

감정평가서

건명	망 윤승갑의 상속인 용하린 외 1명 소유물건(2024타경404672)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정서번호	새터240903

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김명철

감정평가액	이십팔억구천구백구십이만구천원정(₩2,899,929,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 윤승갑의 상속인 용하린 외 1명 (2024타경404672)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 10	2024. 10. 04 ~ 2024. 10. 10	2024. 10. 10	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,307	토지	3,307	-	1,862,644,000
	건물	1,325.2	건물	1,325.2	-	1,020,204,000
	전 (제시외 건물)	10 78x-- 20 (69.5)	도로	39	229,000	8,931,000
			건물	69.5	-	8,150,000
합계						₩2,899,929,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 원주시 행구동 소재 "미래고등학교" 북측 인근에 위치하는 토지, 건물(기호 1-7)과 원주시 명륜동 소재 "명륜2동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 토지(기호 8)에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 위한 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 평가하였음.

[대상 토지의 개요]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
1	행구동 148-2	대	965	상업용	계획관리	소로한면	부정형완경사	461,600
3	행구동 148-4	대	162	상업나지	계획관리	맹지	부정형완경사	425,100
4	행구동 151-4	대	540	주상용	계획관리	소로한면	부정형완경사	397,200
5	행구동 151-5	대	1,234	주상용	계획관리	맹지	부정형완경사	284,300
7	행구동 151-6	임야	406	하천, 법면	계획관리	맹지	부정형급경사	10,100
8	명륜동 610-4	전	78 x 10/20	도로	1종일주	세로(가)	사다리완경사	166,400

[토지평가액의 산출근거]

1) 비교표준지의 선정

본건 인근지역에 고시된 공시지가 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역 및 제반 개별적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건이 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2024. 1. 1일 기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	행구동 671	대	669	주상기타	계획관리	중로각지	사다리 평지	416,300
B	행구동 산97-6	임야	1,999	자연림	계획관리	소로한면	부정형 완경사	30,900
C	명륜동 617	대	314	단독주택	1종일주	세로(가)	세장형 평지	504,300

2) 시점수정

(2024.01.01 ~ 2024.10.10)

기 간	지가변동률	비 고
원주시 주거지역	1.01031	$1.00833 \times (1 + 0.00152 \times 40/31)$
원주시 계획관리지역	1.01117	$1.0097 \times (1 + 0.00113 \times 40/31)$

※ 2024.09.01 ~ 2024.10.10일의 지가변동률은 고시되지 않았으므로 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인

본건 공히 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함(100/100).

4) 개별요인

기호 1,3 : 일단지로서, 비교표준지 A에 비해 형상 등 획지조건, 가로조건 등에서 열세임(85/100).

기호 4,5 : 일단지로서, 비교표준지 A에 비해 형상 등 획지조건, 가로조건 등에서 매우 열세임(80/100).

기호 7 : 현황 '하천에 포락 또는 법면' 상태로서, 비교표준지 B에 비해 가로조건, 이용상황 등에서 매우 열세임(10/100).

기호 8 : 현황 '도로' 로서, 비교표준지 C에 비해 이용상황에서 매우 열세임(30/100).

5) 기타요인

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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. 행구동 728-*, 대, 496㎡, 계획관리지역, 소로한면.
경량철골조 1층 주택 101.6㎡(2001. 12월 사용승인).
매매가 4.13억원(2023. 7월).
- #2. 행구동 728-*, 대, 314㎡, 계획관리지역, 소로한면.
변색벽돌조 1층 주택 93.19㎡(1992. 6월 사용승인).
매매가 3.04억원(2023. 7월).
- #3. 행구동 145-* 외, 전, 1,661㎡, 계획관리지역, 소로한면.
매매가 928,700,000원(2022. 6월, 매매단가 : 약 559,000원/㎡).
- #4. 행구동 151-*, 대, 586㎡, 계획관리지역, 소로한면.
매매가 3.5억원(2022. 1월, 매매단가 : 약 597,000원/㎡).
- #5. 행구동 185-*, 답, 1,309㎡, 계획관리지역, 종로한면.
매매가 8.6억원(2021. 7월, 매매단가 : 약 657,000원/㎡).
- #6. 행구동 144-1*, 전, 335㎡, 계획관리지역, 세로(가).
매매가 198,940,000원(2021. 5월, 매매단가 : 약 594,000원/㎡).
- #7. 행구동 117-*, 임야, 338㎡, 계획관리지역, 맹지.
매매가 30,000,000원(2024. 2월, 매매단가 : 약 89,000원/㎡).
- #8. 행구동 산55-1*, 임야, 1,030㎡, 계획관리지역, 세로(가).
매매가 1.2억원(2023. 9월, 매매단가 : 약 117,000원/㎡).
- #9. 명륜동 61*, 대, 233㎡, 1종 일반주거지역, 세로(가).
변색벽돌조 2층 주택 170.95㎡(1983. 4월 사용승인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

매매가 1.8억원(2024. 6월).

#10. 명륜동 638-*, 전, 226㎡, 1층 일반주거지역, 세로(가).

매매가 1.5억원(2021. 12월, 매매단가 : 약 664,000원/㎡).

※ 상기의 매매사례와 인근 토지의 지가수준 등을 감안하여 평가의 적정성을 기하기 위해 다음과 같이 적정 증액 보정함.

비교표준지 A : (185/100), 비교표준지 B : (900/100), 비교표준지 C : (150/100).

6) 토지 단가의 결정

기호 1,3 : $416,300\text{원}/\text{㎡} \times 1.01117 \times 100/100 \times 85/100 \times 185/100 \approx 662,000\text{원}/\text{㎡}$.

기호 4,5 : $416,300\text{원}/\text{㎡} \times 1.01117 \times 100/100 \times 80/100 \times 185/100 \approx 623,000\text{원}/\text{㎡}$.

기호 7 : $30,900\text{원}/\text{㎡} \times 1.01117 \times 100/100 \times 10/100 \times 900/100 \approx 28,000\text{원}/\text{㎡}$.

기호 8 : $504,300\text{원}/\text{㎡} \times 1.01031 \times 100/100 \times 30/100 \times 150/100 \approx 229,000\text{원}/\text{㎡}$.

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 행구동 148-2 소재.

철근콘크리트조 및 목조 목조지붕 2층 제2종근린생활시설(1996. 12. 20일 사용승인).

1층 158.4㎡

2층 320.7㎡(복층 구조)

위생시설 및 급,배수시설 등.

6. 강원특별자치도 원주시 행구동 151-4, 151-5 소재.

