

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이대식 소유물건(2025타경5314)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원  
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2505-1-77



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	이억일천칠백사십만사천원정(₩217,404,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이대식 (2025타경5314)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.23	2025.05.21 ~ 2025.05.23	2025.05.24	
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	4,400	토지	4,400	36,000	158,400,000
	건물	198	건물	198	298,000	59,004,000
		이	하	여	백	
합 계					₩217,404,000	

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 금성면 대장리	238-2	공장용지	농림지역 생산물관리지역	4,400	4,400	36,000	158,400,000	
2	" " [도로명주소] 충청북도 제천시 금성면 적성로3길 61	238-2 2동호	공장 (참고)	경량철골구조 기타지붕 단층	198	198	298,000	59,004,000	550,000* 19/35
<b>합 계</b>								<b>₩217,404,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 금성면 대장리 소재 “다라골마을” 남서측 인근에 위치하고 있는 공업용부동산(토지, 건물)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 금성면 대장리 238-2, 공장(토지, 건물)									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	대장리 238-2	4,400	장	공업용	농림 지역 생산 관리	세로(가)	부정형 완경사	22,000
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	2	(2동호) 경량철골구조 기타지붕 단층		공장(창고)		198		2008.09.16	

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.23로 함.

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.05.21.~23 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

없음

### 3. 그 밖의 사항

- 1)본건은 장기간 공장 가동하지 않은 공업용부동산(기호1토지, 기호2건물)임.
- 2)본건 토지(기호1)의 용도지역은 대부분 농림지역(약72%), 일부 생산관리지역(약28%)임.
- 3)본건 공장은 장기간 가동하지 않고 방치한 상태로 도로에서 본건 공장에 진입하는 공장부지 입구에서 부터 잡목이 자생하고 있어 기준시점 현재 차량 접근 어려우며, 본건 토지 남동측 부분은 조경수 및 잡목이 자생하고 있고, 경사 등으로 접근에 상당히 불편함.
- 4)본건 공장 조경수는 장기간 관리하지 않고 방치하여 경제적 가치는 거의 없으며, 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 5)본건 공장에 첨부 사진과 같이 수변전설비가 있으나 장기간 사용하지 않아 작동 불능으로 판단되어 평가 하지 않았음.
- 6)본건은 목측, 항공도면 등으로 개략적으로 확인하였으며, 인접토지와 지적 경계가 불명하므로 정확한 지적경계 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 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 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1)의 평가는 공시지가기준법 으로 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 원가법으로 평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 금성면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	대장리 237	잡종지	1,398	공업기타	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	17,500
B	양화리 34-1	대	291	단독주택	농림지역	소로한면	가장형 완경사	30,200

##### ㉡ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1)는 대부분 농림지역(약72%), 일부 생산관리지역(약28%)로서 금성면 전체 농림지역 공업용 표준지가 없어 부득이 본건 토지와 접하고 있는 생산관리지역 공업기타 표준지가 있어 본건과 제반 입지여건이 유사하고,비교성이 있으므로 표준지A)를 비교표준지로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ◎ 비교 표준지의 선정

(제천시 금성면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	대장리 237	잡종지	1,398	공업기타	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	17,500

### 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 관한 법률」 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 표준지(A)가 소재하는 충북 제천시 생산관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로 부터 기준시점 현재(2025.05.23)까지 지가변동률은 0.250%(1.00250)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.05.23	0.250% (1.00250)	2025.01.01.~2025.03.31.:0.113 2025.03.01.~2025.03.31.:0.080 $(1+0.00113) \times (1+0.00080 \times 53/31)$ ≒ 1.00250(0.250%)

※2025년 04월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

### 다) 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지(A)는 상호 접하여 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			본건토지/ 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.97	가로의 폭, 계통 등 가로조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 다소 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
		철도전용인입선, 전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적	0.90	경사, 형상 등 획지조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 열세함
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.78	본건 토지의 용도지역이 농림 약72%, 생관 약28%, 표준지A는 전체가 생관으로서 본건토지는 표준지A 보다 열세함
		규제의 정도		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.681</b>	

