

# 감정평가서

건명	김미순 외 1명 소유물건(2024타경2151)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정서번호	J7240725-02-001

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.

(주)정일감정평가법인 강원지사



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
최두용

최두용



(주)정일감정평가법인 강원지사 지사장 최두용

감정평가액	일십사억사천구백사십칠만팔천팔백원정(₩1,449,478,800.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김미순 외 1명 (2024타경2151)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.29	2024.07.29 ~ 2024.07.29	2024.08.05	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	771	토지	771	478,000	368,538,000
	건물	765.27	건물	765.27	-	1,055,440,800
	제시외 물건	1식	제시외 물건	1식	-	25,500,000
합계					₩1,449,478,800	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정기윤		鄭基尹		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 후용리 소재 "경동대학교 메디컬캠퍼스" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2024.07.29일로 하였음.

### 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사기간은 2024.07.29.일 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 감정평가방법의 개요

감정평가방법에는 대상토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 평가하는 “공시지가기준법”, 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가액을 산정하는 “수익환원법”이 있음.

## 6. 감정평가방법의 적용

가. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의한 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

나. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용재, 시공수준 및 관리 상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 기준으로 현상 및 관리상태를 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제②항에 의거 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하여 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 7. 그 밖의 사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. 본건 일련번호(1)의 일부가 접도구역에 저촉되어 있는바, 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고바람.

다. 본건 일련번호(2)는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이하게 내부를 확인하지 못하여 일반건축물대장 등을 기준하여 감정평가하였는바, 경매 진행시 유의하기 바람.

라. 본건 일련번호(2) 2층은 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(사무소)로 되어 있으나, 현황 다가구주택 8개호로 이용중인 것으로 조사되었으니, 경매 진행시 참고바람.

마. 본건 일련번호(2) 1층 일부에 후첨 '사진용지'와 같이 폴딩도어 및 천막 등을 이용하여 외부와 구분되도록 설치되어 있으며, 가추 등이 설치되어 있으나, 철거 및 이동이 용이하고 본건의 가치형성에 미치는 영향이 미미한 바, 이에 구매됨 없이 감정평가하였으니, 경매진행시 참고바람.

바. 본건 일련번호(2) 옥탑층에는 후첨 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외물건㉠이 소재하는 바, 구조 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

사. 본건 일련번호(2) 옥탑층에는 후첨 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 '계단실 및 EV실'이 소재하나, 귀 제시목록 및 공부상 연면적에 미포함되는 부분으로서, 본건의 가치형성에 미치는 영향이 미미한 바, 이에 구매됨 없이 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 토 지

소재지		강원특별자치도 원주시 문막읍 후용리								
토지 특성	일련 번호	지번	면적	용도 지역	지목	이용 상황	도로 상황	형상 고저	개별 공시지가	비고
	1	502-8	771	계획 관리	대	주상용	소로한면	사다리 평 지	123,400	-

### 2. 건 물

소재지		강원특별자치도 원주시 문막읍 후용리 502-8									
구 조		일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕									
용도	공부	일련번호(2) 1층 : 1종근린생활시설(소매점) 일련번호(2) 2층 : 제2종근린생활시설(사무소) 일련번호(2) 3층 : 다가구주택(8가구) 일련번호(2) 4층 : 다가구주택(8가구)				면적	공부	일련번호(2) 1층 : 129.3㎡ 일련번호(2) 2층 : 232.47㎡ 일련번호(2) 3층 : 201.75㎡ 일련번호(2) 4층 : 201.75㎡			
	사정	일련번호(2) 1층 : 근린생활시설 일련번호(2) 2~4층 : 다가구주택					사정	일련번호(2) 1층 : 129.3㎡ 일련번호(2) 2~4층 : 635.97㎡			
사용승인 일자		일련번호(2) : 2019.02.28									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액의 산출근거 및 결정의견

### 1. 감정평가방법의 적용

감정평가 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 공시지가기준법에 의해 평가하되, 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래 시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 비교표준지의 선정

[공시기준일 2024. 01. 01.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	문막읍 후용리 554	대	479	계획 관리	단독 주택	세각 (가)	사다리 평 지	126,100	-

#### 나. 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항에 제1호 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점 수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
강원특별 자치도 원주시	계획관리 지역	2024.01.01 ~ 2024.07.29	<b>0.847</b> <b>(1.00847)</b>	강원특별자치도 원주시 (24.01.01~24.07.29 ) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.690 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.161  $( 1 + 0.00690 ) * ( 1 + 0.00161 * 29/30 )$ $\approx 1.00847$

