

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상  
건명 : 김호석 소유물건(2024타경1643)  
감정평가서 번호 : 하나 241115-17-001



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 증부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 043-288-0311 Fax : 043-288-1411  
충북 청주시 서원구 구룡산로 372번길5 충청북도새마을회관202호

HANA | (주)하나감정평가법인

# (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 중부지사

지사장

유영기



(인)

감정평가사

유영기

유영기



(인)

감정평가액	삼익팔천육백구십일만사천원정 (₩386,914,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가 목적	경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김호석 (2024타경1643)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 04	2024. 11. 21 ~ 2024. 12. 04	2024. 12. 05	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	1,118	토지	1,118	173,000	193,414,000
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	189,000,000
	제시외수목	일괄	제시외수목	일괄	-	4,500,000
		이	하	여	백	
	합계					₩386,914,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	조영기				(인)

충청북도 제천시  
고명동 697-3  
(토지)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 제천시 고명동 소재 '제천산업고등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 제천지원의 강제경매 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 2024년 12월 4일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 21일 ~ 2024년 12월 4일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

- ① 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- ② 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 정확한 지적관련 사항은 필요한 경우 측량을 요함.
- ③ 본건은 일부 철도보호지구에 속하는 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시의 수목이 식재되어 있는 것으로 조사되는 바, 개략적으로 수량 등을 파악하여 현상 및 관리상태 등을 감안하여 평가하였는 바, 소유권 여부 및 일괄경매 등에 대하여 재확인 하시기 바라며, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

## (토지) 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 고명동	697-3	답	자연녹지지역	1,118	1,118	173,000	193,414,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩193,414,000</b>	
㉠	<제외물건> 동 소	697-3	수목	수목	일괄	일괄	-	4,500,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩4,500,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩197,914,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 제천시 고명동 697-3	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	전
	지 목	답
	면 적	1,118 m <sup>2</sup>



# 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

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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	제천시 고명동 697-3	1,118	답	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	26,000

#### (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 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	제천시 고명동 693	1,273	답	답	자연녹지	세로(불)	부정형 평지	45,900	-

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(두학동 석조여래입상)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 소하천구역(100\_찬우물천\_소하천구역)<소하천정비법>

#### 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(%)	비고
#A 녹지지역	1.978	충청북도 제천시 (24.01.01~24.12.04 ) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.787 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.171  ( 1 + 0.01787 ) * ( 1 + 0.00171 * 34/31 ) ≒ 1.01978

※ 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	0.95	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 열세함.
		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	0.97	본건은 비교표준지 대비 철도보호지구로 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.922	-

## 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	170,000-180,000	자연녹지

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	제천시 두학동 1083-1	1,587	자연녹지	전	2024.07.05	법원경매	169,000	선정
(2)	제천시 두학동 1114	2,625	자연녹지	답	2023.07.03	법원경매	143,000	-
(3)	제천시 두학동 1079	2,252	자연녹지	답	2023.08.08	일반거래	174,000	-
(4)	제천시 고명동 680	1,709	자연녹지	답	2024.07.03	담보	158,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	제천시 고명동 650-5	자연녹지 전	82,000,000원 (@ 218,000원/m <sup>2</sup> )	2023.03.02 -	377m <sup>2</sup> -	선정
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 82,000,000원 / 377m <sup>2</sup> ≒ 218,000원/m <sup>2</sup>				
#2	제천시 고명동 767-4	자연녹지 전	23,000,000원 (@ 162,000원/m <sup>2</sup> )	2022.12.20 -	142m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 23,000,000원 / 142m <sup>2</sup> ≒ 162,000원/m <sup>2</sup>				
#3	제천시 고명동 639-4	자연녹지 전	140,000,000원 (@ 211,000원/m <sup>2</sup> )	2021.03.19 -	662m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 140,000,000원 / 662m <sup>2</sup> ≒ 211,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	충북 제천시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	21,556,380,971	13,532,081,553	62.8	520	90	17.3
과수원	788,382,000	403,652,000	51.2	7	1	14.3
답	2,355,245,000	1,578,354,399	67.0	59	14	23.7
대지	2,720,433,860	2,127,439,000	78.2	35	11	31.4
전	3,235,007,080	2,022,961,687	62.5	226	29	12.8

