

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강다운 소유물건(2025타경2305)

의뢰인: 춘천지방법원 사법보좌관 이현정

감정평가서번호: 250924-13-3101

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 강원지사

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
황혜원

(주)리얼티뱅크감정평가법인 강원지사 지사장 이명주 (서명또는인)

감정평가액	오억팔천육십팔만사천오백원정 (₩580,684,500.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강다운 (2025타경2305)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.01	2025.10.01	2025.10.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,327	토지	3,327	-	357,637,000
	건물	120.15	건물	120.15	-	198,247,500
	제시외건물	(196)	제시외건물	196	-	24,800,000
합계					₩580,684,500	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 인제군 상남면 미산리 소재 '미산2리 마을회관' 남동측에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)으로서, '춘천지방법원'에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

가. 토지

[강원특별자치도 인제군 상남면]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년개별지가 (원/㎡)	비고
1	미산리 555-7	660	계획관리	전	전	세로(불)	사다리 환경사	33,300	-
2	미산리 555-21	2,006	계획관리	전	전	세로(불)	부정형 환경사	31,700	-
3	미산리 555-20	661	계획관리	대	단독주택	세로(불)	사다리 환경사	73,700	-

나. 건물

기호	내 용					
4	소재지	강원특별자치도 인제군 상남면 미산리 555-20		구조	철근콘크리트구조	
	용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	단독주택	120.15	11.47	18.18	지상2층	2021.09.01.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 위치도 및 현장사진

후첨 “위치도” 및 “사진용지” 참조.

3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 10월 01일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2025년 10월 01일에 실시하였으며, 귀 제시목록 및 관련공부에 의거 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

-본건 토지상에 소재하는 석축, 난간 등은 거래관행 등을 고려하여 토지가치에 포함하여 감정평가하였음.

-본건 기호 2 토지상에 별첨 "사진"과 같이 견사, 조형물, 컨테이너 등이 소재하나, 이동 및 철거가 용이하고 본건 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는바, 이에 구매됨 없이 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

니 경매 진행시 참고바람.

-본건은 관계인 부재 등의 사유로 내부 이용은 일반건축물대장상 현황도면에 의하였는바, 경매진행 시 재확인 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 제조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감가수정은 현상, 관리상태, 장애이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 건물은 토지를 제외한 건물만의 정상적인 거래사례 및 임대사례의 포착이 곤란하여 비교방식 및 수익방식의 적용이 불가능함.
 - ② 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ③ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하고, 건물은 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 기호(가,나) 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	미산리 561-9	3,194	계획관리	전	전	세로(가)	부정형 완경사	31,100	-
나	미산리 586	698	계획관리	대	단독 주택	세로(가)	사다리 평 지	85,500	-

2) 위치도

후첨 “광역위치도” 및 “상세위치도” 참조.

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[강원특별자치도 인제군 계획관리지역 : 2025.01.01 ~ 2025.10.01.]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.31.	0.959	2025년 08월까지 누계분
2025.08.01. ~ 2025.08.31.	0.112	2025년 08월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.10.01.)	1.072 (1.01072)	$(1 + 0.00959) * (1 + 0.00112 * 31/31)$ = 1.01072

※ 2025년 09월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2025년 08월분을 연장 추정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	경사, 면적 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(주택지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	-	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등)에서 열세함.						
2	-	0.92	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874
	본건은 비교표준지(가) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
3	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
	본건은 비교표준지(나) 대비 접근조건(가로의 폭 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

6.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『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 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격 동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 객관적인 근거가 될 수 있는 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

6.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	는	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격		= 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
※ 표준지의 기준시점 현재 가격		= 표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.3) 가격조사 자료

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	미산리 000-0	계획관리	전	전	74,000	2024.06.11.	공매
②	미산리 000-0	계획관리	전	전	100,000	2024.03.22.	법원경매
③	미산리 000-0	계획관리	대	단독주택	93,000	2024.01.30.	법원경매
④	미산리 000-0	계획관리	대	단독주택	150,000	2024.05.23.	담보
⑤	미산리 000-0	계획관리	전	전	90,463	2024.02.29.	토지거래사례

