

감정평가서

간명	윤석천 소유물건 (2024타경406579) (경매2계)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정평가서 번호	이목-2024-134

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 다른
(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을
뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과
에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

이목감정평가사사무소

TEL. 033-733-2878 FAX. 033-733-2877

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김주일

(인)

감정평가액	육억일천사백이십일만이백사십원정 (₩614,210,240.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	윤석천 (2024타경406579)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.26	2024.12.20 ~ 2024.12.26	2024.12.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,074	토지	3,074	-	498,515,000
	건물	304.54	건물	268.54	-	106,294,240
				36	=	별실
	제시외건물	(199.8)	제시외건물	199.8	=	9,401,000
합계						₩614,210,240

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본 감정평가는 강원특별자치도 원주시 지정면 판대리 소재 판대교 북동측 근 거리에 위치한 토지 및 건물에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	판대리 370-5	953	대	주거용	계획관리지역	95,600
3	판대리 370-24	614	대	주거기타	계획관리지역	101,700
5	판대리 370-25	1383	전	휴경전	계획관리지역	61,900
6	판대리 370-170	124	도로	도로	계획관리지역	40,400

2) 건물

기호	소재지	구조	용도	층수	면적 (㎡)	사용승인일
2	판대리 370-5	벽돌구조,경량철골조구조 철근콘크리트,기타지붕	단독 주택	2	1층:116.23 2층:54	2005.08.18
4	판대리 370-24	경량철골조 판넬지붕	제2종근생 일반음식점	1	134.31	2003.08.01

3. 기준가치 및 감정평가 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.

2) 감정평가 조건

별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 기간 및 기준시점

1) 실지조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 12월 20일 ~ 2024년 12월 26일에 대상물건의 현황, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과의 부합 여부, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반요인 등에 대해 실지조사를 하였음.

2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 26일을 기준시점으로 정함.

5. 그 밖의 사항

가. 기호(2) 건물의 2층 일부는 멸실되었음.

나. 본건 토지상의 제시외수목은 경제적 가치가 미미한 것으로 판단되고 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 소유자 미상의 '쇠파이프조 하우스 1동' 이 일부 기호(1) 토지상에 걸쳐 있을 수 있으나 대체로 기호(1) 토지 북서측 인접지상에 소재하는 것으로 목측되고 소유자 미상으로 철거·이전이 용이하다고 판단되어 평가에서 제외하였음.

라. 기호(2)는 일반건축물대장상 기호(3) 지상의 우수처리시설을 기호(4)와 공동사용하고 있는 것으로 되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 감정평가방법

1. 토지 감정평가방법

가. 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동추이, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 등 제반가격형성요인을 종합적으로 고려하여 산정하였음.

다. 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가방법

- 가. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- 나. 기호(2) 건물의 2층 일부는 멸실되어 공부면적과 실제면적이 현저히 상이한 상태인바 개략적인 실측에 의하여 면적 사정하였음.
- 다. 토지 중 일부 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하여 개략적으로 면적사정하여 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

1) 비교표준지 선정

(공시기준일: 2024년 01월 01일)

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	지세	형상	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
#2333	지정면 판대리	493-1	780	대	단독	계획 관리	평지	부정형	세로 (가)	161,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	지세	형상	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
#2334	지정면 판대리	494	649	전	전	계획 관리	완경사	사다리	세로 (가)	140,200

※ 비교표준지는 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 있는 상기 표준지를 선정하였음.

2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 기준시점까지의 지가변동률 누계임. (해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

강원특별자치도 원주시 (24.01.01~24.12.26) (계획관리)
2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.433 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.133
$(1 + 0.01433) * (1 + 0.00133 * 26/30)$ ≈ 1.01550

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

4) 개별요인

(1) 개별요인 비교항목

— 주택지대

조건	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 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항 목	세 항 목
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
획지조건	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
	면적, 접면너비, 깊이,형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지,
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 농경지대

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교치

본건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	#2333	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903
3	#2333	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903
5	#2334	-	1.00	0.95	0.65	1.00	1.00	0.618

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
6	#2333	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	0.33	0.298

나. 비교치 결정의견

- ① 기호(1):표준지 대비 환경조건(주위환경) 및 획지조건(지세등)에서 열세함.
- ② 기호(3):표준지 대비 환경조건(주위환경) 및 획지조건(지세등)에서 열세함.
- ③ 기호(5):표준지 대비 자연조건(인근환경) 및 획지조건(지세,형상등)에서 열세함.
- ④ 기호(6):표준지 대비 환경조건(주위환경), 획지조건(지세등) 및 기타조건(본건도로)에서 열세함.

