

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이재훈 소유물건 (2023타경7125)

의뢰인 : 청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상

감정서번호 : 231130-1-101



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

신 수 병

(인)

감정평가액	일십일억일천이백팔십팔만삼천구백원정(₩1,112,883,900.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재훈 (2023타경7125)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.12.07	2023.11.30 ~2023.12.07	2023.12.12	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,781	토지	5,781	-	244,195,000
	건물	637.08	건물	637.08	-	821,162,900
	제시외건물	338.6	제시외건물	338.6	-	47,526,000
합계					₩1,112,883,900	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 제천시 봉양읍 삼거리 소재 “중앙고속도로 제천휴게소(춘천방향)” 북측 인근에 소재하는 부동산(토지.건물)으로서, 청주지방법원 제천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2023.12.07 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2023.12.01 ~ 2023.12.07. 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.

4. 감정평가방법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건은 토지,건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「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

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 "수익환원법" 등이 있습니다.

2. 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 대상

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

3. 건물평가

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.

5. 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. 본건은 별첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외건물이 소재하나 종물, 부합물로서 구조, 규모, 시공의정도, 이용상태, 현상 등을 고려하여 평가하였으니 참고하여 주시기 바랍니다.
4. 본건 지상에 산재하는 마당포장, 잔디, 석축(옹벽), 대문, 담장, 수도시설, 저수조, 수목 등은 거래관행상 토지에 포함평가 하였으며, 기호(11) 지상에 이동 용이한 컨테이너 (1동) 소재하고 있으니 참고 하여주시기 바랍니다.
5. 본건 중 기호2는 토지를 수반하지 않은 건물만의 평가이며, 기호(3,9) 토지는 소유자 미상의 미등기 건물(목구조 한식기와지붕 단층주택)의 일부가 소재하고 있으며 제시 외건물로 인한 제한받는 상태의 가격을 감정명세표 비교란에 별도표기 하였는바, 경매진행 시 이를 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 대상부동산의 개황

토지	기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (2022년, 원/m ²)
	1	삼거리 345-2	유원지	255	보전관리	주거기타	22,400
	3	삼거리 345	대	998	보전관리	주택부지	24,900
	4	삼거리 346	전	602	보전관리	전	10,800
	6	삼거리 388-4	도로	65	보전관리	도로 등	5,700
	7	삼거리 389-2	답	862	보전관리	운동장	15,600
	8	삼거리 389-5	답	25	보전관리	도로 등	15,600
	9	삼거리 387	답	147	보전관리	주택부지, 도로	15,600
	10	삼거리 388-3	답	189	보전관리	도로 등	15,600
	11	삼거리 389-1	전	1,461	보전관리	운동장외	14,700
	12	삼거리 388	답	671	보전관리	운동장	15,600
	13	삼거리 386-1	전	506	보전관리	주택부지	23,200
	건물	기호	소재지	동,층	연면적 (m ²)	용도	구조
2	삼거리 347	1층	195.28	사무실 공연장	일반철골 및 철근콘크리트	기존 2016.11.03. 증축 2017.06.19	
			35.7				
2	삼거리 347	2층	186.82	공연장 소매점 공연장	일반철골 및 철근콘크리트		
			19.64 19.64				
5	삼거리 345	단층	180.0	단독주택	일반목구조	2017.10.13	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A, B' 의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일합니다(1.00)

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

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

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 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

② 개별요인 비교

대상 토지	비교 표준지	개 별 요 인						개별요인 비교치
		가로 조건	접근 조건	자연.환 경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
		본건은 접근조건(도로의 상태), 획지조건(경사도 등)이 열세입니다						
3	B	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		본건은 접근조건(취락 및 교통시설과의 접근성)이 열세입니다						
4	A	-	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
		본건은 접근조건(도로의 상태), 획지조건(경사도 열세이나 저주조 반영)이 열세입니다						
6	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	0.33	0.314
		본건은 접근조건(도로의 상태), 기타조건(도로 등)이 열세입니다						
7	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		본건은 접근조건(도로의 상태)이 열세입니다						
8	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	0.33	0.314
		본건은 접근조건(도로의 상태), 기타조건(도로 등)이 열세입니다						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9	B	1.00	1.00	1.00	0.83	0.99	1.00	0.822
		본건은 획지조건(일부도로)행정적조건(지목)이 열세입니다						
10	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	0.33	0.314
		본건은 접근조건(도로의 상태),기타조건(도로 등)이 열세입니다						
11	A	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
		본건은 접근조건(도로의 상태), 획지조건(형상 열세이나 저수조 반영)이 열세입니다						
12	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		본건은 접근조건(도로의 상태)이 열세입니다						
13	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
		본건은 행정적조건(지목)이 열세합니다						

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 3820(2004. 05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)] (99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있는바 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m²)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연 도	2021년	2022년	2023년
기호 1	21,600	23,500	22,400
기호 3	23,900	26,000	24,900
기호 4	10,400	11,300	10,800
기호 6	5,610	6,100	5,700
기호 7	15,000	16,300	15,600
기호 8	15,000	16,300	15,600
기호 9	15,000	16,300	15,600
기호 10	15,000	16,300	15,600
기호 11	14,200	15,400	14,700
기호 12	15,000	16,300	15,600
기호 13	22,300	24,300	23,200

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은

대: @50,000~70,000 원/m² 전 : @30,000~50,000 원/m² 수준입니다.