(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 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	169,000	1.00701	1.000	1.103	187,713	4.010	4.01
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)		
	45,900	1.01978	-	-	46,808		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2024.07.05 ~ 2024.12.04, 제천시 녹지지역) : 0.701% (1.00701)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부등) 및 획지조건(경사등), 행정적조건(선례는 역사문화환경보존지역임)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.03	1.00	1.02	1.05	1.00	1.103

<sup>5)</sup>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 <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	45,900	1.01978	1.000	0.922	4.01	173,059	173,000	-

※ 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

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	제천시 고명동 650-5	자연녹지 전	82,000,000원 (@ 218,000원/m <sup>2</sup> )	2023.03.02 -	377m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 82,000,000원 / 377m <sup>2</sup> ≈ 218,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 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 녹지	3.239	충청북도 제천시 (23.03.02~24.12.04 ) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.084 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.113 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.065 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.136 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.081 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.250 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.201 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.096 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.080 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.127 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.787 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.171  $( 1 + 0.00084 * 30/31 ) * ( 1 + 0.00113 ) * ( 1 + 0.00065 ) * ( 1 + 0.00136 ) * ( 1 + 0.00081 ) * ( 1 + 0.00250 ) * ( 1 + 0.00201 ) * ( 1 + 0.00096 ) * ( 1 + 0.00080 ) * ( 1 + 0.00127 ) * ( 1 + 0.01787 ) * ( 1 + 0.00171 * 34/31 ) \approx 1.03239$

### 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	0.85	본건이 사례 대비 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.92	본건이 사례 대비 행정적조건(사례는 자연취락지구이며 본건은 일부 철도보호지구내 속함)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.782	-

## 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 <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	218,000	1.000	1.03239	1.000	0.782	175,997	176,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	173,000	176,000	-

#### 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

## 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	193,414,000 원
	제시외수목	4,500,000 원
	합 계	197,914,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 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 제천시 고명동 소재 '제천산업고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 단독주택등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난시 됨.

### (2) 교통상황

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

### (3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로서 전으로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 3m내외의 포장도로가 소재함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(제천산업고등학교,제천교육지원청:640-6691)<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>

### (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외 수목이 식재되어 있는 것으로 조사되는 바, 개략적으로 수량 등을 파악하여 현상 및 관리상태 등을 감안하여 평가하였는 바, 소유권 여부 및 일괄경매 등에 대하여 재확인 하시기 바라며, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기

## 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) |                |

바람.