5) 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조, 대법원 판례에서 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정되고 있으며 당해 토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 당해 토지의 적정가격을 산정하기 위하여 당해 토지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 거래사례, 평가사례, 인근시세 등을 참작하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
A	판대리 ****-	대	계획관리	273,000	2024.06.11	경매평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
B	판대리 ***-*	전	계획관리	118,000	2023.05.08	경매평가
C	판대리 ***-*	답	계획관리	130,000	2022.06.28	경매평가

※ 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 시간적으로 가까운 상기 기호(A,B) 사례를 선정하였음.

(3) 보정률의 결정

가. 그 밖의 요인 격차율 산정방식

(사례 기준 표준지 평가)사례가격 x (사정보정) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

(표준지공시지가 시점수정)공시지가 x 시점수정

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 강원특별자치도 원주시지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계임.(해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

사례기호	용도지역	시점수정	기간
A	계획관리지역	1.00963	2024.06.11 ~ 2024.12.26
B	계획관리지역	1.02047	2023.05.08 ~ 2024.12.26

다. 지역요인

표준지는 사례와 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

라. 개별요인

(a) 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
#2333	A	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	0.880
#2334	B	-	1.20	1.05	1.15	1.00	1.00	1.449

(b) 비교치 결정의견

- ① 표준지(#2333):사례 대비 환경조건(주위환경)에서 열세함.
- ② 표준지(#2334):사례 대비 접근조건(도로의상태등), 자연조건(인근환경) 및 획지조건(지세등)에서 우세함.

다. 그 밖의 요인 보정률 결정

사례기호	사례단가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	보정률 결정
표준지기호	공시지가						
A	273,000	1.00963	1.00	0.880	242,553	1.479	1.47
#2333	161,400	1.01550	-	-	163,901		
B	118,000	1.02047	1.00	1.449	174,482	1.225	1.22
#2334	140,200	1.01550	-		142,373		

6) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	#2333	161,400	1.01550	1.00	0.903	1.47	217,564	218,000
3	#2333	161,400	1.01550	1.00	0.903	1.47	217,564	218,000
5	#2334	140,200	1.01550	1.00	0.618	1.22	107,343	107,000
6	#2333	161,400	1.01550	1.00	0.298	1.47	71,798	72,000

2. 거래사례비교법의 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 비교사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	판대리 ***-***외	대	계획관리	210,682	2021.09.01	일부 도로
나	판대리 ***	전	계획관리	195,635	2024.09.23	-
다	판대리 ***-*	전	계획관리	147,194	2024.08.06	-

(2) 비교사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정·지역요인 및 개별요인의 비교가 가능하며 시간적으로 가까운 거래사례(가,나)를 선정함.

2) 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 강원특별자치도 원주시지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계임.(해당 월의 지가변동률이 미발표된 경우 직전 월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

사례기호	용도지역	시점수정	기간
가	계획관리지역	1.06664	2021.09.01 ~ 2024.12.26
나	계획관리지역	1.00442	2024.09.23 ~ 2024.12.26

4) 지역요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 사례와 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

5) 개별요인

(1) 개별요인 비교치

본건 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	가	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.10	0.993
3	가	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.10	0.993
5	나	-	0.85	0.95	0.70	1.00	1.00	0.565
6	가	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	0.36	0.325

(2) 비교치 결정의견

- ① 기호(1):사례 대비 환경조건(주위환경) 및 획지조건(지세등)에서 열세하나 기타조건(사례일부도로)에서 우세함.
- ② 기호(3):사례 대비 환경조건(주위환경) 및 획지조건(지세등)에서 열세하나 기타조건(사례일부도로)에서 우세함.
- ③ 기호(5):사례 대비 접근조건(도로의상태등), 자연조건(인근환경) 및 획지조건(지세, 형상등)에서 열세함.
- ④ 기호(6):사례 대비 환경조건(주위환경), 획지조건(지세등) 및 기타조건(도로비율)에서 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

