

# 감정평가서

건명	이주표 소유물건(2025타경50544)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬 (경매 2계)
감정서번호	G2501-26

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

감정평가사사무소 가ैया

# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 효 향

감정평가액	일억일천칠백이십칠만육천팔백구십원정(₩117,276,890.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이주표 (2025타경50544)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.15	2025.03.18 ~ 2025.04.15	2025.04.18	
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	2 2,832x-- 13	토지	435.68	-	54,209,550
	건물	2 362.54x-- 13	건물	55.77	-	49,526,340
	제시외건물	2 182.09x-- 13	제시외건물	28	-	13,541,000
합 계					₩117,276,890	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 서면 월송리에 소재하는 부동산으로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상 물건 개요 ( 소재지 : 강원특별자치도 춘천시 서면 ), 매각지분 이주표 지분 13분의 2 전부

기호	소재지	지번	구조 및 면적(m <sup>2</sup> )			비고
1	월송리	1323 위지상	조적조 슬래브지붕 단층주택 99.84m <sup>2</sup> [ x 2/3 = 15.36m <sup>2</sup> ] 부속건물 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층창고 및 축사 262.70m <sup>2</sup> [ x 2/3 = 40.41m <sup>2</sup> ]			사용승인일: 1995.10.10
기호	소재지	지번	지목	평가면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	비고(지분면적)
2	월송리	220-8	전	42.15	자연녹지지역	274 x 2/13
3	월송리	1323-1	답	256.15	생산녹지지역	1665 x 2/13
4	월송리	1323	대	137.38	생산녹지지역	893 x 2/13

\* 지분면적: 소수점이하 둘째자리까지 표시("버림"처리함.)

### 3. 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

후면 "토지, 건물 감정요항표" 참조바람.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.04.15일을 기준시점으로 하였음.

### 5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건의 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2024년 3월 18일, 4월14일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토 : 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 다. 감정평가액 산출근거

### I. 감정평가방법의 적용

-대상물건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

-부동산에 대한 평가는 다양한 평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 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』,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법』,
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

### II. 감정평가액 산출과정

#### 1. 주된 방법에 따른 산출내역

- 토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준 일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치,형상,환경,이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가 기준법으로 평가하였음.

- 건물의 평가에 있어서는 『감정평가에 관한 규칙』제15조 등 건물의 감정평가와 관련된 제법령에 근거하여, 기준시점에서의 대상물건의 설계, 구조, 자재 등을 기준으로 산정한 재조달원가(현존하는 물건을 가격시점에 있어서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 필요한 적정한 원가총액)를 기준으로 평가대상물건의 관리상태, 현황 등을 감안하여 적정한 감가수정을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

- 토지는 대상토지와 인근 지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 자가변동율, 생산자물가상승률, 당해토지의 위치, 물건, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 평가하였음.

## 3. 시산가액 조정 관련사항

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 그 밖의사항

- 본건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인 은 별도의 측량을 요함.
- 본건 토지 지상에 소재하는 수목, 입목, 잡목, 수도시설 등은 일반적인 거래관행을 감안하여 본건 토지 가치에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호(2) 토지 지상에 "분묘 등"이 소재하는바 이를 감안하여 평가하였는바, 분묘 등이 소재하지 않을 경우를 상정한 토지단가를 "감정평가명세표-후단"에 표시하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람. (후면 "사진용지" 참고)
- 본건 건물의 종물 및 부합물의 경우, 그 부합여부 및 경제적 가치 등을 고려하여 본 건물에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호(1) 건물의 내부확인 은 이해관계인 사정으로 일부만 확인하였으며, 구조 및 이용상황 등은 이해관계인 탐문 및 공부, 외부관찰 등에 의거하였는바, 정확한 구조 등과 차이가 있을 수 있으며, 면적 등은 외부에서 보측 및 자 등으로 개략적인 실측한바, 정확한 면적과는 다소 차이가 있을수 있으니, 경매입찰시 정확한 구조 및 면적, 이용상황 등을 재확인하시기 바람.
- 본건 기호(1) 건물 중 부속건물은 일부는 "주택"으로 이용중으로 공부와 현황이 상이하나, 이해관계인에게 탐문한 결과, 기존 건물을 리모델링한 것으로 탐문되었는바, 일부 내부확인 은 이해관계인에게 구두로 확인하였는바, 업무진행시 유의하시기 바람하며 추후 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액 산출근거

### (가) 토지

#### Ⅲ-1 .공시지가기준법에 의한 시산가액 (주된 방법에 의한 산출내역)

##### 1. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세	
A	서면 월송리 327-1	1,931.0	전	자연녹지	부정형	41,300
			전	맹지	완경사	
B	서면 월송리 1254	1,249.0	답	생산녹지	세장형	49,400
			답	세로(불)	평지	
C	서면 월송리 405-2	210.0	대	자연녹지	사다리	102,500
			단독주택	세각(가)	평지	

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도 지역 등 공법상 제한·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

##### 2. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

해당시군구 (기간, 용도지역)	지가변동률 (시점수정치)	비 고
강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.04.15) (녹지)	1.00551	강원특별자치도 춘천시 (25.01.01~25.04.15) (녹지)  2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.463 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.181 $(1 + 0.00463) * (1 + 0.00181 * 15/31)$ ≈ 1.00551

※ 기준시점이 속한 해당월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 4. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지)

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 등
		농로의 상태 등
자연조건	일조 등, 토양, 토질 등	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부
	인근환경 등	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상의 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교항목(주거)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	가로 폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근환경 등
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위,고저 등, 접면도로상태	방위, 고저, 경사지, 각지, 조성상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