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일		건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조	거래시점			
⑥	미산리 000	계획관리 (단독주택)	1998.08.24.	벽돌구조	86.78	548,000	47,555,440
			벽돌구조				
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)	
	966	대	2025.03.21.	200,000,000	152,444,560	157,810	

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

6.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 사례 ①,③을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

6.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	74,000	1.000	1.02230	1.000	1.392	105,305	3.350
(가)표준지	31,100	-	1.01072	-	-	31,433	
※ 시점수정 (강원특별자치도 인제군 계획관리지역 지가변동률, 2024.06.11.~2025.10.01.) : 1.02230							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	접근조건	비교표준지는 사례대비 농로의 상태, 취락과의 접근성 등에서 우세함.					1.21
	자연조건	비교표준지는 사례대비 인근환경 등에서 우세함					1.15
	획지조건	대체로 대등함.					1.00
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	대체로 대등함.					1.00
	계	-					1.392

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
③사례	93,000	1.000	1.02587	1.000	1.825	174,116	2.015
(나)표준지	85,500	-	1.01072	-	-	86,417	
※ 시점수정 (강원특별자치도 인제군 계획관리지역 지가변동률, 2024.01.30.~2025.10.01.) : 1.02587							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	가로조건	비교표준지는 사례대비 가로의 폭 등에서 우세함					1.15
	접근조건	비교표준지는 사례대비 접근성 등에서 우세함.					1.15
	자연조건	비교표준지는 사례대비 인근환경 등에서 우세함.					1.15
	획지조건	비교표준지는 사례대비 형상, 고저, 접면너비 등에서 우세함					1.20
	행정적조건	대체로 대등함.					1.00
	기타조건	대체로 대등함.					1.00
	계	-					1.825

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	표준지(가): 3.35 표준지(나): 2.01

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	31,100	1.01072	1.000	0.920	3.35	96,878	97,000
2	31,100	1.01072	1.000	0.874	3.35	92,034	92,000
3	85,500	1.01072	1.000	0.950	2.01	165,012	165,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 ⑤,⑥을 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	미산리 000-0	계획관리	전	전	74,000	2024.06.11.	공매
②	미산리 000-0	계획관리	전	전	100,000	2024.03.22.	법원경매
③	미산리 000-0	계획관리	대	단독주택	93,000	2024.01.30.	법원경매
④	미산리 000-0	계획관리	대	단독주택	150,000	2024.05.23.	담보
⑤	미산리 000-0	계획관리	전	전	90,463	2024.02.29.	토지거래사례

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
⑥	미산리 000	계획관리 (단독주택)	1998.08.24.	86.78	548,000	47,555,440
			벽돌구조			
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)
	966	대	2025.03.21.	200,000,000	152,444,560	157,810

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[강원특별자치도 인제군 계획관리지역 : 2024.02.29. ~ 2025.10.01.]

적용사례	시점수정기간	시점수정치	비고
⑤	2024.02.29.~2025.10.01.	2.541 (1.02541)	강원특별자치도 인제군 (24.02.29~25.10.01) (계획관리) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.044 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.086 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.088 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.084 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.133 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.066 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.132 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 ~ 2025.08.31 : 0.959 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.112 $(1 + 0.00044 * 1/29) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00959) * (1 + 0.00112 * 31/31)$ ≒ 1.02541

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[강원특별자치도 인제군 계획관리지역 : 2025.03.21. ~ 2025.10.01.]

적용사례	시점수정기간	시점수정치	비고
⑥	2025.03.21.~2025.10.01.	0.784 (1.00784)	강원특별자치도 인제군 (25.03.21~25.10.01) (계획관리) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.110 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.141 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.124 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.119 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.134 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.112 $(1 + 0.00110 * 11/31) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00112 * 31/31)$ ≒ 1.00784

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	경사, 면적 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(주택지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	-	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.070
	본건은 거래사례⑤대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.						
2	-	1.07	1.00	0.95	1.00	1.00	1.017
	본건은 거래사례⑤대비 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.						
3	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
	본건은 거래사례⑥대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	90,463	1.000	1.02541	1.000	1.070	99,255	99,000
2	90,463	1.000	1.02541	1.000	1.017	94,339	94,000
3	157,810	1.000	1.00784	1.000	1.040	165,409	165,000

