

가

APPRAISAL REPORT

	(2025 50021)
	(3)
가	()18-250108-301

가	가	(
가)	, (改作),
(轉載)	가	.



가 . 가

가

40 , 2 ()

(033)241-9500 FAX.0505-182-4442

() 가

가	가	가
가		()
()	가	()

가	(\287,232,000.-)		
		가	
	-		(3)
()	(2025 50021)	가	가
		가	-
		2025.02.24	2025.02.24 2025.02.25

가	(公簿)()			가	
		(m ²)		(m ²)	가
		2,546		2,546	- 112,732,000
		198.3		198.3	800,000 158,640,000
	()	(59.5)		59.5	- 7,360,000
	()	(1)		1	- 8,500,000

가	가	가
가		()
:	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 양구군 양구읍 공수리 소재 "공수리 마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	양구읍 공수리 392-1	999	999	대	세로(가)	사다리 완경사지	주택 건부지	생산관리	35,600	-
2	양구읍 공수리 392-13	1,547	1,547	답	세로(가)	부정형 완경사지	전 및 일부 도로, 구거 등	생산관리	11,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건물

- 기호(가)

소재지	강원특별자치도 양구군 양구읍 공수리 392-1 (강원특별자치도 양구군 파로호로518번길 27-18 (양구읍 공수리))							
구조	경량철골구조 기타지붕							
용도	공부	주택						
	현황	주택						
연면적(m ²)	198.3	층 수 (지하/지상)	-/1	사 용 승인일	2017.10.31			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 24일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 02월 24일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

■ 기호(2) 일부는 현황 도로 및 구거 등으로 이용중인바 이러한 점을 개별요인에 감안하여 감정평가 하였으니 경매업무시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건에 제시외건물(부합물 및 종물)㉠~㉡이 소재하는 바 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 개략적인 실측을 통해 사정평가하였는 바 경매업무시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(1) 지상에 후첨 사진용지와 같이 관정이 소재하여 제시외물건@으로 감정평가 하였는 바, 일괄 경매 여부 등 참고하시기 바랍니다.
- 기호(1) 지상에 후첨 사진용지와 같이 컨테이너 1동이 소재하나 이동이 용이한바 이에 구매 됨이 없이 감정평가 하였습니다.
- 기호(3)은 이해관계인 부재 등으로 인하여 일반건축물대장 상 등록된 건축물 현황도면 등에 의거 감정평가하였으니 경매 업무시 필히 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	양구읍 공수리 391	340	대	생산관리	단독주택	세로(불)	사다리 완경사지	32,900
나	양구읍 공수리 391-2	2,795	전	생산관리	전	세로(가)	부정형 완경사지	18,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
표준지(가),(나) 2025.01.01 ~ 2025.02.24 (강원특별자치도 양구군 생산관리지역)	0.027 (1.00027)	$(1 + 0.00015) \times (1 + 0.00015 \times 24/31)$ ≈ 1.00027

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 비교항목

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상.하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[농경지대(전)]

조 건	세 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 등, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

■ 비교치

기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견		대체로 유사합니다.						
2	나	-	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
의 견		획지조건(형상 및 이용상황 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1	양구읍 공수리 ○○○-○	628	전	생산관리 전	부정형 세로(가)	2024.03.15	법원경매	57,000 (25,300)
2	양구읍 공수리 ○○○-○	8,294 중 7,334	전	생산관리 전	부정형 세로(불)	2022.05.23	법원경매	39,000 (18,100)

※ 개인정보 보호를 위해 지번은 ○○○으로 표시하였습니다.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 원/m ²)
A	양구읍 공수리 ○○○-○	906	대	생산관리 주상용	가장형 세로(가)	2021.03.10	47,847,000	53,000 (41,600)
비 고	- 토지가격 : 47,847,000원 / 906m ² ≒ 53,000원/m ²							
B	양구읍 공수리 ○○○	245	대	생산관리 주거나지	부정형 세로(불)	2025.02.03	12,000,000	49,000 (32,500)
비 고	- 토지가격 : 12,000,000원 / 245m ² ≒ 49,000원/m ²							
C	양구읍 공수리 ○○-○	456	전	생산관리 전	부정형 소로한면	2024.09.11	18,000,000	39,000 (21,700)
비 고	- 토지가격 : 18,000,000원 / 456m ² ≒ 39,000원/m ²							
D	양구읍 공수리 ○○○-○	1,653	전	생산관리 전	사다리 맹지	2023.11.07	85,000,000	51,000
비 고	- 토지가격 : 85,000,000원 / 1,653m ² ≒ 51,000원/m ²							
E	양구읍 공수리 ○○○-○	573	전	생산관리 전	사다리 세로(가)	2023.01.17	20,760,000	36,000
비 고	- 토지가격 : 20,760,000원 / 573m ² ≒ 36,000원/m ²							