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

구분	소재지	지 목	용도 지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m ²)	비 고
가	삼거리 16*	전	보전관리	2022.08.08	담보	13,000	-
나	삼거리 43*	전	보전관리	2022.07.12	경매	38,000	선정
다	삼거리 78*	답	보전관리	2022.08.10	경매	30,000	-
라	연박리 29*	대	보전관리	2023.04.04	담보	61,000	선정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

*1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 평가사례 기호 '나, 라' 를 선정하였습니다.

*2) 시점수정

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 제천시 보전관리 2022.07.12.~ 2023.12.07	1.00738	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.188 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.142 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.104 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.073 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.056 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.042 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.110 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.073 $(1 + 0.00188 * 20/31) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00073 * 37/31)$ ≈ 1.00738
충청북도 제천시 보전관리 2023.04.04.~ 2023.12.07	1.00161	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.040 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.154 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.126 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.023 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.002 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.018 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.073

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*6) 기준시점 비교표준지 가격

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2023.01.01	17,300	1.00197	17,334
B		21,100	1.00197	21,142

*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	40,845	17,334	2.3564	2.35
B	61,098	21,142	2.8899	2.88

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연번	표준지		시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	17,300	1.00197	1.00	0.903	2.35	36,784	37,000
3	B	21,100	1.00197	1.00	0.950	2.88	57,843	58,000
4	A	17,300	1.00197	1.00	0.855	2.35	34,829	35,000
6	A	17,300	1.00197	1.00	0.314	2.35	12,791	13,000
7	A	17,300	1.00197	1.00	0.950	2.35	38,698	39,000
8	A	17,300	1.00197	1.00	0.314	2.35	12,791	13,000
9	B	21,100	1.00197	1.00	0.822	2.88	50,050	50,000
10	A	17,300	1.00197	1.00	0.314	2.35	12,791	13,000
11	A	17,300	1.00197	1.00	0.903	2.35	36,784	37,000
12	A	17,300	1.00197	1.00	0.950	2.35	38,698	39,000
13	B	21,100	1.00197	1.00	0.990	2.88	60,279	60,000

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례(사2, 사6)를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/m ²)	비고
사1	삼거리 999-*	전	보전관리	2022.12.16	실거래	36,500	-
사2	삼거리 1137-*	전	보전관리	2023.08.17	실거래	49,469	선정
사3	삼거리 79*	전	보전관리	2021.07.05	실거래	23,622	-
사4	삼거리 794-*	대	보전관리	2021.07.05	실거래	148,290	-
사5	옥전리 84-*	대	보전관리	2019.01.04	실거래	31,869	-
사6	학산리 15	대	보전관리	2021.12.01	실거래	72,546	선정

실거래의 토지단가분석

사 례	거래일자	거래금액 (천원)	단가(m ²)	토지(m ²)	건물(m ²)	구 조	사용 승인일
사4	2021 07.05	160,000	148,290	297	92.03	벽돌구조 기타지붕	2008. 08.11
	$160,000,000 - (1,800,000 * 28 / 40 * 92.03) / 297 = @148,290/m^2$						

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	변동률	비 고
충청북도 제천시 보전관리 2023.08.17~ 2023.12.07	1.00177	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.002 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.018 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.073 $(1 - 0.00002 * 15/31) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00073 * 37/31)$ ≈ 1.00177
충청북도 제천시 보전관리 2021.12.01.~ 2023.12.07	1.01895	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.256 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.435 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.110 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.073 $(1 + 0.00256) * (1 + 0.01435) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00073 * 37/31)$ ≈ 1.01895

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

5) 개별요인비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
1	-	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
3	1.00	0.92	0.85	1.00	1.00	1.00	0.782
4	-	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	0.720
6	-	0.90	1.00	1.00	1.00	0.33	0.297
7	-	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
8	-	0.90	1.00	1.00	1.00	0.33	0.297
9	1.00	0.92	0.95	0.85	0.98	1.00	0.728
10	-	0.90	1.00	1.00	1.00	0.33	0.297
11	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
12	-	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
13	1.00	0.92	0.95	1.00	0.98	1.00	0.857

