

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김성수 소유물건(2024타경52795)

의뢰인: 춘천지방법원 강릉지원
사법보좌관 정운교님

감정평가서번호: 2240617-07

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

영동감정평가사사무소

(구분건물, 토지) 감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

송기범

감정평가액	육억육천일백칠십이만사천원정(W661,724,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교님		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김성수 (2024타경52795)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.19	2024.06.19	2024. 06. 21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	272,000,000
	토지	2667	토지	2667	-	389,724,000
		이	하	여	백	
합계					W661,724,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 입암동에 소재한 ‘입암현대아파트 102동 11층1102호’ 및 강원특별자치도 강릉시 박월동에 소재한 토지로서, 춘천지방법원 강릉지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

가. 본건 기호 1은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산 가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가 선례 등 참고 가격 자료를 통해 시산 가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건 기호 2~5는 「감정평가에 관한 규칙」 제 7조 및 제12조에 따라 대상 물건을 개별로 감정평가하되, 거래 사례 · 평가 선례 등을 통해 시산 가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사 완료 일자인 2024. 06. 19. 을 기준시점으로 합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사 실시 기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 2024. 06. 19. 에 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

본건 기호 1의 내부 구조는 거주인 부재로 외부에서의 관찰, 인근 탐문 등에 의거하고 집합 건축물대장상의 건축물 현황도를 참조하여 동단지내 아파트의 일반적인 이용상황을 기준으로 평가하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가 방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정 평가 방식으로서, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정 평가 방식으로서, 대상 물건과 가치 형성 요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치 형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정 평가 방식으로서, 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.
- 5) 공시지가 기준법이란 대상 토지와 가치 형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 및 개별 요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상 물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

- 1) 본 대상 물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였습니다.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가 방식을, 제12조에서는 감정평가 방법의 적용 및 시산 가액 조정을 규정하고 있습니다.
- 3) 본 대상 물건에 대한 감정평가 방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가 방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하였습니다.

3. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가 방식 중 공시지가 기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가 방법(비교방식-거래 사례 비교법)에 의하여 산출된 시산 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상 물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 대상 물건현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치 형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하였습니다.(거래사례비교법)

2. 대상 물건 개요

소재지	지번주소	강원특별자치도 강릉시 입암동 440 외			
	도로명주소	강원특별자치도 강릉시 용지로 19			
건물명, 층, 호수	입암현대아파트 102동 11층1102호				
용도	공동주택	사용승인일	1998.11.26.		
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
기호 1	84.904	35.845	120.749	51.026	-

3. 거래 사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래 사례

[출처 : 감정평가 정보 체계(한국부동산원)]

구분	소재지	건물명	층수	전유면적(㎡)	거래금액	거래시점	비고
						사용승인일	
1	입암동 440 외	입암현대아파트 109동	9층	84.904	270,000,000	2024.04.18	-
						1998.11.26	
2	입암동 440 외	입암현대아파트 102동	12층	84.904	262,000,000	2024.03.20	-
						1998.11.26	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교 사례의 선정

같은 단지 내 거래 사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 “사례 1”을 선정하였습니다.

4. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성이 유사하고 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “강원특별자치도 강릉시 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

2) 강원특별자치도 강릉시 매매가격지수(월별)

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	110.3	110.2	109.8	108.9	108.3							

3) 시점수정치 산출(2024. 04. 18. ~ 2024. 06. 19.)

거래시점 : 2024.04.18, 2024년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.06.19, 2024년05월 지수를 적용 함

2024.04.18 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 109.8

2024.06.19 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 108.3

구분	가격지수	비교
기준시점 현재	108.3	
사례 1	109.8	
시점수정치	0.98634	108.3/109.8

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성 요인 비교

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건과 거래 사례의 단지 외부요인은 대등한 편임.
	교육 시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량 이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래 사례의 단지 내부요인은 대등한 편임.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로 구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.02	본건은 거래 사례 대비 호별 요인(층별 효용 등)에서 우세한 편임.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기		
	내부 평면 방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래 사례의 기타 요인은 대등한 편임.
누계		1.02	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산 가액(비준가격)

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	비준가격
기호 1	270,000,000	1.00	0.98634	1.02	84.904/84.904	271,638,036

V. 참고 가격 자료

1. 인근 평가 사례

[출처: 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점	비고
							사용승인일	
1	입암동 440 외	입암현대아파트 104동	9층	84.904	법원경매	270,000,000	2024.04.29	-
							1998.11.26	
2	입암동 440 외	입암현대아파트 103동	14층	84.904	법원경매	271,000,000	2024.03.12	-
							1998.11.26	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 토지 가액의 산출 근거

1. 공시지가 기준법에 의한 토지 가액

1) 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상 토지와 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인, 개별 요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하였습니다.