본건 기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
2	A	-	1.00	1.02	1.00	1.00	0.70	0.714
3	B	-	1.03	1.00	1.02	1.00	1.00	1.051
4	C	1.00	0.91	1.00	1.03	0.90	1.00	0.844
본건 기호	비교표준지	비 교 내 역						
2	A	본건은 자연조건(인근환경 등) 우세하나, 기타조건(분묘 등 소재)에서 열세함.						
3	B	본건은 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
4	C	본건은 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(형상, 조성상태 등)에서 우세, 행정적조건(용도지역, 자연취락지구 등)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 격차율 산정식

$$\begin{aligned} \text{사례기준 비교표준지가액} &= \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)} \\ \text{기준시점 비교표준지가액} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

### (3) 인근 평가전례 및 매매사례 등

#### (가) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

( 소재지 : 강원특별자치도 춘천시 서면 )

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점	비고
가-1	월송리 ***	전	241	자연녹지	80,000	2024-05-28	담보
나-1	서상리 ****	답	1,544	생산녹지	90,000	2023-03-03	시가참고
다-1	월송리 ***	대	350	자연녹지	268,000	2024-12-27	법원경매

#### (나) 인근 유사부동산의 매매사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 kaist]

( 소재지 : 강원특별자치도 춘천시 서면 )

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
A-1	서상리 ***_*	전	672	자연녹지	50,093	2022-10-07	토지매매
B-1	서상리 ****	답	415	생산녹지	96,385	2025-01-16	"
C-1	월송리 ***	대	427	자연녹지	121,000	2023-11-03	"

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정 결정

### (1) 비교사례 선정

상기 가격자료 중에서 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(가-1, 나-1, 다-1)을 선택 하였음.

### (2) 격차율 산정

구분		단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m <sup>2</sup> )	격차율
비교사례	가-1	80,000	1.02060	1.00	1.089	88,914	2.141
비교표준지	A	41,300	1.00551	-	-	41,527	
구분	사정보정	비교사례는 적정한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.					
	시점수정	강원특별자치도 춘천시 (24.05.28~25.04.15) (녹지)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건
-		1.10	1.00	0.90	1.00	1.10	1.089
표준지는 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세, 획지조건(경사 등)에서 열세, 기타조건(평가목적 등)에서 우세함.							

구분		단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m <sup>2</sup> )	격차율
비교사례	나-1	90,000	1.03411	1.00	0.970	90,277	1.817
비교표준지	B	49,400	1.00551	-	-	49,672	
구분	사정보정	비교사례는 적정한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.					
	시점수정	강원특별자치도 춘천시 (23.03.03~25.04.15) (녹지)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건
-		0.99	1.00	0.98	1.00	1.00	0.970
표준지는 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m <sup>2</sup> )	격차율
비교사례	다-1	268,000	1.00590	1.00	0.881	237,501	2.304
비교표준지	C	102,500	1.00551	-	-	103,064	
구분	사정보정	비교사례는 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.					
	시점수정	강원특별자치도 춘천시 (24.12.27~25.04.15) (녹지)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건
1.03		0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.881
표준지는 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등)에서 우세, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 환경토지(인근환경 등)에서 열세함.							

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

표준지 A : 그 밖의 요인 보정치	2.14
표준지 B : 그 밖의 요인 보정치	1.81
표준지 C : 그 밖의 요인 보정치	2.30

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	A	41,300	1.00551	1.00	0.714	2.14	63,452	63,000
3	B	49,400	1.00551	1.00	1.051	1.81	94,491	94,000
4	C	102,500	1.00551	1.00	0.844	2.30	200,069	200,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ-2 . 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례의 선정

인근지역에 있는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 '거래사례 #A-1, B-1, C-1'를 비교사례로 선정하였음.

### 2. 사정보정

사정보정 의견	사정보정 결정치
'비교사례 #A-1, B-1, C-1'은 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정요인 없음.	1.00

### 3. 시점수정

본건 기호	비교사례기호	시점수정치	해당시군구(기간, 용도지역)
2	A-1	1.03988	강원특별자치도 춘천시 (22.10.07~25.04.15 ) (녹지)
3	B-1	1.00469	강원특별자치도 춘천시 (25.01.16~25.04.15 ) (녹지)
4	C-1	1.02825	강원특별자치도 춘천시 (23.11.03~25.04.15 ) (녹지)

### 4. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

### 5. 개별요인 비교

본건 기호	비교사례기호	가로 조건	접근 조건	환경조건 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
2	A-1	-	0.90	1.00	1.90	0.99	0.70	1.185
3	B-1	-	0.88	1.00	1.10	1.00	1.00	0.968
4	C-1	1.20	1.00	1.20	1.19	0.94	1.00	1.611
본건 기호	비교표준지	비 교 내 역						
2	A-1	본건은 접근조건(농로의 폭 등)에서 열세, 획지조건(경사 등)에서 우세, 행정적조건(자연취락지구 등) 및 기타조건(분묘 등 소재)에서 열세함.						
3	B-1	본건은 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
4	C-1	본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상, 조성상태 등)에서 우세, 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 토지가액

본건 기호	산정단가(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가(원/m <sup>2</sup> )
2	50,093	1.00	1.03988	1.00	1.185	62,000
3	96,385	1.00	1.00469	1.00	0.968	94,000
4	121,000	1.00	1.02825	1.00	1.611	200,000