본건 기호	사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
1	가	210,682	1.00	1.06664	1.00	0.993	223,148	223,000
3	가	210,682	1.00	1.06664	1.00	0.993	223,148	223,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
5	나	195,635	1.00	1.00442	1.00	0.565	111,022	111,000
6	가	210,682	1.00	1.06664	1.00	0.325	73,034	73,000

3. 토지가격 결정

상기에 산정된 시산가격을 검토한 결과 공시지가기준법에 따른 시산가격은 거래사례비교법에 따른 시산가격과 적정 범주내에 속하는바 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가격은 합리성 및 시장성이 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가격을 기준으로 토지가격을 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	218,000	223,000	218,000
3	218,000	223,000	218,000
5	107,000	111,000	107,000
6	72,000	73,000	72,000

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가의 산정

1) 건물물 재조달원가 자료집

(한국부동산연구원 발간)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,499,000	45 (40~50)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트층	3	886,000	35 (30~40)

2) 재조달원가의 산정

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1	주택	벽돌조	1,300,000	-	1,300,000
2	2	주택	경량철골	500,000	-	500,000
4	1	근생	경량철골	750,000	-	750,000

※표준단가 : 본 건물의 신축년도, 구조, 시공정도 등의 제반사항을 참작하여 상기와 같이 결정하였음.

※보정단가 : 보정단가(부대설비)는 표준단가에 포함하여 산정하였음.

2. 적용단가 산정

기호	층	내용 년수	경과(수정) 년수	적용산식	적용단가 (원/㎡)
2	1	45	22	1,300,000 x 23 / 45	664,000
2	2	35	22	500,000 x 13 / 35	185,000
4	1	35	26	750,000 x 9 / 35	192,000

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		감정평가액(원)	비고
토지	1,3,5,6	498,515,000	상세내역은 후첨 '명세표'참조
건물	2,4	106,294,240	
제시외건물	ㄱ~ㄷ	9,401,000	
감정평가액 합계		614,210,240	

2. 감정평가액의 결정 의견

거래사례비교법에 따른 시산가액, 평가사례 등을 종합적으로 검토시 공시지가기준법에 따른 토지의 시산가액의 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 따른 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액을 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 본건의 감정평가액은 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정된 것으로 판단됨.

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	강원특별 자치도 원주시 지정면 판대리	370-5	대	계획관리지역	953	953	218,000	207,754,000	
2	"	370-5 위지상	단독주택	벽돌조, 경량철골조구조 (철근)콘크리트 ,기타지붕 2층					
	[도로명 강원특별 자치도 원주시 지정면	주소] 구재로 40-48	벽돌구조	1층	116.23	116.23	664,000	77,176,720	1,300,000 x 23/45
			경량철골	2층	54	18	185,000	3,330,000	실측사정 500,000 x 13/35
						36	-	-	열실
3	강원특별 자치도 원주시 지정면 판대리	370-24	대	계획관리지역	614	614	218,000	133,852,000	
4	"	370-24 위지상	제2종근린 생활시설 일반 음식점	경량철골조 판넬지붕 단층	134.31	134.31	192,000	25,787,520	750,000 x 9/35
	[도로명 강원특별 자치도 원주시 지정면	주소] 구재로 40-50							

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	
5	강원특별 자치도 원주시 지정면 판대리	370-25	전	계획관리지역	1,383	1,383	107,000	147,981,000	
6	"	370-170	도로	계획관리지역	124	124	72,000	8,928,000	
	소 계							₩604,809,240	
(ㄱ)	강원특별 자치도 원주시 지정면 판대리	370-5	(차양)	(목조 및 쇠파이프조 함석 및 강판지붕)	(66.7)	66.7	50,000	3,335,000	
(ㄴ)	"	370-5 370-24 370-170	(원두막)	(경량철골조 판넬지붕)	(18.6)	18.6	식	1,000,000	
(ㄷ)	"	370-5 370-24	(원두막)	(경량철골조 판넬지붕)	(9)	9	식	500,000	
(ㄹ)	"	370-5	(차양)	(목조 함석지붕)	(6.7)	6.7	식	200,000	
(ㅁ)	"	370-5	(창고)	(쇠파이프조 천막지붕)	(37.6)	37.6	40,000	1,504,000	
(ㅂ)	"	370-5 370-24	(방 및 세탁실)	(판넬조 판넬지붕)	(11.4)	11.4	120,000	1,368,000	