기호1,7,12: 본건은 접근조건(취락과의 접근성)자연조건(부근환경 등)이 열세입니다

기호3: 접근조건(취락과의 접근성) 환경조건(부근의 지대상황 등)이 열세입니다

기호4,11: 접근조건(취락과의 접근성)획지조건(형상등,저수조 소재반영)이 열세입니다

기호6,8,10: 접근조건(취락과의 접근성)기타조건(본건 도로 등임)열세입니다

기호9: 접근조건(취락과의 접근성) 환경조건(부근의 지대상황 등) 획지조건(형상,일부 도로) 행정적조건(지목 등)이 열세입니다

기호13: 접근조건(취락과의 접근성) 환경조건(부근의 지대상황 등) 행정적조건(지목 등)이 열세입니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	49,469	1.00	1.00177	1.00	0.810	40,141	40,000
3	72,546	1.00	1.01895	1.00	0.782	57,806	58,000
4	49,469	1.00	1.00177	1.00	0.720	35,681	37,000
6	49,469	1.00	1.00177	1.00	0.297	14,718	15,000
7	49,469	1.00	1.00177	1.00	0.810	40,141	40,000
8	49,469	1.00	1.00177	1.00	0.297	14,718	15,000
9	72,546	1.00	1.01895	1.00	0.728	53,814	54,000
10	49,469	1.00	1.00177	1.00	0.297	14,718	15,000
11	49,469	1.00	1.00177	1.00	0.765	37,911	38,000
12	49,469	1.00	1.00177	1.00	0.810	40,141	40,000
13	72,546	1.00	1.01895	1.00	0.857	63,350	63,000

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	37,000	40,000
기호 3	58,000	58,000
기호 4	35,000	37,000
기호 6	13,000	15,000
기호 7	39,000	40,000
기호 8	13,000	15,000
기호 9	50,000	54,000
기호 10	13,000	15,000
기호 11	37,000	38,000
기호 12	39,000	40,000
기호 13	60,000	63,000

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 있는 바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물가격 산출

(1) 건물신축단가 (출처: 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집, 2022년)

재조달 원가	구 분	기호 5		기호 2
	구 조	목조/목조지붕틀/오지기와		철골조/평지붕
	용도. 내용년수	고급주택 45(35-45)		점포및상가35(35-45)
	급 수	2급(01-02-01-07)		3급(03-01-06-09)
	표준단가(원/m ²)	2,851,000		1,232,000
부대 설비	구 분	구 조	이용상황	재조달원가(원/m ²) (부대설비 포함)
	기호2	일반철골구조	사무실.공연장외	1,100,000
	기호5	일반목구조	단독주택	2,650,000
부대 설비	설비종류		설비내역	보정단가(원/m ²)
	위생 및 급배수(기호2,5)		수전설비	재조달원가에 포함
	기호2 태양열설비, 난방설비(기호5):화목보일러, 정화조설비			재조달원가에 포함
	합 계			재조달원가에 포함

(2) 재조달원가(원/m²)

기호	층별	구 조	용도	재조달원가	사용승인일
2	1,2층	일반철골구조	사무실. 공연장	1,100,000	2016.11.03. 2017.06.19
5	단층	일반목구조	단독주택	2,650,000	2017.10.13

* 구조, 사용자재, 규모, 설비상태, 이용도 및 현상 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 적용단가 (원/m²)

구조, 규모, 사용자재, 관리상태 및 현상 등을 고려하였습니다

기 호	층 별	구 조	재 조 달 원 가	내 용 년 수	잔 존 년 수	산 정 단 가	결 정 단 가	비 고 (사 용 승 인 일)
2	1	일반철골	1,100,000	35	28	880,000	880,000	2016.11.03
	2	구조	1,100,000	34	28	905,882	905,000	2017.06.19
5	단층	일반 목구조	2,650,000	45	39	2,296,666	2,296,000	2017.10.13

* 기호2의 1층은 일부증축(35.7m²)되었으나 소규모 면적이며 일체로 이용되고 있어 일괄평가 하였으며, 2층은 사용자재, 이용상태 및 건물상황 등을 고려하여 구분평가 하였습니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
토지	기호 1	255	37,000	9,435,000	-	
	기호 3	998	58,000	57,884,000		
	기호 4	602	35,000	21,070,000		
	기호 6	65	13,000	845,000		
	기호 7	862	39,000	33,618,000		
	기호 8	25	13,000	325,000		
	기호 9	147	50,000	7,350,000		
	기호 10	189	13,000	2,457,000		
	기호 11	1,461	37,000	54,057,000		
	기호 12	671	39,000	26,169,000		
	기호 13	506	60,000	30,360,000		
건물	기호2	1층	195.28	880,000	171,846,400	-
		1층	35.7	880,000	31,416,000	
		2층	186.82	905,000	169,072,100	
		2층	19.64	905,000	17,774,200	
		2층	19.64	905,000	17,774,200	
	기호5	1층	180.0	2,296,000	413,280,000	
	소 계				1,064,732,900	
제시외 건물	ㄱ	48.0	-	2,400,000	차양	
	ㄴ	209.0	-	31,350,000	창고	
	ㄷ	4.8	-	240,000	난간	
	ㄹ	19.2	-	2,016,000	보일러실	
	ㅁ	57.6	-	11,520,000	창고	
소 계				47,526,000		
합 계				1,112,258,900		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