※ 기준시점이 속한 2024년 07월 이후의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2024년 06월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1)개별요인 비교항목

개 별 요 인(주택지대)		
조 건	항 목	세 항 목
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, 병원, 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	
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	1.10	1.10	1.30	0.95	0.96	1.00	1.435
본건은 비교표준지 기호(가) 대비 획지조건(접면너비 등) 및 행정적조건(접도구역 저축 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 그 적합성 등)에서 우세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 자연(환경)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

-산식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} \div \text{표준지의 현재가격}$$

### 1) 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등 ]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지면적 (m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
#1	문막읍 후용리 ○○○	계획관리	대	주거 나지	259	2020.10.21	75,000,000	289,575	비교표준지 (가)
#2	부론면 노림리 ○○○	계획관리	대	주거 나지	320	2023.02.19	160,000,000	500,000	-

※개인정보 보호를 위해 지번을 ○○○으로 표시하였습니다.

### 2) 평가사례

[ 출처 : KAPA HUB 등 ]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지면적 (m <sup>2</sup> )	기준시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	비고
#3	부론면 노림리 ○○○	계획관리	대	다가구 주택	399	2023.05.03	365,000	담보	-

※개인정보 보호를 위해 지번을 ○○○으로 표시하였습니다.

### 3) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근 시세가 반영되고, 본 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 사례 기호 '#1' 를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#1)기준 표준지(가)가액	289,575	1.09622	1.00	1.050	333,310	<b>2.621</b>
기준시점 표준지(가)가액	126,100	1.00847	-	-	127,168	

- 시점수정 : 2020.10.21.~ 2024.07.29. 강원특별자치도 원주시 계획관리지역 지가변동을 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지(가) /사례#1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비교표준지(가)는 사례대비 획지조건(접면너비 등)에서 우세함.							

### 5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 결정함.

(그 밖의 요인 보정치 (가) = 2.62)

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	126,100	1.00847	1.000	1.435	2.62	478,114	<b>478,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### 가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 '#2' 를 비교사례로 선정 하였음.

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지면적 (m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
#2	부론면 노림리 ○○○	계획 관리	대	주거 나지	320	2023.02.19	160,000,000	500,000	-

### 나. 사정보정

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

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도 지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
강원특별 자치도 원주시	계획관리 지역	2023.02.19 ~ 2024.07.29	<b>1.01469</b>	강원특별자치도 원주시 (23.02.19~24.07.29 ) (계획관리)  2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.006 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.045 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.064 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.069 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.053 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.060 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.044 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.042 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.068 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.070 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.098 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.690 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.161  $( 1 + 0.00006 * 10/28 )$ $* ( 1 + 0.00045 ) * ( 1 + 0.00064 )$ $* ( 1 + 0.00069 ) * ( 1 + 0.00053 )$ $* ( 1 + 0.00060 ) * ( 1 + 0.00044 )$ $* ( 1 + 0.00042 ) * ( 1 + 0.00068 )$ $* ( 1 + 0.00070 ) * ( 1 + 0.00098 )$ $* ( 1 + 0.00690 ) * ( 1 + 0.00161 * 29/30 )$ $= 1.01469$

※ 기준시점이 속한 2024년 07월 이후의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2024년 06월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1)개별요인 비교항목

개 별 요 인(주택지대)		
조 건	항 목	세 항 목
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, 병원, 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, 형상, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
본건은 거래사례(2) 대비 행정적조건(접도구역 저축 등)에서 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 자연(환경)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
	사례	단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#2	500,000	1.000	1.01469	1.000	0.960	487,051	<b>487,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 토지가액 결정 및 의견

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	478,000	487,000	<b>478,000</b>

#### 나. 합리성 검토 및 토지가액 결정 의견

본 평가의 경우 상기와 같이 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액의 큰 차이가 없어 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제①항에 따라 토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제①항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

#### 다. 토지가액

일련번호	공부상면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	771	<b>771</b>	478,000	368,538,000	-
<b>합 계</b>	-	<b>771</b>	-	<b>368,538,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 건물은 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되, 건물의 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

### 2. 재조달원가의 결정

#### 가. 건물신축 표준단가

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2023 건축물재조달원가자료집 ]

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)
점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)

#### 나. 부대설비 내역

일련 번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
2	근린생활시설	위생 및 급배수설비, 기타설비 등	재조달원가 포함	-
	다가구주택	위생 및 급배수설비, 난방설비, 기타설비 등		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 재조달원가의 결정

