

감정평가서

건명	주식회사 태희개발 외 9명 소유물건(2022타경502725)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	RN220901-01

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

라온감정평가사사무소

TEL. 010-4782-2468 FAX. 050-5182-4782

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
박해연

(인)

감정평가액	일백팔십육억육백삼만오천구십원정(₩18,606,035,090.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 류재왕		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 태희개발 외 9명 (2022타경502725)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.10.11	2022.09.21 ~ 2022.10.11	2022.10.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	53,739.60	토지	53,739.60	-	16,830,201,990
	건물	1,239.77	건물	1,239.77	-	1,754,458,100
	제시외건물	139.50	제시외건물	139.50	-	21,375,000
합 계						₩18,606,035,090

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원도 원주시 무실동, 문막읍 건등리, 동화리, 흥업면 사제리, 소초면 흥양리 일대에 산재하는 부동산으로서 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」· 「감정평가에 관한 규칙」· 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 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 시장가치를 기준으로 하되 귀 평가명령 및 감정평가목적에 고려하여 평가하였습니다.

(2) 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점 및 실지조사

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022.10.11.로 하였습니다.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여 2022.09.21 ~ 2022.10.11.에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 개요

(1) 평가대상 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	2022개별공시 지가(원/㎡)	비고
1	원주시 무실동	산117	임야	3,208	자연녹지	100,100	
2	원주시 무실동	산117-2	임야	121	자연녹지	100,100	
3	원주시 무실동	산117-3	임야	151	자연녹지	100,100	
4	원주시 무실동	산117-4	임야	3,636	자연녹지	98,200	
5	원주시 무실동	산117-6	임야	1,322	자연녹지	100,100	
6	원주시 무실동	1133-7	도로	565.3	자연녹지	189,400	지분 평가
7	원주시 무실동	1135-1	전	672	자연녹지	404,800	
8	원주시 무실동	1135-2	전	2,217	자연녹지	384,200	
9	원주시 문막읍 건등리	212-2	전	4,849	보전관리, 자연녹지, 2종일주	152,500	
10	원주시 문막읍 건등리	212-23	전	800	2종일주	108,600	
11	원주시 문막읍 건등리	212-24	전	800	자연녹지, 2종일주	108,600	
12	원주시 문막읍 건등리	산42-2	임야	793	2종일주	169,100	
13	원주시 문막읍 건등리	산41-1	임야	1,785	보전관리, 자연녹지, 2종일주	107,000	
14	원주시 문막읍 건등리	199-14	전	2,502	2종일주	189,000	
15	원주시 문막읍 건등리	197-2	전	509	2종일주	219,400	
16	원주시 문막읍 건등리	198	도로	1,884	2종일주	271,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	2022개별공시 지가(원/㎡)	비고
17	원주시 문막읍 동화리	678-3	전	444	보전관리, 자연녹지, 2종일주	19,800	
18	원주시 문막읍 동화리	산174-10	임야	4,467	보전관리, 자연녹지, 2종일주	45,200	
19	원주시 무실동	1113-3	대	1,309	자연녹지	574,000	
22	원주시 무실동	1119	전	576	자연녹지	400,800	
23	원주시 흥업면 사제리	산97-10	임야	854	계획관리	7,480	
24	원주시 무실동	산118-4	임야	735	자연녹지	380,200	
25	원주시 무실동	산118-8	임야	551	자연녹지	380,200	
26	원주시 무실동	산118	임야	3,321	자연녹지	380,200	
27	원주시 무실동	1133-8	대	415	자연녹지	483,300	
28	원주시 흥업면 사제리	1183-1	대	278	계획관리	128,600	지분 평가
29	원주시 흥업면 사제리	1183-2	도로	11.5	계획관리	52,400	지분 평가
30	원주시 흥업면 사제리	1183-4	대	246.5	계획관리	128,600	지분 평가
31	원주시 흥업면 사제리	1183-6	대	3	계획관리	128,600	지분 평가
33	원주시 흥업면 사제리	531	임야	79.5	계획관리	46,800	지분 평가
34	원주시 흥업면 사제리	531-1	대	208.5	계획관리	132,600	지분 평가, 제시외건물 소재
35	원주시 흥업면 사제리	산98-10	임야	198	계획관리	6,280	지분 평가
36	원주시 무실동	1133-2	대	456	자연녹지	558,500	
37	원주시 무실동	1133-4	대	200	자연녹지	558,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	2022개별공시 지가(원/㎡)	비고
38	원주시 무실동	1133-5	대	82	자연녹지	558,500	
39	원주시 소초면 흥양리	287	전	825	계획관리	71,700	
40	원주시 소초면 흥양리	287-1	전	1,321	계획관리	71,700	
41	원주시 소초면 흥양리	287-2	전	19	계획관리	71,700	
42	원주시 소초면 흥양리	288-1	답	1,131	계획관리	71,000	
43	원주시 소초면 흥양리	290	답	3,996	계획관리	71,000	
44	원주시 소초면 흥양리	290-1	답	37	계획관리	71,000	
45	원주시 소초면 흥양리	291	전	1,966	계획관리	71,700	
46	원주시 소초면 흥양리	291-1	전	31	계획관리	71,700	
47	원주시 소초면 흥양리	292	답	721	계획관리	71,000	
48	원주시 소초면 흥양리	292-2	답	43	계획관리	71,000	
49	원주시 소초면 흥양리	293-47	도로	26.54	계획관리	63,800	지분 평가
50	원주시 소초면 흥양리	293-49	도로	26.25	계획관리	63,800	지분 평가
51	원주시 소초면 흥양리	293-53	도로	65	계획관리	63,800	지분 평가
52	원주시 소초면 흥양리	산168-41	임야	2,565	계획관리	9,630	지분 평가, 제시외건물 소재
53	원주시 무실동	1135	전	642	자연녹지	387,700	
54	원주시 흥업면 사제리	531-12	임야	43	계획관리	-	지분 평가
55	원주시 흥업면 사제리	산98-38	임야	32.5	계획관리	-	지분 평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 평가대상 건물

기호	소재지 지번	구조	지상/ 지하	용도 (공부상)	연면적 (㎡)	사용승인일	비고
20	원주시 무실동 1113-3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4/-	다가구주택 및 제2종근린생활시설	471.84	2020.07.24	(가동)
21	원주시 무실동 1113-3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4/-	다가구주택 및 제2종근린생활시설	471.84	2020.07.24	(나동)
32	원주시 흥업면 사제리 1183-1외	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2/-	단독주택	247.29	2018.11.21	-
			1/-	차고	48.8		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가방법 개관

(1) 원가방식

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 비교방식

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있습니다. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다. 공시지가기준법은 대상물건의 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(3) 수익방식

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의하여 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 주된 방법으로 하며, 동칙 제12조에 의해 거래사례비교법을 다른 방법으로 하여 합리성을 검토하였습니다.

3. 건물의 감정평가방법

(1) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 하되, 감가수정(減價修正)은 일반 건축물대장 상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하였으며 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

(2) 제시외건물은 구조, 규모, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 건물의 현상, 관리상태 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- (1) 기호(6,28,29,30,31,33,34,35,49,50,51,52,54,55)는 공유토지중 일부 지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 제시된 지분비율에 의하였습니다.
- (2) 기호(9,13,18)은 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 둘이상의 용도지역(보전관리,자연녹지,2종일주)에 걸쳐있어 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역부분에 미치는 영향 등을 고려하여 각각의 가격을 산출한 후 면적비율에 의한 가중평균단가를 적용하되, 각 용도지역부분의 면적은 지적도상 개략적으로 사정하였습니다.(보전관리지역이 차지하는 면적은 미미함)
- (3) 기호(11)은 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 둘이상의 용도지역(자연녹지,2종일주)에 걸쳐있으나 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는 것으로 판단되어 주된 용도지역(2종일주)을 기준으로 평가하였습니다.
- (4) 기호(17)은 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 둘이상의 용도지역(보전관리,자연녹지,2종일주)에 걸쳐있으나 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 낮아 주된 용도지역(2종일주)을 기준으로 평가하되, 개별요인비교시 행정적조건에 반영하여 평가하였습니다.
- (5) 기호(34,52) 지상에 사진용지와 같이 제시외건물(기호 ㉠,㉡)이 소재하나 평가목적을 고려하여 이에 구애없이 토지를 감정평가하되, 제시외건물이 소재하여 본건에 미치는 영향을 감안한 단가는 비교란에 별도 기재하였습니다.
- (6) 기호(28,30,31) 토지는 3필지 일단의 주거용 건부지로 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 이를 감안하여 감정평가하였습니다.
- (7) 기호(23) 토지 중 일부는 접도구역 저촉, 기호(42) 토지 중 일부는 하천구역 등 저촉으로 저촉에 따른 공법상 제한을 감안하여 평가하되, 저촉 부분의 면적은 임야도 및 지적도상 개략적으로 사정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (8) 기호(6,29,49,50,51) 토지 및 기호(16,17,18) 토지 중 일부는 도로로서 이용상제한의 정도를 감안하여 평가하였습니다.
- (9) 본건 임지상에 소재하는 입목은 거래관행 및 평가목적에 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 입목의 반출 여부 등은 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- (10) 기호(28,30,31) 토지 상에 소재하는 조경수, 울타리, 석축 등은 거래관행 및 평가목적에 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역·지구·구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반 가격형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일:2022.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	무실동 산121-1	임야	3,309	자연림	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	106,000
B	무실동 1118- 1	대	492	주상용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	574,000
C	무실동 1094	과수 원	4,655	과수원	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	321,000
D	무실동 1504-4	임야	5,944	토지임야	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	112,500
E	흥업면 사제리 1185-1	대	334	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	159,000
F	소초면 흥양리 303	답	3,302	답	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	118,000
G	소초면 흥양리 406-16	임야	953	토지임야	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	108,500
H	문막읍 건등리 1416	답	697	주거나지	2종일주	세각(가)	사다리 평지	270,500
I	문막읍 동화리 1259	전	3,299	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	216,500
J	문막읍 건등리 산 53	임야	10,905	자연림	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	41,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

표준지 기호	기 간	대상지역 및 용도지역	지가변동률(%)	시점수정치
A,B,C, I,J	2022.01.01. ~ 2022.10.11	원주시 녹지지역	2.231	1.02231
D,E, F,G	2022.01.01. ~ 2022.10.11	원주시 계획관리	2.737	1.02737
H	2022.01.01. ~ 2022.10.11	원주시 주거지역	2.315	1.02315

※ 2022년 9월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2022년 8월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

(3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인의 비교

본건과 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정합니다.

■ 임야지대 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대 개별요인 비교항목

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
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 개별요인 비교항목

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·관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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
	접면도로상태	각지 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경/자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1,2,3,5	A	-	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.800
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세함.							
4	A	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세함.							
6	B	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.297
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.							
7	C	-	0.95	1.00	1.17	1.00	1.00	1.112
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세, 획지조건(지반상태 등)에서 우세함.							
8	C	-	1.05	1.00	1.17	1.00	1.00	1.229
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지반상태 등)에서 우세함.							
9,10,11 (2중일주)	H	-	0.70	0.95	1.00	1.00	1.00	0.665
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등)에서 열세함.							
9 (자연녹지)	I	-	0.70	0.90	0.90	1.00	1.00	0.567
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.							
12	H	-	0.70	0.85	-	0.91	1.00	0.541
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(인근 환경, 지세 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
13 (2중일주)	H	-	0.70	0.90	-	0.91	1.00	0.573
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(인근 환경, 지세 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경/자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
13 (자연녹지)	J	-	0.80	1.50	-	1.00	1.00	1.200
본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 자연조건(지세 등)에서 우세함.								
14	H	-	0.70	0.95	0.90	1.00	1.00	0.599
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.								
15	H	-	0.70	0.95	0.92	1.00	1.00	0.612
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.								
16	H	-	0.77	0.95	0.92	1.00	0.88	0.592
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세함.								
17	I	-	0.80	0.90	0.90	0.87	0.81	0.457
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등), 행정적조건(일부 용도지역 등), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세함.								
18 (2층일주)	H	-	0.80	0.80	-	0.91	1.00	0.582
본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(인근 환경, 지세 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.								
18 (자연녹지)	J	-	0.90	1.00	-	1.00	0.80	0.720
본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세함.								
19	B	1.00	1.00	1.03	1.10	1.00	1.00	1.133
본건은 비교표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.								
22	C	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경/자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
23	D	-	0.65	1.55	-	0.90	1.00	0.907
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등), 행정적조건(일부 접도구역 저축 등)에서 열세, 자연조건(지세 등)에서 우세함.							
24	A	-	0.95	2.10	-	1.00	1.00	1.995
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 자연조건(지세, 조성의 정도 등)에서 우세함.							
25	A	-	0.95	2.50	-	1.00	1.00	2.375
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 자연조건(지세, 조성의 정도 등)에서 우세함.							
26	A	-	0.85	1.00	-	1.00	1.00	0.850
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세함.							
27	B	0.85	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.510
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.							
28,30,31	E	1.05	1.00	1.05	1.03	1.00	1.00	1.136
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(일부 지세 등 열세, 형상 등 우세)에서 우세함.							
29	E	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	0.33	0.364
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세, 기타조건(도로 등)에서 열세함.							
33,54	D	-	0.67	1.80	-	1.00	1.00	1.206
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 자연조건(지세 등)에서 우세함.							
34	E	1.03	1.00	1.05	1.15	1.00	1.00	1.244
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
35,55	D	-	0.70	1.85	-	1.00	1.00	1.295
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 자연조건(지세 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경/자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
36,38	B	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 열세함.							
37	B	0.90	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.918
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
39,40, 43,45, 47	F	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.							
41,44, 46,48	F	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.							
42	F	-	0.90	1.00	0.80	0.97	1.00	0.698
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상, 면적 등), 행정적조건(일부 하천구역 저축 등)에서 열세함.							
49,50, 51	F	-	1.00	1.00	1.10	1.00	0.33	0.363
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세, 기타조건(도로 등)에서 열세함.							
52	G	-	0.97	1.50	-	1.00	1.00	1.455
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등) 열세, 자연조건(형상, 지세 열세하나, 일부 조성의 정도 등에서 우세)에서 우세함.							
53	C	-	0.90	1.00	1.17	1.00	1.00	1.053
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세, 획지조건(지반상태 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가선례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 참고가격자료 및 비교사례 선정(인근 평가선례(한국감정평가협회 자료 기준))

비교표준지와 용도지역, 이용 상황, 지리적 근접성 및 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	단가 (원/㎡)	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)	기준시점
a	무실동 11**~*	임야	자연녹지	경매	246,000	53,100	2019.01.31
b	무실동 11**~*	대	자연녹지	경매	910,000	528,300	2022.01.21
c	무실동 10**~*	전	자연녹지	경매	429,000	295,400	2021.03.26
d	무실동 15**~**	임야	계획관리	경매	225,000	86,100	2020.03.12
e	사제리 5**~*	대	계획관리	경매	346,000	128,100	2019.07.29
f	흥양리 4**	전	계획관리	시가	207,000	109,600	2022.01.25
g	흥양리 1**~*	임야	계획관리	경매	153,000	8,600	2019.04.08
h	동화리 12**~*	전	2종일주	경매	324,000	289,400	2020.12.14
i	문막리 5**~*	답	자연녹지	보상	180,000	96,400	2021.12.13
j	동화리 산1**~**	임야	자연녹지	경매	122,000	41,800	2022.06.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치(격차율)의 산정

