

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 춘천지방법원 강릉지원  
사법보좌관 정운교

건명 : 정입분 소유물건

문서번호 : 2024타경50645

감정평가서 번호 : 미래새한 2402-31-15001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)미래새한감정평가법인 강원지사

TEL : (033)647-8850 FAX : (033)647-8860

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
심용동

심

용

동 (인)

(주)미래새한감정평가법인 강원지사  
대표자 남상원

(인)

감정평가액	이억육천구백구십일만칠천이백원정 (₩269,917,200.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	정입분 (2024타경50645)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 05. 16	2024. 02. 19 ~ 2024. 05. 16	2024. 05. 16	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 4개호x- 2	구분건물	1 4개호x- 2	-	269,917,200
			이하	여백		
합계					₩269,917,200.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고  
인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

심

사

자

(인)

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
1(가)	강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리	122-10, 122-15	다세대주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬라브지붕 5층					
					1층	18.38			
					2층	135.46			
					3층	135.46			
					4층	135.46			
					5층	118.18			
					(내)				
					2층 201호	1			
					철근콘크리트조	119.78x-	59.89	71,868,000	매각지분 갑구 1번 정입분 지분 2분의 1 전부, 대지권 없음, 건축물대장 미등재
					2				
2(나)				(내) 4층 401호 철근콘크리트조					
					1				
					4층 401호	119.78x-	59.89	64,681,200	매각지분 갑구 1번 정입분 지분 2분의 1 전부, 대지권 없음, 건축물대장 미등재, 보일러 미소재 및 대부분 내부마감이 안되어 있음.
					2				

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3(다)				(내) 5층 501호 철근콘크리트조	1 102.5x- 2	51.25	61,500,000	매각지분 갑구 1번 정입분 지분 2분의 1 전부, 대지권 없음, 건축물대장 미등재
4(라)				(내) 3층 301호 철근콘크리트조	1 119.78x- 2	59.89	71,868,000	매각지분 갑구 1번 정입분 지분 2분의 1 전부, 대지권 없음, 건축물대장 미등재
합 계							₩269,917,200.-	
이 하					여 백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 소재 '주문진초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분 건물)으로서, 춘천지방법원 강릉지원 경매2계에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 총괄 개요

[등기사항전부증명서 기준]

소재지	강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 122-10 외 1필지		
건물명 및 동·층·호수	제2층 제201호 외 3개호		
용도지역	준주거지역		
주 용 도	다세대주택		
사용승인일자	-		
주 구 조	철근콘크리트조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-/5	4	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	277	-	542.94



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 대상물건 개요

일련 번호	동명	층	호	면 적(m <sup>2</sup> )		대지권 (m <sup>2</sup> )	용도
				전유	공용		
1(가)	-	2	201	119.78 x1/2지분	-	-	다세대주택
2(나)	-	4	401	119.78 x1/2지분	-	-	다세대주택
3(다)	-	5	501	102.5 x1/2지분	-	-	다세대주택
4(라)	-	3	301	119.78 x1/2지분	-	-	다세대주택
합 계				230.92	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

### 가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(담보)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 16일을 기준시점으로 정함.

## 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 대상물건은 2024년 02월 19일, 2024년 03월 08일, 2024년 03월 18일, 2024년 5월 16일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

## II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

### 2. 감정평가 관련 규정

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」

##### 감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

##### 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

### 감정평가에 관한 규칙 제15조 [건물의 감정평가]

감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

### 감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

##### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

##### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
  1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
  2. 삭제 <2020. 2. 4.>
  3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
  4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

##### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

##### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제②항, 제12조 제①항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물과 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여야 하나, 등기사항전부증명서상 대지권이 없으며, 토지가 타인소유이므로 거래사례비교법을 적용하는 것이 적절치 않은 바, 대상물건의 감정평가는 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하되, 임대사례 등 자료수집이 곤란하여 수익환원법을 적용함이 적절하지 않은 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서규정에 따라, 합리성 검토는 생략하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제①항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)를 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 그 밖의 사항

가. 일련번호 1(가),2(나),3(다),4(라)는 강제경매개시결정 등기의 촉탁으로 인하여 2014년 1월 10일자로 등기 사항전부증명서(집합건물)에 등재되어 있으나, 대지권이 없으며, 건축물대장에 등재되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

※ 대상물건의 소재지인 교항리 122-10 및 교항리 122-15 토지는 등기사항전부증명서(토지)상 타인소유임.