※ 개인정보 보호를 위해 지번은 ○○○으로 표시하였습니다.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	강원			양구군			양구읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
토지/전	55.71	56.55	325	55.52	58.31	6	42.58	47.65	3
토지/대지	69.85	75.58	75	100.32	100.32	1	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 자가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ※1	사정보정 ※2	시점수정 ※3	지역요인 ※4	개별요인 ※5	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
		53,000	1.000	1.03065	1.000	1.000		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.659	1.65	
	32,900	1.00027	-	-	32,909			

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 거래사례(A) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

※3 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.03.10 ~ 2025.02.24 (강원특별자치도 양구군 생산관리지역)	3.065	1.03065	2025년 1월 연장적용

※4 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※5 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

대체로 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격*1	시점수정*2	지역요인*3	개별요인*4	산출단가(A) (원/m ²)	격차율 (A/B)	보정치 결정
		39,000	1.01467	1.000	1.100		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/m ²)	2.391	2.39
		2.391	2.39	-	-		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(2)"
을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.05.23 ~ 2025.02.24 (강원특별자치도 양구군 생산관리지역)	1.467	1.01467	2025년 1월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

획지조건(형상 및 경사 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	32,900	1.00027	1.000	1.000	1.65	54,299	54,000	-
2	18,200	1.00027	1.000	0.880	2.39	38,288	38,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	999	54,000	53,946,000	-
2	1,547	38,000	58,786,000	-
합 계	2,546	-	112,732,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)", "거래사례(D)"를 "기호(2)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
B	양구읍 공수리 ○○○	245	대	생산관리 주거나지	부정형 세로(불)	2025.02.03	12,000,000	49,000 (32,500)
비 고	- 토지가격 : 12,000,000원 / 245㎡ ≃ 49,000원/㎡							
D	양구읍 공수리 ○○○-○	1,653	전	생산관리 전	사다리 맹지	2023.11.07	85,000,000	51,000
비 고	- 토지가격 : 85,000,000원 / 1,653㎡ ≃ 51,000원/㎡							

※ 개인정보 보호를 위해 지번은 ○○○으로 표시하였습니다.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
거래사례(B) 2025.02.03 ~ 2025.02.24 (강원특별자치도 양구군 생산관리지역)	0.011	1.00011	2025년 1월 연장적용
거래사례(D) 2023.11.07 ~ 2025.02.24 (강원특별자치도 양구군 생산관리지역)	0.790	1.00790	2025년 1월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 비교항목

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상.하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[농경지대(전)]

조 건	세 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 등, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 행정상 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

■ 비교치

기호	사례기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	B	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
의 견		가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.						
2	D	-	1.05	1.00	0.70	1.00	1.00	0.735
의 견		접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나 획지조건(형상 및 이용상황 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	49,000	1.000	1.00011	1.000	1.103	54,052	54,000	-
2	51,000	1.000	1.00790	1.000	0.735	37,781	38,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	999	54,000	53,946,000	-
2	1,547	38,000	58,786,000	-
합 계	2,546	-	112,732,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	112,732,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	112,732,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	112,732,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

소재지	강원특별자치도 양구군 양구읍 공수리 392-1 (강원특별자치도 양구군 파로호로518번길 27-18 (양구읍 공수리))							
구조	경량철골구조 기타지붕							
용도	공부	주택						
	현황	주택						
연면적(m ²)	198.3	층 수 (지하/지상)	-/1	사 용 승인일	2017.10.31			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

(2) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정 하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2023년도)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	886,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층	900,000	100,000	1,000,000	35	-
특이사항		보정단가 : 위생 및 급배수설비, 난방설비 등				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,000,000	2017.10.31	35	28	800,000	-

