

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이미순 소유물건(2025타경1395)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이현정

감정서번호 : GD06-250702-3003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 감동 강원지사

TEL. 033-244-2444

FAX. 0505-182-4448

(토지, 건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고	
					공 부	사 정				
1	강원특별자치도 인제군 인제읍 고사리	127	답	계획관리지역	347	347	73,000	25,331,000	현황 전(휴경지)및 일부도로	
2	동 소	128	대	계획관리지역	939	939	171,000	160,569,000	현황 일부 선하지	
3	동 소 [도로명주소] 강원특별자치도 인제군 인제읍 장수터길 51	128 위지상	다가구주택	일반철골구조 판넬지붕 2층						현황 숙박시설등
				1층	135.3	135.3	1,010,000	136,653,000	1,450,000 x 28/40	
				2층	114.36	114.36	1,010,000	115,503,600	1,450,000 x 28/40	
소 계								₩438,056,600		
ㄱ	[제시외건물등] 동 소	128 위지상	다가구주택	일반철골구조 판넬지붕 2층	(45)	45	-	45,450,000	관찰감가	
ㄴ	동 소	128 위지상	차양 (데크포함)	목조 목조지붕 단층	(79.4)	79.4	-	9,530,000	관찰감가	
ㄷ	동 소	128 위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(16.2)	16.2	-	2,430,000	관찰감가	
ㄹ	동 소	128 위지상	화장실	판넬조 판넬지붕 단층	(3)	3	-	450,000	관찰감가	
ㅁ	동 소	128 위지상	샤워실	판넬조 판넬지붕 단층	(4.5)	4.5	-	680,000	관찰감가	

(주)감정평가법인 감동

(토지, 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
ㄴ	동 소	128 위지상	데크 및 수영장	목조 등	(72.3)	72.3	-	12,550,000	관찰감가
ㄷ	동 소	128 위지상	데크	목조데크	(40)	40	-	4,000,000	관찰감가
소 계								₩75,090,000	
합 계								₩513,146,600.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 인제군 인제읍 고사리 소재 '고사리수변공원' 북동측 근거리
에 위치하는 부동산(토지,건물)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법
률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장
가치로 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가
액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조
사완료일인 2025년 07월 14일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각호의 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 대상 물건의 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, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

2) 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 어렵고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사전조사계획의 수립 ■ 실지조사계획의 수립 ■ 가격조사계획의 수립
3. 대상물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 물적사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> ■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 일련번호 1은 공부상 지목이 '답'이나, 현황 전(휴경지) 및 일부도로 등으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 일련번호 2는 등기사항전부증명서상 '전기공작물(송전선 등)의 건설과 소유'의 목적으로 구분지상권이 설정되어 있고, 실제로 남서측 일부에 고압송전선이 통과(이하 '선하지')하는 바, 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 일련번호 3의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부채 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성되었으므로 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있는 바, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 일련번호 3은 공부상 '다가구주택'으로 표기되어 있으나, 현황 '숙박시설' 등으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

사. 본건 일련번호 3 내부는 복층구조로 확인되어 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 후첨 "사진용지, 지적 및 건물개황도"와 같이 본건 토지 위 지상에 제시외 건물 등이 소재하여 제시외 건물 등을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하였으며 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

자. 본건 토지 위지상에 소재하는 수목 등은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

차. 본건 토지 위지상 및 건물에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록외의 건물 등은 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		강원특별자치도 인제군 인제읍 고사리 127외							
일련 번호	지번	공부 면적 (m ²)	사정 면적 (m ²)	지 목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/m ²)
1	인제읍 고사리 127	347	347	답	전(휴경지) 및 일부도로	계획 관리	부정형 완경사	세로 (가)	60,800
2	인제읍 고사리 128	939	939	대	주거기타 (숙박시설)	계획 관리	부정형 완경사	세로 (가)	102,000

2. 건물 (일반건축물대장 기준)

소재지		강원특별자치도 인제군 인제읍 고사리 128 (강원특별자치도 인제군 인제읍 장수터길 51)				
일련 번호	지번	구조	층	용도	연면적(m ²)	사용승인일
3	인제읍 고사리 128	일반 철골구조	-/ 지상2층	다가구주택 ※	249.66	2012.09.24
계				249.66		

※ 기준시점 현재 숙박시설로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 A,B 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m ²)	비고
A	인제읍 고사리 133	1,154	전	전	계획 관리	사다리 완경사	세로(가)	40,500	-
B	인제읍 고사리 178	1,166	대	단독 주택	계획 관리	부정형 완경사	세로(가)	93,600	-

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별자치도 인제군	계획관리	0.768% (1.00768)	강원특별자치도 인제군 (25.01.01~25.07.14) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.591 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.124 $(1 + 0.00591) * (1 + 0.00124 * 44/31)$ ≈ 1.00768

「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 지역의 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정치를 결정하였습니다.