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 제2종근린생활시설 및 단독주택

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1층 202.64㎡(일반음식점)
2층 198.32㎡(단독주택)
3층 202.64㎡(일반음식점)
지하1층 198.32㎡(일반음식점)
옥탑1층 20.02㎡(일반음식점)
옥탑2층 24.16㎡(일반음식점)(2004. 4. 14일 사용승인).

위생시설 및 급,배수시설, 승강기시설, 개별 난방시설(주택 부분) 등.

[건물평가액의 산출근거]

가. 재조달원가의 산정

- 재조달원가(부대설비 포함) : 기호 2 - 1,350,000원/㎡.
기호 6 - 1,500,000원/㎡.

나. 감가수정

- 내용년수 : 기호 2 - 45년, 기호 6 - 50년.
경과년수 : 기호 2 - 27년, 기호 6 - 20년.
- 잔존가치율 : 기호 2 - 18/45, 기호 6 - 30/50.

다. 건물 단가 : 기호 2 - 1,350,000원/㎡ x 18/45 = 540,000원/㎡.
기호 6 - 1,500,000원/㎡ x 30/50 = 900,000원/㎡.

4. 기타 참고사항

- 본건 지상의 정원수, 정원석 등은 거래관행에 의거, 토지에 포함하여 평가하였음.
- 기호 4,5 지상의 이동 가능한 냉장창고, 컨테이너, 주차대기실 등은 평가 제외하였고, 철제 계단, 데크 등은 건물에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바람.
- 기호 8은 현황 '도로'로서, 일반적인 거래의 대상이 되지 않는 토지이나, 평가목적에 고려하여 보상평가 방식을 준용하여 평가하였으니 참고하시기 바람.

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 행구동	148-2	대	계획관리지역	965	965	662,000	638,830,000	
2	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 고문골길 47	위 지상	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 및 목조 목조지붕 2층 1층 2층	158.4 320.7	479.1	540,000	258,714,000	1,350,000 x 18/45
3	동소	148-4	대	계획관리지역	162	162	662,000	107,244,000	
4	동소	151-4	대	계획관리지역	540	540	623,000	336,420,000	
5	동소	151-5	대	계획관리지역	1,234	1,234	623,000	768,782,000	
6	동소 [도로명주소] 원주시 고문골길 48	151-4, 151-5	제2종 근린생활 시설 및 단독주택 일반음식점 단독주택 일반음식점 일반음식점 일반음식점 일반음식점	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 1층 2층 3층 지하1층 옥탑1층 옥탑2층	202.64 198.32 202.64 198.32 20.02 24.16	846.1	900,000	761,490,000	1,500,000 x 30/50
7	동소	151-6	임야	계획관리지역	406	406	28,000	11,368,000	현황, 하천 및 법면
소 계								₩2,882,848,000	
8	강원특별자치도 원주시 명륜동	610-4	전	1종 일반주거	10 78x-- 20	39	229,000	8,931,000	현황, 도로 용하린, 박소현 지분 전부
소 계								₩8,931,000	

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	
	(제시외 건물)								
ㄱ	강원특별자치도 원주시 행구동	148-2	주방	판넬조 판넬 지붕 2층	(18.5)	18.5	100,000	1,850,000	
ㄴ	동소	148-2	창고	판넬조 판넬 지붕 2층	(24.0)	24.0	100,000	2,400,000	
ㄷ	동소	151-4, 151-5	창고	판넬조 판넬 지붕 지하1층	(12.0)	12.0	200,000	2,400,000	
ㄹ	동소	151-4, 151-5	창고	판넬조 판넬 지붕 1층	(15.0)	15.0	100,000	1,500,000	
소 계 합 계								₩8,150,000	
								₩2,899,929,000.-	
				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 1,3-5,7: 강원특별자치도 원주시 행구동 소재 "미래고등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린상가, 전원주택, 학교 등으로 형성된 근교 농촌지대임.

기호 8 : 강원특별자치도 원주시 명륜동 소재 "명륜2동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린상가 등으로 형성된 일반 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형 완경사 토지로서, '상업용 건부지'로 이용 중임.

기호 3 : 부정형 완경사 토지로서, '상업나지(주차장)' 상태임.

기호 4,5 : 일단의 부정형 완경사 토지로서, '주상용 건부지'로 이용 중임.

기호 7 : 부정형 급경사 토지로서, '하천 및 법면' 상태임.

기호 8 : 사다리형 완경사 토지로서, '도로'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 남측 및 기호 4 북측으로 왕복 2차선 포장도로에 접하며, 기호 8은 본건이 폭 약 3.5M의 포장도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 3-5 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-02-29), 상대보호구역.

기호 4 : 소로1류(폭 10m-12m)(접함).

기호 5 : 소하천구역(2020-12-24).

기호 7 : 계획관리지역, 상대보호구역, 준보전산지, 소하천구역(2020-12-24).

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 8 : 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한).

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

기호 7의 지목은 '임야'이나, 현황 '하천 및 법면' 상태이며,
기호 8의 지목은 '전'이나, 현황 '도로'로 이용 중임.

(8) 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

기호 2 : 철근콘크리트조 및 목조 목조지붕 2층 건(1996. 12월 사용승인)으로서
 외벽 : 통나무 및 황토벽, 돌붙임 마감.
 내벽 : 황토벽, 목재, 인테리어, 몰탈위 페인팅, 벽지도배 및 일부 타일 붙임.
 창호 : 목재샷시창 및 PVC샷시창.

기호 6 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건(2004. 4월 사용승인)으로서
 외벽 : 목재 및 돌붙임 마감.
 내벽 : 목재, 인테리어, 벽지도배 및 일부 타일 붙임.
 창호 : PVC샷시 이중창, 일부 알루미늄샷시창.

(2) 이용상태

기호 2 : 근린생활시설(음식점 및 카페 - 운채) 및 창고시설,
 기호 6 : 근린생활시설(음식점 - 운채) 및 단독주택으로 이용했으나, 평가시점 현재 폐문
 상태임(장기간 폐업 상태인 것으로 확인되었음).

(3) 설비내역

공히 위생시설 및 급,배수시설 되어 있으며, 기호 6은 승강기시설과 개별 난방시설(주택
 부분) 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

장기간 폐문상태임.

