감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

건 명:	망 권옥향의 상속재산의 파산관재인 소유물건(2025타경5372)
의 뢰 인:	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상
감정평가서번호:	Capital2507-1-115

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.

감 정 평 가 사 김 남 중 (인)

김 남 중

감정평가액	일억칠천이백삼십삼만이천팔백육십원정(₩172,332,860.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	청주지방법원 제천지원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	망 권옥향의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용걸 (2025타경5372)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.07.25	2025.07.23 ~ 2025.07.25	2025.07.26

감정평가내용	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	199	토지	199	432,000	85,968,000
	건물	217.28	건물	217.28	-	82,114,860
	제시외건물	(38.2)	제시외건물	38.2	-	4,250,000
	합 계					₩172,332,860

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청북도 제천시 영천동 738,739 위양지상 [도로명주소] 충청북도 제천시 청풍호로2길 8-3	738 739	주택	시멘벽돌조 슬래브지붕 및 조립식 판넬지붕 2층					
				1층	104.87	55.17 (슬래브)	400,000	22,068,000	관찰감가 1,200,000* 15/45
						49.7 (조립식판넬)	393,000	19,532,100	관찰감가 1,050,000* 15/40
				2층	95.04	95.04	393,000	37,350,720	관찰감가 1,050,000* 15/40
				지하	9.99	9.99	200,000	1,998,000	관찰감가 600,000* 15/45
			부속건물 보일러실	시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 부속 및 조립식판넬 지붕 2층					
				1층	3.69	3.69 (슬래브)	166,000	612,540	관찰감가 500,000* 15/45
				2층 (보일러실)	3.69	3.69 (조립식판넬)	150,000	553,500	관찰감가 400,000* 15/40
2	충청북도 제천시 영천동	738	대	제2종일반 주거지역	75.4	199	432,000	85,968,000	일단지
3	" "	739	대	제2종일반 주거지역	123.6				
	소 계							₩168,082,860	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	제시외건물								
㉠	1층 소재		보일러실	시멘벽돌조 슬래브지붕	(1.3)	1.3	100,000	130,000	
㉡	1층 소재		창고	벽체 및 담장 이용 샷시조 강판지붕	(4.6)	4.6	60,000	276,000	
㉢	1층 소재		차양겸 비가림막	철재기둥 아크릴지붕	(6.3)	6.3	100,000	630,000	
㉣	2층 소재		차양겸 비가림막 (하부 테라스겸 통로)	철재기둥 아크릴지붕	(11)	11	150,000	1,650,000	
㉤	2층 소재		비가림막겸 창고	벽체이용 판넬지붕	(11.8)	11.8	100,000	1,180,000	
㉥	2층 소재		보일러실 및 창고	샷시조 샷시판넬지붕	(3.2)	3.2	120,000	384,000	
	소 계							**₩4,250,000**	
	합 계							**₩172,332,860.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 영천동 소재 “남당초등학교” 동측에 접하고 있는 부동산(단독주택)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 영천동 738,739,토지 및 건물									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	2	영천동 738	75.4	대	단독주택	2종 일주	세로(가)	자루형 평 지	168,100
	3	영천동 739	12.6	대	단독주택	2종 일주	세로(가)	자루형 평 지	168,100

건물	기호	구조 및 층수	용 도	연면적(㎡)	사용 승인일자
		시멘벽돌조 슬래브지붕 및 조립식 판넬지붕 2층	주택	1층 104.87 2층 95.94 지하 9.99	1982.12.02 1991.07.05.(주택 48.96㎡ 2층 증축) 1992.11.24.(주택 49.7㎡ 1층 증축) 1992.12.30.(주택 46.08㎡ 2층 증축)
	1	부속건물			
		시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 부속 및 조립식 판넬지붕 2층	보일러실	1층 3.69 2층 3.69	1982.12.02. 1991.11.08.(보일러실 3.69㎡ 2층 증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.25.로 함

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.23.~25 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)본건은 주택으로서 기호1은 건물이며,기호2,3토지는 2필지 일단지로서 주택부지로 이용중임.