## 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 거래사례 및 평가사례

(제천시 금성면) (자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	대장리 32-**	대	929	2021.07.20	53,821	매매	생산관리	세로(가), 나지
거 래 사례2	대장리 203-**	대	203-**	2021.01.15	58,000	매매	생산관리	소로한면, 토지, 건물 전체거래가격(8000 만원)에서 건물가치 (90.52㎡, 2004.09. 13, 사용승인, @450, 000원/㎡) 공제한 후 토지거래가격
평 가 사례1	대장리 242-**	대	1,645	2023.08.09	45,000	담보	생산관리	세로(가)
평 가 사례2	양화리 41-**	장	2,860	2022.01.18	49,000	경매	농림지역	소로한면
평 가 사례3	양화리 99-**	장	17,787	2021.07.19	29,000	담보	생산관리	세로(가)
평 가 사례4	대장리 179-**	대	413	2021.02.23	68,000	경매	생산관리	세로(가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 비교 사례의 선정

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

### ㉡ 시점수정

(충북 제천시 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2023.08.19. ~2025.05.23	1.646% (1.01646)	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 2025.01.01~2025.03.31:0.113 2025.03.01~2025.03.31:0.080  (1+0.00003*13/31)*(1+0.00228)*(1+0.00077) *(1+0.00063)*(1+0.00080)*(1+0.00938)*(1+0.00113)*(1+0.00080*53/31) ≒ 1.01646

※2025년 04월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

### ㉢ 지역요인 비교

표준지A은 평가사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

비 교 목	격차율 (표준지A/ 평가사례1)	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
환 경 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.15	형태 등 획지조건에서 표준지A는 평가사 례1 보다 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.150		

㉡ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	45,000	1.00	1.01646	1.00	1.150	52,601

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	17,500	1.00250			17,543

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구 분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
본건토지	52,601	17,543	3.00

### ㉠ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준(원/㎡)	비 고
생산관리지역	공업용	45,000원/㎡ ~60,000원/㎡	
농림지역	공업용	35,000원/㎡ ~50,000원/㎡	

### ㉡ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지는 3.00을 그 밖의 요인으로 상향 보정항이 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/㎡)
본건 토지	17,500	1.00250	1.00	0.681	3.00	35,841	<b>36,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	4,400	36,000	158,400,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 평가

#### ① 평가개요

토지는 대상토지와 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.

#### ② 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

##### ㉠ 인근 거래사례 현황

(제천시 금성면) (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	대장리 32-**	대	929	2021.07.20	53,821	매매	생산관리	세로(가),나지
거 래 사 례2	대장리 203-**	대	203-**	2021.01.15	58,000	매매	생산관리	소로한면,토지,건물 전체거래가격(8000 만원)에서 건물가치 (90.52㎡,2004.09. 13,사용승인,@450, 000원/㎡) 공제한 후 토지거래가격

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉞ 비교 거래사례 선정사유

인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 본건 토지와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례1을 선정 하였음.

### 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)

### 다) 시 점 수 정

(충북 제천시 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2021.07.20. ~2025.05.23	4.345% (1.04345)	2021.07.01~2021.07.31:0.226 2021.08.01~2021.08.31:0.251 2021.09.01~2021.09.30:0.233 2021.10.01~2021.10.31:0.152 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 2025.01.01~2025.03.31:0.113 2025.03.01~2025.03.31:0.080  (1+0.00226*12/31)*(1+0.00251)*(1+0.00233) *(1+0.00152)*(1+0.00174)*(1+0.00263)*(1+0.01492) *(1+0.00431)*(1+0.00938)*(1+0.00113) *(1+0.00080*53/31) ≒ 1.04345