나. 일련번호 1(가),2(나),3(다),4(라)의 감정평가는 거래사례비교법을 적용하는 것이 적절치 않은 것으로 판단되어 재조달원가에 감가수정하여 가액을 산정하는 건물의 주된 감정평가방법인 원가법을 적용하되, 관리상태 등의 현상에 비추어 관찰감가를 적용하여 평가하였음.

다. 일련번호 1(가),2(나),3(다),4(라)는 공유지분으로서 면적은 공유지분 비율에 의거하여 사정하였으며, 위치특정이 곤란하여 전체면적을 기준한 평균가격으로 평가하였음.

라. 일련번호 1(가),2(나),3(다),4(라)는 등기사항전부증명서(집합건물)상 도로명주소가 없음.

마. 일련번호 2(나) 대부분은 천장, 내벽, 바닥, 전등, 콘센트 등의 내부마감이 안되어 있으며, 바닥에 난방배관이 있는 것으로 보여지나, 보일러가 미소재하는 바, 이를 감안하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 2. 건물 감정평가액

#### 가. 대상 건물의 개요

##### 1) 동별·층별 개요

일련 번호	층	호	층별구조	용도	공부면적 (㎡)	사용승인일자 (증축)	비고
1(가)	2	201	철근콘크리트조	다세대주택	59.89 (119.78x1/2지분)	-	건축물대장 미등재
2(나)	4	401	철근콘크리트조	다세대주택	59.89 (119.78x1/2지분)	-	건축물대장 미등재
3(다)	5	501	철근콘크리트조	다세대주택	51.25 (102.5x1/2지분)	-	건축물대장 미등재
4(라)	3	301	철근콘크리트조	다세대주택	59.89 (119.78x1/2지분)	-	건축물대장 미등재
합	계		-	-	230.92	-	-

##### 2) 부대설비 내역

일련 번호	층	호	난방설비	냉난방 설비	위생/급배 수설비	소화설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차설비	기타설비
1(가)	2	201	○	-	○	-	-	-	-	-
2(나)	4	401	○	-	○	-	-	-	-	-
3(다)	5	501	○	-	○	-	-	-	-	-
4(라)	3	301	○	-	○	-	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 재조달원가 결정

### 1) 산 식

표준단가(원/㎡)	+	부대설비(보정)단가(원/㎡)	=	재조달원가 (원/㎡)
구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등		전기설비, 위생설비, 냉·난방설비 등		

### 2) 표준단가

#### ■ 건물 표준단가 예시

“건물표준단가”는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계·감리비 및 전기 기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 평가대상 건물의 재조달원가 결정에 참고 할 건물표준단가는 아래와 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 예시 (원/㎡)	내용년수
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,749,000	50 (45~55)

[출처: 한국부동산연구원 2023년도 건축물재조달원가자료집]

#### ■ 표준단가 결정

대상건물의 표준단가는 “건물표준단가” 예시를 참고하되 건물의 구조, 용도, 시공의 정도 및 관리상태, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 표준단가를 결정하였음.