2) 대상 토지 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
2	박월동 11-4	301	전	전	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	72,600
3	박월동 11-5	383	전	전	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	72,600
4	박월동 11-7	1,157	전	전	농림 지역	맹지	가장형 평지	31,700
5	박월동 11-19	826	전	전	농림 지역	세로 (가)	가장형 평지	36,500

3) 비교표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 본건과 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 제반 가격 형성 요인이 유사한 인근 지역의 공시지가를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2024.1.1자 기준)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(1)	박월동 18-4	2,678	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	36,200

4) 시점수정

산정기간	강릉시 농림지역 지가변동률	비 고
2024.01.01~2024.04.30	0.593	
2024.04.01~2024.04.30	0.231	
2024.01.01~2024.06.19	1.00980	$(1+0.00593) * (1+0.00231 \times 50/30)$

※ 지가변동률 미고시 된 부분은 4월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

5) 지역 요인 비교

본건과 비교표준지는 인근 지역에 위치하고 있어 지역 요인 동일합니다.(1.00)

6) 개별 요인의 비교

(1) 개별 요인 비교항목(농경 지대)

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별 요인 비교치 결정

기호 2~5 : 본건은 비교표준지 대비 자연조건(토양, 관개, 배수 등) 및 획지 조건(경작의 편부 등)에서 우세한 편입니다.(기호 2, 3 : 1.69 / 기호 4 : 1.43 / 기호 5 : 1.56)

기호	표준지 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
2	(1)	-	1.00	1.30	1.30	1.00	1.00	1.69
3		-	1.00	1.30	1.30	1.00	1.00	1.69
4		-	1.00	1.30	1.10	1.00	1.00	1.43
5		-	1.00	1.30	1.20	1.00	1.00	1.56

7) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등의 관계법령과, 대법원 판례 [2003다38207 판결 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.7.25선고)], 국토교통부 유권해석 [건설부 토정 30241-36538, (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 감정 평가 선례, 지가 수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(2) 본건 평가 선례

[출처 : 감정평가정보]

구분	소재지	지목	용도지역	적용단가 (원/㎡)	평가목적	비고
					가격시점	
1	박월동 11-5	전	농림지역	144,000	담보	-
					2023.01.27	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근 지역 내의 평가 사례

[출처 : 감정평가정보]

구분	소재지	지목	용도지역	적용단가 (원/㎡)	평가목적	비고
					가격시점	
1	박월동 1*-**	답	농림지역	90,000	담보	-
					2024.04.05	
2	박월동 1*-**	답	농림지역	94,000	담보	-
					2024.04.05	
3	박월동 2*-*	답	농림지역	103,000	담보	-
					2023.11.24	

※ 구체적인 소재 지번 등은 개인 정보보호를 위해 생략하였습니다.

(4) 본건 거래 사례

[출처 : 감정평가 정보 체계(한국부동산원)]

구분	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	박월동 11-5	전	농림지역	383	383	55,000,000	143,603	2023.01.17

(5) 인근 거래 사례

[출처 : 감정평가 정보 체계(한국부동산원)]

구분	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	박월동 1*-*	답	농림지역	1,835	1,835	166,500,000	90,735	2022.07.12

※ 구체적인 소재 지번 등은 개인 정보보호를 위해 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정 산정

인근 지역 내에 소재하는 평가 선례로서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주위 환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가 선례 1을 선정하였습니다.

구분 기호	평가선례 표준지	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	격차율
				가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타	소계		
1	90,000	1.00586	1.00	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	95,054	2.600
(1)	36,200	1.00980	-	-	-	-	-	-	-	-	36,555	

※비교표준지와 평가 선례 간의 가격 격차율은 위와 같이 산정하였음.

