

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임성근 소유물건(2024타경1912)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관  
신정우

감정평가서번호: 2024-원29

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

치악감정평가사사무소

## (토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김영일

감정평가액	일십삼억오천오백오십일만팔천일백오십원정(₩1,355,518,150.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임성근 (2024타경1912)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.17	2024.07.17	2024.07.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5필지	토지	5필지	-	1,085,391,500
	건물	2동	건물	2동	-	242,144,000
	제시외건물	7동	제시외건물	7동	-	27,982,650
합계					₩1,355,518,150	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지건물 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 원주시 무실동	1443	창고용지	자연녹지지역	778	778	724,000	563,272,000	
2	''  도로명주소  강원특별자치도 원주시 행가리1길 84-1	위지상	창고시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	152	152	460,000	69,920,000	700,000 *23/35
<b>소 계</b>								<b>₩633,192,000</b>	
ㄱ	제시외건물  강원특별자치도 원주시 무실동	1443	창고	판넬 및 컨테이너박스조 판넬지붕 단층	(49.2)	49.2	78,000	3,837,600	150,000 *13/25
ㄴ	''	위지상	창고	경량철골조 칼라강판지붕 단층	(45.8)	45.8	78,000	3,572,400	150,000 *13/25
ㄷ	''	''	저온저장고	경량철골조 판넬지붕 단층	(25.4)	25.4	312,000	7,924,800	600,000 *13/25
ㄹ	''	''	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(4.8)	4.8	62,000	297,600	120,000 *13/25
<b>소 계</b>								<b>₩15,632,400</b>	
3	강원특별자치도 원주시 무실동	1443-3	도로	자연녹지지역	26 *1/2	13	241,000	3,133,000	임성근 지분

# 토지건물 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	
								<b>₩3,133,000</b>	
4	강원특별자치도 원주시 무실동	1444-3	대	자연녹지지역	633	633	760,000	481,080,000	
5	'' 도로명주소 강원특별자치도 원주시 행가리1길 84	위지상	근린생활 시설 (사무실) 및 주택 (1가구)	철근콘크리트조 (1층) 및 조적조 (변색벽돌 2층) 슬래브지붕 지상2층					
				1층 사무실	124.8	124.8	644,000	80,371,200	1,400,000 *23/50
				2층 주택 (1가구)	124.8	124.8	736,000	91,852,800	1,600,000 *23/50
								<b>₩653,304,000</b>	
ㄹ	제시외건물 강원특별자치도 원주시 무실동	1444-3	계단실	조적조 슬래브지붕 3층평	(13.75)	13.75	345,000	4,743,750	750,000 *23/50
ㅂ	''	위지상	다용도실	조적조 슬래브지붕 2층평	(21.2)	21.2	345,000	7,314,000	750,000 *23/50
ㅅ	''	''	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(4.5)	4.5	65,000	292,500	150,000 *13/30
								<b>₩12,350,250</b>	

## 토지건물 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	
6	강원특별자치도 원주시 무실동	1444-8	답	자연녹지지역	52	52	532,000	27,664,000	'잡종지'
7	''	1444-9	도로	자연녹지지역	85 *1/2	42.5	241,000	10,242,500	임성근 지분
<b>합 계</b>								<b>₩1,355,518,150.-</b>	
				이	하	여	백		

## 1. 감정평가 개요

### 1. 평가 목적

본 건은 강원특별자치도 원주시에 소재하는 원주역 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

(1) 본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 인근 유사토지의 평가선례가 있는 경우는 평가선례와 균형을 유지하기 위한, 인근 유사토지의 거래사례가 있는 경우는 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위한 보정을 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 본 건 건물(제시외 건물 포함)은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 원가법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024.07.17 을 기준시점으로 하였음.

