

감정평가서

건명 : 이분선 소유물건
(2024타경2632)

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 신정우

감정서번호 : 23-240829-201호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주)감정평가법인 태백 강원지사

강원도 원주시 입춘로 45, 엔터비즈타워 A동 710호
TEL : 033-735-6118 FAX : 033-745-6119



(토지.건물) 감정평가표

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

감정평가사
심규동

심규동



(주)감정평가법인 태백 강원지사 지사장 심규동 (서명 또는 인)

감정평가액	술평이억사천이백칠십오만구천칠백오십원정(₩242,759,750.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가 목적	법원경매	
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이분선 (2024타경2632)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 09. 06	2024. 09. 04 ~ 2024. 09. 06	2024. 09. 06

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,653	토지	1,653	-	157,272,000
건물	127.35	건물	127.35	665,000	84,687,750
제시외수목	(2주)	제시외수목	2주	-	800,000
	이	하	여	백	
합계					₩242,759,750

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
범희남

범희남

범희남

범희남



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 횡성군 청일면 신대리 소재 "중앙교" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매(2024타경2632) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 06일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024년 09월 04일 ~ 2024년 09월 06일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 "공시지가기준법"을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 기호2)토지 : 대상토지 지상에 소재하는 조경(잣나무1주, 석축 등)은 토지가격에 포함 평가하였음.
- ③ 기호3)토지 : 대상토지는 공부상 지목이 '임야' 이나 현황 "전, 도로, 구거" 등으로 각각의 면적 비율을 개략 사정하여 전체 면적을 기준한 평균 단가를 적용·평가하였음.
- ④ 기호3)토지 : 대상토지 지상에 소유자 미상의 돌배나무 1주, 복숭아나무 1주가 소재하며 일단 제시외 수목으로 별도 평가하였는바 진행시 소유권 관계 및 경매대상 포함 여부는 재확인 하시기바랍니다.(별첨 : 사진용지 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
2	횡성군 청일면 신대리 219-1	대	660	계획 관리	단독 주택	세로 (가)	사다리 완경사	48,400	-
3	횡성군 청일면 신대리 산38-3	임야	993	계획 관리	전, 도로, 구거 등	세로 (가)	부정형 완경사	2,670	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	횡성군 청일면 신대리 315-9	대	321	계획 관리	단독 주택	세로 (가)	사다리 평 지	56,200	-
B	횡성군 청일면 신대리 산32	임야	2,975	계획 관리	자연림	맹지	사다리 완경사	1,970	-

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 "A, B" 를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	자가변동률(%)	비 고
강원특별 자치도 횡성군	계획관리 지역	2024.01.01 ~ 2024.09.06	0.706 (1.00706)	강원특별자치도 횡성군 (24.01.01~24.09.06) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.554 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.127 $(1+0.00554)*(1+0.00127*37/31)$ ≒ 1.00706

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 최근 월의 자가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

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	상가와의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용 상황 인근토지의 이용 상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인(임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		취락과의 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
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국, 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
2	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	형상 및 경사(대상토지: 사다리완경사, 비교표준지: 사다리평지)등의 획지조건은 열세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	B	1.70	4.50	1.65	1.00	12.623
	임도의 폭(대상토지: 세로(가), 비교표준지: 맹지) 및 인근 취락과의 접근성 등의 접근조건에서 우세, 경사의 굴곡 등의 자연조건에서 우세, 이용상황(대상토지: 전, 도로, 구거 등, 비교표준지: 자연림)등의 행정적조건에서 우세함.					

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가가격}}{\text{기준시점 비교표준지가가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

다. 가격 자료

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	횡성군 청일면 신대리 9*_**	계획 관리	대	주거 나지	99	2020.12.15	12,000,000	121,212	-
#2	횡성군 청일면 신대리 1**_**	계획 관리	임	토지 임야	2,061	2021.02.26	85,250,000	41,363	-

※ 개인정보 보호를 위하여 정확한 지번은 '*' 처리 하였음.

2) 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#3	횡성군 청일면 신대리 4**	계획 관리	대	단독 주택	2021.11.18	120,000	법원 경매	-
#4	횡성군 청일면 신대리 산7*	계획 관리	임야	자연림	2021.12.07	2,700	법원 경매	-

※ 개인정보 보호를 위하여 정확한 지번은 '*' 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
계획관리	대	세로변	120,000 원/m ² ~ 145,000 원/m ²	대상토지 인근
계획관리	토지임야 등	세로변	55,000 원/m ² ~ 70,000 원/m ²	

4) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
강원특별자치도 횡성군	최근1년	대	04	47.352
강원특별자치도 횡성군	최근1년	임	21	54.97

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호 "#3, #4" 를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가(원/m ²)	평가목적	비고
#3	횡성군 청일면 신대리 4**	계획관리	대	단독주택	2021.11.18	120,000	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/m ²)	평가 목적	비 고
#4	횡성군 청일면 신대리 산7*	계획 관리	임야	자연림	2021.12.07	2,700	법원 경매	-

※ 개인정보 보호를 위하여 정확한 지번은 '*' 처리 하였음.

