

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	황명해 소유물건(2024타경2148)
평가서번호	가온 2408-10-4003
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

강원지사

TEL:(033) 241-6050 FAX:(033) 256-0664


# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
지성근

지성근 (서명) 

|주|가|온|감|정|평|가|법|인| 강원지사 지사장 홍태의 (서명) 

감정평가액	오억오천일백오십삼만육천삼백사십원정 (₩551,536,340.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬	감정평가 목적	경매			
채무자	-	제출처	춘천지방법원 경매2계			
소유자 (대상업체명)	황명해 (2024타경2148)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.11.04	2024.08.27 ~ 2024.11.04	2024.11.04		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,630	토지	1,630	-	324,015,000
	건물	180.18	건물	180.18	1,063,000	191,531,340
	제시외건물	(155.9)	제시외건물	155.9	-	35,990,000
		이하 여백				
합계					₩551,536,340.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 홍태의 					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 서면 개야리 322-6번지 외 소재 부동산(토지, 건물)에 대한 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건 개요

#### 2.1 토지

(소재지: 강원특별자치도 홍천군(이하동일))  
(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	서면 개야리 322-6	대	995.0	단독주택	계획관리	세로 (가)	사다리 평지	165,500
3	서면 개야리 322-10	전	635.0	전 및 건부지	계획관리	세로 (가)	부정형 평지	110,700

#### 2.2 건물

기호	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자	층수
2	단독주택	일반목구조 목조지붕	180.18	2008.04.25	2층

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.11.04 일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.08.27 ~ 2024.11.04 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 감정평가근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령과 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 감정평가하였음.

## 5. 기준가치

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

## 6. 감정평가조건

### 6.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 6.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 7. 감정평가방법

### 7.1 감정평가 근거 및 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

### 7.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가 전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

## 7.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 기타사항

### - 그 밖의 사항

- 본건 토지 기호(1,3) 일부는 토지이용계획확인서상 일부 "하천구역"으로 조사되었는 바, 지적도면에 의거하여 개략적인 면적 산출 후 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 목측상 본건 토지 기호(1,3) 지상에 조경수가 소재하는 것으로 조사되었으며, 본건 토지 지상에 소재하는 조경수는 거래관행 및 그 경제적 가치 등을 종합하여 토지에 포함하여 일괄평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(3) 일부 지상에 본건 소유자 소유로 탐문 조사된, "제시외 건물 기호(ㄹ)"이 소재하고 있는 것으로 조사된바, 본건 평가에서는 지상 제시외건물을 감안하여 토지를 평가하되, 지상 제시외건물이 없는 경우의 단가를 별도 병기하였으니, 경매 진행시 자세한 사항은 별도의 재확인을 요함.
- 본건은 인접필지와의 지적 경계가 불분명한 지역으로서, 지적도면, 항공사진, 목측 등을 통한 현장조사를 실시하였는바, 정확한 지적 경계 등은 별도의 측량을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 2.1 비교표준지 선정

(공시기준일: 2024.01.01)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
2266	서면 개야리 322-7	대	415.0	단독	계획관리	소로한면	자루형 완경사	138,800
2264	서면 개야리 305	전	1,663.0	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	59,700

#### ※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지로서, 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.2 시점수정치

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」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(강원특별자치도 홍천군 용도지역별 지가변동률)

기 간	계획관리지역 지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.792	-
2024.10.01 ~ 2024.11.04	0.116 x 35/30	직전월 연장적용
누 계	0.928 (1.00928)	$(1 + 0.00792) * (1 + 0.00116 * 35/30) \approx 1.00928$

## 2.3 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.4 개별요인 비교

### 【주택지대】

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연/인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

### 【농경지대】

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2266	0.90	1.00	1.00	1.10	0.99	1.04	1.019

본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 행정적조건(하천구역 저축 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세하고, 기타조건(본건 조경상태 등)에서 고려함.