2)본건 건물(기호1)에는 부합물 및 종물인 제시외건물(㉠: 시멘벽돌조 슬래브지붕,보일러실,약1.3㎡,1층 소재, ㉡: 벽체 및 담장이용 샷시조 강판지붕, 창고, 약4.6㎡,1층 소재,㉢: 철재기둥 아크릴지붕,차양겸 비가림막, 약6.3㎡,1층 소재, ㉣: 철재 기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가림막(하부 테라스겸 통로),약11㎡, 2층 소재,㉤:벽체이용 판넬지붕,비가림막겸 창고, 약11.8㎡,2층 소재,㉥: 샷시조 샷시판넬지붕,보일러실 및 창고,약3.2㎡,2층 소재)이 소재하고 있어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제시외건물로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

3)본건 건물(기호1) 1층에서 2층 올라가는 철재 계단은 건물에 포함 평가 하였음.

4)본건 건물 1층은 1982.12.02.자로 사용승인(시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 주택 55.17㎡,지하 9.99㎡) 받았으며, 1992.11.24.자로 별동으로 증축(조립식 판넬지붕,주택 49.7㎡) 하였으며, 감가수정은 관리이용상태 등 현상을 고려하여 관찰감가를 병용하였음

5)본건 건물 2층은 1991.07.05.자로 증축(조립식 판넬지붕,주택 48.96㎡) 및 1992.12.30.자로 증축(조립식 판넬지붕, 주택 46.08㎡)하였으며, 감가수정은 관리이용 상태 등 현상을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

6)부속건물은 1982.12.02.자로 사용승인(시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 보일러실 3.69㎡) 받았으며,1991.11.08.자로 2층 증축(조립식 판넬지붕,보일러실,3.69㎡) 하였으며, 감가수정은 관리이용상태 등 현상을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

7)본건 기호3토지 동측 부분은 현황 “도로”로 이용하고 있음.

8)본건(기호1,2,3)은 목측 및 항공도면으로 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와의 지적 경계선이 불분명하므로 정확한 지적 경계 확인 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

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”,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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(기호2,3)는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며,

본건 건물(기호1)은 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가액을 산정하는 원가법에 의한 가액으로 평가하되, 감가수정은 관리이용상태 등 현상을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

2. 감정평가액 산출과정

1). 토지

① 공시지가기준법에 의한 평가

가 평가개요

본건은 토지(기호2.3)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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

Ⓐ 인근 표준지 현황

(제천시) (공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	영천동 744	대	116.7	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 평 지	182,800
B	영천동 990	대	124.7	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 평 지	273,500

Ⓑ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호2,3)는 제2종일반주거지역에 소재하고 있으며,인근지역에 소재하고 비교 가능성이 있는 공시지가 표준지 중 표준지A)를 비교 표준지로 선정하였음.

Ⓒ 비교 표준지의 선정

(제천시) (공시기준일 : 2025.01.01)

구분		소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호2, 3도지	표준지 A	영천동 744	대	116.7	단독 주택	2종일주	세로(불)	사다리 평 지	182,800

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정 하였음.

비교 표준지A)가 소재하는 충북 제천시 주거지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.07.25)까지 지가변동률은 0.462% (1.00462)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.25	0.462% (1.00462)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.398 2025.06.01.~2025.06.30.:0.077 (1+0.00398) *(1+0.00077*25/30)≒ 1.00462(0.462%)

※2025년 07월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 06월 변동률 연장 적용하였음.

다) 지역요인 비교

대상 토지(기호2,3)와 표준지(A)는 상호 접하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호2,3토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.25	기로의 폭 등 가로조건에서 기호2,3토지는 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 편익성		
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,기스탱크,오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.80	토지의 형상 등 획지조건에서 기호2,3 토지는 표준지A 보다 열세함
	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(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

Ⓐ 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.

Ⓑ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 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 사례1	영천동 753-**	대	119.2	2024.10.11	427,852	매매	2종일주	세로(불),주택건물(44.3㎡)는 1972년에 사용승인 받은 구옥으로서 토지에 포함 거래
거 래 사례2	영천동 743-**	대	114.2	2024.07.19	437,828	매매	2종일주	세로(불), 주택건물(52.89㎡)는 1970년에 사용승인 받은 구옥으로서 토지에 포함 거래
거 래 사례3	영천동 734-**	대	250.2	2022.11.10	399,680	매매	2종일주	세로(가),자루형,주택건물(84.67㎡)는 1975년에 사용승인 받은 구옥으로서 토지에 포함 거래
거 래 사례4	영천동 732-**	대	141.4	2022.06.27	827,439	매매	2종일주	세로(가),토지만 거래, 나지
평 가 사례1	영천동 741-**	대	128.4	2024.11.08	495,000	매입	2종일주	세로(가)
평 가 사례2	영천동 732-**	대	141.4	2021.02.08	450,000	경매	2종일주	세로(가)
평 가 사례3	영천동 988-**	대	175.7	2021.12.21	408,000	매각	2종일주	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉡ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호2,3)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 거래사례1을 선정하였음.

