

감정평가서

건명	최준성 소유물건(2025타경1142)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호 (경매 4계)
감정서번호	G2501-72

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 가이아

(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	일십이억구천사백사십칠만오천오백이십원정(₩1,294,475,520.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최준성 (2025타경1142)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.15	2025.05.30 ~ 2025.06.15	2025.06.15	
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	9,989	토지	9,989	-	873,762,000
	건물	54	건물	54	-	평가외
	건물	142.02	건물	142.02	-	227,468,520
	제시외건물	257.7	제시외건물	257.7	-	193,245,000
합 계						₩1,294,475,520
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 인제군 북면 용대리에 소재하는 부동산으로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상 물건 개요 (소재지 : 강원특별자치도 인제군 북면)

기호	소재지	지번	지목	평가면적(m ²)	용도지역	비고
1	용대리	1435	전	5167.0	계획관리	
2	용대리	1435-1	전	2370.0	계획관리	
3	용대리	1437-1	대	1592.0	계획관리	
5	용대리	1437-4	임야	860.0	계획관리	
기호	소재지	지번	구조 및 면적(m ²)			비고
4	용대리	1437 위지상	통나무구조 기와지붕 단층 주택 109.62m ² 지1층 32.4m ² 부속건물 경량철골조 경량철골지붕 단층 창고 54m ²	사용승인일: 2013. 2. 1.		

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 2025.06.15일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건의 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025.06.04일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 공시기준일로부터 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, 기준시점에서 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.

2. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

- 토지는 대상토지와 인근 지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동율, 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.그 밖의사항

- 본건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건 토지는 인접지와 의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요함.
- 본건 토지 및 인접토지 지상에 경계구분없이 잡목, 입목, 수목 및 토지에 화체된 시설 등이 소재하나, 관리상태 및 일반적인 거래관행을 고려하여 본건 토지가치에 포함하여 평가하였는바, 현장방문시 재확인하시기 바람.
- 본건 토지 및 인접지에 제시외 건물(후면 "사진용지 참고"), 철거 등이 가능한 비닐하우스, 동산 등이 소재하나, 경계불분명 및 평가목적 등을 고려하여 감정평가에서 제외하였으며, 이에 구매됨이 평가하였음.
- 본건 기호(2) 토지의 일부 현황이 "일부 도로 등"인 것으로 목측되는바, 이를 감안하여 평가하였으며, 필요시 측량을 요하며 추후 현장방문시 재확인하시기 바람.(후면 "사진용지" 참고)

본건 기호(1),(2) 토지의 일부 현황이 "휴경지로서" 현황이 수풀이 우거져 있는 경우에는 분묘 등에 대한 전체 조사가 불가능한바, 분묘기지권이 발생할 수 있는바, 현장방문시 재확인하시기 바라며, 정확한 현황 등을 재확인하시기 바람.

본건 기호(1) 토지 지상에 송전선로가 통과하고 있는 것으로 목측되나, 등기사항전부증명서상 구분지상권 설정이 되어 있지 않는바, 자세한 사실관계는 재확인하시기 바람.

- 본건 기호(3),(5)토지에 대한 토지이용계획확인서상 "일부 소하천구역"속하는바, 지적도면에 의거하여 개략적인 면적을 산출후 반영하였는바, 추후 필요시 측량을 요함.(후면 "사진용지" 참고)
- 본건 기호(4) 건물의 종물 및 부합물의 경우, 그 부합여부 및 경제적 가치 등을 고려하여 본 건물에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호(4) 건물 및 제시외 건물은 내부확인은 일부만 확인하였으며, 구조 및 이용상황 등은 외관상 목측 및 공부, 기존 탐문자료 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(4) 부속건물 단층 창고(면적: 54㎡)가 공부상 등재되어 있으나, 기준시점 현재 "소재불명"으로 감정평가에서 제외하였는바, 업무진행시 참고하시기 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	북면 용대리 1466	3,647.0	전	계획관리	부정형	26,400
			전	세로(불)	완경사	
B	북면 용대리 1372-1	238.0	대	계획관리	사다리	71,000
			단독주택	세로(가)	평지	
C	북면 용대리 산175	5,752.0	임야	계획관리	부정형	1,270
			자연림	세로(불)	급경사	

「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 인제군 (25.01.01~25.06.15) (계획관리)	1.00683	강원특별자치도 인제군 (25.01.01~25.06.15) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.466 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.141 $(1 + 0.00466) * (1 + 0.00141 * 46/30)$ ≈ 1.00683

※ 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(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리,
자연조건	일조 등, 토양, 토질 등	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 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	경관, 조망 등, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위,고저 등, 접면도로상태, 조성도 등	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 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