## 라. 감정평가액 결정의견

### 1. 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	63,000	62,000	63,000
3	94,000	94,000	94,000
4	200,000	200,000	200,000

### 2. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 이 규칙에서 정한 주된 방법을 적용하되, 제11조 각호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

본건 기호	평가면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
2	42.15	63,000	2,655,450	
3	256.15	94,000	24,078,100	
4	137.38	200,000	27,476,000	
<b>합 계</b>	<b>435.68</b>		<b>54,209,550</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 건물

### 1. 재조달원가의 산정

(가) 표준단가 결정

[ 출처 : 한국감정평가사협회, 2024 ]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,598,000	45 (40~50)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반창고	철근콘크리트/평지붕/6.0m	3	957,000	45 (40~50)

(나) 부대설비 보정단가 결정

[ 출처 : 한국감정평가사협회, 2024 ]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
본건 건물에 설비되어 있는 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등은 표준단가에 포함하였음.		

(다) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	해당층	용도	구조	경제적 내용연수	표준단가(원/㎡)
1(단층주택)	단층	주택	조적조 등	50	1,850,000
1(부속건물)	단층	주택 및 창고 등	철근콘크리트조 등	50	1,620,000

### 2. 감가수정 및 적용단가의 결정 (관찰감가법 적용)

기호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	유효 잔존 내용연수(년)	적용단가(원/㎡)	해당층
1(단층주택)	1,850,000	50	25	925,000	단층
1(부속건물)	1,620,000	50	27	874,000	단층

\* 적용단가 = 재조달원가 × (잔존경제적내용연수 / 경제적 내용연수)

\* 적용단가는 1,000원 단위에서 절사하여 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 건물가액의 결정

기호	해당층	건물면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비고
1(단층주택)	단층	15.36	925,000	14,208,000	주택
1(부속건물)	단층	40.41	874,000	35,318,340	주택 및 창고 등
합 계		55.77		49,526,340	

## (다) 원가법에 의한 시산가액

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
토 지	435.68	54,209,550	공시지가기준법
건 물	55.77	49,526,340	원가법
합 계		<u>103,735,890</u>	

## 라. 감정평가액 결정의견

### 1. 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
원가법	103,735,890	

### 2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 이 규칙에서 정한 주된 방법을 적용하되, 제11조 각호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

본건 토지,건물에 대한 평가는 본건과 비교 가능성이 높은 동일·유사한 부동산(토지건물)의 거래사례의 포착이 곤란하고, 또한 수익에 대한 조사가 곤란하여 원가법에 의한 시산가액으로 평가하되, 토지의 경우 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교검토한 바 적정하다고 판단되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 적용하였으며, 건물은 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

토지, 건물 감정평가액(원)	<b>₩103,735,890.-</b>
-----------------	-----------------------

# 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.	강원특별자치도 춘천시 서면 월송리 [도로명주소] 강원특별자치도 춘천시 서면 월송길 552	1323 위 지상	주택	조적조 슬래브지붕 단층	2	15.36	925,000	14,208,000	1,850,000 X 25/50
					99.84x-- 13				
2.	"  (*나지상정:	220-8 분묘가	전 소재하지	자연녹지지역  않을 경우	2	42.15	63,000	2,655,450	현)휴경지 및 분묘소재
					274x-- 13 상정한				
3.	"	1323-1	답	생산녹지지역	2 1,665x-- 13	256.15	94,000	24,078,100	현)전
4.	"	1323	대	생산녹지지역	2 893x-- 13	137.38	200,000	27,476,000	
	소 계 (제시외)							<b>₩103,735,890</b>	
ㄱ)	"	1323	차양 및 다용도실등	판넬조 및 철골조 판넬지붕 등	2 41.84x-- 13	6.43	일괄	1,760,000	
ㄴ)	"	1323	창고 겸 차양 등	조적조 및 철골조 등	2 74.25x-- 13	11.42	일괄	4,681,000	옥상에 소재
ㄷ)	"	1323	창고 등	벽체이용 등	2 66x-- 13	10.15	일괄	7,100,000	
	소 계 합 계							<b>₩13,541,000</b> <b>₩117,276,890.-</b>	

# 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 강원특별자치도 춘천시 서면 월송리에 소재, "월송리마을회관" 북동측(기호2) 및 남동측(기호3,4) 인근에 위치하며, 주위환경은 주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건(기호3,4) 및 본건 인근(기호2)까지 제반차량의 접근이 가능한 것으로 목측되며, 인근 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(2): 부정형의 토지로서, 현황 "휴경지 및 분묘 소재"임.

기호(3): 자루형의 토지로서, 현황 "전"임.

기호(4): 세장형의 토지로서, 현황 "건부지"임.

(후면 "사진용지" 참고하되, 경계가 불분명한 바 필요시 측량 요함.)

## (4) 인접 도로상태

기호(2): 지적도상 맹지이나, 인접지를 이용하여 "도보 등"으로 접근하는 것으로 목측됨.

기호(3),(4): 본건 북측으로 포장도로가 소재함.

(후면 "지적도 및 사진용지" 참고하되, 경계가 불분명한 바 필요시 측량 요함.)

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2) :

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(2024-12-12)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

# 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) |                |

기호(3),(4) :

도시지역, 생산녹지지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(닭,오리,메추리,개,돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(동물복지축산농장 인증기준 방식으로 사육하는 닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(2024-12-12)(젓소 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2): 연고미상의 "분묘 등"이 소재함.

기호(4): 제시외 건물 등이 소재함.