--	--	--

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 ,평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

토지건물감정평가명세표

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 봉양읍 삼거리	345-2	유원지	보전관리지역	255	255	37,000	9,435,000	
2	" [도로명주소] 충청북도 제천시 봉양읍 월림로 346-25		제2종 근린 생활시설	일반철골구조 철근 콘크리트지붕 2층 1층 1층 2층 2층 2층					
					195.28	195.28	880,000	171,846,400	
					35.7	35.7	880,000	31,416,000	
					186.82	186.82	905,000	169,072,100	
					19.64	19.64	905,000	17,774,200	
					19.64	19.64	905,000	17,774,200	
3	충청북도 제천시 봉양읍 삼거리	345	대	보전관리지역	998	998	58,000	57,884,000	
4	"	346	전	보전관리지역	602	602	35,000	21,070,000	
5	" [도로명주소] 충청북도 제천시 봉양읍 울림로 346-33	345	단독주택	일반목구조 기와지붕 단층	180	180	2,296,000	413,280,000	
6	충청북도 제천시	388-4	도로	보전관리지역	65	65	13,000	845,000	

토지건물감정평가명세표

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			
7	봉양읍 삼거리	389-2	답	보전관리지역	862	862	39,000	33,618,000	
8	"	389-5	답	보전관리지역	25	25	13,000	325,000	
9	"	387	답	보전관리지역	147	147	50,000	7,350,000	제시외건물로 제한받는 상태의 가격 @35,000㎡
10	"	388-3	답	보전관리지역	189	189	13,000	2,457,000	
11	"	389-1	전	보전관리지역	1,461	1,461	37,000	54,057,000	
12	"	388	답	보전관리지역	671	671	39,000	26,169,000	
13	"	386-1	전	보전관리지역	506	506	60,000	30,360,000	제시외건물로 제한받는 상태의 가격 @42,000㎡
(ㄱ)	[제시외건물] 충청북도 제천시 봉양읍 삼거리	347 위지상	차양	경량철골조 강판지붕	48	48	-	2,400,000	
(ㄴ)	"	347 위지상	창고	징크패널 강판지붕	209	209	-	31,350,000	
(ㄷ)	"	347 위지상	난간 및 차양	경량철골조 아크릴지붕	4.8	4.8	-	240,000	
(ㄹ)	"	345 위지상	화목보일러	판넬조 판넬지붕	19.2	19.2	-	2,016,000	

토지건물감정평가명세표

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			
(□)	"	389-2 위지상	창고	싸이딩판넬조 판넬지붕	57.6	57.6	-	11,520,000	
합 계								₩1,112,258,900.-	
				이	하	여	백		

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 제천시 봉양읍 삼거리 소재 "중앙고속도로 제천휴게소(춘천방향)" 북측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 지방도 주변 농경 및 임야지대임.

(2) 교통상황

제차량의 진출입이 가능하나 시외곽 농촌지대에 소재하여 제반 교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

대부분이 부정형의 토지로 일단의 제천관광농원내 시설(공연장, 캠핑장, 한옥펜션 등)부지 중 일부이며, 인접지와 대체로 등고 평탄하며, 기호(6,8,10)는 진입도로로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건의 각필지는 단지 내부도로를 이용하고 있으며, 제천관광농원 남측 부분이 로폭 약 3~4 미터 지방도(세거리로)와 연계되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~10,12,13): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 영농여건불리농지

기호(11): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법), 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

기호(9) 및 기호(13) 지상에 일반목구조 기와지붕 단층(주택)건물의 일부가 소재하여 본건의 사용수익에 영향을 미치고 있는바, 제시외 건물로 인한 제한받는 상태의 가격을 별도 표기하였으니 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2): 일반철골구조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서(사용승인일:2016.11.3.증축:2017.6.19.)

외벽: 합판위 보드마감

내벽: 몰탈위 페인팅, 타일마감

창호: 샷시창호임.

기호(5): 일반목구조 기화지붕 단층 건물로서(사용승인일:2017.10.13.)