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/m ²)	격차율
선례(#3)기준 표준지(A)가액	120,000	1.03494	1.000	1.210	150,273	2.655
기준시점 표준지(A)가액	56,200	1.00706	-	-	56,597	

- 시점수정 : 2021.11.18 ~ 2024.09.06 강원특별자치도 횡성군 계획관리지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /선례#3	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210
비교표준지는 선례 대비 가로의 폭 등의 가로조건에서 우세, 형상 및 경사 등의 획지조건에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
선례(#4)기준 표준지(B)가액	2,700	1.03362	1.000	1.823	5,088	2.564
기준시점 표준지(B)가액	1,970	1.00706	-	-	1,984	

- 시점수정 : 2021.12.07 ~ 2024.09.06 강원특별자치도 횡성군 계획관리지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인 :

구분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지B /선례#4	1.35	1.35	1.00	1.00	1.823
	비교표준지는 선례 대비 인근 교통 및 취락과의 접근성 등의 접근조건에서 우세, 경사의 굴곡 등의 자연조건에서 우세함.				

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

비교표준지	보정치	비 고
A	2.65	165% 상향 보정
B	2.56	156% 상향 보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	56,200	1.00706	1.000	0.950	2.65	142,482	142,000
3	1,970	1.00706	1.000	12.623	2.56	64,110	64,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 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 “#1, #2”를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	비고
#1	황성군 청일면 신대리 9*..**	계획관리	대	주거나지	99	2020.12.15	12,000,000	121,212	-
#2	황성군 청일면 신대리 1**..**	계획관리	임	토지임야	2,061	2021.02.26	85,250,000	41,363	-

※ 개인정보 보호를 위하여 정확한 지번은 ‘*’ 처리 하였음.

2. 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

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
강원특별 자치도 횡성군	계획관리 지역	2020.12.15. ~ 2024.09.06	5.782 (1.05782)	강원특별자치도 횡성군 (20.12.15~24.09.06) (계획관리) 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.193 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.390 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.109 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.363 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.554 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.127 $(1+0.00193*17/31)*(1+0.02390)*(1+0.02109)*$ $(1+0.00363)*(1+0.00554)*(1+0.00127*37/31)$ ≒ 1.05782
강원특별 자치도 횡성군	계획관리 지역	2021.02.26. ~ 2024.09.06	5.335 (1.05335)	강원특별자치도 횡성군 (21.02.26~24.09.06) (계획관리) 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.165 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.200 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.214 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.205 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.195 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.214 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.208 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.191 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.202 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.210 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.190 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.109 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.363 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.554 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.127 $(1+0.00165*3/28)*(1+0.00200)*(1+0.00214)*$ $(1+0.00205)*(1+0.00195)*(1+0.00214)*$ $(1+0.00208)*(1+0.00191)*(1+0.00202)*$ $(1+0.00210)*(1+0.00190)*(1+0.02109)*$ $(1+0.00363)*(1+0.00554)*(1+0.00127*37/31)$ ≒ 1.05335

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 최근 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례 기호 "#1, #2는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.
(지역요인비교치 = 1.000)

5. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	#1	1.00	1.05	1.00	1.07	1.00	1.00	1.124
	인근 취락과의 접근성 등의 접근조건에서 우세, 형상 및 경사 등의 획지조건은 우세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
3	#2	1.10	1.50	0.90	1.00	1.485
	인근 취락과의 접근성 등의 접근조건에서 우세, 형상 및 경사 등의 자연조건에서 우세, 이용상황(대상토지: 전, 도로, 구거 등, 사례: 토지임야)등의 행정적조건에서 열세함.					

