

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박다정 외 2명
소유물건(2024타경1780)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2412-1-224



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

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 남 중

김 남 중

(인)

감정평가액	삼억육백구십삼만구천칠백사십원정(₩306,939,740.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	박다정 외 2명 (2024타경1780)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건			
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.30	2024.12.27 ~ 2024.12.30	2024.12.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	142	토지	142	1,220,000	173,240,000
	건물	84.01	건물	84.01	-	51,765,740
	제시외건물	(5.8)	제시외건물	5.8	-	534,000
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	81,400,000
합계						₩306,939,740

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

(기호1,2)

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 하소동	67-5	대	제2종일반 주거지역	142	142	1,220,000	173,240,000	
2	" " [도로명주소] 충청북도 제천시 하소로 63	67-5	단독주택 (주택)	벽돌구조 기와지붕 단층 1층	61.93	61.93	638,000	39,511,340	관찰감가 1,150,000 *25/45
			(제2종근린 생활시설)	1층	22.08	22.08	555,000	12,254,400	관찰감가 1,000,000 *25/45
소 계								₩225,005,740	
㉠	제시외건물 " "	67-5	보일러실	판넬조 판넬지붕	(2.2)	2.2	120,000	264,000	
㉡	" "	67-5	화장실 등	건물벽체 및 담장이용 스레트지붕	(3.6)	3.6	75,000	270,000	
합 계								₩225,539,740.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요(기호1,2)

1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 하소동 소재 “의림여자중학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(주상용 부동산)으로서 청주지방법원 제천지원 경매(청산을 위한 형식적 경매) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 하소동 67-5,토지 및 건물									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	하소동 67-5	142	대	주상용	2종 일주	중로한면	사다리 평 지	552,000
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	2	벽돌구조 기와지붕 단층		단독주택 [1층 단독주택, 1층 제2종근린 생활시설(부동산중개업소)]		1층 61.93 (단독주택) 1층 22.08 (제2종근생)		1971.01.04. 1982.10.05.(주택 47.93) 1985.09.17.(증축, 점포 및 주택 29.79) 1996.06.28.(증축, 주택 6.29)	

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.30로 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2024. 12. 27.~30 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)본건의 주용도는 “단독주택(단층 84.01㎡)”이며 세부용도는 1층 “단독주택(61.93㎡)”, 1층 “제2종근린생활시설(22.08㎡, 부동산중개업소)”임.
- 2)본건은 서측에 접하고 있는 토지[하소동 331-6, 도로(현황 “대”), 13㎡, 국유지]를 점유하여 이용하고 있는 것으로 목측 및 항공도면으로 확인 되므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 3)본건 건물은 1971.01.04.자로 사용승인 받고, 1982.10.05.자로 신규작성(1층 47.93㎡, 주택), 1985.09.17.자 일부 증축(1층 점포 및 주택 29.79㎡), 1996.06.28.자 일부 증축(1층 주택 6.29㎡) 하였으며, 2007.06.29.자로 1층 용도변경 및 구조변경[변경전: 1층 47.93㎡ 주택, 1층 29.79㎡ 점포 및 주택, 1층 6.29㎡ 주택, 세벽돌/세기와, 조적조/스라브, 조적조/스레트, 변경후: 1층 61.93㎡ 단독주택, 1층 22.08㎡ 제2종근린생활시설(사무소), 벽돌구조]. 주용도 변경(변경전:주택, 점포, 변경후: 단독주택), 주요구조변경(변경전: 세벽돌.조적조,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

변경후: 벽돌구조), 지붕구조변경(변경전: 세기와, 스라브, 스투트, 변경후: 기와),
2007.12.17.자로 1층 22.08㎡, 표시변경[변경전: 제2종근린생활시설(사무소), 변경후: 제2종
근린생활시설(부동산중개업소)] 하였음.

4)본건 건물의 지붕은 공부상 “기와지붕” 이나 현황은 대부분 “기와형강판지붕” 일부 “슬래
브지붕” 임.

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 감정평가방법
인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는
표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별
요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
인 “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)는 공시지가기준법으로
감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교
하여 그 합리성을 검토하였으며,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 건물(기호2)은 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가액을 산정하는 원가법에 의한 가액으로 평가하되, 사용승인 후 2차례 증축 및 용도변경, 구조 변경을 하면서 보수한 점을 고려하여 감가수정은 관찰감가를 병용하였음.