(7) 공부와의 차이

·

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

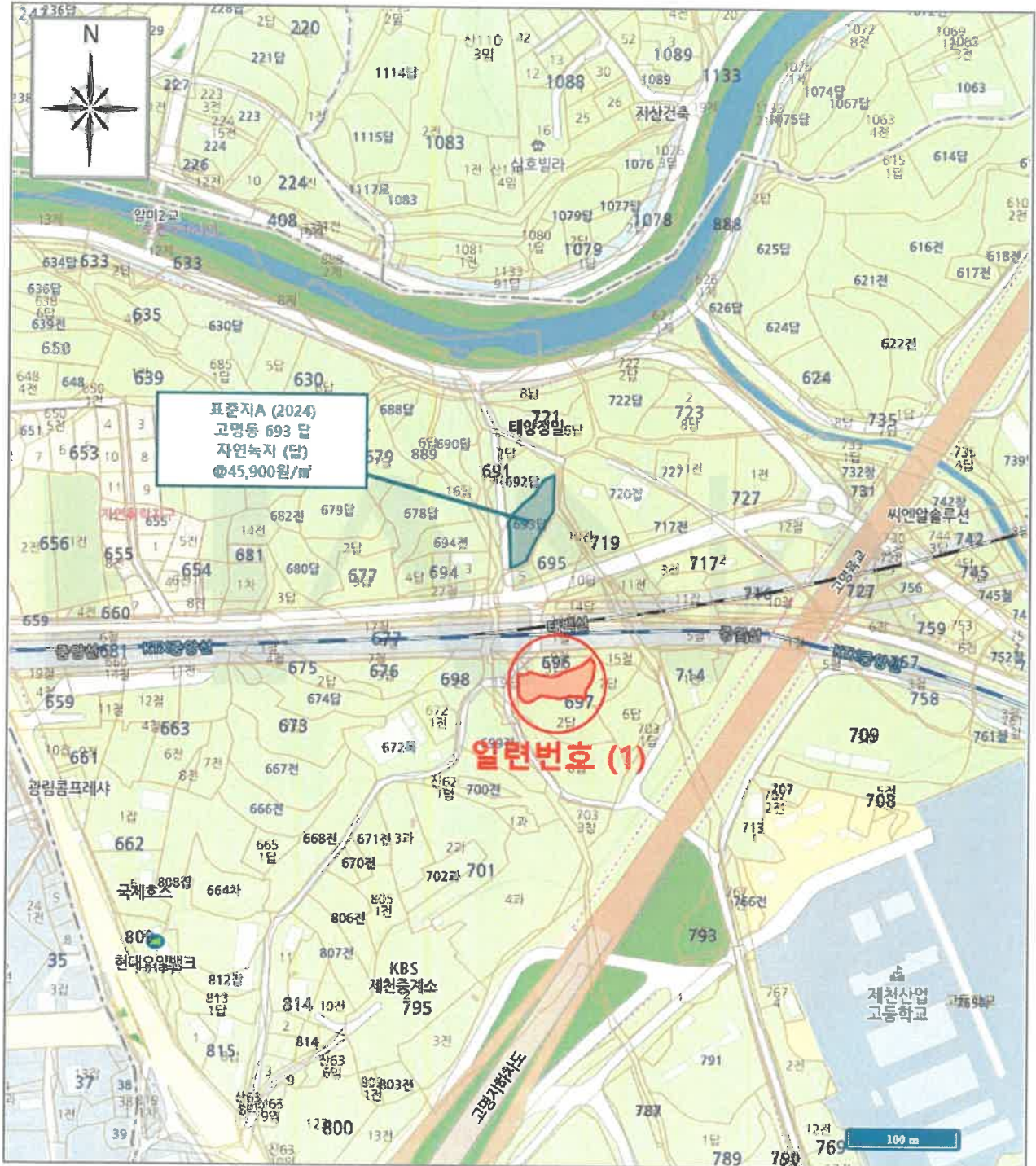
소재지

충청북도 제천시 고명동 697-3



# 가격참고도

소재지 충청북도 제천시 고명동 697-3



- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사레
- 거래사레

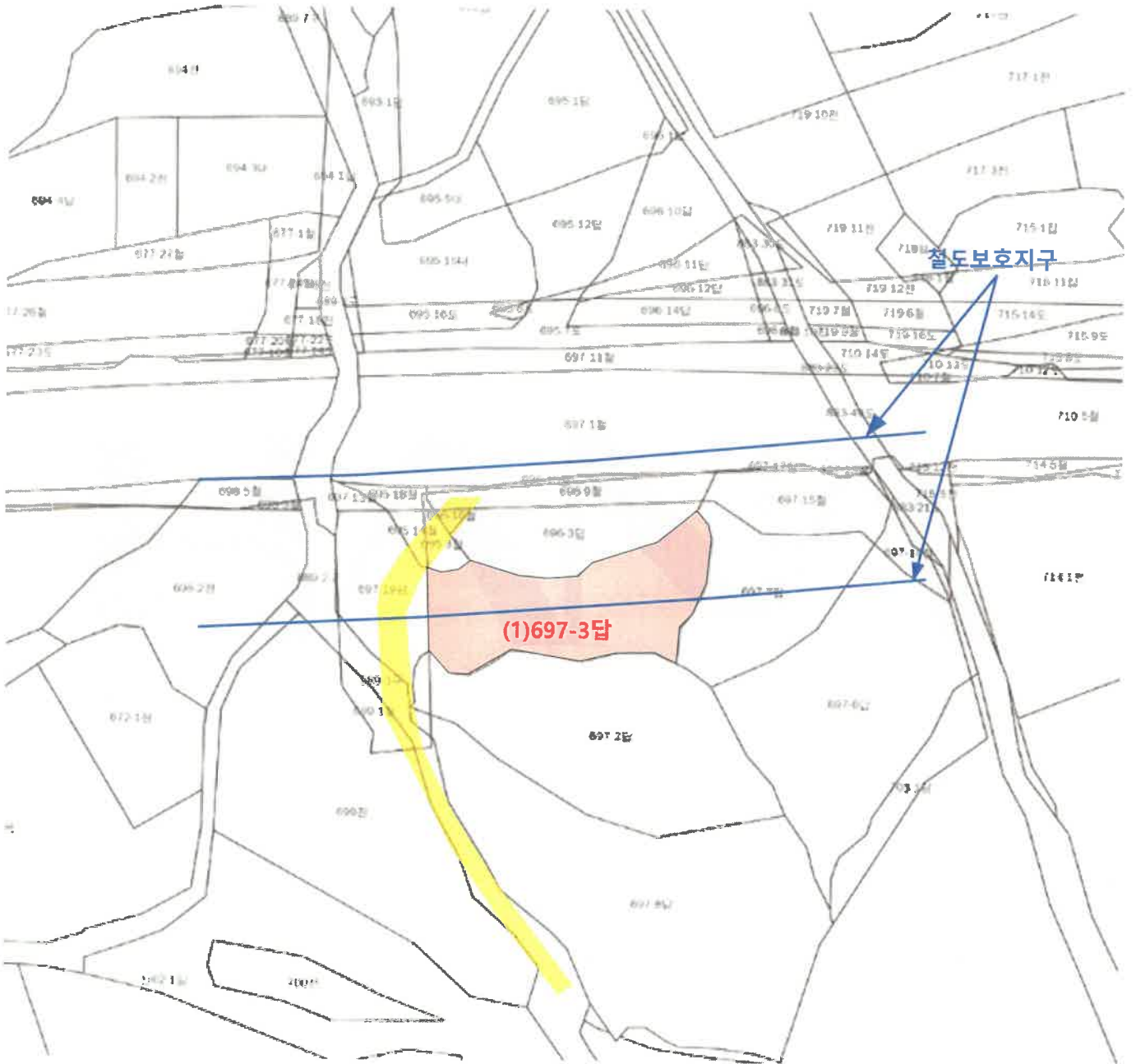
# 지 적 도




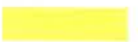







S = 1 / 1,200

소재지

충청북도 제천시 고명동 697-3



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

# 사 진 용 지

소재지	충청북도 제천시 고명동 697-3
-----	--------------------



본건 전경



본건 전경



본건 전경



주위 전경

충청북도 제천시  
청전동 현대아파트  
제107동 제7층 제701호  
(구분건물)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 제천시 청전동 소재 '제천시보건소' 남동측 인근에 위치하는 '현대아파트' 제107동 제7층 제701호에 대한 청주지방법원 제천지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 2024년 12월 4일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 21일 ~ 2024년 12월 4일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 '현황 표기' 및 '점유 상태' 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분  
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유  
건물임.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권, 대  
지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사  
협회”에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권, 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별  
도 표기하였음.