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	
(스)	강원특별 자치도 원주시 지정면 판대리	370-5 370-24	(차양)	(목조 및 경량철골조 썬라이트 및 판넬지붕등)	(49.8)	49.8	30,000	1,494,000	
	소 계							₩9,401,000	
	합 계			이 하		여	백	₩614,210,240.-	

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 원주시 지정면 판대리 소재 판대교 북동측 근거리에 위치하며 부근은 산간농촌지대로 단독주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

버스노선 및 운행빈도 등을 고려시 일반적인 대중교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1):자루형 토지로 건부지로 이용중임.

기호(3):사다리 유사형 토지로 건부지로 이용중임.

기호(5):부정형 토지로 휴경전 상태이며 일부 잡목 등이 자생하고 있음.

기호(6):부정형 토지로 도로임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3,5):동측으로 기호(6) 토지를 포함한 폭 약4미터 내외의 현황 도로에 접함.

기호(6):본건이 지목 도로로서 동측으로 폭 약4미터 내외의 현황 도로에 연결되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3):계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한)임.

기호(5,6):계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종제한), 영농여건불리농지임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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): 벽돌구조 철근콘크리트지붕(1층) 및 경량철골조구조 기타지붕(2층) 건물로서
 외벽: 적벽돌치장쌓기(1층), 비닐사이딩(2층)
 내벽: 벽지도배마감 등
 바닥: 장판깔기, 타일붙임
 창호: 목재창호, 금속샷시, PVC샷시

기호(4): 경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서
 외벽: 비닐싸이딩
 내벽: 벽지도배마감 등
 바닥: 장판깔기, 타일붙임
 창호: PVC샷시

(2) 이용상태

기호(2): 단독주택 용도임.
 기호(4): 근린생활시설 용도임.

(3) 설비내역

위생설비 및 보일러에 의한 난방설비 되어 있으나 공실로 방치되어 관리상태 불량하며 본래 용도로의 정상적인 사용을 위해서는 건물 전체적으로 점검 또는 수리를 요하는 상태이니 입찰시 참고하시기 바람.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 소재함.

(5) 공부와의 차이

기호(2)의 2층 면적은 공부상 54m²이나 일부 멸실되어 현황 약18m²임.