## 5. 기타 참고사항

- 가. 본 건 바닥포장 및 부대시설은 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 나. 본 건물 기호(3,7)은 공유물로서 평가대상부분의 위치확인이 곤란하므로 전체에 대한 평균가격으로 가격 결정하였음.
- 다. 본 건 토지상에는 이동식대형냉동고 2기 및 일반컨테이너박스 2기가 소재하고 있으나 이동이 가능한 물건이므로 이에 관계없이 토지를 평가하였음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

## 2. 평가대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01)
1	무실동 1443	778	창고 용지	창고 용지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	433,600원/㎡
3	무실동 1443-3	26	도로	도로	자연 녹지	-	세장형 평지	143,000원/㎡
4	무실동 1444-3	633	대	근생, 주택	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	468,200원/㎡
6	무실동 1444-8	52	답	잡종지	자연 녹지	세로 (가)	세장형 평지	311,000원/㎡
7	무실동 1444-9	85	도로	도로	자연 녹지	-	세장형 평지	143,000원/㎡

## 3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2023.01.01일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	지리적 위치	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	무실동 1444-1	2,669	잡종지	상업용	원주역 서측인근	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	433,300

#### 4. 시점수정치의 산정

국토교통부에서 월별로 조사, 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

(강원도 원주시)

기 간	용도 지역	변동률	시점수정	비고
2023.01.01 ~ 2024.07.17	녹지 지역	1.291	1.01291	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.557 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.503 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.149  ( 1 + 0.00557 ) * ( 1 + 0.00503 ) * ( 1 + 0.00149 * 47/31 ) ≒ 1.01291

※ 가격시점 현재 2024년 05월 이후 지가변동률이 미고시된 상태로 최종 고시된 2024년 05월 지가변동률을 연장 적용하였음.

#### 5. 지역요인 비교치의 산정

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함(1.00)

**6- 1. 개별요인 비교치의 산정(공장지대 : 기호 1)**

조건	항목	세부항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함
	인근 환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연 환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저 등		
	이용상황 등	이용상황 등		
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치	1.00*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00		1.00	

6-2. 개별요인 비교치의 산정(공장지대 : 기호 4)

조건	항목	세부항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	평가대상이 양호함
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함
	인근 환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연 환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저 등		
	이용상황 등	이용상황 등		
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치	1.05*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00		1.05	

**7. 그 밖의 요인 보정치의 산정**

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하기 위하여 보정이 필요함.

**(1) 본 건 평가전례**

가격시점 2022.01.27.의 경매를 목적으로하는 본 건 평가전례는 아래와 같음.

기호(1) : 716,000원/㎡,      기호(4) : 752,000원/㎡,  
기호(6) : 521,000원/㎡      기호(7) : 237,000원/㎡

**(2) 인근지역 내의 평가사례**

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목 및 이용상황	단가 (원/㎡)	평가시점	평가 목적
a	무실동 1022-1	594	자연 녹지	창고 용지	756,000	2024.02.05	담보
b	무실동 1025-1	1,640	자연 녹지	주거 기타	773,000	2023.03.23	경매

**(3) 인근 유사물건의 거래사례**

없음.

**(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정**

(ㄱ) 비교사례의 선정

비교사례는 비교표준지와 이용상태, 용도지역, 접면도로상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(a)를 선정하였음.

(ㄴ) 평가사례와 비교한 기준시점의 비교표준지가격

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출가격 (원/㎡)
a	756,000	1.00653	1.00	0.95	722,889

◎ 시점 수정치(2024.02.05 - 2024.07.17) : 1.00653배(녹지지역)  
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동을 계산)

◎ 지역요인 비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함(1.00)

◎ 개별요인 비교치(비교요인 및 항목은 아래 개별요인비교표 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	대등함	1.00	1.00
접근조건	대등함		1.00
환경조건	대등함		1.00
획지조건	평가사례는 방형, 표준지는 부정형임		0.95
행정조건	대등함		1.00
기타조건	대등함		1.00
비교치	1.00*1.00*1.00*0.95*1.00*1.00		1.00

(ㄷ) 기준시점의 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정치	산출가격 (원/㎡)
A	433,300	1.01291	438,893

(ㄹ) 그 밖의 요인 보정치

사례 기호	비교표준지 기호	평가사례와 비교한 비교표준지가격(원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격(원/㎡)	가격 격차
a	A	722,889	438,893	1.65

위에 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 평가사례와 비교한 비교표준지의 가격격차 및 인근지역 내 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

### 8- 1. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	433,300	1.01291	1.00	1.00	1.65	724,174	724,000
4	A	433,300	1.01291	1.00	1.05	1.65	760,383	760,000