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층	198.3	800,000	158,640,000	-
합 계				158,640,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	112,732,000	-
건 물	158,640,000	-
제시외건물	7,360,000	-
제시외물건	8,500,000	-
합 계	287,232,000	-

가

: 1

			?	(㎡)		가		
						가		
1		392-1		999	999	54,000	53,946,000	
가	[392-1		198.3	198.3	800,000	158,640,000	1,000,000 × 28/35
	518 27-18							
2		392-13		1,547	1,547	38,000	58,786,000	
							271,372,000	
	<	>		(7.6)	7.6	-	800,000	
		392-13		(7.6)	7.6	-	800,000	
		392-13		(7.6)	7.6	-	800,000	
		392-13		(7.6)	7.6	-	800,000	
		392-13		(7.6)	7.6	-	800,000	

가

: 2

		?	(㎡)		가		
					가		
	392-13		(2.2)	2.2	-	480,000	
	392-13		(2.2)	2.2	-	480,000	
	392-13		(2.2)	2.2	-	480,000	
	392-13		(2.2)	2.2	-	480,000	
	392-13		(2.2)	2.2	-	480,000	
	392-13		(4.8)	4.8	-	480,000	
	392-13		(5.7)	5.7	-	480,000	
<	>						
	392-13	-	-	-	-	8,500,000	
							\15,860,000
							\287,232,000.-

가

1.	2.	3.
4.	5.	6.
7.	8.	()

1. 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 양구군 양구읍 공수리 소재 '공수리 마을회관' 남동측 인근에 위치합니다.

2. 교통상황

본건 인근은 농경지, 임야 및 단독주택 등이 주로 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상태

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통 등 전반적인 교통상황은 다소 불편시 됩니다.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 북동측으로 폭 약 3미터 내외의 콘크리트 포장도로와 접합니다.

기호(2) : 본건 북측 일부가 폭 약 3미터 내외의 콘크리트 포장도로의 일부로 이용중이며, 현황 기호(1) 토지를 통하여 진출입 가능합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-06-20)(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-06-20)(소 말 양 염소 산양 사슴 젓소 닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(21사단, 위탁지역, 고도 9m 이하)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

가

1.	2.	3.
4.	5.	6.
7.	8.	()

6. 제시목록 외의 물건

- 본건에 제시외건물(부합물 및 중물)㉠~㉡이 소재하는 바 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 개략적인 실측을 통해 사정평가하였는 바 경매업무시 참고하시기 바랍니다.

- 기호(1) 지상에 후첨 사진용지와 같이 관정이 소재하여 제시외물건㉢으로 감정평가 하였는바, 일괄 경매 여부 등 참고하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

기호(2) 공부상 지목은 '답'이나 현황 '전, 일부 도로 및 구거 등'으로 이용중입니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

가

- | | | | |
|----|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. | |
| 4. | 5. | 6. | () |

1. 건물의 구조

기호(3)

경량철골구조 기타지붕 단층건으로서,(사용승인일 : 2017.10.31)

외 벽 : 시멘트사이딩 마감 등

내 벽 : 벽지 도배, 타일 붙임 및 내부 인테리어 마감 등

창 호 : 하이샷시 창호 등.

2. 이용상태

주택(5개호실(각각 방1, 욕실1, 자체 층고 이용한 복층구조))으로 이용중입니다.

3. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 가스보일러에 의한 난방설비 되어 있습니다.

4. 부합물 및 증물

본건에 제시외건물(부합물 및 증물)㉠~㉡이 소재하는 바 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 개략적인 실측을 통해 사정평가하였는 바 경매업무시 참고하시기 바랍니다.

가

1.

2.

3.

4.

5.

6.