광역위치도



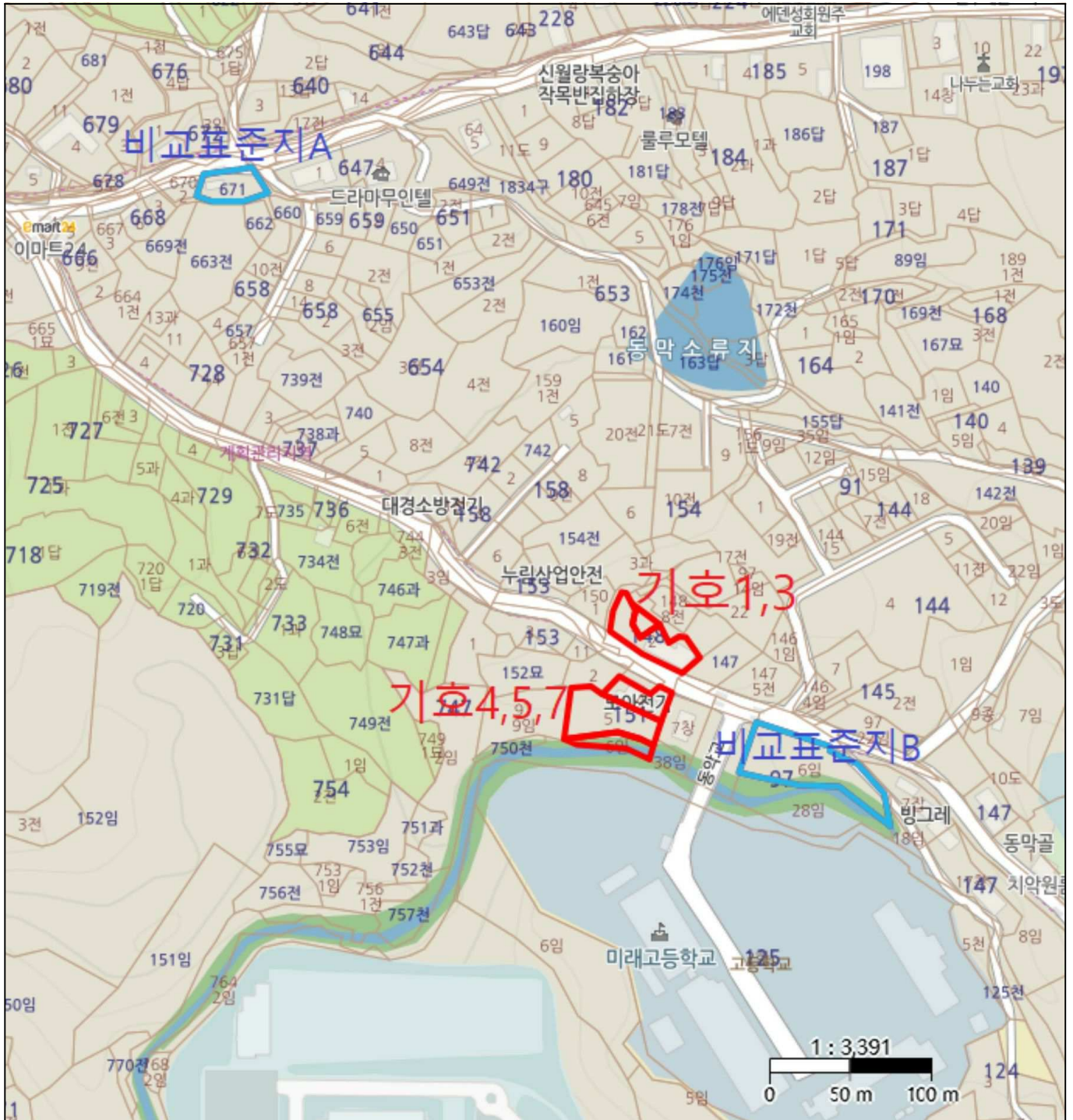
소재지	강원특별자치도 원주시 행구동 148-2 외
-----	-------------------------



