

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	정슬기 소유물건 (2024타경55763)
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교
감정평가서 번호	지인 제250122-105호

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

지인감정평가사사무소

JEE IN APPRAISAL OFFICE
TEL : 033)765-3666, FAX : 033)764-3666

[부동산] 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	이억구천이백구만오천사백사십원정(₩292,095,440.-)				
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교	감정평가목적	법원경매		
채무자	-	제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	정슬기 소유물건 (2024타경55763)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.01.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.01.31	

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
건물		196.83	건물	196.83	968,000	190,531,440
토지		311	토지	311	49,000	15,239,000
제외 건물		(143.1)	제외 건물	143.1	-	86,325,000
		이	하	여	백	
합 계					₩292,095,440.-	

※ 별첨 : 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 삼척시 도계읍 황조리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 춘천지방법원 강릉지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거하여 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 24일 입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.01.23.~ 2025.01.24일에 시행하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

6. 대상물건의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	지목 및 이용상황	면적(㎡)		구조 / 용도지역	사용승인일 / 개별공시지가 (원/㎡)	
1	건물	도계읍 황조리 153-6 위치상 (도로명주소: 도계읍 황조길 66)	단독주택 (다가구주택)	1층	89.3	일반철골구조 경량트러스 위 칼라아스팔트 싱글마감지붕 2층	2015.03.17
				2층	107.53		
2	토지	도계읍 황조리 153-6	대/주거용	311		계획관리지역	20,700 (2024.01.01.기준)
기타		제시외건물 4건 소재함.					

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지 지상에 소재하는 콘크리트 기초, 바닥포장, 석축, 옹벽 및 조경수 등은 일반적인 거래관행에 따라서 토지가격에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 토지는 인근토지와 정확한 경계구분 등이 없는 상태로서 인접토지와 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목적에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황 판단에 차이가 따를 수 있으므로 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 필요에 따라 측량을 요합니다.
- 다. 본건 건물 및 제시외건물 등은 이해관계인의 부재로, 물건확인 및 도면의 작성 등은 부득이 각종공부 및 외부관찰 등에 의거하여 일반적인 이용상황 및 일반건축물대장상의 건축물현황도 등을 참고하여 평가하였으며, 면적 등은 외부에서 보측 및 자 등으로 개략적으로 실측하였는 바 정확한 면적과는 다소 차이가 있을수 있으니 경매입찰시 정확한 구조, 이용상황 및 면적 등을 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방식

- 가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.
- 나. 원가방식의 경우 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한 토지에 적합하나 토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서, 시장참여자들에게 합리적으로 작동하고 있는 비용성의 원리에 근거하고 있습니다.
- 다. 수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익과 비용자료 및 사례 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있습니다.
- 라. 비교방식으로 토지와 건물을 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란합니다.
- 마. 따라서 본건 부동산 평가에 있어서는, 대상물건의 성격 및 평가목적 등을 고려하여 토지는 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식, 건물은 비용성의 원리에 따른 원가방식으로 평가하였습니다.

2. 감정평가방법

- 가. “원가법”은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 비용성의 원리에 기초한 원가방식입니다.
- 나. “거래사례비교법”은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정하는 감정평가방법으로 시장성의 원리에 기초한 비교방식입니다.

다. “공시지가기준법”은 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 감정평가방법으로 비교방식입니다.

라. “수익환원법”은 대상물건의 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 수익성의 원리에 기초한 수익방식입니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 결정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 감정평가방법 중 토지의 평가는 공시지가기준법으로, 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 곤란하거나 불필요하여 생략하였습니다.

나. 토지의 감정평가

본건 토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

다. 건물의 감정평가

본건 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장애이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였습니다.

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 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 공시지가기준법을 적용하였습니다.

나. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 표준지공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래와 같은 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
51230-771	도계읍 황조리 151	436	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	19,300

다. 시점수정

(1) 시점수정 기준

1) 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

- 2) 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 조사·발표된 월별 지가변동률중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정 적용하였습니다.

