

# 감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교
건 명	장정민 소유물건(2024타경54845)
감정서번호	호연241115-001

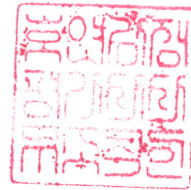
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자) 이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 당 사무소는 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



호연감정평가사사무소

HOYEON APPRAISAL OFFICE

TEL : 033)734-7014 FAX : 033)734-7015



호연감정평가사사무소  
HOYEON APPRAISAL OFFICE

# (토지 및 건물) 감정평가표

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

감정평가사  
연동호

연

동

호



감정평가액	이억구천삼만원정(₩ 290,030,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 강릉지원 (경매3계)		
소유자 (대상업체명)	장정민 (2024타경54845)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.06	2024.11.19~2024.12.06	2024.12.06	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	320	토지	320	378,000	120,960,000
	건물	179.92	건물	171.60	-	122,160,000
	제시외물건	(161.4)	제시외물건	161.4	-	46,910,000
	이	하	여	백		
합계					₩290,030,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 강원특별자치도 강릉시 강동면 모전리 소재 “강동초등학교” 남측 인근에 위치하는 토지와 건물에 대한 춘천지방법원 강릉지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

1	소재지	강원특별자치도 강릉시 강동면 모전리 345-1 [도로명 주소] 강원특별자치도 강릉시 강동면 단경로 41						
	주구조	일반철골구조 판넬지붕						
	주용도	제2종근린생활시설 및 주택						
	세부내역	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적율 (%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	
		109.32	34.16	179.92	56.23	0층/2층	2004.11.23	
기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	강원특별자치도 강릉시 강동면 모전리 345-1	320	대	계획관리	주상용	소로각지	사다리 평지	149,700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 **2024년 12월 06일**임. (실지조사일 : 2024년 11월 19일~2024년 12월 06일)

## 5. 기타 참고사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의거하였음.

나. 기호(1) 건물 중 1층은 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상의 면적과 실측 면적이 불일치하여 실측 면적으로 가격을 산정하였음.

다. 제시외건물(부합물 및 종물)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법에 의하였음.(후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조)

라. 제시외물건 중 계단은 건물의 부합물 및 종물로서 건물에 포함하여 평가하였음.(후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인 등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인 등은 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

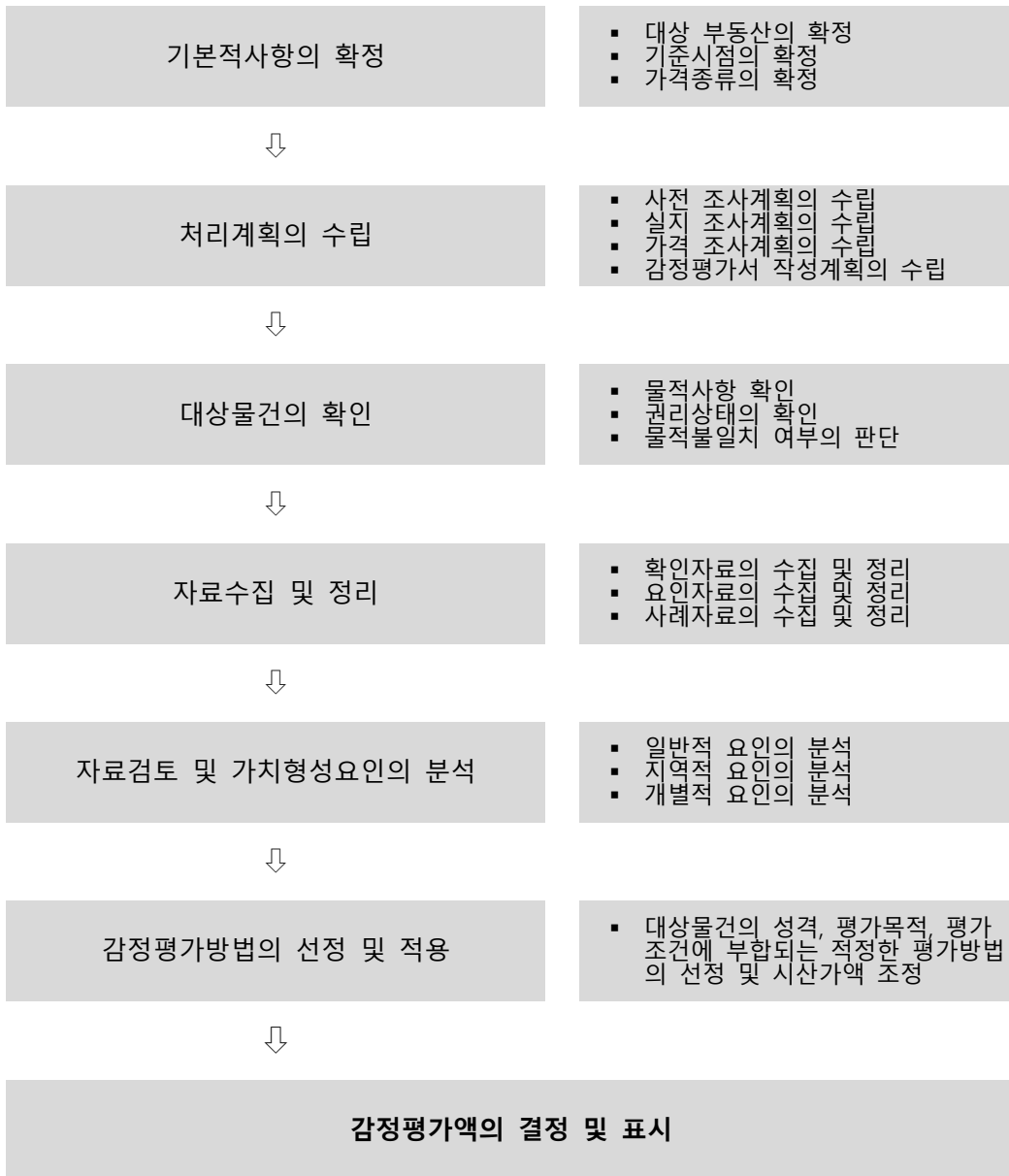
### 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건의 토지는 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 감정평가 방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상 물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.
- 3) 제시외건물(부합물 및 중물)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법에 의하여었음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024.01.01 )