기호 연번	단가 (원/㎡)	시점 수정 *1)	지역 요인	개별 요인							산정 단가 (원/㎡)	산출 보정치
				가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	누계		
a	246,000	1.12747	1.00	-	1.15	1.00	-	1.00	1.00	1.150	318,961	2.943
				접근조건(임도의 상태 등)에서 우세함.								
A	106,000	1.02231	-	-	-	-	-	-	-	-	108,365	
b	910,000	1.02087	1.00	1.15	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	1.070	994,021	1.694
				가로조건(계통 등)에서 우세, 획지조건(접면상 태 우세, 형상 열세)에서 열세함.								
B	574,000	1.02231	-	-	-	-	-	-	-	-	586,806	
c	429,000	1.04834	1.00	-	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265	568,918	1.734
				접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등) 에서 우세함.								
C	321,000	1.02231	-	-	-	-	-	-	-	-	328,162	
d	225,000	1.09374	1.00		1.17	0.90	-	1.00	1.00	1.053	259,134	2.242
				접근조건(임도의 상태 등)에서 우세, 자연조건 (면적 등)에서 열세함.								
D	112,500	1.02737	-	-	-	-	-	-	-	-	115,579	
e	346,000	1.1112	1.00	0.80	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.776	298,353	1.826
				가로조건(계통 등), 획지조건(형상 등)에서 열 세함.								
E	159,000	1.02737	-	-	-	-	-	-	-	-	163,352	
f	207,000	1.02536	1.00	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	222,862	1.838
				접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세함.								
F	118,000	1.02737	-	-	-	-	-	-	-	-	121,230	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 연번	단가 (원/㎡)	시점 수정 *1)	지역 요인	개별 요인							산정 단가 (원/㎡)	산출 보정치
				가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	누계		
g	153,000	1.12347	1.00	-	1.05	1.15	-	1.00	1.00	1.208	207,644	1.863
				접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등)에서 우세함.								
G	108,500	1.02737	-	-	-	-	-	-	-	-	111,470	
h	324,000	1.06022	1.00	-	1.15	1.00	1.13	1.00	1.00	1.300	446,565	1.614
				접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등)에서 우세함.								
H	270,500	1.02315	-	-	-	-	-	-	-	-	276,762	
i	180,000	1.02401	1.00	-	1.25	1.30	1.10	1.00	1.00	1.788	329,567	1.489
				접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등)에서 우세함.								
l	216,500	1.02231	-	-	-	-	-	-	-	-	221,330	
j	122,000	1.0089	1.00	-	0.87	0.90	-	1.00	1.00	0.783	96,376	2.272
				접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등)에서 열세함.								
J	41,500	1.02231	-	-	-	-	-	-	-	-	42,426	

1) 시점수정

- 비교사례(a) 2019.01.31 ~ 2022.10.11.(원주시 녹지지역)
- 비교사례(b) 2022.01.21 ~ 2022.10.11.(원주시 녹지지역)
- 비교사례(c) 2021.03.26 ~ 2022.10.11.(원주시 녹지지역)
- 비교사례(d) 2020.03.12 ~ 2022.10.11.(원주시 계획관리지역)
- 비교사례(e) 2019.07.29 ~ 2022.10.11.(원주시 계획관리지역)
- 비교사례(f) 2022.01.25 ~ 2022.10.11.(원주시 계획관리지역)
- 비교사례(g) 2019.04.08 ~ 2022.10.11.(원주시 계획관리지역)
- 비교사례(h) 2020.12.14 ~ 2022.10.11.(원주시 주거지역)
- 비교사례(i) 2021.12.13 ~ 2022.10.11.(원주시 녹지지역)
- 비교사례(j) 2022.06.22 ~ 2022.10.11.(원주시 녹지지역)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그밖의요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

비교표준지(A)	2.94
비교표준지(B)	1.69
비교표준지(C)	1.73
비교표준지(D)	2.24
비교표준지(E)	1.82
비교표준지(F)	1.83
비교표준지(G)	1.86
비교표준지(H)	1.61
비교표준지(I)	1.48
비교표준지(J)	2.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가결정 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	A	106,000	1.02231	1.000	0.800	2.94	254,874	255,000
2	A	106,000	1.02231	1.000	0.800	2.94	254,874	255,000
3	A	106,000	1.02231	1.000	0.800	2.94	254,874	255,000
4	A	106,000	1.02231	1.000	0.950	2.94	302,663	303,000
5	A	106,000	1.02231	1.000	0.800	2.94	254,874	255,000
6	B	574,000	1.02231	1.000	0.297	1.69	294,536	295,000
7	C	321,000	1.02231	1.000	1.112	1.73	631,304	631,000
8	C	321,000	1.02231	1.000	1.229	1.73	697,727	698,000
9 (주거)	H	270,500	1.02315	1.000	0.665	1.61	296,315	219,000 (30%*296,315 +70%*185,731)
9 (녹지)	I	216,500	1.02231	1.000	0.567	1.48	185,731	
10	H	270,500	1.02315	1.000	0.665	1.61	296,315	296,000
11	H	270,500	1.02315	1.000	0.665	1.61	296,315	296,000
12	H	270,500	1.02315	1.000	0.541	1.61	241,063	241,000
13 (주거)	H	270,500	1.02315	1.000	0.573	1.61	255,321	213,000 (70%*255,321 +30%*115,568)
13 (녹지)	J	41,500	1.02231	1.000	1.200	2.27	115,568	
14	H	270,500	1.02315	1.000	0.599	1.61	266,907	267,000
15	H	270,500	1.02315	1.000	0.612	1.61	272,699	273,000
16	H	270,500	1.02315	1.000	0.592	1.61	263,787	264,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가결정 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
17	I	216,500	1.02231	1.000	0.457	1.48	149,699	150,000
18 (주거)	H	270,500	1.02315	1.000	0.582	1.61	259,332	157,000 (46%*259,332 +54%*69,341)
18 (녹지)	J	41,500	1.02231	1.000	0.720	2.27	69,341	
19	B	574,000	1.02231	1.000	1.133	1.69	1,123,598	1,120,000
22	C	321,000	1.02231	1.000	1.100	1.73	624,491	624,000
23	D	112,500	1.02737	1.000	0.907	2.24	234,820	235,000
24	A	106,000	1.02231	1.000	1.995	2.94	635,592	636,000
25	A	106,000	1.02231	1.000	2.375	2.94	756,658	757,000
26	A	106,000	1.02231	1.000	0.850	2.94	270,804	271,000
27	B	574,000	1.02231	1.000	0.510	1.69	505,768	506,000
28	E	159,000	1.02737	1.000	1.136	1.82	337,733	338,000
29	E	159,000	1.02737	1.000	0.364	1.82	108,217	108,000
30	E	159,000	1.02737	1.000	1.136	1.82	337,733	338,000
31	E	159,000	1.02737	1.000	1.136	1.82	337,733	338,000
33	D	112,500	1.02737	1.000	1.206	2.24	312,230	312,000
34	E	159,000	1.02737	1.000	1.244	1.82	369,842	370,000
35	D	112,500	1.02737	1.000	1.295	2.24	335,272	335,000
36	B	574,000	1.02231	1.000	0.900	1.69	892,532	893,000
37	B	574,000	1.02231	1.000	0.918	1.69	910,382	910,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가결정 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
38	B	574,000	1.02231	1.000	0.900	1.69	892,532	893,000
39	F	118,000	1.02737	1.000	0.900	1.83	199,665	200,000
40	F	118,000	1.02737	1.000	0.900	1.83	199,665	200,000
41	F	118,000	1.02737	1.000	0.765	1.83	169,715	170,000
42	F	118,000	1.02737	1.000	0.698	1.83	154,851	155,000
43	F	118,000	1.02737	1.000	0.900	1.83	199,665	200,000
44	F	118,000	1.02737	1.000	0.765	1.83	169,715	170,000
45	F	118,000	1.02737	1.000	0.900	1.83	199,665	200,000
46	F	118,000	1.02737	1.000	0.765	1.83	169,715	170,000
47	F	118,000	1.02737	1.000	0.900	1.83	199,665	200,000
48	F	118,000	1.02737	1.000	0.765	1.83	169,715	170,000
49	F	118,000	1.02737	1.000	0.363	1.83	80,532	81,000
50	F	118,000	1.02737	1.000	0.363	1.83	80,532	81,000
51	F	118,000	1.02737	1.000	0.363	1.83	80,532	81,000
52	G	108,500	1.02737	1.000	1.455	1.86	301,670	302,000
53	C	321,000	1.02231	1.000	1.053	1.73	597,809	598,000
54	D	112,500	1.02737	1.000	1.206	2.24	312,230	312,000
55	D	112,500	1.02737	1.000	1.295	2.24	335,272	335,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

(1) 비교사례의 선정(등기사항전부증명서 및 실거래신고자료 기준)

본건 토지와 용도지역, 이용 상황, 지리적 근접성 및 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래가액	단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	무실동 산1**-*	임야	자연녹지	2,999	1,030,000,000	343,447	2021.12.03
ㄴ	무실동 7**-*	대	자연녹지	448	402,839,565	899,195	2020.10.07
ㄷ	무실동 1***-*	전	자연녹지	1,570	900,000,000	573,248	2022.03.29
ㄹ	사제리 산1**-*	임야	계획관리	2,132	690,000,000	323,639	2021.07.26
ㅁ	사제리 6**-*	대	계획관리	229	123,000,000	312,576	2021.02.06
ㅂ	흥양리 4**-*	전	계획관리	4,344	960,000,000	220,994	2021.11.01
ㅅ	흥양리 2**	임야	계획관리	826	150,000,000	181,598	2022.03.12
ㅇ	건등리 3**-*	전	2종일주	1143	501,700,000	438,932	2020.12.17
ㅈ	동화리 7**-*외	전	자연녹지	2767	700,000,000	252,981	2022.07.05
ㅊ	동화리 1***	임야	자연녹지	1182	122,000,000	103,214	2021.10.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

(3) 시점수정

사례 기호	기 간	대상지역 및 용도지역	지가변동률(%)	시점수정치
ㄱ	2021.12.03. ~ 2022.10.11.	원주시 녹지지역	2.490	1.02490
ㄴ	2020.10.07. ~ 2022.10.11.	원주시 녹지지역	6.810	1.06810
ㄷ	2022.03.29. ~ 2022.10.11.	원주시 녹지지역	1.654	1.01654
ㄹ	2021.07.26. ~ 2022.10.11.	원주시 계획관리지역	4.537	1.04537
ㅁ	2021.02.06. ~ 2022.10.11.	원주시 계획관리지역	6.593	1.06593
ㅂ	2021.11.01. ~ 2022.10.11.	원주시 계획관리지역	3.359	1.03359
ㅅ	2022.03.12. ~ 2022.10.11.	원주시 계획관리지역	2.059	1.02059
ㅇ	2020.12.17. ~ 2022.10.11.	원주시 주거지역	5.994	1.05994
ㅈ	2022.07.05. ~ 2022.10.11.	원주시 녹지지역	0.766	1.00766
ㅊ	2021.10.02. ~ 2022.10.11.	원주시 녹지지역	3.066	1.03066

(4) 지역요인의 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하는바 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인의 비교

본건과 비교사례 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정합니다.

■ 임야지대 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대 개별요인 비교항목

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
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 개별요인 비교항목

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·관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 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
	접면도로상태	각지 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2,3,5	ㄱ	-	0.85	0.87	-	1.00	1.00	0.740
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등)에서 열세함.							
4	ㄱ	-	1.00	0.87	-	1.00	1.00	0.870
	본건은 사례 대비 자연조건(지세 등)에서 열세함.							
6	ㄴ	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.33	0.307
	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.							
7	ㄷ	-	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	1.110
	본건은 사례 대비 획지조건(지반상태 등)에서 우세함.							
8	ㄷ	-	1.10	1.00	1.11	1.00	1.00	1.221
	본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지반상태 등)에서 우세함.							
9,10,11 (2종 일주)	ㅇ	-	0.67	0.95	1.00	1.00	1.00	0.637
	본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등)에서 열세함.							
9 (자연 녹지)	ㅈ	-	0.80	1.00	0.90	1.02	1.00	0.734
	본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등)에서 열세, 행정적조건(사례는 일부 접도구역 등)에서 우세함.							
12	ㅇ	-	0.67	0.85	-	0.91	1.00	0.518
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
13 (2종 일주)	ㅇ	-	0.67	0.90	-	0.91	1.00	0.549
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
13 (자연 녹지)	ㄷ	-	0.90	1.25	-	1.00	1.00	1.125
본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 자연조건(지세 등)에서 우세함.								
14	ㅇ	-	0.67	0.95	0.90	1.00	1.00	0.573
본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.								
15	ㅇ	-	0.67	0.95	0.92	1.00	1.00	0.586
본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.								
16	ㅇ	-	0.74	0.95	0.92	1.00	0.88	0.569
본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세함.								
17	ㅈ	-	0.90	1.00	0.90	0.89	0.81	0.584
본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등), 행정적조건(일부 용도지역 등), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세함.								
18 (2층 일주)	ㅇ	-	0.77	0.80	-	0.91	1.00	0.561
본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.								
18 (자연 녹지)	ㄷ	-	1.00	0.83	-	1.00	0.80	0.664
본건은 사례 대비 자연조건(지세 등), 기타조건(일부 도로 등)에서 열세함.								
19	ㄴ	1.10	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	1.167
본건은 사례 대비 가로조건(계통 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(지세 등)에서 우세함.								
22	ㄷ	-	1.15	1.00	0.95	1.00	1.00	1.093
본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
23	ㄹ	-	0.85	0.93	-	0.90	1.00	0.711
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등), 행정적조건(일부 접도구역 저축 등)에서 열세함.							
24	ㄱ	-	1.00	1.85	-	1.00	1.00	1.850
	본건은 사례 대비 자연조건(지세 등)에서 우세함.							
25	ㄱ	-	1.00	2.20	-	1.00	1.00	2.200
	본건은 사례 대비 자연조건(지세 등)에서 우세함.							
26	ㄱ	-	0.90	0.87	-	1.00	1.00	0.783
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세 등)에서 열세함.							
27	ㄴ	0.95	1.00	1.00	0.56	1.00	1.00	0.532
	본건은 사례 대비 가로조건(계통 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.							
28,30,31	ㄹ	1.05	1.00	1.05	0.93	1.00	1.00	1.025
	본건은 사례 대비 가로조건(계통 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세, 획지조건(일부 지세 등)에서 열세함.							
29	ㄹ	1.05	1.00	1.05	0.90	1.00	0.33	0.327
	본건은 사례 대비 가로조건(계통 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세, 획지조건(지세 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.							
33,54	ㄹ	-	0.87	1.10	-	1.00	1.00	0.957
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 자연조건(지반상태 등)에서 우세함.							
34	ㄹ	1.03	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.136
	본건은 사례 대비 가로조건(계통 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
35,55	ㄹ	-	0.90	1.13	-	1.00	1.00	1.017
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 자연조건(지반상태 등)에서 우세함.							
36,38	ㄴ	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
37	ㄴ	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
39,40, 43,45, 47	ㄷ	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.							
41,44, 46,48	ㄷ	-	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
	본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.							
42	ㄷ	-	0.90	1.00	0.80	0.97	1.00	0.698
	본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등), 행정적조건(일부 하천구역 저축 등)에서 열세함.							
49,50, 51	ㄷ	-	1.00	1.00	1.10	1.00	0.33	0.363
	본건은 사례 대비 획지조건(조성의 상태 등)에서 우세, 기타조건(도로 등)에서 열세함.							
52	ㄸ	-	1.10	1.50	-	1.00	1.00	1.650
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(형상, 지세 등에서 열세하나, 일부 조성의 상태 등에서 우세)에서 우세함.							
53	ㄹ	-	0.95	1.00	1.11	1.00	1.00	1.055
	본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세, 획지조건(지반상태 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가결정 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	ㄱ	343,447	1.000	1.02490	1.000	0.740	260,479	260,000
2	ㄱ	343,447	1.000	1.02490	1.000	0.740	260,479	260,000
3	ㄱ	343,447	1.000	1.02490	1.000	0.740	260,479	260,000
4	ㄱ	343,447	1.000	1.02490	1.000	0.870	306,239	306,000
5	ㄱ	343,447	1.000	1.02490	1.000	0.740	260,479	260,000
6	ㄴ	899,195	1.000	1.06810	1.000	0.307	294,852	295,000
7	ㄷ	573,248	1.000	1.01654	1.000	1.110	646,830	647,000
8	ㄷ	573,248	1.000	1.01654	1.000	1.221	711,513	712,000
9	ㄹ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.637	296,359	220,000 (30%*296,359 +70%*187,110)
9-1	ㅈ	252,981	1.000	1.00766	1.000	0.734	187,110	
10	ㄹ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.637	296,359	296,000
11	ㄹ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.637	296,359	296,000
12	ㄹ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.518	240,995	241,000
13	ㄹ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.549	255,418	215,000 (70%*255,418 +30%*119,676)
13-1	ㅊ	103,214	1.000	1.03066	1.000	1.125	119,676	
14	ㄹ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.573	266,583	267,000
15	ㄹ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.586	272,632	273,000
16	ㄹ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.569	264,722	265,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가결정 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
17	ㄷ	252,981	1.000	1.00766	1.000	0.584	148,873	149,000
18	ㅇ	438,932	1.000	1.05994	1.000	0.561	261,001	158,000 (46%*261,001 +54%*70,635)
18-1	ㅈ	103,214	1.000	1.03066	1.000	0.664	70,635	
19	ㄴ	899,195	1.000	1.06810	1.000	1.167	1,120,822	1,120,000
22	ㄷ	573,248	1.000	1.01654	1.000	1.093	636,923	637,000
23	ㄹ	323,639	1.000	1.04537	1.000	0.711	240,547	241,000
24	ㅊ	343,447	1.000	1.02490	1.000	1.850	651,198	651,000
25	ㅊ	343,447	1.000	1.02490	1.000	2.200	774,397	774,000
26	ㅊ	343,447	1.000	1.02490	1.000	0.783	275,615	276,000
27	ㄴ	899,195	1.000	1.06810	1.000	0.532	510,949	511,000
28	ㅋ	312,576	1.000	1.06593	1.000	1.025	341,514	342,000
29	ㅋ	312,576	1.000	1.06593	1.000	0.327	108,951	109,000
30	ㅋ	312,576	1.000	1.06593	1.000	1.025	341,514	342,000
31	ㅋ	312,576	1.000	1.06593	1.000	1.025	341,514	342,000
33	ㄹ	323,639	1.000	1.04537	1.000	0.957	323,775	324,000
34	ㅋ	312,576	1.000	1.06593	1.000	1.136	378,497	378,000
35	ㄹ	323,639	1.000	1.04537	1.000	1.017	344,074	344,000
36	ㄴ	899,195	1.000	1.06810	1.000	0.930	893,200	893,000
37	ㄴ	899,195	1.000	1.06810	1.000	0.950	912,409	912,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가결정 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
38	ㄴ	899,195	1.000	1.06810	1.000	0.930	893,200	893,000
39	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.900	205,575	206,000
40	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.900	205,575	206,000
41	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.765	174,739	175,000
42	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.698	159,435	159,000
43	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.900	205,575	206,000
44	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.765	174,739	175,000
45	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.900	205,575	206,000
46	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.765	174,739	175,000
47	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.900	205,575	206,000
48	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.765	174,739	175,000
49	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.363	82,915	83,000
50	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.363	82,915	83,000
51	ㄹ	220,994	1.000	1.03359	1.000	0.363	82,915	83,000
52	ㅅ	181,598	1.000	1.02059	1.000	1.650	305,806	306,000
53	ㅇ	573,248	1.000	1.01654	1.000	1.055	614,780	615,000
54	ㅈ	323,639	1.000	1.04537	1.000	0.957	323,775	324,000
55	ㅈ	323,639	1.000	1.04537	1.000	1.017	344,074	344,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액의 결정