3	2264	-	1.00	1.10	1.10	0.91	1.08	1.189
---	------	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(인근환경 등), 획지조건(조성상태, 이용상황 등)에서 우세하나, 행정적조건(하천구역 저축 등)에서 열세하며, 기타조건(본건 지상소재 제시외건물에서 열세하나, 조경상태 등에서 우세하여 종합적으로 우세)에서 고려함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5 그 밖의 요인 보정

### 2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\text{거래사례(감정평가전례)기준 비교표준지가액} = \text{거래사례(감정평가전례)} \times \text{사정보정} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{시점수정한 비교표준지가액} = \text{표준지공시지가} \times \text{지가변동률}$$

### 2.5.2 감정평가전례

(자료출처: 협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	서면 개야리 000-0	대	단독주택	계획관리	171,000	경매	2021.12.09	-
2	서면 개야리 322-6	대	단독주택	계획관리	187,000	담보	2020.10.26	본건전례
3	서면 개야리 000-0	전	휴경지	계획관리	115,000	시가 참고	2022.09.15	평균단가
4	서면 개야리 000	전	전	계획관리	119,000	담보	2020.05.20	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.3 거래사례 등

### 가. 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	
						거래시점		
A	서면 모곡리 000-00	대	268.0	건부지	계획관리	198,700,000	227,555	
						2023.11.27		
	<토지 단가 배분내역>							
	1. 건물내역							
	층수	구조	이용상황	면적	사용승인일	비고		
	1층	경량철골구조	사무소	96.9	2023.04.21	-		
	1층	경량철골구조	다락	13.8		-		
	2. 건물단가 결정							
	구분	재조달원가(㉑) (원/㎡)	잔존 내용연수 (㉒)	내용연수 (㉓)	산정단가(원/㎡) (㉑×㉒÷㉓)	결정단가 (원/㎡)		
	1층	1,350,000	35	35	1,350,000	1,350,000		
	1층	500,000	35	35	500,000	500,000		
	3. 토지단가 산정							
토지·건물 거래가액(㉔)		건물가액(㉕)			토지가액 (㉑-㉕)	토지단가 (원/㎡)		
		면적	단가	금액				
198,700,000		96.9	1,350,000	130,815,000	60,985,000	227,555		
		13.8	500,000	6,900,000				
		합계액					137,715,000	
B	서면 모곡리 000	대	310.0	건부지	계획관리	70,000,000	225,806	
						2021.05.03		
C	서면 개야리 000-0	전	518.0	전	계획관리	70,000,000	135,135	
						2022.03.20		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.4 거래사례(감정평가전례) 선정 및 그 이유

본건과 인근지역 내지 동일수급권 내에 소재하며, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 선례로서 비교표준지와 비교가능성이 가장 높은 사례인 기호(1,3)을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
1	서면 개야리 000-0	대	단독주택	계획관리	171,000	경매	2021.12.09	-
3	서면 개야리 000-0	전	휴경지	계획관리	115,000	시가 참고	2022.09.15	-

## 2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
1	171,000	-	1.03629	1.000	1.265	224,165	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
2266	138,800	1.00928		-	-	140,088	
그 밖의 요인 보정치 산출		224,165 / 140,088				1.600	
시점수정치		강원특별자치도 홍천군 계획관리지역(2021.12.09 ~ 2024.11.04) : 1.03629					
지역요인비교치		사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#2266/ 사례#1	1.10	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.265

비교표준지는 사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
3	115,000	-	1.018	1.000	1.100	128,777	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
2264	59,700	1.00928		-	-	60,254	
그 밖의 요인 보정치 산출		128,777 / 60,254				2.137	
시점수정치		강원특별자치도 홍천군 계획관리지역(2022.09.15 ~ 2024.11.04) : 1.018					
지역요인비교치		사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#2264/ 사례#3	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

비교표준지는 사례와 비교하여 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 우세함.

## 2.5.6 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	강원특별자치도 홍천군		서면	
		낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/대지	75.47	8	0	0
최근 6개월간 평균	토지/대지	32.83	2	0	0
최근 1년간 평균	토지/전	52.38	42	54.06	1
최근 6개월간 평균	토지/전	43.02	20	54.06	1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.7 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
2266	1.60
2264	2.13

## 2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

구분	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2266	138,800	1.00928	1.000	1.019	1.60	228,400	228,000
3	2264	59,700	1.00928	1.000	1.189	2.13	152,598	153,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 3.1 거래사례 선정

#### 3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

#### 가. 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)
						거래시점	
A	서면 모곡리 000-00	대	268.0	건부지	계획관리	198,700,000	227,555
						2023.11.27	
B	서면 모곡리 000	대	310.0	건부지	계획관리	70,000,000	225,806
						2021.05.03	
C	서면 개야리 000-0	전	518.0	전	계획관리	70,000,000	135,135
						2022.03.20	