### 8- 2. 결정가격

기호(3,7)은 공부상 및 현황 ‘도로’ 이므로

$$724,000 * 1/3 \approx 241,000\text{원}/\text{㎡}$$

기호(6)은 기호(4)와 일단지인 현황 ‘잡종지’ 이나 공부상의 지목이 ‘답’ 이므로

$$760,000 * 0.7 \approx 532,000\text{원}/\text{㎡}$$

### III. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 원가법으로 산정하며 ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

#### <대상물건의 개요>

기호	소재지	구조	면적 (㎡)	용도	사용 승인일
2	무실동 1443	경량철골구조 판넬지붕 단층	152	창고 시설	2012.05.29
5	무실동 1444-3	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 2층	1층 : 124.8 2층 : 124.8	1층 : 사무실 2층 : 주택	1997.03.10

## 1. 재조달원가의 산정

### (1) 표준단가 결정

기호	분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
2	05-04-06-10	일반 창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널지붕	4	685,000	30-40
5	04-01-05-09	사무실	철근콘크리트조 평지붕	4	1,358,000	50-60
5	01-01-02-09	일반 주택	벽돌조 평지붕	3	1,408,000	40-50

※ 출처 : 한국감정평가협회 2023년도 건축물재조달원가 자료집

### (2-1) 부대설비 보정단가 결정(기호 5 사무실 부분)

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본	-
위생설비	기본	20,000
합 계		20,000

(2-2) 부대설비 보정단가 결정(기호 5 주택 부분)

설비종류	설비내역	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )
전기설비	기본	-
위생설비	기본	20,000
급수급탕설비	기본	20,000
난방설비	축열식 전기보일러	30,000
태양광발전설비	3.5kw*1 3.1kw*1	60,000
합 계		130,000

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 관리상태와 장래 효용성 등을 고려하여 평가하였음.

기호	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	창고 시설	경량철골구조 판넬지붕	35	700,000
5 (1층)	사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕	50	1,400,000
5 (2층)	주택	조적조 슬래브지붕	50	1,600,000

# 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 원주시에 소재하는 원주역 서측 근거리에 위치하고 있으며 주위는 원주시 변두리의 농촌농경지역이나 점차 공장, 창고시설, 전원주택 등이 들어서고 있음.

## (2) 교통상황

대중교통 무난한 지역으로 본 건까지 제반 차량의 접근이 가능함.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형으로 인접 토지 및 도로와 동고평탄한 창고건부지 및 사무실, 단독주택 건부지임.

## (4) 인접 도로상태

폭 약 3m의 아스팔트포장도로가 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역으로 가축사육제한구역(전부제한)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

기호(6)은 공부상 '답'이나 현황은 '잡종지' 상태임.

# 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) |                |

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(1) 토지상에는 이동이 가능한 대형 냉동창고용컨테이너박스 2기, 일반 컨테이너박스 1기

기호(4) 토지상에는 이동이 가능한 일반컨테이너박스 1기가 소재하고 있음.

# 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

경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층의 구조로  
내외벽 : 판넬마감  
창호 : 샤시창 유리임.

## (2) 이용상태

창고로 이용중임.

## (3) 설비내역

없음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 건물개황도 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 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

철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 2층건의 구조로  
 외벽 : 치장벽돌쌓기 마감  
 내벽 : 벽지도배, 타일붙임, 몰탈위 페인트 마감  
 창호 : 샷시창 유리임.

## (2) 이용상태

1층 : 사무실  
 2층 : 주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

1층 : 위생설비  
 2층 : 위생설비, 축열식전기보일러 난방설비, 태양광발전설비(2개).