시점수정치 (표준지 A)	1.00768
---------------	---------

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지 지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

- 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	기타

- 농경지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 인근환경 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 규제 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	0.940
	본건은 비교표준지대비 기타조건(일부 도로 등)에서 열세합니다.							
일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.93	0.921
	본건은 비교표준지대비 행정적조건(일부 소하천구역 저축 등), 기타조건(일부 선하지 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “200두5054(2003.7.25.선고)” 등의 취지, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538) 등에 따라 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정 하여야 할 필요가 있습니다.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
①	인제읍 고사리 ○○○	6,744	전	계획관리	전	48,000	2021.11.01	법원경매	-
②	인제읍 고사리 ○○○	414	대	계획관리	주거기타	187,000	2021.04.30	취득처분	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	인제읍 고사리 ○○○	992	전	계획관리	전	126,000,000	127,016	2022.10.04	-
ㄴ	인제읍 하추리 ○○○	549	대	계획관리	단독주택	100,000,000	182,149	2024.09.12	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 ①,②>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
①	인제읍 고사리 ○○○	6,744	전	계획관리	전	48,000	2021.11.01	법원경매	-
②	인제읍 고사리 ○○○	414	대	계획관리	주거기타	187,000	2021.04.30	취득처분	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 인제군	계획관리	5.914% (1.05914)	강원특별자치도 인제군 (21.11.01~25.07.14) (계획관리) 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.234 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.219 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.415 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.618 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.537 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.591 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.124 $(1 + 0.00234) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.02415)$ $* (1 + 0.00618) * (1 + 0.01537) * (1 +$ $0.00591) * (1 + 0.00124 * 44/31)$ ≈ 1.05914
강원특별 자치도 인제군	계획관리	7.331% (1.07331)	강원특별자치도 인제군 (21.04.30~25.07.14) (계획관리) 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.166 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.156 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.163 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.214 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.271 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.260 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.261 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.234 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.219 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.415 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.618 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.537 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.591 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.124 $(1 + 0.00166 * 1/30) * (1 + 0.00156) * (1 +$ $0.00163) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00271) * (1$ $+ 0.00260) * (1 + 0.00261) * (1 + 0.00234) * ($ $1 + 0.00219) * (1 + 0.02415) * (1 + 0.00618)$ $* (1 + 0.01537) * (1 + 0.00591) * (1 +$ $0.00124 * 44/31)$ ≈ 1.07331

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /평가사례 ①	-	1.28	1.00	1.20	1.00	1.00	1.536
비 고	비교표준지가 비교사례대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지B /평가사례 ②	0.95	0.95	1.00	0.97	1.06	1.00	0.928
비 고	비교표준지가 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세하고, 행정적조건(사례 일부 접도구역 저축 등)에서 우세합니다.						

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/m ²)	비고
①	48,000	1.05914	1.000	1.536	78,088	-
②	187,000	1.07331	1.000	0.928	186,258	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기준시점 공시지가 (원/m ²)	비고
A	40,500	1.00768	-	-	40,811	-
B	93,600	1.00768	-	-	94,319	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{78,088}{40,811} = 1.9134$$

$$\frac{\text{비교표준지 B의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 B의 기준시점 공시지가}} = \frac{186,258}{94,319} = 1.9748$$

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것에 적정하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	1.91	-
표준지 B	1.97	-