(후면 "지적개황도 및 사진용지" 참고)

(7) 공부와의 차이

기호(2): 공부상 지목이 "전"이나, 현황 "휴경지 및 분묘 소재 등"임.

기호(3): 공부상 지목이 "답"이나, 현황 "전"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) "감정평가액의 산출근거 및 결정의견-다.-II-4.그 밖의사항" 참고하시기 바람.

3) 본건 토지 지상에 소재하는 울타리, 바닥포장, 잡목, 수목, 등은 일반적인 거래관행을 감안하여 본건 토지가치에 포함하여 평가하였음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

조적조 슬래브지붕 단층 건물로서  
 외 벽 : 벽돌쌓기 마감 등.  
 내 벽 : 목재 및 벽지도배, 타일붙임 등.  
 창 호 : 새시창호 등임.

부속건물  
 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 건물로서  
 외 벽 : 벽돌쌓기 및 판넬 마감 등.  
 내 벽 : 벽지도배, 타일붙임 등.  
 창 호 : 새시창호 등임.

## (2) 이용상태

기호(1)은 "주택"이며, 부속건물은 "주택 및 창고"인 것으로 탐문되었음.  
 (후면 "건물개황도" 참고 및 이해관계인 탐문 등에 의하였음.)

## (3) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있는 것으로 탐문되며, 일반적인 이용상황 등을 기준으로 감정평가하였는바, 추후 관련시설 등을 재확인하시기 바람.

## (4) 부합물 및 종물

본건의 종물 및 부합물(계단 등) 및 제시외 건물 등이 소재함.  
 (후면 "지적개황도 및 사진용지" 참고)

# 건물감정평가요항표

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

### (5) 공부와의 차이

본건 기호(1) 건물 중 부속건물은 공부상 "축사 및 창고"이나, 현황 일부는 "주택"이며, 이는 기존 건물을 리모델링한 것으로 이해관계인에게 탐문되었는바, 추후 업무진행시 재확인 바람.(후면 "건물개황도" 참고)

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

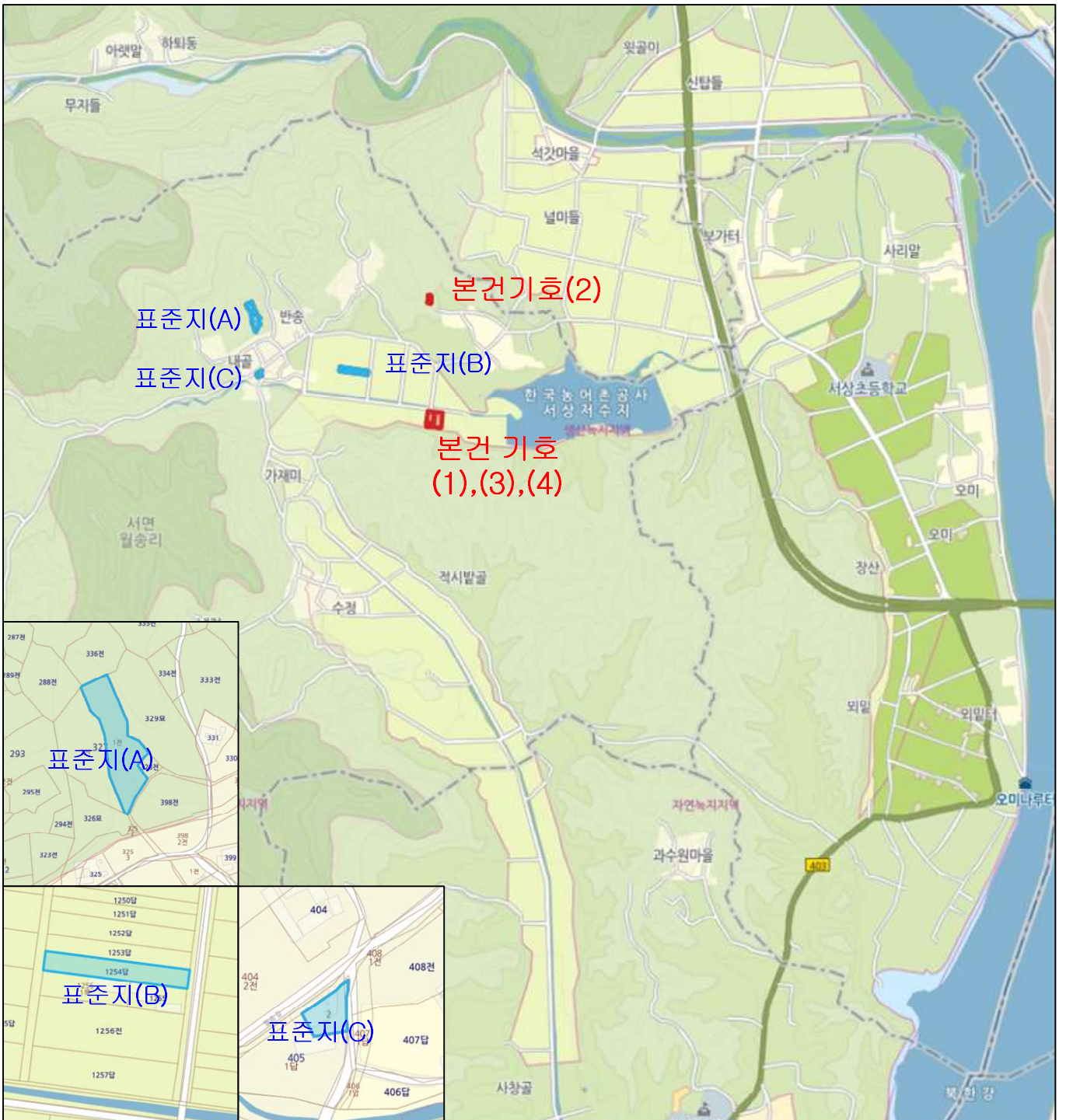
- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) "감정평가액의 산출근거 및 결정의견- 다-11-4.그 밖의 사항" 참고 바람.
- 3) 본건 건물의 종물 및 부합물의 경우, 부합여부 및 그 경제적 가치 등을 고려하여 본 건물에 포함하여 평가하였음.