()

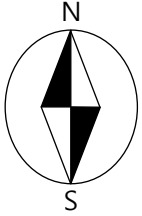
5. 공부와의 차이

없습니다.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

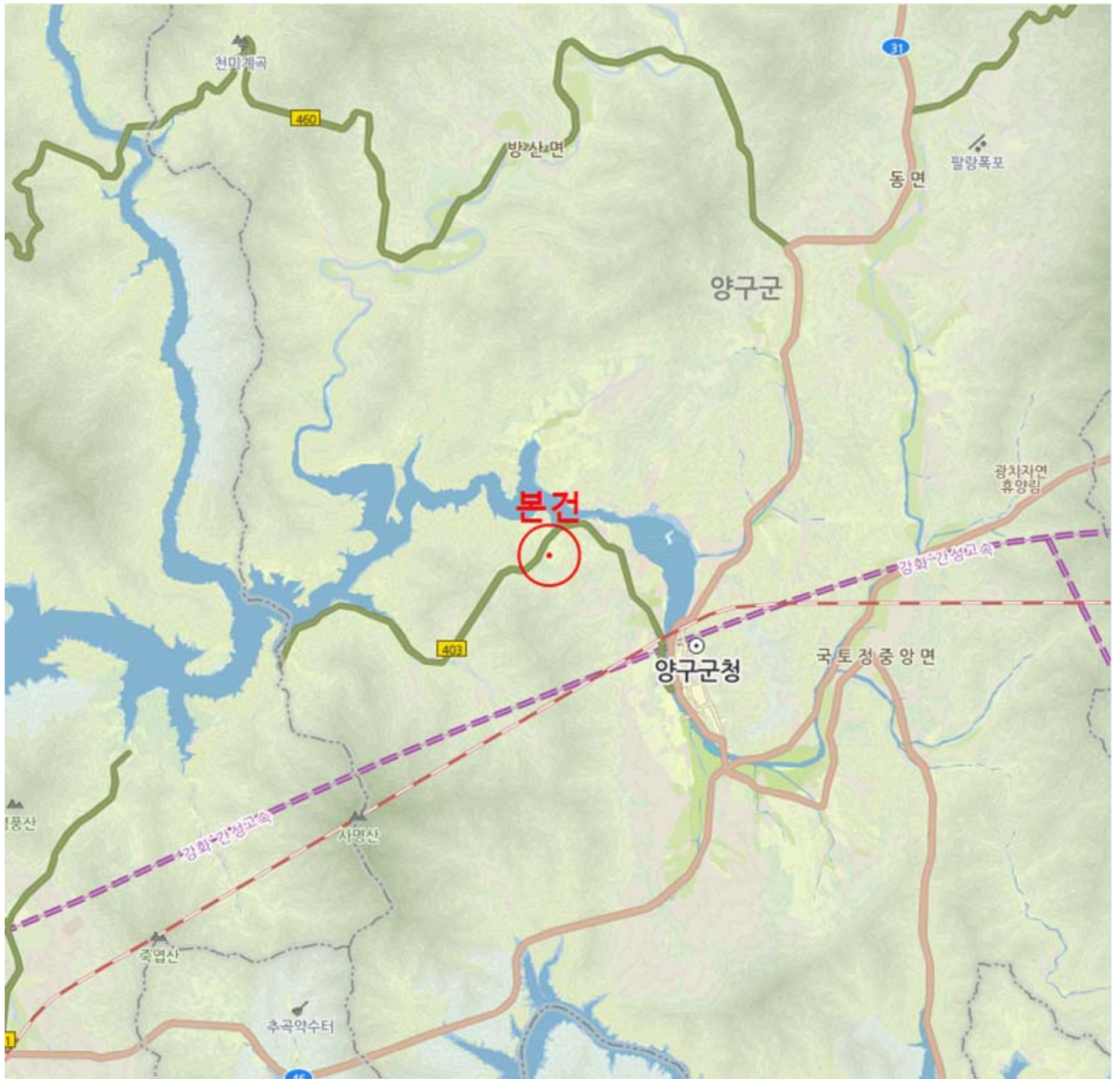
임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지