재조달원가는 '건축물재조달원가자료집'을 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련번호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
2	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,200,000
	2~4층	다가구주택	철근콘크리트구조	1,600,000

### 3. 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	구분	재조달원가(원/㎡)	(총)내용년수	실제경과년수	유효경과년수	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비고
2	1층	1,200,000	50	5	5	45/50	1,080,000	-
	2~4층	1,600,000	50	5	5	45/50	1,440,000	-

※잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 건물가액

일련번호	구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비 고
			공부	사정		
2	1층	1,080,000	129.3	129.3	139,644,000	1,200,000×45/50
	2~4층	1,440,000	635.97	635.97	915,796,800	1,600,000×45/50
합 계		-	765.27	765.27	1,055,440,800	-

### V. 감정평가액

구 분	일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
			공부	사정		
토 지	1	478,000	771	771	368,538,000	-
건 물	2	1,080,000	129.3	129.3	139,644,000	-
		1,440,000	635.97	635.97	915,796,800	-
제시외 물건	㉠	-	1식	1식	25,500,000	-
합 계			-		1,449,478,800	-

# 토지 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 원주시 문막읍 후용리	502-8	대	계획관리지역	771	771	478,000	368,538,000	
2	강원특별자치도 원주시 문막읍 후용리	502-8 위 지상	다가구주택 , 제1,2층 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
	[도로명주소] 강원특별자치도 원주시 문막읍 건훤로 856			1층	129.3	129.3	1,080,000	139,644,000	1,200,000 x 45/50
				2층	232.47	635.97	1,440,000	915,796,800	1,600,000 x 45/50
				3층	201.75				현황' 다가구 주택'
				4층	201.75				
㉠	[제시외 물건] 동소	502-8 위 지상	태양광 발전설비	태양광판넬 등	1식	1식	-	25,500,000	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩1,449,478,800.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 문막읍 후용리 소재 "경동대학교 메디컬캠퍼스" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며 대중교통 이용은 버스정류장까지의 거리, 노선, 배차간격, 운행빈도 등을 고려할때 무난시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 사다리형의 평지로서, 주상용 건물의 '건부지'로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 소로의 아스팔트포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-02-28), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-11-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 접도구역(국가지방도 49호)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후면 '건물감정평가요항표' 참조.

# 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

없음.

(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

일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 건물로서(사용승인일 : 2019.02.28)  
 외벽 : 타일 및 징크판넬 마감 등.  
 내벽 : 도배 및 타일붙임 마감 등.  
 창호 : 샷시창호 마감 등.

## (2) 이용상태

일련번호(2) 1층 : '근린생활시설 등'으로 이용중임.  
 일련번호(2) 2~4층 : 각'다가구주택(각층 8개호)'으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 승강기설비, '다가구주택' 부분은 LPG가스를 이용한 난방설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외<sup>㉠</sup>이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

본건 일련번호(2) 2층은 일반건축물대장상 '제2종근린생활시설(사무소)'로 되어 있으나 현황 '다가구주택'으로 이용중임.