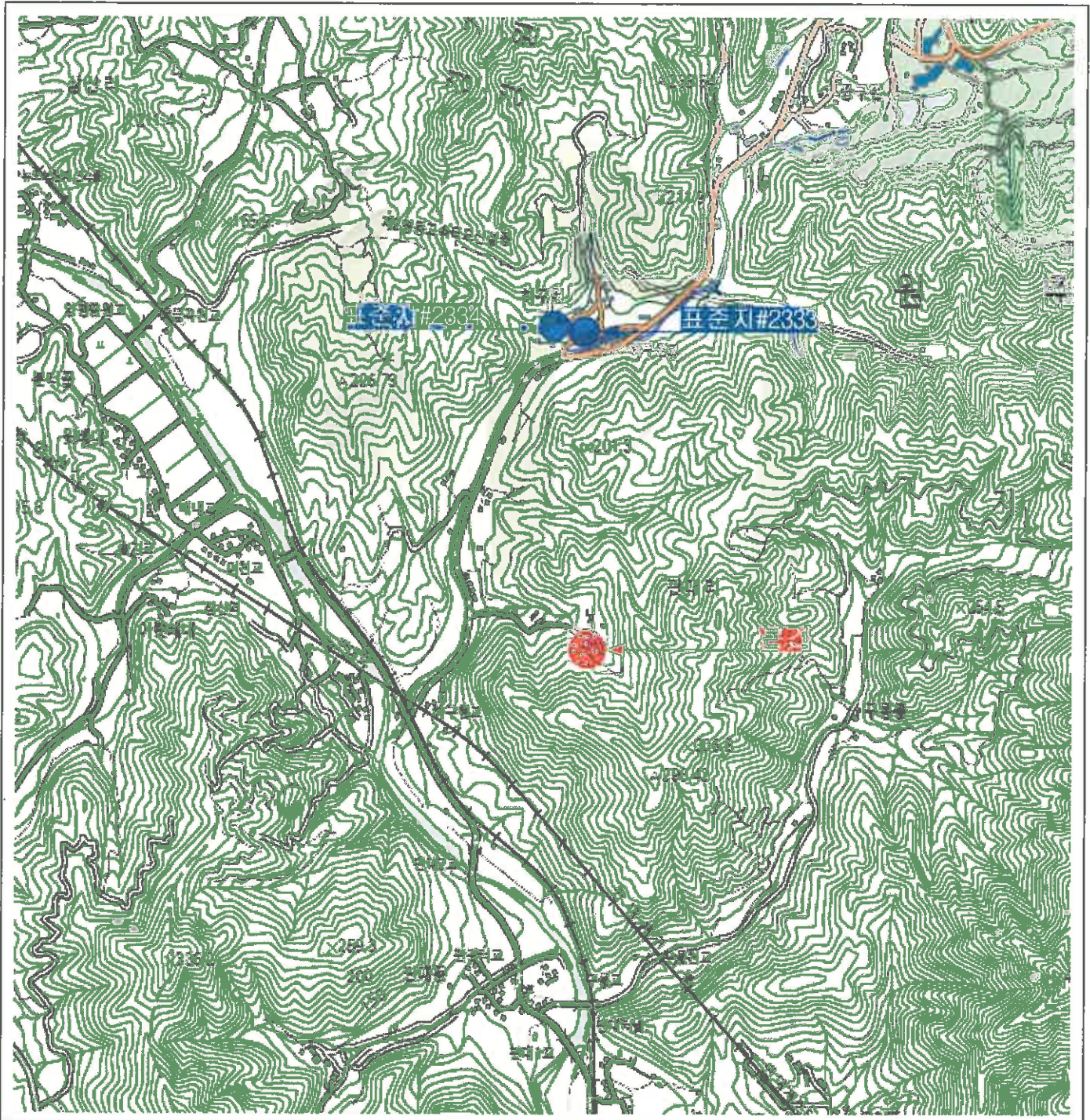
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.
 나. 기호(2)는 일반건축물대장상 기호(3) 지상의 우수처리시설을 기호(4)와 공동사용하고 있는 것으로 되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역위치도