위치도



소재지	강원특별자치도 원주시 행구동 148-2 외
-----	-------------------------



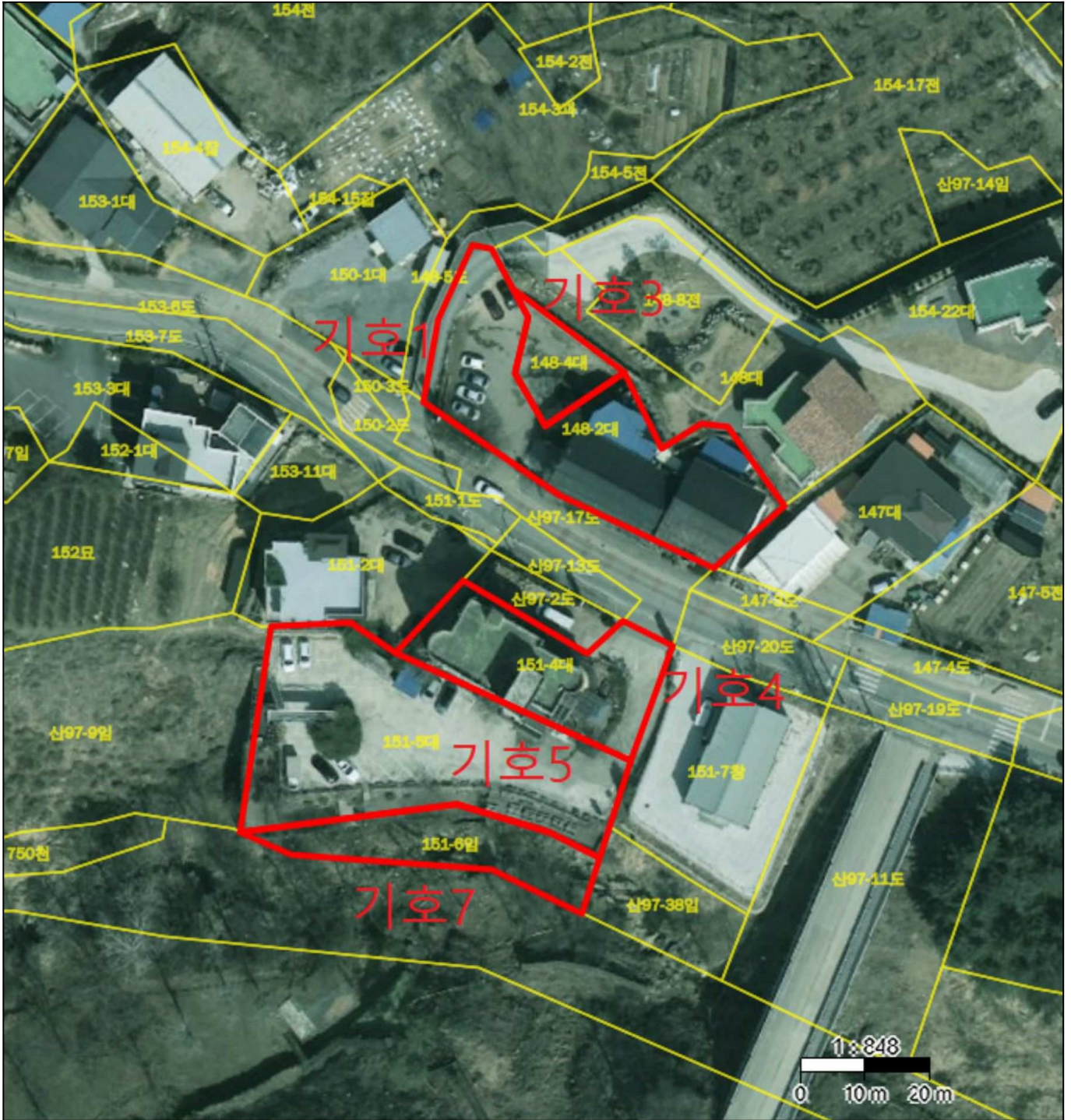
위치도