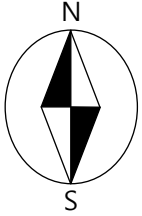
강원특별자치도 양구군 양구읍 공수리 392-1 외



범례

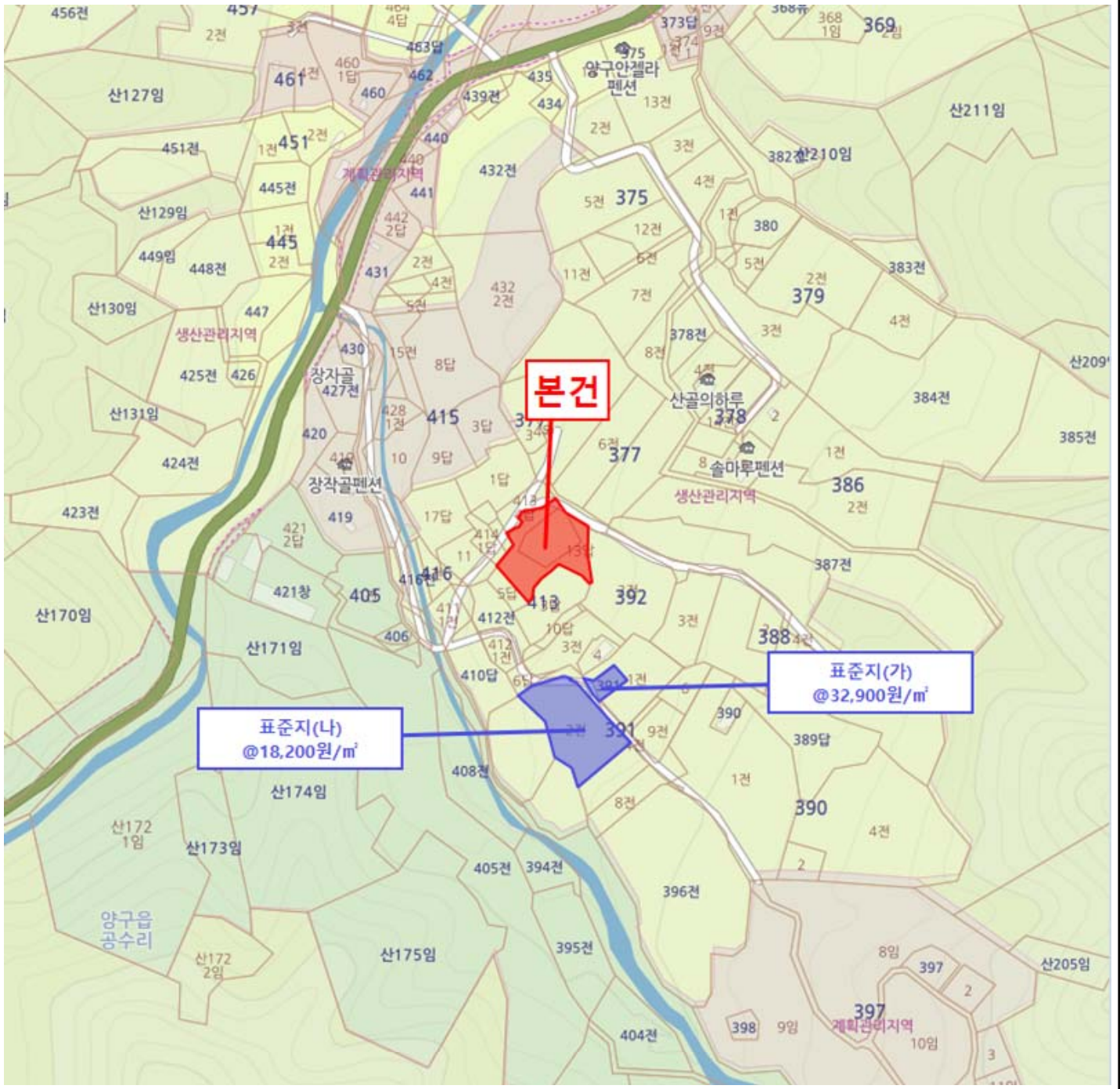
- 본건
- 표준지공시지가
- 평가사례
- 거래사례

상세위치도