2. 감정평가액 산출과정

1). 토지

① 공시지가기준법에 의한 평가

가 평가개요

본건은 토지(기호1)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.

나 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

Ⓐ 인근 표준지 현황

(제천시)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	하소동 67-9	대	172	주상용	2종일주	중로각지	세장형 평 지	575,100
B	하소동 63-11	대	130	주상용	2종일주	소로한면	사다리 평 지	508,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1)는 제2종일반주거지역에 소재하고 있으며, 인근지역에 소재하고 비교 가능성이 있는 공시지가 표준지 중 표준지A)를 비교 표준지로 선정하였음.

㉟ 비교 표준지의 선정

(제천시)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호1 토지	표준지 A	하소동 67-9	대	172	주상용	2종일주	중로각지 세장형 평 지	575,100

나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 자가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 자가변동추이를 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 자가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지A)가 소재하는 충북 제천시 주거지역 경우 공시지가 기준일(2024.01.01)로 부터 기준시점 현재(2024.12.30)까지 자가변동률은 1.026% (1.01026)임.

기 간	자가변동률 (%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.12.30	1.026% (1.01026)	2024.01.01.~2024.11.30.:0.952 2024.11.01.~2024.11.30.:0.073 $(1+0.00952) * (1+0.00073*30/30) \approx 1.01026(1.026\%)$

※2024년 12월 이후 자가변동률은 자료 미발표로 2024년 11월 변동률 연장 적용하였음.

다) 지역요인 비교

본건 토지(기호1)와 표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	가로의 폭, 계통 등 가로조건에서 기호1토지(중로한면) 표준지A(중로각지) 보다 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
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
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	
		기타		
격차율 계			0.900	

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)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사 례1	하소동 65-***	대	143	2020.02.28	1,100,000	매매	2종일주	소로한면, 토지. 건물 전체 거래가격(1.7 억)에서 건물가치 (69.69㎡, 1983. 10. 14., , 사용승인, @180,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격
거 래 사 례2	하소동 65-***	대	131	2021.12.01	1145038	매매	2종일주	소로각지, 토지. 건물 전체 거래가격(1.5 억원)이며, 건물은 주택구속으로 매수 후 근생으로 용도변 경하였으며, 건물은 토지에 포함 거래
거 래 사 례3	하소동 64-***	창	108	2020.12.17	1,018,518	매매	2종일주	소로한면, 토지만 거래
거 래 사 례4	하소동 67-***	대	146	2021.02.05	2,040,000	매매	2종일주	중로한면, 토지. 건물 전체 거래가격(4.8 억)에서 건물가치 (168.68㎡, 2012.07. 16., , 사용승인, @1,080,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례1	하소동 98-**	대	164	2022.08.16	930,000	시가 참고	2종일주	소로각지
평가 사례2	하소동 107-**	대	211	2023.03.03	906,000	경매	2종일주	소로각지
평가 사례3	하소동 64-**	창	397	2024.06.03	969,000	자산 재평가	2종일주	소로각지

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1을 선정하였음.

㉡ 시점수정

(충북 제천시 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2022.08.16. ~2024.12.30	1.378% (1.01378)	2022.08.01~2022.08.31:0.134 2022.09.01~2022.09.30:0.074 2022.10.01~2022.10.31:0.072 2022.11.01~2022.11.30:0.032 2022.12.01~2022.12.31:-0.064 2023.01.01~2023.12.31:0.165 2024.01.01~2024.11.30:0.952 2024.11.01~2024.11.30:0.073 (1+0.00134*16/31)*(1+0.00074)*(1+0.00072) *(1+0.00032)*(1-0.00064)*(1+0.00165)*(1+0.00952)*(1+0.00073*30/30) ≒ 1.01378

※2024년 12월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2024년 11월 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	1.25	표준지A는 평가사례1 보다 우세함	-
접 근 조 건	1.05	표준지A는 평가사례1 보다 다소 우세함	-
환 경 조 건	1.10	표준지A는 평가사례1 보다 우세함	-
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	1.444		

㉡ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사 례 (원/㎡)	사 정보 정	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	산 정 단 가 (원/㎡)
평가사례 1	930,000	1.00	1.01378	1.00	1.444	1,361,425

