

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	박은자 소유물건(2024타경2209)
평가서번호	가온 2408-10-4004
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호

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 (인)

|주가온감정평가법인 강원지사 지사장 홍태의 (서명 또는 인)

감정평가액	일십오억삼십구만칠천육백칠십원정 (₩1,500,397,670.-)		
-------	--	--	--

의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가 목적	경매	
채무자	-	제출처	춘천지방법원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	박은자 (2024타경2209)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.10.21	2024.08.27 ~ 2024.10.21	2024.10.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
토지		3,181	토지	3,181	-	414,109,000
건물		755.44	건물	755.44	-	1,067,783,670
제시외건물		(67.1)	제시외건물	67.1	-	8,505,000
제시외물건		(1식)	제시외물건	(1식)	-	10,000,000
합계						₩1,500,397,670.-

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사 홍태의 (인)</p>
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 삼마치리 879-2번지 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	홍천읍 삼마치리 879-2	답	267.0	도로	계획관리	세로 (가)	부정형 평지	29,800
2	홍천읍 삼마치리 879-3	답	93.0	구거	계획관리	맹지	부정형 완경사	21,600
3	홍천읍 삼마치리 879	대	2,821.0	건부지	계획관리	세로 (가)	부정형 평지	57,700

2.2 건물

기호	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자	층수
4	제2종근린생활시설 및 주택 및 창고시설	철근콘크리트조 샌드위치판넬지붕	755.44	2022.02.17	2층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.10.21 일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.08.27 ~ 2024.10.21 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(1,2)는 토지이용계획확인서상 "소하천구역"에 저촉된 것으로 조사 되었으며, 목측상 기호(1)은 현황 "도로", 기호(2)는 현황 "구거"로 조사 되어, 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바라오며, 자세한 사항은 별도의 재확인을 요함.
- 목측상 본건 일부 토지 기호(3) 지상에 조경수(소나무, 개솔송나무, 배나무, 자두나무, 사과나무, 앵두나무, 보리수나무, 복숭아나무, 단풍나무, 수국나무, 측백나무, 안개나무, 덩굴장비, 주목, 철쭉, 대추나무, 산수유나무, 벚나무, 모과나무, 물푸레나무 등) 및 조경석, 메쉬웬스가 소재하는 것으로 조사되었으며, 본건 토지 지상에 소재하는 조경수 등은 거래관행 및 그 경제적 가치 등을 종합하여 토지에 포함하여 일괄평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(3) 지상 위 별첨 "사진"과 같이 관정설비(굴착심도 100m, 굴착직경 150mm)가 소재하는 것으로 조사되었으며, 본건 평가에서는 정상적인 작동이 되는것을 기준하여, 이를 제시외물건으로 평가하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 정확한 소유권관계, 깊이, 규격 정상작동여부 등은 별도의 재확인을 요함.
- 본건 토지 기호(3) 지상에 별첨 "사진"과 같이 "이동식저온저장고"가 소재하나, 구조, 면적 및 이동의 가능성 등을 고려시 본건 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는바, 이에 구매없이 토지를 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건은 인접필지와와의 지적 경계가 불분명한 지역으로서, 지적도면, 항공사진, 목측 등을 통한 현장조사를 실시 하였는바, 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/㎡)
383	홍천읍 삼마치리 742	대	465.0	단독	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	50,100
390	홍천읍 삼마치리 888	전	4,979.0	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	24,900

※ 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 ~ 2024.08.31	0.676	-
2024.09.01 ~ 2024.10.21	0.139 x 51/31	직전월 연장적용
누 계	0.906 (1.00906)	$(1 + 0.00676) * (1 + 0.00139 * 51/31) \approx 1.00906$

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

【상업지대】

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【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

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	383	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.314

본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등), 기타조건(현황 도로)에서 열세함.

2	390	-	0.95	1.00	1.00	1.00	0.33	0.314
---	-----	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 기타조건(현황 구거)에서 열세함.