(1) 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	255,000	3,208.0	818,040,000	260,000	3,208.0	834,080,000
2	255,000	121.0	30,855,000	260,000	121.0	31,460,000
3	255,000	151.0	38,505,000	260,000	151.0	39,260,000
4	303,000	3,636.0	1,101,708,000	306,000	3,636.0	1,112,616,000
5	255,000	1,322.0	337,110,000	260,000	1,322.0	343,720,000
6	295,000	565.3	166,763,500	295,000	565.3	166,763,500
7	631,000	672.0	424,032,000	647,000	672.0	434,784,000
8	698,000	2,217.0	1,547,466,000	712,000	2,217.0	1,578,504,000
9	219,000	4,849.0	1,061,931,000	220,000	4,849.0	1,066,780,000
10	296,000	800.0	236,800,000	296,000	800.0	236,800,000
11	296,000	800.0	236,800,000	296,000	800.0	236,800,000
12	241,000	793.0	191,113,000	241,000	793.0	191,113,000
13	213,000	1,785.0	380,205,000	215,000	1,785.0	383,775,000
14	267,000	2,502.0	668,034,000	267,000	2,502.0	668,034,000
15	273,000	509.0	138,957,000	273,000	509.0	138,957,000
16	264,000	1,884.0	497,376,000	265,000	1,884.0	499,260,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
17	150,000	444.0	66,600,000	149,000	444.0	66,156,000
18	157,000	4,467.0	701,319,000	158,000	4,467.0	705,786,000
19	1,120,000	1,309.0	1,466,080,000	1,120,000	1,309.0	1,466,080,000
22	624,000	576.0	359,424,000	637,000	576.0	366,912,000
23	235,000	854.0	200,690,000	241,000	854.0	205,814,000
24	636,000	735.0	467,460,000	651,000	735.0	478,485,000
25	757,000	551.0	417,107,000	774,000	551.0	426,474,000
26	271,000	3,321.0	899,991,000	276,000	3,321.0	916,596,000
27	506,000	415.0	209,990,000	511,000	415.0	212,065,000
28	338,000	278.0	93,964,000	342,000	278.0	95,076,000
29	108,000	11.5	1,242,000	109,000	11.5	1,253,500
30	338,000	246.5	83,317,000	342,000	246.5	84,303,000
31	338,000	3.0	1,014,000	342,000	3.0	1,026,000
33	312,000	79.5	24,804,000	324,000	79.5	25,758,000
34	370,000	208.5	77,145,000	378,000	208.5	78,813,000
35	335,000	198.0	66,330,000	344,000	198.0	68,112,000
36	893,000	456.0	407,208,000	893,000	456.0	407,208,000
37	910,000	200.0	182,000,000	912,000	200.0	182,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
38	893,000	82.0	73,226,000	893,000	82.0	73,226,000
39	200,000	825.0	165,000,000	206,000	825.0	169,950,000
40	200,000	1,321.0	264,200,000	206,000	1,321.0	272,126,000
41	170,000	19.0	3,230,000	175,000	19.0	3,325,000
42	155,000	1,131.0	175,305,000	159,000	1,131.0	179,829,000
43	200,000	3,996.0	799,200,000	206,000	3,996.0	823,176,000
44	170,000	37.0	6,290,000	175,000	37.0	6,475,000
45	200,000	1,966.0	393,200,000	206,000	1,966.0	404,996,000
46	170,000	31.0	5,270,000	175,000	31.0	5,425,000
47	200,000	721.0	144,200,000	206,000	721.0	148,526,000
48	170,000	43.0	7,310,000	175,000	43.0	7,525,000
49	81,000	26.54	2,149,740	83,000	26.54	2,202,820
50	81,000	26.25	2,126,250	83,000	26.25	2,178,750
51	81,000	65.0	5,265,000	83,000	65.0	5,395,000
52	302,000	2,565.0	774,630,000	306,000	2,565.0	784,890,000
53	598,000	642.0	383,916,000	615,000	642.0	394,830,000
54	312,000	43.0	13,416,000	324,000	43.0	13,932,000
55	335,000	32.5	10,887,500	344,000	32.5	11,180,000
합계			16,830,201,990			17,060,211,570

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단되는바, 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 재조달원가의 산정

재조달원가(再調達原價)란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 일반적인 방법으로 생산 또는 취득하는데 드는 비용으로 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다.

(1) 표준신축단가(2020년 건물신축단가표, 한국감정평가사협회) 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준신축단가 (원/㎡)	내용연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,921,000	50 (45 ~ 55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,410,000	50 (45 ~ 55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,104,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가의 산정

상기의 표준신축단가표를 참고로 하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성, 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 산정하였습니다.

기호	층	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
20,21	1층	사무소	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	-
	2~4층	다가구주택	1,550,000	표준단가에 포함	1,550,000	-
32	1,2층	단독주택	1,800,000	표준단가에 포함	1,800,000	-
	1층	차고	550,000	표준단가에 포함	550,000	부속건물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 결정

(1) 감가수정

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 가치를 적정화하는 작업입니다. 본건 건물의 감가수정방법으로는 일반건축물대장 상 사용승인일을 기준으로 정액법을 적용하였습니다.

(2) 건물단가 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)
20,21	1층	사무소	1,200,000	50	2	0	48/50	1,150,000
	2~4층	다가구주택	1,550,000	50	2	0	48/50	1,480,000
32	1,2층	단독주택	1,800,000	50	3	0	47/50	1,690,000
	1층	차고	550,000	50	3	0	47/50	517,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액의 결정

기호	층	용도	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
20	1층	사무소	1,150,000	129.3	148,695,000
	2~4층	다가구주택	1,480,000	342.54	506,959,200
21	1층	사무소	1,150,000	129.3	148,695,000
	2~4층	다가구주택	1,480,000	342.54	506,959,200
32	1,2층	단독주택	1,690,000	247.29	417,920,100
	1층	차고	517,000	48.8	25,229,600
합 계					₩ 1,754,458,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 토지는 표준지 공시지가 기준으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였으며, 이는 상기의 평가선례, 거래사례 및 기타 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 합리성이 인정되므로 아래와 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구분	감정평가액
토지	16,830,201,990
건물	1,754,458,100
제시외건물	21,375,000
평 가 총 액	₩ 18,606,035,090

토지건물감정평가명세표

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	강원도 원주시 무실동	산117	임야	자연녹지지역	3,208	3,208	255,000	818,040,000	
	매각지분	소유자	주식회사	태희개발					
2	동 소	산117-2	임야	자연녹지지역	121	121	255,000	30,855,000	
	매각지분	소유자	주식회사	태희개발					
3	동 소	산117-3	임야	자연녹지지역	151	151	255,000	38,505,000	
	매각지분	소유자	주식회사	태희개발					
4	동 소	산117-4	임야	자연녹지지역	3,636	3,636	303,000	1,101,708,000	
	매각지분	소유자	주식회사	태희개발					
5	동 소	산117-6	임야	자연녹지지역	1,322	1,322	255,000	337,110,000	
	매각지분	소유자	주식회사	태희개발					
6	동 소	1133-7	도로	자연녹지지역	5,653 870x---- 8,700	565.3	295,000	166,763,500	
	소유자 주식	회사 서현	태희개발 개발산업	주식회사					
	매각지분	서현개 주식회	발산업주식 사태희개발	회사 지분(8700 지분(8700분의	분의 1413) 4,240) 전부	전부,			
7	동 소	1135-1	전	자연녹지지역	672	672	631,000	424,032,000	
	매각지분	소유자	심현철						
8	동 소	1135-2	전	자연녹지지역	2,217	2,217	698,000	1,547,466,000	
	매각지분	소유자	심현철						

토지건물감정평가명세표

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	
9	강원도 원주시 문막읍 건등리	212-2	전	제2종일반 주거지역 자연녹지지역 보전관리지역	4,849	4,849	219,000	1,061,931,000	
	매각지분	소유자	심현철						
10	동 소	212-23	전	제2종일반 주거지역	800	800	296,000	236,800,000	
	매각지분	소유자	심현철						
11	동 소	212-24	전	제2종일반 주거지역 자연녹지지역	800	800	296,000	236,800,000	
	매각지분	소유자	심현철						
12	동 소	산42-2	임야	제2종일반 주거지역	793	793	241,000	191,113,000	
	매각지분	소유자	심현철						
13	동 소	산41-1	임야	제2종일반 주거지역 자연녹지지역 보전관리지역	1,785	1,785	213,000	380,205,000	
	매각지분	소유자	심현철						
14	동 소	199-14	전	제2종일반 주거지역	2,502	2,502	267,000	668,034,000	
	매각지분	소유자	심현철						
15	동 소	197-2	전	제2종일반 주거지역	509	509	273,000	138,957,000	
	소유자	심현철	이주남						
	매각지분	심현철	지분(2분의1)	1)전부, 이주남	지분(2분의1)	)전부			

토지건물감정평가명세표

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	
16	동 소	198	도로	제2종일반 주거지역	1,884	1,884	264,000	497,376,000	
	소유자 매각지분	심현철 심현철	이주남 지분(2분의1)	1)전부, 이주남	지분(2분의1)	)전부			
17	강원도 원주시 문막읍 동화리	678-3	전	제2종일반 주거지역 자연녹지지역 보전관리지역	444	444	150,000	66,600,000	
	소유자 매각지분	심현철 심현철	이주남 지분(2분의1)	1)전부, 이주남	지분(2분의1)	)전부			
18	동 소	산174-10	임야	제2종일반 주거지역 자연녹지지역 보전관리지역	4,467	4,467	157,000	701,319,000	
	소유자 매각지분	심현철 이주남 심현철	이주남 지분(2분의1)	1)전부, 이주남	지분(2분의1)	)전부			
19	강원도 원주시 무실동	1113-3	대	자연녹지지역	1,309	1,309	1,120,000	1,466,080,000	
	매각지분	소유자	서순화						
20	동 소	1113-3	다가구	철근콘크리트					
	[도로명주소]	위 지상	주택 및	구조 (철근)					
	강원도	가동	제2종근린	콘크리트지붕					
	원주시		생활시설	4층					
	송삼길			1층	129.3	129.3	1,150,000	148,695,000	1,200,000 x 48/50
	216-34			2층	114.18	114.18	1,480,000	168,986,400	1,550,000 x 48/50
	(무실동)			3층	114.18	114.18	1,480,000	168,986,400	1,550,000 x 48/50
				4층	114.18	114.18	1,480,000	168,986,400	1,550,000

토지건물감정평가명세표

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		
21	매각지분 동 소 [도로명주소] 강원도 원주시 송삼길 216-34 (무실동)	소유자	서순화	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					x 48/50	
		1113-3 위 지상 나동	다가구 주택 및 제2종근린 생활시설		1층	129.3	129.3	1,150,000	148,695,000	1,200,000 x 48/50
					2층	114.18	114.18	1,480,000	168,986,400	1,550,000 x 48/50
					3층	114.18	114.18	1,480,000	168,986,400	1,550,000 x 48/50
					4층	114.18	114.18	1,480,000	168,986,400	1,550,000 x 48/50
22	매각지분 동 소	소유자	서순화	자연녹지지역	576	576	624,000	359,424,000		
23	매각지분 강원도 원주시 흥업면 사제리	소유자	서순화	계획관리지역	854	854	235,000	200,690,000	접도구역 저촉	
24	매각지분 강원도 원주시 무실동	소유자	서순화	자연녹지지역	735	735	636,000	467,460,000		
25	매각지분 동 소	소유자	심재열	자연녹지지역	551	551	757,000	417,107,000		
	매각지분	소유자	심재열							