※2025년 04월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

### 라) 지역요인 비교

본건 토지(기호1)와 거래사례1은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			본건토지/ 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.95	가로의 폭, 계통 등 가로조건에서 본건 토지는 거래사례1 보다 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	인근교통시설과의 거리 등 접근조건에서 본건 토지는 거래사례1 보다 열세함
		철도전용인입선, 전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적	0.90	경사 등 획지조건에서 본건 토지는 거래사례1 보다 열세함
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.78	본건 토지의 용도지역이 농림 약72%, 생관 약28%, 거래사례1은 전체가 생관으로서 본건토지는 거래사례1 보다 열세함
		규제의 정도		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.600</b>	

## 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/㎡)
본건 토지	53,821	1.00	1.04345	1.00	0.600	33,695	34,000

### ③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	4,400	34,000	149,600,000

### 3) 토지 감정평가액 결정 의견

#### ① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지	158,400,000	149,600,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법 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)
본건 토지	4,400	36,000	158,400,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2). 건물

#### ① 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 평가대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

#### ② 재조달원가 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 (층고4.5m)/샌드위치패널	4	658,000	35년 (30~40년)

※ 건축물 재조달원가, 한국부동산연구원(2024.01.01)

#### ※ 표준단가 결정

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

구분	표준단가(원/㎡)	비고
본건 건물(기호2)	550,000	공장

#### 나. 부대설비 보정단가

본건 건물(기호2)은 기본적인 부대설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 포함하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
본건 건물(기호2)	550,000	표준단가에 포함	550,000

### ③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용 년수	경과 년수	유효 경과년수	잔존가치율	비고
본건 건물(기호2)	2008.09.16	35	16	16	19(35-16)/35	

### ④ 건물가액 결정

가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
본건 건물(기호)	550,000	19/35	298,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 건물가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 건물(기호2)	198	298,000	59,004,000	

### IV. 토지, 건물감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 토지(기호1)	4,400	36,000	158,400,000	
본건 건물(기호2)	198	298,000	59,004,000	
합 계(토지, 건물)			217,404,000	

# 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 금성면 대장리 소재 "다라골마을" 남서측 인근에 위치하고 있는 공업용부동산(토지, 건물)이며, 주위는 농경지, 지하자원개발 중소규모 공장, 과수원, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 다소 열세함

## (2) 교통상황

본건 토지(기호1)는 세로(가) 도로에 접하고 있어 차량 접근은 가능하나 장기간 공장 가동하지 않아 출입구에 잡목이 자생 하는 등 공장건물까지 차량 접근은 다소 어려운 상태이며, 대중교통이 운행되는 지방도로가 인근으로 통과하고 있어 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지(기호1)의 형태는 부정형이며, 공장용지로서 공장건물 부지로 이용하고 있으며, 장기간 공장 가동 하지 않아 공장 건물 소재 부분 제외한 대부분 토지는 조경수와 잡목 등 수목이 자생하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지(기호1)는 북측 일부 세로(가) 도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

없 음

## (7) 공부와의 차이

본건 토지는 지목이 "공장용지"로서 본건 건물(공장)이 소재하는 부분을 제외한 대부분 토지는 장기간 공장 가동 하지 않아 조경수와 잡목 등 수목이 자생하고 있음

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표" 참조

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

※본건 건물(기호2)은 2008.09.16자로 사용승인되었으며, 경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층 공장(창고) 으로서

내.외벽:판넬 등 마감  
바닥:콘크리트 등 마감  
창호:샷시창

## (2) 이용상태

본건 건물(기호2)는 공장(창고)이며, 장기간 공실 상태이며, 일부 지붕은 파손된 상태임.

## (3) 설비내역

본건 건물(기호2)은 기본적인 설비는 되어 있으나 장기간 사용하지 않아 정상적인 작동 여부는 미상임.

