

# 감정평가서

건명	안주옥 소유물건 (2025타경20583)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정서번호	새터250403

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김명철

감정평가액	이억육백구십오만구천이백원정 (₩206,959,200.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안주옥 (2025타경20583)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.07	2025.05.02 ~ 2025.05.07	2025.05.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	660	대	660	104,000	68,640,000
	건물	78.42	건물	78.42	1,760,000	138,019,200
	(제시외 건물)	(2.0)	건물	2.0	150,000	300,000
<b>합계</b>					<b>₩206,959,200</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 원주시 신림면 황둔리 소재 "치악산황둔수련원자연휴양림" 남측 인근에 위치하는 토지, 건물(단독주택)에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

## 2. 토지의 평가

토지는 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하되, 공시지가 기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을, 이용상황, 기타 가격형성 상의 제 요인을 종합적으로 분석·조정하고 인근지역의 매매사례와 인근 유사토지의 지가 수준 등을 종합적으로 고려하여 평가하였으며, 본건 지상의 정원수 등 수목은 거래관행에 의거, 토지에 포함하여 평가하였음.

### [대상 토지의 개요]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
1	황둔리 940-2	대	660	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	60,400

### [토지평가액의 산출근거]

#### 1) 비교표준지의 선정

본건 인근지역에 고시된 공시지가 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역 및 제반 개별적 조건이 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2025. 1. 1일 기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	황둔리 612-1	대	655	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리평지	73,800

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 시점수정

(원주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.07	1.00546	$1.00362 \times (1 + 0.00154 \times 37/31)$

※ 2025.04.01 ~ 2025.05.07일의 지가변동률은 고시되지 않았으므로 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 3) 지역요인

본건과 비교표준지는 근거리에 위치하여 지역요인 대등함(100/100).

## 4) 개별요인

본건이 비교표준지에 비해 형상 등 획지조건, 접근조건, 환경조건 등에서 매우 열세함(70/100).

## 5) 기타요인

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(1998. 7. 10 선고 98두6067, 1993. 9. 10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위해 그 밖의 요인을 보정함.

### - 인근 매매사례

#1. 황둔리 583-\*, 대, 573㎡, 계획관리지역, 세로(가).  
일반철골구조 기타지붕 1층 단독주택, 88.5㎡(2019. 10월 준공)  
매매가 1.84억원(2024. 11월).

#2. 황둔리 933-1\*, 전, 330㎡, 계획관리지역, 세로(가).  
매매가 28,710,000원(2024. 6월, 매매단가 : 87,000원/㎡).

#3. 황둔리 933-2\*, 전, 397㎡, 계획관리지역, 세로(가).  
매매가 34,500,000원(2024. 6월, 매매단가 : 약 87,000원/㎡).

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

#4. 황둔리 940-2(本件), 대, 660㎡, 계획관리지역, 세로(가).

매매가 57,420,000원(2023. 10월, 매매단가 : 87,000원/㎡).

매매가 57,420,000원(2021. 10월, 매매단가 : 87,000원/㎡).

#5. 황둔리 933-2\*, 전, 393㎡, 계획관리지역, 세로(가).

매매가 35,100,000원(2023. 8월, 매매단가 : 약 89,000원/㎡).

#6. 황둔리 933-1\*, 대, 358㎡, 계획관리지역, 세로(가).

매매가 35,343,000원(2022. 12월, 매매단가 : 약 99,000원/㎡).

#7. 황둔리 933-2\*, 대, 361㎡, 계획관리지역, 세로(가).

매매가 35,343,000원(2022. 5월, 매매단가 : 약 98,000원/㎡).

※ 상기의 매매사례와 인근 토지의 지가수준 등을 감안하여 평가의 적정성을 기하기 위해 적정 증액 보정함(200/100).

6) 토지 단가의 결정

$73,800\text{원}/\text{㎡} \times 1.00546 \times 100/100 \times 70/100 \times 200/100 \approx 104,000\text{원}/\text{㎡}$ .

### 3. 건물의 평가

본건 건물의 가격결정은 구조, 주요 재료 및 마감재 등의 질과 량, 시공상태, 내부구조, 부대설비, 이용상태, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가방식으로 평가하였으며, 제시 외 건물은 개략적으로 면적 사정하여 평가하였음.

[대상 건물의 개요]

2. 강원특별자치도 원주시 신림면 황둔리 940-2 소재.

일반목구조 기타지붕 2층 단독주택, 1층 48.5㎡

2층 29.92㎡(2023. 8. 31일 사용승인).