# 광역 위치도

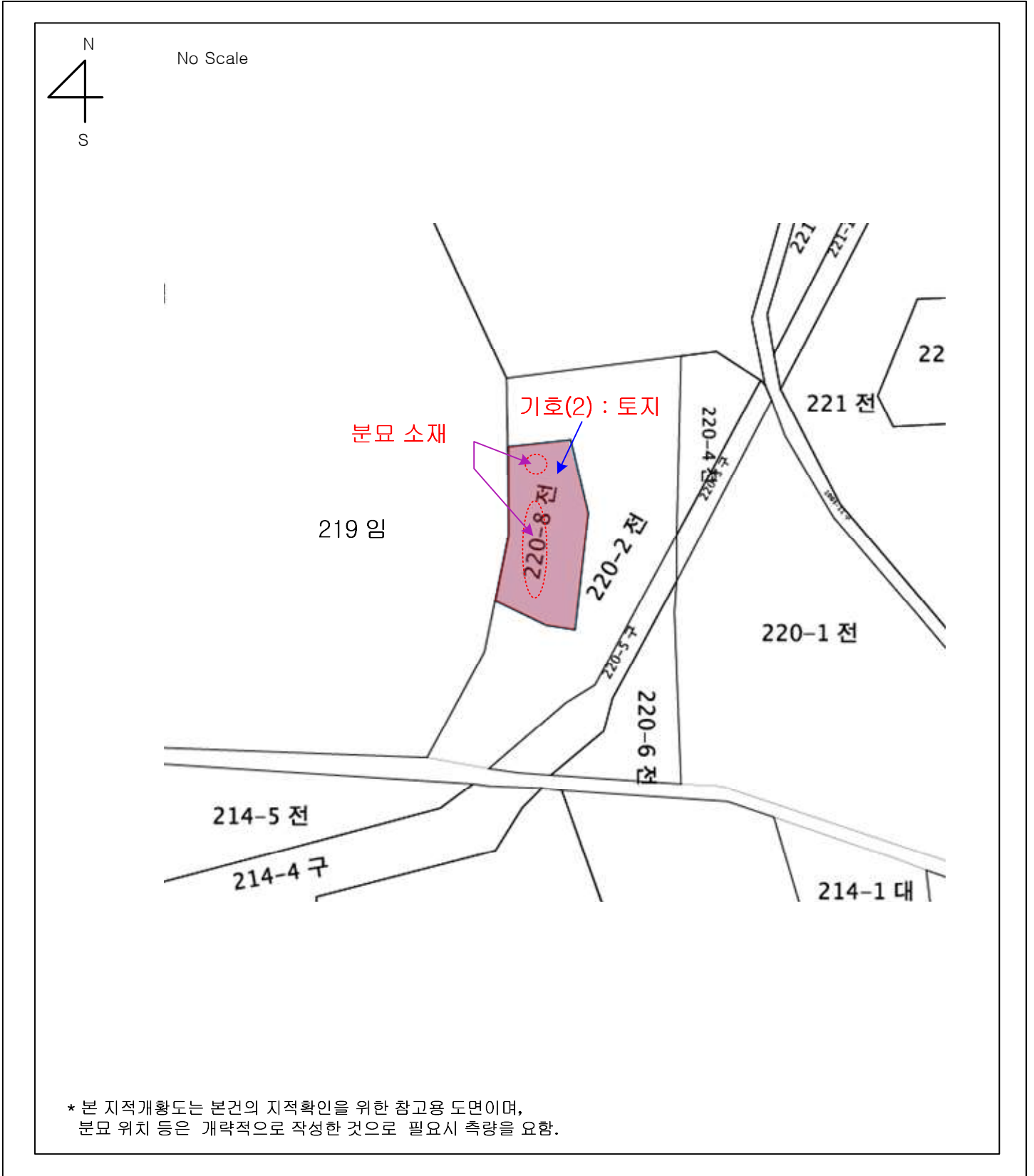
N  
4  
S

소재지

강원특별자치도 춘천시 서면 월송리 1323 외



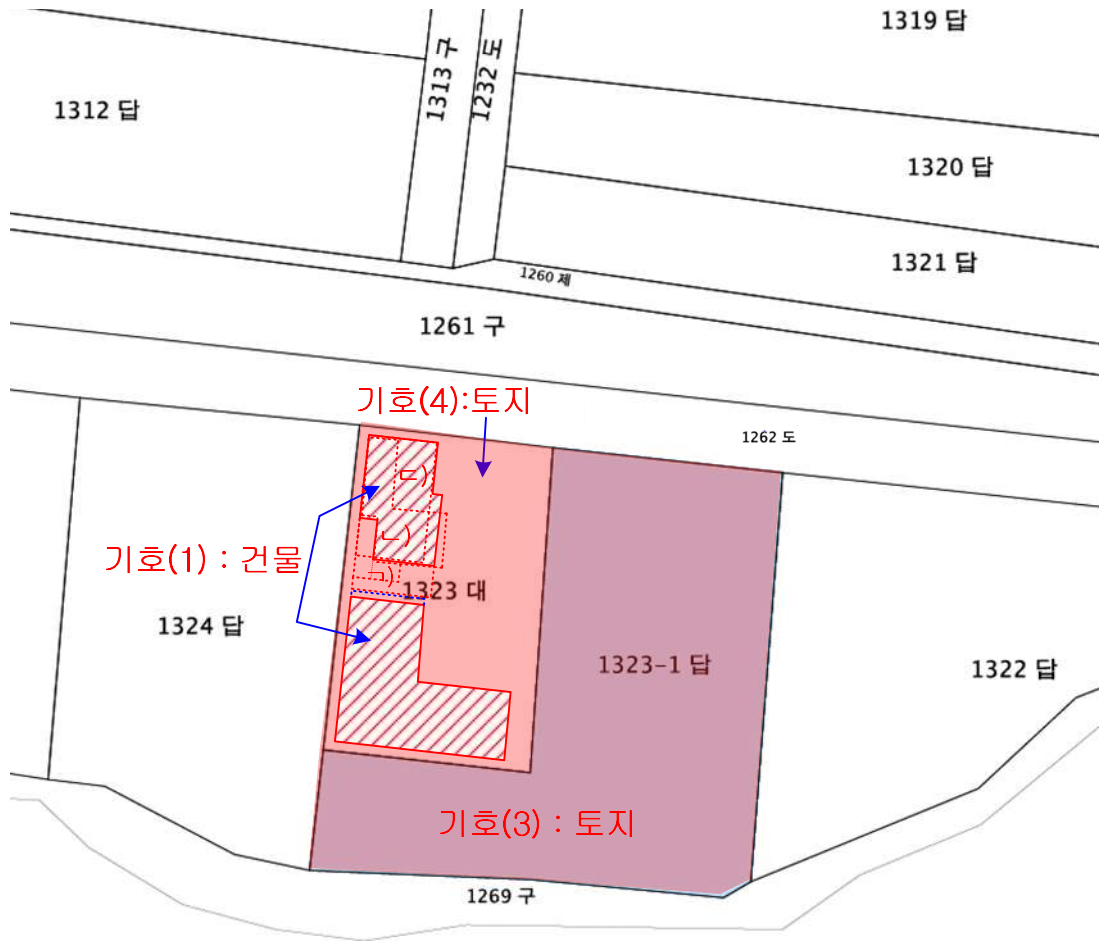
# 지 적 개 황 도



\* 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며,  