일련 번호	층 호	구조	용도	표준단가 결정 (원/㎡)	시공정도 및 관리상태		
					상	중	하
1(가)	2 201	철근콘크리트조	다세대주택	1,800,000		중	
2(나)	4 401	철근콘크리트조	다세대주택	1,610,000		중	
3(다)	5 501	철근콘크리트조	다세대주택	1,800,000		중	
4(라)	3 301	철근콘크리트조	다세대주택	1,800,000		중	

※ 일련번호 2(나) 대부분은 천장, 내벽, 바닥, 전등, 콘센트 등의 내부마감이 안되어 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 부대설비(보정)단가

대상건물의 부대설비(보정) 단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비(보정) 단가를 결정하였음.

일련 번호	층 호	호	난방설비	냉난방 설비	위생/급배 수설비	소화설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차설비	기타설비	부대설비단가 (원/㎡)
1(가)	2	201	120,000	-	80,000	-	-	-	-	-	200,000
2(나)	4	401	110,000	-	80,000	-	-	-	-	-	190,000
3(다)	5	501	120,000	-	80,000	-	-	-	-	-	200,000
4(라)	3	301	120,000	-	80,000	-	-	-	-	-	200,000

※ 일련번호 2(나)는 바닥에 난방배관이 있는 것으로 보이지만, 보일러가 미소재하는 바, 이를 감안하였음.

### 4) 재조달원가 결정

대상건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하고 이에 부대설비(보정) 단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	층 호	호	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
1(가)	2	201	다세대주택	1,800,000	200,000	2,000,000
2(나)	4	401	다세대주택	1,610,000	190,000	1,800,000
3(다)	5	501	다세대주택	1,800,000	200,000	2,000,000
4(라)	3	301	다세대주택	1,800,000	200,000	2,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 감가수정 및 적용단가 결정

“감가수정(減價修正)”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 대상건물은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되, 감가수정 방법은 건물의 특성 등을 종합 참작하여 “정액법”으로 건물단가를 산정하되, 관리상태 등의 현상에 비추어 관찰감가를 적용하였음.

일련 번호	층 호	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	사용승인일자 (증축)
1(가)	2 201	다세대주택	2,000,000	30 (관찰감가)	50	1,200,000	1,200,000	-
2(나)	4 401	다세대주택	1,800,000	30 (관찰감가)	50	1,080,000	1,080,000	-
3(다)	5 501	다세대주택	2,000,000	30 (관찰감가)	50	1,200,000	1,200,000	-
4(라)	3 301	다세대주택	2,000,000	30 (관찰감가)	50	1,200,000	1,200,000	-

### 라. 건물 감정평가액

일련 번호	층 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1(가)	2 201	119.78 x1/2지분	59.89	1,200,000	71,868,000	건축물대장 미등재
2(나)	4 401	119.78 x1/2지분	59.89	1,080,000	64,681,200	건축물대장 미등재, 보일러 미소재 및 대부분 내부마감이 안되어 있음.
3(다)	5 501	102.5 x1/2지분	51.25	1,200,000	61,500,000	건축물대장 미등재
4(라)	3 301	119.78 x1/2지분	59.89	1,200,000	71,868,000	건축물대장 미등재
합 계		230.92	230.92	-	269,917,200	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법(거래사례비교법이나 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란한 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
건 물	269,917,200	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
합 계	269,917,200	-

- 끝 -

# 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

대상물건은 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 소재 '주문진초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 아파트, 학교 등이 혼재한 지역임.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

# 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)

## 3. 건물의 구조

- 일련번호 1(가): 철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬라브지붕 지상5층 건물내 지상2층 201호로서,
  - ▣ 외벽: 드라이비트 마감,      ▣ 내벽: 벽지, 타일 마감,
  - ▣ 바닥: 강화마루, 타일 마감,      ▣ 창호: 플라스틱창임.
  
- 일련번호 2(나): 철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬라브지붕 지상5층 건물내 지상4층 401호로서,
  - ▣ 외벽: 드라이비트 마감,      ▣ 내벽: 시멘트몰탈, 타일 마감,
  - ▣ 바닥: 시멘트몰탈, 타일 마감,      ▣ 창호: 플라스틱창임.