벽체: 몰탈위 벽지마감

창호: 목재창

(2) 이용상태

기호(2): 1층: 사무실, 화장실, 2층: 공연장

기호(5): 단독주택(한옥펜션)

(3) 설비내역

기호(2,5): 위생 및 급배수설비, 난방설비(화목보일러:기호5) 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 와 같이 제시외 건물(ㄱ~ ㄴ)이 소재하나 종물 및 부합물로서 본건의 사용.수익에 큰 영향 없겠음.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

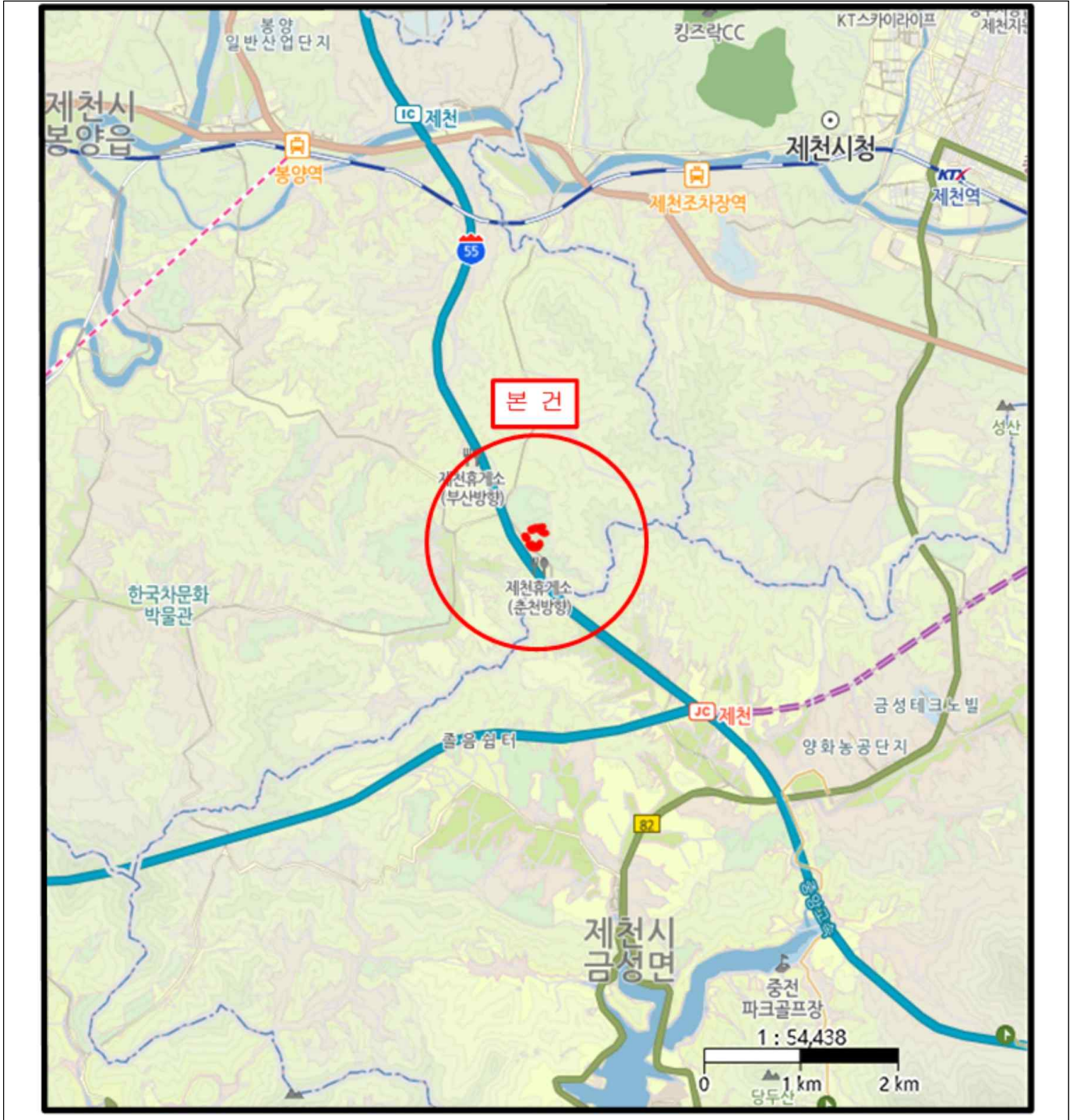
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	충청북도 제천시 봉양읍 삼거리 345-2 외
-----	--------------------------