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	97,000	99,000	97,000
2	92,000	94,000	92,000
3	165,000	165,000	165,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액의 산출근거

가. 재조달원가

1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~50)

※ 자료출처 : 2024년도 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원

2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

기호	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	비고
4	1층~2층	주택	1,800,000	-

나. 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정하였음.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	유효 경과연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)
4	1층~2층	1,800,000	50	4	46	1,656,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	660	97,000	64,020,000	-
	2	2,006	92,000	184,552,000	-
	3	661	165,000	109,065,000	-
	소계	3,327	-	357,637,000	-
건물	2	75.8	1,650,000	125,070,000	-
		44.35	1,650,000	73,177,500	-
	소계	120.15	-	198,247,500	-
합계		-	-	555,884,500	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

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 상남면 미산리	555-7	전	계획관리지역	660	660	97,000	64,020,000	
2	강원특별자치도 인제군 상남면 미산리	555-21	전	계획관리지역	2,006	2,006	92,000	184,552,000	
3	강원특별자치도 인제군 상남면 미산리	555-20	대	계획관리지역	661	661	165,000	109,065,000	
4	강원특별자치도 인제군 상남면 미산리	555-20 위 지상	주택	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 2층					
	[도로명주소] 강원특별자치도 인제군 상남면 29-45			1층	75.8	75.8	1,650,000	125,070,000	1,800,000 x 46/50
				2층	44.35	44.35	1,650,000	73,177,500	1,800,000 x 46/50
소 계								₩555,884,500	
	<제시외건물>								
㉠	동 소	555-21 위 지상	테라스	철골구조	(25)	25	-	2,000,000	
㉡	동 소	555-20 위 지상	차양 및 테라스	철골구조 폴리카보네이트 지붕	(7.5)	7.5	-	1,300,000	
㉢	동 소	555-20 위 지상	차양 및 테라스	철골구조 폴리카보네이트 지붕	(25.5)	25.5	-	4,500,000	
㉣	동 소	555-20 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕	(21)	21	-	3,500,000	

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	
㉞	동 소	555-20 위 지상	창고	판널조 판널지붕	(21)	21	-	3,500,000	
㉟	동 소	555-20 위 지상	차양 및 테라스	철골구조 폴리카보네이트 지붕	(42)	42	-	5,500,000	
㊱	동 소	555-20 위 지상	테라스	철골구조	(54)	54	-	4,500,000	
	소 계							₩24,800,000	
	합 계							₩580,684,500.-	
				이	하	여	백		

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) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 인제군 상남면 미산리 소재 '미산2리 마을회관' 남동측에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 농경지 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1: 사다리형의 완경사지로서 전(휴경지)상태임.
 기호 2: 부정형의 완경사지로서 전(휴경지)상태임.
 기호 3: 사다리형의 완경사지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1~3: 본건 북측으로 노폭 약 2미터의 막다른도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~3: 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

-본건 토지상에 소재하는 석축, 난간 등은 거래관행 등을 고려하여 토지가치에 포함하여 감정평가하였음.

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) | |

-본건 기호 2 토지상에 별첨 "사진"과 같이 건사, 조형물, 컨테이너 등이 소재하나, 이동 및 철거가 용이하고 본건 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는바, 이에 구매됨 없이 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층건으로서,
외벽: 타일 붙임 및 몰탈 위 페인팅 등 마감.
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감.
창호: 샷시 창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 보일러설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