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		청전현대아파트 제107동 제7층 제701호											
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정							
2	충청북도 제천시 청전동 [도로명주소] 충청북도 제천시 용두천로 235	72 현대 아파트 제107동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 15층									
								1층	601.71				
								2층	575.19				
								3층	575.19				
								4층	575.19				
								5층	575.19				
								6층	575.19				
								7층	575.19				
								8층	575.19				
								9층	575.19				
								10층	575.19				
								11층	575.19				
								12층	575.19				
								13층	575.19				
								14층	575.19				
								15층	575.19				
								지층	575.07				
						1.상동	72	대	제2종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 제7층 제701호	31,402		189,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 104.89㎡
								소유권 1.x -----	54.311 31,402 x----	54.311			
			대지권	31,402									


## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		청전현대아파트 제107동 제7층 제701호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,600,000 113,400,000	
	<b>합 계</b>			이 하	여	백	<b>₩189,000,000.-</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청북도 제천시 청전동 72 현대아파트 제107동 제7층 제701호			
도로명주소	충청북도 제천시 용두천로 235			
	주용도	아파트		
	주구조	철근콘크리트벽식구조		
	사용승인	1990.12.24		
	건물규모	층수	지하1층/지상15층	
		연면적	61,167.15㎡	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권 (㎡)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
2	107동/ 7층/701호	아파트	84.945	19.945	104.89	54.311	80.98
합계 (1개호)			84.945	19.945	104.89	54.311	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	청전동 72	105/ 3/305	아파트	84.945	104.89	184,000,000 (@2,170,000)	2024.09.04 (1990.12.24)	선정
#2	청전동 72	101/ 9/903	아파트	84.945	104.89	180,000,000 (@2,120,000)	2024.07.04 (1990.12.24)	-
#3	청전동 72	105/ 15/1503	아파트	84.945	104.89	184,500,000 (@2,170,000)	2023.02.01 (1990.12.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 2

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.09.04/ 2024.12.04	
충북 제천시 아파트	0.437% (1.00437)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.08	114.5
			기준시점 당시 지수	2024.11	115.0
		산식		$1 + (115.0 - 114.5) / 114.5$ $\approx 1.00437$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 2] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 층별효용등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
2	107/7 /701	84.945	#1	2,170,000	1.000	1.00437	1.020	2,223,072	188,838,851	189,000,000
합계		84.945	-	-	-	-	-	-	-	189,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 아파트(동일평수)의 시세는 @190만원 ~ 230만원/전유㎡ 내외 수준임.
------	---

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	청전동 72 105/14/1407	아파트	84.945	104.89	195,000,000	2024.09.22 (1990.12.24)	법원 경매	-
					(@2,300,000)			
(2)	청전동 72 106/12/1205	아파트	71.175	90.265	139,000,000	2022.01.03 (1990.12.24)	법원 경매	-
					(@1,950,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	충북 제천시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	4,205,950,000	3,389,780,008	80.6	65	26	40.0
아파트	3,973,750,000	3,207,668,998	80.7	57	23	40.4
연립	191,900,000	146,111,010	76.1	7	2	28.6

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련 번호	평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
2	제107동 제7층 제701호	84.945	54.311	189,000,000
	합계	84.945	54.311	189,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

.

# 구분건물 감정평가요항표

- |               |                   |                        |          |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역      | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 제천시 청전동 소재 '제천시보건소' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 단독주택, 근린생활시설등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난시 됨.

## (2) 교통상황

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

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 15층 중 제7층 제701호로서,  
외벽 : 페인팅 마감 등,  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,  
창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 난방설비, 소화전설비, 승강기등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 아파트부지로 이용중임.