※ 일련번호 2(나)는 대부분 내부마감(천장, 내벽, 바닥, 전등, 콘센트 등)이 안되어 있음.
  
- 일련번호 3(다): 철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬라브지붕 지상5층 건물내 지상5층 501호로서,
  - ▣ 외벽: 드라이비트 마감,      ▣ 내벽: 벽지, 타일 마감,
  - ▣ 바닥: 강화마루, 타일 마감,      ▣ 창호: 플라스틱창임.
  
- 일련번호 4(라): 철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬라브지붕 지상5층 건물내 지상3층 301호로서,
  - ▣ 외벽: 드라이비트 마감,      ▣ 내벽: 벽지, 타일 마감,
  - ▣ 바닥: 장판, 타일 마감,      ▣ 창호: 플라스틱창임.

# 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) |

## 4. 이용상태

- 일련번호 1(가): 다세대주택으로 이용중임.
- 일련번호 2(나): 다세대주택으로 이용중임.
- 일련번호 3(다): 다세대주택으로 이용중임.
- 일련번호 4(라): 다세대주택으로 이용중임.

## 5. 설비내역

- 일련번호 1(가): 위생 및 급배수설비, 가스보일러에 의한 바닥난방설비를 갖추었음.
- 일련번호 2(나): 위생 및 급배수설비를 갖추었으며, 바닥에 난방배관이 있는 것으로 보여지나, 보일러가 미소재함.
- 일련번호 3(다): 위생 및 급배수설비, 가스보일러에 의한 바닥난방설비를 갖추었음.
- 일련번호 4(라): 위생 및 급배수설비, 가스보일러에 의한 바닥난방설비를 갖추었음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

일단의 부정형지로서, 다세대주택부지로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태등

남동측으로 개설된 노폭 약 2~3미터의 포장도로(교향리 122-7 일부)와 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

공히 도시지역, 준주거지역 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2018-12-18)(주문진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

# 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)

## 9. 공부와의 차이

<감정평가액의 산출근거 및 결정 의견> 'Ⅳ. 그 밖의 사항' 참조.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

<감정평가액의 산출근거 및 결정 의견> 'Ⅳ. 그 밖의 사항' 참조.