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A (#2652)	강동면 모전리 371-1	220 (일단지)	대	주상기타 (주거건물)	계획관리	소로한면	사다리 평지	144,400

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가 변동 추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교표준지	시군구(산정기간)	용도지역	시점수정치	비고
A (#2652)	강원특별자치도 강릉시 (2024.01.01~2024.12.06)	계획관리	<b>2.033%</b> <b>(1.02033)</b>	강원특별자치도 강릉시 (24.01.01~24.12.06) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.754 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.236  ( 1 + 0.01754 ) * ( 1 + 0.00236 * 36/31 )  = 1.02033

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

### 다. 지역요인의 비교

결정의견	대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

### ■ 개별요인의 비교항목

- 비교표준지(A) : 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
2	A (#2652)	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
결정의견		본 건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### 2) 그 밖의 요인 산정식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{사례(사례)가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역격차} \times \text{개별격차}}{\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

##### 가) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가 (원/㎡)	비고
#1	강동면 모전리 3**-*	대	144	계획관리 주상기타	부정형 소로한면	2023.05.23	44,500,000	309,028	선정
#2	강동면 모전리 3**	대	660	계획관리 주거나지	사다리 세로(가)	2022.08.06	122,000,000	184,848	-

※ 사례토지는 토지만의 거래이며, 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 “\*\*” 처리 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역의 평가사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#ㄱ	강동면 모전리 3**_*	임야	174	계획관리 단독주택	세로(가)	287,000	2022.04.19	조세	선정
#ㄴ	강동면 모전리 3**	대	660	계획관리 단독주택	세로(가)	246,000	2023.12.22	담보	-

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 "\*" 처리 하였음.

다) 비교사례의 선정

### ■ 선정 사유 및 선정된 비교사례

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 아래의 비교사례(#ㄱ)를 선정하였음.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#ㄱ	강동면 모전리 3**_*	임야	174	계획관리 단독주택	세로(가)	287,000	2022.04.19	조세

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 "\*" 처리 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 비교표준지(A) : 기준시점(2024.12.06)

비교사례	구분	사례가격(원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/m <sup>2</sup> )					
#ㄱ	① 비교사례 기준가액	287,000	1.04796	1.000	1.224	368,136	2.499
A (#2652)	② 공시지가 기준가액	144,400	1.02033	-	-	147,336	

<b>비교사례 기준가액 산출근거</b>	시점수정	강원특별자치도 강릉시(22.04.19~24.12.06) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지(A)는 비교사례(#ㄱ) 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정적조건(지목)에서 우세함.						
		<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정적 조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>개별요인 비교치</b>
		1.08	1.00	1.00	1.10	1.03	1.00	1.224

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가 수준, 거래 동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발 정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
2	A (#2652)	2.49

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	A (#2652)	144,400	1.02033	1.000	1.030	2.49	377,872	378,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 평가

#### 가. 거래사례의 선정

##### ■ 거래사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 아래의 사례(#1)을 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가 (원/㎡)
#1	강동면 모전리 3**-*	대	144	계획관리 주상기타	부정형 소로한면	2023.05.23	44,500,000	309,028

※ 사례토지는 토지만의 거래이며, 개인정보보호를 위하여 정확한 번지는 "\*" 처리 하였음.

