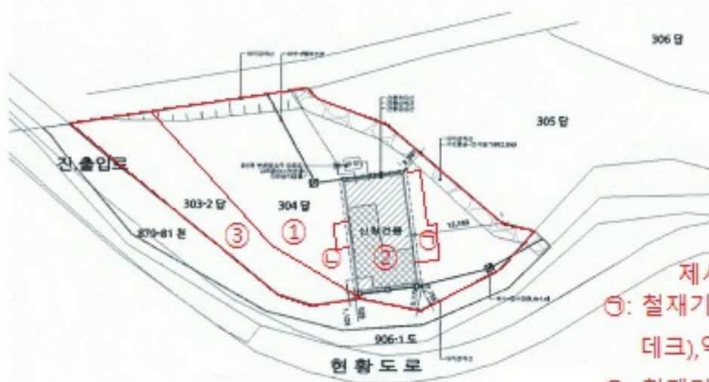
지적및건물개황도



본건 토지

기호1토지: 원월리 304, 대 838m², 기호3토지: 원월리 303-2, 대 242m²

본건 건물(기호2): 일반목구조 기와지붕 2층 단독주택, 1층 122.4m², 2층 60.94m²



제시외건물

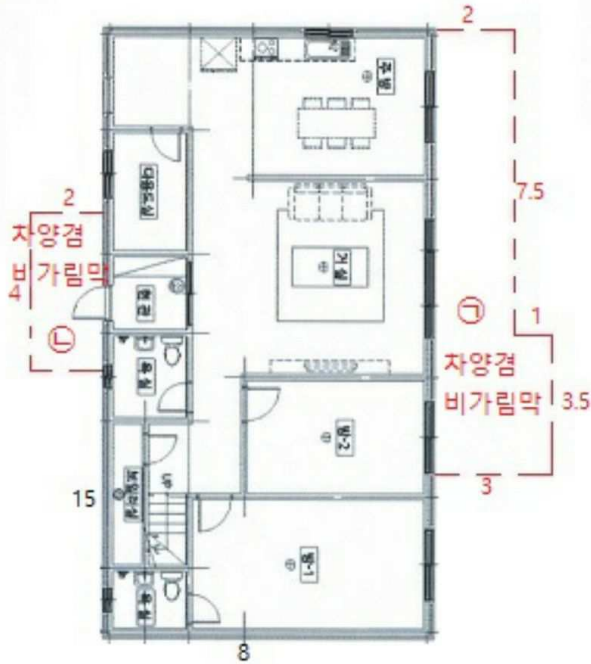
- ㉠: 철재기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가림막(하부 목재 데크), 약25.5m²
- ㉡: 철재기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가림막(하부 목재 데크), 약8m²

내부 구조도

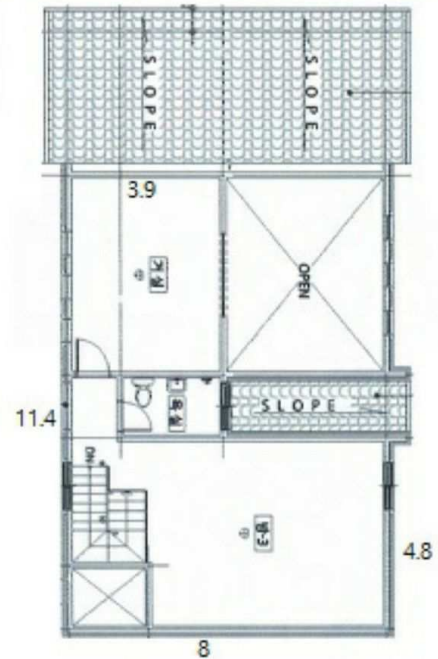


소재지 충청북도 제천시 백운면 원월리 304외

(본건 건물 1층, 122.4m², 현황 120m²)



(본건 건물 2층, 60.94m²)



면적산출근거

1층: 8*12= 120m²

2층: (3.9*11.4)+(4.8*4.1)-(2*1.6)= 60.95m²

제시의건물

㉠: (2*7.5)+ (3*3.5)= 25.5m²

㉡: 2*4= 8m²