## (4) 부합물 및 종물

없 음

## (5) 공부와의 차이

없 음

## 건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

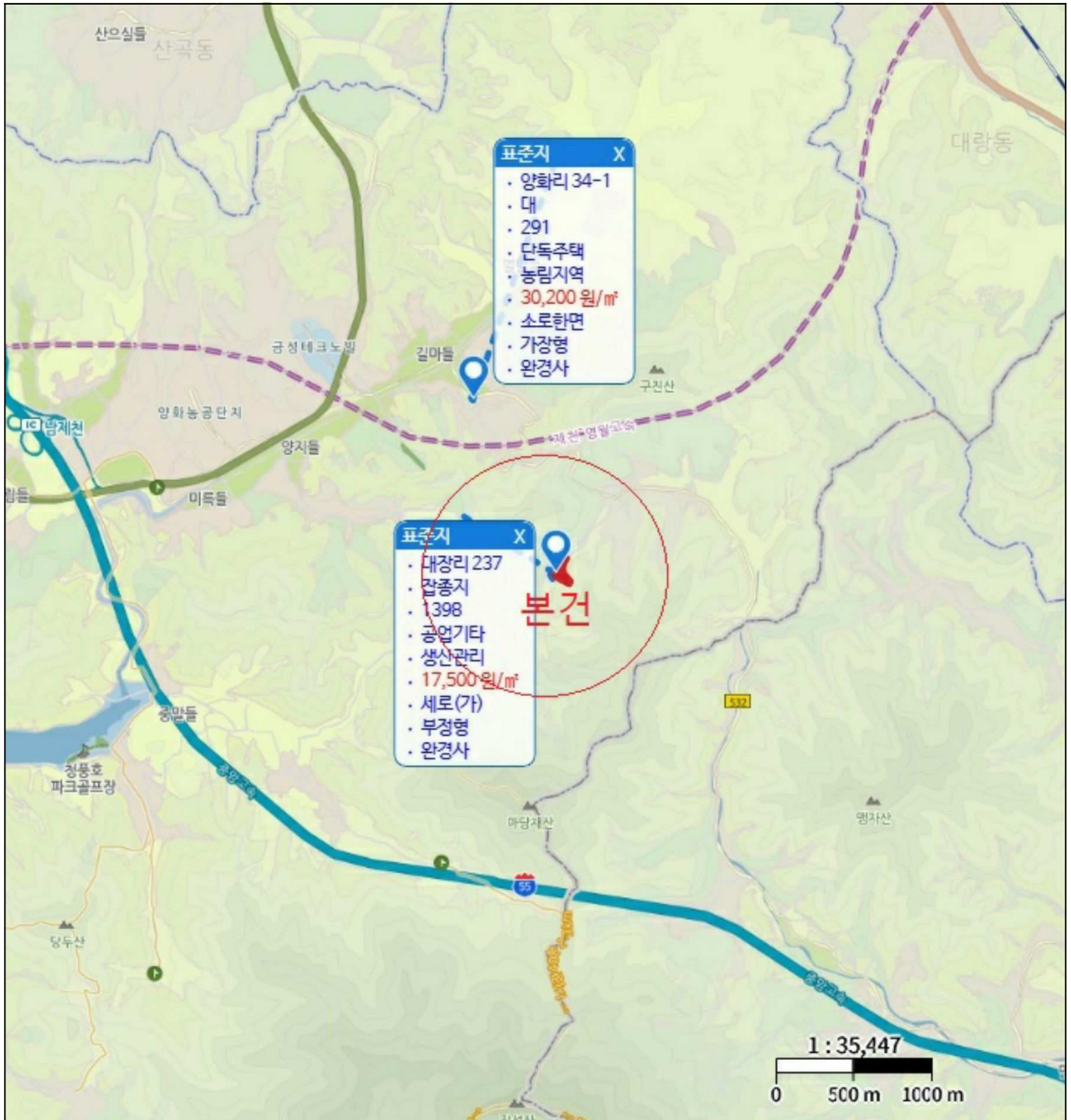
전체 임대관계 이상임.