위생시설 및 급,배수시설, 난방시설 등.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[건물평가액의 산출근거]

가. 재조달원가의 산정

- 재조달원가(부대설비 포함) : 1,800,000원/㎡.

나. 감가수정

- 내용년수 : 45년.

경과년수 : 1년.

- 잔존가치율 : 44/45.

다. 건물 단가 :  $1,800,000\text{원}/\text{㎡} \times 44/45 = 1,760,000\text{원}/\text{㎡}$ .

## 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	강원특별자치도 원주시 신림면 황둔리	940-2	대	계획관리지역	660	660	104,000	68,640,000	
2	동소  [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 신림면 소야1길 51-21	위 지상	단독주택	일반목구조 기타지붕 1층 2층	48.5 29.92	78.42	1,760,000	138,019,200	1,800,000 x 44/45
								<b>₩206,659,200</b>	
ㄱ	[제시외 건물] 동소	위 지상	창고	판넬조 판넬 지붕 단층	(2.0)	2.0	150,000	300,000	
								<b>₩300,000</b>	
								<b>₩206,959,200.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

강원특별자치도 원주시 신림면 황둔리 소재 "치악산황둔수련원자연휴양림" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 소규모 전원주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하나, 대중교통사정은 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로서 동하향완경사지이며, '단독주택 건부지'로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 6m 비포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-12-06).

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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)

-

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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

일반목구조 기타지붕 2층 건(2023. 8월 사용승인)으로서  
외벽 : 드라이비트 마감 및 일부 사이딩, 징크패널 마감.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임.  
창호 : PVC샷시 이중창.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생시설 및 급,배수시설 되어 있으며, 난방시설 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도" 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

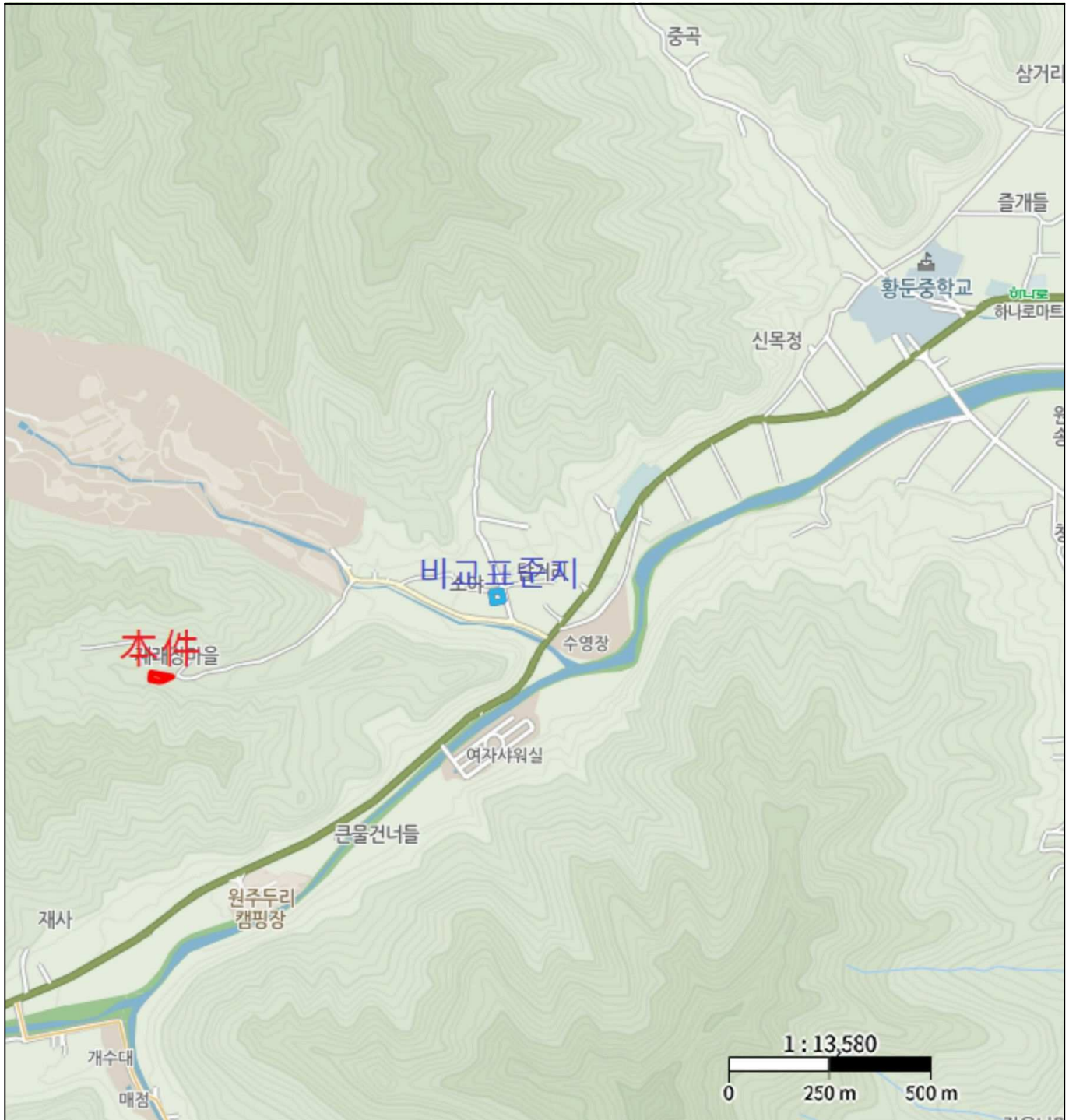
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