3	383	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.08	1.026
---	-----	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 기타조건(본건 조경상태 등)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	홍천읍 장전평리 000-0	대	건부지	계획관리	127,500	시가 참고	2020.12.01	평균단가
2	홍천읍 삼마치리 000	대	건부지	계획관리	131,500	보상	2024.04.30	평균단가
3	홍천읍 삼마치리 879	대	건부지	계획관리	128,000	담보	2022.10.11	본건전례
4	홍천읍 삼마치리 000	전	전	계획관리	68,000	경매	2022.07.12	-
5	홍천읍 삼마치리 000-00	전	전	계획관리	64,000	담보	2022.12.19	-

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	홍천읍 삼마치리 000	대	317.0	나지	계획관리	32,700,000	103,154
						2022.12.05	
B	홍천읍 삼마치리 000-00	전	909.0	전	계획관리	64,300,000	70,737
						2023.11.01	

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(2,4)를 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
2	홍천읍 삼마치리 000	대	건부지	계획관리	131,500	보상	2024.04.30	-
4	홍천읍 삼마치리 000	전	전	계획관리	68,000	경매	2022.07.12	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
2	131,500	-	1.00674	1.000	1.050	139,006	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
383	50,100	1.00906		-	-	50,554	
그 밖의 요인 보정치 산출		139,006 / 50,554				2.749	
시점수정치		강원특별자치도 홍천군 계획관리지역(2024.04.30 ~ 2024.10.21) : 1.00674					
지역요인비교치		사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#383/ 사례#2	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

비교표준지는 사례와 비교하여 제 요인 대등함.

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
4	68,000	-	1.02208	1.000	1.000	69,501	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
390	24,900	1.00906		-	-	25,126	
그 밖의 요인 보정치 산출		69,501 / 25,126				2.766	
시점수정치		강원특별자치도 홍천군 계획관리지역(2022.07.12 ~ 2024.10.21) : 1.02208					
지역요인비교치		사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#390/ 사례#4	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 사례와 비교하여 제요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.6 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	강원특별자치도 홍천군		홍천읍	
		낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/답	63.09	147	63.44	8
최근 6개월간 평균	토지/답	64.85	72	53.83	3
최근 1년간 평균	토지/대지	60.90	88	79.77	7
최근 6개월간 평균	토지/대지	66.81	35	61.97	3

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
383	2.74
390	2.76

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

구분	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	383	50,100	1.00906	1.000	0.314	2.74	43,495	43,000
2	390	24,900	1.00906	1.000	0.314	2.76	21,775	22,000
3	383	50,100	1.00906	1.000	1.026	2.74	142,119	142,000

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	홍천읍 삼마치리 000	대	317.0	나지	계획관리	32,700,000	103,154
						2022.12.05	
B	홍천읍 삼마치리 000-00	전	909.0	전	계획관리	64,300,000	70,737
						2023.11.01	

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,B)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	2022.12.05 ~ 2024.10.21	1.01365	$(1 + 0.00046 * 27/31) * (1 + 0.00414) * (1 + 0.00676) * (1 + 0.00139 * 51/31)$ ≈ 1.01365
B	2023.11.01 ~ 2024.10.21	1.00944	$(1 + 0.00015) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00676) * (1 + 0.00139 * 51/31)$ ≈ 1.00944

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

【상업지대】

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【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

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.35	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.423

본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 포장 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(현황 도로)에서 열세함.

2	B	-	0.95	1.00	1.00	1.00	0.33	0.314
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 기타조건(현황 구거)에서 열세함.

3	A	1.35	1.00	1.00	0.95	1.00	1.08	1.385
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 포장 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 기타조건(본건 조경상태 등)에서 고려함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

구분	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	103,154	1.000	1.01365	1.000	0.423	44,230	44,000
2	B	70,737	1.000	1.00944	1.000	0.314	22,421	22,000
3	A	103,154	1.000	1.01365	1.000	1.385	144,818	145,000

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	267.0	43,000	11,481,000	44,000	11,748,000
2	93.0	22,000	2,046,000	22,000	2,046,000
3	2,821.0	142,000	400,582,000	145,000	409,045,000

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 적절한 것으로 판단됨.