(2) 시점수정 내용

강원특별자치도 삼척시 (단위 : %)

기 간	계 획 관 리	비 고
2024. 12. 01 ~ 2024. 12. 31	0.057	-
2025. 01. 01 ~ 2025. 01. 24	$0.057 \times 24/31$	-
누 계 (2025. 01. 01 ~ 2025. 01. 24)	0.044(1.00044)	-

※ 2025년 1월분 지가변동률이 미고시인바, 2024년 12월분 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인의 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

마. 개별요인의 비교

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등, 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반 등 인근토지의 이용상황 및 적합성 상·하수도, 도시가스 등 변전소 등의 유무, 고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

기호	비교 표준지	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
2	51230-771	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	-
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.									

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 2항 5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 참고가격자료

1) 인근지역 거래사례 및 평가선례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	토지가격 (원/㎡)	기준(거래) 시점	용도 지역	비 고
가	도계읍 상덕리 **	대	400.0	25,000	2022.12.27	계획관리	실거래
나	도계읍 상덕리 27*-*	대	225.0	40,000	2024.10.02	계획관리	담보
다	도계읍 황조리 **	대	650.0	50,000	2024.03.05	계획관리	경매
라	도계읍 상덕리 10*-*	잡종지	502.0	52,000	2023.09.07	계획관리	기타

※개인정보보호를 위해 지번 일부를 **표시 하였습니다.

2) 경매통계분석

[자료: 인포케어]

구 분	강원특별자치도			삼척시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근6개월 평균	29.4	60.1	1,197	26.4	61.8	34
최근1년간 평균	28.8	57.6	2,061	31.5	69.0	84

[자료:인포케어]

구 분	강원특별자치도 삼척시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 『 대지 』 평균	37.5	59.8	6
최근1년간 『 단독주택 』 평균	17.1	43.3	7

3) 인근지역 유사토지 지가수준

계획관리지역내 대지	@35,000 ~ 55,000 원/㎡ 내,외 수준으로 위치, 지세 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있습니다.
------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

※ 그 밖의 요인보정치 산정식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{선례(사례)가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{\text{선례(사례)기준 시산가격}}{\text{공시지가기준 시산가격}}$$

1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(나)를 선정하였습니다.

2) 시점수정

기 호	기 간	지가변동률	비 고
나	2024. 10. 02 ~ 2025. 01. 24	0.428%(1.00428)	삼척시 계획관리지역

3) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

4) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하였습니다.

비교표준지	사례	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
51230-771	기호(나)	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155	-
비교표준지는 사례보다 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상, 고저 등)에서 우세함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (사례/표준지)
사례 (나)기준	40,000	1.00428	1.00	1.155	46,398	2.403
표준지 기준	19,300	1.00044	-	-	19,308	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정	51230-771	2.40
------------	-----------	------

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	19,300	1.00044	1.00	1.050	2.40	48,657	49,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 거래사례 기호(가)를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	용도 지역	비고
가	도계읍 상덕리 **	대	400.0	25,000	2022.12.27	계획관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인이 없습니다.(1.00)

다. 시점수정

기 호	기 간	지가변동률	비 고
가	2022. 12. 27 ~ 2025. 01. 24	1.653%(1.01653)	삼척시 계획관리지역

라. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 유사합니다. (1.00)

마. 개별요인 비교

비교거래사례를 기준으로 감정평가대상 토지와 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 비교하여 개별요인비교치를 결정하였습니다.

기호	사례	개 별 요 인						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
2	기호(가)	1.20	1.00	1.30	1.25	1.00	1.00	1.950	-
본건은 기호(가) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상, 고저 등)에서 우세함.									

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	25,000	1.00	1.01653	1.000	1.950	49,556	50,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 합리성 검토 및 토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있으며, 대상부동산의 시산가액을 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액으로부터 그 적정성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였습니다.

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	토지가액의 결정(원/㎡)
2	49,000	50,000	49,000

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

가. 재조달원가

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다.