**소재지** 강원특별자치도 원주시 신림면 황둔리 940-2



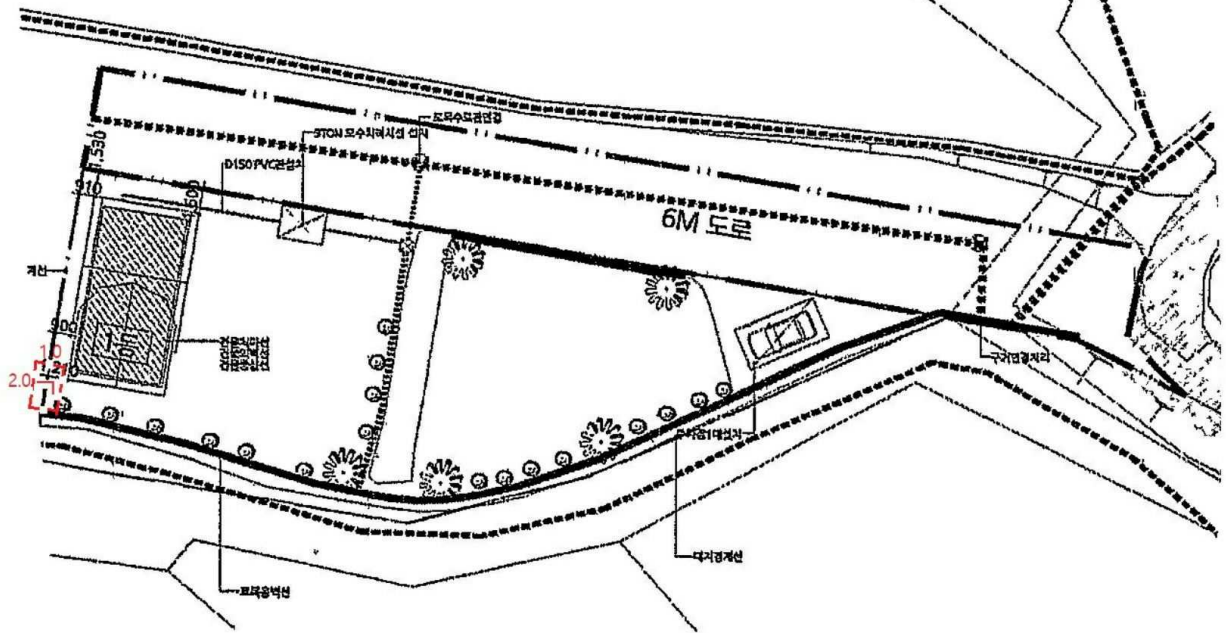


# 지 적 도





# 건물개황도

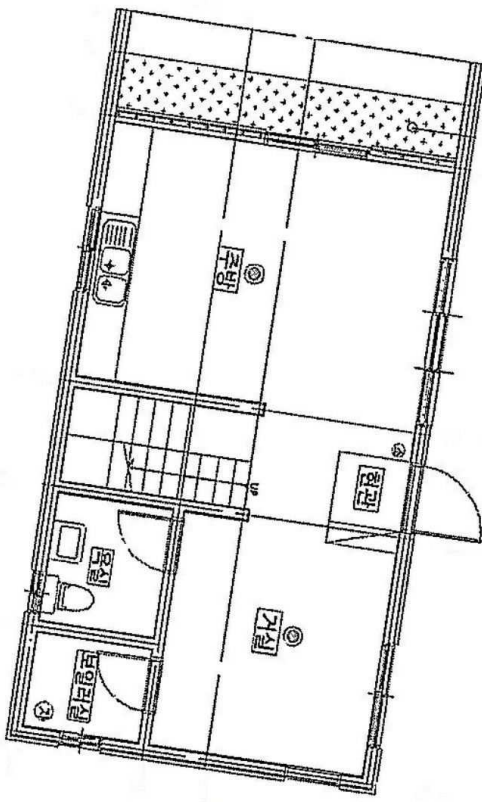