구분	용도지역	산정기간	시점수정	비고
인근지역 내의 평가 선례 1	농림지역	2024.04.05-2024.06.19	1.00586	
인근 지역 내에 위치하여 지역 요인은 동일하며, 비교표준지는 평가 선례 대비 획지 조건(경작의 편부 등)에서 우세한 편입니다.				

※시점수정(강릉시 용도지역별 지가변동을 적용)

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교 공시지가 표준지와 상기 평가 선례 및 인근 지역 동류형 토지의 정상적인 거래 가능 가격수준 간에 격차가 있는 것으로 판단되어 이를 그 밖의 요인으로 상향 보정하였습니다.(2.60)

8) 토지 가격의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	36,200	1.00980	1.00	1.69	2.60	160,622	161,000
3	36,200	1.00980	1.00	1.69	2.60	160,622	161,000
4	36,200	1.00980	1.00	1.43	2.60	135,911	136,000
5	36,200	1.00980	1.00	1.56	2.60	148,266	148,000

※ 1,000단위 미만은 사사오입하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지 가액

1) 평가 개요

토지는 대상 토지와 인근 지역에 있는 유사한 이용 가치를 지닌 거래 사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자 물가 상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치 형성 요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 거래 사례의 선정

인근 지역 내에 소재하는 거래 사례로서 대상 토지와 이용상황·지역 요인·개별 요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래 사례를 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	총 거래금액(원)	단가 (원/㎡)	가격시점
1	박월동 1*-*	답	166,500,000	90,735	2022.07.12

※ 구체적인 소재 지번 등은 개인 정보보호를 위해 생략하였습니다.

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래 사례에 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

4) 시점수정

용도지역	산정기간	시점수정	비고
농림지역	2022.07.12-2024.06.19	1.02614	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 지역 요인 비교

거래 사례가 속한 인근 지역 내에 위치하여 지역 요인 동일합니다.(1.00)

6) 개별 요인 비교

기호 1 : 본건은 거래 사례 대비 자연조건(토양, 관개, 배수 등) 및 획지 조건(경작의 편부 등)에서 우세한 편입니다.(기호 2, 3 : 1.755 / 기호 4 : 1.485 / 기호 5 : 1.62)

본건 기호	거래 사례 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
2	1	-	1.00	1.35	1.30	1.00	1.00	1.755
3		-	1.00	1.35	1.30	1.00	1.00	1.755
4		-	1.00	1.35	1.10	1.00	1.00	1.485
5		-	1.00	1.35	1.20	1.00	1.00	1.62

7) 토지 가격의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	90,735	1.00	1.02614	1.00	1.755	163,402	163,000
3	90,735	1.00	1.02614	1.00	1.755	163,402	163,000
4	90,735	1.00	1.02614	1.00	1.485	138,264	138,000
5	90,735	1.00	1.02614	1.00	1.62	150,833	151,000

※ 1,000단위 미만은 사사오입하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시산 가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산 가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 시산 가액은 동 규칙에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산 가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산 가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산 가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가 기준법에 따른 시산 가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가액 결정

기호	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	토지결정단가(원/㎡)
2	161,000	163,000	161,000
3	161,000	163,000	161,000
4	136,000	138,000	136,000
5	148,000	151,000	148,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅶ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
구분건물	1세대	-	272,000,000	
토지	2,667	-	389,724,000	
합계			661,724,000	

2. 결정 의견

가. 상기 참고 가격자료(평가 선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산 가액(비준 가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 상기의 평가 선례와 거래 사례 가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 강원특별자치도 강릉시 입암동	표시	공동주택	철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 슬래브지붕 14층 1층 2층~14층 각	834.552			[도로명주소] 강원특별 자치도 강릉시 용지로 19
		440,						
		408-2,						
		427-2,						
		431-3,						
		431-4,						
		436,						
		438,						
		443-4,						
		443-5,						
662-481,								
678-14,								
678-16,								
678-20,								
678-22,								
678-23,								
678-26								
		전유부분의		건물의 표시 11층1102호 철근콘크리트 벽식구조	84.904	84.904	272,000,000	비준가격
		대지권의		목적인 토지의 표시				
	토지의 표시 1. 강원특별 자치도 강릉시 입암동	440	대		12,800			
	2. 동소	408-2	대		89			
	3. 동소	427-2	대		6			
	4. 동소	431-3	대		67			
	5. 동소	431-4	대		3			
							토지·건물 토 지 : 65,280,000 건 물 : 206,720,000 배분내역	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	6. 동소	436	대		14,574			
	7. 동소	438	대		18,720			
	8. 동소	443-4	대		13			
	9. 동소	443-5	대		17			
	10. 동소	662-481	대		1,193			
	11. 동소	678-14	대		360			
	12. 동소	678-16	대		22			
	13. 동소	678-20	대		43			
	14. 동소	678-22	대		12			
	15. 동소	678-23	대		49			
	16. 동소	678-26	대		329			
	대지권의종류 :	1,2,3,4, 5,6,7,8, 9,10,11, 12,13,14, 15,16.	소유권					
	대지권의비율 :	1,2,3,4, 5,6,7,8, 9,10,11, 12,13,14, 15,16.			51.026 /48,297	51.026		
	합 계						₩272,000,000.-	