바. 토지단가의 산정

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	40,500	1.00768	1.000	0.940	1.91	73,272	73,000
2	93,600	1.00768	1.000	0.921	1.97	171,129	171,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
ㄱ	인제읍 고사리 ○○○	992	전	계획관리	전	126,000,000	127,016	2022.10.04	-
ㄴ	인제읍 하추리 ○○○	549	대	계획관리	단독주택	100,000,000	182,149	2024.09.12	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래사례 ㄱ,ㄴ>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
ㄱ	인제읍 고사리 ○○○	992	전	계획관리	전	126,000,000	127,016	2022.10.04	-
ㄴ	인제읍 하추리 ○○○	549	대	계획관리	단독주택	100,000,000	182,149	2024.09.12	-

나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는데, 별도의 사정보정은 불필요합니다.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
강원특별 자치도 인제군	계획관리	3.266% (1.03266)	강원특별자치도 인제군 (22.10.04~25.07.14) (계획관리) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.185 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.084 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.056 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.618 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.537 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.591 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.124 $(1 + 0.00185 * 28/31) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00618) * (1 + 0.01537) * (1 + 0.00591) * (1 + 0.00124 * 44/31)$ ≈ 1.03266
강원특별 자치도 인제군	계획관리	1.587% (1.01587)	강원특별자치도 인제군 (24.09.12~25.07.14) (계획관리) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.119 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.275 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.193 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.267 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.591 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.124 $(1 + 0.00119 * 19/30) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00591) * (1 + 0.00124 * 44/31)$ ≈ 1.01587

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례 지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	기타

- 농경지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 인근환경 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 규제 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	ㄱ	1.000	-	0.80	0.85	0.90	1.00	0.94	0.575
	본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사 등), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세합니다.								
일련 번호	거래 사례	사정 보정	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	ㄴ	1.000	1.05	1.00	1.00	0.98	0.99	0.93	0.947
	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하고, 획지조건(형상 등), 행정적조건(일부 소하천구역 저축 등), 기타조건(일부 선하지 등)에서 열세합니다.								

바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	127,016	1.000	1.03266	1.000	0.575	75,419	75,000
2	182,149	1.000	1.01587	1.000	0.947	175,233	175,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	347	73,000	75,000	73,000	25,331,000
2	939	171,000	175,000	171,000	160,569,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가격의 산출근거

1. 재조달원가

가. 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다.

나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산원 발행)을 기준으로 대상건물의 제상항과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정합니다.

1) 신축단가표

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-05	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45(40~50)
01-01-02-05	일반주택	목조 한식지붕틀/한식기와 잇기	4	1,454,000	45(40~50)
04-01-06-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,214,000	40(35~45)

※ 출처: 한국부동산원 발행, 건축물 재조달원가 자료집, 2024년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상건물(관리상태:중)을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하되 기준시점 당시의 부대설비, 외장재 등을 포함하여 재조달원가를 다음과 같이 조정하여 결정하였습니다.

일련 번호	층	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비고
3	1,2층	일반철골구조	다가구주택	1,450,000	40	현황 숙박시설 등

2. 감가수정

가. 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다.

나. 감가수정 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관리 상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을 병용할 수 있습니다. 대상물건은 감가수정의 방법으로 정액법을 적용하였습니다.

$$\text{잔존가치율} = (1 - \text{경과연수}) / \text{경제적내용연수} = \text{잔존내용연수} / \text{경제적내용연수}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가의 산정

일련 번호	층	A.재조달 원가 (원/m ²)	감 가 수 정					적용단가 (원/m ²) (A X B)
			내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 년수	B.잔존 가치율	
3	1,2층	1,450,000	40	12	12	28	28/40	1,010,000

4. 건물 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	층	구 조	용 도	면적 (m ²)	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/m ²)	금액 (원)	
3	1층	일반철골구조	다가구주택	135.3	1,010,000	136,653,000	현황 숙박시설등
3	2층	일반철골구조	다가구주택	114.36	1,010,000	115,503,600	현황 숙박시설등
합 계				249.66	-	252,156,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

물건의 종류	감정평가액(원)	비고
토 지	185,900,000	-
건 물	252,156,600	-
제시외 건물	75,090,000	-
합 계	513,146,600	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 인제군 인제읍 고사리 소재 '고사리수변공원' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 단독 주택 및 전,답 등의 농경지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

공히 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 근거리 내에 간선도로 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통 상황은 양호합니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 환경사지내 부정형의 토지로, 주거기타(숙박시설 등) 건부지로 이용중입니다.