# 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) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

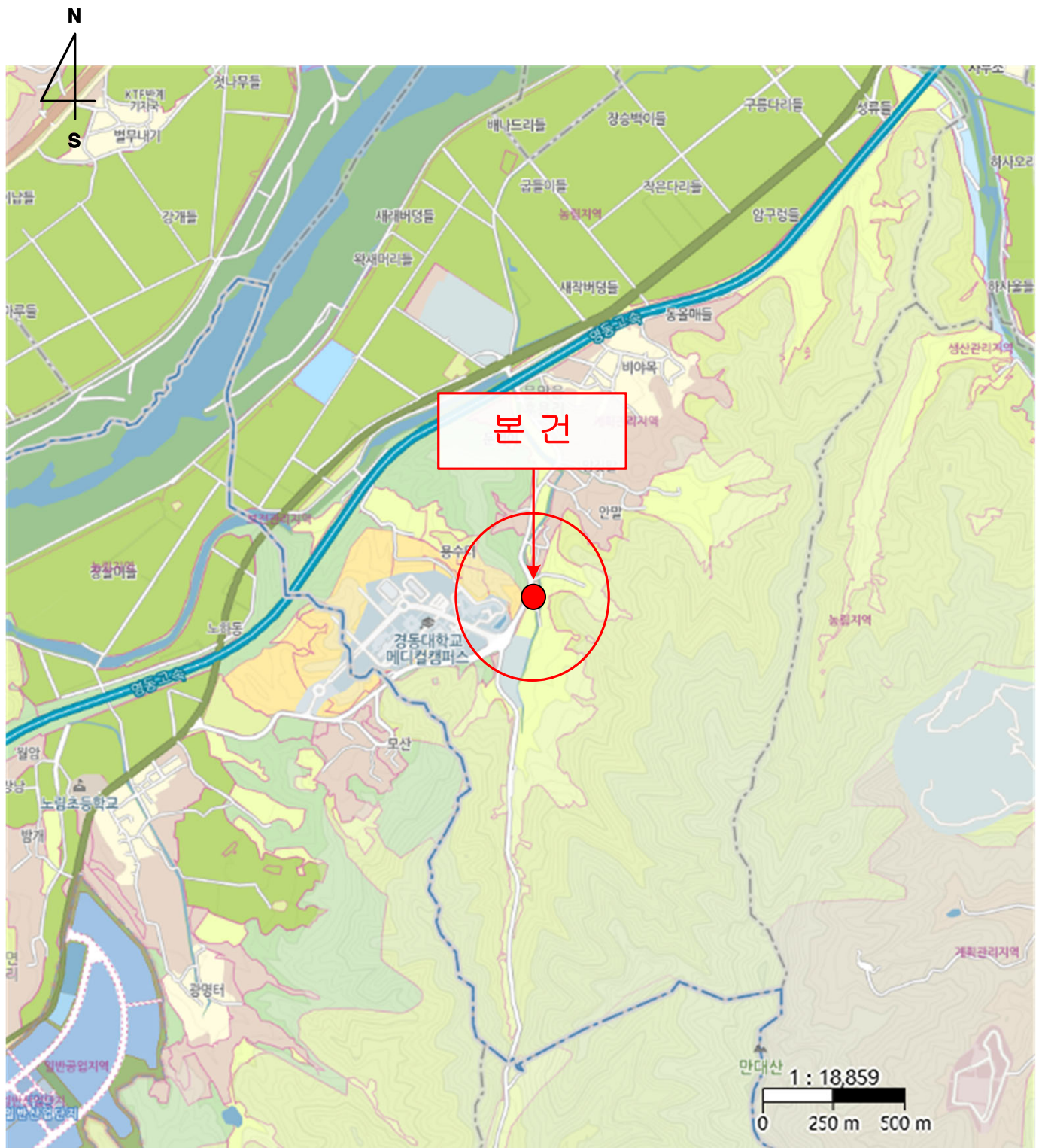
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 일련번호(2)는 이해관계인의 부재 등의 사유로 부득이하게 내부를 확인하지 못하여 건축물대장 등을 기준하여 감정평가하였는 바, 경매진행시 유의하시기 바람.