토지 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	
2.	강원특별자치도 강릉시 박월동	11-4	전	농림지역	301	301	161,000	48,461,000	
3.	동소	11-5	전	농림지역	383	383	161,000	61,663,000	
4.	동소	11-7	전	농림지역	1,157	1,157	136,000	157,352,000	
5.	동소	11-19	전	농림지역	826	826	148,000	122,248,000	
합 계								₩389,724,000.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 강릉시 입암동에 소재하는 '강릉중학교' 남동측 인근에 위치하는 '입암현대아파트 102동 11층1102호'로서, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 기존 주택지대로서, 주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근 버스정류장과의 거리, 노선, 운행 빈도 등으로 보아 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 슬라브지붕 14층 중 11층1102호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽 : 내부 벽지 및 일부 타일 마감 등
창호 : 샷시 이중창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택 단위세대로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수 설비, 개별난방설비, 승강기 설비, 소화전 설비 등을 갖추었음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

부정형 평지로서, 현황 공동주택 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로를 이용하여 출입 가능하며, 주차장 시설 등을 갖추었음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<440>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구는 도시지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합)이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 가축사육제한구역(모든축종 사육 제한구역)이며, 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 상대보호구역이며, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 지역· 지구는 비행안전제5구역(전술)이며, 「군용비행장· 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)임.

<408-2, 678-22, 678-23>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합)이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)이며, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 지역· 지구는 비행안전제5구역(전술)이며, 「군용비행장· 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)임.

<427-2, 431-3, 431-4, 678-16, 678-20>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합)이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)이며, 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 상대보호구역이며, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 지역· 지구는 비행안전제5구역(전술)이며, 「군용비행장· 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)임.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

<436>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구는 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축), 종로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로(59))(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로(20))(접합)이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)이며, 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 상대보호구역이며, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 지역· 지구는 비행안전제5구역(전술)이며, 「군용비행장· 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률」에 따른 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)임.

<438, 662-481, 678-14>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 도시지역, 제3종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로(20))(접합)이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)이며, 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 상대보호구역이며, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 지역· 지구는 비행안전제5구역(전술)이며, 「군용비행장· 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)임.

<443-4, 443-5, 678-26>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 도시지역, 제3종일반주거지역이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)이며, 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 상대보호 구역이며, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 지역· 지구는 비행안전제5구역(전술)이며, 「군용비행장· 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

토지 감정평가요항표

<기호 2~5>

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 강릉시 박월동에 소재하는 '박월교' 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지, 농가주택, 임야 등이 혼재하는 농경 지대로서, 주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능(기호 2, 3, 5) 및 불가능(기호 4)하며, 인근 버스정류장과의 거리, 노선, 운행 빈도 등으로 보아 대중교통사정은 보통 이하인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 및 가장형 평지로서, 현황 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 로폭 약 3미터 내외의 시멘트 포장도로를 이용하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구는 농림지역이며, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 가축사육제한구역(산란계 오리 메추리 돼지 개 제한구역)이며, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 지역· 지구는 비행안전제6구역(전술)이며, 「군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률」에 따른 지역· 지구는 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)이며, 「농지법」에 따른 지역· 지구는 농업진흥구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