토지건물감정평가명세표

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	
26	동 소	산118	임야	자연녹지지역	3,321	3,321	271,000	899,991,000	
	매각지분	소유자	서현개발	산업주식회사					
27	동 소	1133-8	대	자연녹지지역	415	415	506,000	209,990,000	
	매각지분	소유자	서현개발	산업주식회사					
28	강원도 원주시 흥업면 사제리	1183-1	대	계획관리지역	1 556x- 2	278	338,000	93,964,000	
	매각지분	주식회	사 반석산	업개발 지분(	2분의1)전부				
29	동 소	1183-2	도로	계획관리지역	1 23x- 2	11.5	108,000	1,242,000	
	매각지분	주식회	사 반석산	업개발 지분(	2분의1)전부				
30	동 소	1183-4	대	계획관리지역	1 493x- 2	246.5	338,000	83,317,000	
	매각지분	주식회	사 반석산	업개발 지분(	2분의1)전부				
31	동 소	1183-6	대	계획관리지역	1 6x- 2	3	338,000	1,014,000	
	매각지분	주식회	사 반석산	업개발 지분(	2분의1)전부				
32	동 소	1183-1, 1183-3, 1183-4, 1183-6, 1183-7 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층	146.52	146.52	1,690,000	247,618,800	현황 1183-1, 1183-3, 1183-4, 1183-6 지상 소재
	[도로명주소] 강원도 원주시 흥업면 사제로 401-25			1층	100.77	100.77	1,690,000	170,301,300	1,800,000 x 47/50
			부속건물 차고	철근콘크리트 구조 (철근)					1,800,000 x 47/50

토지건물감정평가명세표

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	
33	매각지분	소유자	주식회사	콘크리트지붕 단층	48.8	48.8	517,000	25,229,600	550,000 x 47/50
	동 소	531	임야	반석산업개발 계획관리지역	1 159x- 2	79.5	312,000	24,804,000	
34	매각지분	주식회	사 반석산	업개발 지분(	2분의1)전부				제시외감안 단가(원/㎡): 259,000
	동 소	531-1	대	계획관리지역	1 417x- 2	208.5	370,000	77,145,000	
35	매각지분	주식회	사 반석산	업개발 지분(	2분의1)전부				
	동 소	산98-10	임야	계획관리지역	1 396x- 2	198	335,000	66,330,000	
36	매각지분	주식회	사 반석산	업개발 지분(	2분의1)전부				
	강원도 원주시 무실동	1133-2	대	자연녹지지역	456	456	893,000	407,208,000	
37	매각지분	소유자	이현산업개	발 주식회사					
	동 소	1133-4	대	자연녹지지역	200	200	910,000	182,000,000	
38	매각지분	소유자	이현산업개	발 주식회사					
	동 소	1133-5	대	자연녹지지역	82	82	893,000	73,226,000	
39	매각지분	소유자	이현산업개	발 주식회사					
	강원도 원주시 소초면 흥양리	287	전	계획관리지역	825	825	200,000	165,000,000	
	매각지분	소유자	서순정						

토지건물감정평가명세표

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	
40	동 소	287-1	전	계획관리지역	1,321	1,321	200,000	264,200,000	
	매각지분	소유자	서순정						
41	동 소	287-2	전	계획관리지역	19	19	170,000	3,230,000	
	매각지분	소유자	서순정						
42	동 소	288-1	답	계획관리지역	1,131	1,131	155,000	175,305,000	하천구역 저축 등
	매각지분	소유자	서순정						
43	동 소	290	답	계획관리지역	3,996	3,996	200,000	799,200,000	
	매각지분	소유자	서순정						
44	동 소	290-1	답	계획관리지역	37	37	170,000	6,290,000	
	매각지분	소유자	서순정						
45	동 소	291	전	계획관리지역	1,966	1,966	200,000	393,200,000	
	매각지분	소유자	서순정						
46	동 소	291-1	전	계획관리지역	31	31	170,000	5,270,000	
	매각지분	소유자	서순정						
47	동 소	292	답	계획관리지역	721	721	200,000	144,200,000	
	매각지분	소유자	서순정						
48	동 소	292-2	답	계획관리지역	43	43	170,000	7,310,000	
	매각지분	소유자	서순정						
49	동 소	293-47	도로	계획관리지역	21,870 405x----- 333,720	26.54	81,000	2,149,740	

토지건물감정평가명세표

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	
50	매각지분	주식회	사 력키홀	딩스 지분(	333,720분의	21,870)전부			
	동 소	293-49	도로	계획관리지역	89,244 333x----- 1,132,200	26.25	81,000	2,126,250	
51	매각지분	주식회	사 력키홀	딩스 지분(	1,132,200분	의 89,244)	전부		
	동 소	293-53	도로	계획관리지역	130 460x--- 920	65	81,000	5,265,000	
52	매각지분	주식회	사 력키홀	딩스 지분(	920분의130)	전부			
	동 소	산168-41	임야	계획관리지역	513 3,150x--- 630	2,565	302,000	774,630,000	제시외감안 단가(원/㎡): 244,000
53	매각지분	주식회	사 력키홀	딩스 지분(	630분의513)	전부			
	강원도 원주시 무실동	1135	전	자연녹지지역	642	642	598,000	383,916,000	
54	매각지분	소유자	심현철						
	강원도 원주시 흥업면 사제리	531-12	임야	계획관리지역	1 86x--- 2	43	312,000	13,416,000	
55	매각지분	주식회 서현개 주식회	사 반석산 발산업 주 사 반석산	업개발 식회사 업개발 지분(1/2) 전부					
	동 소	산98-38	임야	계획관리지역	1 65x--- 2	32.5	335,000	10,887,500	
	소유자	주식회 서현개 주식회	사 반석산 발산업 주 사 반석산	업개발 식회사 업개발 지분(1/2) 전부					
소 계								₩18,584,660,090	

토지건물감정평가명세표

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		
	<제시외건물>									
㉠	강원도 원주시 무실동	1113-3 위 지상 가동	(옥탑 계단실)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 옥탑1층	(15)	15	432,000	6,480,000	450,000 x 48/50	
㉡	동 소	1113-3 위 지상 나동	(옥탑 계단실)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 옥탑1층	(15)	15	432,000	6,480,000	450,000 x 48/50	
㉢	강원도 원주시 흥업면 사제리	1183-1 외	(현관 비가림 시설)	목조	(3.6)	3.6	식	2,500,000	관찰감가	
㉣	동 소	"	(데크 및 처마)	목조	(42.4)	42.4	50,000	2,120,000	관찰감가	
㉤	동 소	"	(데크)	목조	(42.5)	42.5	30,000	1,275,000	관찰감가	
㉥	동 소	"	(창고)	조립식 판넬구조 단층	(21)	21	120,000	2,520,000	관찰감가	
	소 계								₩21,375,000	
	합 계								₩18,606,035,090.-	
				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

기호(1~8, 19, 22, 24~27, 36~38, 53)은 강원도 원주시 무실동 소재 ‘삼육초등학교’ 남서측 인근에 위치하며, 부근은 전, 임야, 소규모 공장, 가구단지 등으로 형성되어 있음.

기호(9~18)은 강원도 원주시 문막읍 건등리 소재 ‘건등사거리’ 남동측 인근에 위치하며, 부근은 전, 임야, 아파트단지, 일부 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

기호(23, 28~31, 33~35, 54, 55)는 강원도 원주시 흥업면 사제리 소재 ‘사제보건진료소’ 남서측 인근에 위치하며, 부근은 전, 임야, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

기호(39~52)는 강원도 원주시 소초면 흥양리 소재 ‘황골소류지’ 북서측 인근에 위치하며, 부근은 전, 자연림, 전원주택단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1~8, 19, 22, 24~27, 36~38, 53)은 본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 시내버스정류장 및 간선도로까지의 거리 등을 고려할 때 교통사정은 양호함.

기호(9~18)은 본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 시내버스정류장 및 간선도로까지의 거리 등을 고려할 때 교통사정은 무난함.

기호(23, 28~31, 33~35, 54, 55)는 본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 시내버스정류장 및 간선도로까지의 거리 등을 고려할 때 교통사정은 무난함.

기호(39~52)는 본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 시내버스정류장 및 간선도로까지의 거리 등을 고려할 때 교통사정은 무난함.

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) | |

(3) 형태 및 이용상태

무실동 소재[기호(1~8, 19, 22, 24~27, 36~38, 53)]

- 기호(1~5, 26) : 부정형 및 장방형 등으로 자연림.
- 기호(6) : 부정형 및 도로.
- 기호(7, 53) : 사다리형 및 전.
- 기호(19) : 유사 사다리형 및 주상용 건부지.
- 기호(8, 22) : 부정형 및 전.
- 기호(24, 25) : 사다리형 및 토지임야.
- 기호(27) : 자루형 및 주거나지(법면 등).
- 기호(36) : 부정형 및 주거나지.
- 기호(37) : 사다리형 및 주거나지.
- 기호(38) : 삼각형 및 주거나지.

문막읍 소재[기호(9~18)]

- 기호(9, 15) : 부정형 및 전.
- 기호(10, 11, 14) : 사다리형 및 전 등.
- 기호(12) : 사다리형 및 임야 등.
- 기호(13) : 부정형 및 임야 등.
- 기호(16) : 부정형 및 도로, 일부 전 등.
- 기호(17) : 부정형 및 전, 일부 도로 등.
- 기호(18) : 부정형 및 임야, 일부 도로 등.

흥업면 소재[기호(23, 28~31, 33~35, 54, 55)]

- 기호(23) : 부정형 및 자연림, 일부 기호(28)의 부속토지 등.
- 기호(28, 30, 31) : 일단으로 사다리형 및 주상용 건부지 등.
- 기호(29) : 삼각형 및 도로.
- 기호(33, 35, 54, 55) : 대체로 사다리형 및 토지임야 등.
- 기호(34) : 사다리형 및 제시외건부지.

소초면 소재[기호(39~52)]

- 기호(39~48) : 부정형 및 전, 답 등.
- 기호(49~51) : 부정형 및 도로.
- 기호(52) : 부정형 및 토지임야, 제시외건부지 등.

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) | |

(4) 인접 도로상태

무실동 소재[기호(1~8, 19, 22, 24~27, 36~38, 53)]

기호(1, 2, 3, 5, 7, 26, 53) : 지적상 맹지.

기호(4) : 북측 일부가 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(6) : 본건이 도로로 6m 내외의 포장도로에 연계됨.

기호(8) : 남측 일부가 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(19) : 북동측 일부가 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(22) : 북동측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(24) : 남동측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(25, 27) : 북동측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(36~38) : 북서측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

문막읍 소재[기호(9~18)]

기호(9~13) : 지적상 맹지.

기호(14~15) : 기호(16)을 통하여 접근함.

기호(16) : 북동측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(17, 18) : 남동측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

흥업면 소재[기호(23, 28~31, 33~35, 54, 55)]

기호(23, 33, 54) : 지적상 맹지.

기호(28~31) : 북동측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(34) : 서측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(35) : 남동측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(55) : 남서측으로 6m 내외의 포장도로에 접함.

소초면 소재[기호(39~52)]

기호(39~48) : 지적상 맹지.

기호(49~51) : 본건이 도로로 4m 내외의 포장도로에 연계됨.

기호(52) : 북동측 일부가 6m 내외의 포장도로에 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~5,24,25) : 자연녹지지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>

기호(6~8,19,27,36~38,53) : 자연녹지지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(9) : 보전관리지역,자연녹지지역,제2종일반주거지역,가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호(10,14~16) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호(11) : 자연녹지지역,제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호(12) : 제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>

기호(13) : 보전관리지역,자연녹지지역,제2종일반주거지역,가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>

기호(17) : 보전관리지역,자연녹지지역,제2종일반주거지역,가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2012-05-14)<교육환경 보호에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(18) : 보전관리지역,자연녹지지역,제2종일반주거지역,가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(22) : 자연녹지지역,가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

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) | |

기호(23) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

기호(26) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(28~31) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호(33, 35, 54, 55) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

기호(34) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호(39~41, 43~48, 50) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(42) : 계획관리지역, 하천(저축), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 홍수관리구역<하천법>, 하천구역(지방하천)<하천법>

기호(49) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(51, 52) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지

(6) 제시목록 외의 물건

기호(34, 52) 지상에 ‘사진용지’와 같이 제시외건물(단독주택) 기호 ㉠, ㉡이 소재함.

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

- 기호(16)은 공부상 지목이 도로이나, 현황 일부 전 등.
- 기호(17)은 공부상 지목이 전이나, 현황 일부 도로 등.
- 기호(18)은 공부상 지목이 임야이나, 현황 일부 도로 등.
- 기호(27)은 공부상 지목이 대이나, 현황 법면 등.
- 기호(52)은 공부상 지목이 임야이나, 일부 제시외건부지 등.

(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

기호(20) :

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,
외벽 : 화강석타일, 드라이비트 등
창호 : 알루미늄새시 단창 및 플라스틱새시 2중창

기호(21) :

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,
외벽 : 화강석타일, 드라이비트 등
창호 : 알루미늄새시 단창 및 플라스틱새시 2중창

기호(32) :

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 및 부속건물 단층 건물로서,
외벽 : 대리석타일 등
내벽 : 목재 및 벽지 등
바닥 : 마루 및 타일 등
창호 : 플라스틱새시 2중창 등
부속건물 : 콘크리트구조물로 페인팅 등.

(2) 이용상태

기호(20) : 다가구주택 및 근린생활시설로 이용 중이며,

1층-근린생활시설
2층-다가구주택(3가구)
3층-다가구주택(3가구)
4층-다가구주택(3가구)

기호(21) : 다가구주택 및 근린생활시설로 이용 중이며,

1층-근린생활시설
2층-다가구주택(3가구)
3층-다가구주택(3가구)

건물 감정평가요항표

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

4층-다가구주택(3가구)

기호(32) : 단독주택 및 부속건물로 이용 중이며,
1층-단독주택, 부속건물(차고)
2층-단독주택

(3) 설비내역

기호(20,21) : 기본적인 위생설비, 화재경보기, 승강기설비 및 다가구주택부분에 난방설비 등이 되어 있음.