#### 나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 거래사례는 실지조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

거 래 사 례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점 수정치	비고
#1	강원특별자치도 강릉시 (2023.05.23~2024.12.06)	계획관리	<b>2.588%</b> <b>(1.02588)</b>	강원특별자치도 강릉시 (23.05.23~24.12.06) (계획관리)  2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.080 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.073 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.054 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.070 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.050 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.091 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.082 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.100 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.754 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.236  $( 1 + 0.00080 * 9/31 ) * ( 1 + 0.00073 ) *$ $( 1 + 0.00054 ) * ( 1 + 0.00070 ) *$ $( 1 + 0.00050 ) * ( 1 + 0.00091 ) *$ $( 1 + 0.00082 ) * ( 1 + 0.00100 ) *$ $( 1 + 0.01754 ) * ( 1 + 0.00236 * 36/31 )$  $\approx 1.02588$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 지역요인 비교

<b>결정의견</b>	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
<b>지역요인 비교치</b>	<b>1.000</b>

### 마. 개별요인 비교

- 거래사례(#1) : 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거 래 사 례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
2	#1	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
결정의견		본 건은 거래사례(#1) 대비 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 우세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	#1	309,028	1.000	1.02588	1.000	1.200	380,431	380,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (m <sup>2</sup> )	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정된 토지가액 (원)
2	320	378,000	380,000	378,000	<b>120,960,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물 감정평가액 산출과정

### 1. 재조달원가의 결정

가. 표준단가의 결정

1) 표준단가 수준

(건물신축단가표 : 한국부동산연구원 2023년)

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-06-09	상가	철골조/평지붕	3	1,318,000	40 (35~45)
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)

2) 표준단가 결정

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

기호	구분	용도	시공의 정도 및 관리상태	표준단가 (원/㎡)	비고
1	1층	제2종 근린생활시설	중	1,300,000	-
	2층	단독주택	중	1,600,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 부대설비 보정단가 결정

본 건 건물은 별도의 보정을 할 시설이 없어 표준단가를 재조달원가로 결정하였음.

### 다. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상 물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 부대설비 보정단가 등을 고려한 상기의 건물신축단가표 자료집 등을 참고하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
1	1층	제2종 근린생활시설	1,300,000	-	1,300,000
	2층	단독주택	1,600,000	-	1,600,000

## 2. 감가수정

감가수정이란 대상 물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상 물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	용도	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	사용승인일
1	1층	제2종 근린생활시설	40	20	20	20	2004.11.23
	2층	단독주택	40	20	20	20	

### 3. 건물단가의 결정

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
1	1층	제2종 근린생활시설	1,300,000	40	20	20	20/40	650,000	650,000
	2층	단독주택	1,600,000	40	20	20	20/40	800,000	800,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 건물가액의 결정

기호	구분	공부면적 (원/m <sup>2</sup> )	사정면적 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원/m <sup>2</sup> )
1	1층	109.12	100.8	650,000	65,520,000
	2층	70.8	70.8	800,000	56,640,000
<b>합 계</b>		<b>179.92</b>	<b>171.6</b>		<b>122,160,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

#### 가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
2	320	378,000	120,960,000

#### 나. 건물

본 건 건물은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상 물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

기호	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	171.6	-	122,160,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 제시외물건

기호	구조	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	제시외물건 가액(원)
ㄱ	세멘벽돌조	지하실	(100.8)	100.8	360,000	36,288,000
ㄴ	시멘트 벽돌	보일러실 (지하)	(10.3)	10.3	240,000	2,472,000
ㄷ	방부목	계단	(21.0)	21.0	120,000	2,520,000
ㄹ	방부목	데크	(14.0)	14.0	120,000	1,680,000
ㅁ	폴리카보네이트	차양1	(1.9)	1.9	식	200,000
ㅂ	폴리카보네이트	차양2	(1.4)	1.4	식	150,000
ㅅ	샷시조	현관 및 다용도실	(12.0)	12.0	300,000	3,600,000
<b>합 계</b>			<b>(161.4)</b>	<b>161.4</b>		<b>46,910,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	120,960,000	-
건 물	122,160,000	-
제시외물건	46,910,000	-
합 계	290,030,000	-