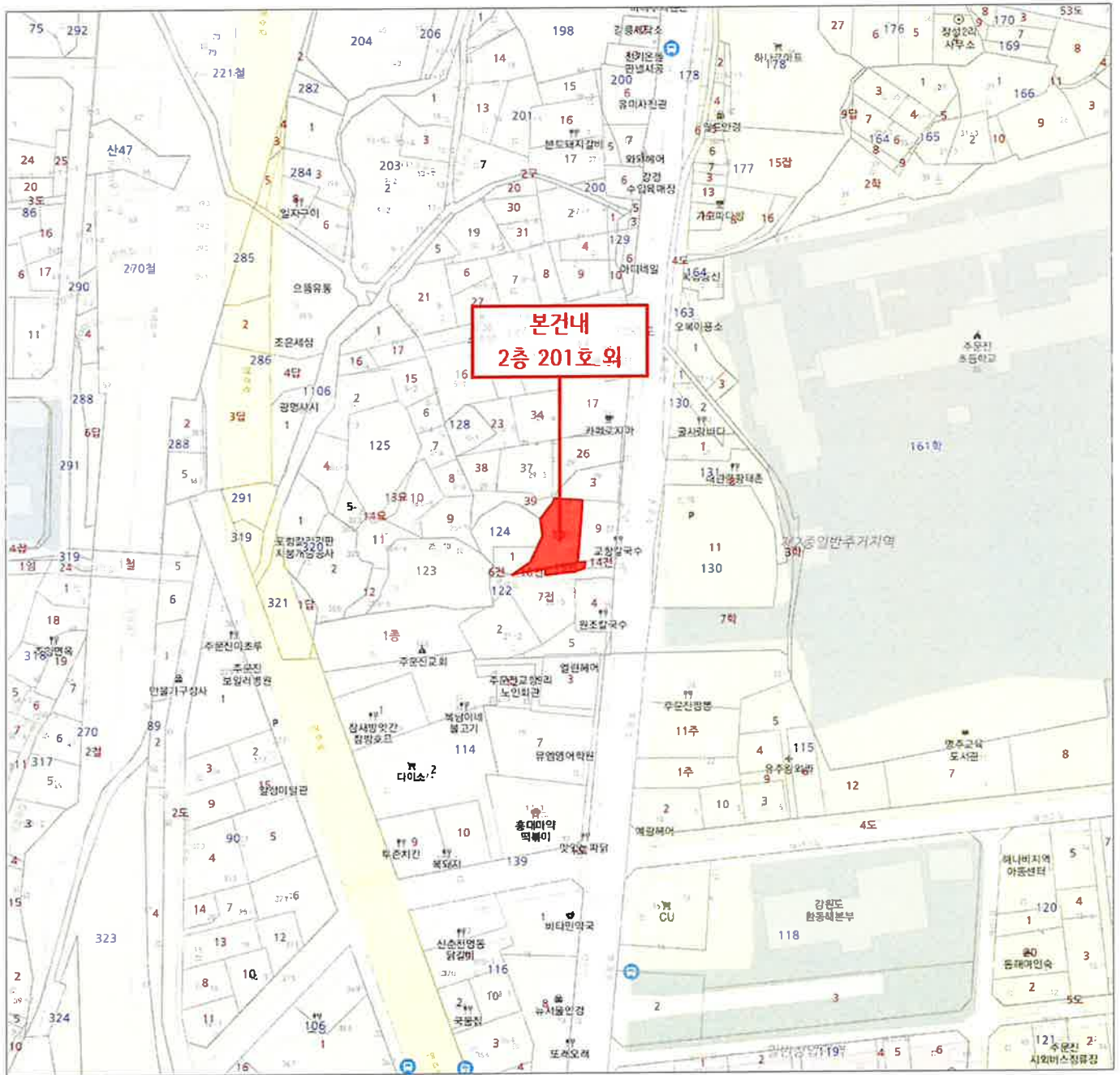
# 광역 위치도

소재지	강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 122-10 외 2층 201호 외
-----	---



# 상 세 위 치 도

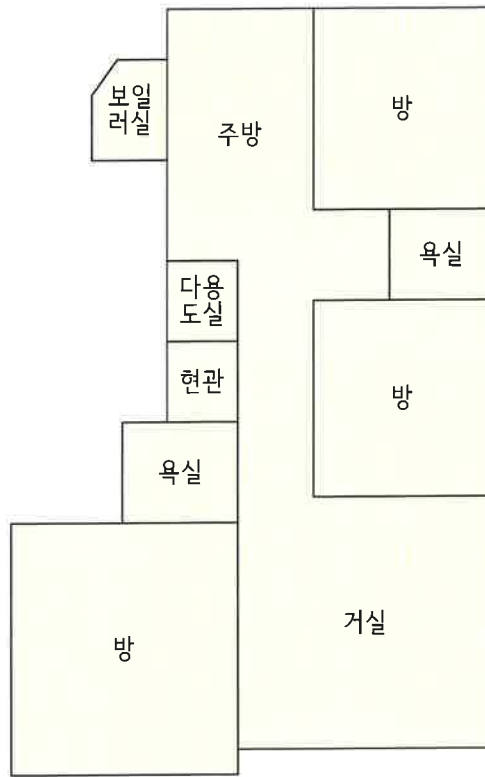
소재지 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 122-10 외 2층 201호 외



# 건물이용상태 및 임대상황



S = NO SCALE



[ 일련번호 1(가) 2층 201호 ]

임대상황	구분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		임대관계는 미상임.			<del>전임신규필 미필</del>
	합계				



# 건물이용상태 및 임대상황



S = NO SCALE



[ 일련번호 2(나) 4층 401호 ]