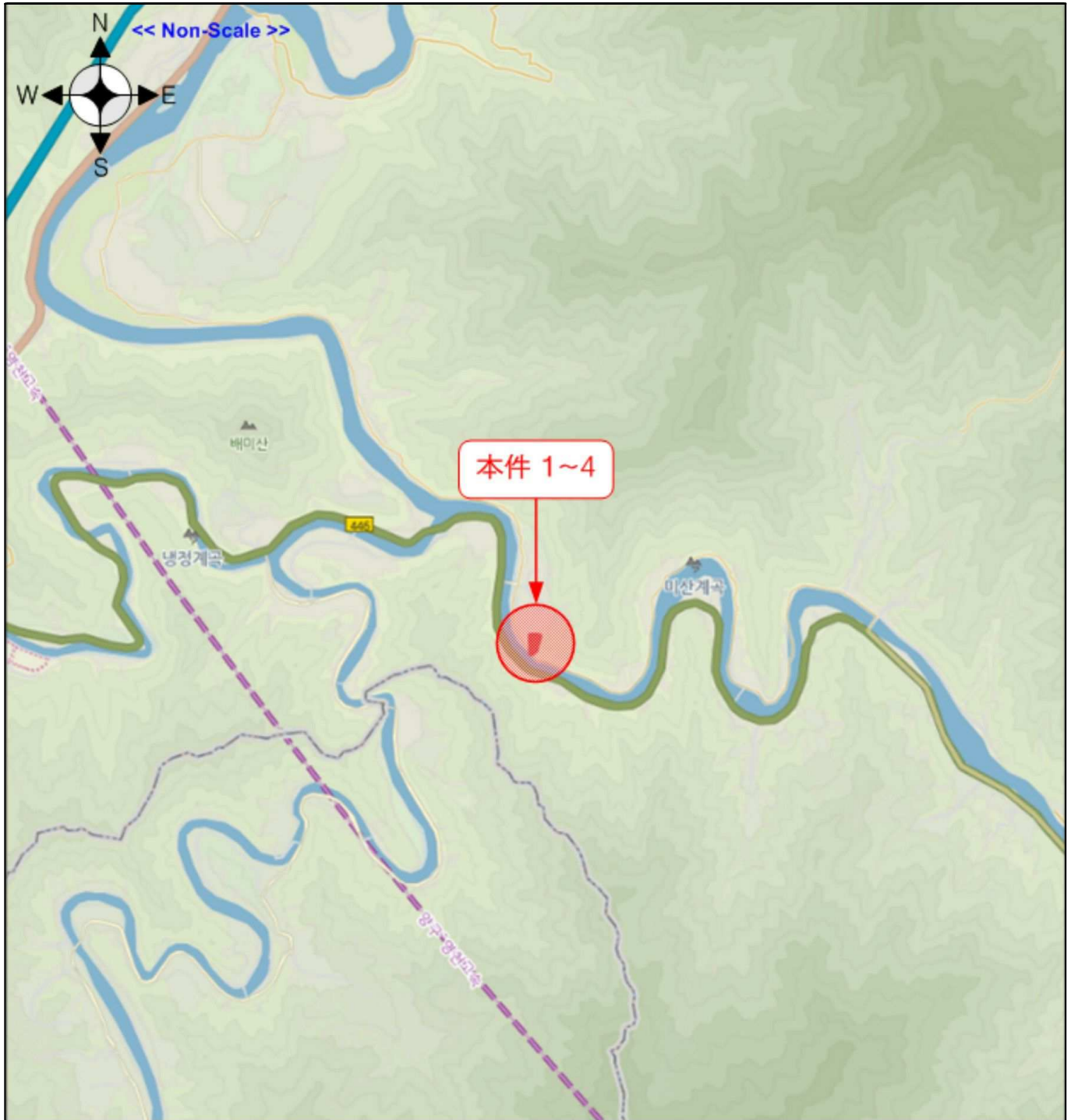
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