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례기호	사례토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
2	#1	121,212	1.0000	1.05782	1.000	1.124	144,120	144,000
3	#2	41,363	1.0000	1.05335	1.000	1.485	64,701	65,000

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
2	142,000	144,000	142,000
3	64,000	65,000	64,000

2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련번호	면적(m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
2	660	660	142,000	93,720,000	-
3	993	993	64,000	63,552,000	-
합계	1,653	1,653	-	157,272,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물

일련 번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용 승인일자	비 고
				공부	사정			
1	강원특별 자치도 횡성군 청일면 신대리 219-1 (도로명 주소) 강원특별 자치도 횡성군 청일면 청일로 779번길 139	1층	경량철골조 (사이딩) 샌드위치판넬 및 아스팔트 싱글지붕 2층	97.11	97.11	주택	2003.02.21	-
		2층		30.24	30.24	주택	2003.02.21	

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원, 2023 건축물재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕/ 아스팔트싱글	4	694,000	35 (35~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
1	주택	난방설비, 위생설비, 급배수설비, 기타설비 등	재조달원가 포함	-

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 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 포함하여 결정하였음.

일련 번호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
1	1,2층	주택	경량철골조	1,400,000

3. 감가수정 및 적용단가 산출

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용 연수	경과 연수	적용 잔존연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,2층	1,400,000	2003.02.21	40	21	19	19/40	665,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법' 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	면적 (m ²)		적용단가 (원/m ²)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
3	1,2층	127.35	127.35	665,000	84,687,750	1,400,000X19/40

IV. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구 분	일련 번호	면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토지	2,3	1,653	1,653	-	157,272,000	-
건물	1	127.35	127.35	665,000	84,687,750	-
제시외 수목	㉠,㉡	(2주)	2주	-	800,000	-
합 계					242,759,750	-

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

대상토지는 강원특별자치도 횡성군 청일면 신대리 소재 "중앙교" 북측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 농경지, 임야 등이 주로 소재하는 순수 농촌지대임.

(2) 교통상황

대상토지까지 소형 차량 출입 가능하며, 대중교통 이용은 인근에 시내버스 정류장이 소재하며, 버스 정류장과의 거리, 노선, 배차간격, 운행빈도 등을 고려할 때 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호2)토지 : 대상토지는 사다리형 완경사지로서 단독주택부지로 이용중임.

기호3)토지 : 대상토지는 부정형 완경사지로서 전, 도로, 구거 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호2)토지 : 대상토지 남동측으로 노폭 약2~3m 내외의 콘크리트포장도로와 접함.

기호3)토지 : 대상토지 일부를 포함한 노폭 약2~3m 내외의 콘크리트포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호2)토지 : 대상토지는 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(2017-05-01) (전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(횡성신대리 상층석탑(2008. 12. 19))<강원도문화재보호조례>임.

기호3)토지 : 대상토지는 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(2017-05-01) (전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(횡성신대리 상층석탑(2008. 12. 19))<강원도문화재보호조례>, 준보전산지<산지관리법>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호3)토지 : 대상토지 일부 지상에 돌배나무 1주, 복숭아나무 1주가 소재함.
(별첨 : 사진용지 참조)

(7) 공부와의 차이

기호3)토지 : 대상토지는 공부상 지목이 '임야' 이나 현황 '전, 도로, 구거' 등임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

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

경량철골조(사이딩) 샌드위치판넬 및 아스팔트싱글지붕 2층건으로서,
 외벽 : 사이딩판넬, 샌드위치판넬 등 마감,
 내벽 : 벽지도배 및 샌드위치판넬, 타일붙이기 등 마감,
 창호 : 샷시 이중창임.