4

소재지	강원특별자치도 원주시 지정면 판대리 370-5외
-----	----------------------------

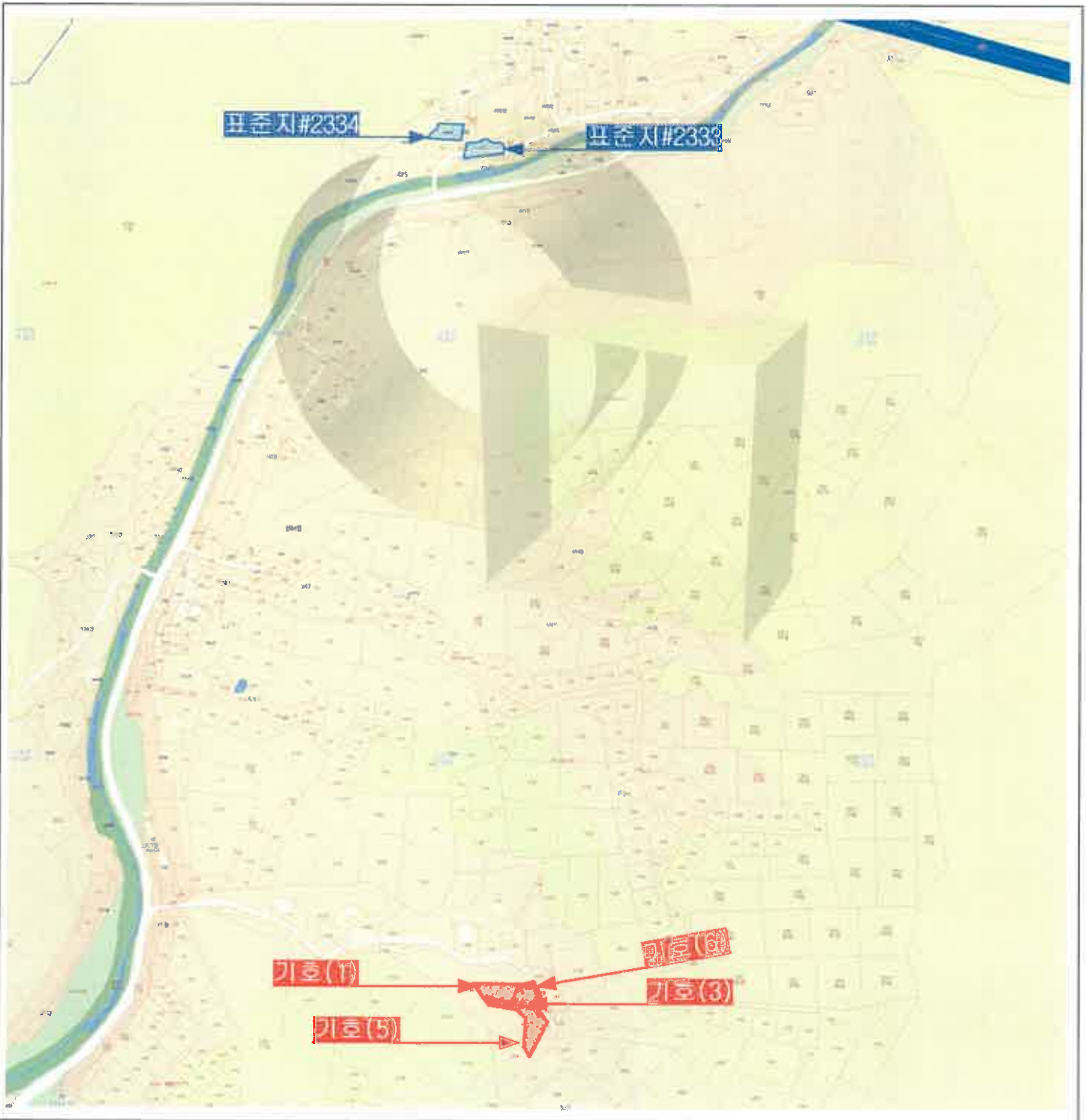


위 치 도

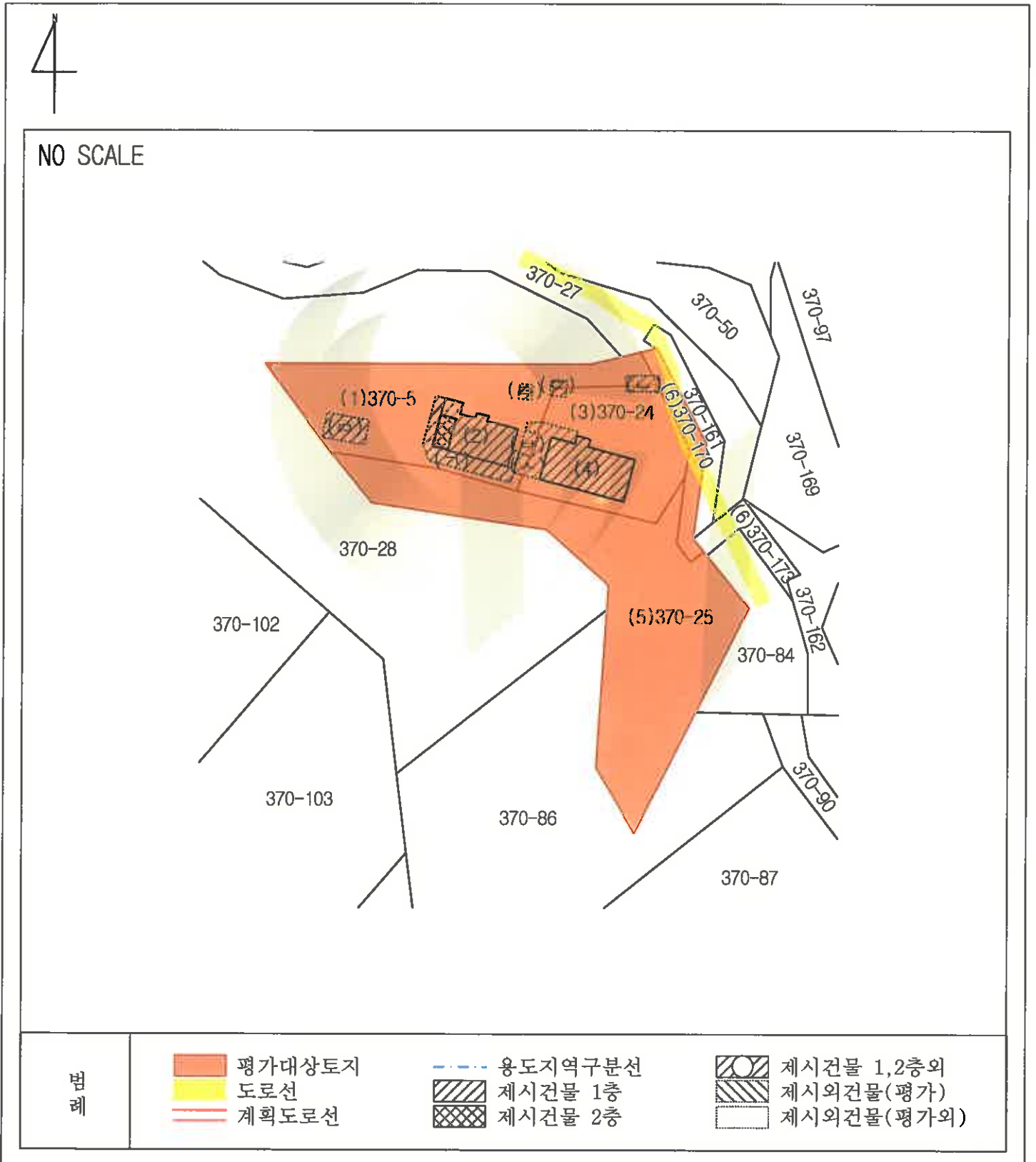
4

소재지

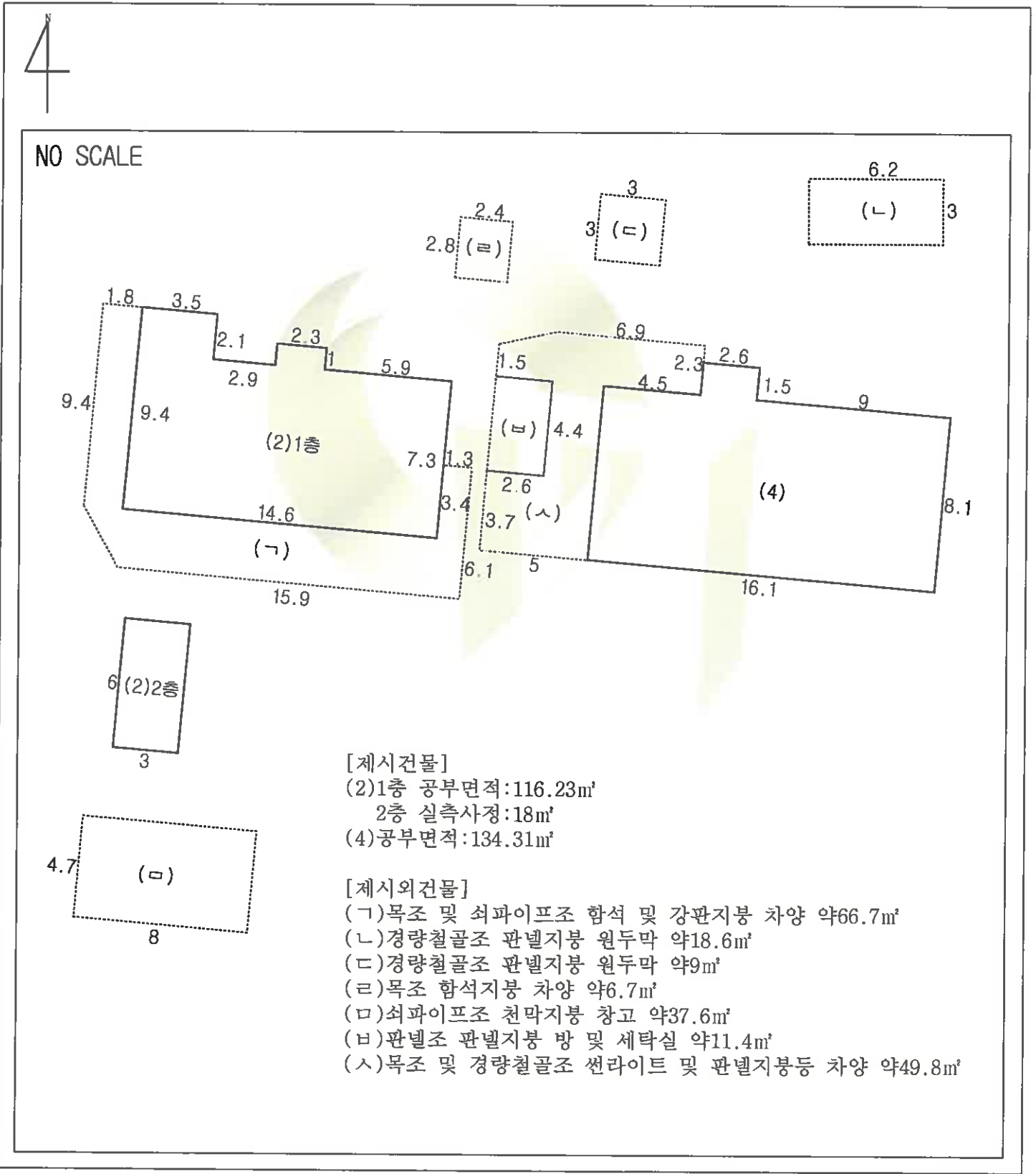