기호(32) : 기본적인 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

후면 ‘지적 및 건물개황도’ 와 같이 부합물 및 증물(기호 ㉠~㉡)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

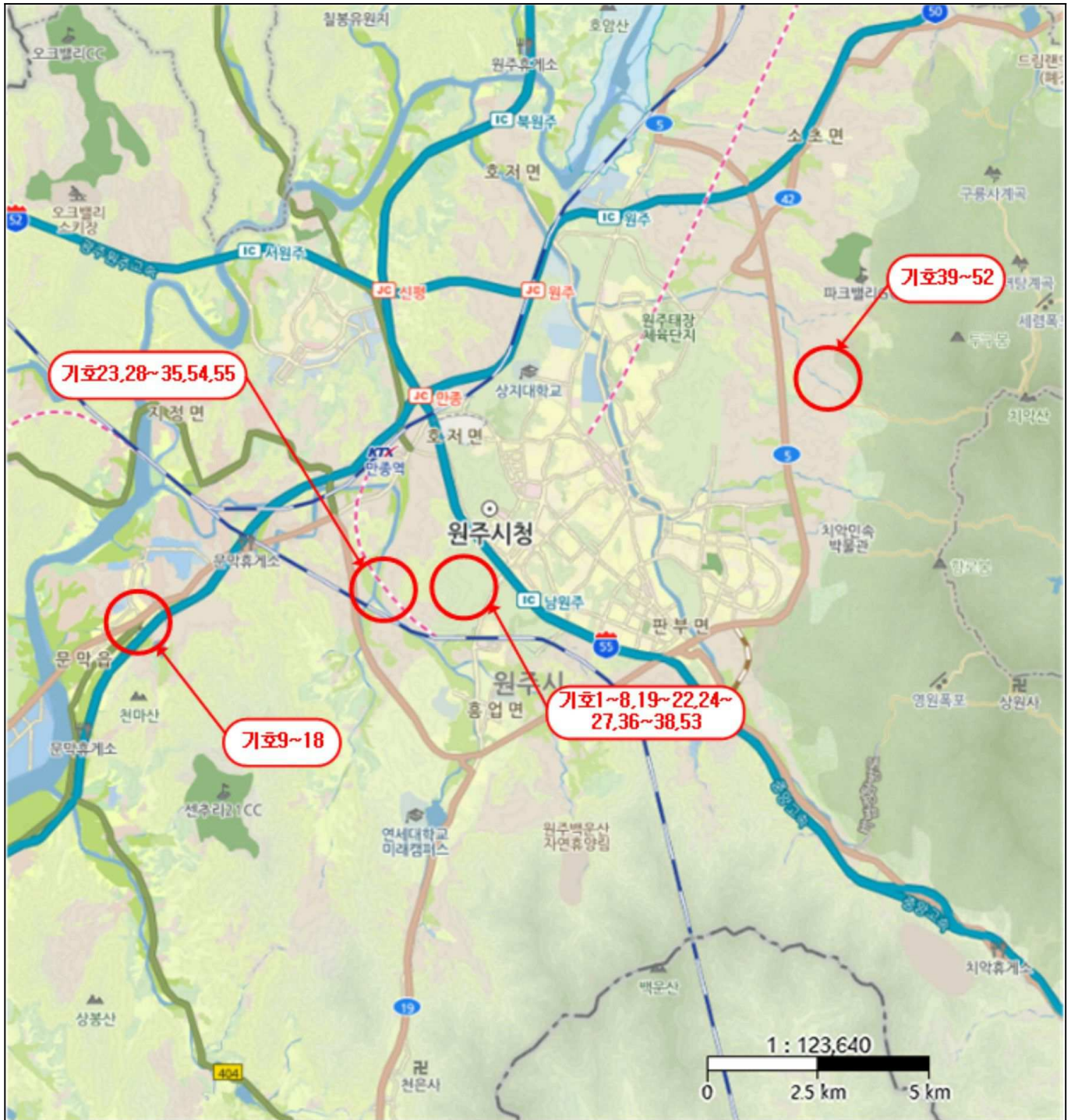
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 기호(20,21)은 임차인이 사용 및 거주하는 것으로 탐문조사되며, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 건물의 이용상황 및 내부구조는 부득이 일반건축물 대장상 건축물현황도, 외부 관찰, 탐문 등에 의거하였으니, 경매진행 시 참고 바람.

광역위치도



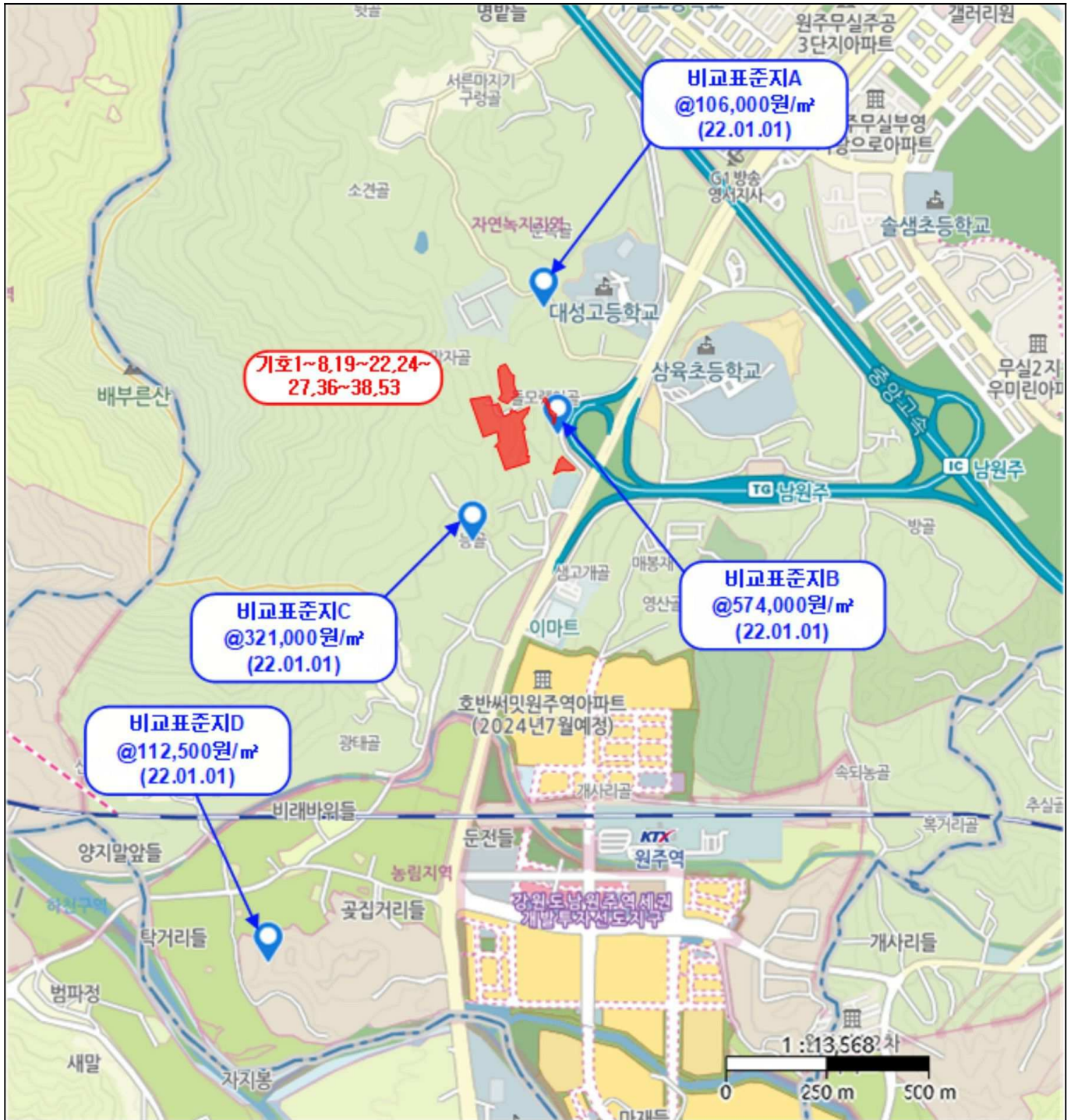
소재지	강원도 원주시 무실동 산117외
-----	-------------------



위치도



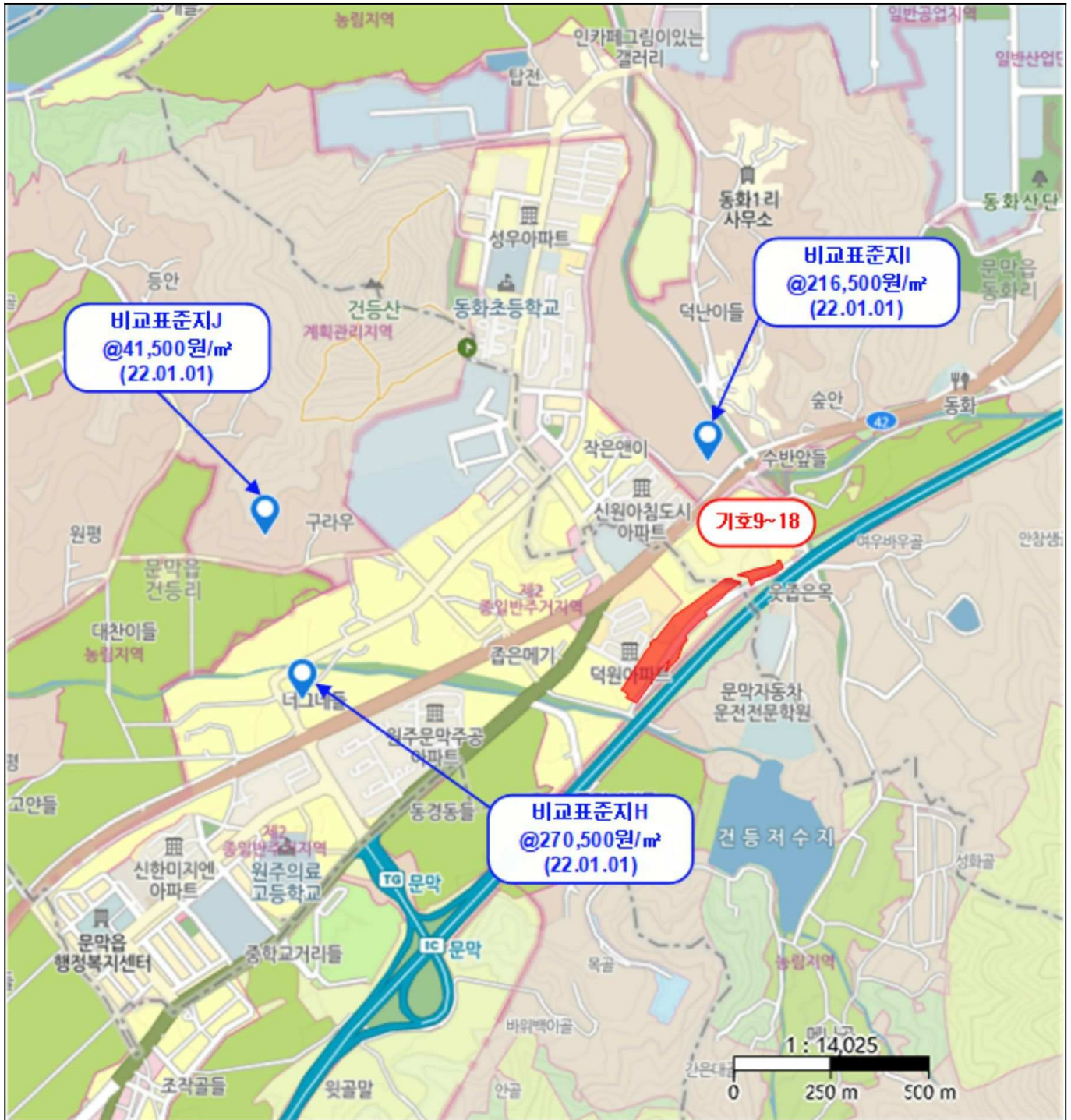
소재지 강원도 원주시 무실동 산117외



위치도



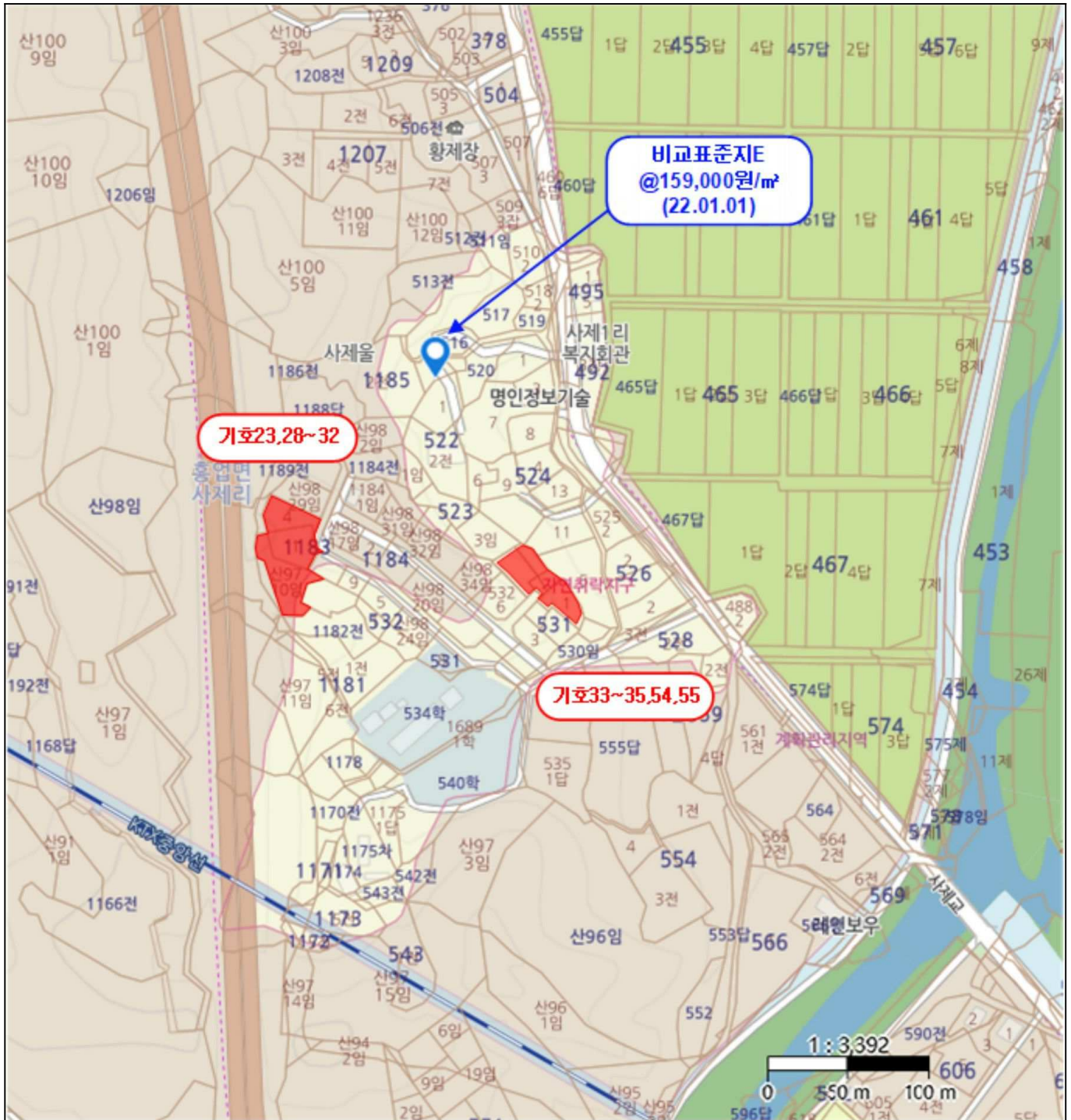
소재지	강원도 원주시 문막읍 건등리 212-2외
-----	------------------------