소재지

강원특별자치도 양구군 양구읍 공수리 392-1 외



범례



본건



표준지공시지가

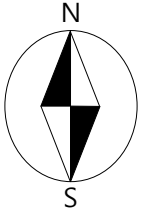


평가사례

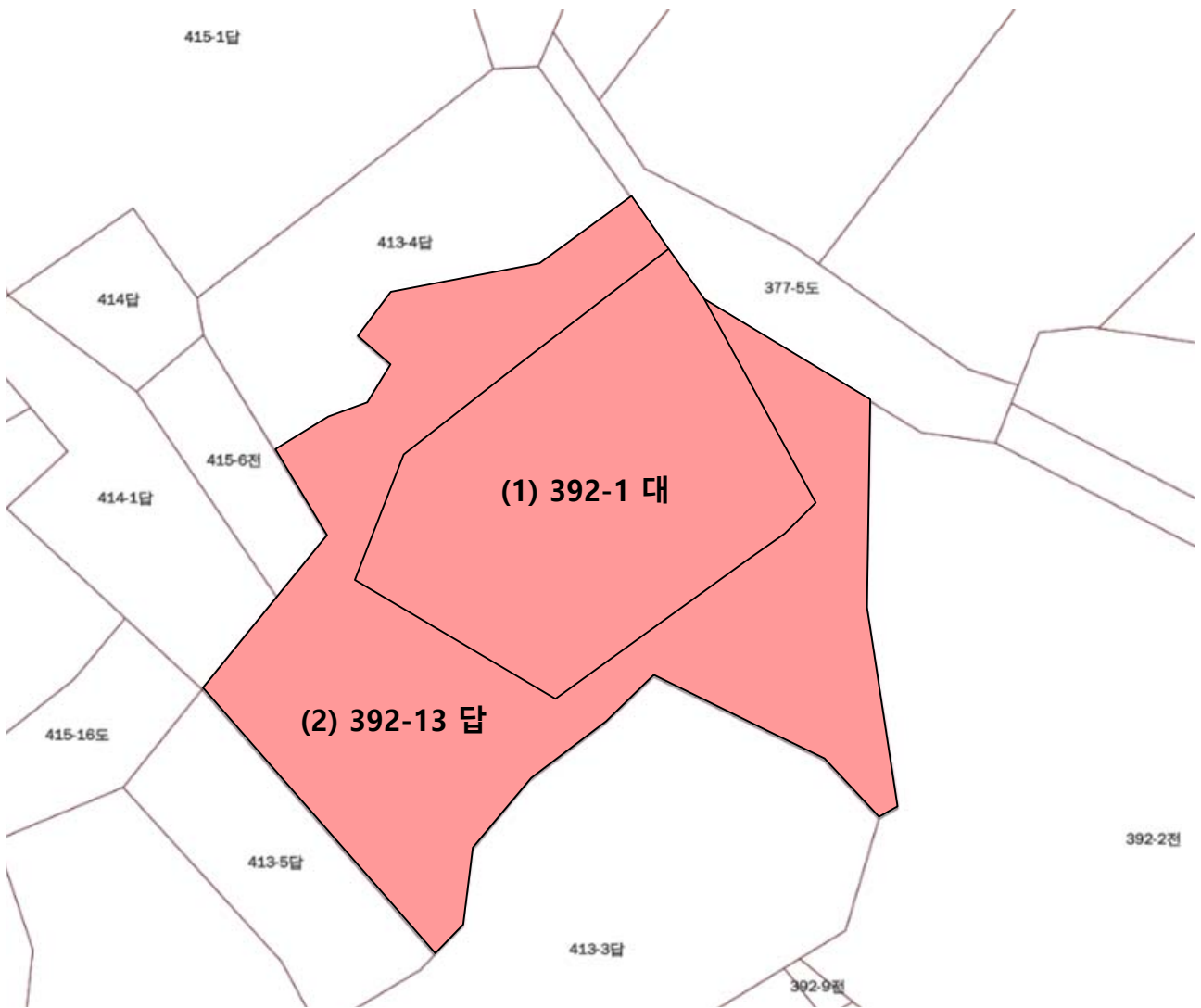


거래사례