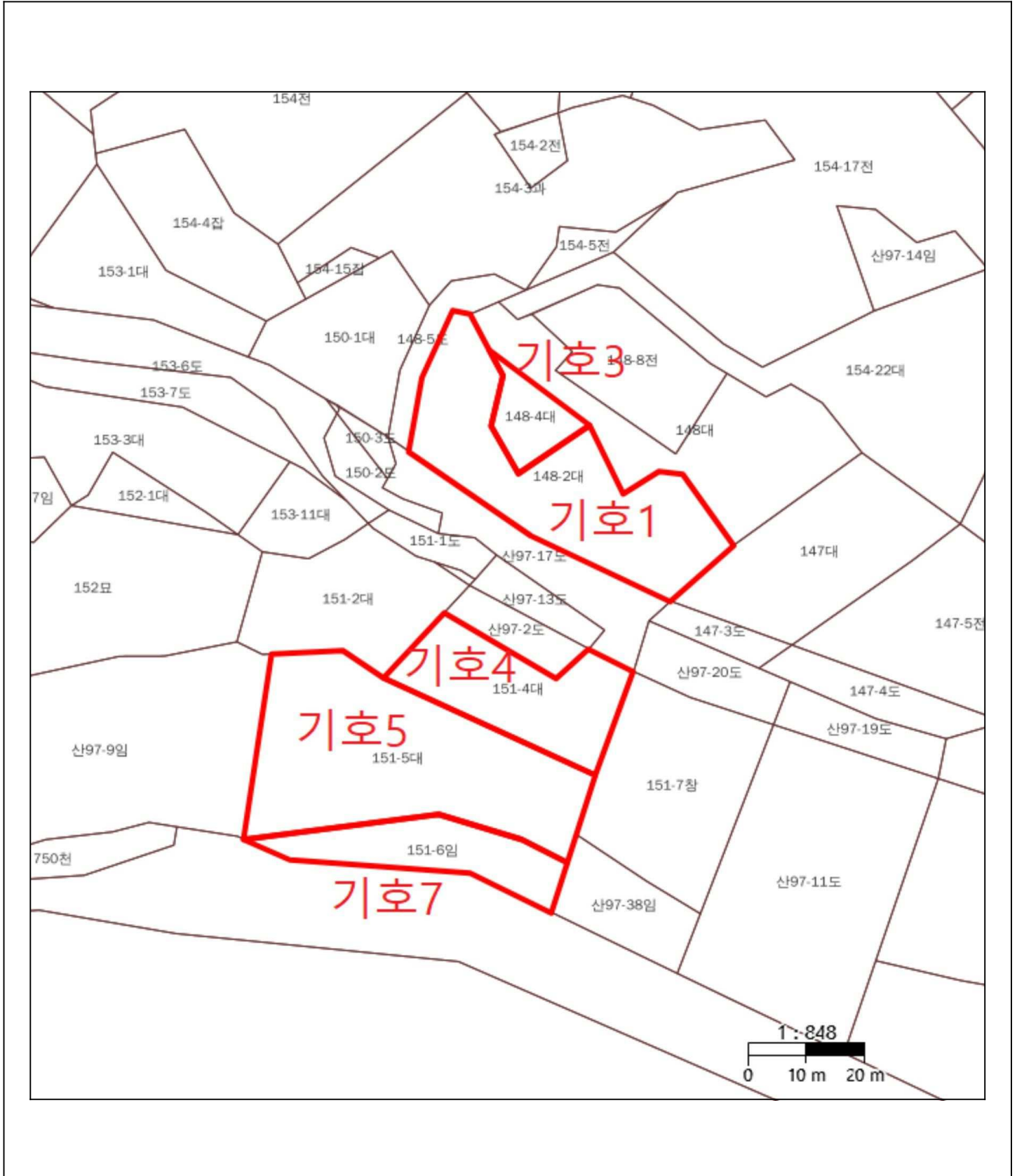
소재지 강원특별자치도 원주시 명륜동 610-4



지 적 도



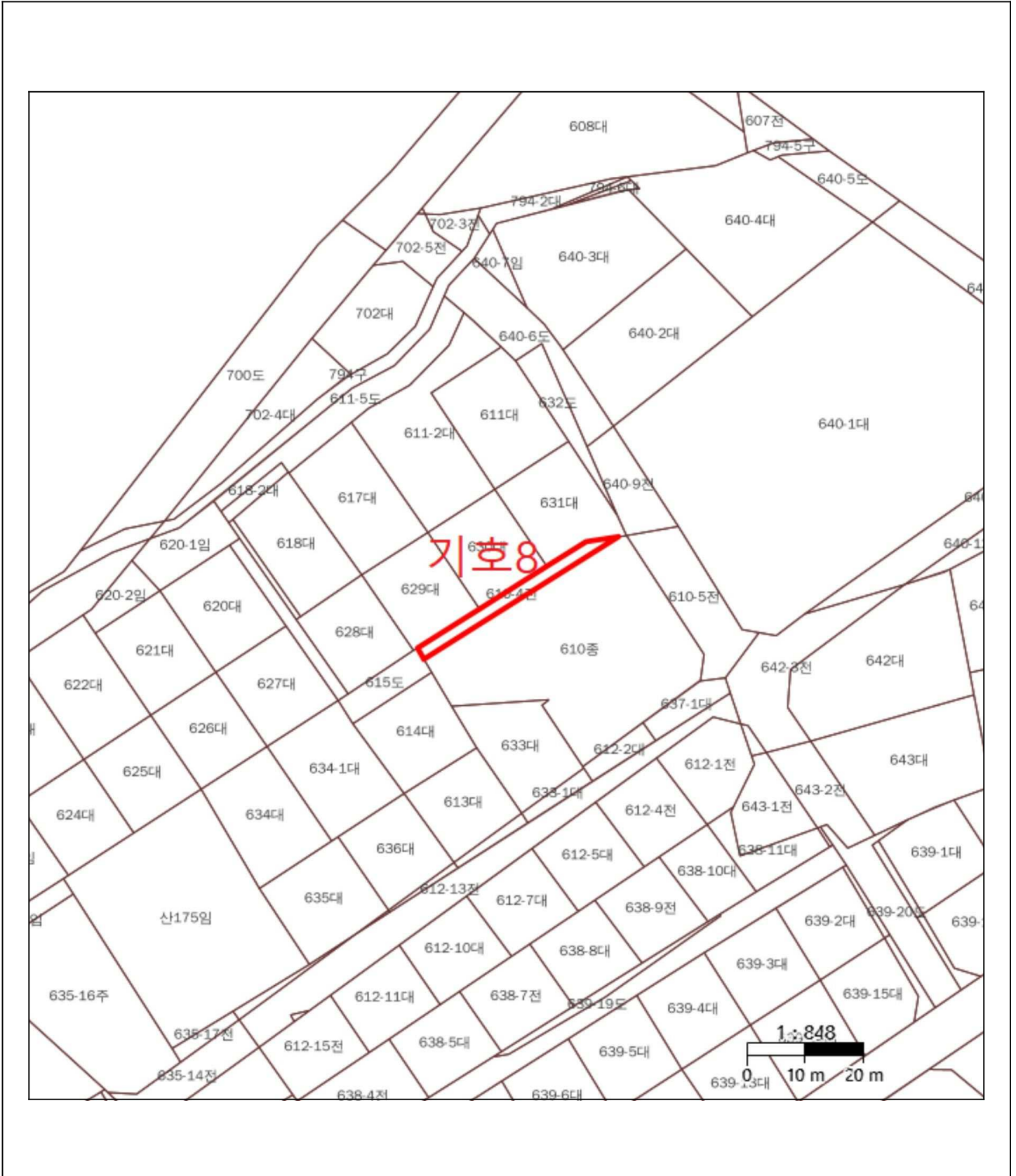
지 적 도



지 적 도