#### 3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(A,C)를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

## 3.3 시점수정

(강원특별자치도 홍천군 용도지역별 지가변동률)

기호	기간	계획관리지역 지가변동률	비고
A	2023.11.27 ~ 2024.11.04	1.00953	$(1 + 0.00015 * 4/30) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00792) * (1 + 0.00116 * 35/30)$ ≒ 1.00953
C	2022.03.20 ~ 2024.11.04	1.03005	$(1 + 0.00193 * 12/31) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00414) * (1 + 0.00792) * (1 + 0.00116 * 35/30)$ ≒ 1.03005

## 3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.5 개별요인비교

### 【주택지대】

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연/인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

### 【농경지대】

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.04	1.030

본건은 거래사례와 비교하여 행정적조건(하천구역 저축 등)에서 열세하며, 기타조건(본건 조경상태 등)에서 고려함.

3	C	-	1.00	1.10	1.10	0.91	1.08	1.189
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(인근환경 등), 획지조건(조성상태, 이용상황 등)에서 우세하나, 행정적조건(하천구역 저축 등)에서 열세하며, 기타조건(본건 지상소재 제시외건물에서 열세하나, 조경상태 등에서 우세하여 종합적으로 우세)에서 고려함.

## 3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

구분	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	227,555	1.000	1.00953	1.000	1.030	236,615	237,000
3	C	135,135	1.000	1.03005	1.000	1.189	165,504	166,000

## 4. 토지 시산가액 검토 및 결정

### 4.1 토지 시산가액

구분	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	995.0	228,000	226,860,000	237,000	235,815,000
3	635.0	153,000	97,155,000	166,000	105,410,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원)	비 고
1	995.0	228,000	226,860,000	현황: 지상 위 조경수 소재
3	635.0	153,000	97,155,000	현황: 지상 위 제시외건물, 조경수 소재
	제시외건물이 소재하지 않을시 단가: @157,000원/㎡			
합 계			324,015,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 재조달원가

#### 2.1 표준단가 수준

##### 2.1.1 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	3	1,474,000	40 (35~45)

##### 2.1.3 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	1,2층 단독주택	일반목구조	1,650,000	2008.04.25	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
전기설비, 위생설비, 난방설비 등	표준단가에 포함.	-

## 2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	1,2층 단독주택	1,650,000	-	1,650,000	2008.04.25	-

## 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
2	1,2층 단독주택	45	16	16	29	2008.04.25

## 4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	1,2층 단독주택	1,650,000	29	45	1,063,333	1,063,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가금액 (원)	비고
2	1,2층 단독주택	1,063,000	180.18	191,531,340	-
합계				191,531,340	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,630.0	-	324,015,000	-
건물	180.18	1,063,000	191,531,340	-
제시외건물	155.9	-	35,990,000	-
합 계			551,536,340	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및「감정평가에 관한 규칙」등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	강원특별 자치도 홍천군 서면 개야리	322-6	대	계획관리지역	995	995	228,000	226,860,000	현황: 지상 위 조경수 소재
2.	강원특별 자치도 홍천군 서면 개야리  [도로명 주소]  강원특별 자치도 홍천군 서면 개야강변길	322-6 위 지상  주소]  12	단독주택	일반목구조 목조지붕 2층  1층  2층	135.89  44.29	180.18	1,063,000	191,531,340	1,650,000 x 29/45
3.	강원특별 자치도 홍천군 서면 개야리	322-10	전  (※	계획관리지역  제시외건물이	635  소재하지	635  않을 경우:	153,000  @157,000	97,155,000  원/㎡)	현황: 지상 위 제시외건물, 조경수 소재
소 계								₩515,546,340	
(ㄱ)	<제시외 기호(1) 위 지상	건물>	(부속사)	경량철골구조 기타지붕 단층	(20.2)	20.2	-	8,080,000	