일련번호 2 : 환경사지내 부정형의 토지로, 전(휴경지) 및 일부도로 등으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 본건 남동측으로 폭 약 5m 내외의 포장도로에 접하며, 일부가 현황 도로입니다.

일련번호 2 : 본건 남동측으로 폭 약 5m 내외의 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(주거밀집 외 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공장설립승인지역(2016-11-28)〈공장설립승인지역(시행령 제14조의3 1호)〉〈수도법〉, 영농여건불리농지

일련번호 2 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집 외 모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 소하천구역(2021-02-15)〈장수터천 소하천구역〉〈소하천정비법〉, 공장설립승인지역(2016-11-28)〈공장설립승인지역(시행령 제14조의3 1호)〉〈수도법〉, 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 위지상에 소재하는 수목 등은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

본건 일련번호 1은 공부상 지목이 '답'이나, 현황 전(휴경지) 및 일부도로 등으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

본건은 지적 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 일련번호 2는 등기사항전부증명서상 '전기공작물(송전선 등)의 건설과 소유'의 목적으로 구분지상권이 설정되어 있고, 실제로 남서측 일부에 고압송전선이 통과(이하 '선하지')하는 바, 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 3 : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로,
외벽 : 드라이비트 마감 등,
내벽 : 인테리어 마감 등,
창호 : 새시창호 마감 등입니다.

(2) 이용상태

숙박시설 등으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

후첨 "사진용지, 지적 및 건물개황도"와 같이 본건 토지 위 지상에 제시의 건물 등이 소재하여 제시의 건물 등을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하였으며 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

본건 토지 위치상 및 건물에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시목록외의 건물 등은 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

본건 일련번호 3은 공부상 '다가구주택'으로 표기되어 있으나, 현황 '숙박시설' 등으로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 일련번호 3의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성되었으므로 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있는 바, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

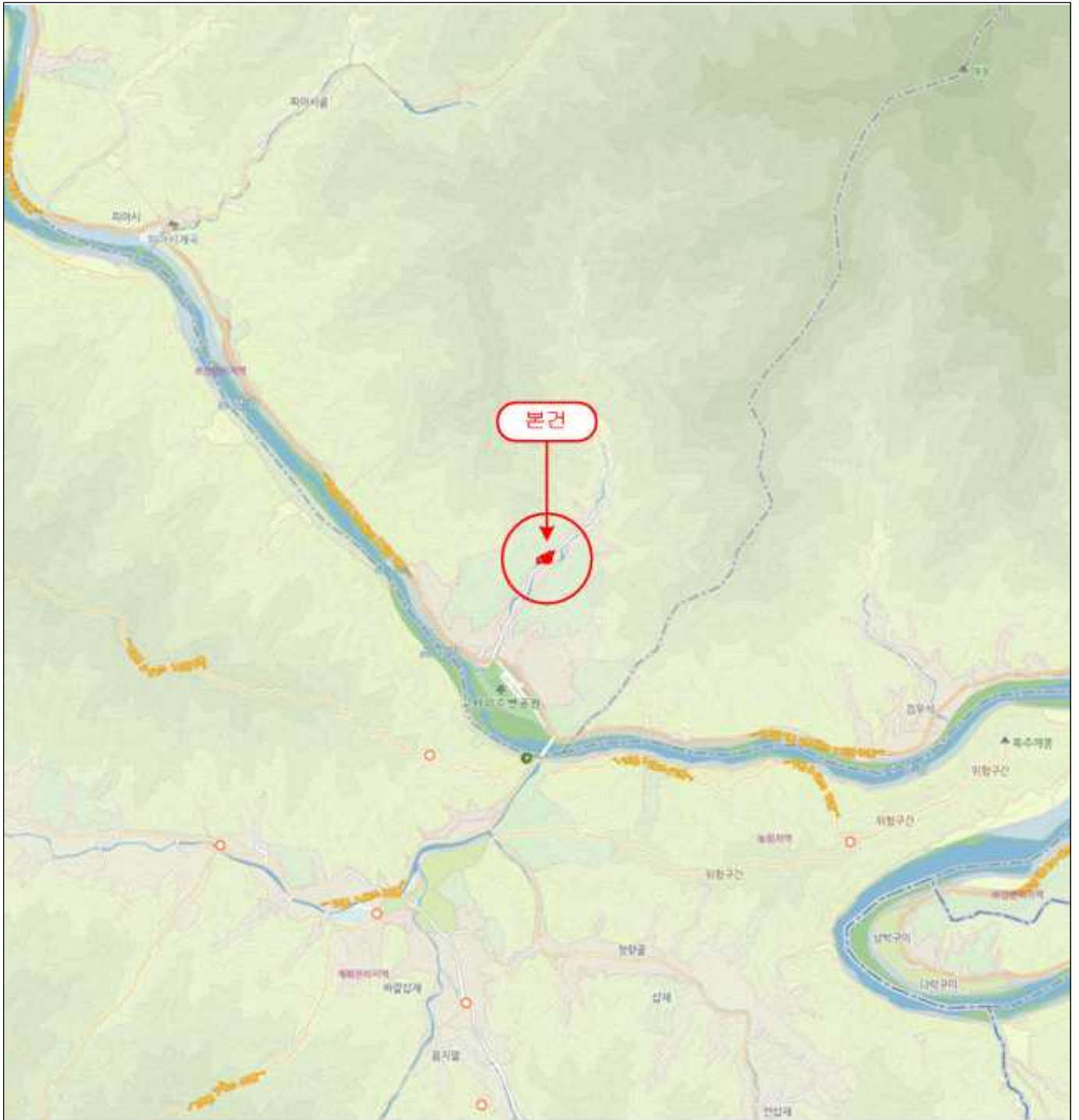
본건 일련번호 3 내부는 복층구조로 확인되어 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지