<기호 2~5>

Page : 2

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



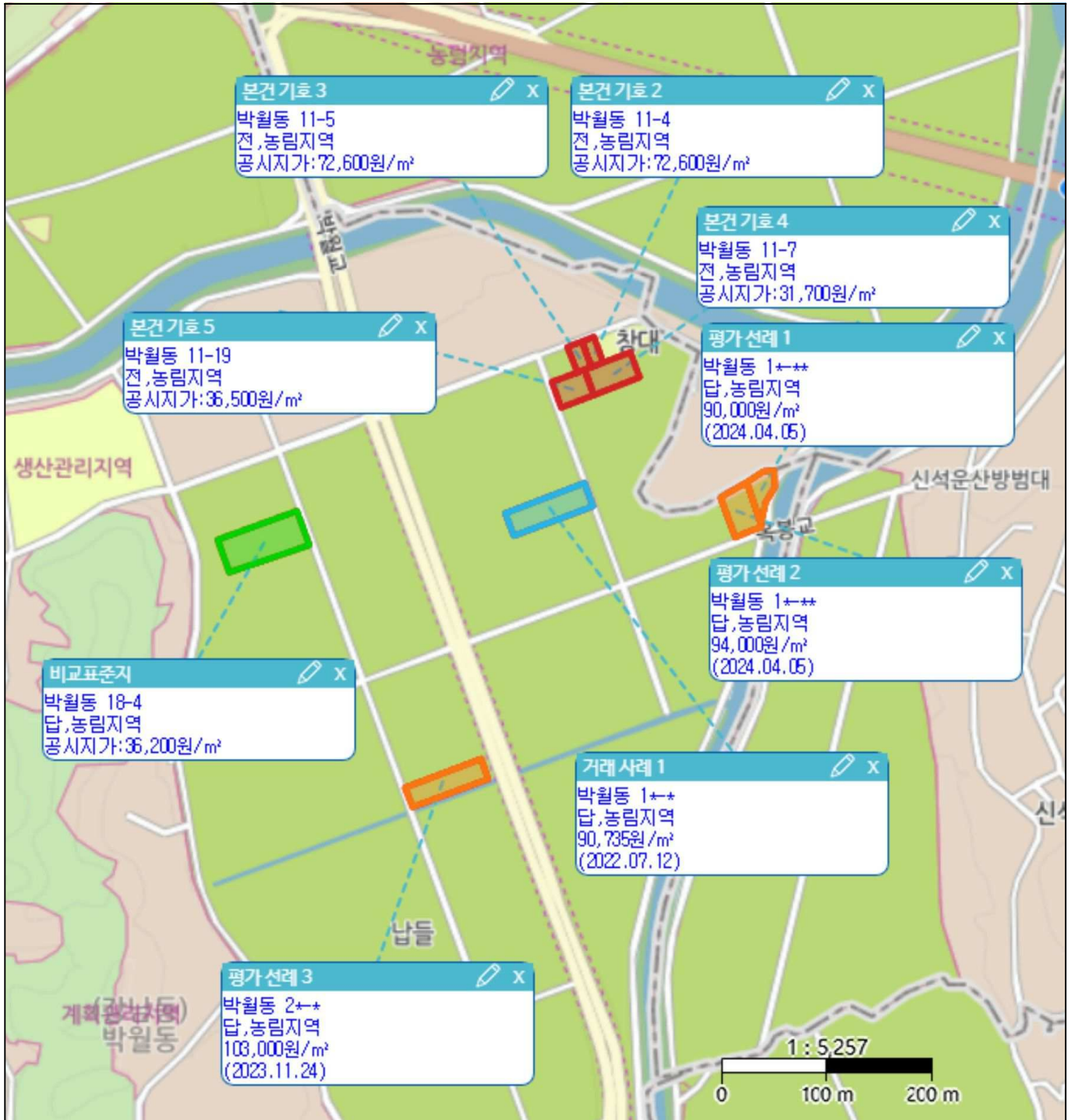
소재지	강원특별자치도 강릉시 입암동 440 외 '입암현대아파트 102동 11층1102호' 외
-----	---