구 분	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원)	비 고
1	267.0	43,000	11,481,000	현황: 도로
2	93.0	22,000	2,046,000	현황: 구거
3	2,821.0	142,000	400,582,000	현황: 지상 위 조경수 등 소재
합 계			414,109,000	

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
01-01-06-01	일반주택	철골조/철골지붕틀/시멘트기와	3	1,998,000	40 (35~45)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	2	1,566,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.1.2 표준단가 결정

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

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
4	지1층 기타창고시설	철근콘크리트조	950,000	2022.02.17	-
	1층 일반음식점	일반철골구조	1,650,000	2022.02.17	-
	2층 단독주택	일반철골구조	1,850,000	2022.02.17	-

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
4	지1층 기타창고시설	950,000	-	950,000	2022.02.17	-
	1층 일반음식점	1,650,000	-	1,650,000	2022.02.17	-
	2층 단독주택	1,850,000	-	1,850,000	2022.02.17	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
4	지1층 기타창고시설	45	2	2	43	2022.02.17
	1층 일반음식점	45	2	2	43	2022.02.17
	2층 단독주택	45	2	2	43	2022.02.17

4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용 연수	내용 연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
4	지1층 기타창고시설	950,000	43	45	907,778	907,000	-
	1층 일반음식점	1,650,000	43	45	1,576,667	1,576,000	-
	2층 단독주택	1,850,000	43	45	1,767,778	1,767,000	-

5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가금액 (원)	비고
4	지1층 기타창고시설	907,000	232.40	210,786,800	-
	1층 일반음식점	1,576,000	351.91	554,610,160	-
	2층 단독주택	1,767,000	171.13	302,386,710	-
합계				1,067,783,670	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	3,181.0	-	414,109,000	-
건물	755.44	-	1,067,783,670	-
제시외건물	67.10	-	8,505,000	-
제시외물건	1식	-	10,000,000	-
합 계			1,500,397,670	-

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 홍천읍 삼마치리	879-2	답	계획관리지역	267	267	43,000	11,481,000	현황: 도로
2.	강원특별 자치도 홍천군 홍천읍 삼마치리	879-3	답	계획관리지역	93	93	22,000	2,046,000	현황: 구거
3.	강원특별 자치도 홍천군 홍천읍 삼마치리	879	대	계획관리지역	2,821	2,821	142,000	400,582,000	현황: 지상 위 조경수 등 소재
4.	강원특별 자치도 홍천군 홍천읍 삼마치리 [도로명 주소]	879 위 지상	제2종 근린생활 시설 및 주택 및 창고 시설	철근콘크리트조 샌드위치판넬 지붕 2층 지1층	232.4	232.4	907,000	210,786,800	950,000 x 43/45
	강원특별 자치도 홍천군 홍천읍 독골길	15		1층	351.91	351.91	1,576,000	554,610,160	1,650,000 x 43/45
	홍천읍 독골길			2층	171.13	171.13	1,767,000	302,386,710	1,850,000 x 43/45
	소 계							₩1,481,892,670	

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	
	<제시외	건물>							
(ㄱ)	기호(3) 위 지상		(데크)	목조	(28.2)	28.2	-	3,384,000	
(ㄴ)	동소		(부속사)	판넬조 판넬지붕 단층	(15.1)	15.1	-	2,265,000	
(ㄷ)	동소		(데크)	목조	(23.8)	23.8	-	2,856,000	
	소 계							₩8,505,000	
	<제시외	물건>							
①	기호(3) 위 지상		(관정 설비)		(1식)	1식	-	10,000,000	
	소 계							₩10,000,000	
	합 계							₩ 1,500,397,670.-	
				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 홍천읍 삼마치리 소재 "삼마치2리노인회관" 북서측 근거리에 위치하며, 부근은 농경지, 임야, 단독주택, 골프장 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량접근 가능하며, 버스정류장까지의 거리, 운행횟수 등으로 보아 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