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	산 정 단 가 (원/㎡)
표준지A	575,100	1.01026			581,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구 분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A 가액	격차율
기호1토지	1,361,425	581,000	2.34

㉕ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
제2종일반 주거지역	주상용	1,000,000원/㎡ ~ 1,350,000원/㎡	

㉖ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1)는 2.34를 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 토지	575,100	1.01026	1.00	0.900	2.34	1,223,587	1,220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	142	1,220,000	173,240,000

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 자가변동을, 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)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사 례1	하소동 65-**	대	143	2020.02.28	1,100,000	매매	2종일주	소로한면, 토지·건물 전체 거래가격(1.7 억)에서 건물가치 (69.69㎡, 1983.10. 14., 사용승인, @180,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례2	하소동 65-**	대	131	2021. 12. 01	1145038	매매	2종일주	소로각지, 토지. 건물 전체 거래가격(1.5 억원)이며, 건물은 주택구획으로 매수 후 근생으로 용도변 경하였으며, 건물은 토지에 포함 거래
거 래 사례3	하소동 64-**	창	108	2020. 12. 17	1,018,518	매매	2종일주	소로한면, 토지만 거래
거 래 사례4	하소동 67-**	대	146	2021.02.05	2,040,000	매매	2종일주	중로한면, 토지. 건물 전체 거래가격(4.8 억)에서 건물가치 (168.68㎡, 2012.07. 16., , 사용승인, @1,080,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격

㉞ 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례1을 선정하였음.

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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시 점 수정

(충북 제천시 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2020.02.28~ 2024.12.30	5.604% (1.05604)	2020.02.01~2020.02.29:0.026 2020.03.01~2020.03.31:-0.014 2020.04.01~2020.04.30:0.031 2020.05.01~2020.05.31:-0.009 2020.06.01~2020.06.30:0.172 2020.07.01~2020.07.31:0.047 2020.08.01~2020.08.31:0.062 2020.09.01~2020.09.30:0.140 2020.10.01~2020.10.31:0.042 2020.11.01~2020.11.30:0.089 2020.12.01~2020.12.31:0.149 2021.01.01~2021.12.31:2.153 2022.01.01~2022.12.31:1.437 2023.01.01~2023.12.31:0.165 2024.01.01~2024.11.30:0.952 2024.11.01~2024.11.30:0.073 $(1+0.00026*2/29)*(1-0.00014)*(1+0.00031)*(1-0.00009)*(1+0.00172)*(1+0.00047)*(1+0.00062)*(1+0.00140)*(1+0.00042)*(1+0.00089)*(1+0.00149)*(1+0.02153)*(1+0.01437)*(1+0.00165)*(1+0.00952)*(1+0.00073*30/30) \approx 1.05604$

※2024년 12월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2024년 11월 변동률 연장 적용하였음

라) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	가로의 폭, 계통 등 가로조건에서 기호1 토지(중로한면)는 거래사례1(소로한면) 보다 우세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.0	유사함
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
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
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	
		기타		
격차율 계			1.100	

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	1,100,000	1.00	1.05604	1.00	1.100	1,277,808	1,280,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	142	1,280,000	181,760,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호1토지	173,240,000	181,760,000	

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	142	1,220,000	173,240,000

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
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/목조지붕틀 /시멘기와	5	1,126,000	45년 (40년~50년)
01-01-02-05	일반주택	벽돌조/목조지붕틀 /금속기와	5	1,016,000	45년 (40년~50년)

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원, 2023)

※ 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(주택부분)	1,150,000	
본건 건물(근생부분)	1,000,000	

나. 부대설비 보정단가

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
본건 건물(주택부분)	1,150,000	표준단가에 포함	1,150,000
본건 건물(근생부분)	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000

③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용년수	경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	비 고
본건 건물	1971.01.04	45	54	20	25(45-20)/45	관찰감가 (개보수)
	1985.09.17		39			
	1996.06.28		28			

④ 건물가액 결정

가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
본건건물(주택부분)	1,150,000	25/45	638,000	
본건건물(근생부분)	1,000,000	25/45	555,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건건물(주택부분)	61.93	638,000	39,511,340	
본건건물(근생부분)	22.08	555,000	12,254,400	
소 계	84.01		51,765,740	
제시외건물㉠	2.2	120,000	264,000	보일러실
제시외건물㉡	3.6	75,000	270,000	화장실 등
소 계	5.8		534,000	
계			52,299,740	

※㉠,㉡은 구조,사용자재,규모,이용상태 등을 고려하여 평가 하였음.

