

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	망 최상옥의 상속인 장명천 외 5명 소유물건(2025타경312)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식
감정평가서 번호	하랑250318-12-207

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가사무소등은 책임을 지지 않습니다.

하랑감정평가사사무소

HARANG APPRAISAL OFFICE
TEL : 033)765-3666, FAX : 033)764-3666



[부동산] 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일억육천삼십육만팔천이백사십원정(₩160,368,240.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매3계	
소유자 (대상업체명)	망 최상옥의 상속인 장명천 외 5명 (2025타경312)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.28	2025.03.24 ~ 2025.03.28	2025.03.31

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		200	토지	200	704,000	140,800,000
건물		56.32	건물	55.12	277,000	15,268,240
제시외건물		(33.0)	제시외건물	33.0	-	4,300,000
		이	하	여	백	
		합계				₩160,368,240.-

※ 별첨 : 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 단구동 소재 단구동행정복지센터 북동측 근거리에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 법원경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.03.28일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가를 위해 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 현장방문 및 대상물건에 대한 실지조사를 2025.03.24. ~ 2025.03.28일에 시행하였으며, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 및 주변 환경 등에 대한 조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상물건 현황

토지 기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) 2024.01.01기준
1	원주시 단구동	627-91	200	대	2종일주	주거용	397,400

건물 기호	소재지	구조/지붕	주용도	면적(㎡)	층수	사용승인일자	비고
2	원주시 단구동 627-91	시멘트블록조 시멘트기와지붕	주택	56.32	지상1층	1982-04-09	

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지 지상에 소재하는 수목, 수도시설, 바닥포장, 담장, 대문, 장독대 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지가격에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 중 귀 의뢰목록 기호2의 부속건물(시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층 변소 1.2㎡)은 멸실된 것으로 추정되며, 본건 건물에 부속된 다락, 외부계단 및 진출입 경사로, 처마 및 차양 등은 일반적인 거래관행에 따라 건물가격에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 건물은 기준시점 현재 장기간 공실상태인 것으로 추정되며 경매입찰시 전기, 수도, 위생설비 및 보일러 등 건물관련 설비의 정상작동 여부 등을 재확인하시기 바라며, 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황 등을 확인하지 못한 바 물건확인 및 도면작성 등은 부득이 공부 및 외부관찰 등에 의거하여 일반적인 이용상황 및 일반건축물대장상의 건축물현황도 등을 참고하였으니 경매 입찰시 정확한 구조, 이용상황 및 면적 등을 재확인하시기 바랍니다.
- 라. 본건 토지중 일부는 현황 "도로"로 이용가능성이 있는 등 인접토지와 지적경계가 불분명하고 현장여건상 목적에 의한 지적경계를 정확히 특정하기가 어려운 바, 감정인의 현황 판단에 차이가 따를 수 있으므로, 정확한 현황 및 지적경계 등을 파악하기 위해서는 필요에 따라 측량을 요합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 방법

1. 감정평가 방식

감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.

2. 감정평가 방법

- 가. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식으로 원가법이 있습니다.
- 나. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식으로 거래사례비교법이 있습니다.
- 다. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식으로 수익환원법이 있습니다.
- 라. 공시지가기준법이란 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 방식입니다.

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 결정 및 합리성 검토

- 가. 본건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론을 기준으로 대상물건별 감정평가 방법을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 **공시지가기준법**을 주된 평가방법으로 결정하되, 동규칙 제12조 제2항에 의거 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.
- 다. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 **원가법**을 주된 평가방법으로 결정하되, 그 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하여 동규칙 제12조의 다른 평가방법 의한 합리성을 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

기호	소재지	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상	지세	공시지가 (원/m ²)	비고 (기준년)
A	단구동	627-26	122	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	사다리	평지	452,800	2025

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(가) 시점수정 기준

- 1) 시점수정은 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니 하였습니다.
- 2) 따라서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(나) 시점수정치

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
A	원주시 주거지역	2025.01.01 ~ 2025.03.28	0.219%	1.00219	

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.