㉢ 시점수정

(충북 제천시 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2024.10.11. ~2025.07.25	0.701% (1.00701)	2024.10.01~2024.10.31:0.097 2024.11.01~2024.11.30:0.073 2024.12.01~2024.12.31:0.099 2025.01.01~2025.06.30:0.398 2025.06.01~2025.06.30:0.077 (1+0.00097*21/31)*(1+0.00073)*(1+0.00099) *(1+0.00398)*(1+0.00077*25/30) ≒ 1.00701

※2025년 07월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 06월 변동률 연장 적용하였음.

㉣ 지역요인 비교

표준지A는 거래사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

㉤ 개별요인 비교

※표준지A와 거래사례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 거래사례1	비 교 요 인	비고
가 로 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
환 경 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ⓑ 격차율 산정

인근 거래사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 1	427,852	1.00	1.00701	1.00	1.000	430,851

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	182,800	1.00462			183,644

ⓒ격차율

거래사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구 분	거래사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A 가액	격차율
기호2,3토지	430,851	183,644	2.35

ⓐ 인근지 지가수준

용 도 지 역	토 지 용 도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
제2종일반 주거지역	주거용지	350,000원/㎡ ~550,000원/㎡	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호2,3)는 2.35를 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 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호2,3 토지	182,800	1.00462	1.00	1.000	2.35	431,564	432,000

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호2토지	75.4	432,000	32,572,800
기호3토지	123.6	432,000	53,395,200
계	199		85,968,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호2,3)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.

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 사례1	영천동 753-**	대	119.2	2024.10.11	427,852	매매	2종일주	세로(불),주택건물(44.3㎡)는 1972년에 사용승인 받은 구옥으로서 토지에 포함 거래
거 래 사례2	영천동 743-**	대	114.2	2024.07.19	437,828	매매	2종일주	세로(불), 주택건물(52.89㎡)는 1970년에 사용승인 받은 구옥으로서 토지에 포함 거래
거 래 사례3	영천동 734-**	대	250.2	2022.11.10	399,680	매매	2종일주	세로(가),자루형,주택건물(84.67㎡)는 1975년에 사용승인 받은 구옥으로서 토지에 포함 거래
거 래 사례4	영천동 732-**	대	141.4	2022.06.27	827,439	매매	2종일주	세로(가),토지만 거래, 나지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⓑ 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례2를 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)**

다) 시 점 수 정

(충북 제천시 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례2	2024.07.19~ 2025.07.25	0.941% (1.00941)	2024.07.01~2024.07.31:0.087 2024.08.01~2024.08.31:0.090 2024.09.01~2024.09.30:0.080 2024.10.01~2024.10.31:0.097 2024.11.01~2024.11.30:0.073 2024.12.01~2024.12.31:0.099 2025.01.01~2025.06.30:0.398 2025.06.01~2025.06.30:0.077 (1+0.00087*13/31)*(1+0.00090)*(1+0.00080)*(1+0.00097)*(1+0.00073)*(1+0.00099)*(1+0.00398)*(1+0.00077*25/30) ≒ 1.00941

※2025년 07월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 06월 변동률 연장 적용하였음

라) 지역요인 비교

본건 토지(기호2,3)는 거래사례2와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호2,3토지 / 거래사례2	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.25	기로의 폭 등 가로조건에서 기호2,3토지는 거래사례2 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 편익성		
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,기스탱크,오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.80	토지의 형상 등 획지조건에서 기호2,3 토지는 거래사례2 보다 열세함
	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(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.000	

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/㎡)
기호2,3 토지	437,828	1.00	1.00941	1.00	1.000	441,947	442,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호2토지	75.4	442,000	33,326,800
기호3토지	123.6	432,000	53,395,200
계	199		86,722,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호2,3토지)	85,968,000	86,722,000	

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)
기호2토지	75.4	432,000	32,572,800
기호3토지	123.6	432,000	53,395,200
계	199		85,968,000

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 . 표 준 단 가

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45년 (40년~50년)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글	3	928,000	35년 (30년~40년)

※건축물재조달원가 자료집(한국부동산연구원,2024.01.01)

※ 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가를 참고하여, 본건 건물(기호1)은 특성, 사용자재,구조, 설계,마감재 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	표준단가(원/㎡)	비 고
1층 주택(벽돌조 슬래브지붕 주택)	1,200,000	
1층 주택(조립식 판넬지붕)	1,050,000	증축
2층 주택(조립식 판넬지붕)	1,050,000	증축
지하 창고 (시멘벽돌조 슬래브지붕)	600,000	
부속건물 1층(시멘벽돌조 슬래브지붕,보일러실)	500,000	
부속건물 2층(조립식 판넬지붕, 보일러실)	400,000	증축

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가

본건 건물(기호1)의 부대설비는 주택은 난방설비, 위생설비,급배수설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 포함 하였음.