# 토지 · 건물 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 강릉시 강동면 모전리 [도로명주소] 강원특별자치도 강릉시 강동면 단경로 41	345-1 위 지상	제2종 근린 생활시설 및 주택	일반철골구조 판넬지붕  2층						
					1층	109.12	100.8	650,000	65,520,000	1,300,000 x 20/40
					2층	70.8	70.8	800,000	56,640,000	1,600,000 x 20/40
2	동소	345-1	대	계획관리지역	320	320	378,000	120,960,000		
<b>소 계</b>								<b>₩243,120,000</b>		
	[제시외건물]									
ㄱ	강원특별자치도 강릉시 강동면 모전리	345-1 위 지상	지하실	세멘트벽돌조 지하층	(100.8)	100.8	360,000	36,288,000		
ㄴ	동소	345-1 위 지상	보일러실	시멘트 벽돌 지하층	(10.3)	10.3	240,000	2,472,000		
ㄷ	동소	345-1 위 지상	계단	방부목 1층	(21.0)	21.0	120,000	2,520,000		
ㄹ	동소	345-1 위 지상	데크	방부목 1층	(14.0)	14.0	120,000	1,680,000		
ㅁ	동소	345-1 위 지상	차양1	폴리카보네이트 1층	(1.9)	1.9	식	200,000		

## 토지 · 건물 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	
ㄴ	강원특별자치도 강릉시 강동면 모전리	345-1 위 지상	차양2	폴리카보네이트 1층	(1.4)	1.4	식	150,000	
ㄸ	동소	345-1 위 지상	현관 및 다용도실	샷시조 2층	(12.0)	12.0	300,000	3,600,000	
<b>소 계</b>								<b>₩46,910,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩290,030,000.-</b>	
				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

본 건은 강원특별자치도 강릉시 강동면 모전리 소재 "강동초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본 건까지 차량 접근 가능하며 대중교통 이용은 인근에 시내버스 정류장이 소재하며, 버스 정류장과의 거리, 노선, 배차간격, 운행 빈도 등을 고려할 때 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 평탄한 토지로 주상용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

북서측으로 폭 약 10m, 남동측으로 폭 약 6m의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-10-30)(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-12-18)(강동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서,  
- 외벽 : 비닐사이딩 등 마감,  
- 내벽 : 벽지, 타일 마감 등,  
- 바닥 : 장판, 타일 등 마감,  
- 창호 : 플라스틱창호 등임.

## (2) 이용상태

- 1층 : 근린생활시설로 이용 중임.(조사일 현재 공실임.)  
- 2층 : 주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비(심야전기) 등 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

## (5) 공부와의 차이

1층은 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상의 면적과 실측 면적이 불일치하여 실측 면적으로 가격을 산정하였음.

# 건물 감정평가요항표

기호(1)