항공위치도



소재지

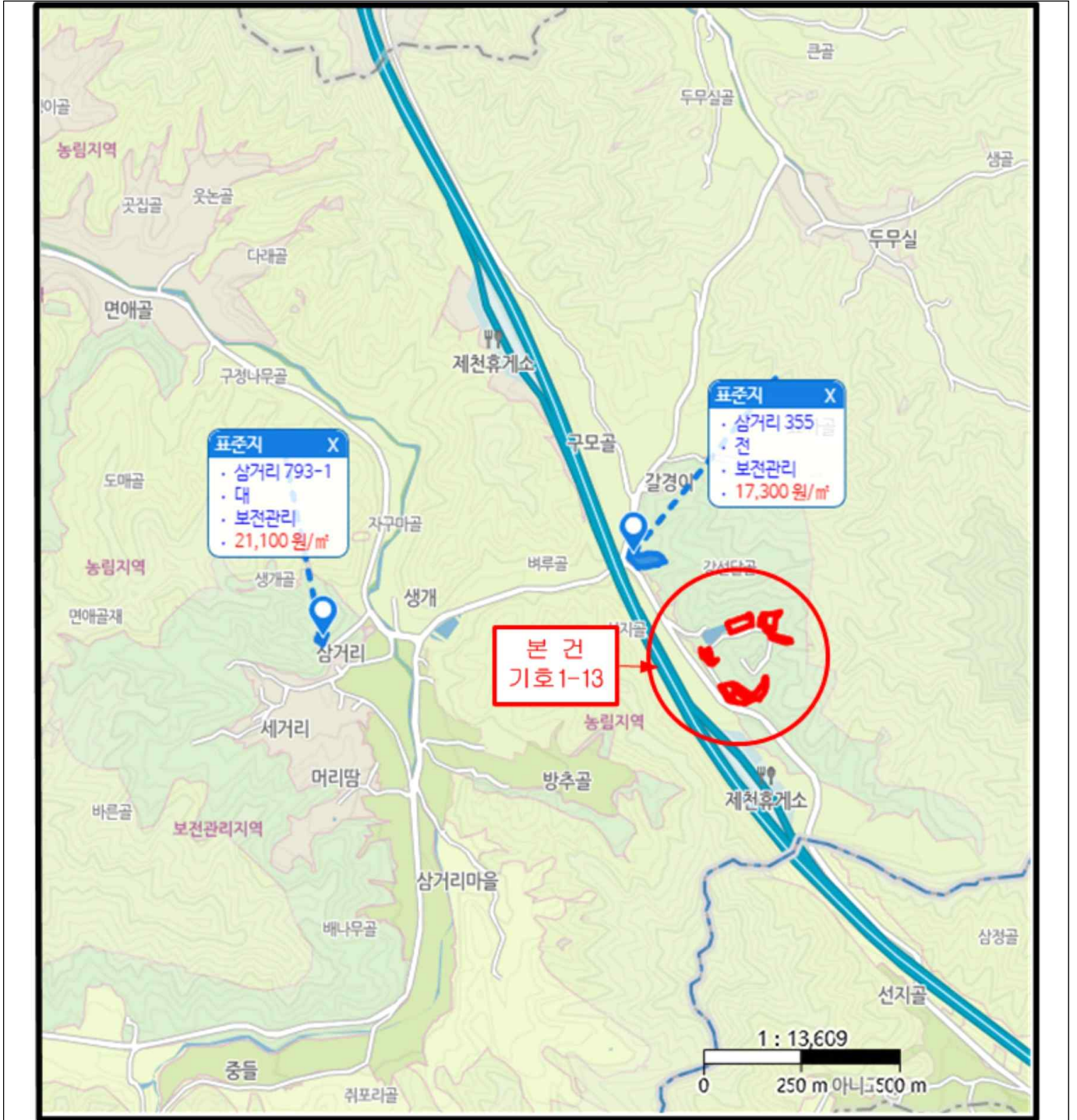
충청북도 제천시 봉양읍 삼거리 345-2 외



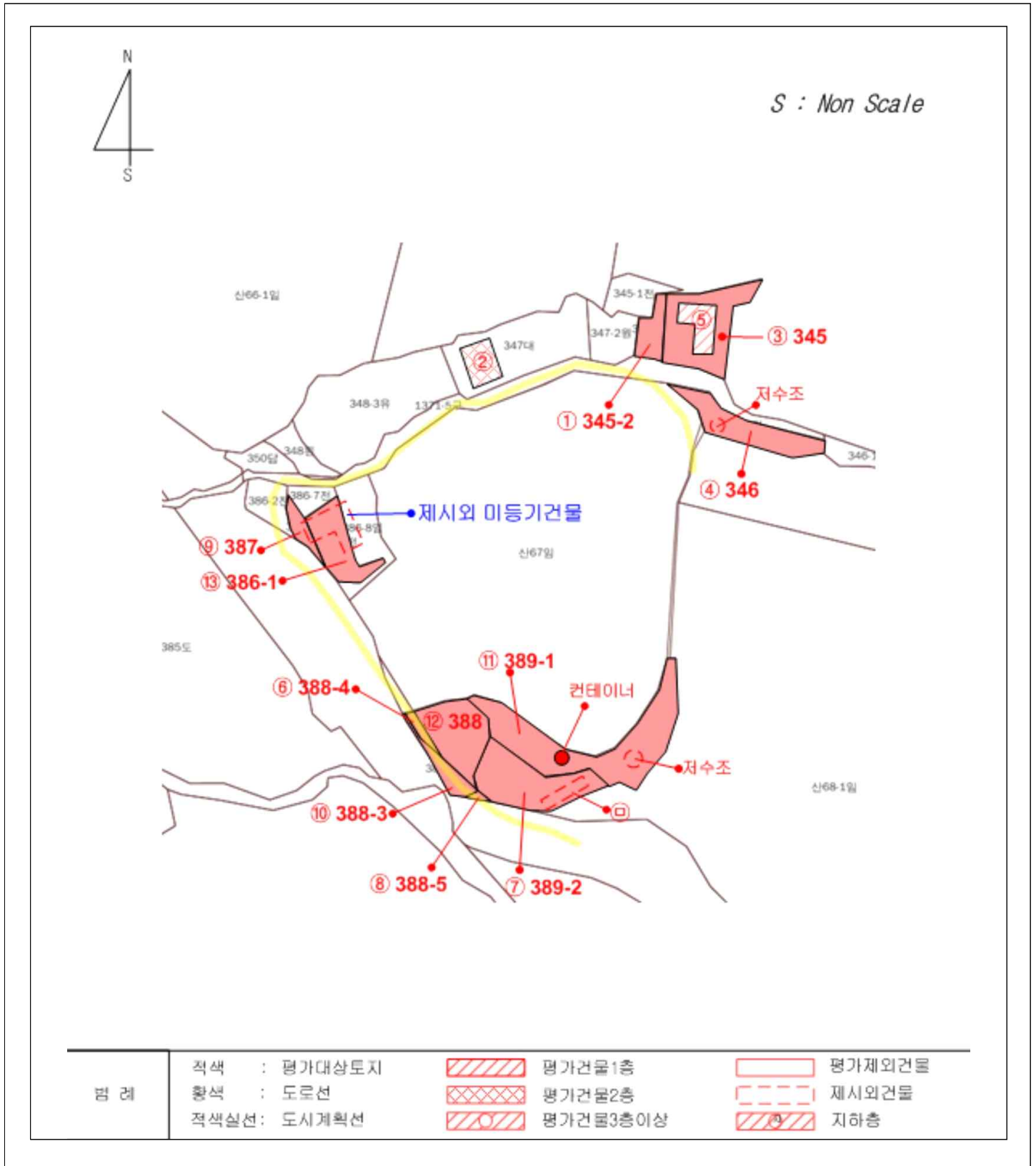