(2) 이용상태

단독주택으로서,
 1층 : 방3, 거실겸 주방1, 화장실1, 현관 등
 2층 : 방1, 화장실1 등

(3) 설비내역

수세식 위생설비 및 상·하수도시설, 개별난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지

강원특별자치도 횡성군 청일면 신대리 219-1 외

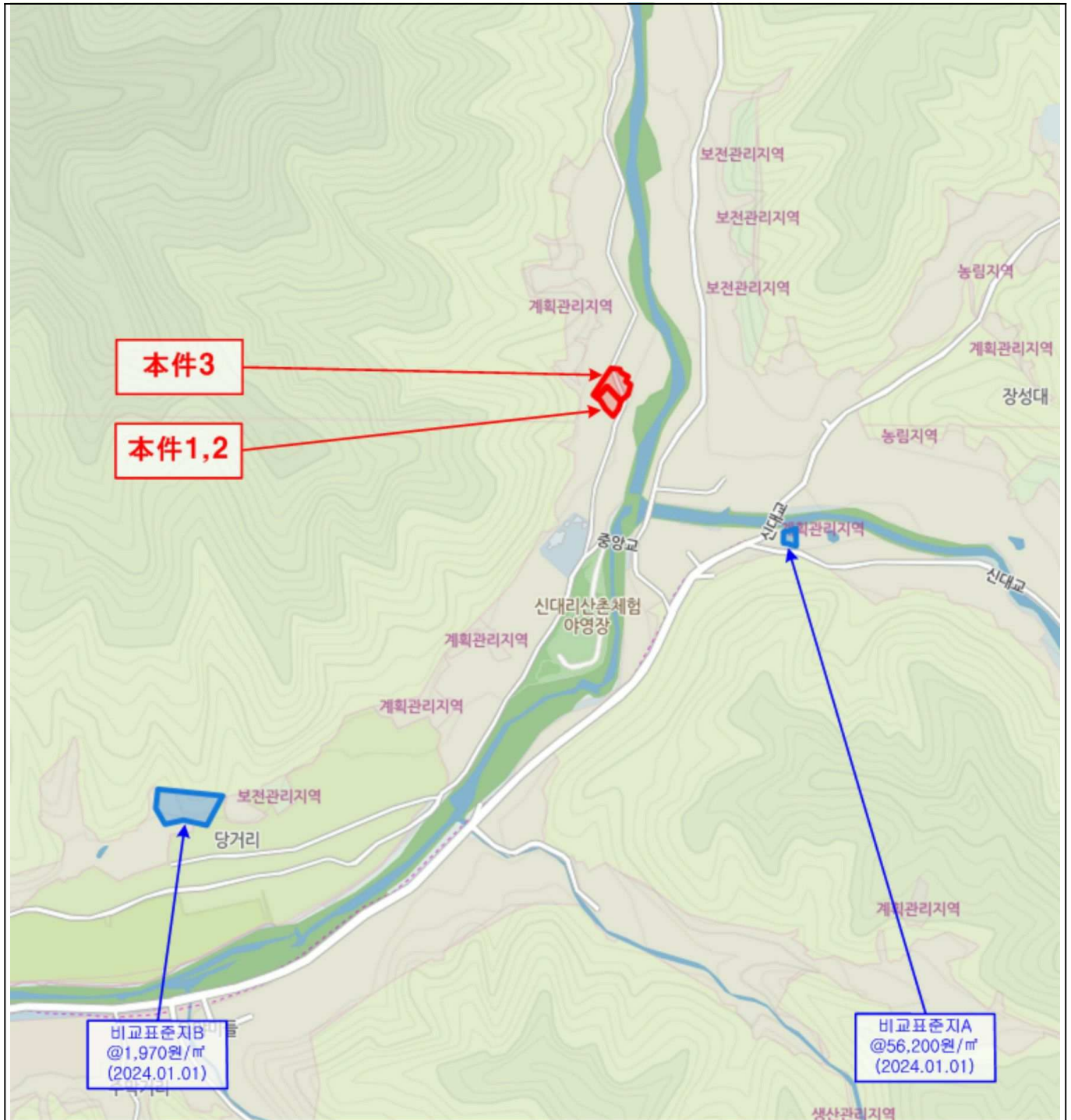


위치도



소재지

강원특별자치도 횡성군 청일면 신대리 219-1 외



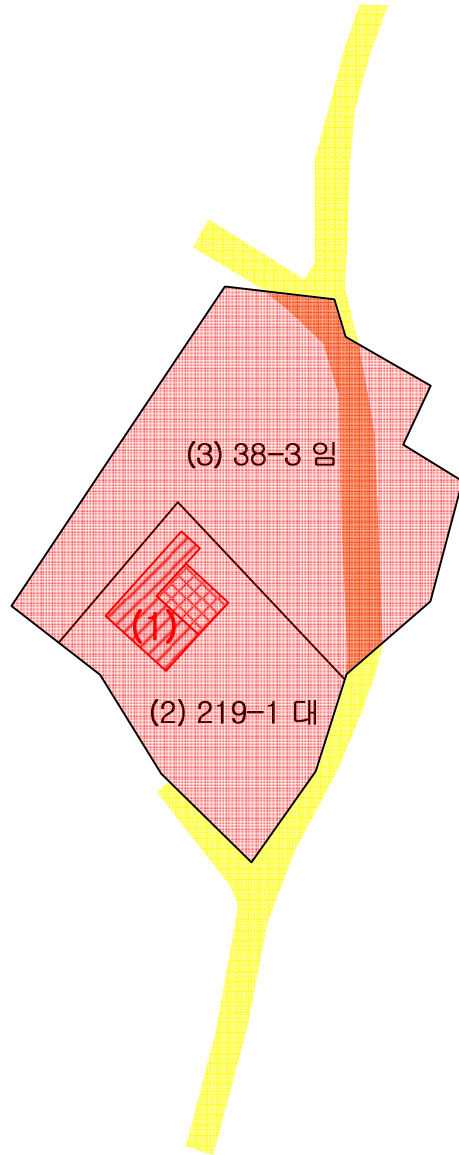