(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교한 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같습니다.

개별요인 비교(주택지대)		
조건	항목	세항목
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
		인근토지의 이용상황과의 접합성
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지 등 여부
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 여부 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	A	0.92	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.848

본건은 표준지대비 가로조건(가로의 폭과 구조 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 5호, 대법원판례 2002두5054판결(2003.07.25 선고) 및 국토교통부 유권해석[건설부 토정30241- 36538 (1991. 12. 28.)] 등에 근거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례 또는 인근지역의 정상적인 거래사례 등과의 균형 및 인근지역의 적정한 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

(나) 그 밖의 요인보정치 산정방식

$$\frac{\text{비교선례(사례) 기준 표준지 단가}}{\text{기준시점의 표준지 단가}} = \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

(다) 참고가격 자료

1) 평가선례

(자료출처: 감정평가정보체계)

구분	소재지	지번	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가목적	이용상황	용도 지역	비 고
ㄱ	원주시 단구동	13*~*	329	종	2023.06.20	793,000	법원 경매	주거 나지	2종 일주	선정
ㄴ	원주시 단구동	1**	388.5	대	2023.07.03	897,000	담보	주상 기타	2종 일주	
ㄷ	원주시 단구동	62*~**	5	대	2022.06.20	864,000	매각	주거 나지	2종 일주	

* 개인정보보호를 위해 지번은 **처리 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지번	면적 (m ²)	지목	거래시점	거래단가 (원/m ²)	이용 상황	용도 지역	비고
가	원주시 단구동	13*-**	149	대	2023.09.01	981,890	단독 주택	2종 일주	
나	원주시 단구동	62*-*	60	대	2024.03.04	926,000	단독 주택	2종 일주	토지만 거래

* 개인정보보호를 위해 지번은 **처리 하였음.

◆ 거래사례 기호(가) 배분법 내역은 아래와 같음.

가	소재지	원주시 단구동 137-13						
	거래시점	2023.09.01		거래가액(원)		160,000,000		
	건물	용도	연면적 (m ²)	사용승인일자	구조	잔존년수/내용년수	비고	
		단독주택	68.49	1978-10-20	세멘벽돌조	6/45	관찰감가	
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		$\text{산식: } \{ \text{거래가액(원)} - (\text{건물가액(원)}) \} / \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $\{ 160,000,000 - (1,500,000 \times 6/45 \times 68.49) \} / 149. \approx 981,890$						

3) 인근지역 유사토지의 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
2종일주	주거용	700,000~1,000,000원/m ² 내외	인근지역 내 유사토지



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 평가선례(ㄱ)을 비교선례로 선정하였습니다.

2) 그 밖의 요인보정치 산정

적용 토지 기호	사례	사례기준단가 (원/㎡)	사정 보정치	1)시점 수정치	2)지역 요인비교치	3)개별 요인비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
	표준지	공시지가 (원/㎡)						
1	ㄱ	793,000	-	1.01903	1.00	1.027	829,909	1.829
	A	452,800	-	1.00219	-	-	453,792	
산 정 내 역								
1) 시점수정 : 평가선례의 기준시점 2023.06.20부터 본건 기준시점까지의 시점수정으로 아래와 같음.								
ㄱ	원주시	주거지역		2023.06.20	~	2025.03.28	:	1.01903
2) 지역요인 비교 : 인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)								
3) 개별요인비교 [표준지/선례(사례)]								
선례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계	
ㄱ	1.00	1.00	0.95	1.05	1.03	1.00	1.027	
표준지는 선례대비 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열세하나 획지조건(형상, 이용상황 등) 및 행정조건(지목 등)에서 우세합니다.								

3) 그 밖의 요인보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 정상지가 수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	적용 보정치 결정	비고
A	1.83	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	452,800	1.00219	1.00	0.848	1.83	704,212	704,000

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법입니다.

2. 거래사례의 선정

상기 참고가격 자료의 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지리적 인접성, 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 거래사례(나)를 선정하였습니다.