나. 표준단가(참고용)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처:2023 건축물재조달원가 자료집(한국부동산연구원)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수	비고
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀 /아스팔트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)	-
01-05-05-06	다가구주택	철근콘크리트조/박공지붕 /아스팔트싱글	3	1,654,000	50 (45~55)	-
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	3	886,000	35 (30~40)	-

다. 재조달원가의 산정

재조달원가는 상기 표준단가를 기초로 본건 건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성, 부대설비 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 결정하였습니다.

구분	재조달원가(원/㎡)	비고
1 단독주택	1,250,000	-

3. 감가수정 및 적용단가 결정

가. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업입니다. 감가수정방법으로는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법이 있으며, 본건 감정평가대상 물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법으로 평가하였습니다.

나. 적용단가결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	전체 내용연수	경과년수		적용잔존 내용연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
				내용 연수법	관찰 감가법			
1	단독주택	1,250,000	40	9	-	31	31/40	968,000

※ 적용단가 = 재조달원가 × (적용잔존내용연수/전체내용연수)

V. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』에 의한 표준지 공시지가를 기준으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였으며, 이는 상기의 평가선례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 합리성이 인정되므로 아래와 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구 분		적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
건 물	1				-
	1층	968,000	89.3	86,442,400	
2층	968,000	107.53	104,089,040		
토 지	2	49,000	311	15,239,000	
제시외 물건	(ㄱ)~(ㄴ)	-	(143.1)	86,325,000	
평 가 총 액				₩292,095,440	-

토지·건물 감정평가명세서표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	강원특별 자치도 삼척시 도계읍 황조리 [도로명 주소] 강원특별 자치도 삼척시 도계읍 황조길 66	153-6 위지상	단독주택	일반철골구조 경량트러스 위 칼라아스팔트 싱글마감지붕 2층						
					89.3	196.83	968,000	190,531,440	1,250,000 ×31/40	
					107.53					
2	동 소	153-6	대	계획관리지역	311	311	49,000	15,239,000		
소 계								₩205,770,440.-		
【 제시외 건물 】										
(ㄱ)	강원특별 자치도 삼척시 도계읍 황조리	153-6 위지상	주택 일부	벽체이용및 판넬조 단층	(18.1)	18.1	400,000	7,240,000	"1층소재" 관찰감가	

토지·건물 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(ㄴ)	강원특별 자치도 삼척시 도계읍 황조리	153-6 위지상	주택 등	경량철골조 싱글지붕 단층	(107.5)	107.5	700,000	75,250,000	"3층소재" 관찰감가
(ㄷ)	동 소	153-6 위지상	계단실	경량철골조 판넬지붕 단층	(6.7)	6.7	250,000	1,675,000	"2층~ 3층소재" 관찰감가
(ㄹ)	동 소	153-6 위지상	정자	목조 싱글지붕 단층	(10.8)	10.8	200,000	2,160,000	관찰감가
								₩86,325,000.-	
								₩292,095,440.-	
				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 삼척시 도계읍 황조리 소재 "도덕정사" 남측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 단독주택, 연립주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때 대중교통 사정은 다소 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 평탄하게 조성한 유사 사다리형의 토지로서, 현황 "주거용 건부지" 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로가 소재하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 「지적 및 건물개황도」를 참조하시기 바랍니다.

(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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

(건물) 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 경량트러스 위 칼라아스팔트싱글마감지붕 2층 건물로서,

- 외 벽 : 판넬 및 사이딩 등 마감.
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.
- 창 호 : 샷시 창호 등 마감 입니다.