지적개황도



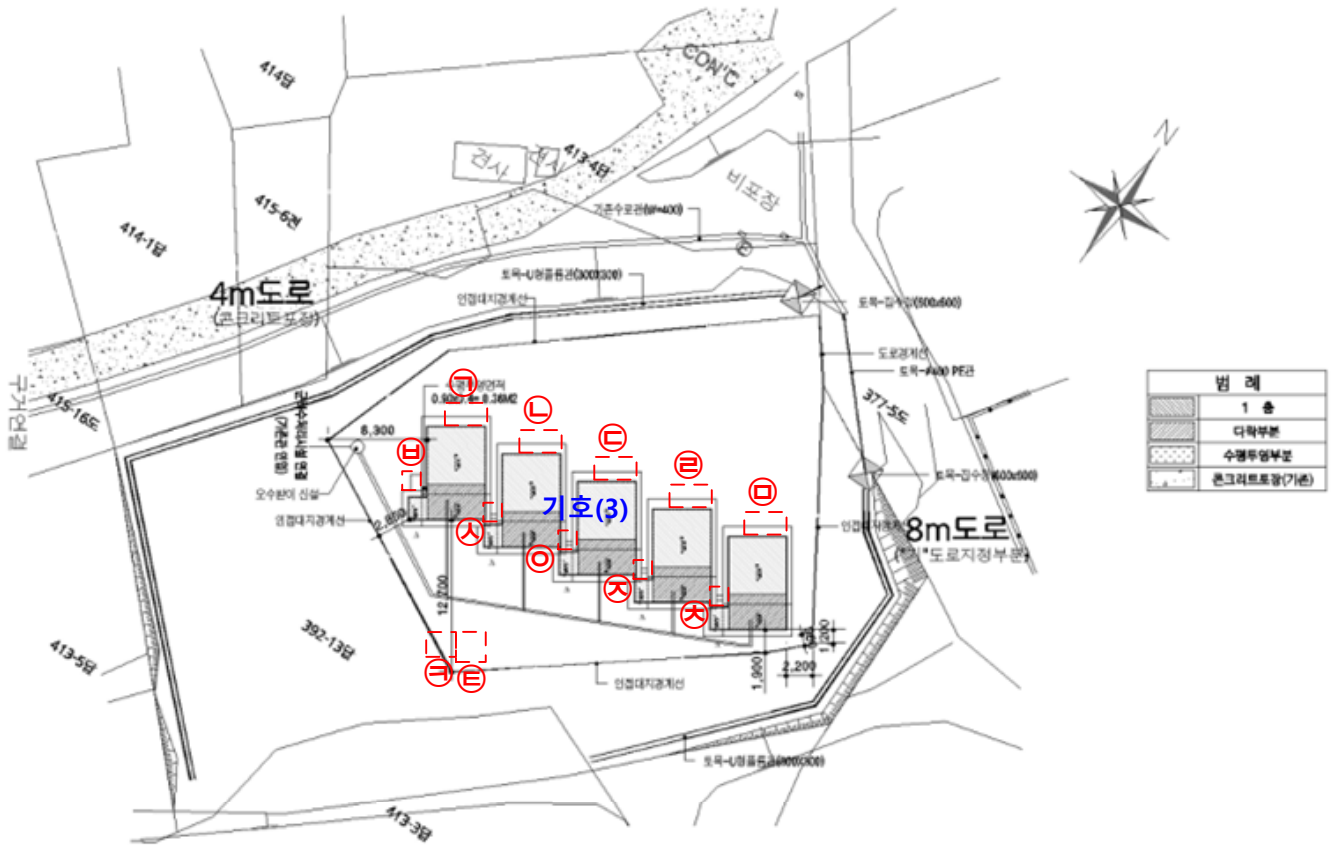
S : NON-SCALE



판례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제시외	 평가제외건물	 도로	 계획도로선 용도지구분선