IV. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 토지(기호1)	142	1,220,000	173,240,000	
본건 건물(기호2)	84.01	-	51,765,740	
제시외건물㉠,㉡	5.8	-	534,000	
합 계			225,539,740	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요(기호3)

1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 모산동 소재 “제천소방서” 남동측 도로 월편 인근, 고암동에 위치하고 있는 “부강아파트” 제103동 03층 307호(전유면적:58.928㎡)로서 청주지방법원 제천지원 경매(청산을 위한 형식적 경매)를 위한 감정평가 건임.

2. 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.

3. 기준시점

본건의 감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2024.12.30로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2024.12.27.~30 실시하였음.

5. 감정평가방법

1).부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방인 “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) 본건의 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제16조 및 제7조 제2항에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 평가 대상물건은 아파트로서 원가법이나 수익환원법을 적용하여 평가 하는 것이 적정치 않으므로, 제반 입지조건, 주위환경, 층별 및 위치별 효용도와 건물의 구조,사용자재,시공정도,부대설비,건물의 관리이용상태 등 현상과 인근 유사물건의 정상적인 거래가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 고려하고,시산가액의 합리성을 검토하여,시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

6. 감정평가조건

없 음

7. 그 밖의 사항

본건이 소재하는 “부강아파트” 는 1988.11.22자로 사용승인되었으며, 저층아파트(5층) 7개동 총305세대로 구성되었으며,난방은 개별보일러에 의한 난방설비이며, 주차장은 옥외 공간을 주차장으로 이용하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소재지	충북 제천시 고암동 1163-1(고암로 88(고암동))			
건물명, 동, 호수	부강아파트 제103동 3층 307호			
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	사용승인일	1988.11.22	
용도	아파트	대지면적	13,449.5㎡	
층수	지상5층	대지권	41.95	
면적 (㎡)	전유부분	공용부분	공급면적	전용률(%)
	58.928	10.472	69.4	84.9

2. 감정평가방법의 적용

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

3. 거래사례의 선정

사 례	소재지	건물명/동	층/호수	공부면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (백만원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	고암동 1163-1	부강아파트/ 102동	02/00	58.928	41.59	81.0	정보체계	2024.09.19
								1988.11.22
#2	고암동 1163-1	부강아파트/ 101동	01/00	59.675	42.12	82.0	정보체계	2024.06.28
								1988.11.22
#3	고암동 1163-1	부강아파트 106동	03/00	58.928	41.59	80.0	정보체계	2024.04.09
								1988.11.22

**상기 거래사례 중 본건과 유사하고 비교성이 많은 거래사례#1을 선정하여 평가에 적용하고자함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

사례#1은 인근 탐문조사 결과 정상적인 거래로 판단되므로 사정보정 없음(1.00)

5. 시점수정

본건은 아파트로서 시점수정은 한국감정원 발표 충청북도 제천시 “아파트 매매가격 지수”에 의한 “매매가격변동률”을 적용하고자함.

충청북도 제천시 “아파트”의 거래시점(2024.09.19)부터 평가 기준시점(2024.12.30)까지의 매매가격변동률은 0.437%(1.00437)임.

기 간	변 동 률	비 고
2024.09.19~ 2024.12.30	0.437% (1.00437)	거래시점:2024.09.19., 2024년 08월 지수를 적용함 기준시점:2024.12.30., 2024년 11월 지수를 적용함 2024.09.19 매매 가격지수 (적용:2024년 08월):114.5 2024.12.30 매매 가격지수 (적용:2024년 11월):115.0 시점수정치 :115.0/114.5 ≒ 1.00437(0.437%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분	항 목	격차율	비 고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건.	1.00	동일 아파트 단지내 소재하여 유사함.
내부요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등 노후도, 전용률 공공시설의 규모, 구성, 상태 등.	1.00	동일 아파트단지내 소재하여 유사함.
호별요인	층별, 향별, 위치별효용(동별, 라인별) 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분 면적의 대소.	1.00	본건은 3층 남동향, 거래사례1은 2층 남 동향으로서 향에서는 유사하며, 층별효용도 에서도 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
누 계		1.000	