# 광역위치도

소재지

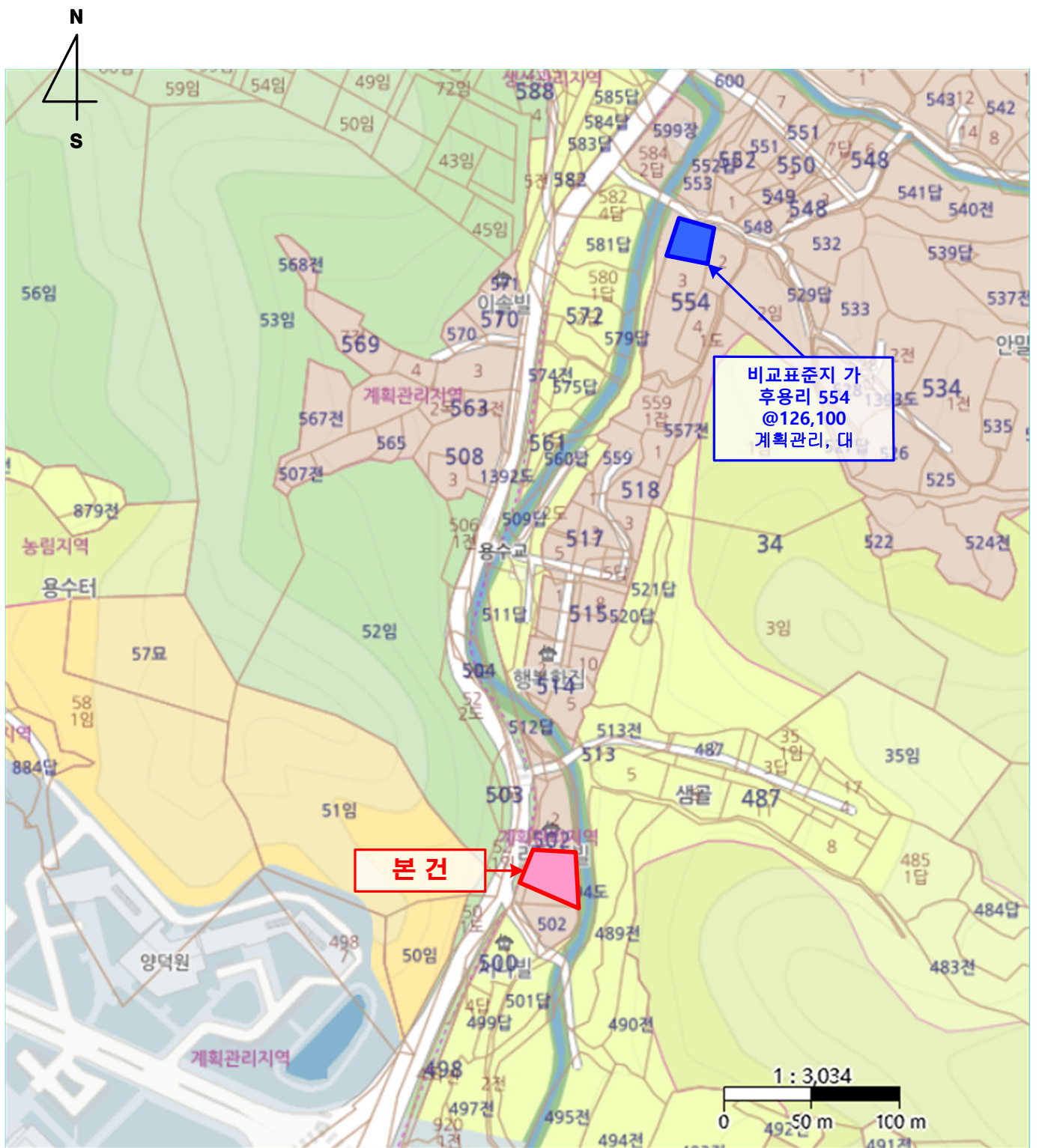
강원특별자치도 원주시 문막읍 후용리 502-8



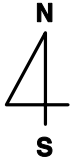
# 상세 위치도

소재지

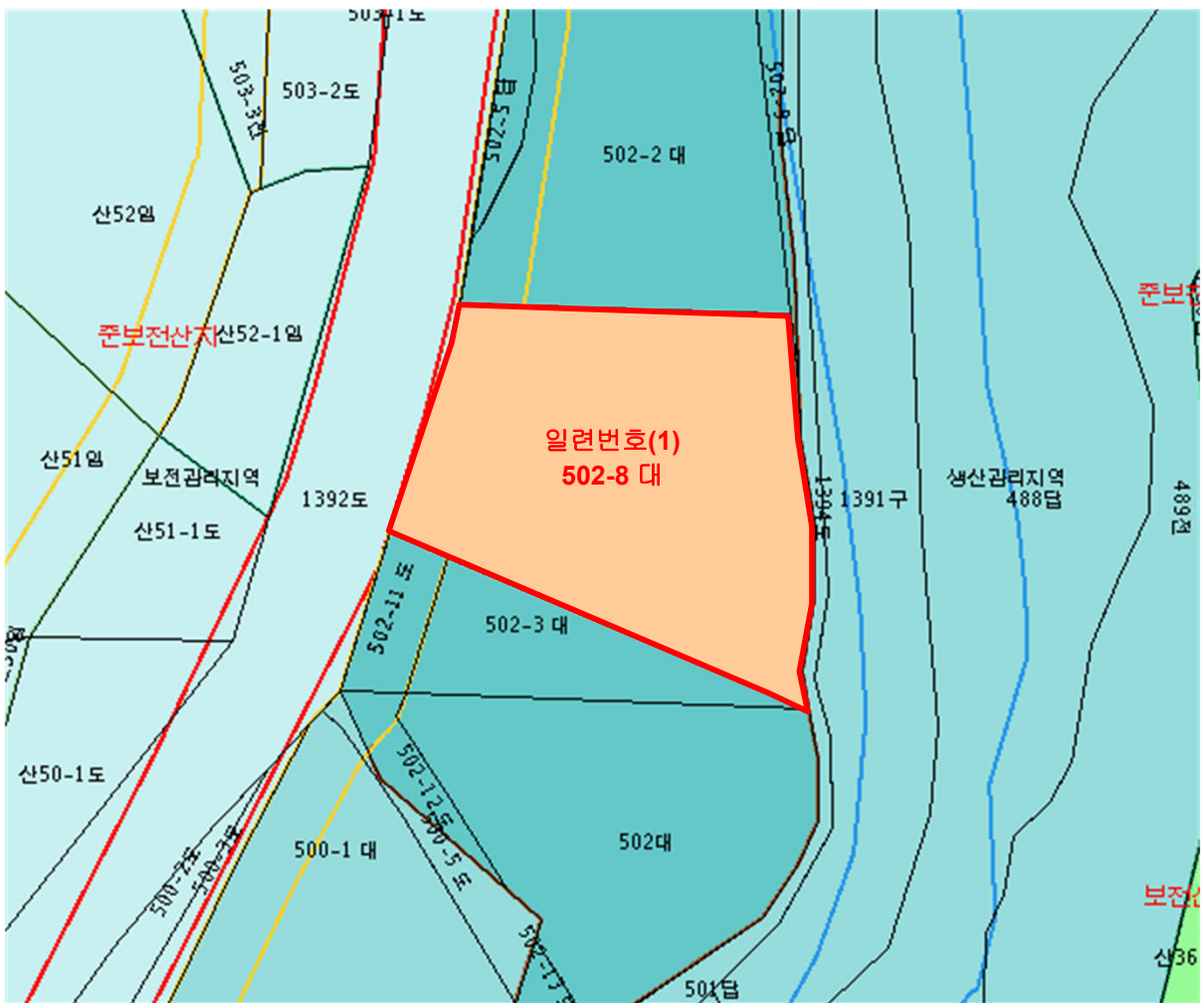
강원특별자치도 원주시 문막읍 후용리 502-8



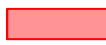


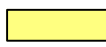

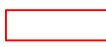
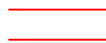