Page : 2

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

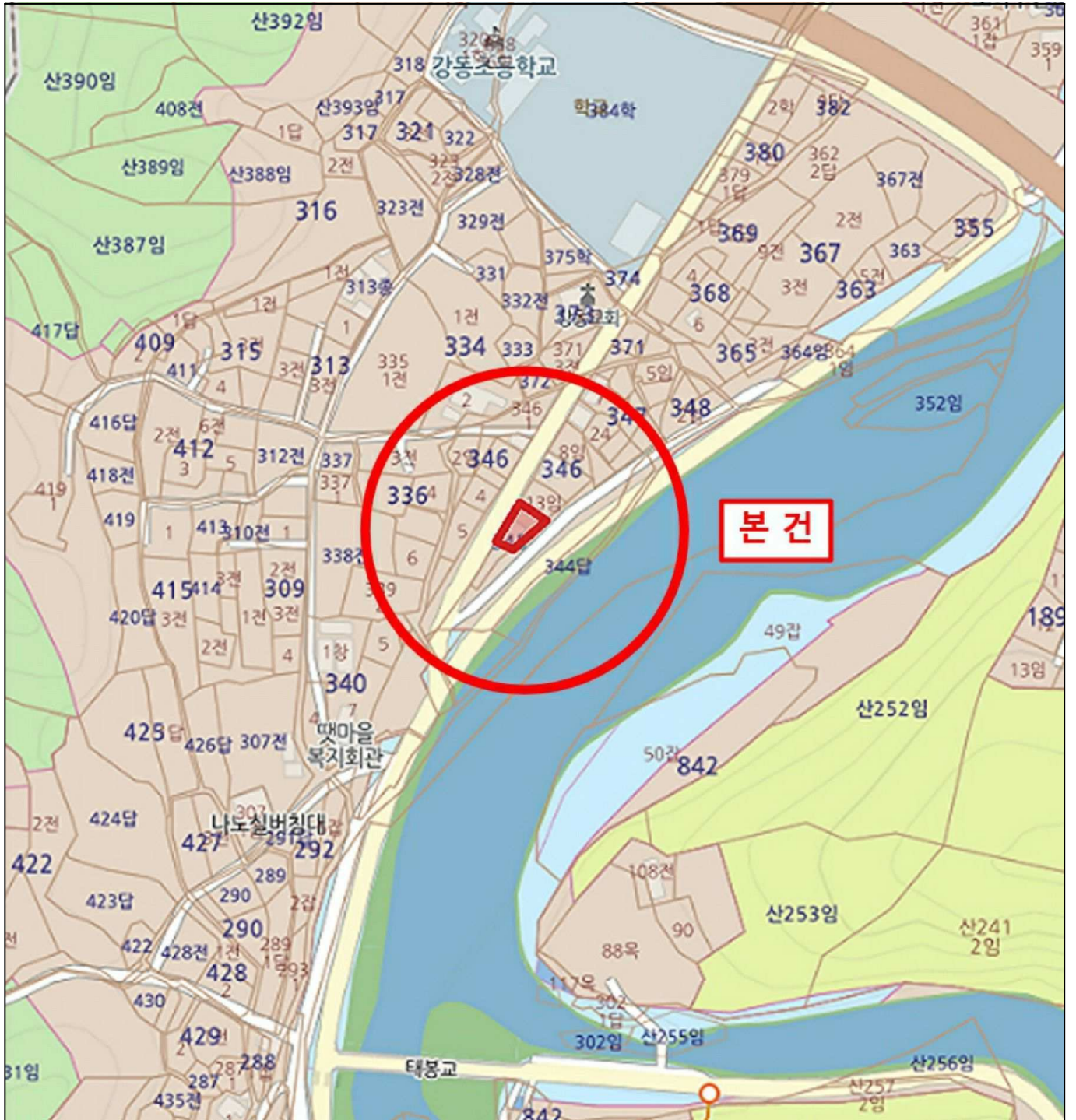
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지 강원특별자치도 강릉시 강동면 모전리 345-1