다. 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
1층 주택 (시멘벽돌조 슬래브지붕)	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000
1층,주택 (조립식 판넬지붕)	1,050,000	표준단가에 포함	1,050,000
2층 주택 (조립식 판넬지붕)	1,050,000	표준단가에 포함	1,050,000
지하 창고(시멘벽돌조 슬래브)	600,000		600,000
부속건물,1층 보일러실 (시멘트벽돌조 슬래브)	500,000		500,000
부속건물, 2층 보일러실 (조립식 판넬지붕)	400,000		400,000

③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용년수	경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	비 고
1층 주택,지하 (슬래브지붕)	1982.12.02	45	42	30	15(45-30)/45	관찰감가
1층 주택 (조립식 판넬)	1992.11.24	40	32	25	15(40-25)/40	관찰감가
2층 주택 (조립식 판넬)	1991.07.05. 1992.12.30	40	34 32	25	15(40-25)/40	관찰감가
부속건물,1층 (슬래브지붕)	1982.12.02	45	42	30	15(45-30)/45	관찰감가
부속건물,1층 (조립식 판넬)	1991.11.08	40	33	25	15(40-25)/40	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 건물가액 결정

가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가(원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
1층 주택(슬래브)	1,200,000	15/45	400,000	
1층 주택(조립식판넬)	1,050,000	15/40	393,000	
2층 주택(조립식판넬)	1,050,000	15/40	393,000	
지하 창고	600,000	15/45	200,000	
부속건물,1층보일러실 (슬래브지붕)	500,000	15/45	166,000	
부속건물,2층보일러실 (조립식 판넬)	400,000	15/40	150,000	

나.건물가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1층 주택(슬래브)	55.17	400,000	22,068,000	
1층 주택(조립식판넬)	49.7	393,000	19,532,100	
2층 주택(조립식판넬)	95.04	393,000	37,350,720	
지하(창고)	9.99	200,000	1,998,000	
부속건물,1층 보일러실(슬래브)	3.69	166,000	612,540	
부속건물,2층 보일러실(조립식판넬)	3.69	150,000	553,500	
소 계	217.28		82,114,860	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
제시외건물㉠	1.3	100,000	130,000	
제시외건물㉡	4.6	60,000	276,000	
제시외건물㉢	6.3	100,000	630,000	
제시외건물㉣	11	150,000	1,650,000	
제시외건물㉤	11.8	100,000	1,180,000	
제시외건물㉥	3.2	120,000	384,000	
소 계	38.2		4,250,000	
계			86,364,860	

※제시외건물㉠~㉥은 구조,사용자재. 관리이용상태 등 현상을 고려하여 평가 하였음.

Ⅳ. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 토지(기호2,3)	199	432,000	85,968,000	
본건 건물(기호1)	217.28	-	82,114,860	
소 계			168,082,860	
제시외건물㉠~㉥	38.2	-	4,250,000	
합 계			172,332,860	

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 영천동 소재 "남당초등학교" 동측에 접하고 있는 부동산(단독주택)이며,주위는 단독주택,주상용부동산으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지(기호2,3)는 2필지 일단지로 이용하고 있으며 동측 일부만 세로(가) 도로에 접하고 있어 건물까지는 차량 접근 어려우나 인근에 시내버스정류장이 소재 하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지(기호2,3)는 2필지 일단지로서 형태는 자루형이며, 주택부지로 이용하고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건 토지(기호2,3)는 2필지 일단지로서 동측 일부만 세로(가) 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1)기호2토지:
도시지역,제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),상대보호구역(남당초등학교)(교육환경 보호에 관한 법률),상대보호구역(남당초등학교)(교육환경 보호에 관한 법률),절대보호구역(남당초등학교)(교육환경 보호에 관한 법률),중점경관관리구역(중심시가지)