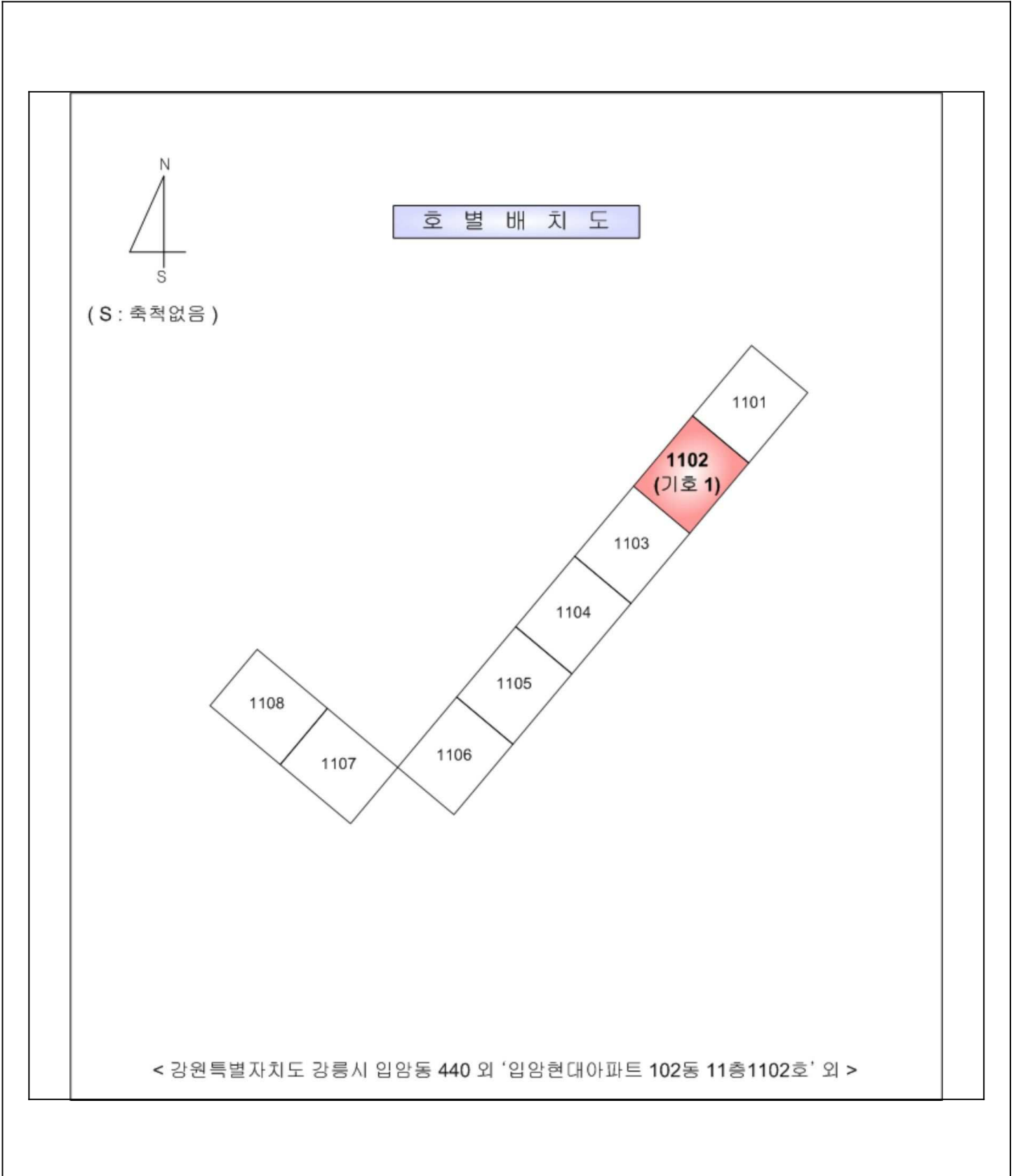
위치도



소재지	강원특별자치도 강릉시 박월동 11-4 외
-----	------------------------

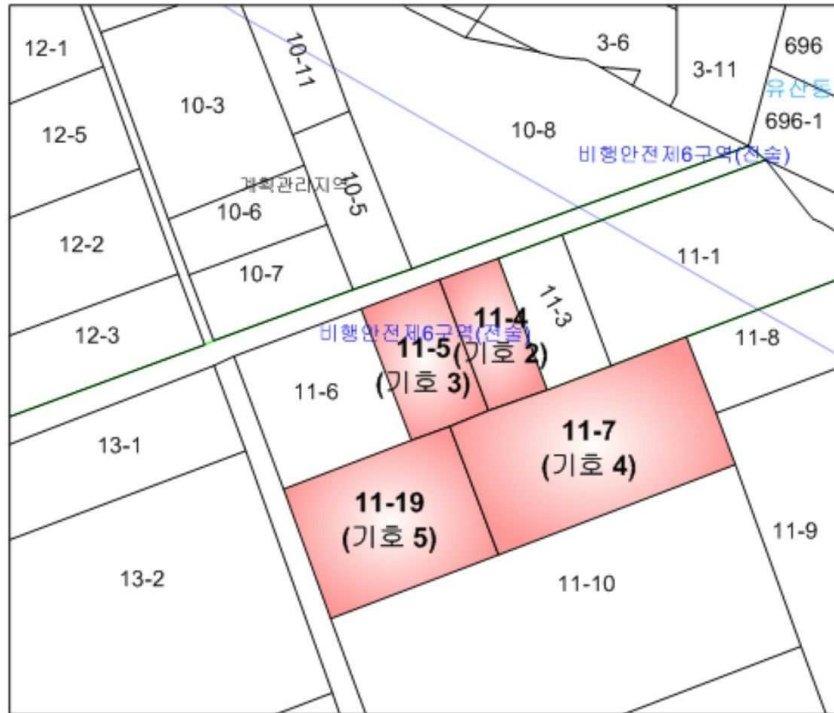
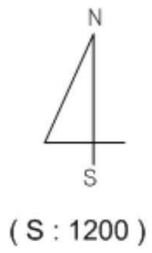


건물개황도



< 강원특별자치도 강릉시 입암동 440 외 '입암현대아파트 102동 11층1102호' 외 >