(2) 이용상태

본건은 "단독주택(다가구주택)"으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 「지적 및 건물개황도」를 참조하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

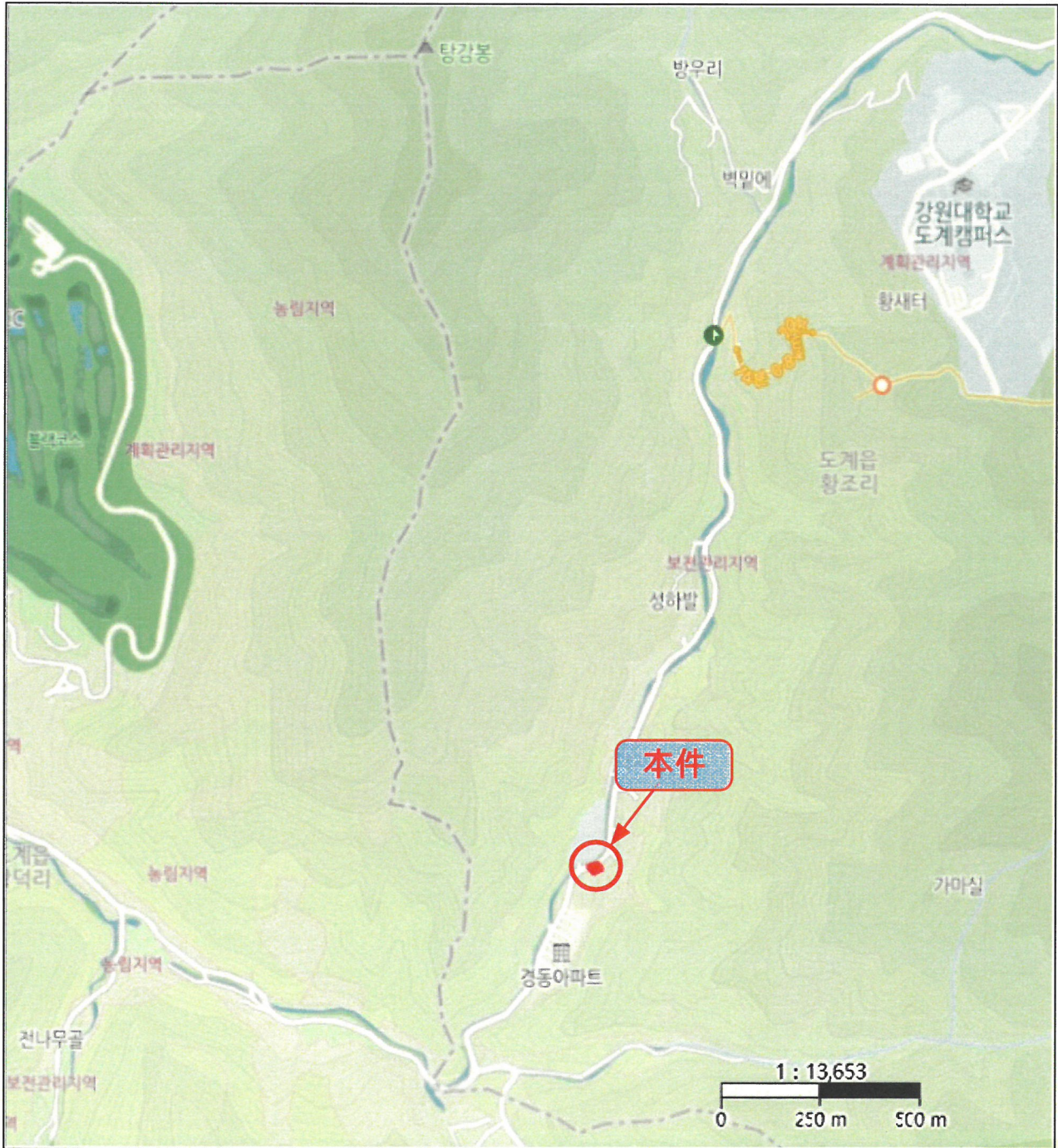
임대관계는 미상입니다.