- 기호(1): 기준시점 현재 부정형 평지의 도로임.
- 기호(2): 기준시점 현재 부정형 완경사지의 구거임.
- 기호(3): 기준시점 현재 부정형 평지의 건부지임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1): 본건이 노폭 약 3~4M 내외의 아스콘포장 도로임.
- 기호(2): 지적도상 맹지임.
- 기호(3): 본건 북서측에 소재하는 노폭 약 3~4M 내외의 아스콘포장 도로인 본건 기호(1)과 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(홍천062), 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(100m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

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)	

가축사육제한구역(가축사육제한구역(130m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(250m이내) - 젖소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(독골천)<소하천정비법>임.

기호(3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(흥천062), 가축사육제한구역(2024-08-16)(단독주택 경계(300m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(100m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(130m이내) - 양,사슴,소,말(450㎡이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(250m이내) - 젖소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지,개,닭,오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

1)목측상 본건 일부 토지 기호(3) 지상에 조경수(소나무, 개솔송나무, 배나무, 자두나무, 사과나무, 앵두나무, 보리수나무, 복숭아나무, 단풍나무, 수국나무, 측백나무, 안개나무, 덩굴장비, 주목, 철쭉, 대추나무, 산수유나무, 벚나무, 모과나무, 물푸레나무 등) 및 조경석, 메쉬웬스가 소재하는 것으로 조사되었으며, 본건 토지 지상에 소재하는 조경수 등은 거래관행 및 그 경제적 가치 등을 종합하여 토지에 포함하여 일괄평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

2)본건 토지 기호(3) 지상 위 별첨 "사진"과 같이 관정설비(굴착심도 100m, 굴착직경 150mm)가 소재하는 것으로 조사되었으며, 본건 평가에서는 정상적인 작동이 되는것을 기준하여, 이를 제시외물건으로 평가하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바라오며, 정확한 소유권관계, 깊이, 규격 정상작동여부 등은 별도의 재확인을 요함.

3)본건 토지 기호(3) 지상에 별첨 "사진"과 같이 "이동식저온저장고"가 소재하나, 구조, 면적 및 이동의 가능성 등을 고려시 본건 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는바, 이에 구매없이 토지를 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

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) | |

7. 공부와의 차이

기호(1): 제시목록 및 공부상 지목 "답"이나 현황 "도로"임.

기호(2): 제시목록 및 공부상 지목 "답"이나 현황 "구거"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(4): 철근콘크리트조 샌드위치판넬지붕 2층 건으로서,
외벽: 벽돌 및 징크마감 등,
내벽: 페인팅 마감, 타일붙임 마감, 벽지도배 마감 등임,
창호: 알루미늄 샤시 창호 및 플라스틱 샤시 창호임.

2. 이용상태

근린생활시설 및 주택으로서,
지1층: 창고시설임.
1층: 근린생활시설임.
2층: 단독주택(주방 및 거실, 방3, 욕실3 등)임.

3. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이되어있음.