분묘 위치 등은 개략적으로 작성한 것으로 필요시 측량을 요함.

# 지 적 개 황 도

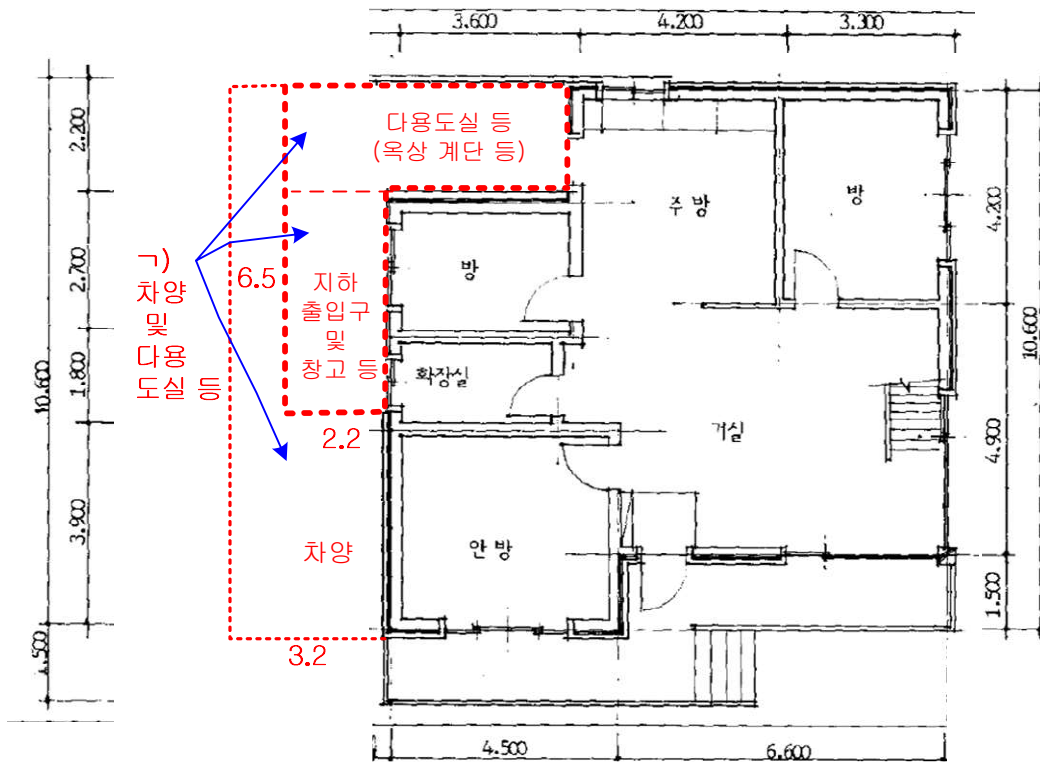
No Scale



\* 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며,  
 건물 및 제시외 건물의 위치 등은 개략적으로 작성한 것으로 필요시 측량을 요함.