본건3

본건1,2

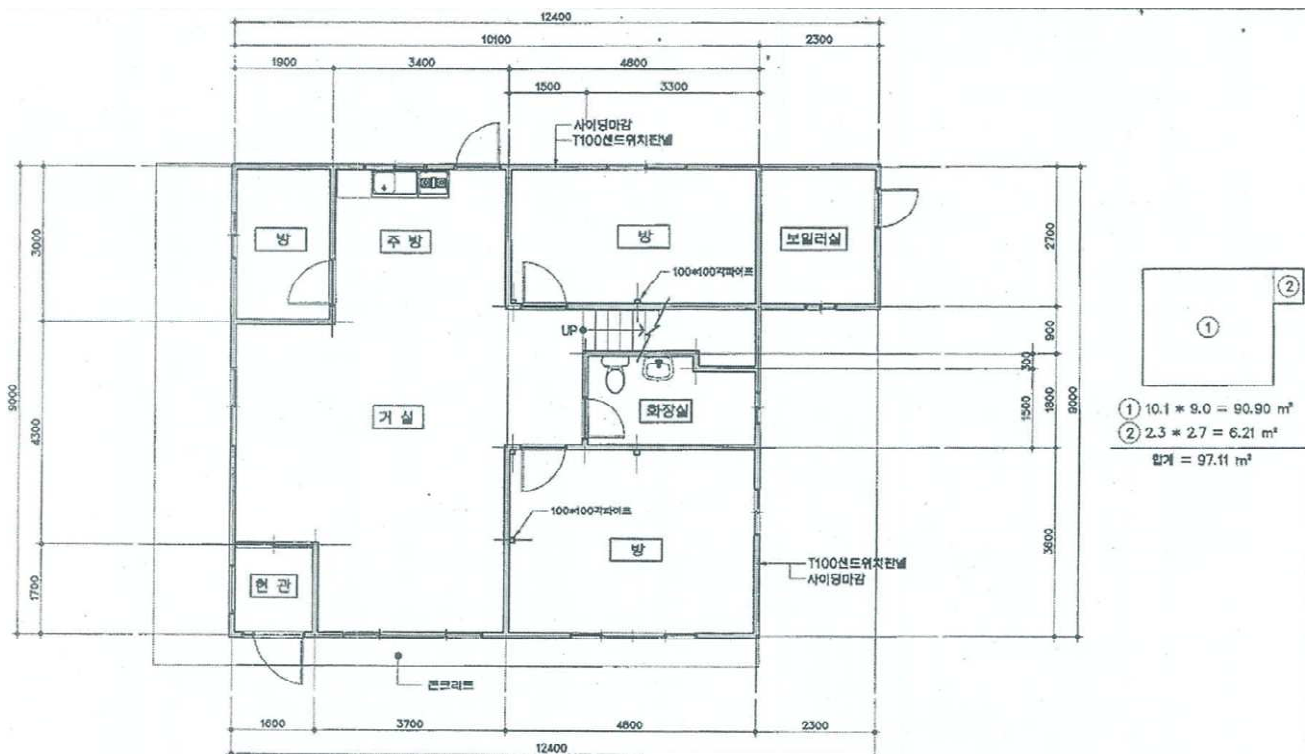
비교표준지B
@1,970원/㎡
(2024.01.01)

비교표준지A
@56,200원/㎡
(2024.01.01)

지 적 도

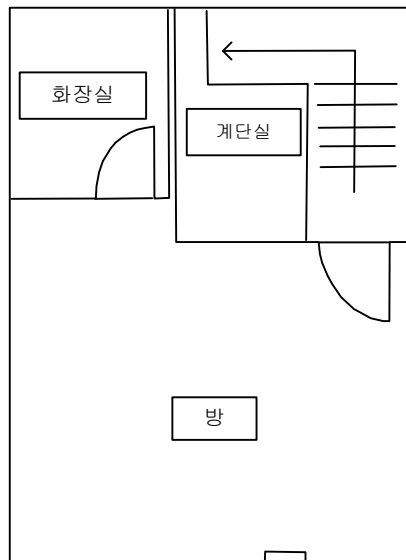


건물건황도 1



기호(1) 평면도 1층
 건물면적 : 97.11 m²

건물개황도 2



기호(1) 평면도 2층
건물면적 : 30.24㎡



1, 2



1



1



2



2 ()



3



3



3



3



3



3