## (4) 부합물 및 종물

별첨 건물개황도 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

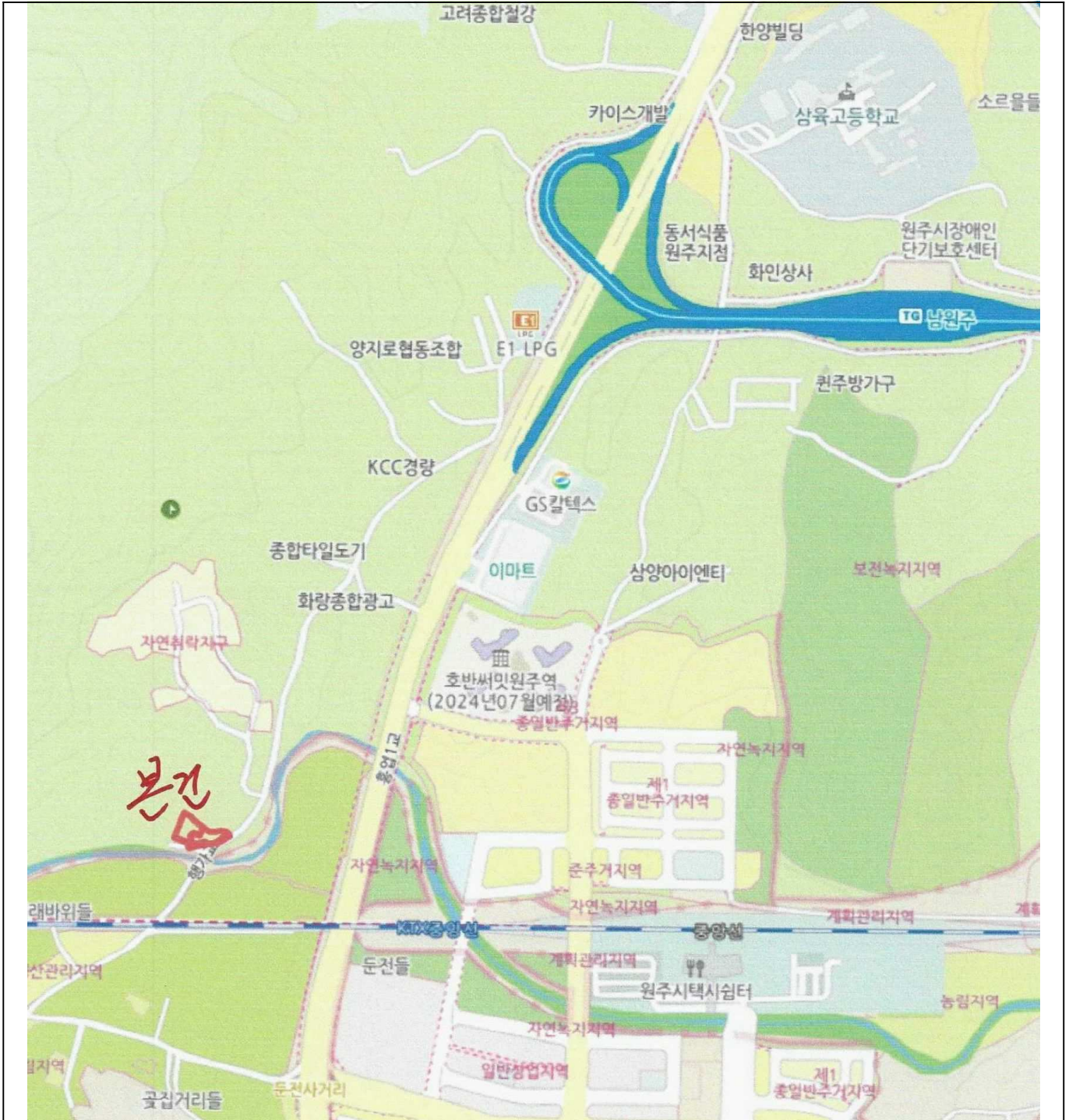
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

제시외 건물 기호(ㄴ)은 건축물대장에 등재되어 있음.