## 구분건물 감정평가요항표

- |   |  |   |                           |
|---|--|---|---------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(5) 설비내역<br>(8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황<br>(6) 토지의 형상 및 이용상태<br>(9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조<br>(7) 인접 도로상태 등<br>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (4) 이용상태<br>(7) 인접 도로상태 등 |
|---|--|---|---------------------------|

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 북서측으로 왕복 2차선 포장도로가 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(2) :도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(제천산업고등학교,제천교육지원청:640-6691)<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>

### (9) 공부와의 차이

-

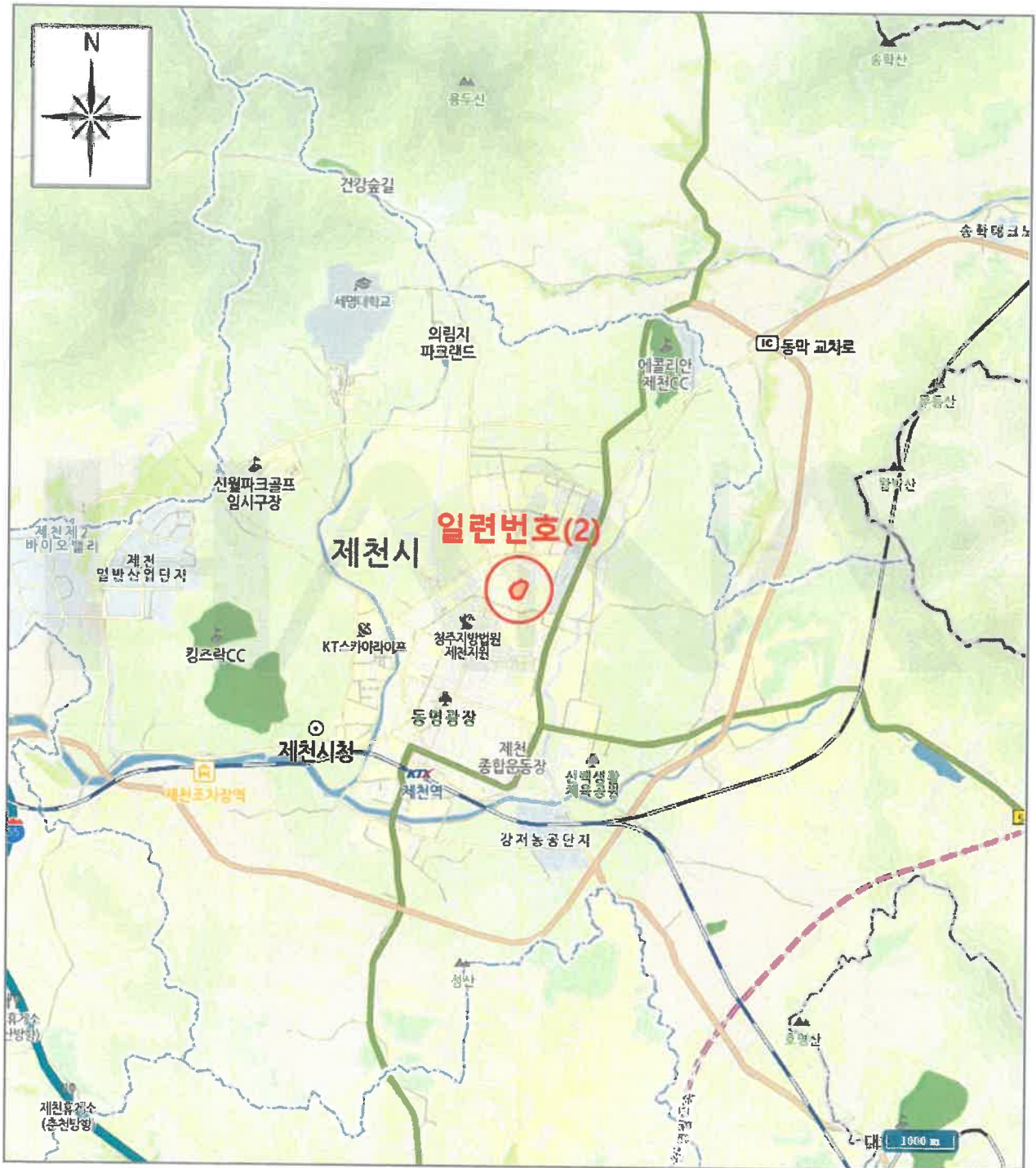
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