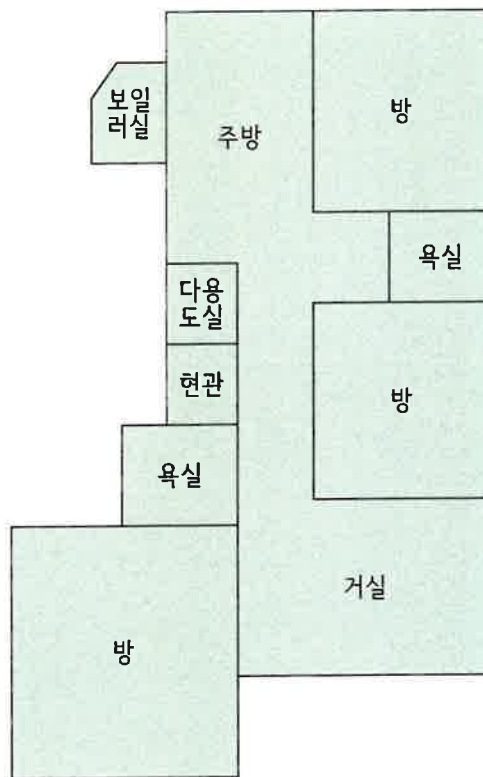
임대상황	구분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
			임대관계는 미상임.		<del>전임신고필 - 미필</del>
	합계				



# 건물이용상태 및 임대상황



S = NO SCALE



[ 일련번호 3(다) 5층 501호 ]

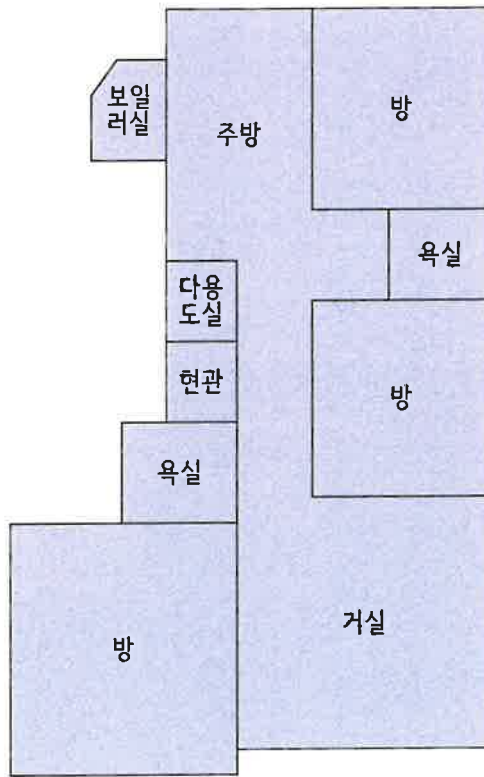
임대상황	구분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
			임대관계는 이상임.		<del>전임신규필-미필</del>
	합계				



# 건물이용상태 및 임대상황



S = NO SCALE



[ 일련번호 4(라) 3층 301호 ]

임대상황	구분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
			임대관계는 미상임.		<del>전임신규필 미필</del>
	합계				



# 사 진 용 지

---



【 대상물건 】



【 대상물건 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 1(가) 내부(2층 201호) 】



【 일련번호 1(가) 내부(2층 201호) 】

# 사 진 용 지

---



【 일련번호 2(나) 내부(4층 401호) 】



【 일련번호 2(나) 내부(4층 401호) 】

## 사 진 용 지



【 일련번호 2(나) 내부(4층 401호) 】



【 일련번호 2(나) 내부(4층 401호), 보일러 미소재 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 3(다) 내부(5층 501호) 】



【 일련번호 3(다) 내부(5층 501호) 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 4(라) 내부(3층 301호) 】



【 일련번호 4(라) 내부(3층 301호) 】

# 사 진 용 지

---



【 주위환경(서측에서) 】