본건 기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
1	A	-	0.94	1.00	0.94	1.00	1.00	0.884
2	A	-	0.94	1.00	0.94	1.00	0.98	0.866
3	B	0.95	0.95	1.07	0.95	1.00	0.98	0.899
5	C	-	1.00	1.50	-	1.00	0.60	0.900

본건 기호	비교표준지	비 교 내 역
1	A	본건은 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사 등) 에서 열세함.
2	A	본건은 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사 등) 에서 열세함. 기타조건(일부 도로 등)에서 열세함.
3	B	본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등) 및 기타조건(일부 현황 소하천구역 등)에서 열세함. 환경조건(경관 및 자연환경 등)에서 우세함.
5	C	본건은 .자연조건(인근환경 등)에서 우세, 기타조건(현황 하천 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

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

(3) 인근 평가전례 및 매매사례 등

(가) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

(소재지 : 강원특별자치도 인제군 북면)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	단가(원/m ²)	기준시점	비고
가-1	용대리 ****_*	답	1,332.0	계획관리	84,000	2023-02-09	담보
나-1	용대리 ****	대	596.0	계획관리	159,000	2024-10-25	법원경매
다-1	용대리 ****_**	임	1,964.00	계획관리	7,400	2023-05-03	담보

(나) 인근 유사부동산의 매매사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 kaist]

(소재지 : 강원특별자치도 인제군 북면)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	단가(원/m ²)	거래시점	비고
A-1	용대리 ****_**	전	512.0	계획관리	155,175	2024-07-03	토지매매
B-1	용대리 ****_*	대	243.0	계획관리	144,032	2023-11-02	"
C-1	용대리 ****_*	전	724.0	계획관리	13,812	2023-07-06	"

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

구 분		단가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	격차율
비교사례	가-1	84,000	1.02820	1.00	1.130	97,596	3.671
비교표준지	A	26,400	1.00683	-	-	26,580	
구분	사정보정	비교사례는 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.					
	시점수정	강원특별자치도 인제군 (23.02.09~25.06.15) (계획관리)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건
-		1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	1.130
표준지는 기타조건(평가목적 등)에서 우세함.							

구 분		단가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	격차율
비교사례	나-1	159,000	1.01210	1.00	0.975	156,900	2.194
비교표준지	B	71,000	1.00683	-	-	71,484	
구분	사정보정	비교사례는 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.					
	시점수정	강원특별자치도 인제군 (24.10.25~25.06.15) (계획관리)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건
0.92		1.00	1.05	1.00	1.02	0.99	0.975
표준지는 가로조건(가로의 폭)에서 열세, 환경조건(인근토지와이 이용상황 등)에서 우세, 행정적조건(사례 일부 접도구역 등)에서 우세, 기타조건(사례 수목 등 소재)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율
비교사례	다-1	7,400	1.02702	1.00	1.001	7,607	5.952
비교표준지	C	1,270	1.00683	-	-	1,278	
구분	사정보정	비교사례는 적절한 거래로 판단되어 별도의 보정이 없음.					
	시점수정	강원특별자치도 인제군 (23.05.03~25.06.15) (계획관리)					
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근에 소재하여 지역요인 대등함 : 1.000					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적조건	기타조건
-		0.89	0.90	-	1.00	1.25	1.001
표준지는 접근조건(임도 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 및 경사면의 위치 등)에서 열세함. 기타조건(평가목적 등)에서 우세함							

(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	3.67
표준지 B : 그 밖의 요인 보정치	2.19
표준지 C : 그 밖의 요인 보정치	5.95

7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	26,400	1.00683	1.00	0.884	3.67	86,233	86,000
2	A	26,400	1.00683	1.00	0.866	3.67	84,478	84,000
3	B	71,000	1.00683	1.00	0.899	2.19	140,740	141,000
5	C	1,270	1.00683	1.00	0.900	5.95	6,847	6,800

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)
1,2	A-1	1.01743	강원특별자치도 인제군 (24.07.03~25.06.15) (계획관리)
3	B-1	1.02311	강원특별자치도 인제군 (23.11.02~25.06.15) (계획관리)
5	C-1	1.02573	강원특별자치도 인제군 (23.07.06~25.06.15) (계획관리)