4. 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

5. 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

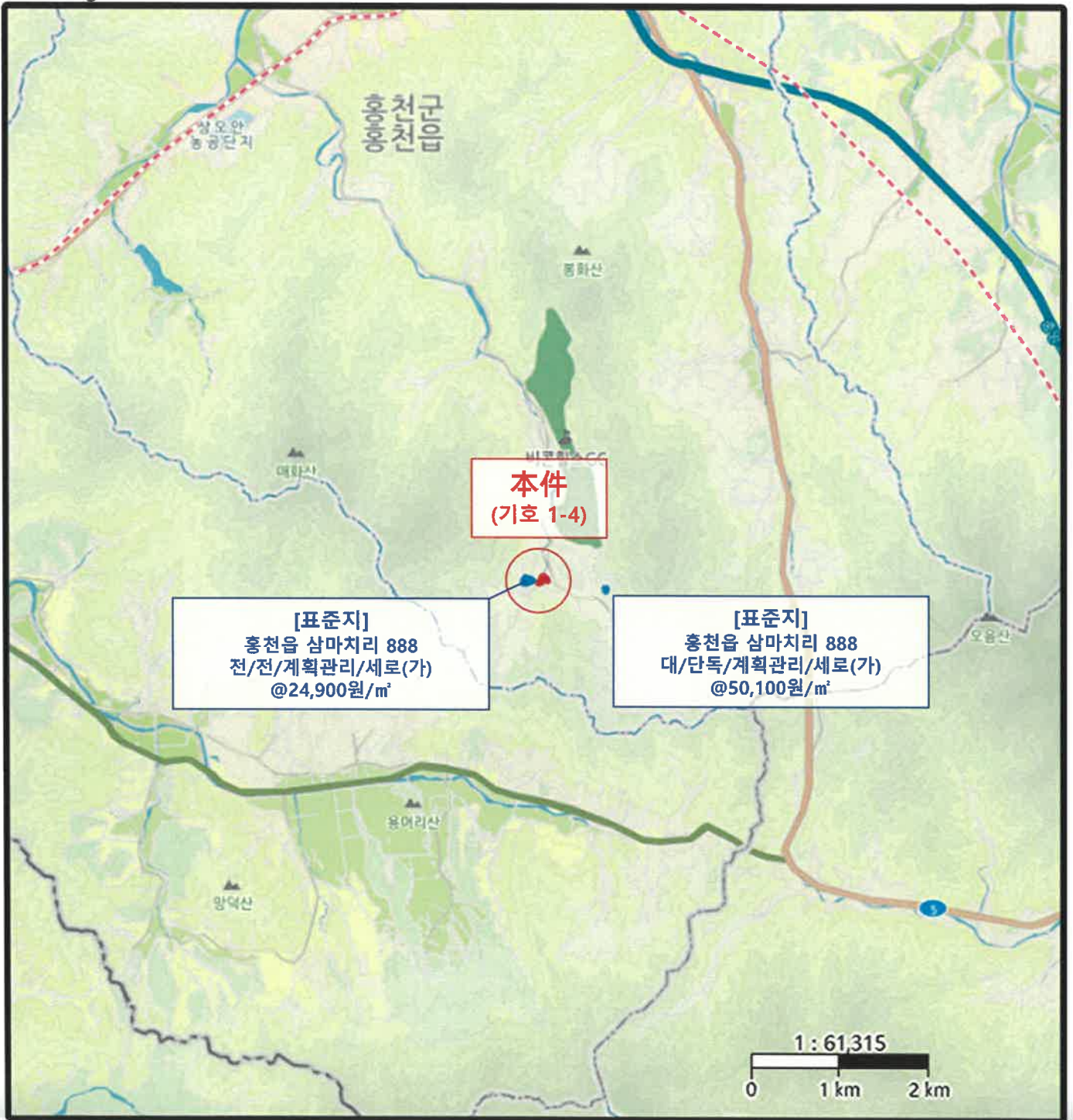
임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