# 광역 위치도



소재지

충청북도 제천시 금성면 대장리 238-2

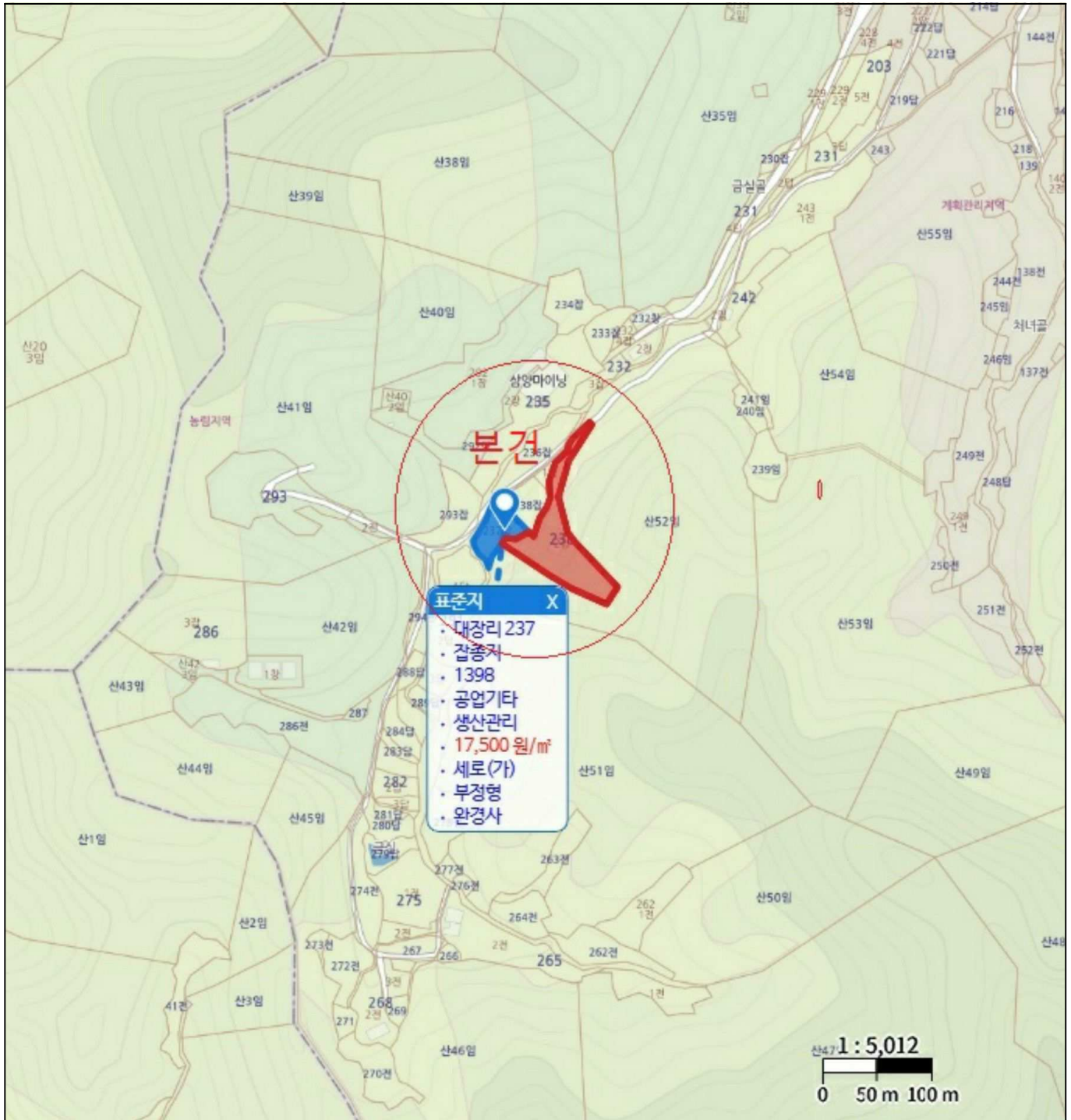


# 위치도



소재지

충청북도 제천시 금성면 대장리 238-2



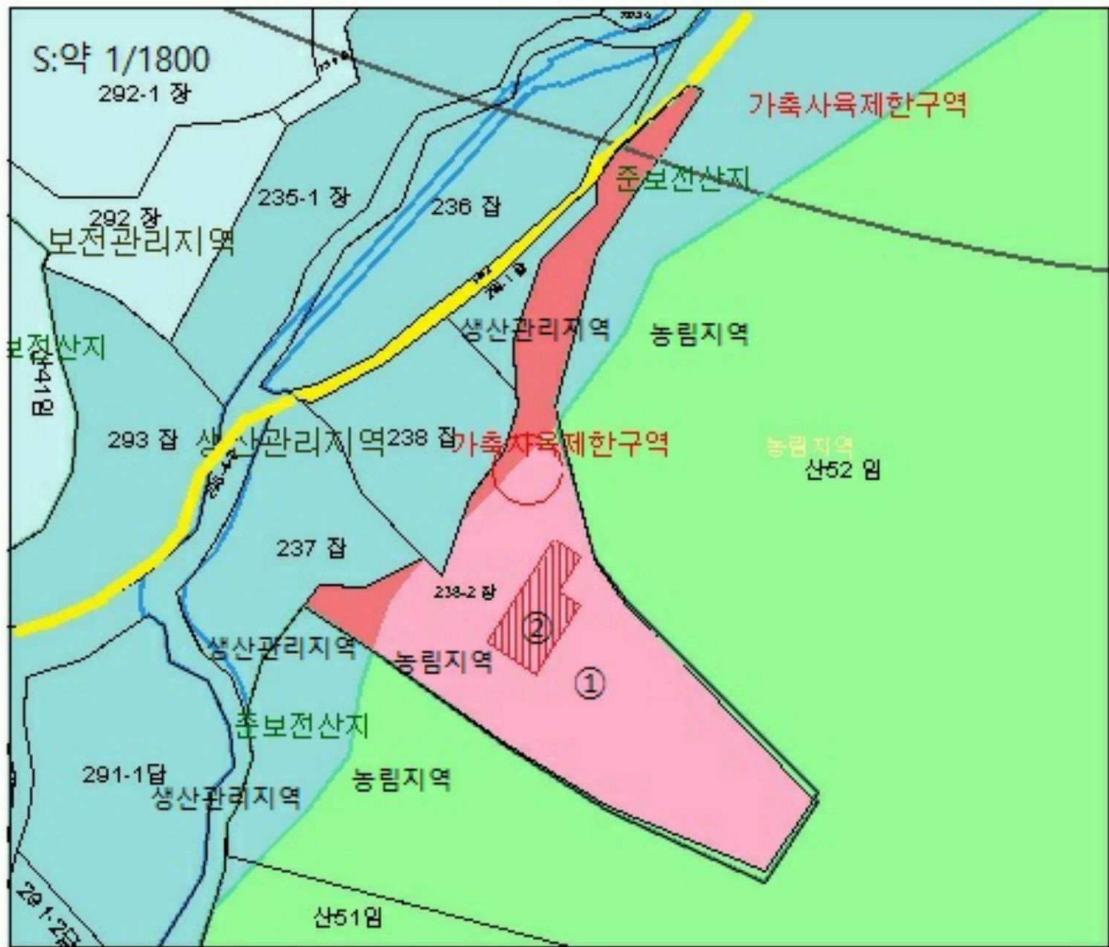
# 항공도면



소재지 충청북도 제천시 금성면 대장리 238-2