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
1	A-1	-	0.80	0.84	0.80	1.01	1.00	0.543
2	A-1	-	0.80	0.84	0.80	1.01	0.98	0.532
3	B-1	0.96	0.96	1.07	0.98	1.00	0.98	0.947
5	C-1	-	0.89	1.00	-	0.90	0.60	0.481
본건 기호	비교표준지	비 교 내 역						
1	A-1	본건은 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(인근환경 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함. 행정적조건(사례 접도구역 등)에서 우세함.						
2	A-1	본건은 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(인근환경 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등) 및 기타조건(도로 등)에서 열세함. 행정적조건(사례 접도구역 등)에서 우세함.						
3	B-1	본건은 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등) 및 기타조건(일부 현황 소하천구역 등)에서 열세함. 환경조건(경관 및 자연환경 등)에서 우세함.						
5	C-1	본건은 접근조건(임도 및 취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(지목 등) 및 기타조건(현황 하천 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액

본건 기호	산정단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가(원/m ²)
1	155,175	1.00	1.01743	1.00	0.543	86,000
2	155,175	1.00	1.01743	1.00	0.532	84,000
3	144,032	1.00	1.02311	1.00	0.947	140,000
5	13,812	1.00	1.02573	1.00	0.481	6,800

라. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	86,000	86,000	86,000
2	84,000	84,000	84,000
3	141,000	140,000	141,000
5	6,800	6,800	6,800

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 ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	5,167.0	86,000	444,362,000	
2	2,370.0	84,000	199,080,000	
3	1,592.0	141,000	224,472,000	
5	860.0	6,800	5,848,000	
합 계	9,989.0		873,762,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 건물

1. 재조달원가의 산정

(가) 표준단가 결정

[출처 : 한국감정평가사협회, 2024]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-03-01-07	통나무주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	2,661,000	40 (35~45)

(나) 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-2-1-3	신한옥	목조/한식지붕틀 한식기와잇기	2	3,332,000	45 (40~50)

(다) 부대설비 보정단가 결정

[출처 : 한국감정평가사협회, 2024]

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

(라) 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/㎡)
4	단층	주택	통나무구조	45	2,600,000
4	지1층	보일러실 등	철근콘크리트조	45	780,000

2. 감가수정 및 적용단가의 결정 (관찰감가법 적용)

기호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	유효 잔존 내용연수(년)	적용단가(원/㎡)	해당층
4	2,600,000	45	33	1,906,000	단층
4	780,000	45	33	572,000	지1층

* 적용단가 = 재조달원가 × (잔존경제적내용연수 / 경제적 내용연수)

* 적용단가는 1,000원 단위에서 절사하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	해당층	건물면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	건물가액(원)	비고
4	단층	109.62	1,906,000	208,935,720	주택
4	지1층	32.40	572,000	18,532,800	보일러실 등
4	부속건물	54.00	-	감정평가외	(소재불명)
합 계		196.02		227,468,520	

(다) 원가법에 의한 시산가액

구 분	면 적(m ²)	시산가액(원)	비 고
토 지	9,989.00	873,762,000	공시지가기준법
건 물	196.02	227,468,520	원가법
합 계		1,101,230,520	

라. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
원가법	1,101,230,520	

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)	₩1,101,230,520.-
-----------------	------------------

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 인제군 북면 용대리	1435	전	계획관리지역	5,167	5,167	86,000	444,362,000	현)전 및 휴경지 등
2.	"	1435-1	전	계획관리지역	2,370	2,370	84,000	199,080,000	현)전 및 휴경지, 도로 등
3.	"	1437-1	대	계획관리지역	1,592	1,592	141,000	224,472,000	현)일부 소하천구역, 전 등.
4.	" [도로명주소] 강원특별자치도 인제군 북면 아랫남교길 152	1437-1 위지상	주택	통나무구조 기와지붕 단층	109.62	109.62	1,906,000	208,935,720	(관찰감가) 2,600,000 x 33/45
			부속건물 창고	지1층 경량철골조 경량철골지붕 단층	32.4	32.4	572,000	18,532,800	780,000 x 33/45
					54	54	-	감정평가외	소재불명
5.	강원특별자치도 인제군 북면 용대리	1437-4	임야	계획관리지역	860	860	6,800	5,848,000	현황)임야, 하천 등
소 계								₩1,101,230,520	
ㄱ)	(제시외) "	1437-1	주택 일부	목구조 강판지붕 등	66.18	66.18	일괄	82,000,000	
ㄴ)	"	1437-1	창고 등	목구조 강판지붕 등	64.4	64.4	일괄	27,720,000	
ㄷ)	"	1437-1	데크 등	목재 등	38.48	38.48	일괄	4,050,000	
ㄹ)	"	1437-1	다락 등	목구조	49.64	49.64	일괄	70,000,000	