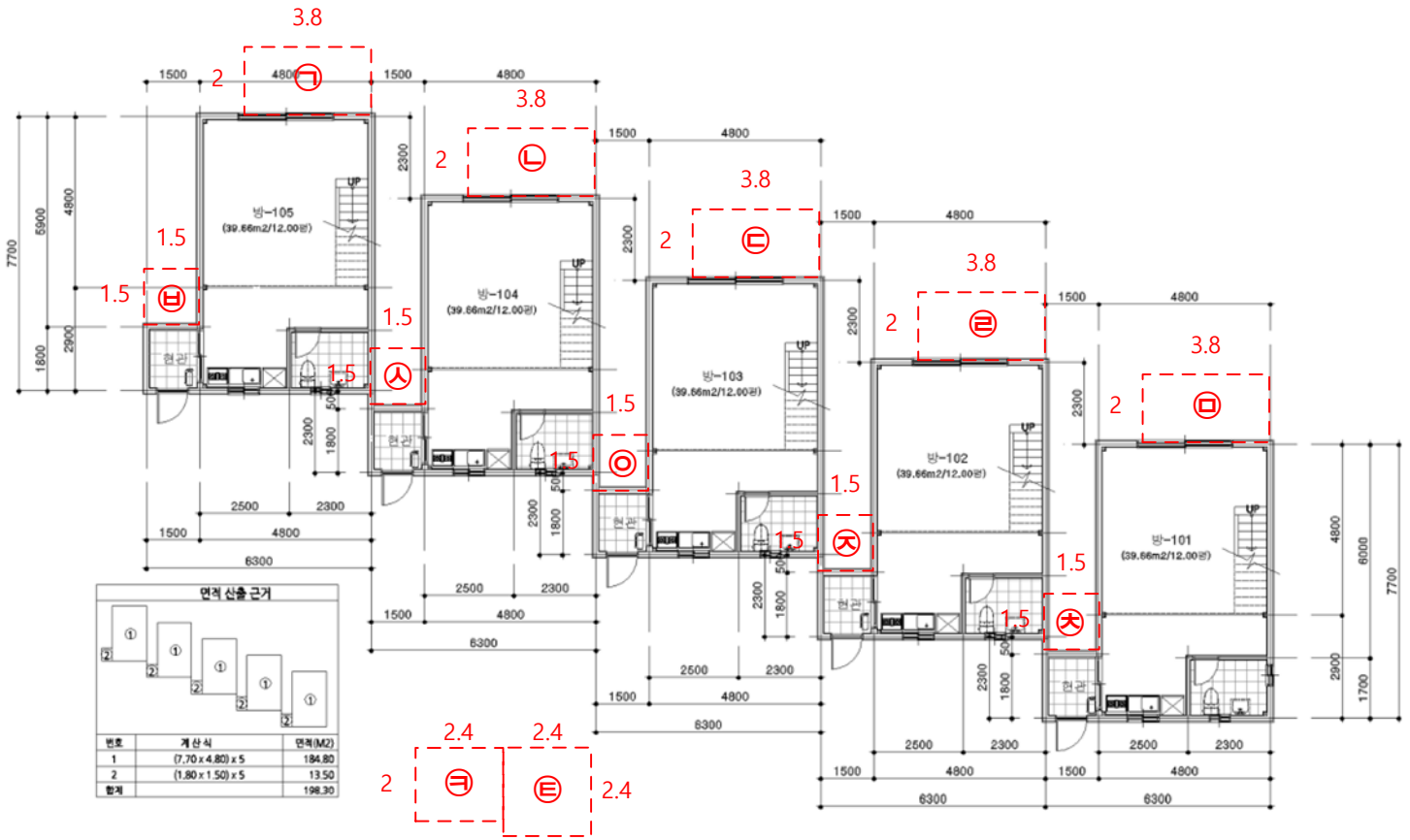
건물 배치도

NON SCALE



건물 개황도 및 내부이용개황도

NON SCALE



평가건물

기호(3) : 198.3m²

제시외건물(종물 및 부합물)

- ㉠ 목조(데크 등) 약 7.6m²
- ㉡ 목조(데크 등) 약 7.6m²
- ㉢ 목조(데크 등) 약 7.6m²
- ㉣ 목조(데크 등) 약 7.6m²
- ㉤ 목조(데크 등) 약 7.6m²
- ㉥ 기존벽체이용한 경량철골조 아스팔트싱글지붕 단층(보일러실 등) 약 2.2m²
- ㉦ 기존벽체이용한 경량철골조 아스팔트싱글지붕 단층(보일러실 등) 약 2.2m²
- ㉧ 기존벽체이용한 경량철골조 아스팔트싱글지붕 단층(보일러실 등) 약 2.2m²
- ㉨ 기존벽체이용한 경량철골조 아스팔트싱글지붕 단층(보일러실 등) 약 2.2m²
- ㉩ 경량철골조 아스팔트싱글지붕 단층(세탁실 등) 약 4.8m²
- ㉪ 경량철골조 아스팔트싱글지붕 단층(물탱크실 등) 약 5.7m²

출처 : 일반건축물대장 건축물 현황도



【 (1) 】



【 (2) 】



【 (2) 】



【 (2) 】



【 (3) 】



【 (1) 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】



【 () , 】



【 】