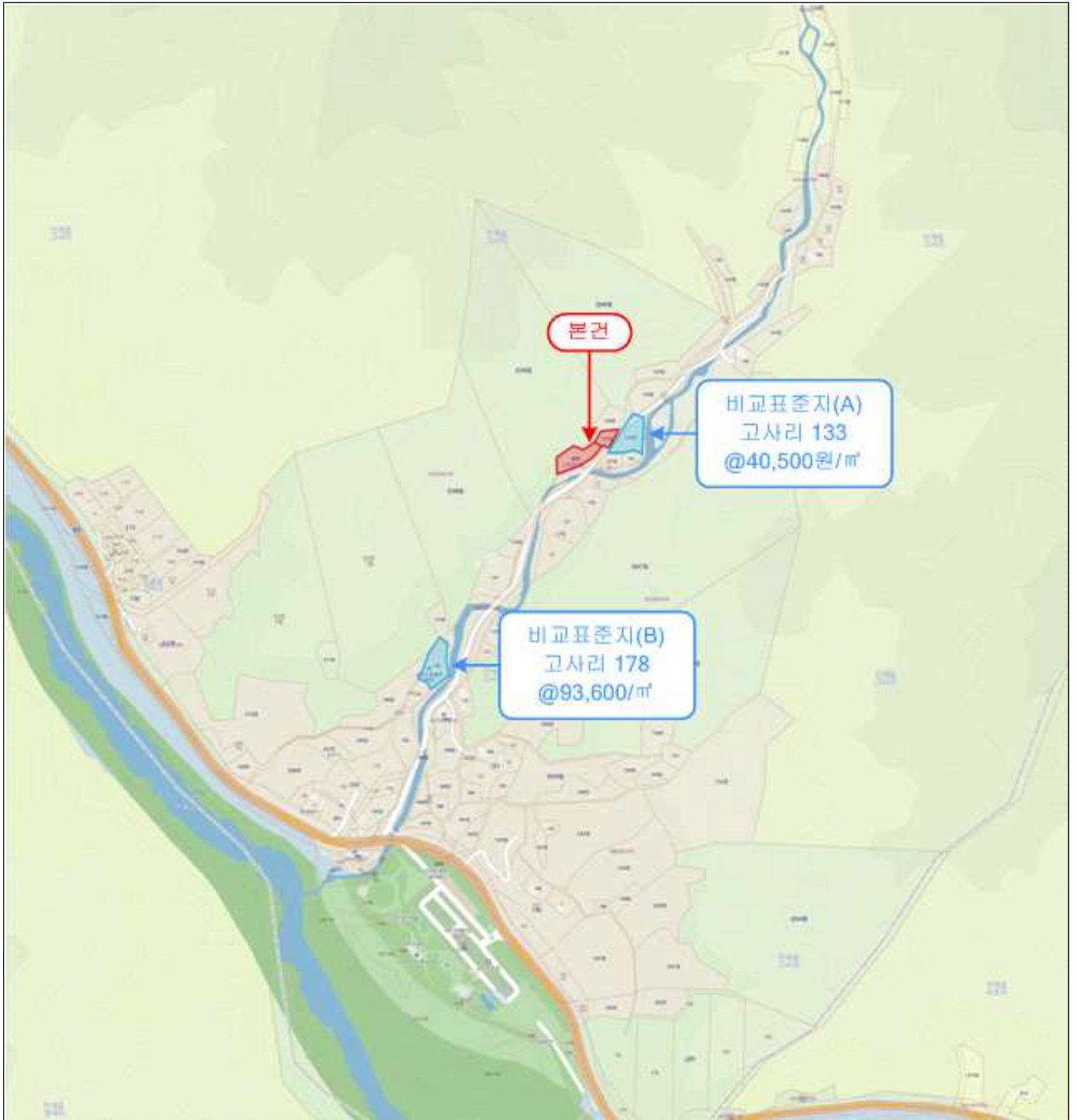
강원특별자치도 인제군 인제읍 고사리 127외



위 치 도

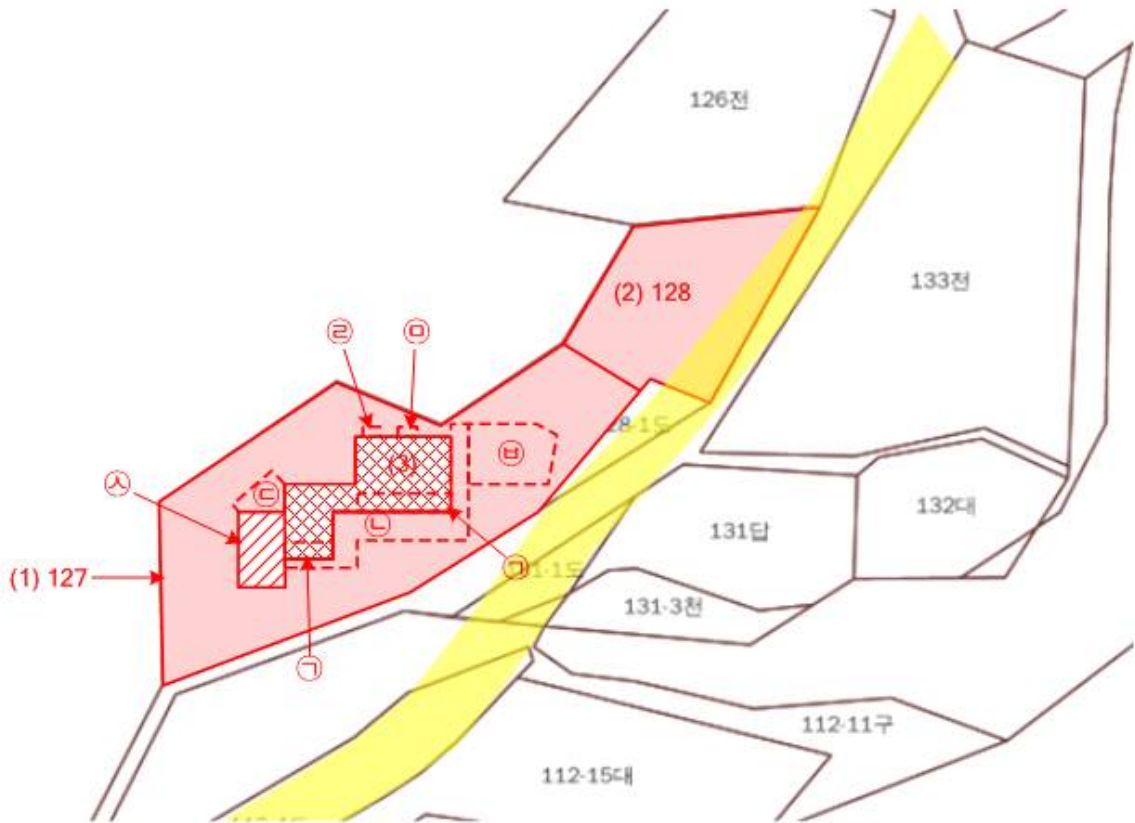


소재지	강원특별자치도 인제군 인제읍 고사리 127외
-----	--------------------------