## [제시외 건물]

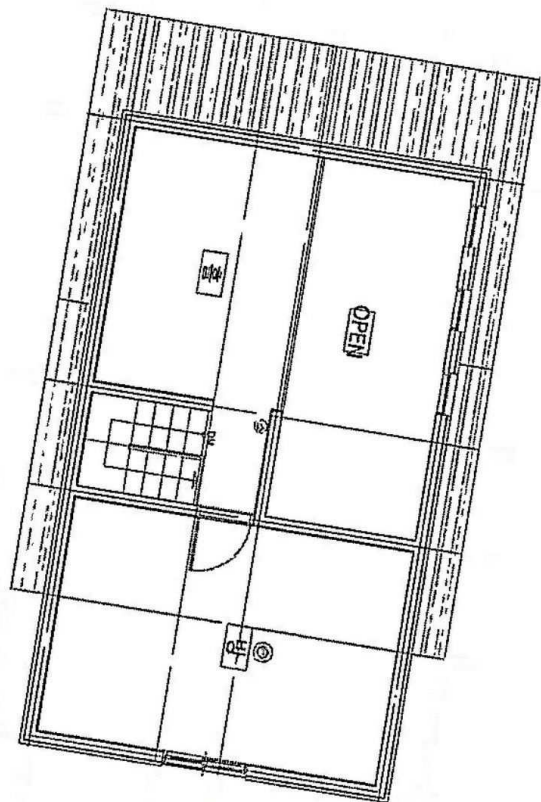
ㄱ. 판넬조 판넬지붕 단층 창고, 약 2.0m<sup>2</sup>

# 건물개황도

[기호 2]



1층

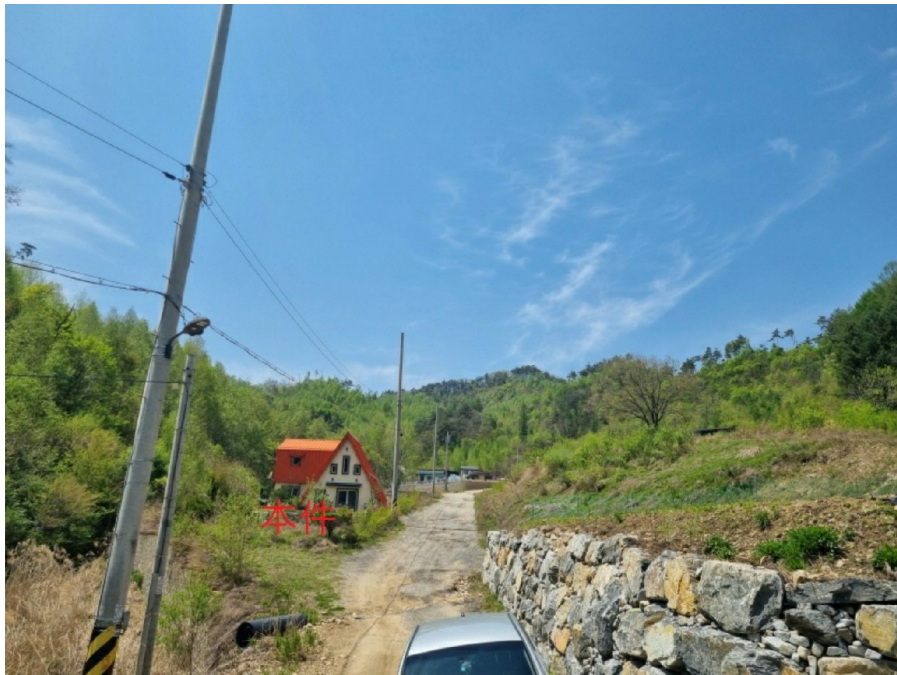


2층





[ 2 - ]



[ ]