# 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(ㄴ)	기호(1) 위 지상		(데크)	목조	(42)	42	-	5,040,000	
(ㄷ)	동소		(부속사)	경량철골구조 판넬지붕 단층	(66.7)	66.7	-	6,670,000	
(ㄹ)	기호(3) 위 지상		(부속사)	판넬조 판넬지붕 단층	(27)	27	-	16,200,000	
	소 계							₩35,990,000	
	합 계							₩ 551,536,340.-	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황              |               |
| 4. 인접 도로상태   | 5. 토지이용계획 및 제한상태     | 3. 형태 및 이용상태  |
| 7. 공부와의 차이   | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | 6. 제시목록 외의 물건 |

### 1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 서면 개야리 소재 "때일골" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 임야, 단독주택 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

### 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장까지의 거리, 운행횟수 등으로 보아 대중교통사정은 보통시됨.

### 3. 형태 및 이용상태

기호(1): 기준시점 현재 사다리형 평지의 단독주택 건부지임.  
기호(3): 기준시점 현재 사다리형 평지의 전 및 일부 제시외건부지임.

### 4. 인접 도로상태

기호(1,3): 본건 남서측에 소재하는 노폭 약3~4M내외의 아스콘포장 도로를 통하여 출입 가능함.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(서면045),  
가축사육제한구역(가축사육제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
가축사육제한구역(국가하천\_홍천강(100m) - 소(젖소포함),말,양,사슴)<가축분뇨의 관리 및 이용에  
관한 법률>, 하천구역(홍천강)<하천법>임.  
기호(3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(서면045), 가축사육제한구역(국가하천\_홍천강(100m) -  
소(젖소포함),말,양,사슴)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(홍천강)<하천법>임.

# 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) |               |

## 6. 제시목록 외의 물건

- 1)목측상 본건 토지 기호(1,3) 지상에 조경수가 소재하는 것으로 조사되었으며, 본건 토지 지상에 소재하는 조경수는 거래관행 및 그 경제적 가치 등을 종합하여 토지에 포함하여 일괄평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 2)본건 토지 기호(3) 일부 지상에 본건 소유자 소유로 탐문 조사된, "제시외 건물 기호(ㄹ)"이 소재하고 있는 것으로 조사된바, 본건 평가에서는 지상 제시외건물을 감안하여 토지를 평가하되, 지상 제시외건물이 없는 경우의 단가를 별도 병기하였으니, 경매 진행시 자세한 사항은 별도의 재확인을 요함.

## 7. 공부와의 차이

기호(3): 제시목록 및 공부상 지목 "전"이나, 현황 "전" 및 일부 "건부지"임.

## 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): 일반목구조 목조지붕 2층건으로서,  
외벽: 사이딩 마감 등임.  
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등임,  
창호: 플라스틱샤시 창호임.

## 2. 이용상태

단독주택으로서,  
1층: 주방 및 거실, 방3, 욕실2, 다용도실, 보일러실 등,  
2층: 방2, 욕실, 부속사 등임.

## 3. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

## 4. 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

## 5. 공부와의 차이

없음.