지 적 도

4
No Scale

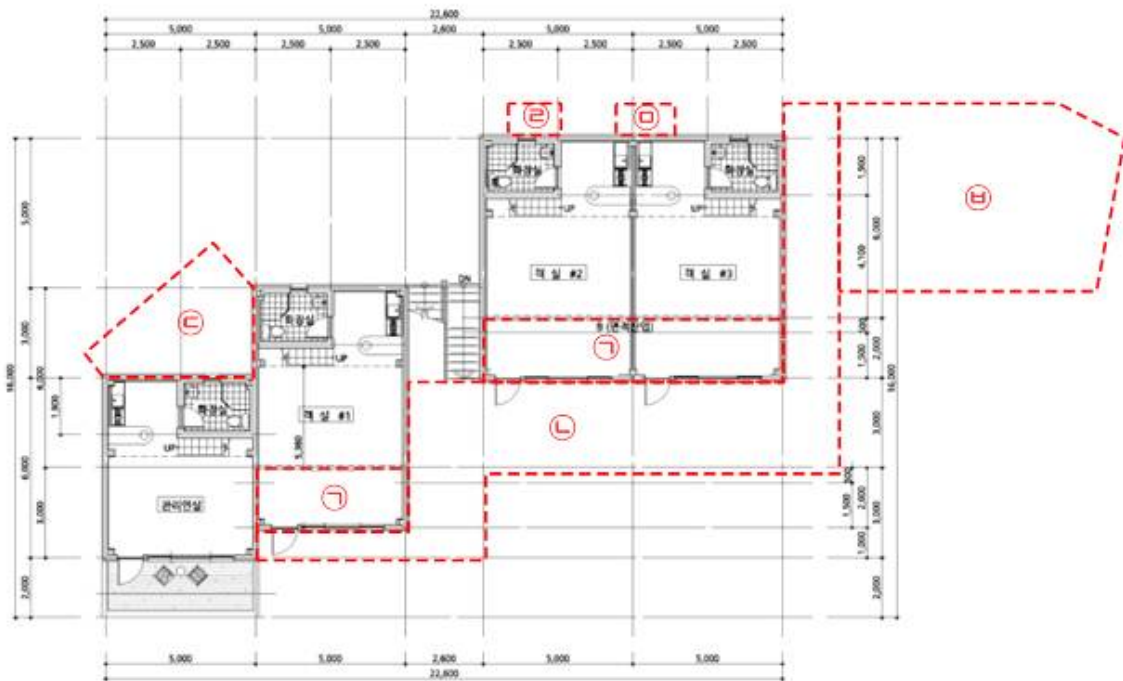


본 건 [강원특별자치도 인제군 인제읍 고사리 127 외 1필지]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도