# 지적개황도



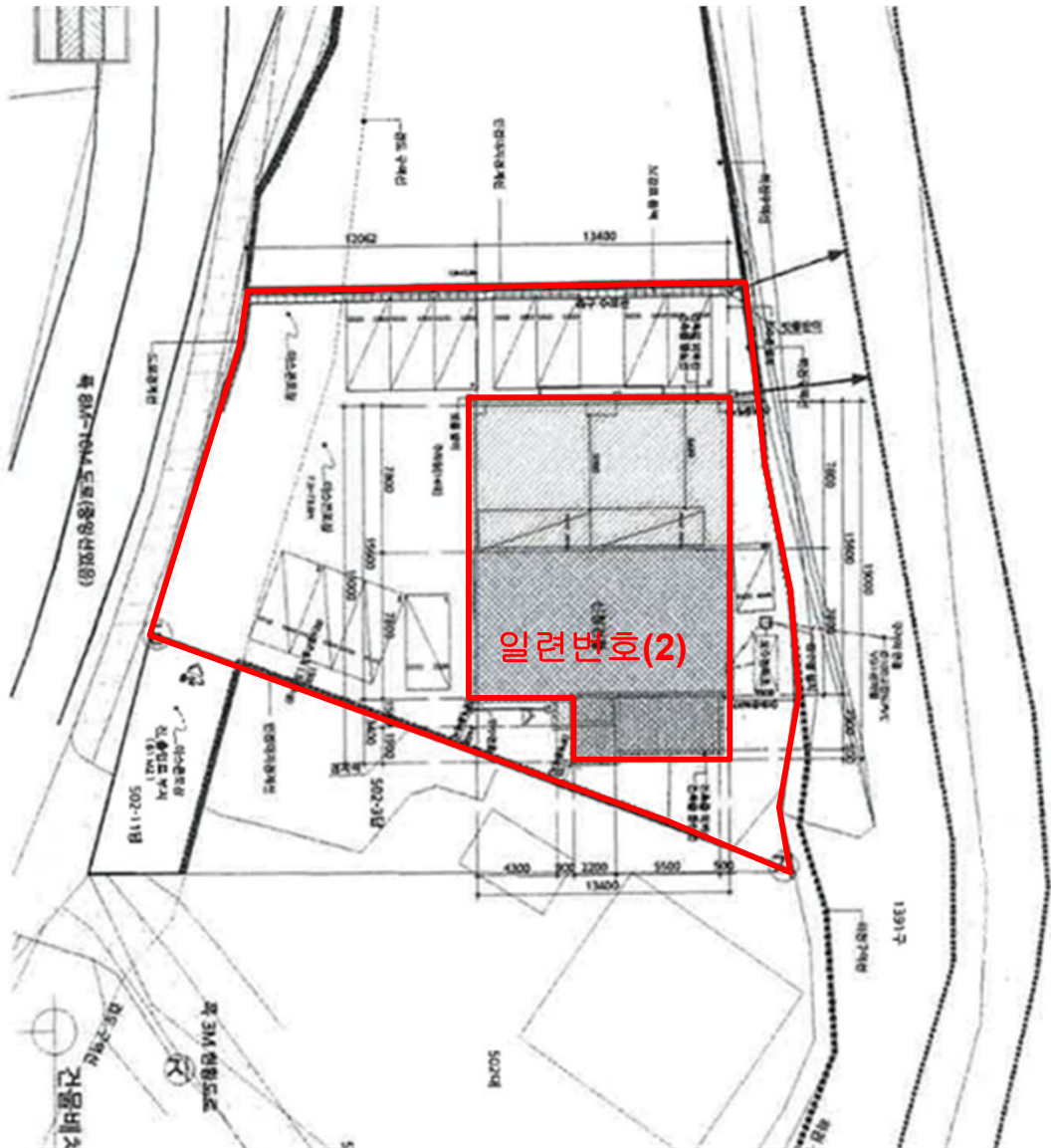
축척 S=No Scale



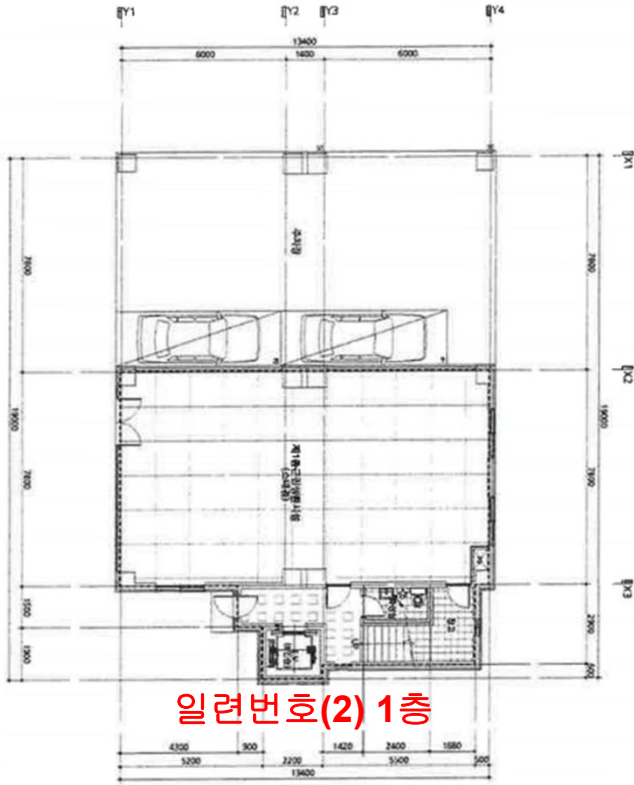
범례

- |   |        |   |         |   |           |
|---|--------|---|---------|---|-----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도로선    |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물    |
|  | 도시계획선  |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물     |