## 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

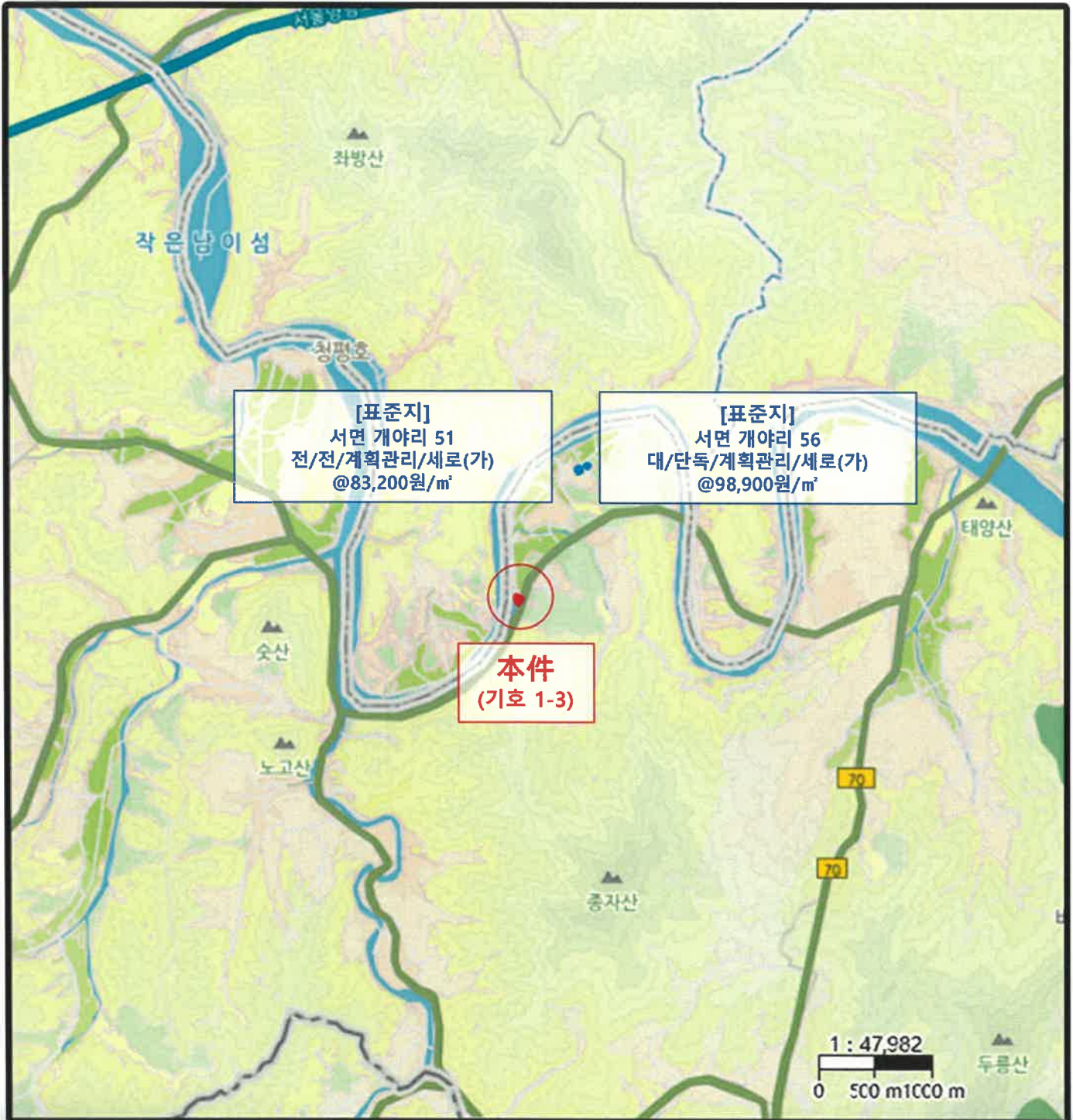
임대관계는 미상임.

# 위 치 도



소재지

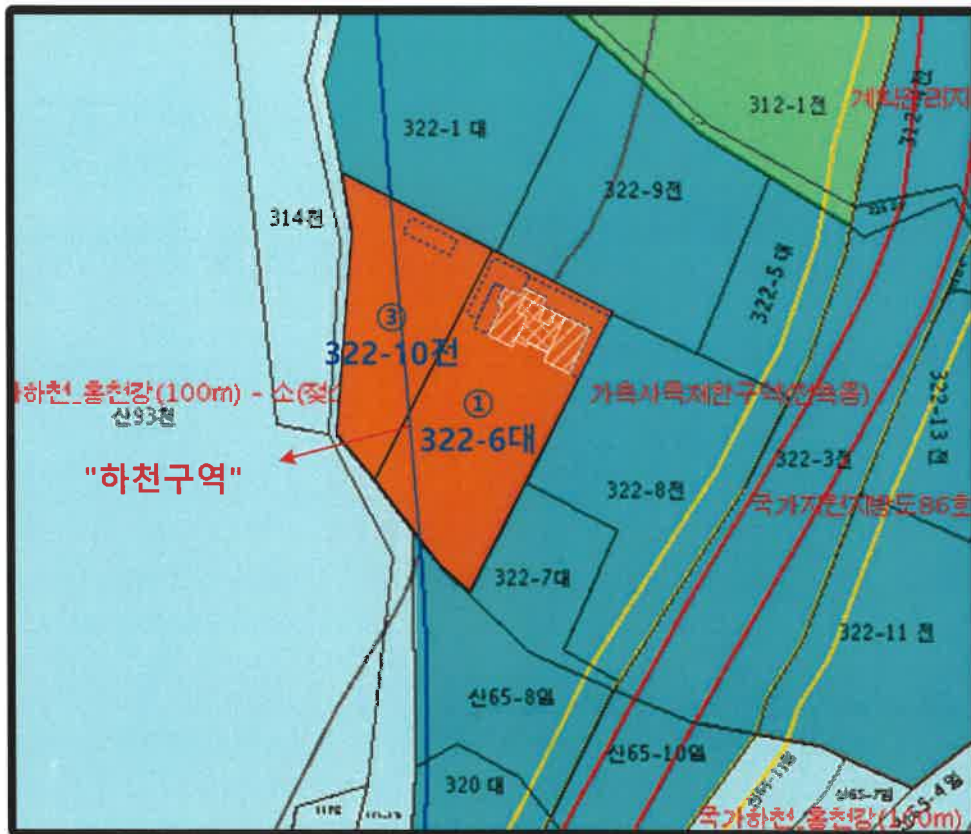
강원특별자치도 홍천군 홍천읍 삼마치리 879-2 외  
(기호 1-4)