7. 비준가액 산정

기 호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면 적 비 교 (전용)	비준가액
1	81,000,000	1.00	1.00437	1.000	58.928/ 58.928	81,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 시산가격의 합리성 검토

1. 인근 유사물건의 감정평가 전례

기호	소재지	건물명 및 동,층,호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	사용승인일	감정가액 (천원)
							전유면적당 단가(천원/㎡)
1	고암동 1163-1	부강/101동, 4층,00호	59.675	경매	24.12.19	88.11.22	82,700
							1,385.3
2	고암동 1163-1	부강/104동, 4층,00호	58.928	경매	23.07.25	88.11.22	78,500
							1,332.1

2. 인근 유사물건의 가격 수준

본건 소재 아파트의 본건과 동규모의 거래가격수준 및 적정시세는 7000만원~8500만원 정도인 것으로 탐문조사 되고 있음.

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	동,층,호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	제103동 03층 307호	58.928	81,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

본건 아파트의 거래사례비교법에 의한 비준가액은 ₩81,400,000원(전유면적당 1,381.3천원/㎡)이며,상기 인근유사물건의 가격수준과 감정평가전례(감정평가 전례1 평가 후 보합세, 전례2 평가 후 가격 다소 상승한 후 보합세)를 비교하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정 되므로 본건 감정평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액인 ₩81,400,000원으로 결정함.

토지감정평가요항표

(기호1)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 하소동 소재 "의림여자중학교" 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(주상용부동산)이며, 주상용부동산, 상업용부동산, 후면 주택지대로 형성된 지역으로서 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지(기호1)는 종로한면에 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 인근에 소재하고 있어 교통상황 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지(기호1)의 형태는 사다리형으로서 인근지세는 등고 평탄하며, 주상용부동산 부지로 이용하고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건 토지(기호1) 동측으로 종로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(용두초등학교, 의림여자중학교)(교육환경 보호에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

토지감정평가요항표

(기호1)

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

(기호2)

Page : 1

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

(1) 건물의 구조

※본건 건물(기호2)은 1974.01.04자로 사용승인되었으며, 1982.10.05자로 신규작성, 1985.09.17자로 일부 증축, 1996.06.28자로 일부 증축, 2007.06.29자로 용도변경 및 구조변경하였으며, 벽돌구조 기와지붕(현황 기와형강판지붕 및 슬래브지붕) 단층 단독주택(주택 61.93㎡, 제2종근린생활시설 22.08㎡)으로서

외벽:연와벽돌 쌓기, 드라이비트, 알미늄판 붙임 등 마감.
내벽:벽지도배, 몰탈위 페인트 등 마감.
창호:샷시창

(2) 이용상태

본건건물(기호2)
단층:주택(방2, 거실, 주방, 화장실 등), 제2종근린생활시설(부동산중개업소)-공실

(3) 설비내역

본건 건물(주택부분): 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

㉠: 판넬조 판넬지붕, 보일러실, 약2.2㎡
㉡: 건물 벽체 및 담장이용 스투트지붕, 화장실 등, 약3.6㎡

※부합물 및 증물로서 큰 영향 없을 것으로 사료됨.

건물감정평가요항표

(기호2)

Page : 2

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

본건 건물(기호2)의 지붕은 공부상 "기와지붕"이나 현황은 "기와형강판지붕 및 슬래브지붕"임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

구분건물 감정평가요항표

(기호3)

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충북 제천시 모산동 소재 "제천소방서" 남동측 도로 월편 인근, 고암동에 위치하고 있는 "부강아파트" 제103동 3층 307호이며, 주위는 아파트단지(부강아파트, 고암주공1,2단지, 청전주공1차아파트 등), 단독주택 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 소재 아파트까지 차량접근 가능하며, 대중교통편인 시내버스 정류장이 인근에 위치하고 있어 주택지대로서 일반적인 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 1988.11월에 사용승인된 아파트로서 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건내 3층 307호로서

외벽 : 세멘물탈위 페인팅 마감
 내벽 : 벽지도배 등 마감
 창호 : 샷시창.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실1, 주방, 화장실, 현관, 발코니 등)로 이용중임

(5) 설비내역

개별 가스보일러에 의한 난방설비, 위생설비, 급배수설비, 화재경보설비 등 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

(기호3)