# 건물개황도

No Scale



기호(1) 공부면적 단층주택 99.84㎡ [ x 2/13 = 15.36㎡ ]

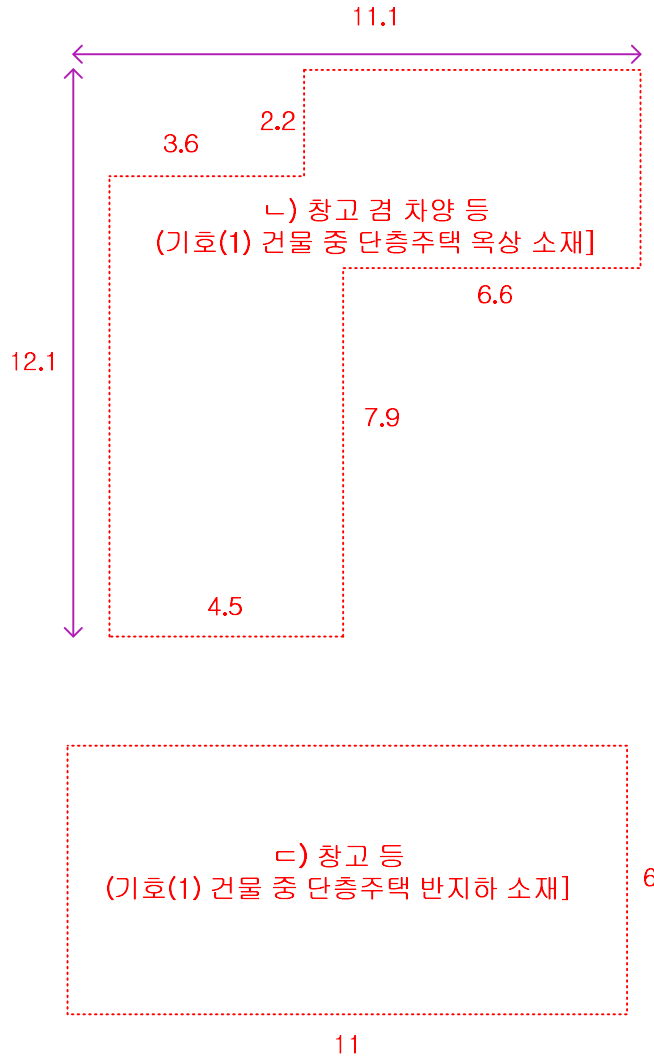
[ 제시외 ]

ㄱ) 판넬조 및 철골조 판넬지붕 등(차양 및 다용도실 등) :

약 41.84㎡ [ x 2/13 = 6.43㎡ ]

# 건물개황도

No Scale



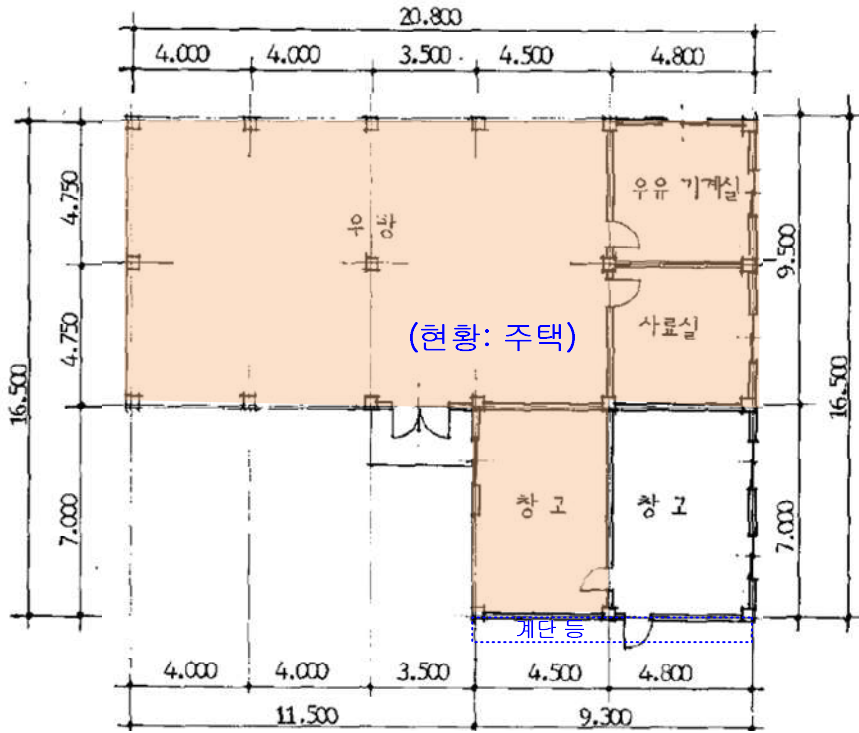
**[ 제시외 ]**

ㄴ) 조적조 및 철골조 등(창고 겸 차양 등) : 약 **74.25㎡** [ **$\times 2/13 = 11.42㎡$** ]

ㄷ) 벽체이용 등(창고 등) : 약 **66㎡** [ **$\times 2/13 = 10.15㎡$** ]