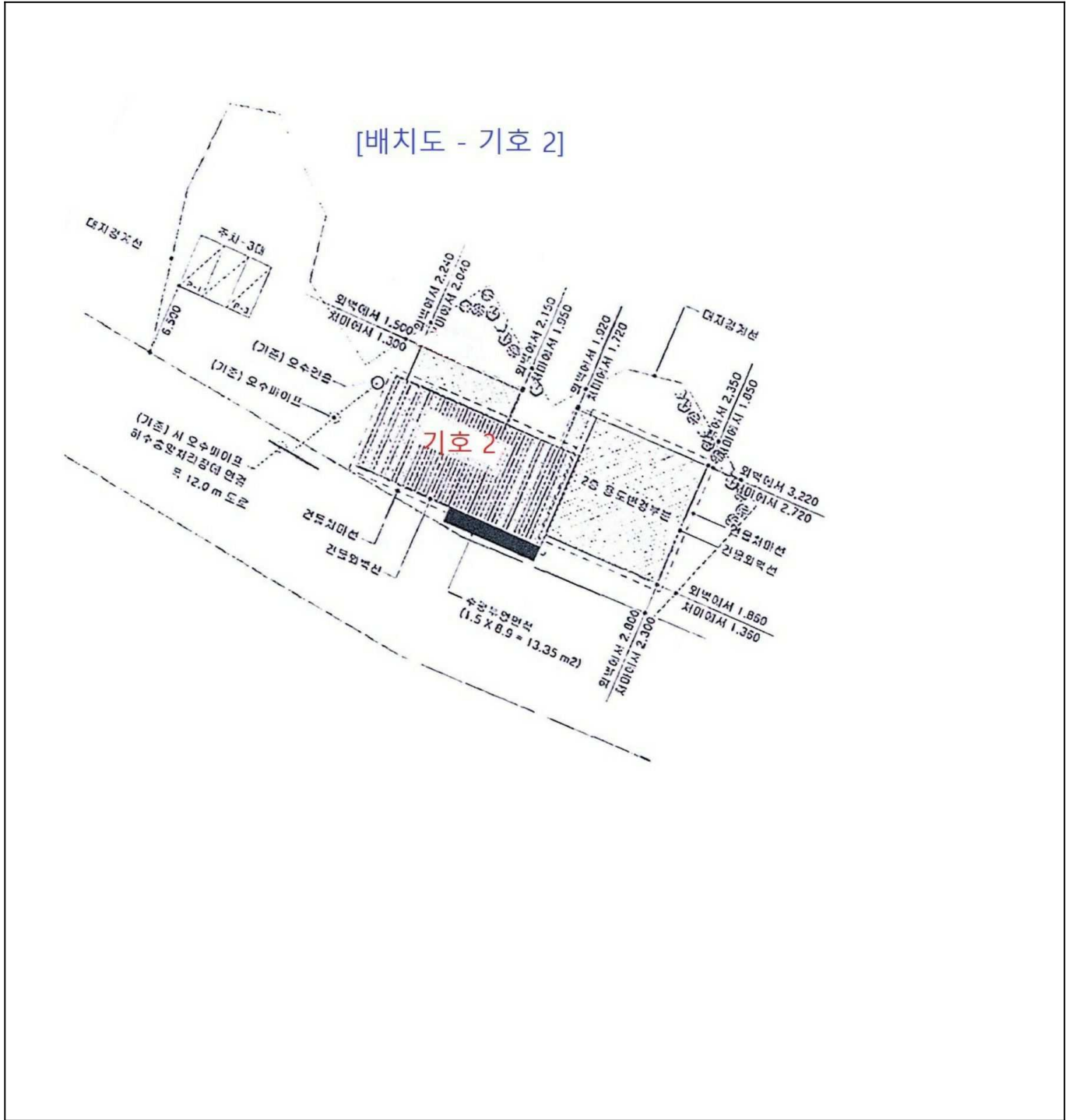


지 적 도

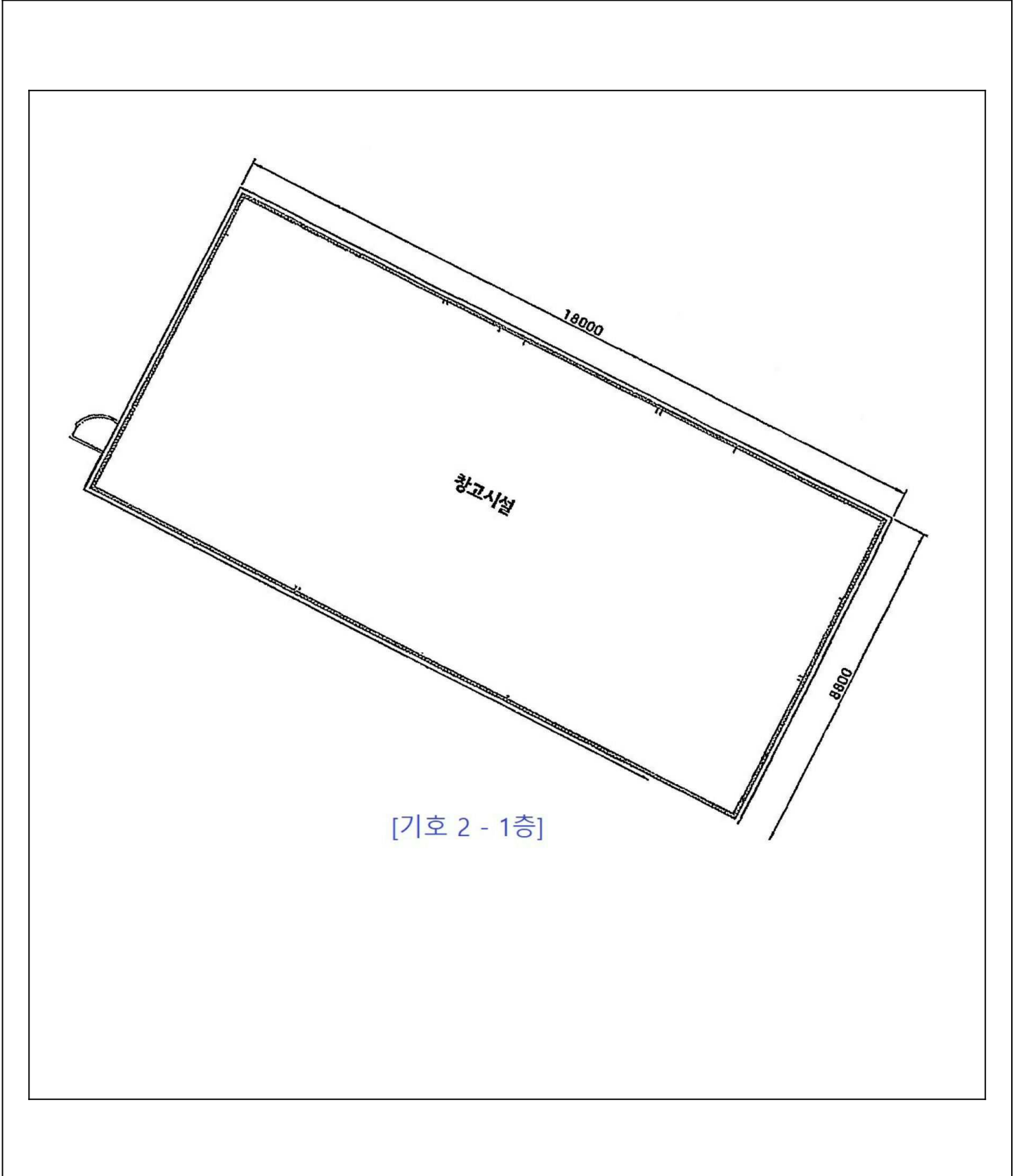


건물개황도

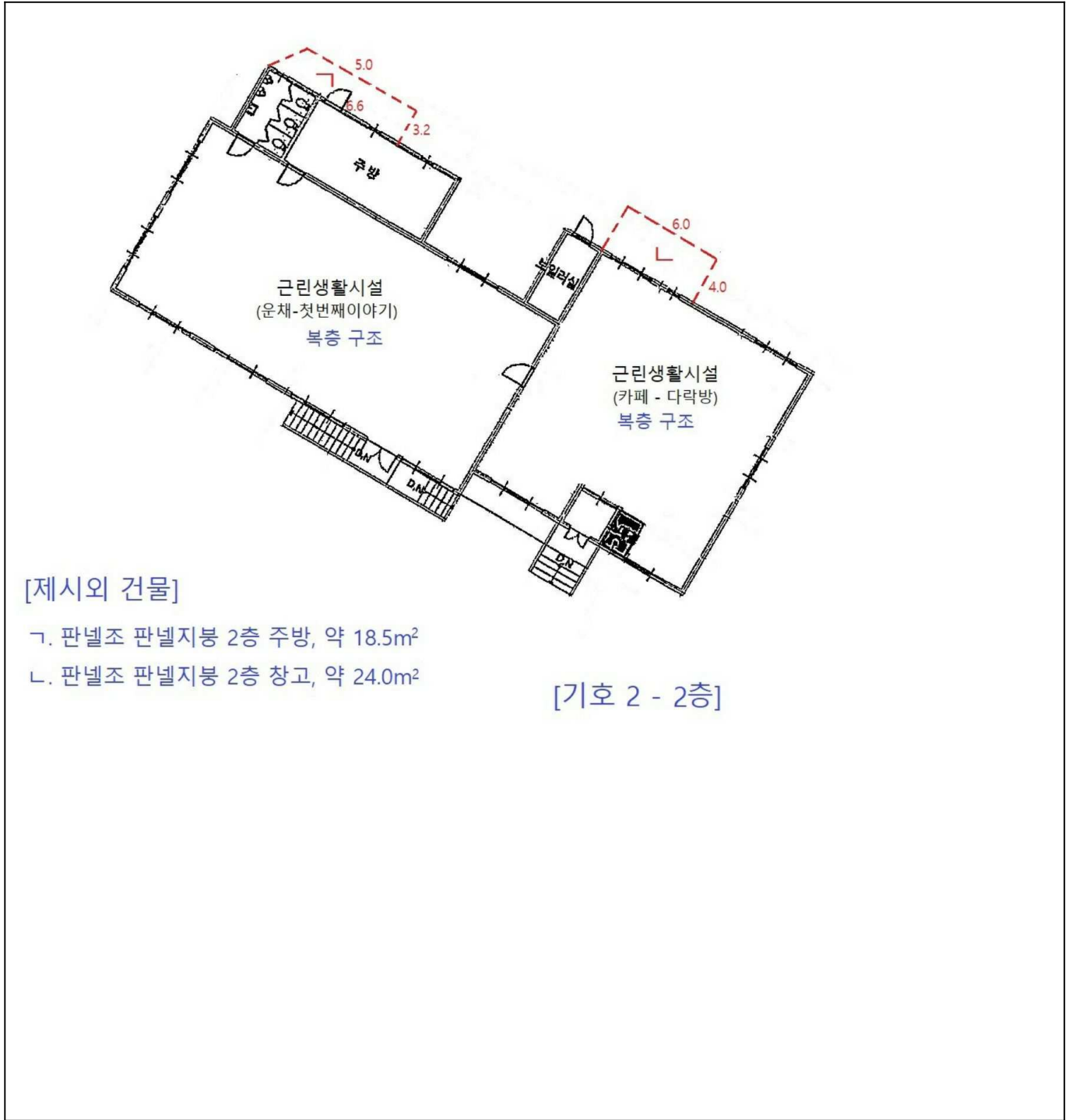
[배치도 - 기호 2]