4
No Scale



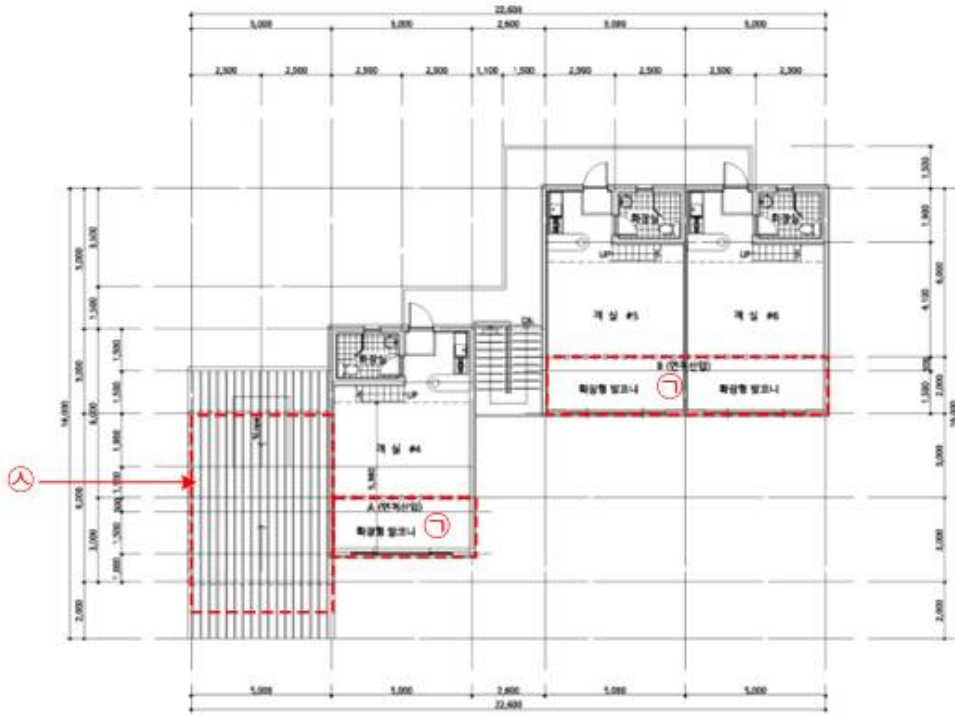
【 (3) 1층 공부상 면적 : 135.3㎡ 】

[제시외 건물등]

- ㉠ 일반철골구조 판넬지붕(다가구주택, 1,2층 소재) 약 45㎡
- ㉡ 목조 목조지붕 단층(차양(데크포함), 1층 소재) 약 79.4㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실, 1층 소재) 약 16.2㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 단층(화장실, 1층 소재) 약 3㎡
- ㉤ 판넬조 판넬지붕 단층(샤워실, 1층 소재) 약 4.5㎡
- ㉥ 목조 데크 및 수영장(데크 및 수영장, 1층 소재) 약 72.3㎡

건물개황도

4
No Scale



【 (3) 2층 공부상 면적 : 114.36㎡ 】

[제시 외 건물 등]

㉔ 목조 데크(데크, 2층 소재) 약 40㎡

사 진 용 지



일련번호 1



일련번호 2,3

사 진 용 지



일련번호 3



제시의 건물 ㄱ

사 진 용 지



제시의 건물 ㄴ

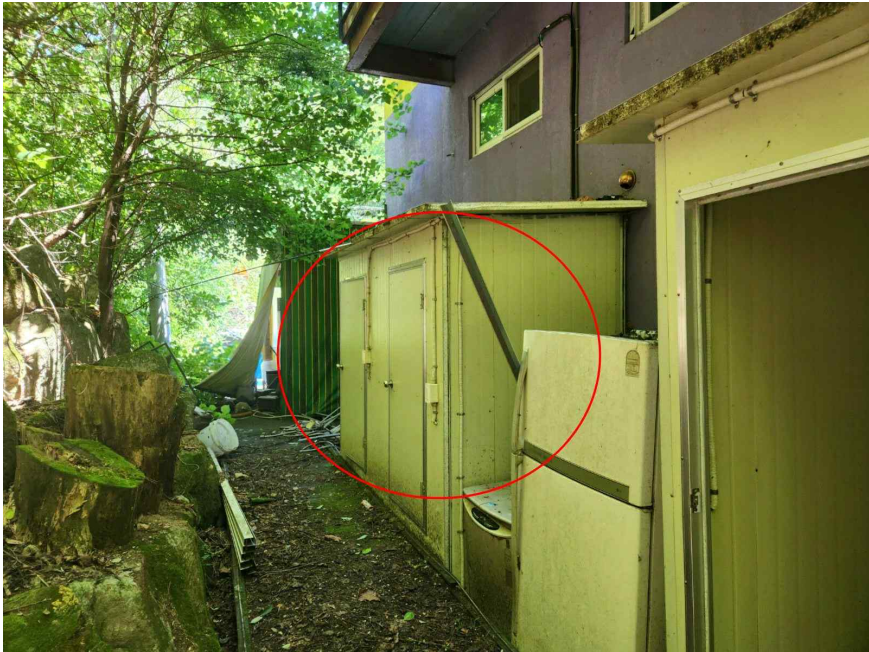


제시의 건물 ㄷ

사 진 용 지



제시의 건물 ㄴ



제시의 건물 ㄹ

사진용지



제시의 건물 등 ㅂ



제시의 건물 ㅅ

사 진 용 지



주위전경



주위전경