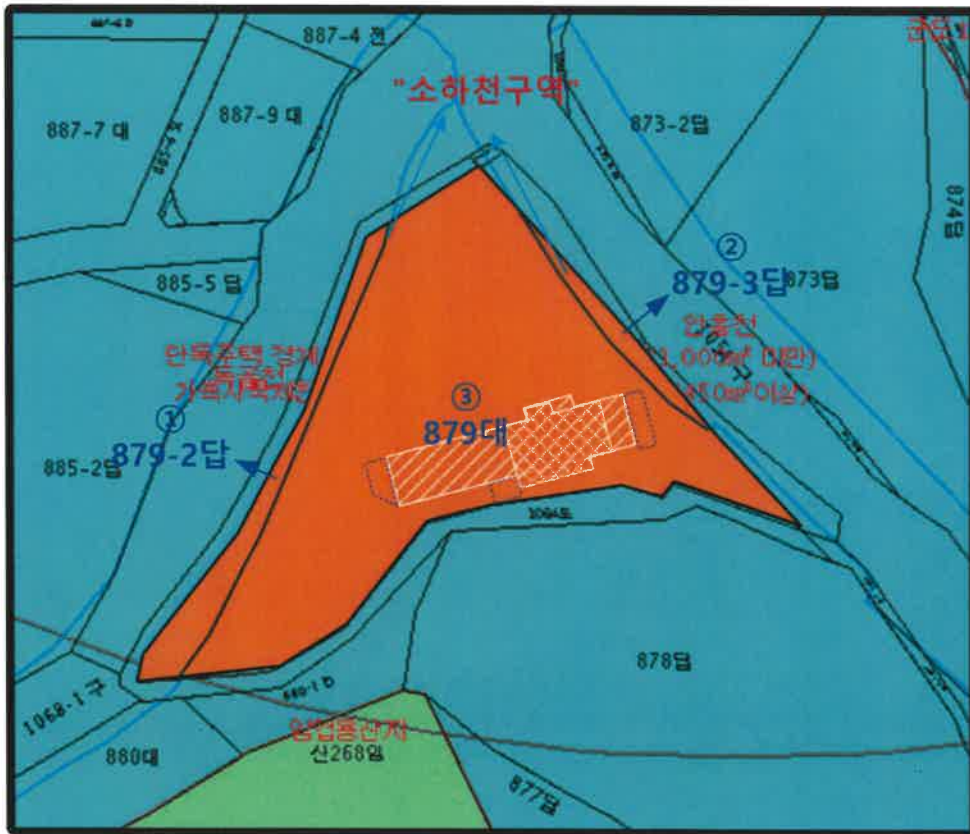
강원특별자치도 홍천군 홍천읍 삼마치리 879-2 外
(기호 1-4)