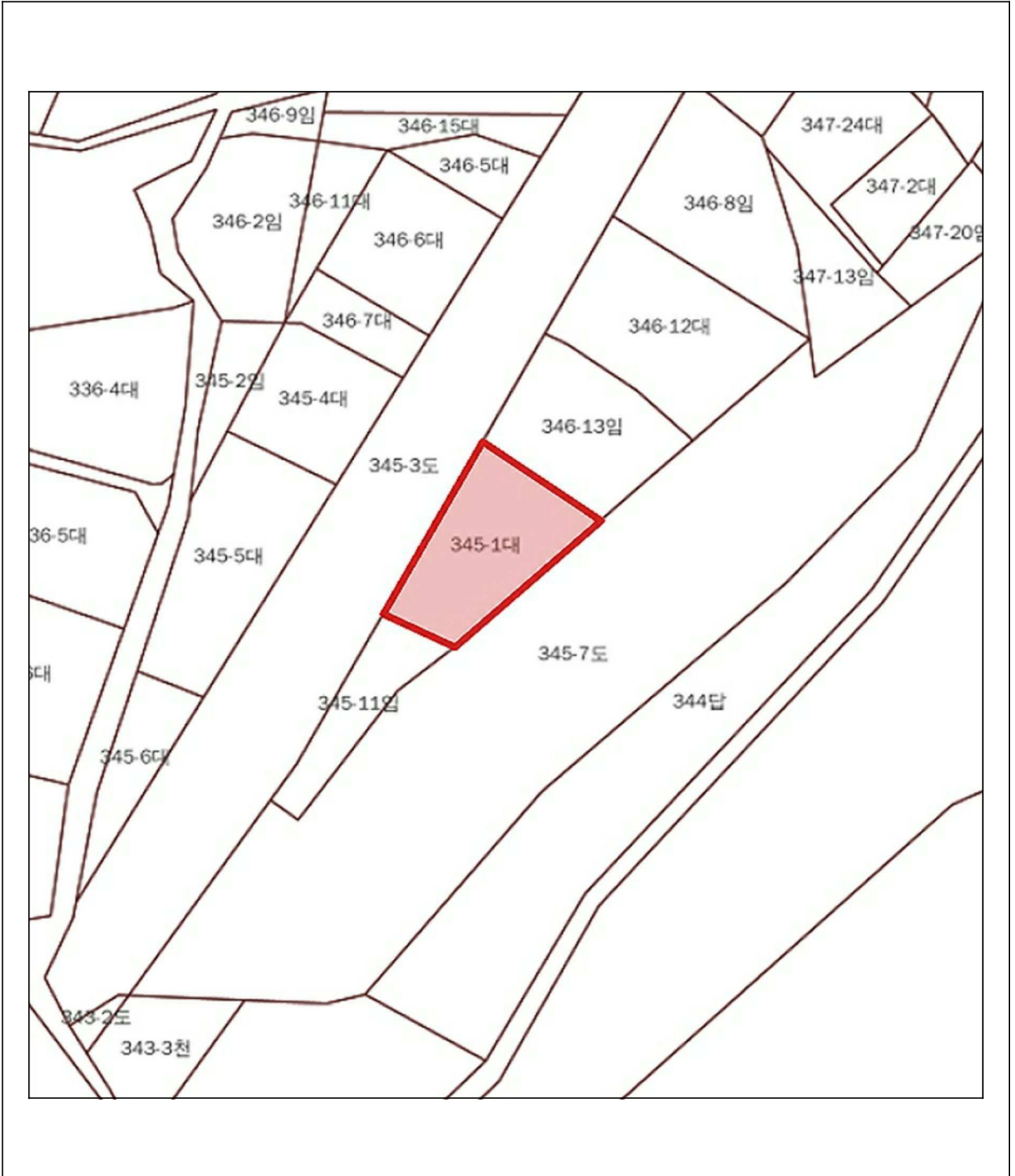
# 가 격 참 고 도



소 재 지	강원특별자치도 강릉시 강동면 모전리 345-1
-------	---------------------------



# 지 적 도



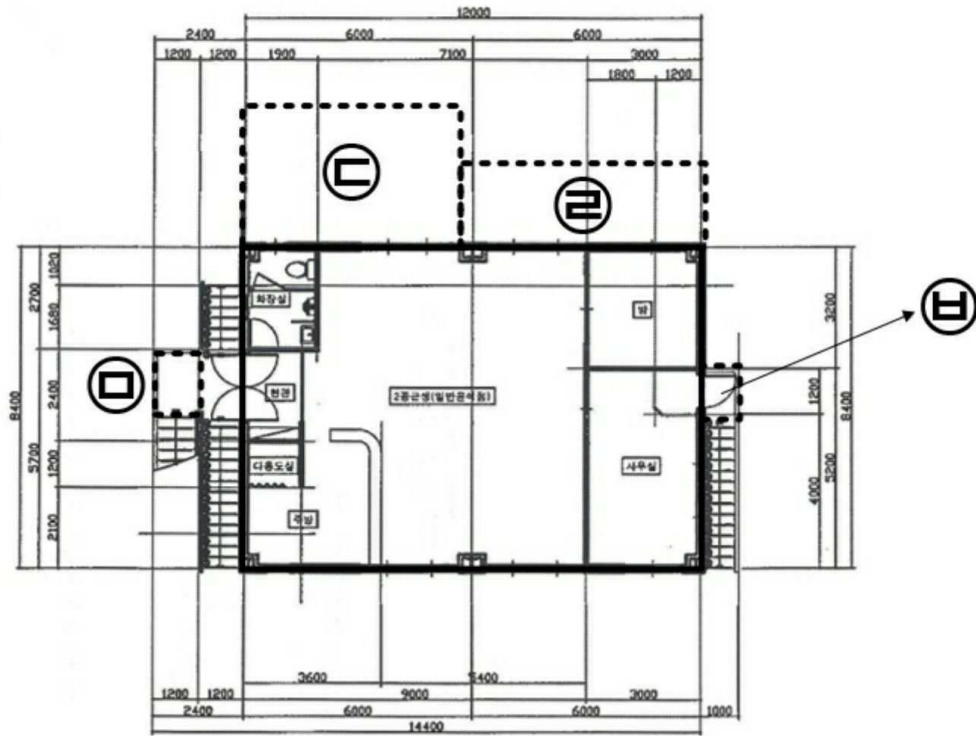
# 건물개황도



◆ 제시외건물(부합물 및 종물) ◆

- ㉠ 세멘벽돌조 지하(지하실) 약 100.8m<sup>2</sup>
- ㉡ 시멘트 벽돌 지하(보일러실) 약 10.3m<sup>2</sup>

# 건물개황도



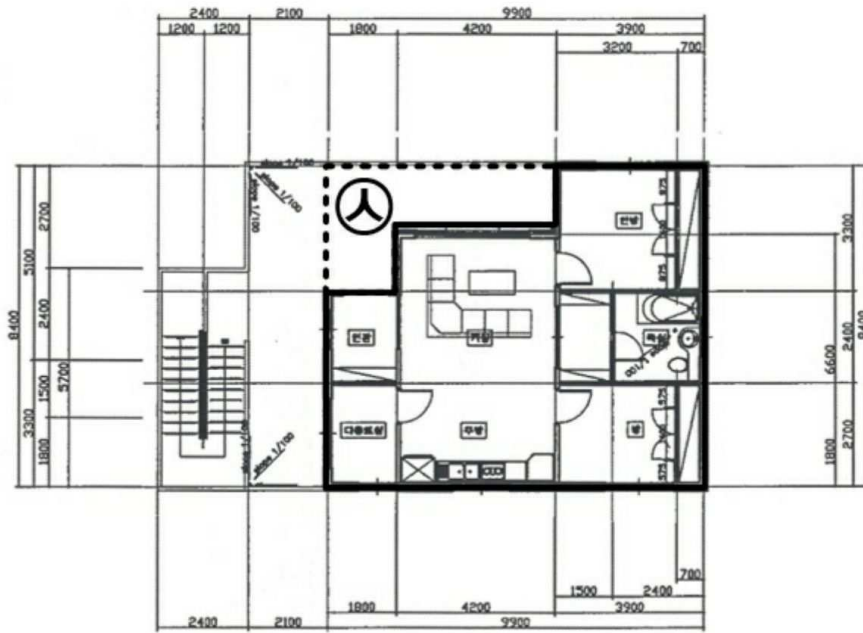
◆ 건물 면적 ◆