Page : 2

- (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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 아파트가 소재한 단지는 전반적인 지세는 완경사를 이루고 있으며, 단지 형상은 부정형으로서 7개동 아파트건물 및 단지내 상가건물 등 부지로 이용하고 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 소재 단지 북측 및 동측으로 왕복2차선도로, 서측으로 왕복2차선도로, 남측으로 로폭 약6m 도로와 각각 접하고 있어 인접도로 상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2015-10-16)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(제천유치원)(교육환경보호에 관한 법률), (추가기재)택지개발사업지구(완료)

(9) 공부와의 차이

없 음

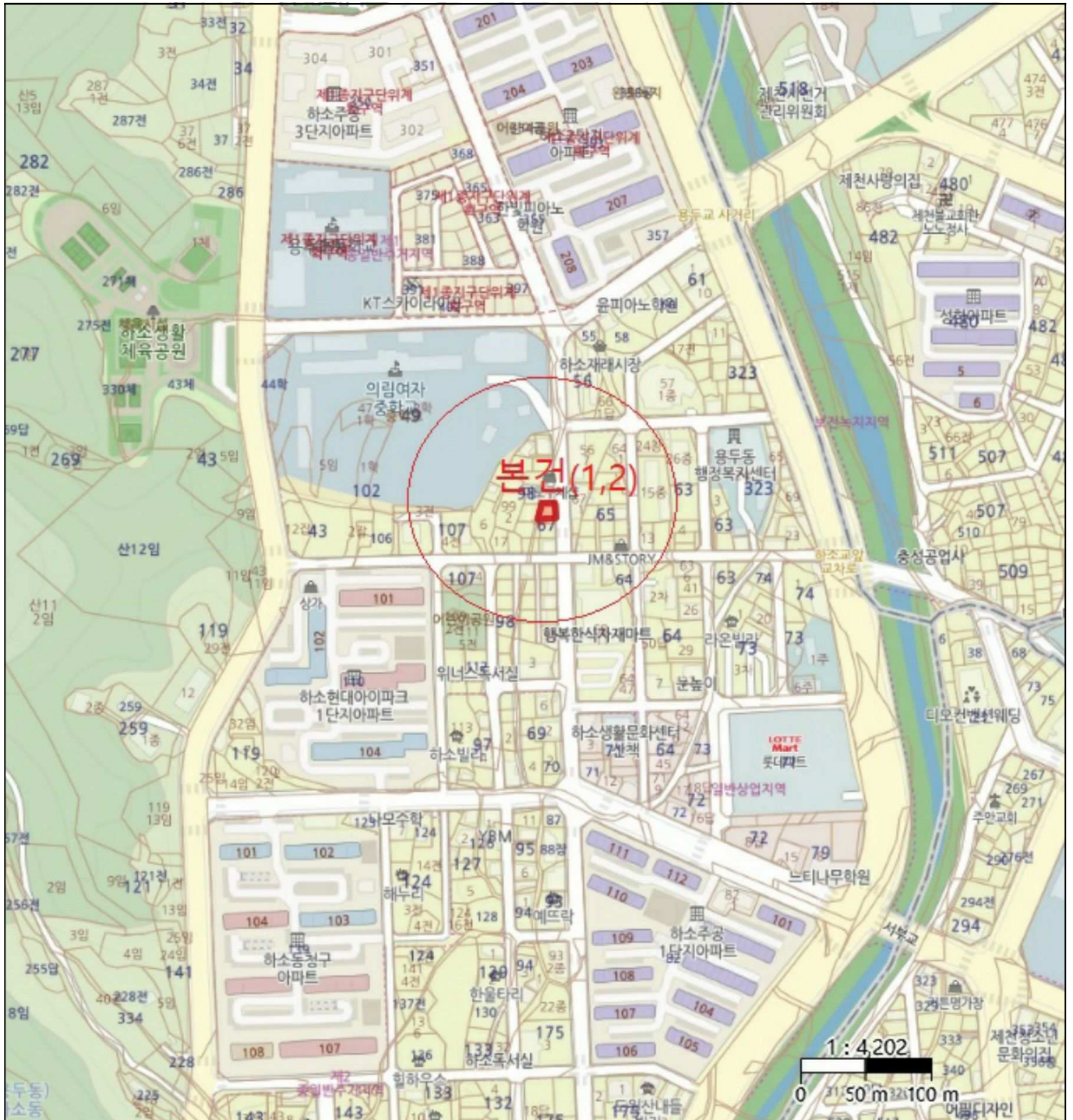
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도(기호1,2)