강원특별자치도 원주시 지정면 판대리 370-5외



지적개황도



건물개황도



사 진 용 지



기호(1,2)



기호(1,2)



기호(2) 2층

사 진 용 지



기호(2)



기호(3,4)



기호(3,4)

사 진 용 지



기호(4)



기호(5)



기호(5)

사 진 용 지



기호(5)



기호(6)



제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄷ)

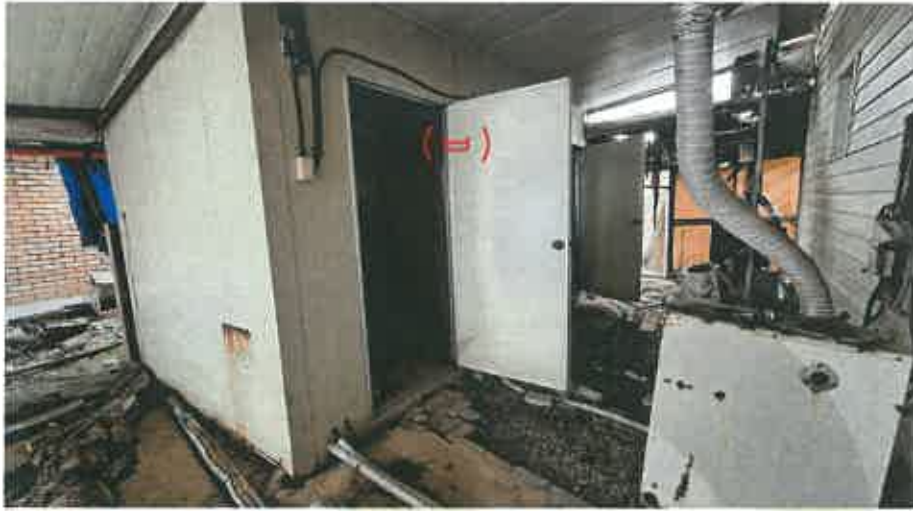


제시외건물(ㄹ)



제시외건물(ㅁ, ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)



제시외건물(ㄷ)