기호(1) 1층 : 실측 면적 100.8m<sup>2</sup>

◆ 제시외건물(부합물 및 증물) ◆

- ㉠ 방부목 1층(계단) 약 21m<sup>2</sup>
- ㉡ 방부목 1층(데크) 약 14m<sup>2</sup>
- ㉢ 폴리카보네이트 1층(차양1) 약 1.9m<sup>2</sup>
- ㉣ 폴리카보네이트 1층(차양2) 약 1.4m<sup>2</sup>

# 건물개황도



◆ 건물 면적 ◆

기호(1) 2층 : 공부상 면적 70.8m<sup>2</sup>

◆ 제시외건물(부합물 및 종물) ◆

㉠ 샷시조 2층(현관 및 다용도실) 약 12m<sup>2</sup>



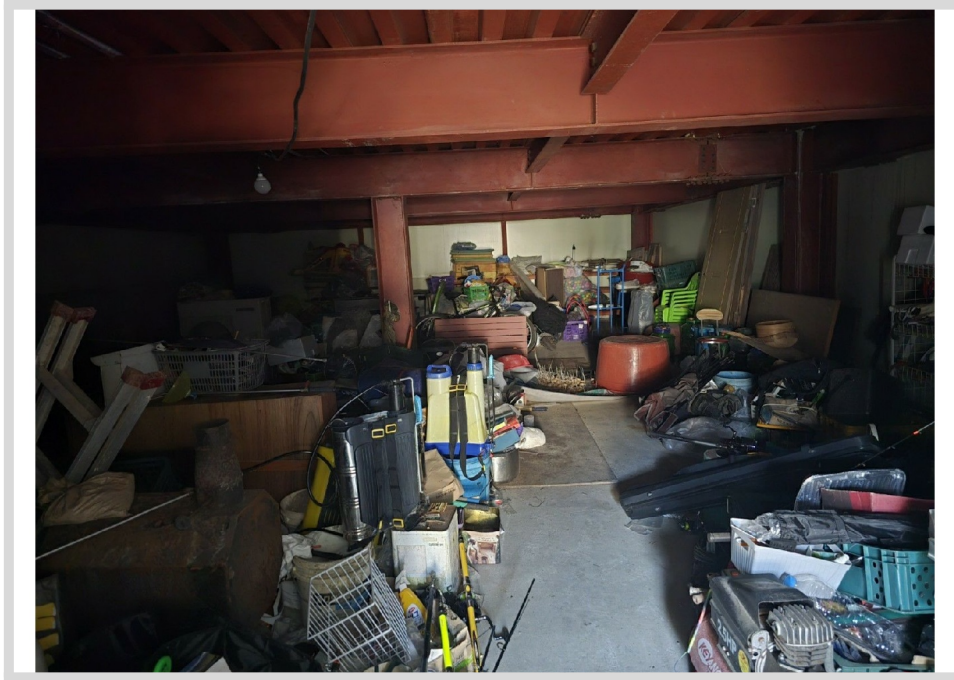
[ (1) - (2) ]