# 지적및건물개황도



본건 토지(기호1): 대장리 238-2, 공장용지 4,400m<sup>2</sup>

본건 건물(기호2): 경량철골구조 기타지붕 단층 공장(참고) 198m<sup>2</sup>

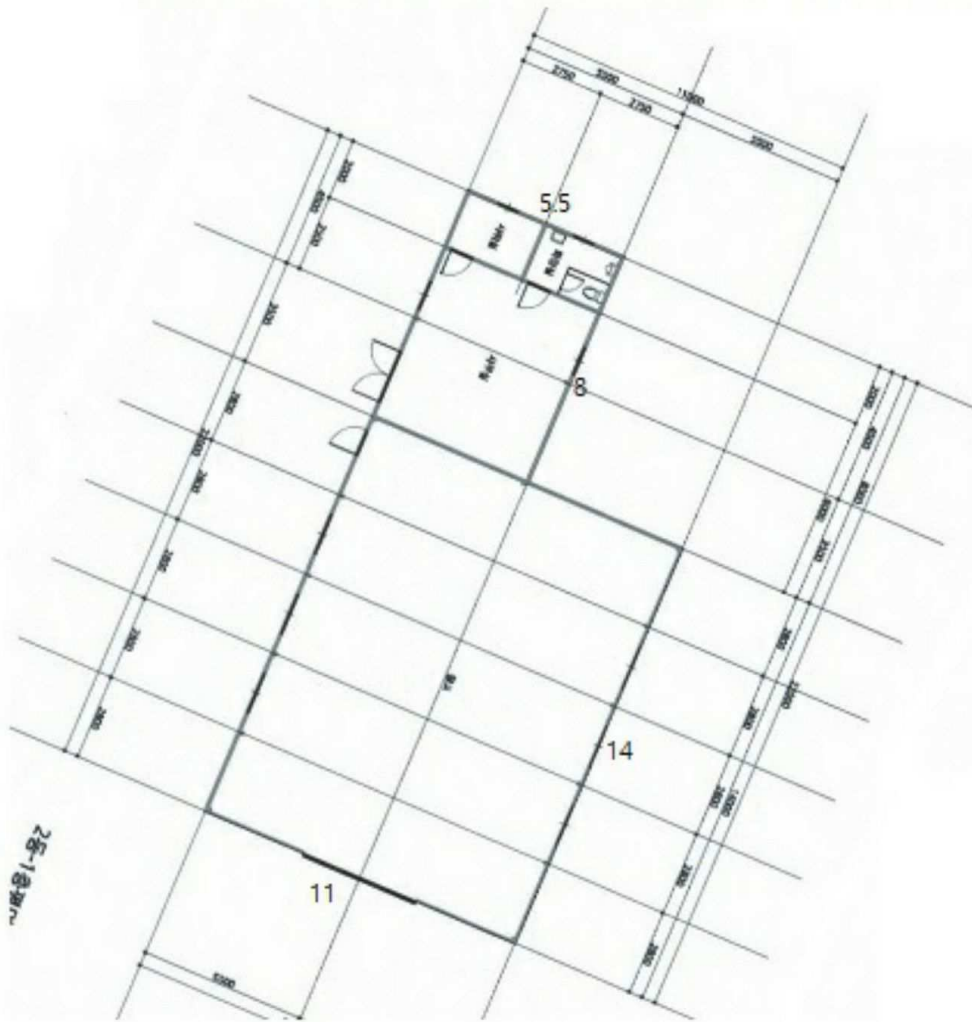
- :농림지역 부분
- : 생산관리지역부분

# 내부구조도



소재지 충청북도 제천시 금성면 대장리 238-2

(기호2건물 단층 공장(창고) 198m<sup>2</sup>)



※본건 건물(기호2) 면적산출근거:  $(5.5 \times 8) + (11 \times 14) = 198\text{m}^2$

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



(수변전설비)

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