# 지적 및 건물개황도



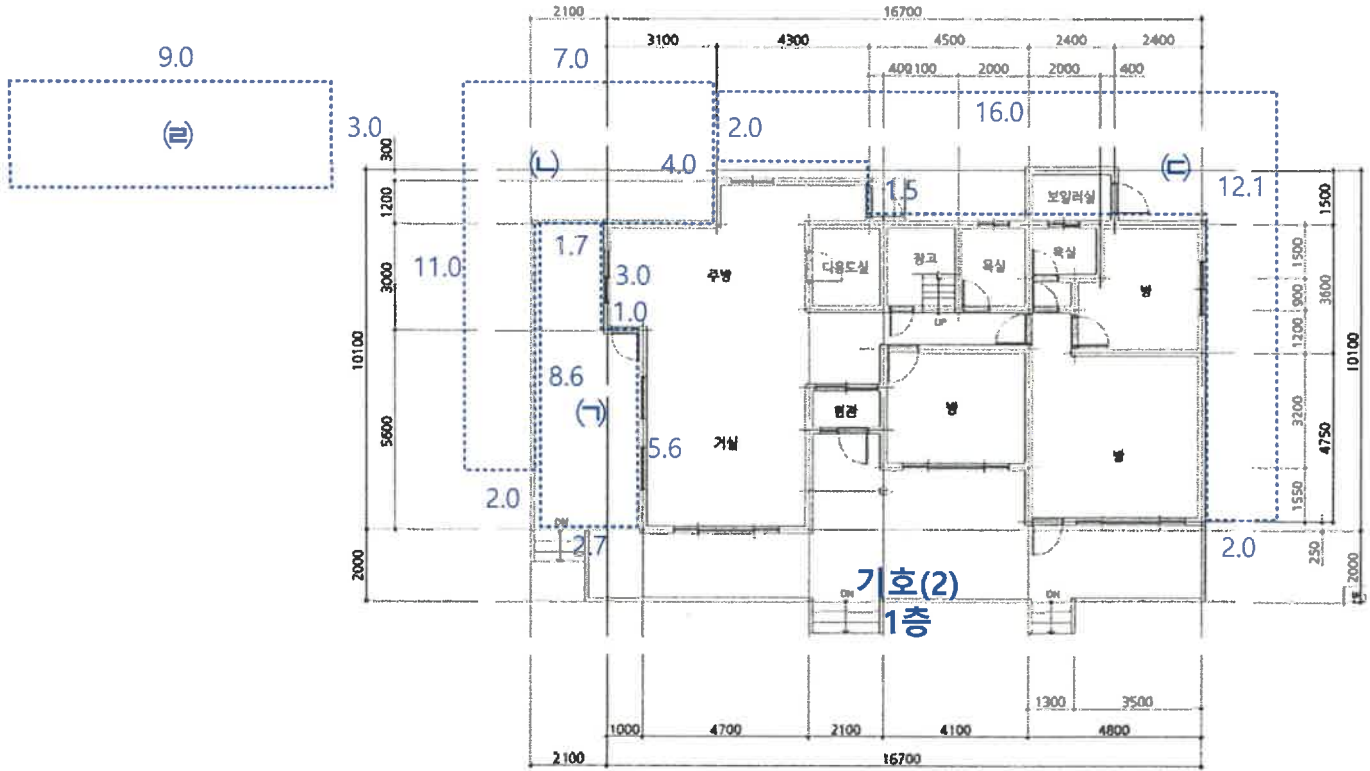
S : 1/1,200



# 지적 및 건물개황도



**NO SCALE**



## 면적산출근거

기호(2) 1층 : 135.89m<sup>2</sup>(공부면적)

※ 공부상 면적과 실측면적은 대체로 부합함.