지 적 도



< 강원특별자치도 강릉시 박월동 11-4 외 >

사 진 용 지



[본 건 기 호 1 전 경]



[본 건 기 호 2 , 3 전 경]

사 진 용 지

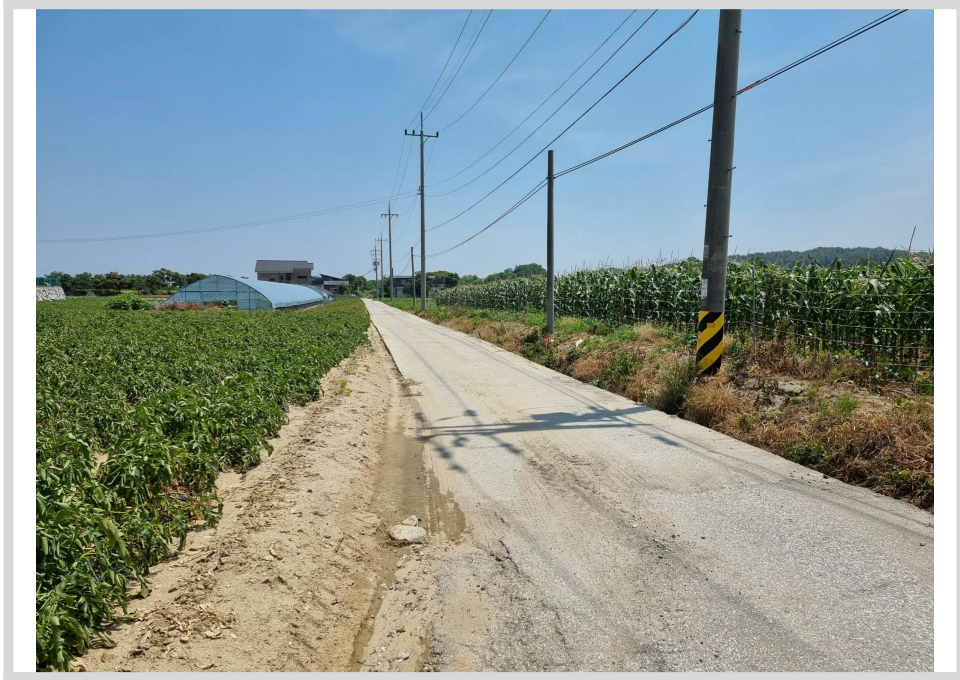


[본 건 기 호 4 , 5 전 경]



[본 건 기 호 1 주 위 환 경]

사 진 용 지



[본 건 기 호 2 ~ 5 주 위 환 경]