지적 및 건물개황도



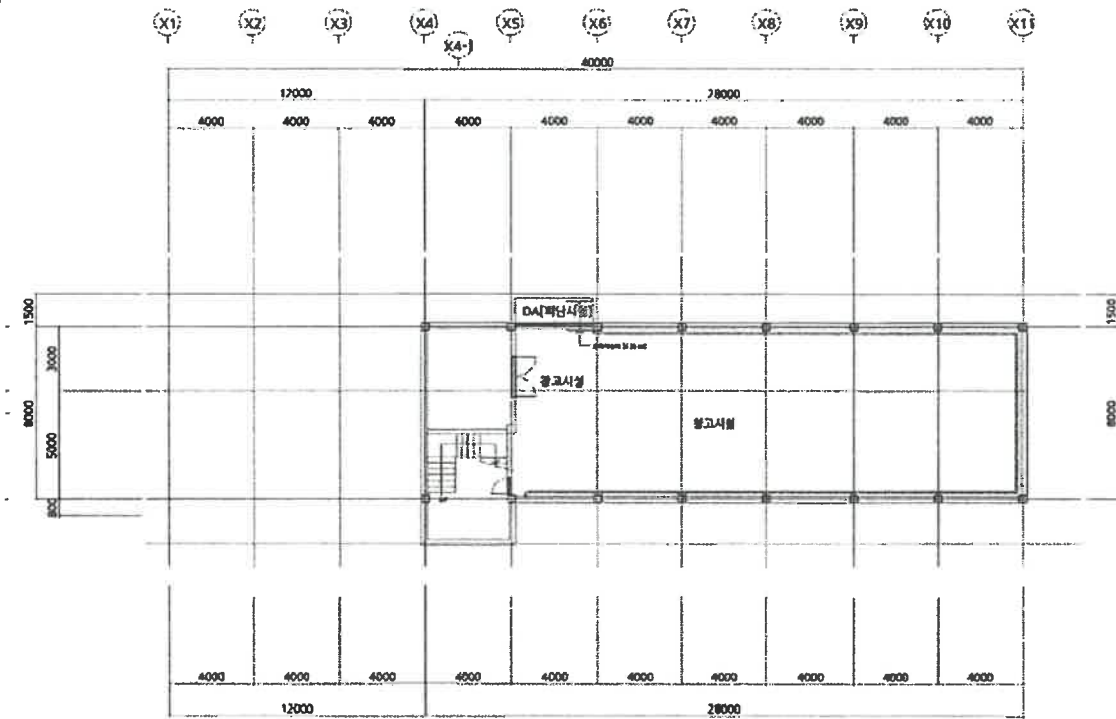
S : 1/1,200



지적 및 건물개황도



NO SCALE



**기호(4)
지1층**

면적산출근거

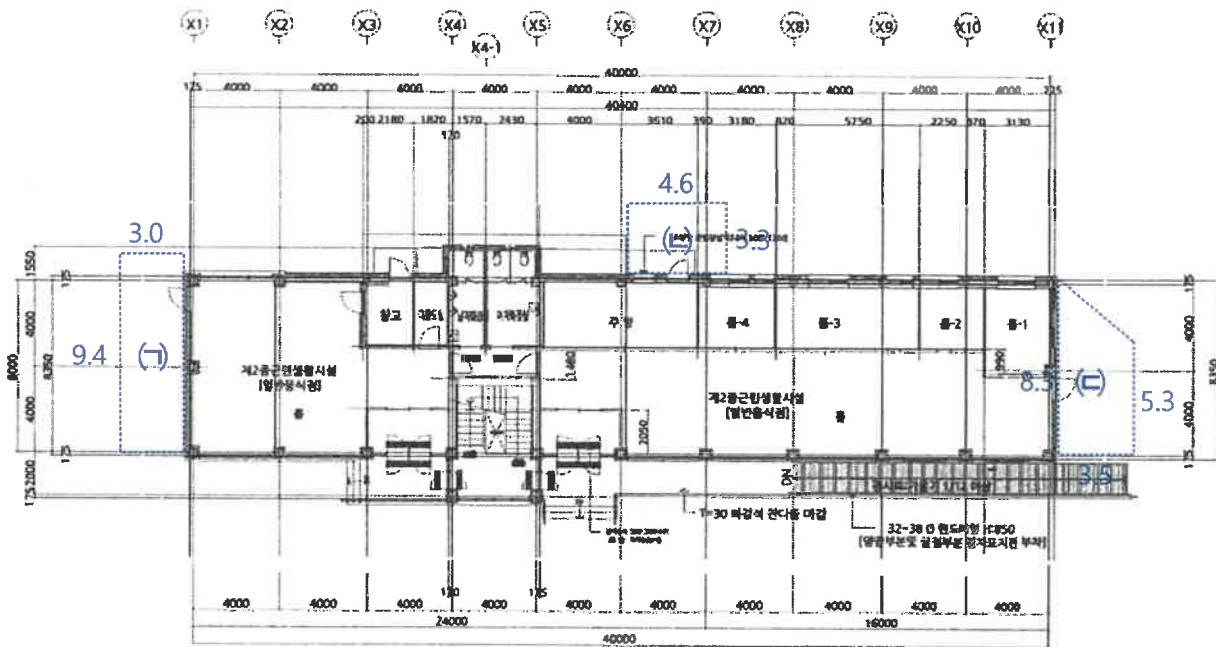
기호(4) 지1층 : 232.4m²(공부면적)

※ 공부상 면적과 실측면적은 대체로 부합함.

지적 및 건물개황도



NO SCALE



**기호(4)
1층**

면적산출근거

기호(4) 1층 : 351.91m²(공부면적)

※ 공부상 면적과 실측면적은 대체로 부합함.