# 광역위치도



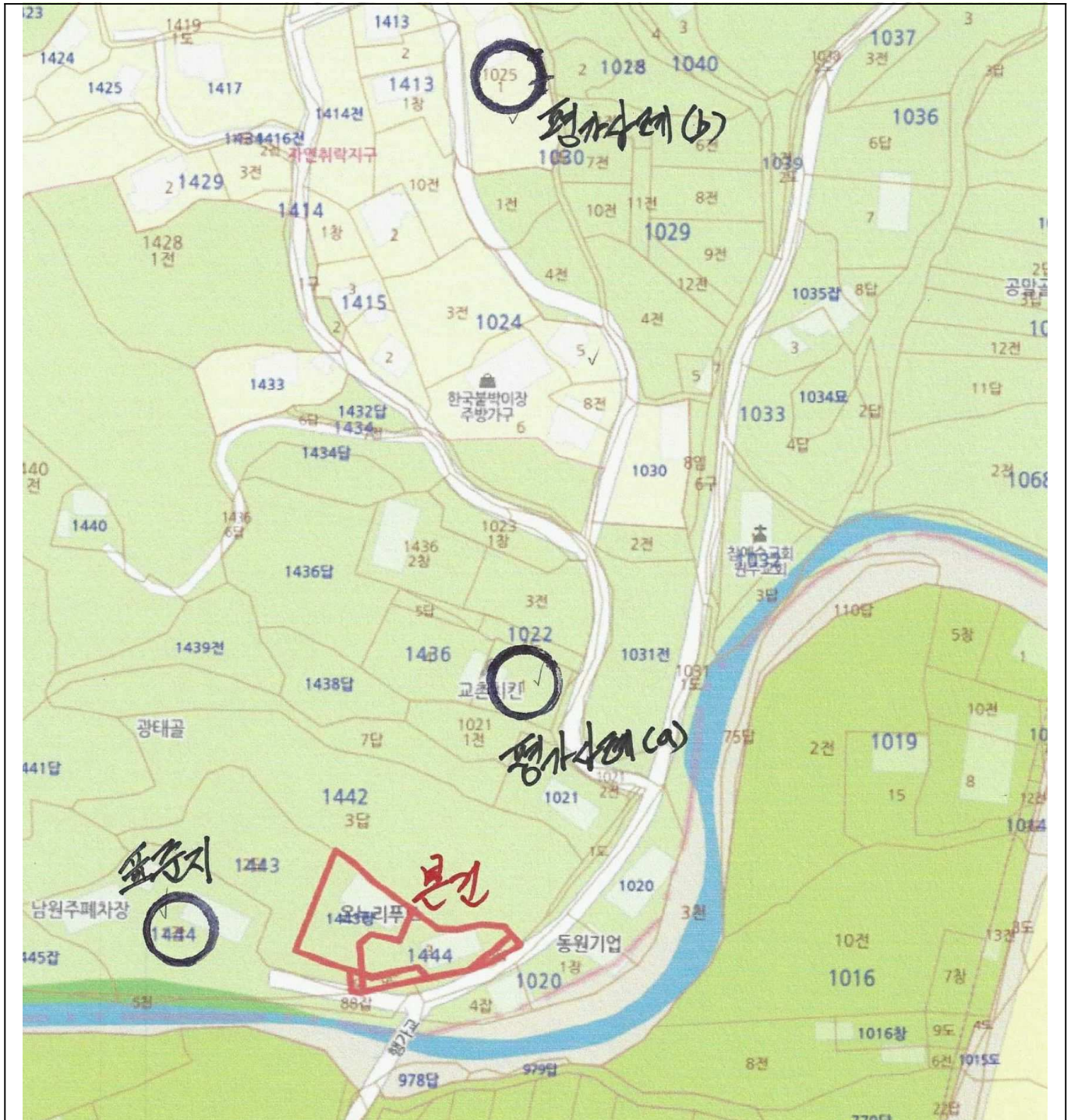
소재지	강원특별자치도 원주시 무실동 1443(외)
-----	-------------------------