광역 위치도

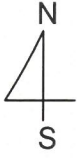


소재지

강원특별자치도 삼척시 도계읍 황조리 153-6번지

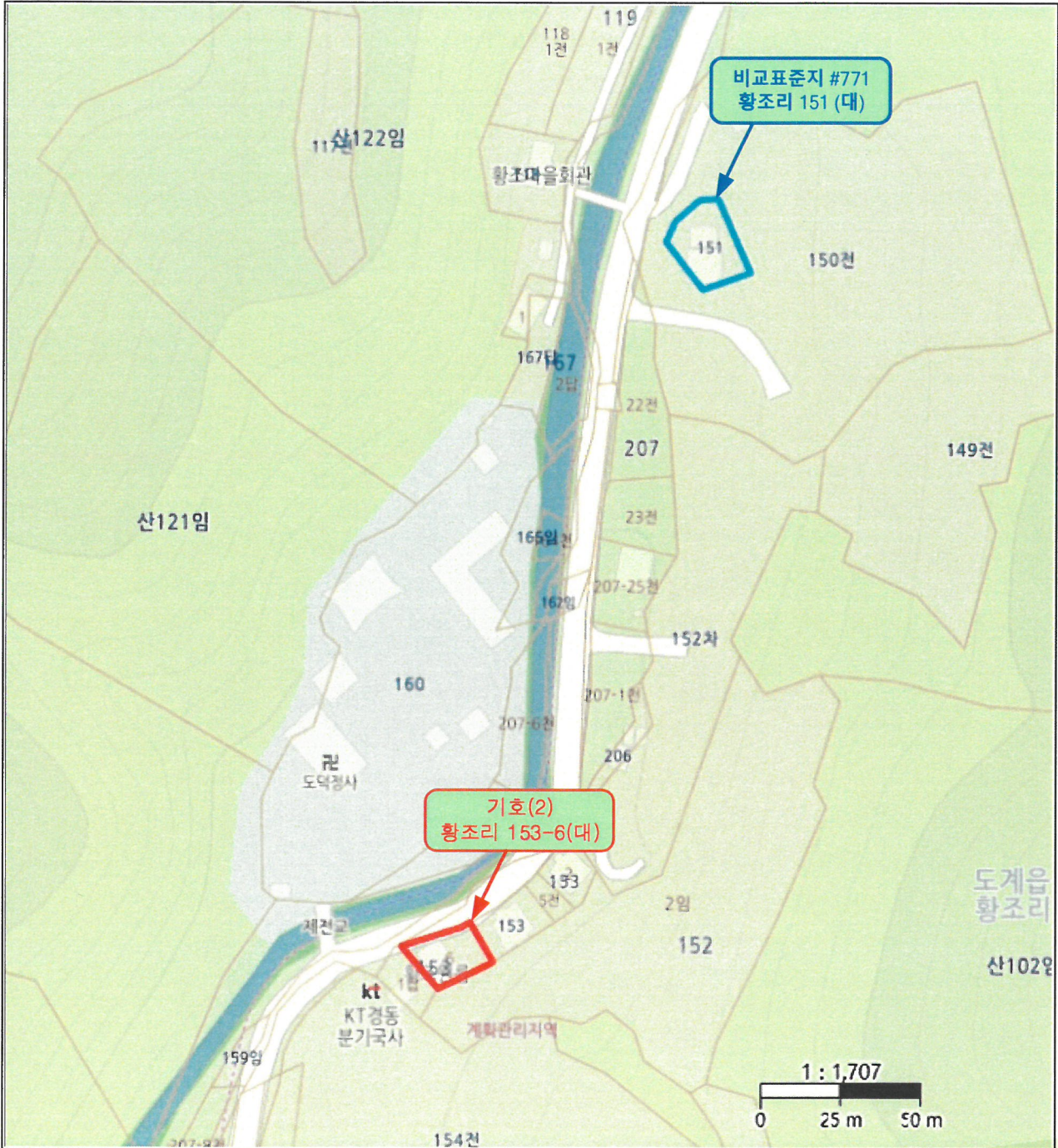


상세 위치도



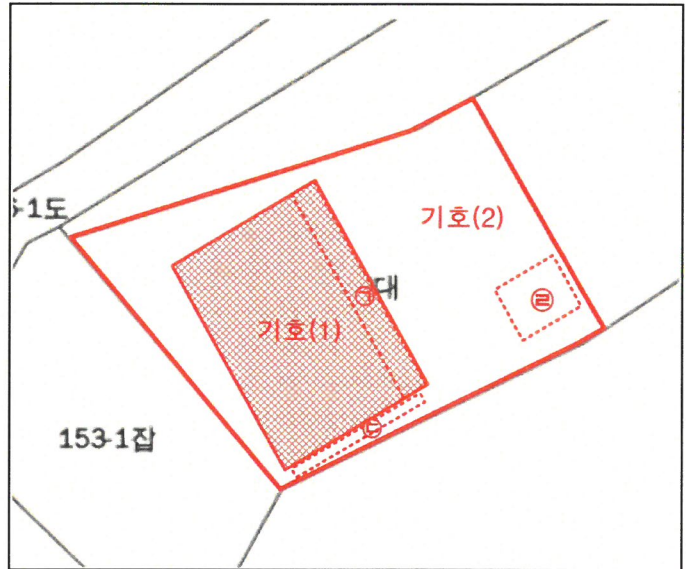
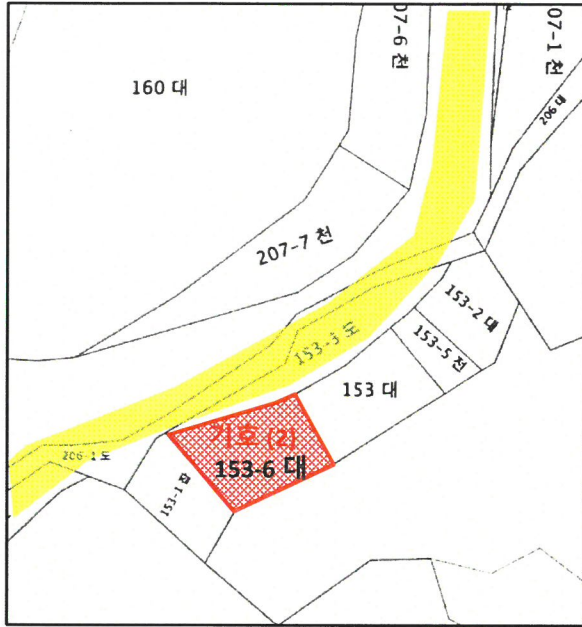