2)기호3토지
도시지역,제2종일반주거지역,소로3류(폭 8m 미만)(접함),가축사육제한구역(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),상대보호구역(남당초등학교)(교육환경 보호에 관한 법

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)

률),절대보호구역(남당초등학교)(교육환경 보호에 관한 법률),중점경관관리구역(중심시가지)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표"참조

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

※본건 건물의 1층은 1982.12.02.자로 사용승인(시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 주택 55.17㎡) 받았으며,1992.11.24.자로 별동으로 증축(조립식 판넬지붕 1층 주택 49.7㎡) 하였으며, 2층은 1991.07.05.자로 증축(조립식 판넬지붕,주택 48.96㎡) 및 1992.12.30.자로 증축(조립식 판넬지붕, 주택 46.08㎡)하였으며, 시멘벽돌조 슬래브지붕 및 조립식 판넬지붕 2층 주택으로서

외벽: 시멘몰탈위 페인트(1층 동측 주택), 목재형우드 사이딩판넬(1층 서측 주택 및 2층 주택) 등 마감.
내벽: 벽지도배 등 마감.
창호: 샷시창

※부속건물은 1982.12.02.자로 사용승인(시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 보일러실 3.69㎡) 받았으며,1991.11.08.자로 2층 증축(조립식 판넬지붕,보일러실,3.69㎡) 하였으며, 시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 부속 및 조립식 판넬지붕 2층 보일러실로서

외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: 몰탈위 페인트 등 마감

(2) 이용상태

1)본건 건물(기호1)은 주택으로 이용중임
1층: 2개동(동측 주택: 방2,거실,주방/식당,화장실 등, 서측 주택:방2,거실,주방,화장실

건물 감정평가요항표

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

등)
2층: 2개동(동측 주택: 방2,거실,주방,화장실,현관, 서측 주택: 방2,거실,주방,화장실, 현관)
지하: 창고

2)부속건물: 보일러실(1층 및 2층)

(3) 설비내역

본건 건물(기호1)에는 난방설비,위생설비,급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

㉠: 시멘벽돌조 슬래브지붕, 보일러실, 약1.3㎡,1층 소재.
㉡: 벽체 및 담장이용 샷시조 강판지붕,창고,약4.6㎡,1층 소재.
㉢: 철재기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가림막, 약6.3㎡, 1층 소재.
㉣: 철재기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가리막(하부 테라스겸 통로),약11㎡, 2층 소재.
㉤: 벽체이용 판넬지붕, 비가림막겸 창고, 약11.8㎡,2층 소재.
㉥: 샷시조 샷시판넬지붕, 보일러실 및 창고, 약3.2㎡, 2층 소재.