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	
ㄱ)	"	1437-1	가추	벽체이용 및 목조 등	12.69	12.69	일괄	675,000	
ㄴ)	"	1437-1	가추	목조 강판지붕	7.7	7.7	일괄	270,000	
ㄷ)	"	1437-1	가추	목조 강판지붕	6.36	6.36	일괄	230,000	
ㄹ)	"	1437-1, 1437-4	정자	목조 등	12.25	12.25	일괄	8,300,000	
소 계								₩193,245,000	
합 계								₩1,294,475,520.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

본건 기호(1),(2),(3),(5)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 인제군 북면 용대리 소재, "용대1리 마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 주위환경은 주택 및 농경지, 임야 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근이 가능한 것으로 목측되며, 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 토지로서, 현황 "전, 휴경지 등"임.
 기호(2): 부정형의 토지로서, 현황 "전, 휴경지 및 도로 등"인 것으로 목측됨.
 기호(3): 자루형의 토지로서, 현황 "건부지 및 일부 소하천구역, 전 등"인 것으로 목측됨.
 기호(5): 부정형의 토지로서, 현황 "임야 및 하천 등"인 것으로 목측됨.
 (후면 "사진용지" 참고 및 필요시 측량을 요함.)

(4) 인접 도로상태

기호(1,2): 지적도상 지목인 "도로"와 접하며, 인접지를 이용하여 접근하는 것으로 목측됨.
 기호(3): 지적도상 맹지이나, 기호(5) 및 인접지를 이용하여 접근하는 것으로 목측됨.
 기호(5): 인접지를 이용하여 접근하는 것으로 목측됨,
 (후면 "사진용지" 참고, 필요시 측량을 요하며, 인접지 이용여부에 대하여 재확인 바람.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):
 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집 외 돼지 개 닭(육계제외) 오리 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(2):

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(3):

계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집 외 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2021-02-15)(3-16 아랫남교천 소하천구역)<소하천정비법>.

기호(5):

계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집 외 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(2021-02-15)(3-16 아랫남교천 소하천구역)<소하천정비법>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1),(2): 본건 및 인접지 경계상에 제시외 건물, 비닐하우스, 동산 등이 소재함.

기호(3),(5): 제시외 건물, 동산, 비닐하우스 등이 소재함.

(*후면 "지적개황도 및 사진용지" 참고, 필요시 측량을 요함.)

(7) 공부와의 차이

기호(1): 공부상 지목이 "전"이나, 현황 "전, 휴경지 등"임.

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

기호(3): 공부상 지목이 "대"이나, 현황 "건부지 및 일부 소하천구역, 전 등"임.

기호(5): 공부상 지목이 "임야"이나, 현황 "임야 및 하천 등"임.

(후면 "사진용지" 참고 및 필요시 측량을 요함.)

(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 수목 등은 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

통나무구조 기와지붕 단층 건물로서,
 외 벽: 페인팅 및 일부 치장벽돌쌓기 마감 등임.
 내 벽: 황토 및 목재 마감, 일부 타일 마감 등임.
 창 호: 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

"주택"임. ("건축물현황도" 참고)

(3) 설비내역

전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있는 것으로 탐문됨.

(4) 부합물 및 종물

본건은 종물 및 부합물, 제시외 건물 등이 소재함. (후면 "사진용지" 참고)

(5) 공부와의 차이

부속건물인 경량철골조 경량철골지붕 단층 창고 54㎡는 기준시점 당시 "소재불명"상태임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