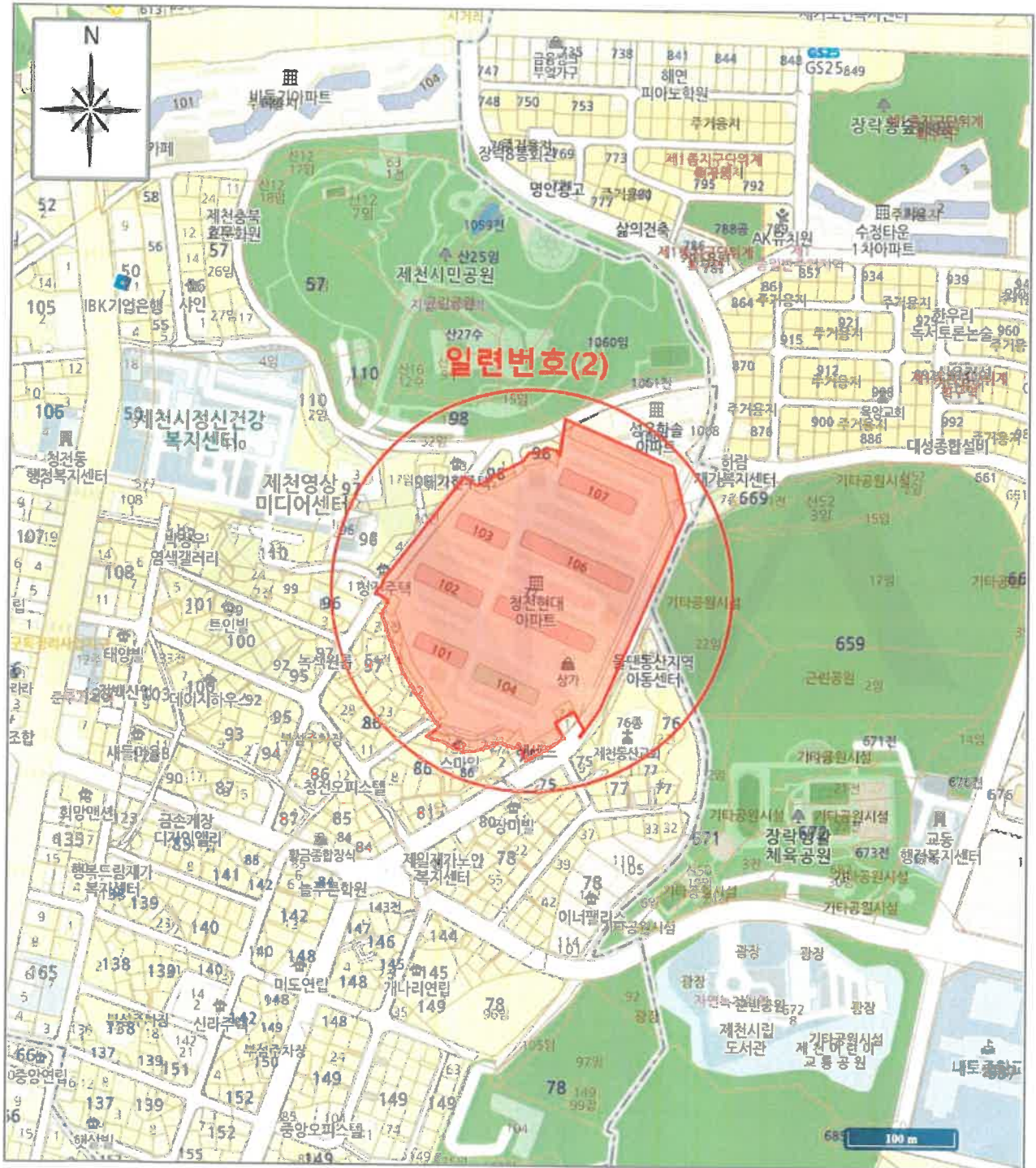
소재지

충청북도 제천시 청전동 72 청전현대아파트 제107동 제7층 제701호



# 가격참고도

소재지 충청북도 제천시 청전동 72 청전현대아파트 제107동 제7층 제701호



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