위치도



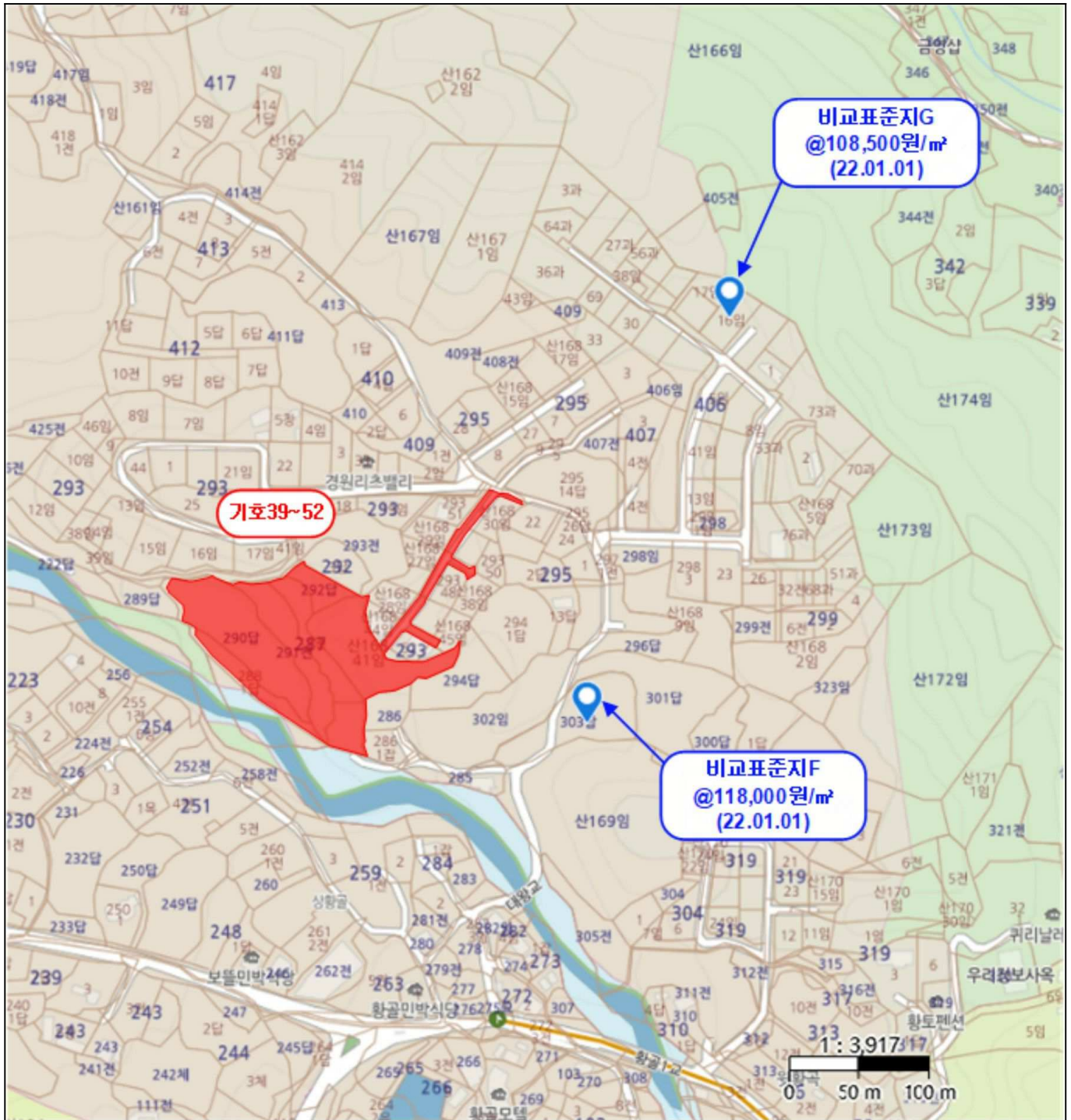
소재지	강원도 원주시 흥업면 사제리 산97-10외
-----	-------------------------



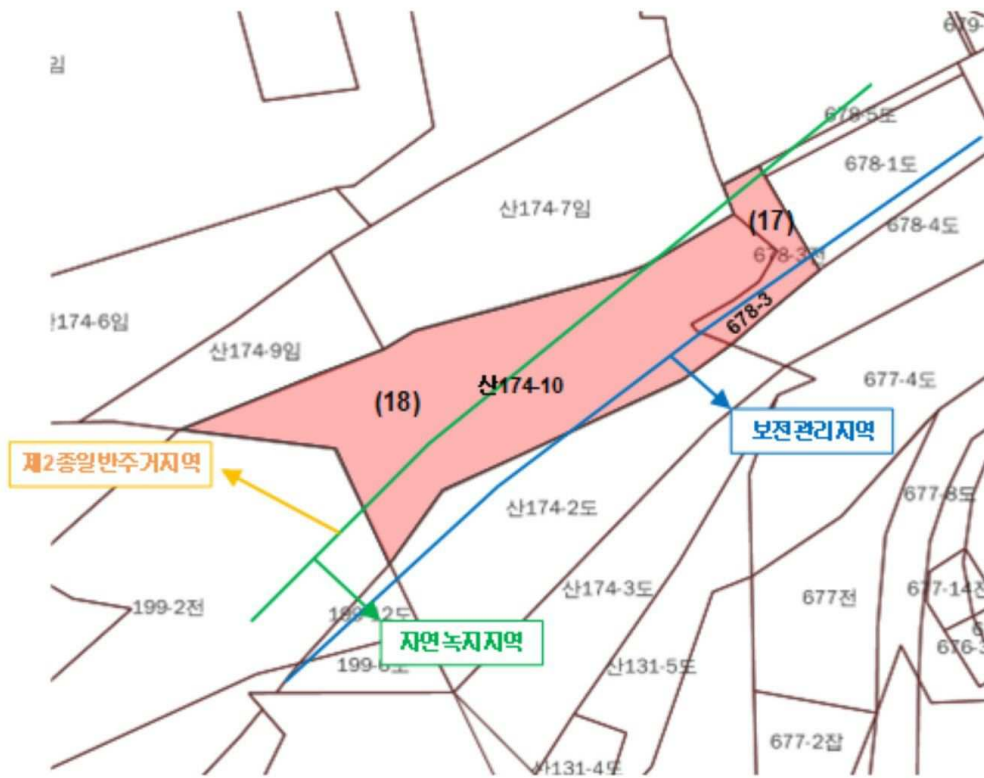
위치도



소재지	강원도 원주시 소초면 흥양리 287외
-----	----------------------

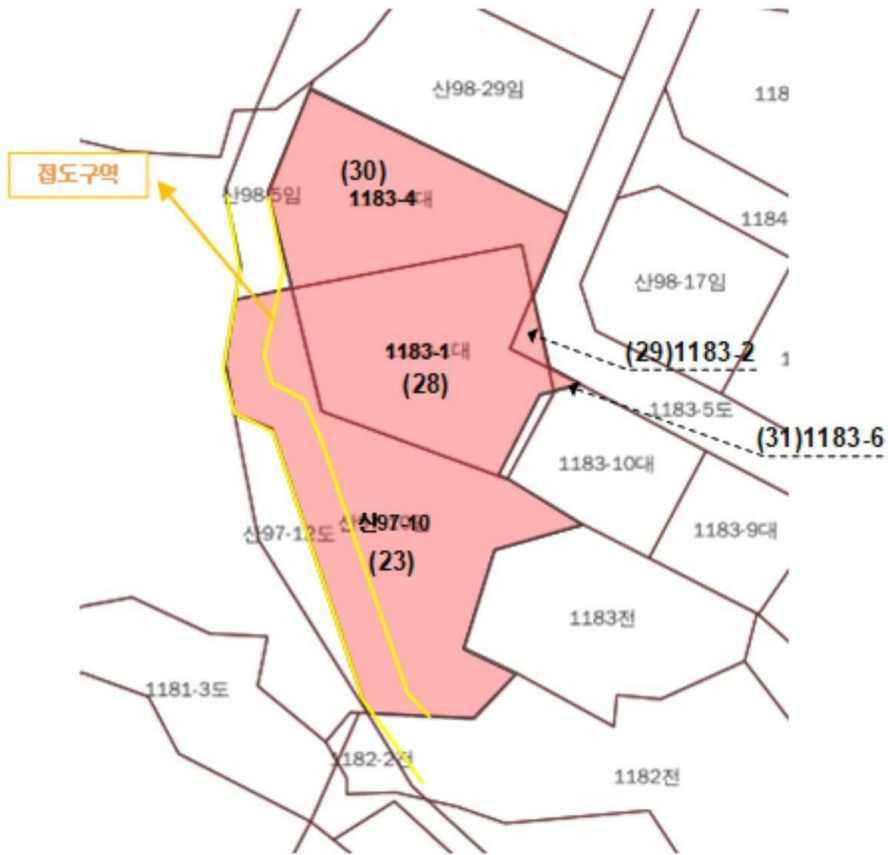


지 적 도



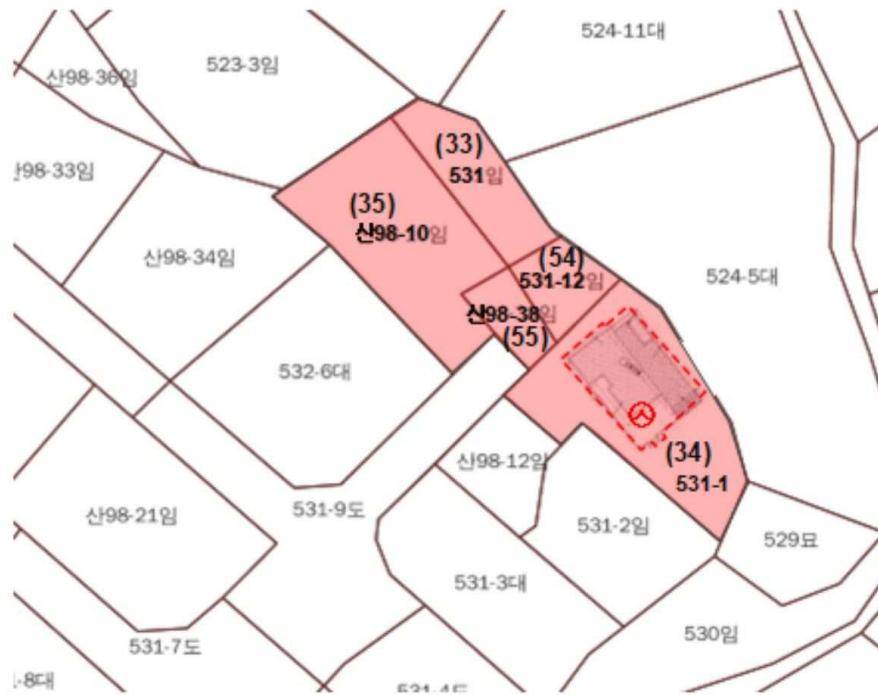
원주시 문막읍 동화리 소재

지 적 도



원주시 흥업면 사제리 소재

지 적 도



<제시외 건물>

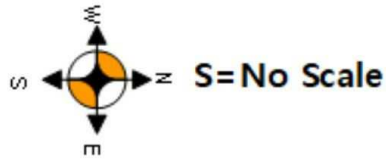
⊗ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (단독주택) : 연면적 90.28m²
(공부 면적 적용)