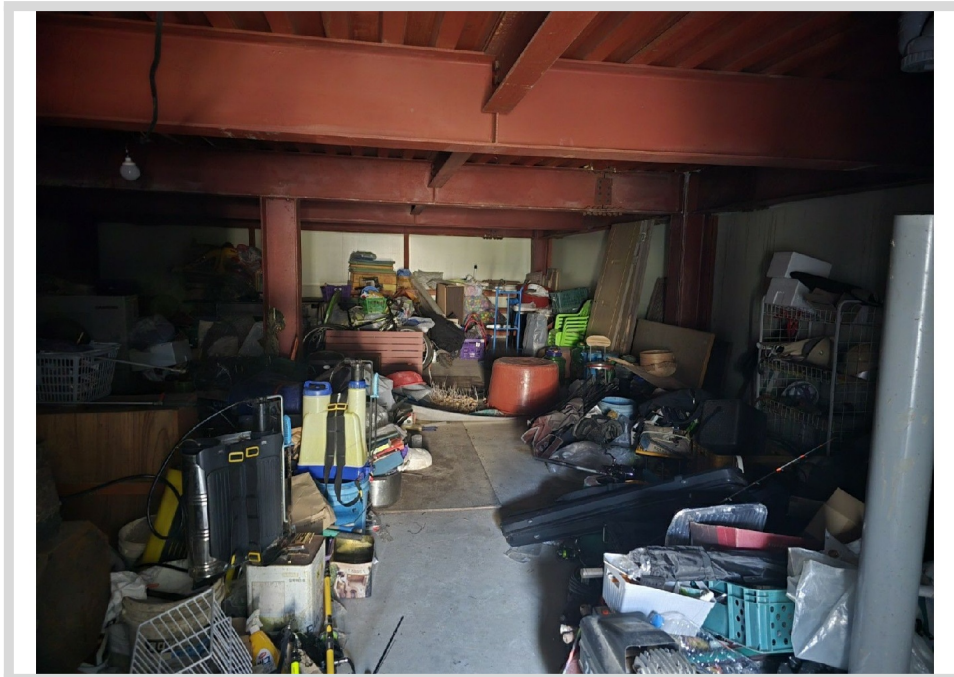
[ (1) - 2 ]



[ (1) - ]



[ - ]



[ - ]



[ - ]



[ - ]



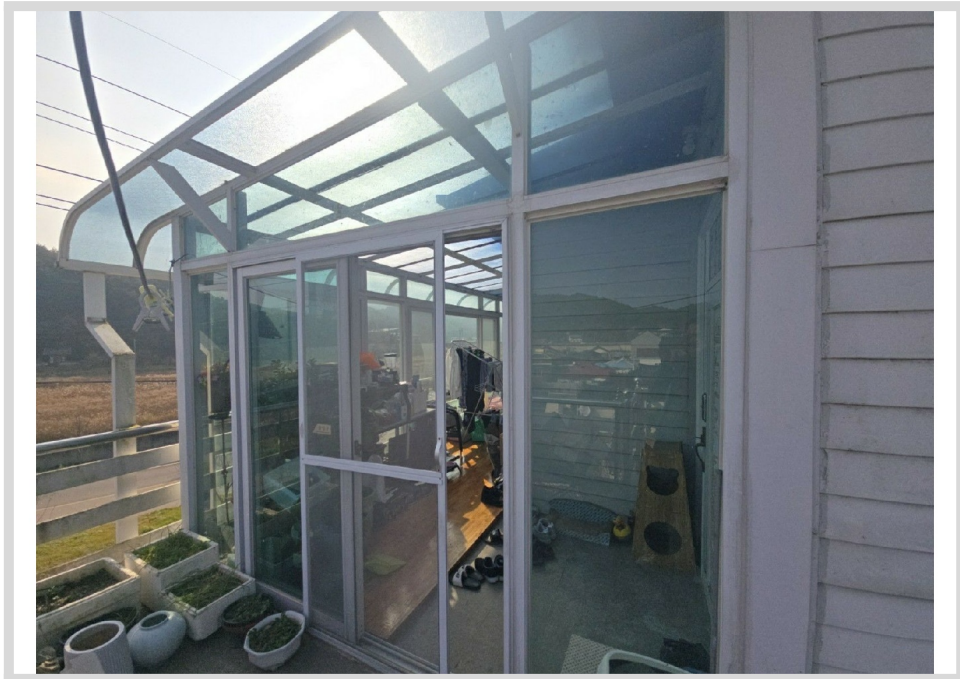
[ - 1]



[ - 2]



[ - ]



[ - ]