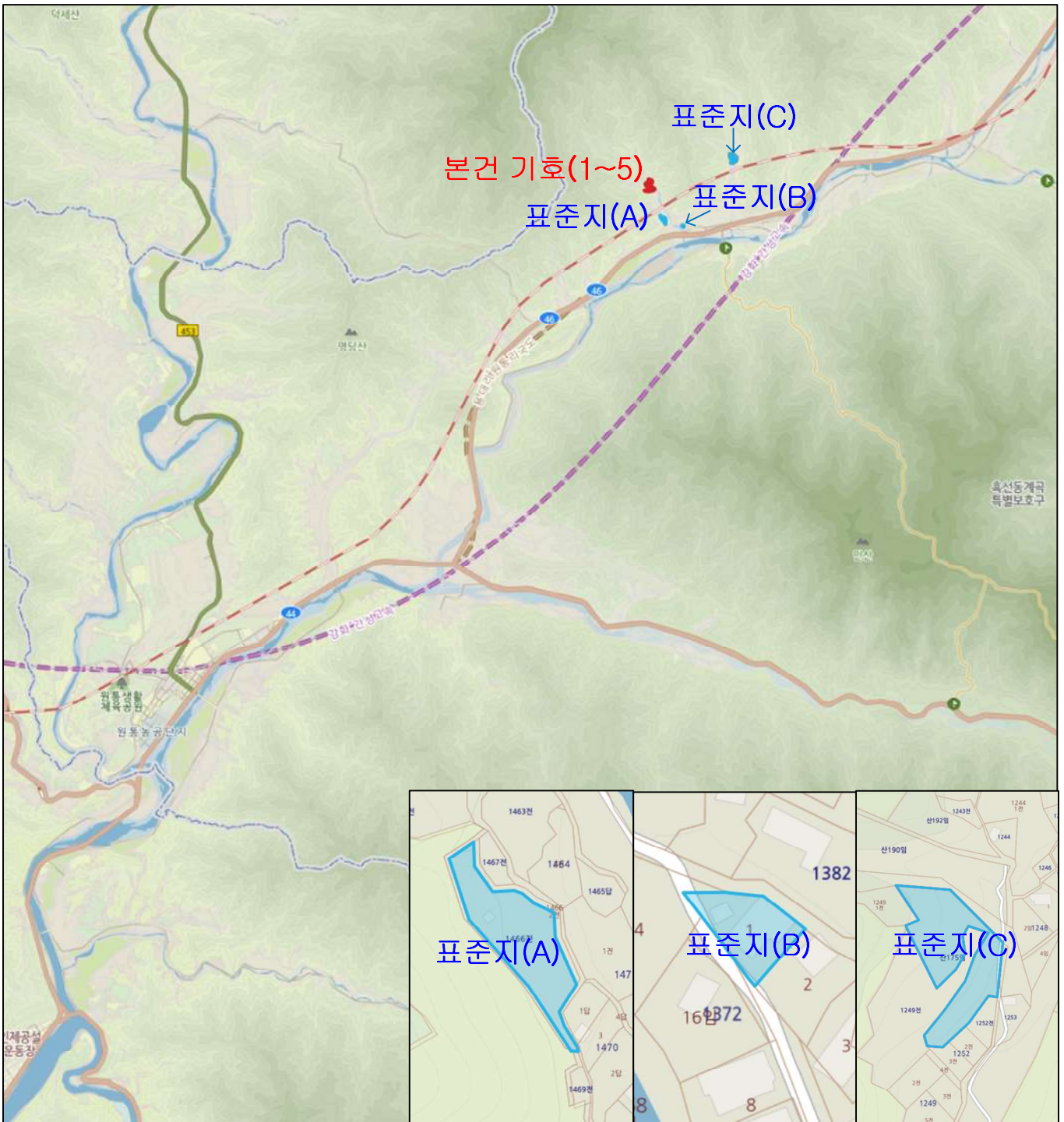
- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) "감정평가액의 산출근거 및 결정의견- 다-11-4.그 밖의 사항" 참고 바람.