소재지 충청북도 제천시 하소동 67-5외



광역 위치도(기호3)



소재지 충청북도 제천시 하소동 67-5외



위 치 도(기호1,2)



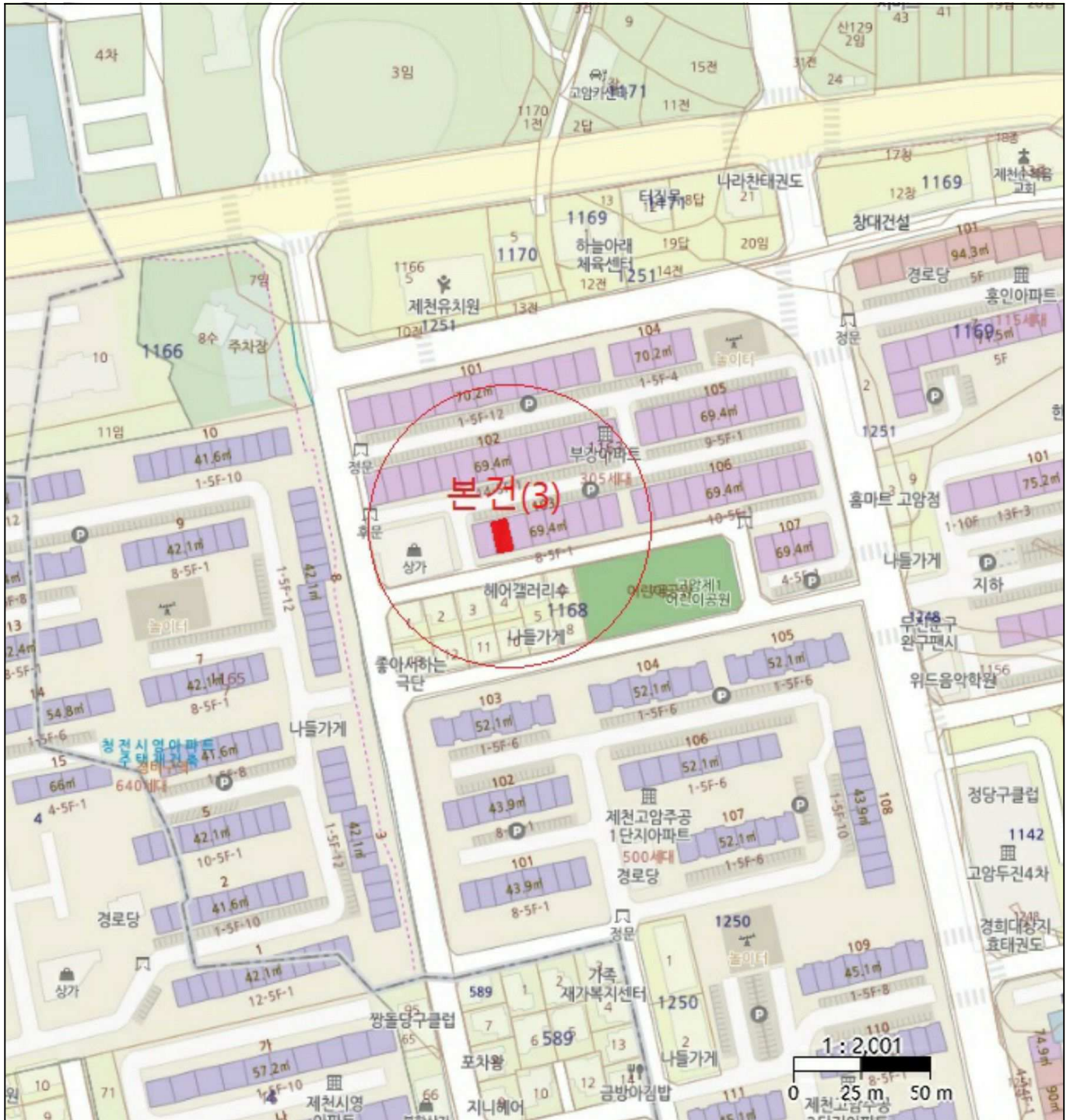
소재지 충청북도 제천시 하소동 67-5외



위 치 도(기호3)