# 위치도



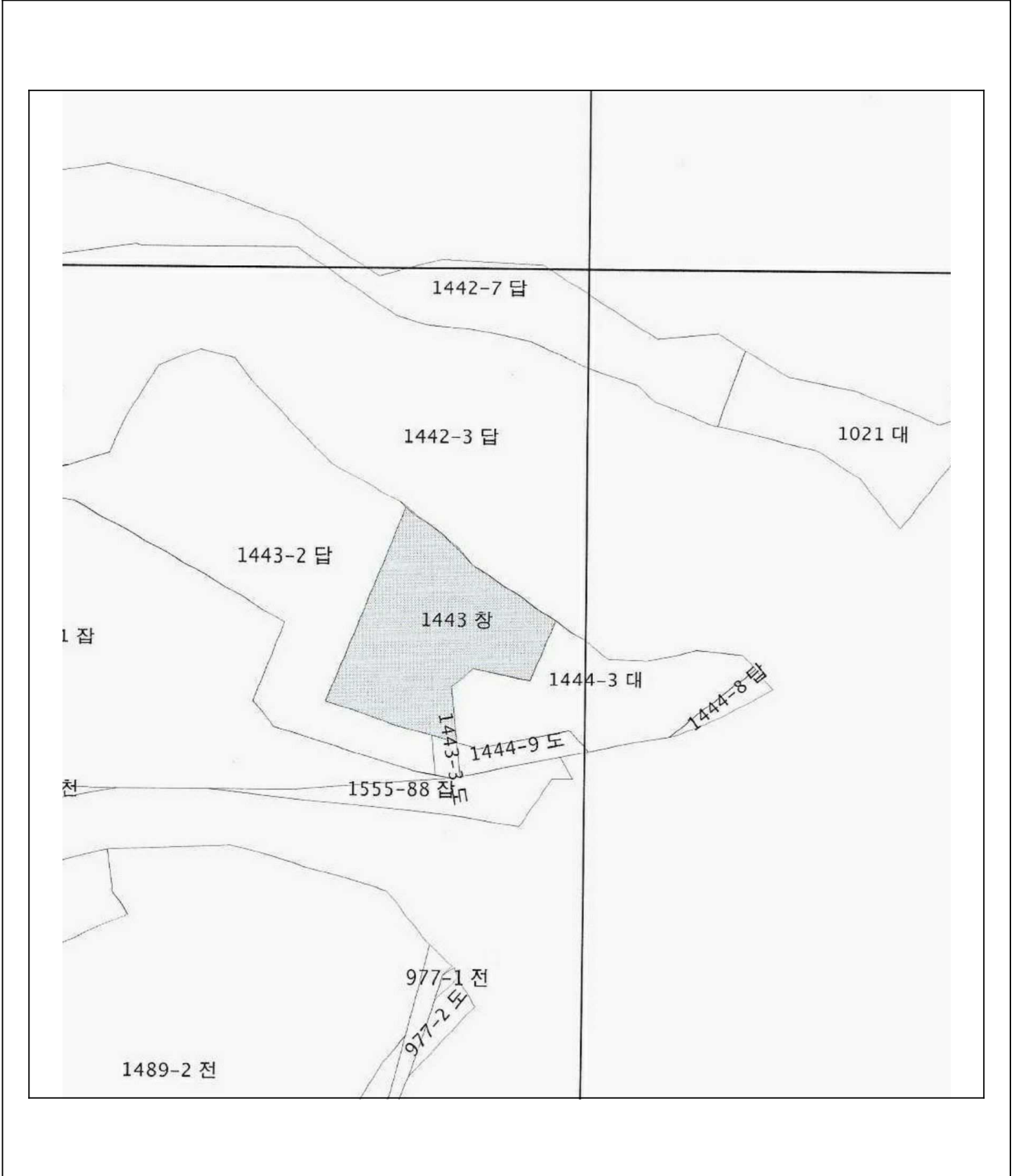
소재지	강원특별자치도 원주시 무실동 1443(외)
-----	-------------------------



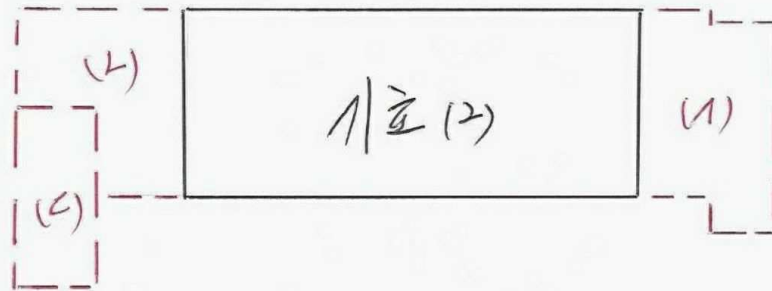
# 위 성 지 적 도



# 지 적 도



# 건물개황도



## 저서 외 건물

- (1) 펜넬 북 콘티이너박스조 산별지분 면적 : 200
- (2) 정양철물조 캠퍼스지분 면적 : 200
- (3) " 산별지분 면적 : 200
- (4) 산별조 산별지분 면적 : 200





(1, 2)



(2)



( )



( )



( )



( )





(3, 7)



(4, 5)



(5)

( )



( )



( )



(4)



(6)