광역 위치도



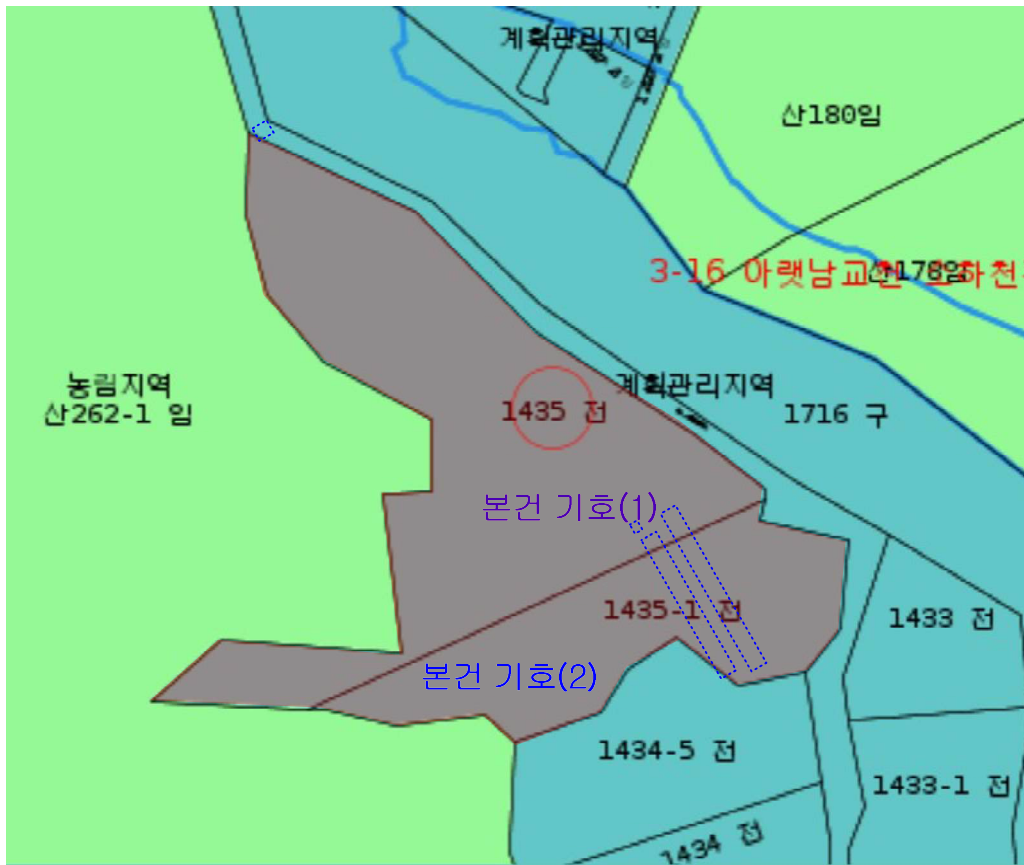
소재지

강원특별자치도 인제군 북면 용대리 1435외



지 적 개 황 도

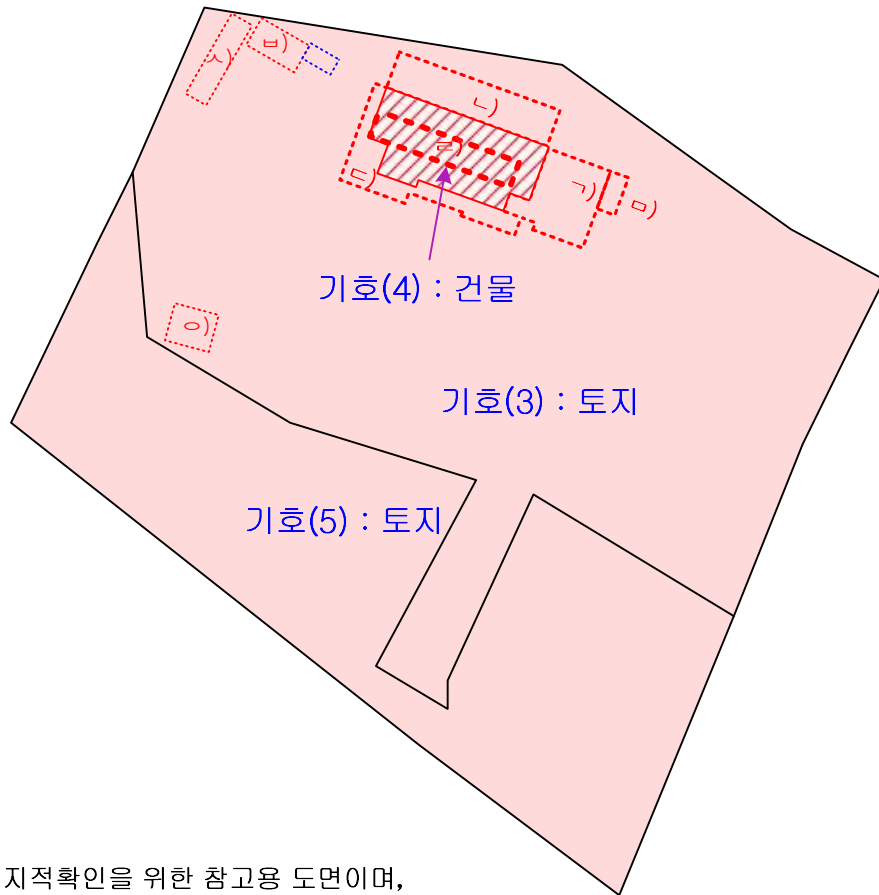
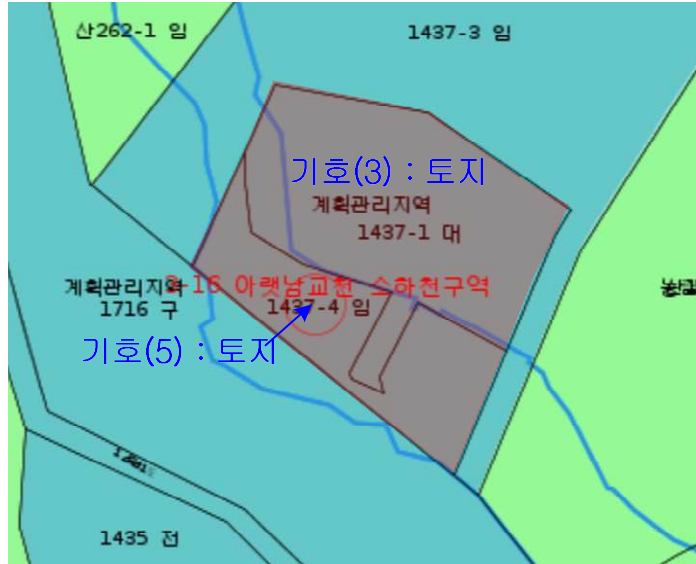
No Scale



* 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며,
제시외 비닐하우스 위치 등은 개략적으로 작성한 것으로
필요시 측량을 요하며, 현장방문시 재확인하시기 바람.