# 건물개황도

No Scale

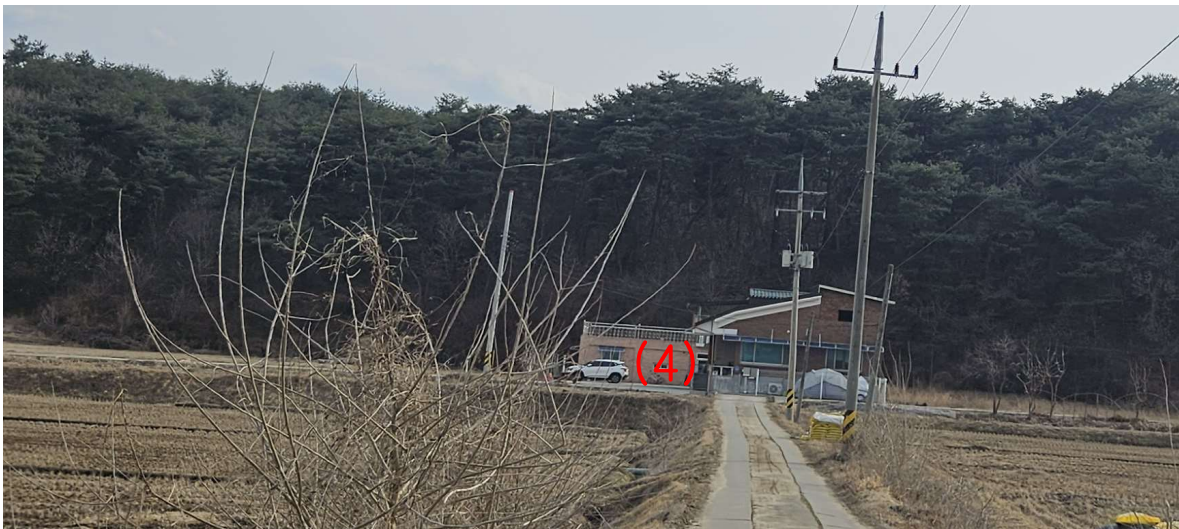


기호(1) 공부면적 부속건물 단층 창고 및 축사 262.70㎡  
 [x 2/13 = 40.41㎡] (현황 일부 “주택”임,  표시)

# 사 진 용 지



본건 기호(1) 건물 및 기호(3),(4) 토지 일부 전경 (동측에서 촬영)



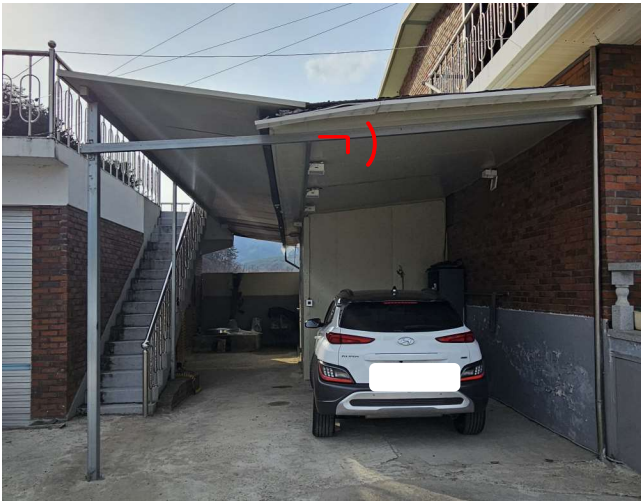
본건 기호(1) 건물 및 기호(3),(4) 토지 일부 전경 (북측에서 촬영)

# 사진용지

본건 기호(1) 건물 중 단층주택 (종물 및 부합물 등은 본건물에 포함평가)



# 사진용지



제시외ㄱ) [ 차양 및 다용도실 등)



다용도실 등(일부 내부)



지하출입구 및 창고 등(외부)

# 사진용지



제시외 ㄴ) 외부 및 내부 : 창고 겸 차양 등  
[ 기호(1) 건물 중 단층주택 옥상 소재 ]



제시외 ㄷ) : 창고 등  
[ 기호(1) 건물 중 단층주택 반지하 소재 ]

# 사진용지

본건 기호(1) 건물 중 부속건물 (종물 및 부합물 등은 본건물에 포함평가)



# 사 진 용 지



본건 기호(2) 토지 일부 전경



분묘 소재



분묘 소재

# 사진용지



본건 기호(3) 일부

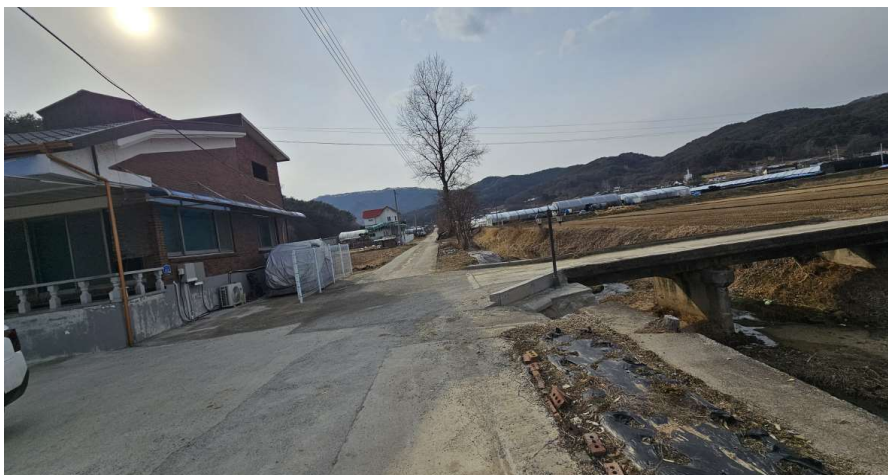


본건 기호(3) 일부

# 사 진 용 지



본건 기호(4) 토지에 포함 평가 (수목 등)



본건 기호(4) 토지 인근 : 진출입 관련