위 치 도



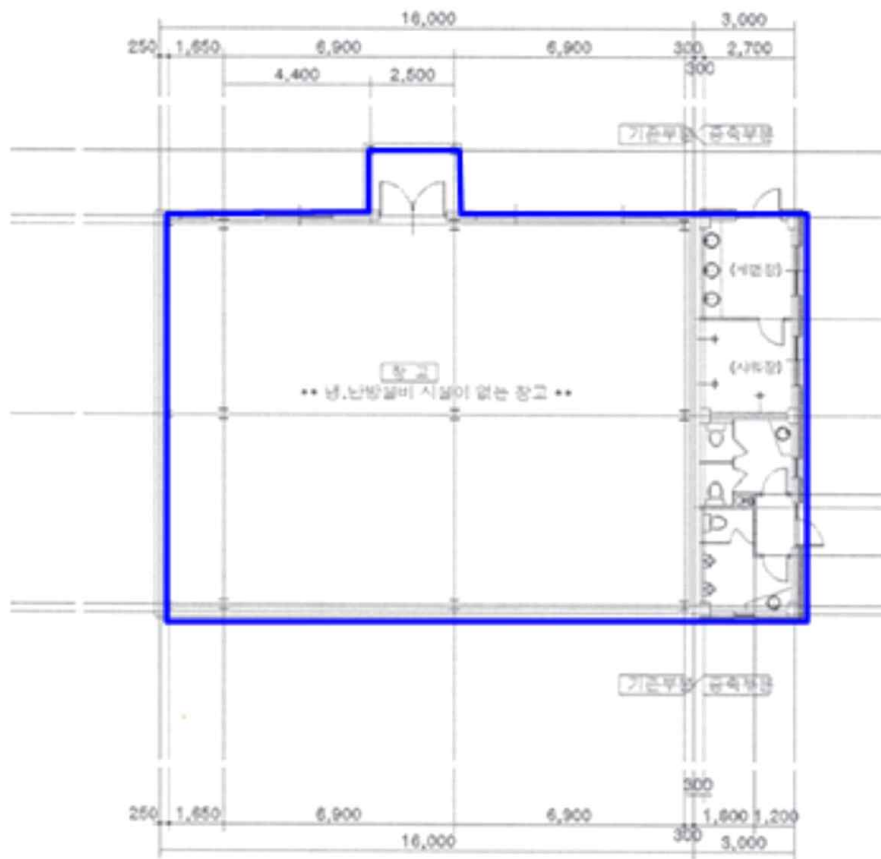
소 재 지	충청북도 제천시 봉양읍 삼거리 345-2 외
-------	--------------------------