지 적 개 황 도

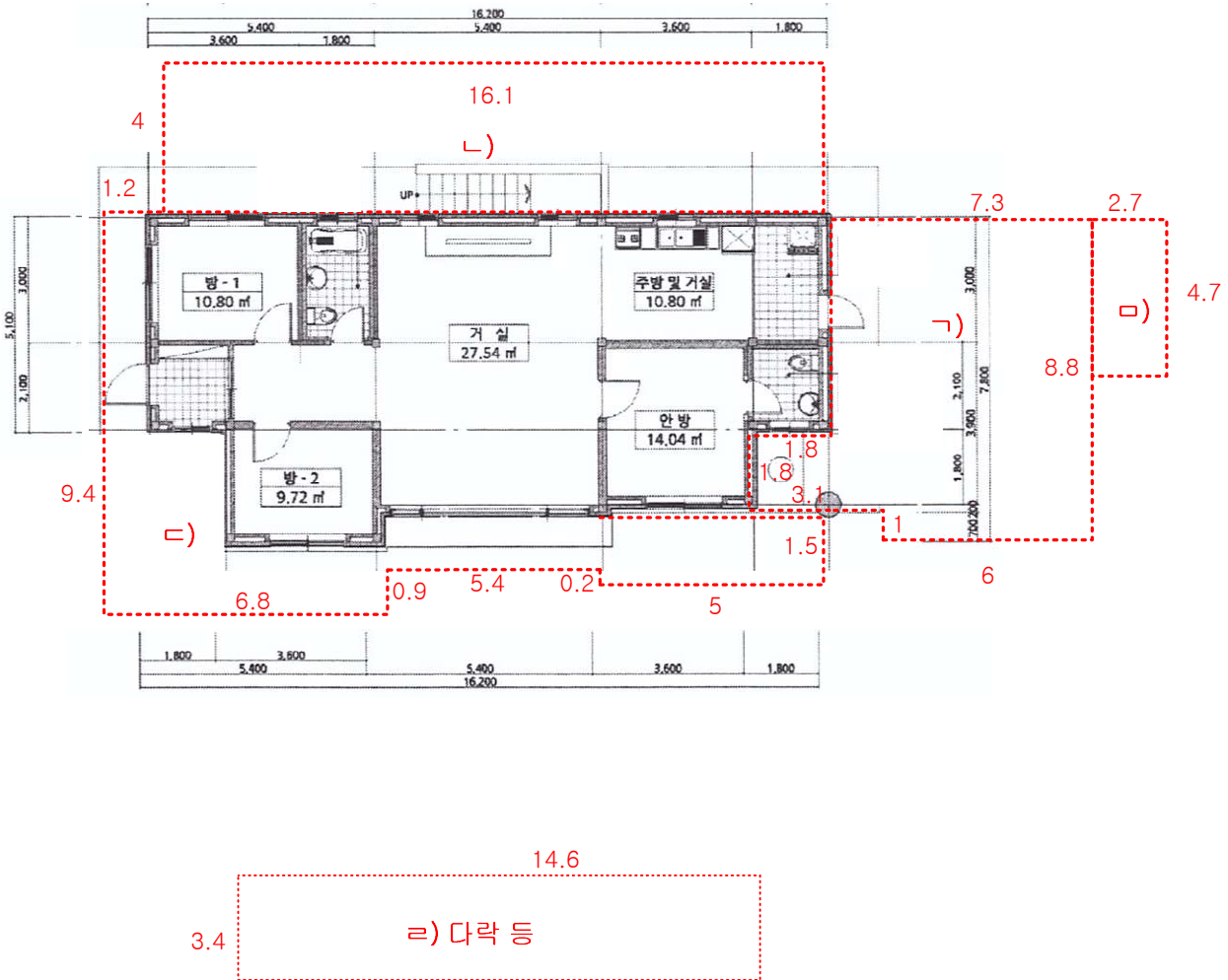
No Scale



* 본 지적개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이며,
제시외 건물 등은 개략적으로 작성한 것으로
필요시 측량을 요하며, 현장방문시 재확인하시기 바람.