첨부 "지적 및 건물개황도,건물개황도" 참조

(5) 공부와의 차이

없 음

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

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

본건 전체 임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	충청북도 제천시 영천동 738외

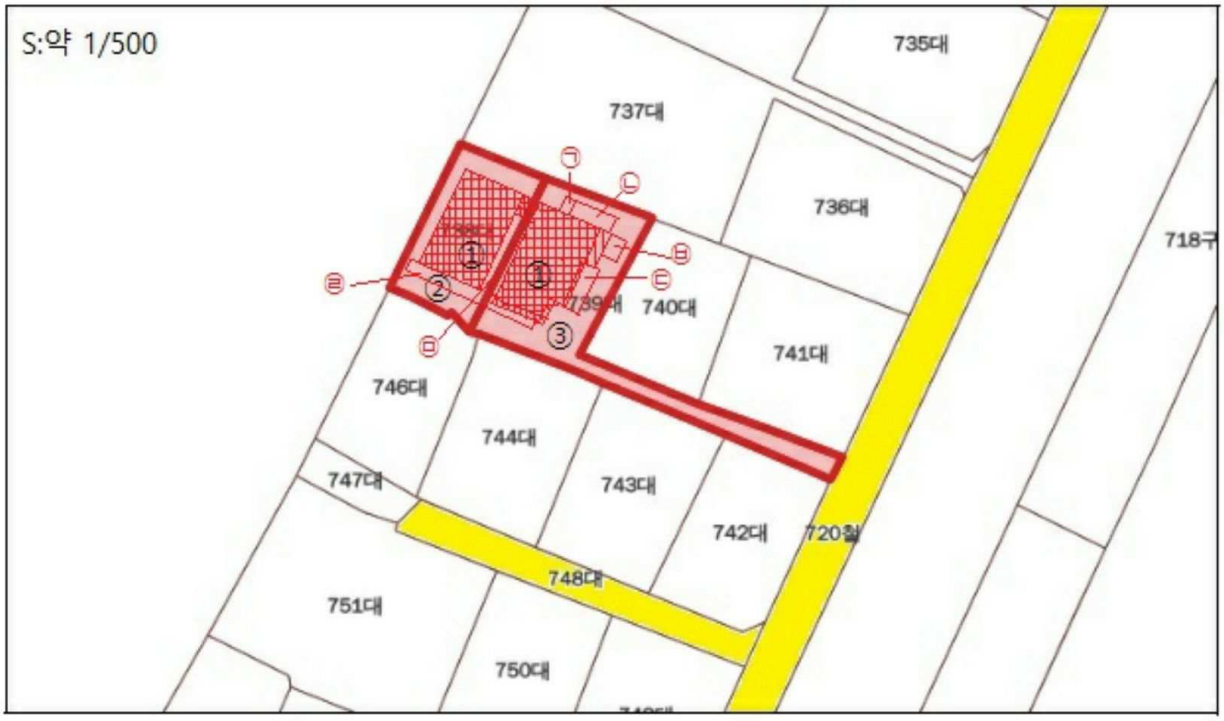
위 치 도

소 재 지	충청북도 제천시 영천동 738외

항공도면

소 재 지	충청북도 제천시 영천동 738외

지적및건물개황도



본건 토지

기호2토지: 영천동 738, 대 75.4㎡

기호3토지: 영천동 739, 대 123.6㎡

본건 건물(기호1)

시멘벽돌조 슬래브지붕 및 조립식 판넬지붕 2층 주택, 1층 104.87㎡, 2층 95.04㎡, 지하 9.99㎡,

부속건물

시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 부속 및 조립식 판넬지붕 2층 보일러실, 1층 3.69㎡, 2층 3.69㎡(보일러실)

제시외건물

㉠: 시멘벽돌조 슬래브지붕, 보일러실, 약1.3㎡, 1층 소재,

㉡: 벽체 및 담장이용 샷시조 강판지붕, 창고,약4.6㎡, 1층 소재

㉢: 철재기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가림막, 약6.3㎡, 1층 소재

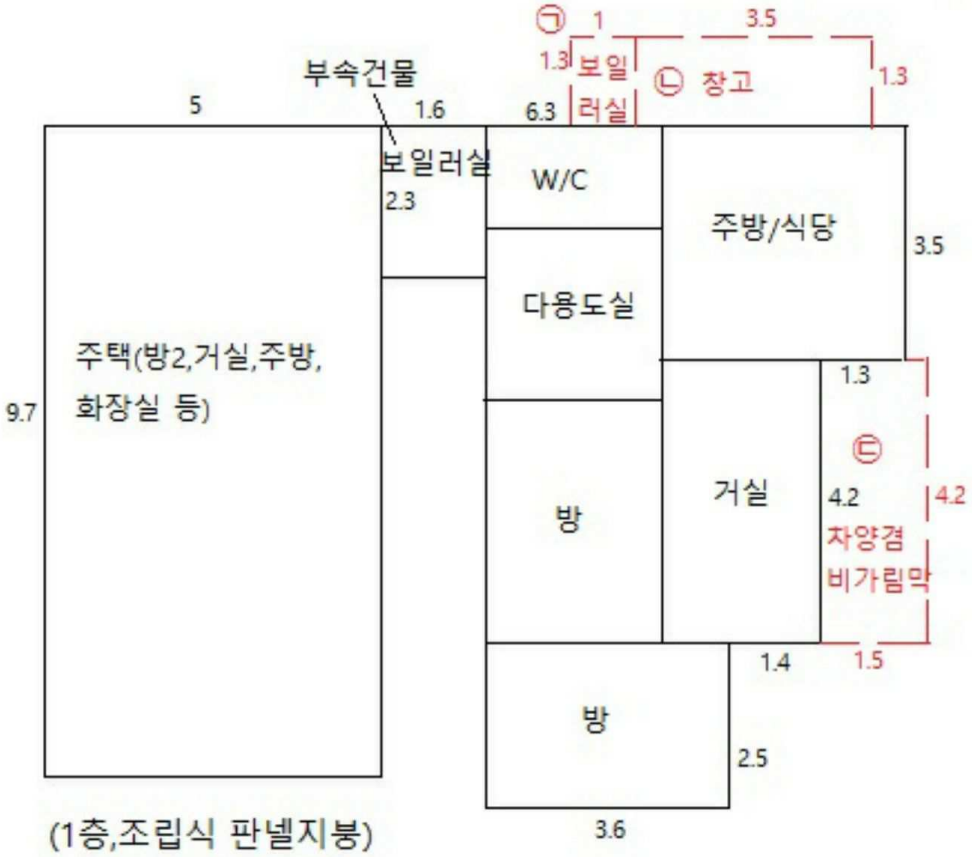
㉣: 철재기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가림막(하부 테라스겸 통로), 약11㎡, 2층 소재