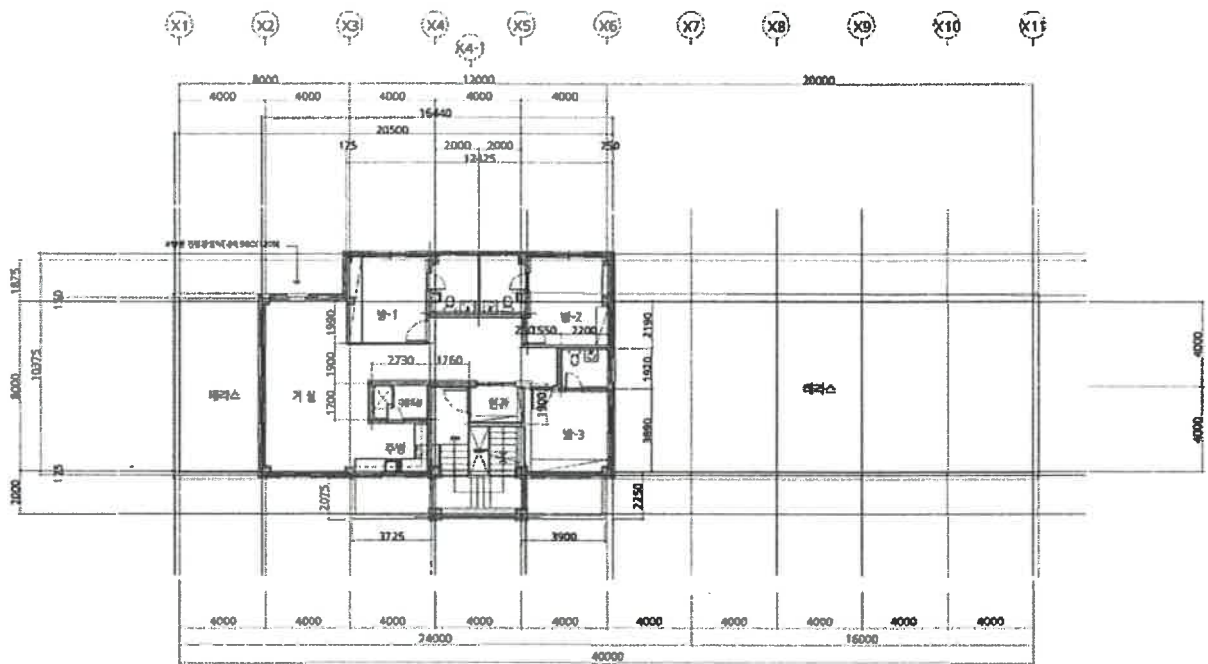
제시외건물

- (A) 목조 데크 약 28.2m²
- (B) 판넬조 판넬지붕 단층 부속사 약 15.1
- (C) 목조 데크 약 23.8m²

지적 및 건물개황도



NO SCALE



기호(4)
2층

면적산출근거

기호(4) 2층 : 171.13㎡(공부면적)

※ 공부상 면적과 실측면적은 대체로 부합함.

사 진 용 지



본건전경 기호(1)



본건전경 기호(2)

사 진 용 지



본건전경 기호(3)



본건전경 기호(3,4)

사 진 용 지



본건전경 기호(4)



본건내부 기호(4) 지1층

사 진 용 지



본건내부 기호(4) 1층



본건내부 기호(4) 1층

사 진 용 지



본건 기호(3) 지상소재 조경수 등



본건 기호(3) 지상소재 조경수 등

사 진 용 지



본건 기호(3) 지상소재 조경수 등



본건 기호(3) 지상소재 조경수 등

사 진 용 지



본건 기호(3) 지상소재 조경수 등



본건 기호(3) 지상소재 조경수 등

사 진 용 지



제시외 ㄱ



제시외 ㄴ

사 진 용 지



제시외 ㄷ



본건 기호(3) 지상 소재 관정설비

사 진 용 지



본건 기호(3) 지상소재 이동식저온저장고