강원특별자치도 인제군 상남면 미산리 555-7외

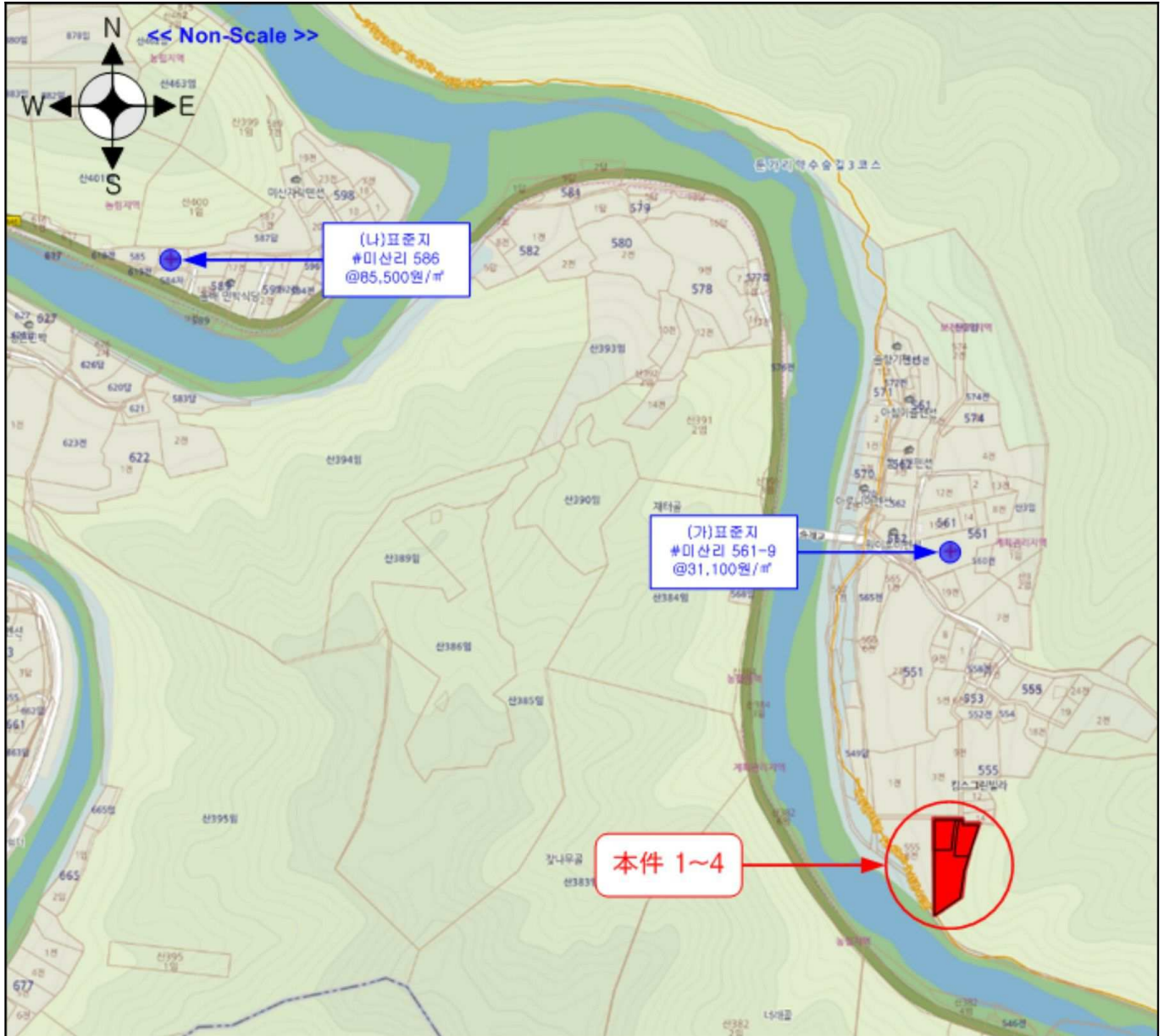


위 치 도



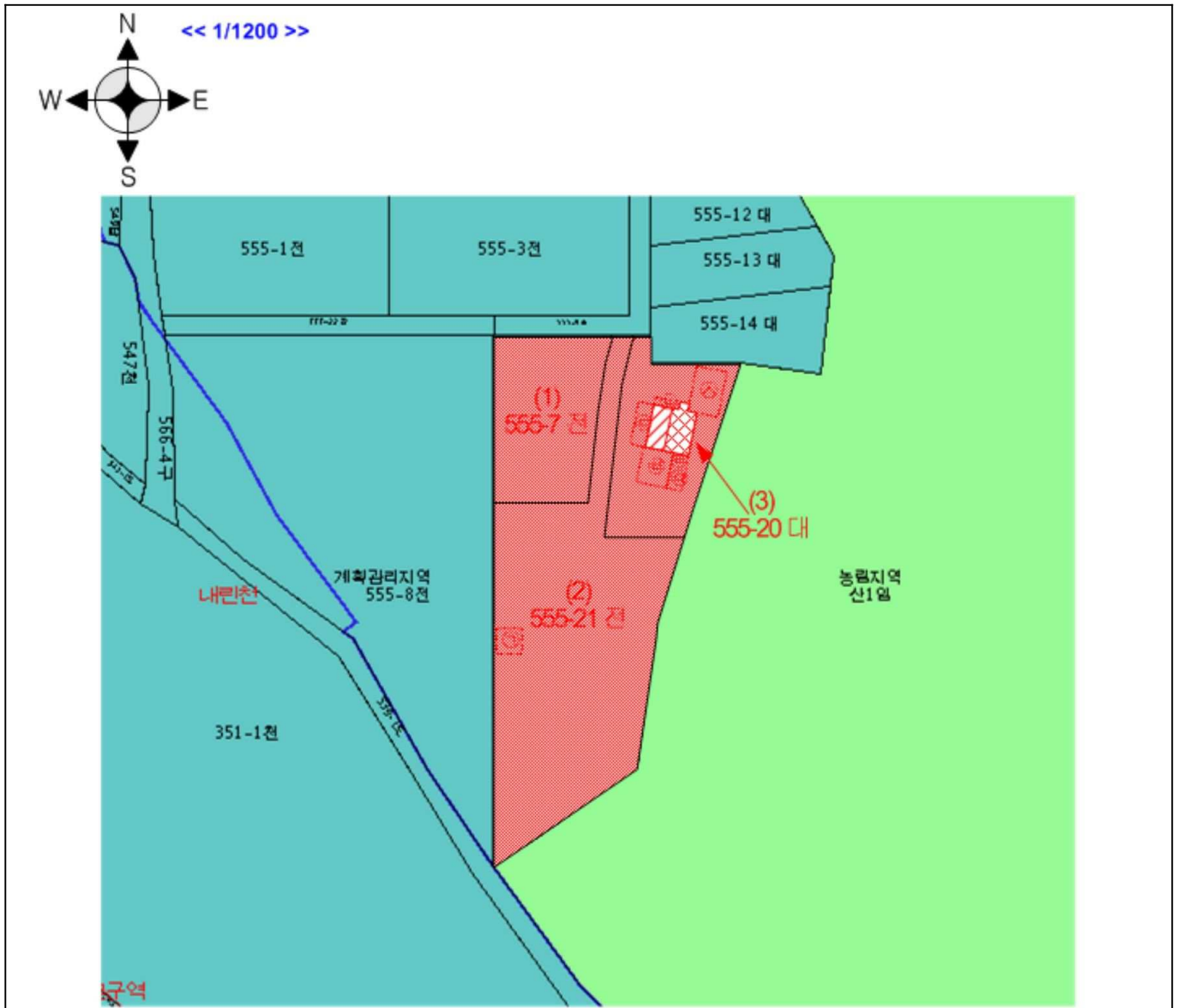
소 재 지











강원특별자치도 인제군 상남면 미산리 555-7외



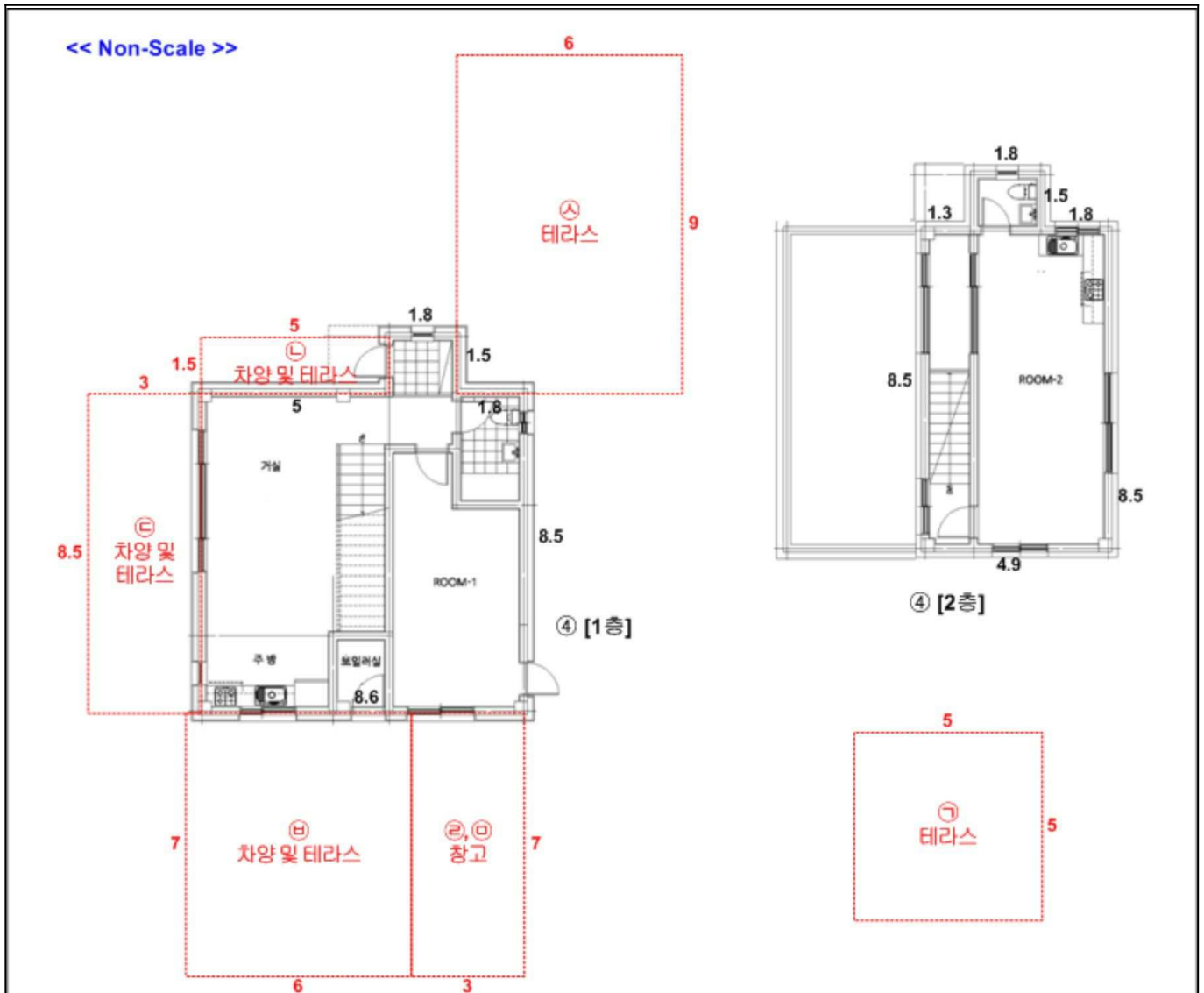
명 레	■ 본 건	■ 표 준 지	■ 거 래 사 례	■ 담 보	■ 경 매
	■ 일 반 거 래	■ 보 상	■ 자 산 재 평 가	■ 공 매	■ 취 득 처 분

지 적 도



범 례		감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물3층이상
		도		로		감정평가건물 1층
		도 시 계 획 선				감정평가건물 2층
						감정평가 제외 건물
						제 시 외 건 물

건물개황도



[감정평가건물]

④ 1층 75.80㎡ 2층 44.35㎡

[제시외건물및종·부합물]

- ㉠ 철골구조, 테라스, 1층 : 약 25㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕, 창고, 2층 : 약 21㎡
- ㉢ 철골구조폴리카보네이트지붕차양및테라스, 1층 : 약 75㎡
- ㉣ 철골구조폴리카보네이트지붕차양및테라스, 1층 : 약 42㎡
- ㉤ 철골구조폴리카보네이트지붕차양및테라스, 1층 : 약 25㎡
- ㉥ 철골구조, 테라스, 1층 : 약 54㎡
- ㉦ 판넬조 판넬지붕, 창고, 1층 : 약 21㎡



1



2



3, 4