㉤: 벽체이용 판넬지붕, 비가림막겸 창고, 약11.8㎡, 2층 소재

㉥: 샷시조 샷시판넬지붕, 보일러실 및 창고, 약3.2㎡, 2층 소재

건 물 개 황 도(1층)

(본건 건물, 1층 104.87㎡,부속건물(1층) 3.69㎡)



면적 산출근거

1층: (9.7*5)+(3.5*6.3)+(4.2*5)+(2.5*3.6)= 100.6㎡

부속건물(1층): 2.3*1.6= 3.68㎡

제시외건물

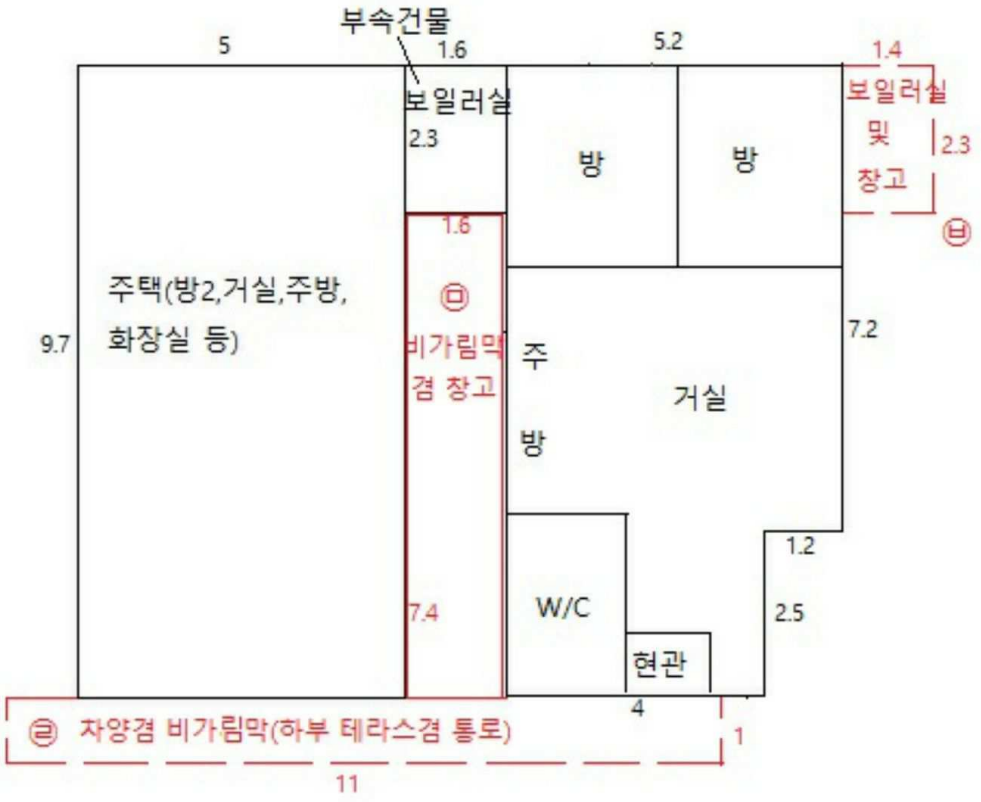
㉠: 1.3*1= 1.3㎡

㉡: 1.3*3.5= 4..6㎡

㉢: 4.2*1.5= 6.3㎡

건 물 개 황 도(2층)

(본건 건물, 2층 95.04㎡ ,부속건물(2층) 3.69㎡)