원주시 흥업면 사제리 소재

지 적 도

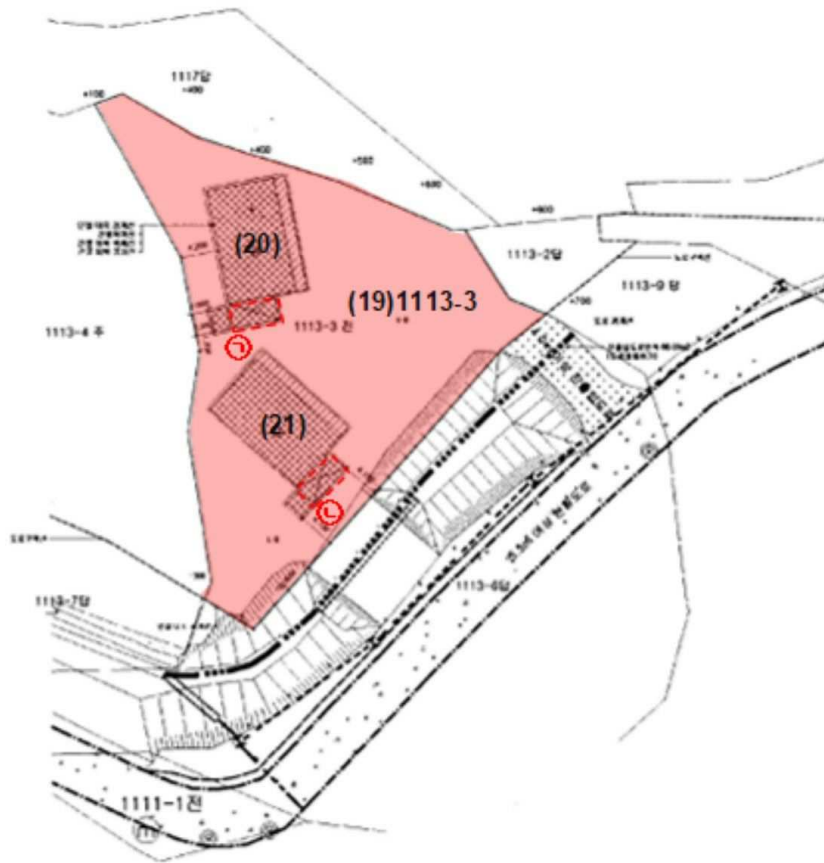


건물개황도



기호

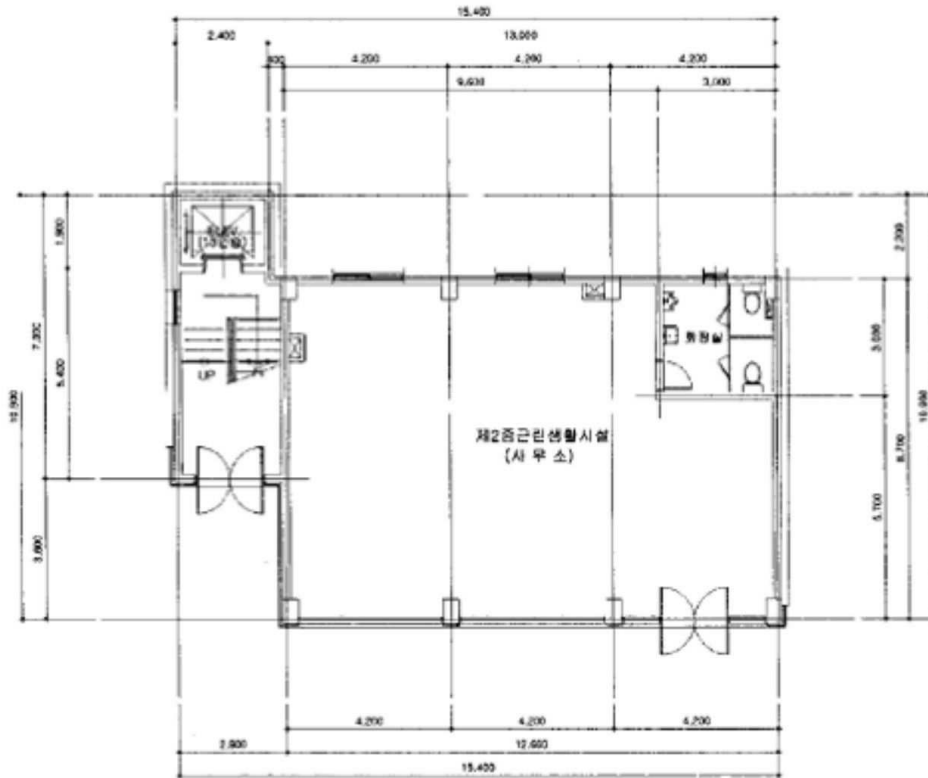
기호	층
1	1층
2-4	2-4층
벽	벽



기호(20,21) 건물 배치도

건물개황도

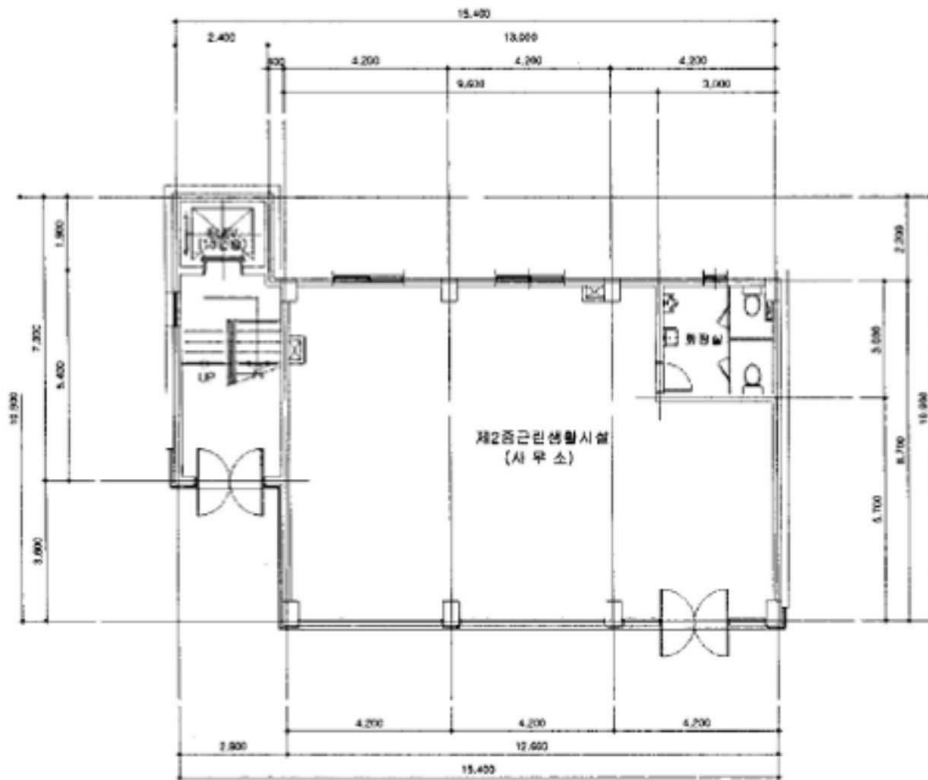
S=No Scale



기호(20) 가동(통칭:서현B동) 1층

건물개황도

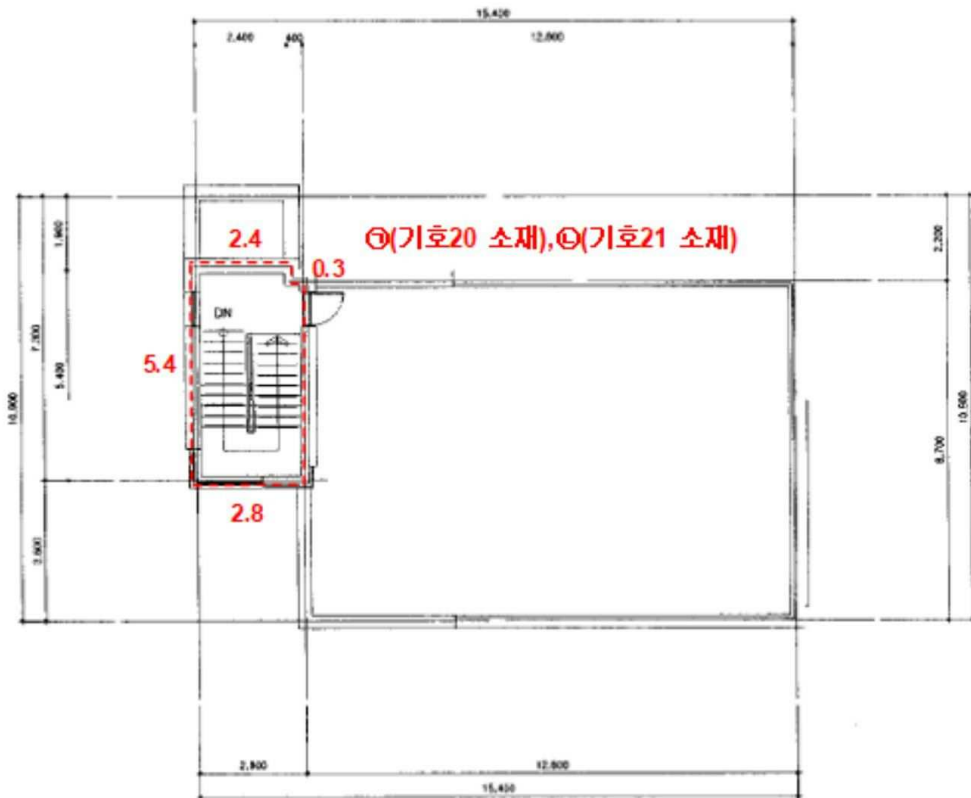
S=No Scale



기호(21) 나동(통칭: 서현A동) 1층

건물개황도

S=No Scale



<제시외 건물>

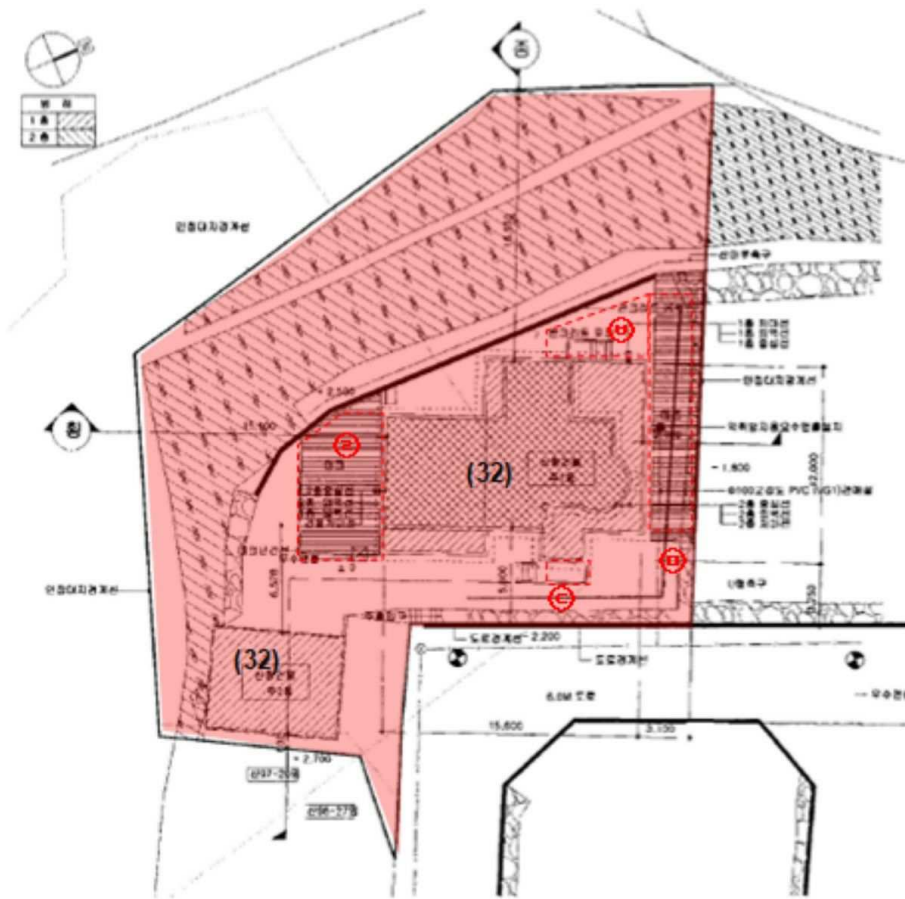
㉠, ㉡ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (옥탑계단실) : $(2.8 \times 5.1) + (2.4 \times 0.3) \approx 15.0\text{m}^2$
(공부 면적 적용)

기호(20,21) 가동, 나동 옥탑1층 (동일)

건물개황도



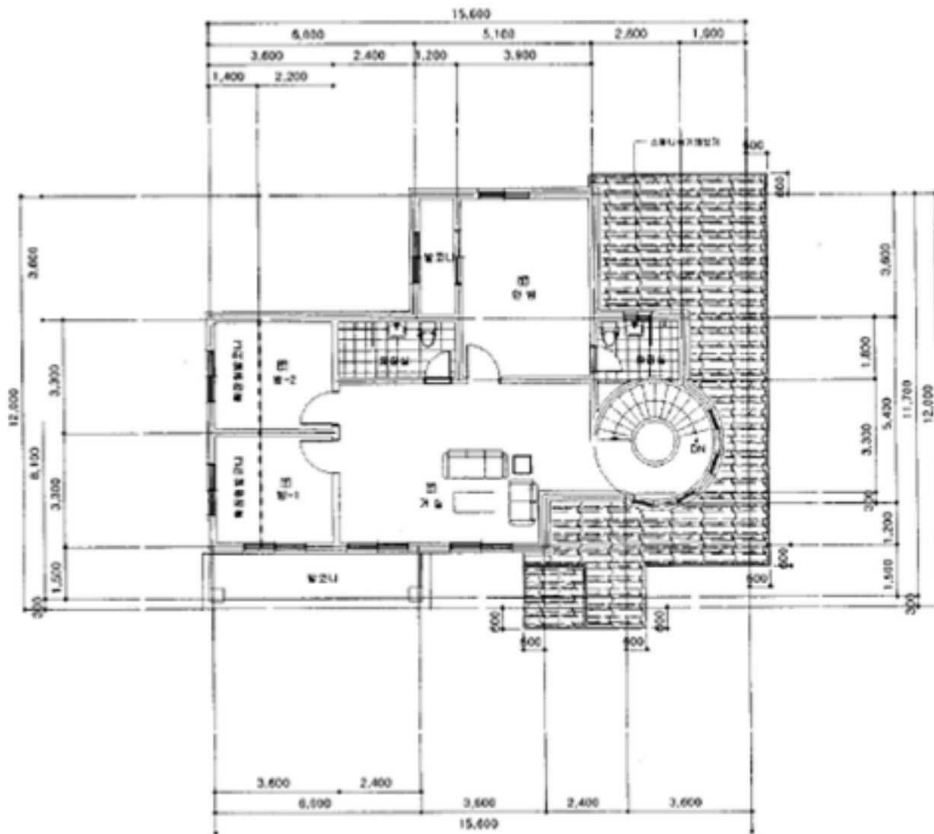
S=No Scale



기호(32) 건물 배치도

건물개황도

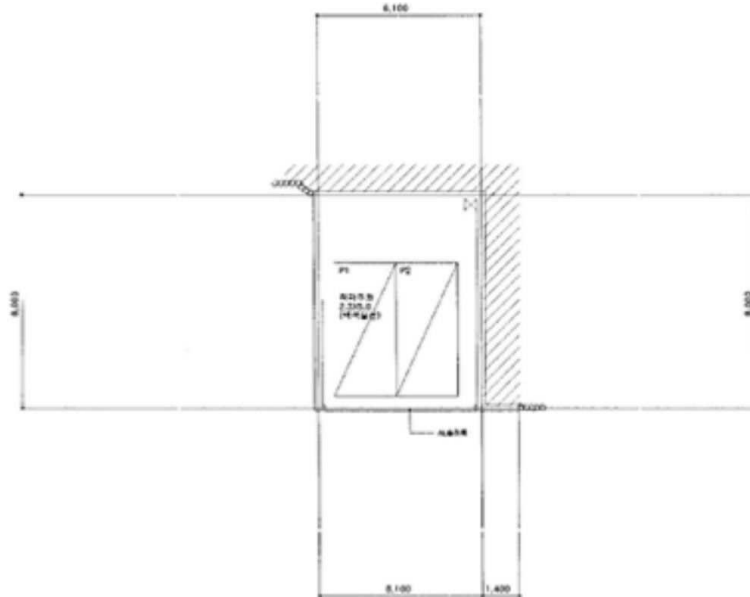
S=No Scale



기호(32) 2층

건물개황도

S=No Scale



기호(32) 부속건물 차고

사 진 용 지



기호(1,2,3,5)



기호(6)

사 진 용 지



기호(7,8,53)

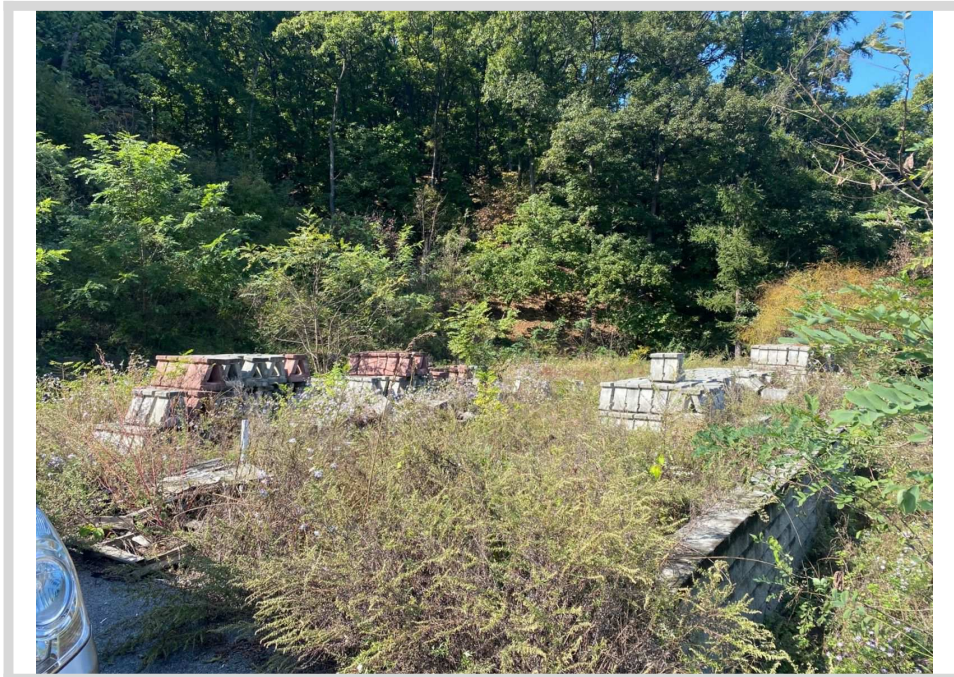


기호(36,37,38)

사 진 용 지

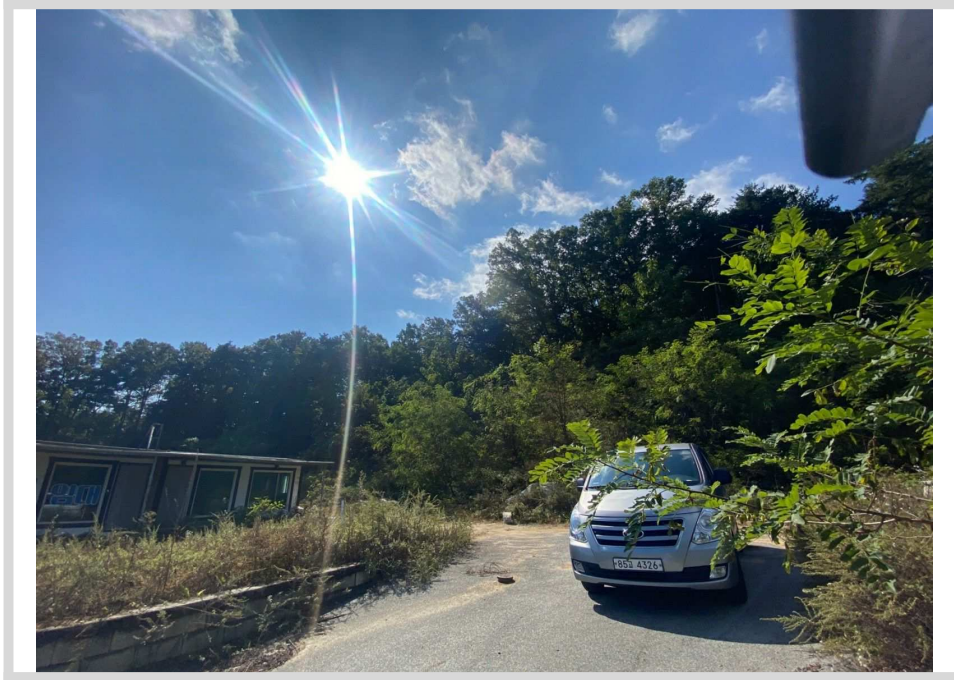


기호(4,25)