건물개황도



건물개황도



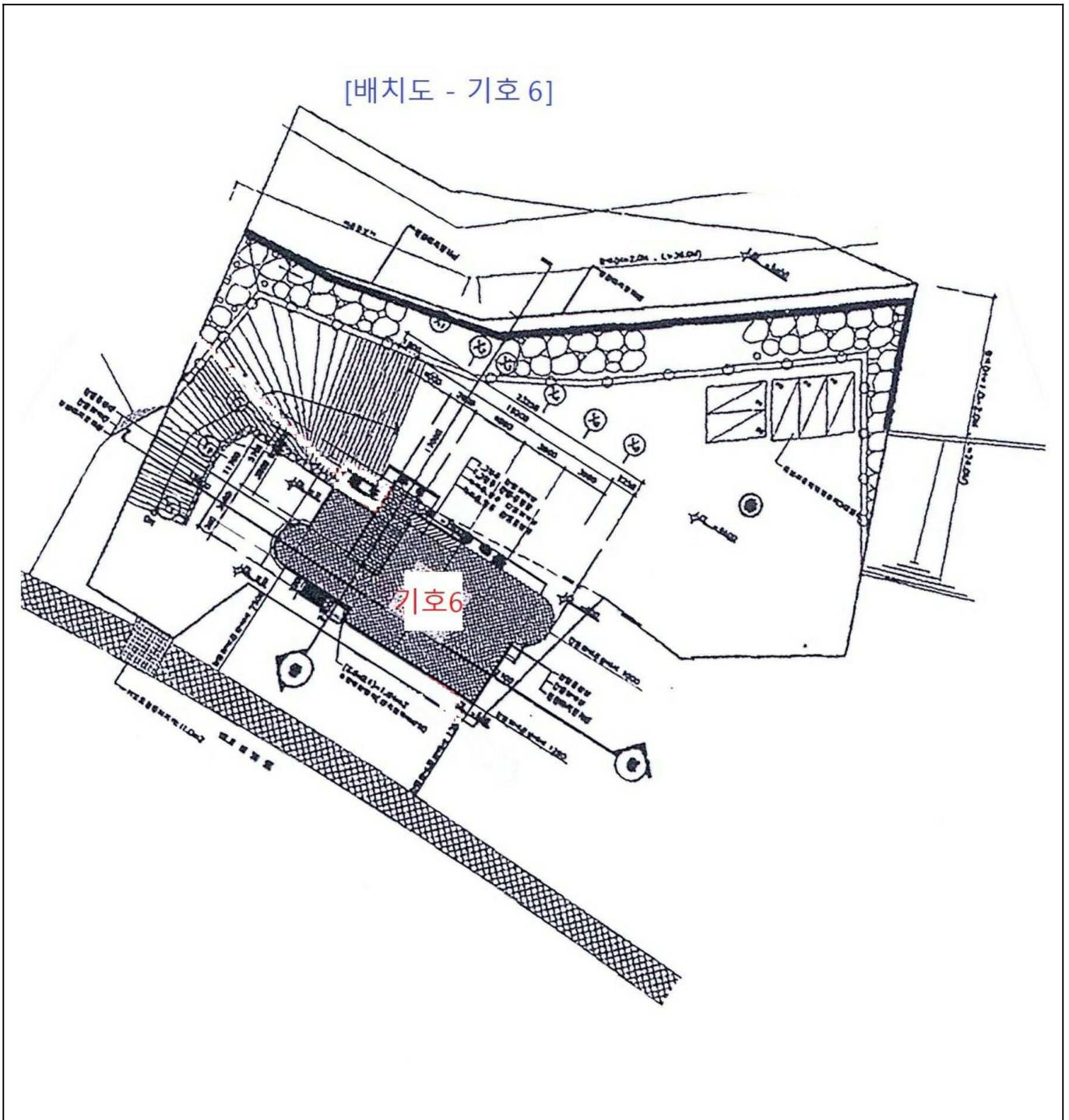
[제시외 건물]

- ㄱ. 판넬조 판넬지붕 2층 주방, 약 18.5m²
- ㄴ. 판넬조 판넬지붕 2층 창고, 약 24.0m²

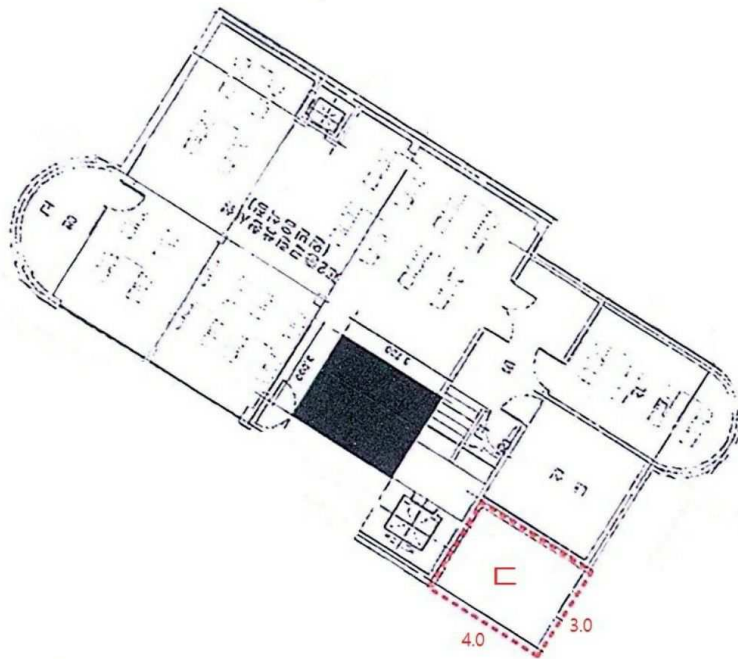
[기호 2 - 2층]

건물개황도

[배치도 - 기호 6]