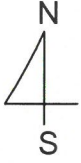
소재지

강원특별자치도 삼척시 도계읍 황조리 153-6번지



지적 및 건물개황도

S = FREE SCALE



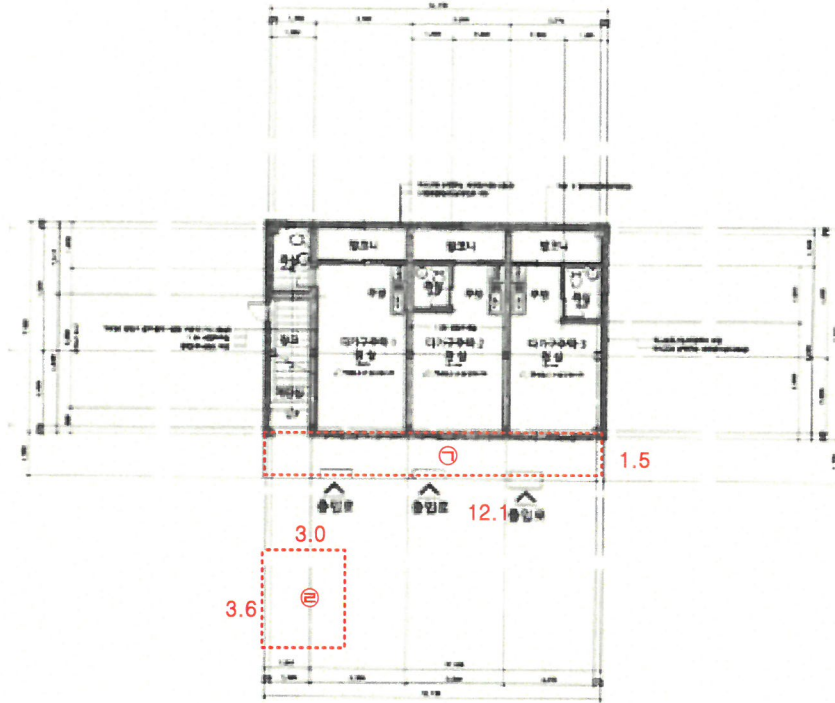
※ 본 지적 및 건물개황도는 본건의 지적확인을 위한 참고용 도면이므로, 현황 측량 또는 면적사정 자료 등으로 활용할 수 없습니다.