면적산출근거

2층: (9.7*5)+ (7.2*5.2)+(2.5*4)= 95.9㎡

지하: 4*2.5= 10㎡

부속건물(2층): 2.3*1.6 =3.68㎡

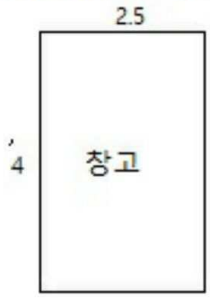
제시외건물

㉲: 1*11= 11㎡

㉱: 1.6*7.4= 11.8㎡

㉰: 1.4*2.3= 3.2㎡

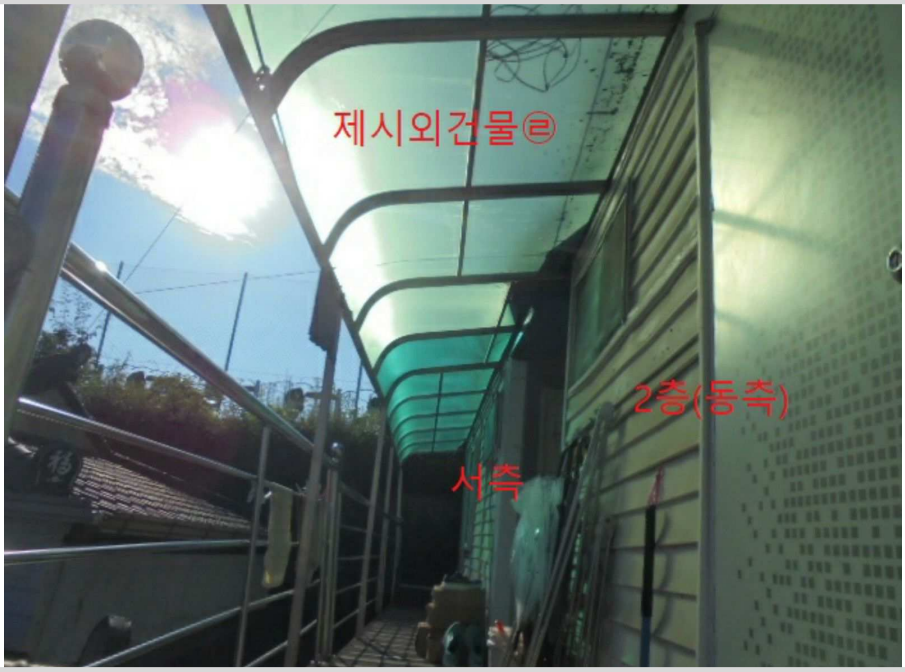
(본건 건물, 지하 9.99㎡)



사 진 용 지

사 진 용 지

사 진 용 지

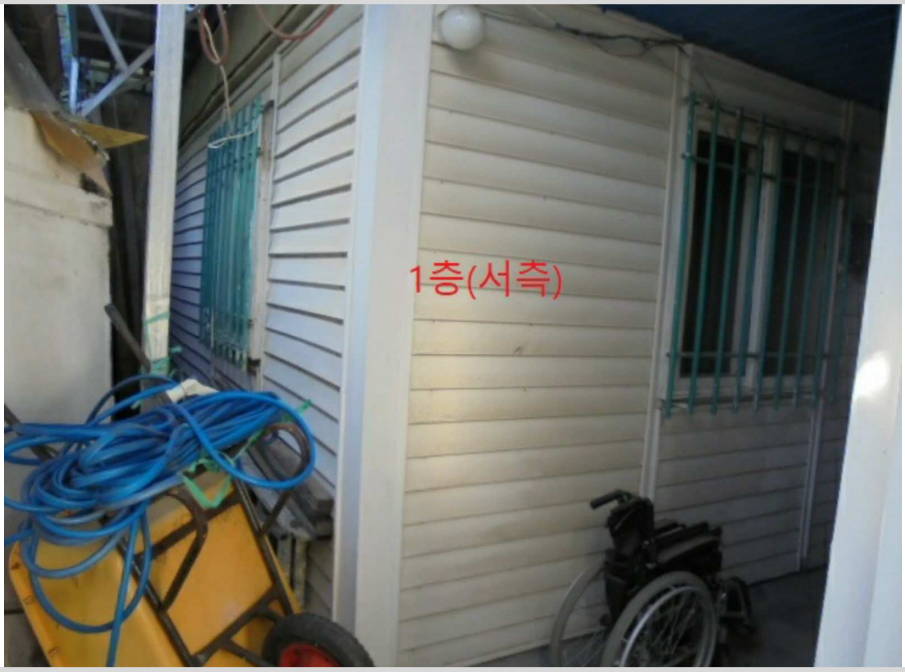


사 진 용 지

사 진 용 지

사 진 용 지

사 진 용 지



사 진 용 지

(2층(동측) 내부)

(부속건물(2층)

사 진 용 지