소재지 충청북도 제천시 하소동 67-5외



항공도면(기호1,2)



소재지	충청북도 제천시 하소동 67-5외
-----	--------------------

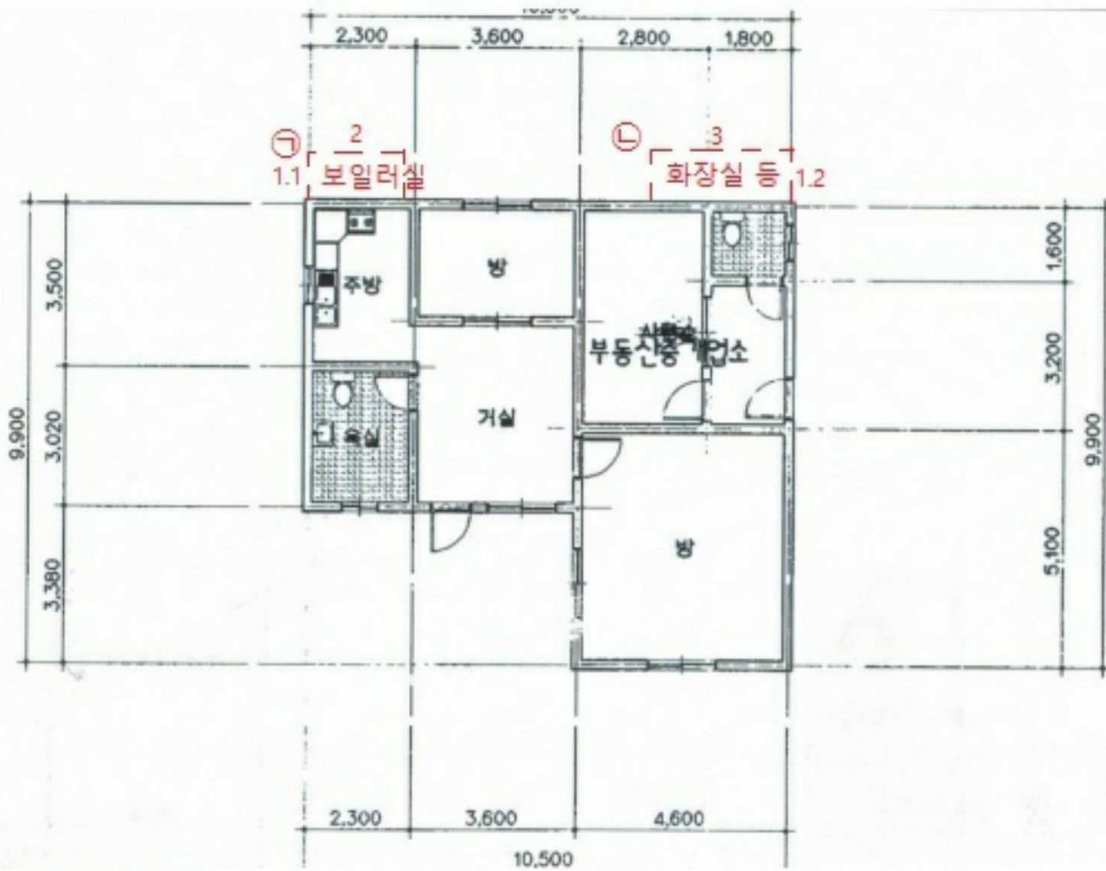


내부구조도(기호2건물)



소재지 충청북도 제천시 하소동 67-5외

[본건 건물(기호2), 단층 84.01m²(61.93m²+22.08m²)]



면적산출근거

본건 건물(기호2):

주택부분: $((10.5 \times 6.52) + (4.6 \times 3.38)) - (4.6 \times 4.8) = 61.93\text{m}^2$

제2종근린생활시설부분(부동산중개업소): $4.6 \times 4.8 = 22.08\text{m}^2$

제시외건물

㉠: $1.1 \times 2 = 2.2\text{m}^2$

㉡: $1.2 \times 3 = 3.6\text{m}^2$

호별배치도(기호3)



소재지

충청북도 제천시 하소동 67-5외

(부강아파트 제103동 3층 호별배치도)