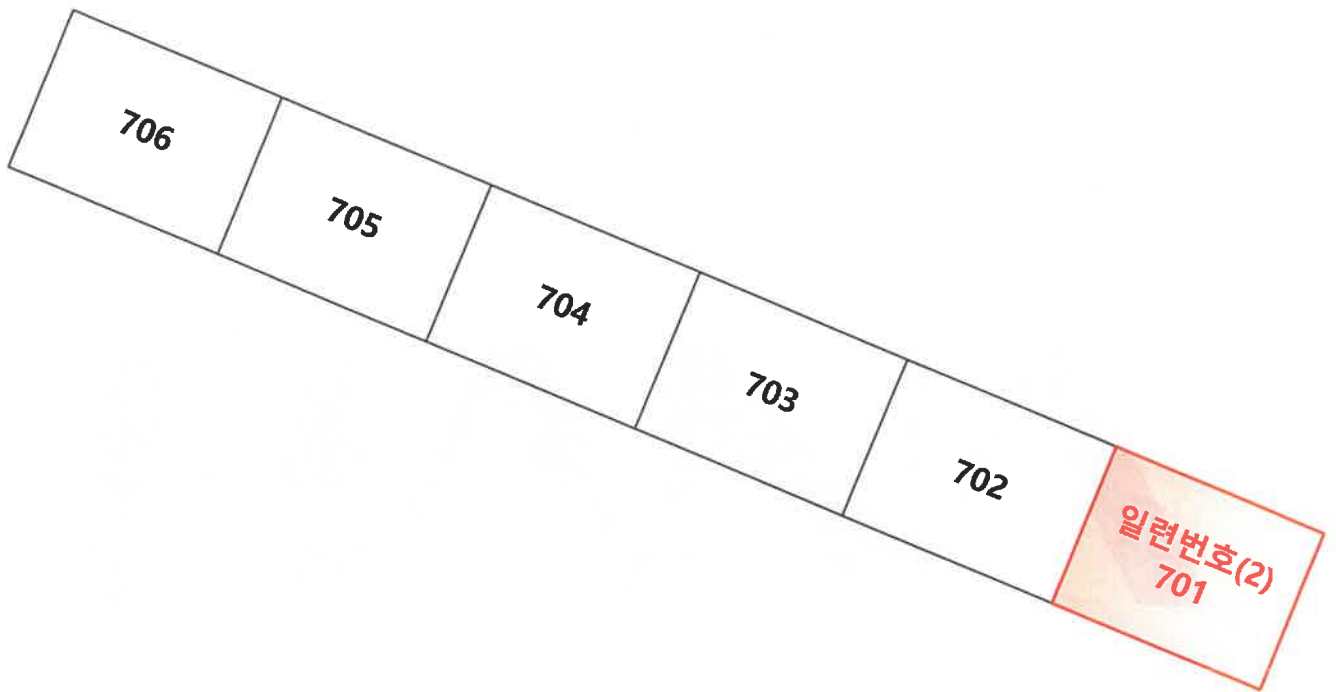
# 호 별 배 치 도



Non Scale

소재지

충청북도 제천시 청전동 72



【 일련번호(2) : 현대아파트 제107동 제7층 제701호 】

# 사 진 용 지

소재지	충청북도 제천시 청전동 72
-----	-----------------



본건동 전경



본건동 전경



본건 출입문



본건 현관문