기호(24)

사 진 용 지



기호(26,27)



기호(22)

사 진 용 지

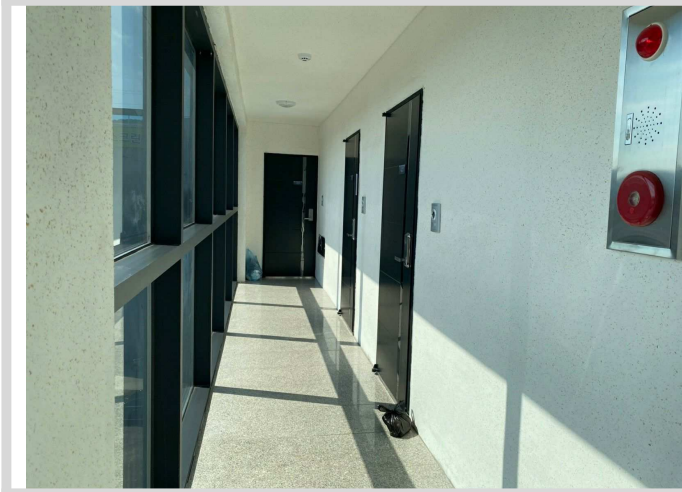


기호(19,20,21)

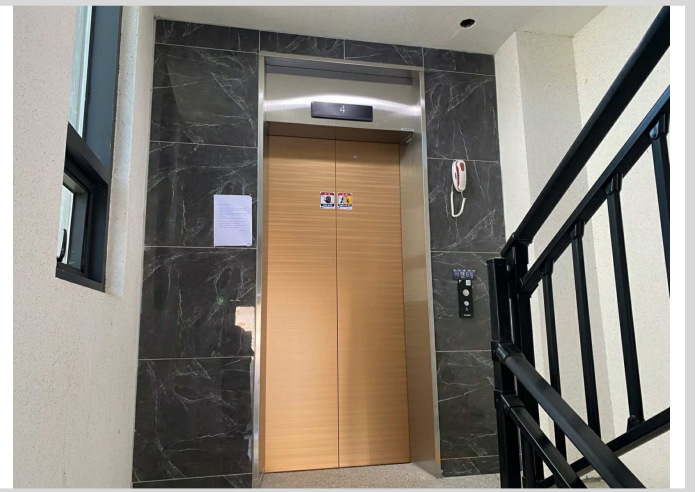


기호(20,21) 건물

사 진 용 지



기호(20) 내부



기호(20) 내부

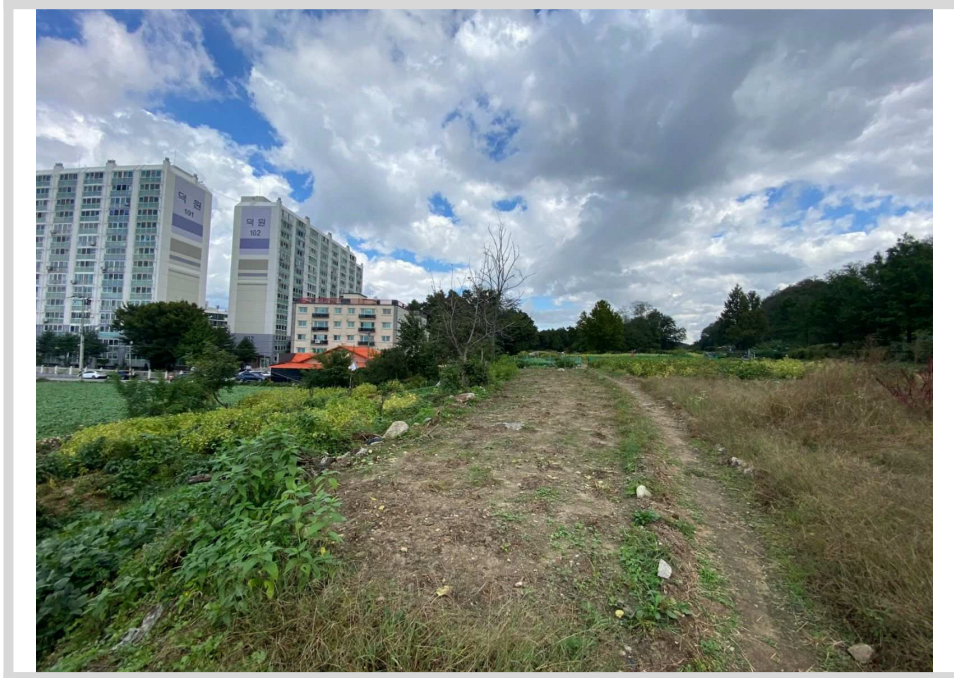


제시외 ㄱ



제시외 ㄴ

사 진 용 지



기호(9)



기호(9, 10, 11)

사 진 용 지



기호(12)

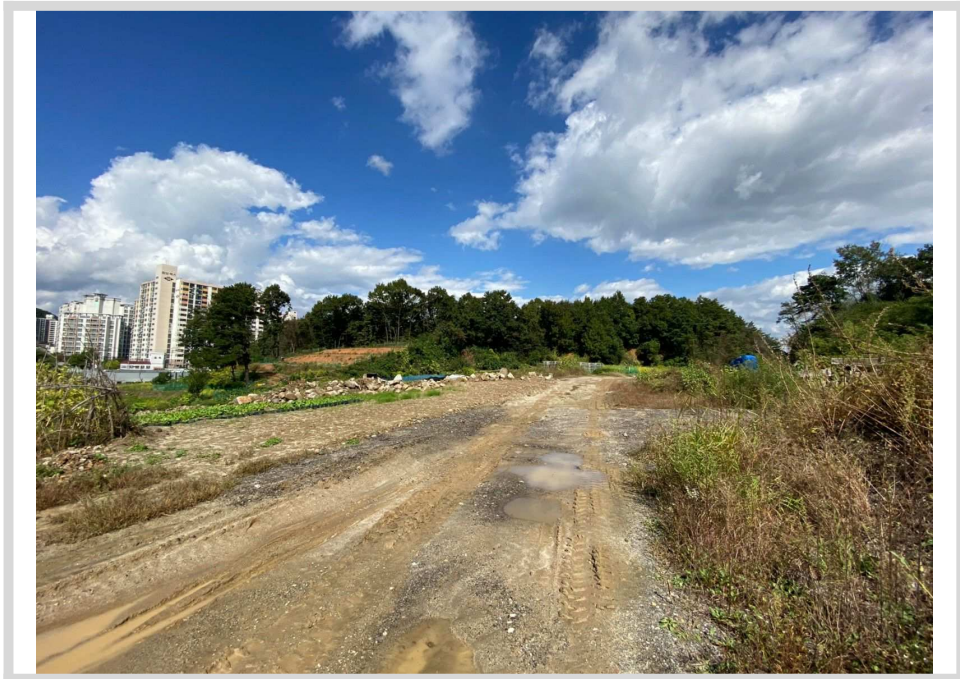


기호(13)

사 진 용 지



기호(14)

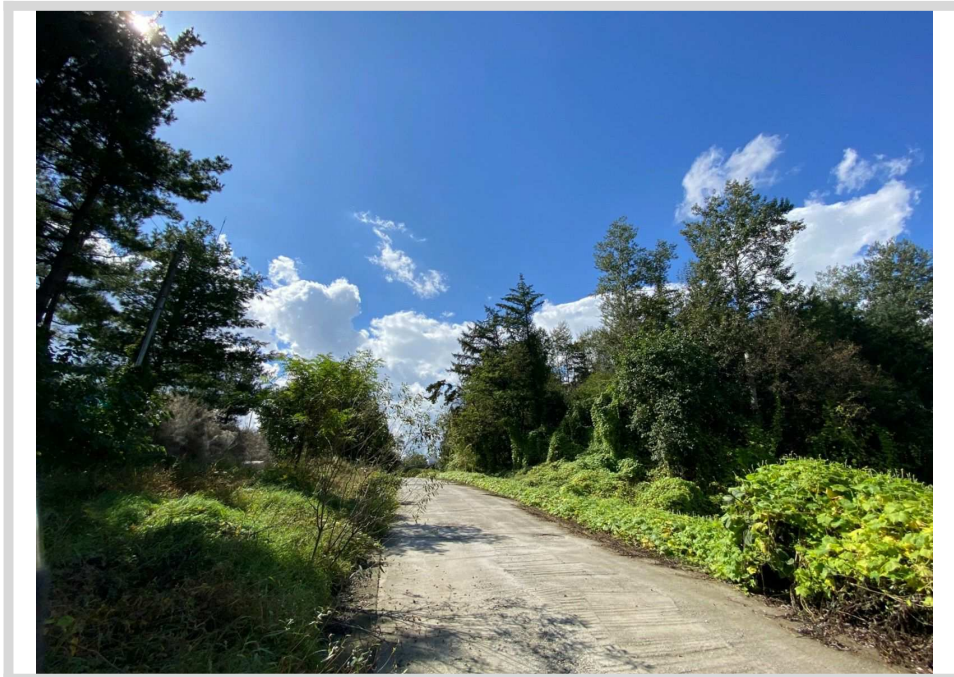


기호(15, 16)

사 진 용 지



기호(16)



기호(17, 18)

사 진 용 지



기호(28, 29, 30, 31)



기호(23)

사 진 용 지

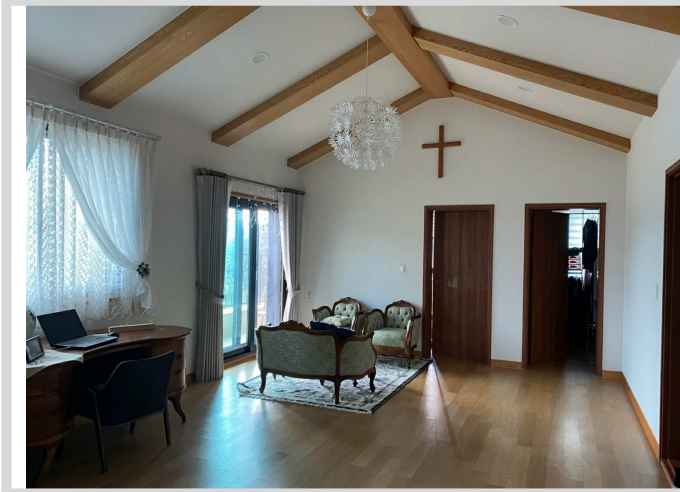


기호(32) 및 제시외

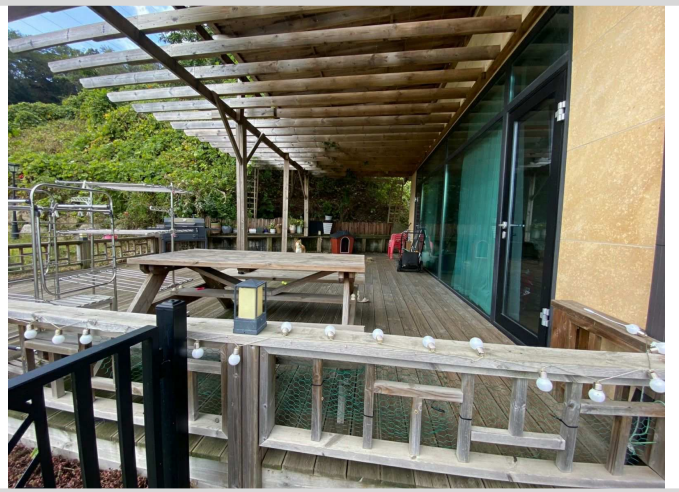


기호(32) 부속건물

사 진 용 지



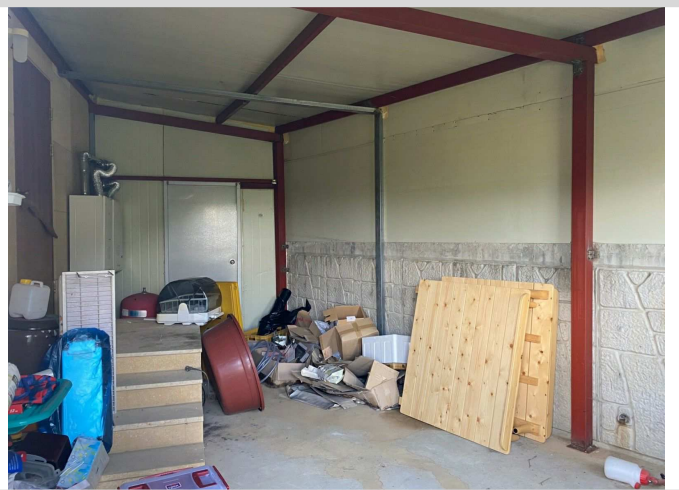
기호(32) 내부



제시외 ㄹ

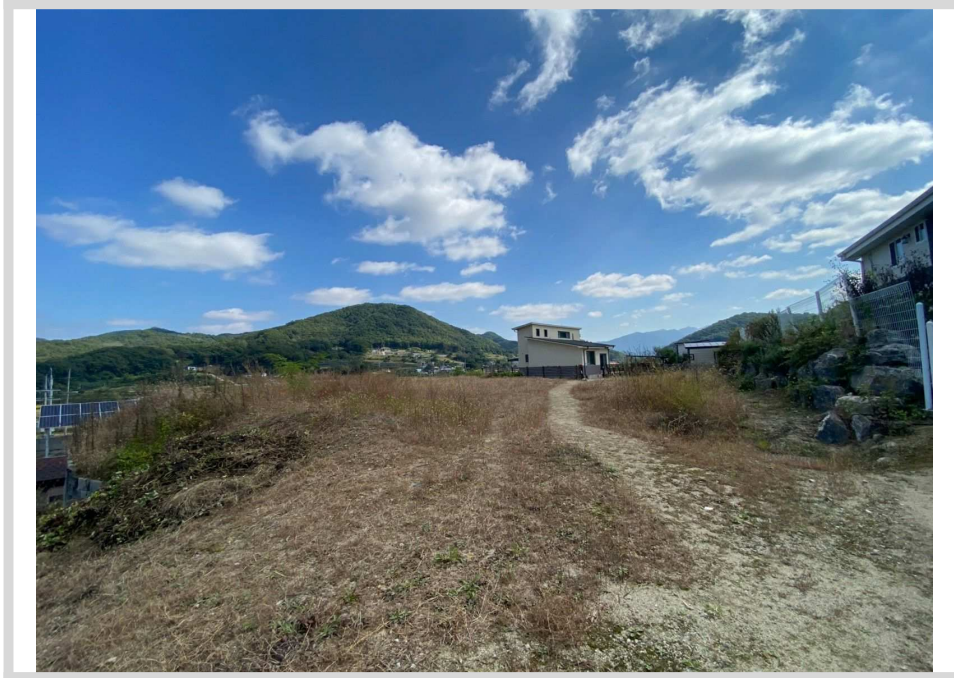


제시외 ㅂ



제시외 ㅂ 내부

사 진 용 지



기호(33,34,35,54,55)



기호(33,35,54) 북측 촬영

사 진 용 지



기호(34) 및 제시외 ㅅ



주위 환경

사 진 용 지



기호(39)



기호(40~46)

사 진 용 지



기호(47,48)



기호(49,50,51)

사 진 용 지



기호(52)



제시외 ㉠