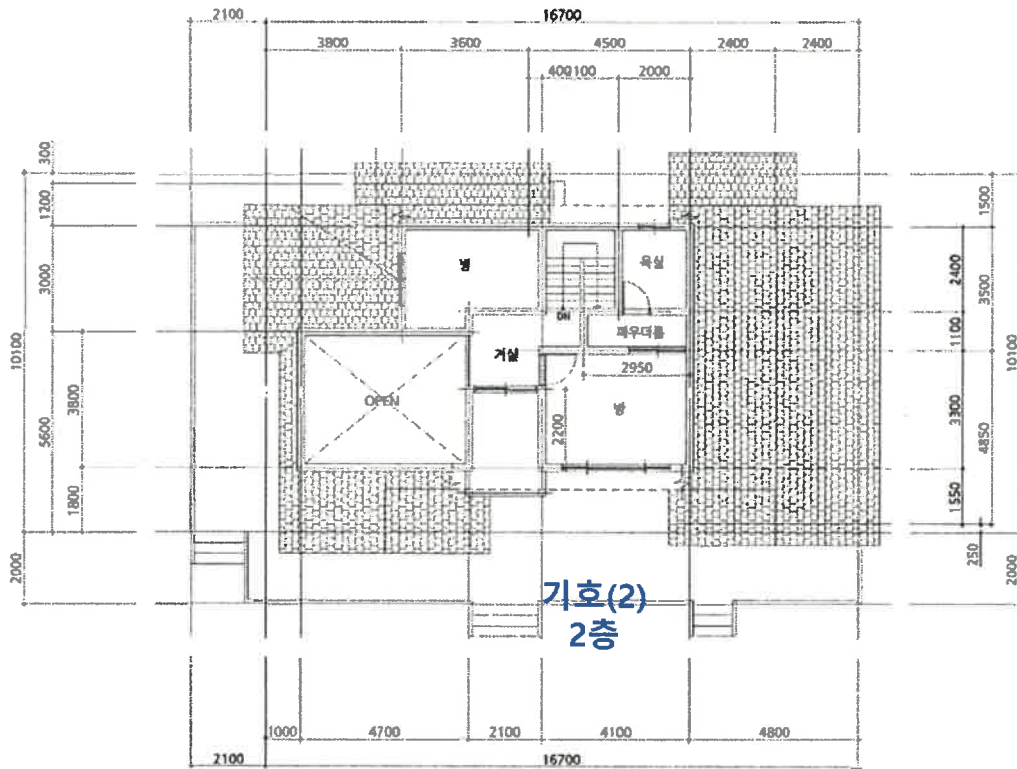
## 제시외건물

- (ㄱ) 경량철골구조 기타지붕 단층 부속사 약 20.2m<sup>2</sup>
- (ㄴ) 목조 데크 약 42m<sup>2</sup>
- (ㄷ) 경량철골구조 판넬지붕 단층 부속사 약 66.7m<sup>2</sup>
- (ㄹ) 판넬조 판넬지붕 단층 부속사 약 27m<sup>2</sup>

# 지적 및 건물개황도



NO SCALE



## 면적산출근거

기호(2) 2층 : 44.29㎡(공부면적)

※ 공부상 면적과 실측면적은 대체로 부합함.

## 사 진 용 지



본건전경 기호(1,3)



본건전경 기호(1)

## 사 진 용 지



본건전경 기호(1)



본건전경 기호(1)

## 사 진 용 지



본건전경 기호(2)



본건전경 기호(3)

## 사 진 용 지



본건전경 기호(3)



본건전경 기호(3)

## 사 진 용 지



제시외 ㄱ



제시외 ㄴ

## 사 진 용 지



제시외 ㄷ



제시외 ㄷ

## 사 진 용 지



제시외 르



제시외 르