범 례		현황도로 (황색)		평가건물 1층		평가제외 건물(적색)
		계획도로선(적색)		평가건물 2층		평가외 건물(적색)
		용도지역구분선		평가건물 3층이상		지시선(적색)

지적 및 건물개황도

S = FREE SCALE

[면적산출근거-일반건축물대장]



기호(1) 1층
공부상 면적:89.3㎡

[제시외 건물(부합물 및 종물)]

㉠ : 벽체이용및판넬조 주택 일부 1층소재 약18.1㎡

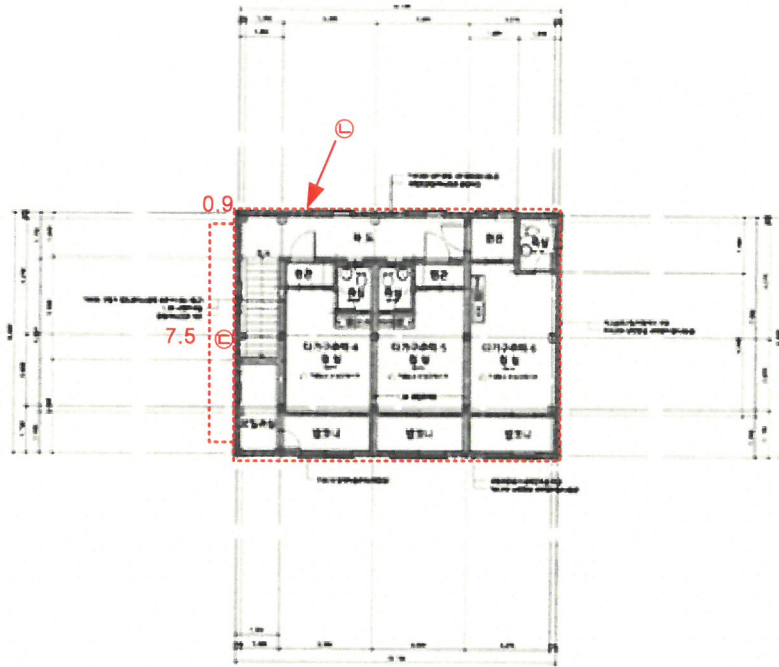
㉡ : 목조 싱글 지붕 단층 정자 1층소재 약 10.8㎡

표 례		현황도로(황색)		평가건물 1층		평가제외 건물(적색)
		계획도로선(적색)		평가건물 2층		제시외 건물(적색)
		용도지역구분선		평가건물 3층이상		지시선(적색)

지적 및 건물개황도

S = FREE SCALE

[면적산출근거-일반건축물대장]



기호(1) 2층
공부상 면적:107.53㎡

[제시의 건물(부합물 및 종물)]

㉠ : 경량철골조 싱글지붕 주택 등 3층소재 약107.5㎡

㉡ : 경량철골조 판넬지붕 계단실 2~3층소재 약6.7㎡

명 례		현황도로 (황색)		평가건물 1층		평가제외 건물(적색)
		계획도로선(적색)		평가건물 2층		제시의 건물(적색)
		용도지역구분선		평가건물 3층이상		지시선(적색)

현장 사진



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 전경 】

현장 사진



【 본건 기호(1) 및 제시외 건물(ㄱ)(ㄴ) 】



【 본건 기호(1) 】

현장 사진



【 제시외 건물(ㄷ) 】



【 제시외 건물(ㄹ) 】