건물개황도

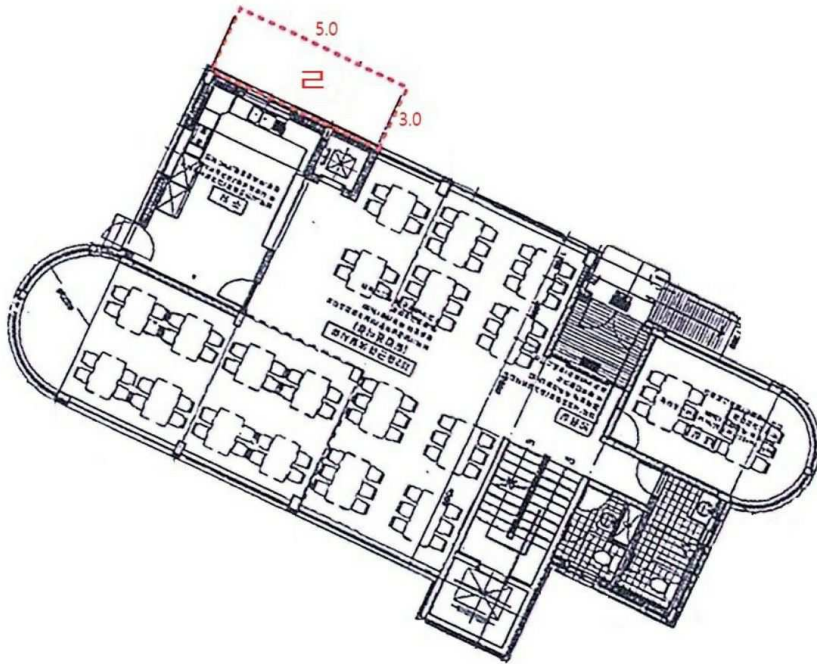


[제시외 건물]

ㄷ. 판넬조 판넬지붕 지하1층 창고, 약 12m²

[기호 6 - 지하1층]

건물개황도

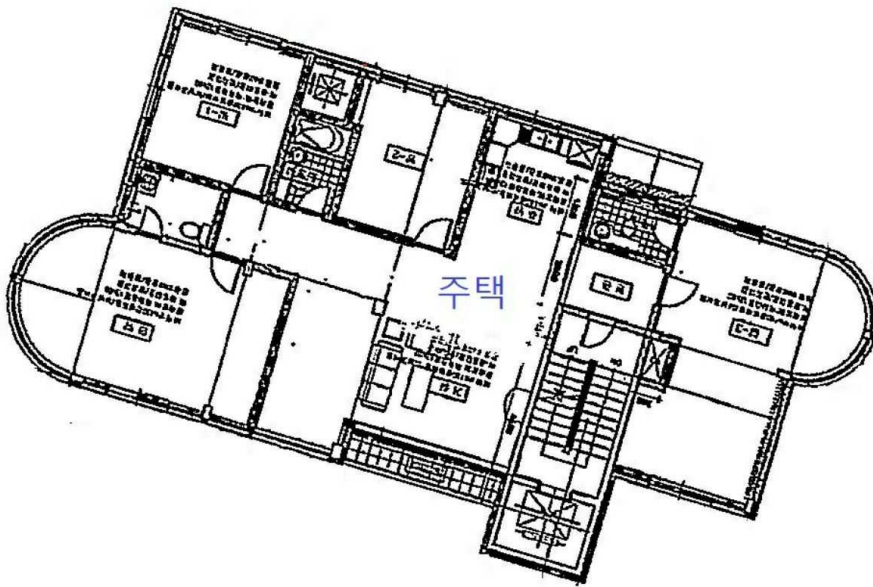


[제시외 건물]

ㄹ. 판넬조 판넬지붕 단층 창고, 약 15.0m²

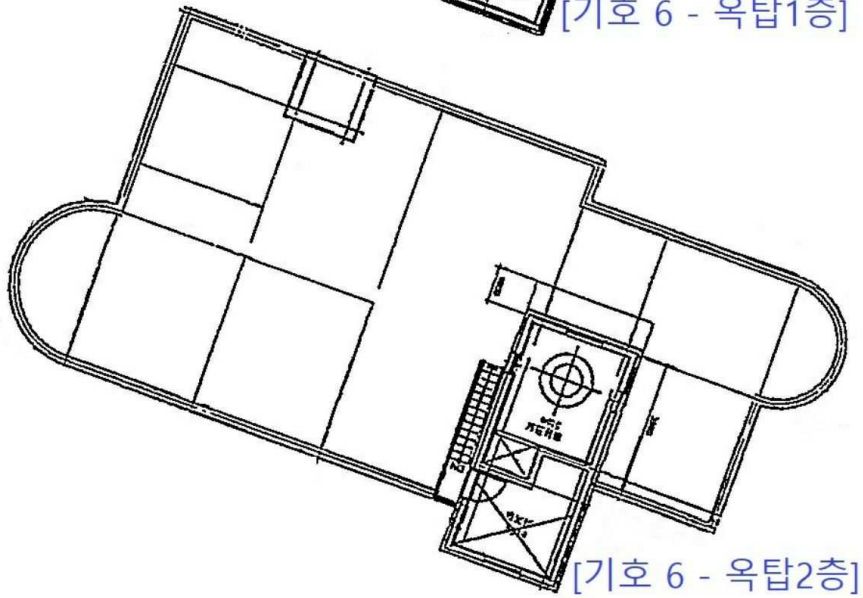
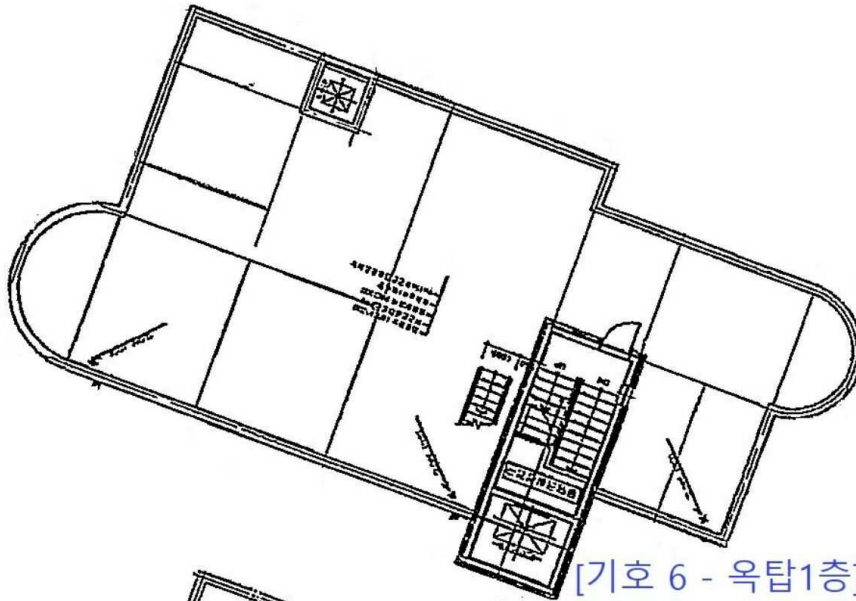
[기호 6 - 1층]

건물개황도



[기호 6 - 2층]

건물개황도





[1-3 ' ']



[2 -]



[2 -]



[2 -]



[2 2]



[2 2]



[2 2]



[2 2]



[4, 6]



[6 -]



[5]



[6 ' ']



[' ']



[5]



[6 - 1]



[6 - 1]



[6 - 2]



[7]



[8 -]



[8 -]