지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도



【 기호(2) 1층 공부상면적: 230.98㎡ 】

건물개황도



【 기호(2) 2층 공부상면적: 226.1㎡ 】

【 제시외 면적산출근거】

㉔ 2층 난간 및 차양: 2.5x1.95 ≒ 4.8㎡

건물개황도



【 제시외 면적산출근거 】

- ㉠ 경량철골조 강판지붕(차양): 16x3 ≒ 48㎡
- ㉡ 징크패널 강판지붕(창고): 19x11 ≒ 209㎡

사 진 용 지



기호 1 토지



기호 2 및 제시외 (ㄴ)



기호 3 토지, 5 건물



기호 4 토지, 콘크리트기초 및 저수조

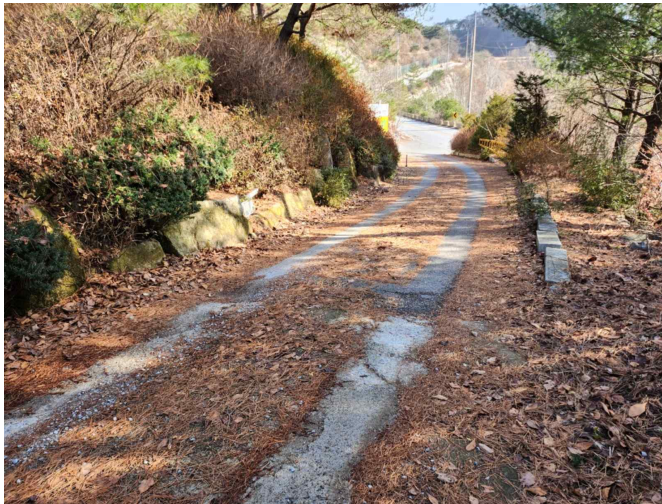
사 진 용 지



기호 6



기호 7, 11,12



기호 8, 10



기호 9,13 및 제시외 한옥건물

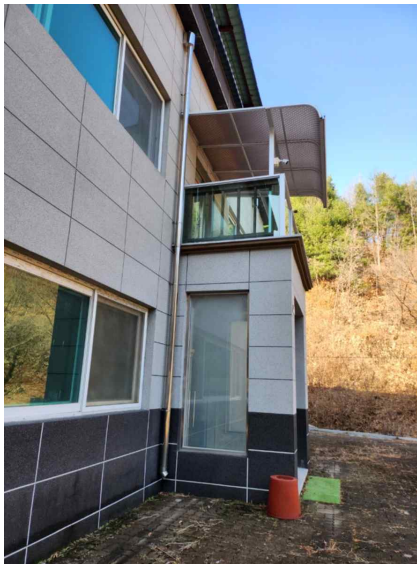
사 진 용 지



제시외 한옥건물



제시외 (ㄱ)



제시외 (ㄷ) 2층 난간



제시외 (ㄹ)

사 진 용 지



제시외 (□)



기호 11 소재 컨테이너



기호 11 소재 저수조

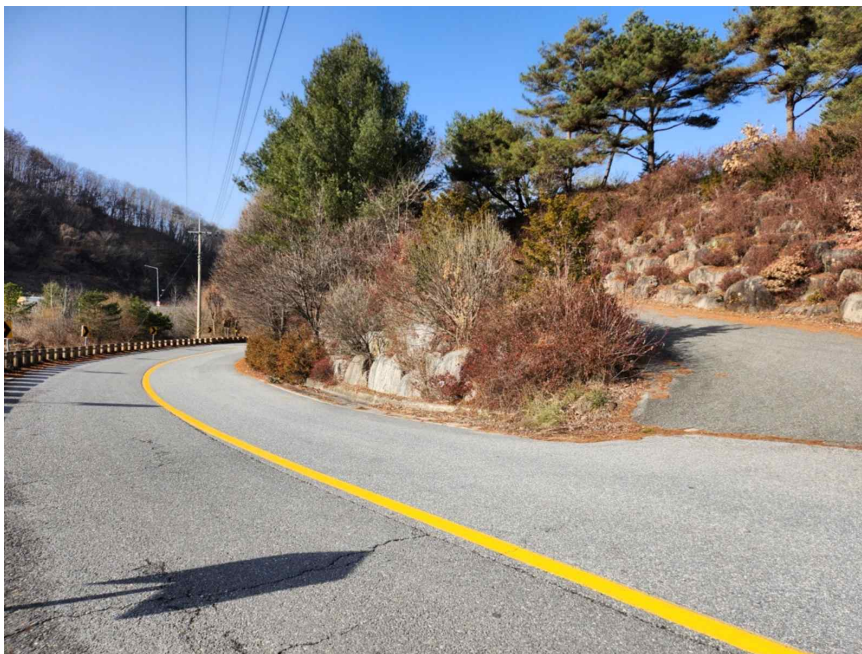


단지 내 도로

사 진 용 지



남측 진입 부분



주변 도로 상황