건물개황도

No Scale



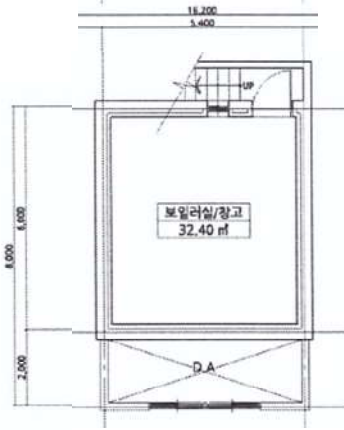
본건 기호(4) 단층 주택 109.62m²

[제시외]

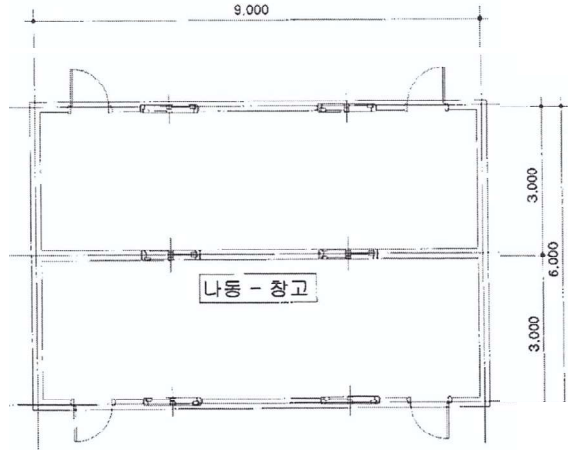
- ㄱ) 목구조 강판지붕 등(주택 일부) : 약 66.18m²
- ㄴ) 목구조 강판지붕 등(창고 등) : 약 64.4m²
- ㄷ) 목재 등(데크 등) : 약 38.48m²
- ㄹ) 목구조(다락 등) : 약 49.64m²
- ㅁ) 벽체이용 및 목조 등(가추) : 약 12.69m²

건물개황도

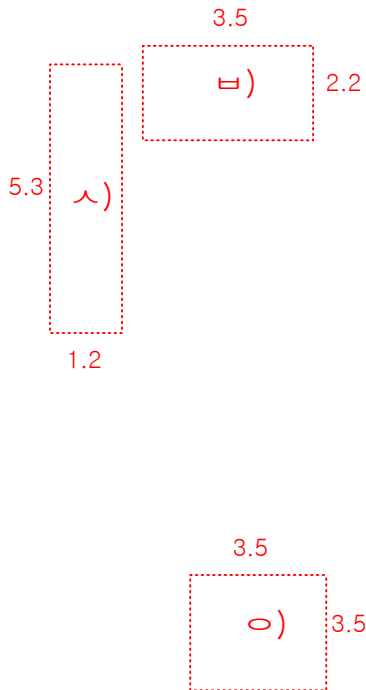
No Scale



본건 기호(4) 지1층 32.4㎡



본건 기호(4) 부속건물 단층 창고 54㎡
(소재 불명)



[제시외]

- ㄴ) 목조 강판지붕 단층(가추) : 약 7.7㎡
- ㄷ) 목조 강판지붕 단층(가추) : 약 6.36㎡
- ㅇ) 목조 등 (정자 등) : 약 12.25㎡

사 진 용 지

본건 기호(1) 전경 일부 (필요시 측량을 요함)



사진용지



본건 기호(1),(2) 토지 일부 및 인접지(비닐하우스 소재, 필요시 측량을 요함)



본건 기호(1),(2) 토지
(비닐하우스 소재)



본건 기호(2) 토지 및 인접지
(필요시 측량을 요함.)

사 진 용 지

본건 기호(1) 토지 및 인접지 경계상에 소재(필요시 측량을 요함)



사진용지



본건 기호(1) 토지 및 인접지 경계상에 소재(필요시 측량을 요함)



본건 기호(1) 토지에 소재함.

사진용지



본건 기호(3),(5) 토지 및 기호(4) 건물 전경



본건 기호(5) 토지 일부 전경(필요시 측량 요함)

사 진 용 지



본건 기호(3) 토지 일부 및 기호(4) 건물 전경



본건 기호(3) 토지 일부 및 기호(4) 건물 전경

사진용지

본건 기호(3) 토지 일부 및 인접지 (필요시 측량을 요함.)



사진용지

본건 기호(3) 토지 일부 및 인접지 (필요시 측량을 요함.)



사진용지



제시외 ㄱ), ㄴ), ㄹ)



제시외 ㄴ)

사진용지



제시외 ㄷ) : 데크 등



제시외 ㄹ) : 다락 등

사진용지



제시외 브), 스)



본건 기호(3) 인접지 경계상 소재(필요시 측량을 요함)

사진용지



제시외 0)



제시외 0)