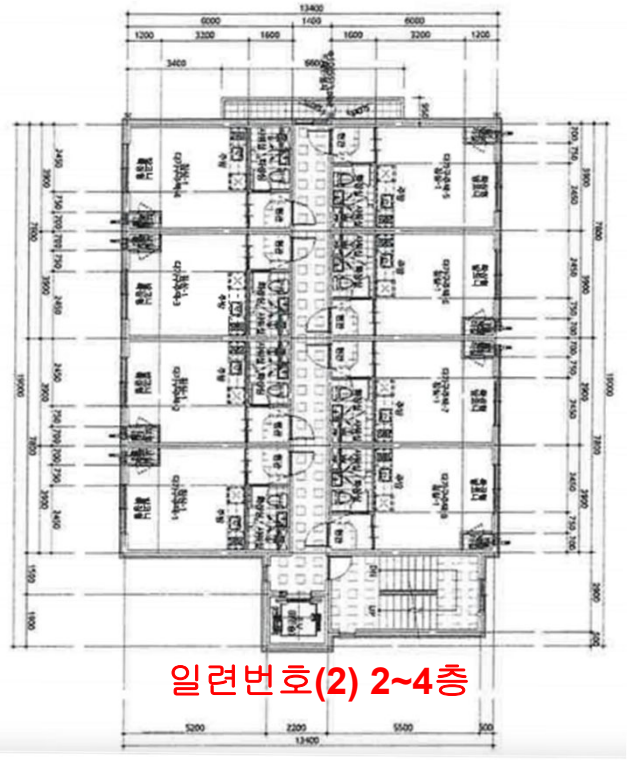
# 건물배치도



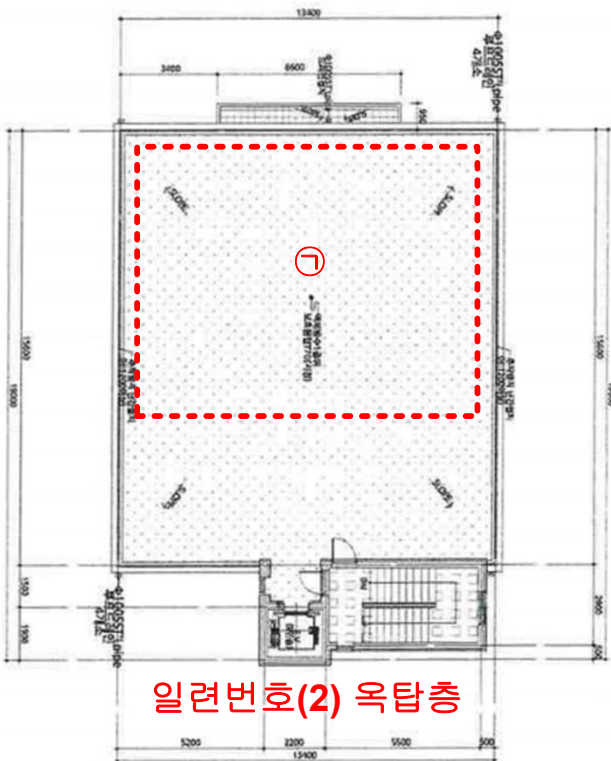
# 건물개황도



일련번호(2) 1층



일련번호(2) 2~4층



일련번호(2) 옥탑층

제시외건물(종물 및 부합물)

①태양광발전설비 약 24Kw



(1,2) ( )



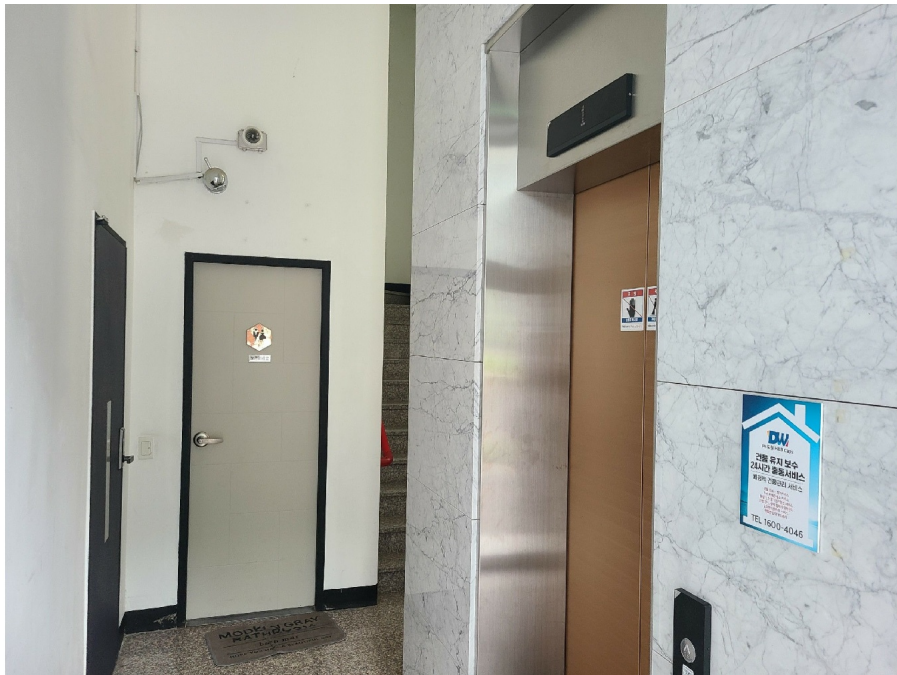
(1, 2) ( )



(2)



(2) 1



(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2) 4



(2)



(2)



(2) 1



(2) 1



(2) 1