구분	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	이용 상황	용도 지역	비고
나	원주시 단구동	62*-*	60	대	2024.03.04	926,000	단독 주택	2종 일주	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정 요인이 없습니다.(1.000)

4. 시점수정

거래사례의 거래일자부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하되, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

사례 번호	대상 지역	적용기간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
나	원주시 주거지역	2024.03.04 ~ 2025.03.28	1.444%	1.01444	

5. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.(1.000)

6. 개별요인 비교

대상 토지	사례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	나	0.92	1.00	0.85	0.97	1.00	1.00	0.759

본건은 사례 대비하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건 (형상 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가(원/㎡)	사정 보정치	시점수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	926,000	1.000	1.01444	1.00	0.759	712,983	713,000

V 시산가액의 합리성 검토 및 토지가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	토지가액의 결정(원/㎡)
1	704,000	713,000	704,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI 건물감정평가액의 산출근거

1. 건물 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(가) 재조달원가

재조달원가란 대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 일반적인 방법으로 재생산하거나 재취득하는데 드는 비용으로 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함하며 본건 건물의 재조달원가는 표준단가에 보정단가를 감안하여 산정합니다.

(나) 표준단가(참고용)

< 2024년 기준 한국부동산원 건물신축단가표 >

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 시멘트기와와잇기	5	1,088,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 부대설비 보정단가

본건 부대설비는 기본적인 위생설비, 난방설비 및 급배수설비 등이 있는 바 부대설비 보정단가는 형식, 용량 및 현상 등을 고려하여 결정하였습니다.

(라) 재조달원가의 산정

재조달원가는 상기 표준단가를 기초로 본건 건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 및 부대설비 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	층	구조	용도	표준단가 (원/m ²)	부대설비 보정 단가(원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)
2	1층	시멘트블록조 시멘트기와지붕	주택	1,200,000	50,000	1,250,000

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

(가) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업입니다.

(나) 감가수정방법 및 결정

감가수정 방법으로는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법이 있으며, 대상 건물의 경우 정액법으로 감가수정하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 원가법에 의한 건물단가 결정

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수									
기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	주택	1,250,000	45	42	35	10	277,778	277,000

VII 감정평가액 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 주된 평가방법인 공시지가를 기준으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였으며, 이는 상기의 평가선례, 거래사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 합리성이 인정되므로 이를 본건 평가가액으로 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	200	704,000	140,800,000
건물	2	55.12	277,000	15,268,240
	제시외건물(ㄱ~ㄴ)	33.0	-	4,300,000
합 계				160,368,240

토지건물 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	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 단구동	627-91	대	제2종 일반주거지역	200	200	704,000	140,800,000	
2	동 소 [도로명 주소] 강원특별 자치도 원주시 치악로 1631-4	627-91 위지상	주택	시멘트블록조 시멘트 기와지붕 단층	55.12	55.12	277,000	15,268,240	1,250,000 ×10/45 관찰감가
			부속건물 변소	시멘트블록조 시멘트 기와지붕 단층	1.2	-	-	-	현황 "소재불명"
소 계								₩156,068,240.-	
【 제시외 건물 】									
(ㄱ)	동 소	627-91 위지상	현관	벽체이용 샷시조 단층	(3.6)	3.6	250,000	900,000	관찰감가
(ㄴ)	동 소	627-91 위지상	보일러실	목조 스레트지붕 단층	(3.9)	3.9	40,000	156,000	관찰감가
(ㄷ)	동 소	627-91 위지상	보일러실	목조 스레트지붕 단층	(3.0)	3.0	30,000	90,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(ㄹ)	강원특별 자치도 원주시 단구동	627-91 위지상	가추	목조 슬레이트 및 썬라이트 지붕 단층	(2.9)	2.9	20,000	58,000	관찰감가
(ㄱ)	동 소	627-91 위지상	창고	조적조 스라브지붕 단층	(3.4)	3.4	180,000	612,000	관찰감가
(ㄴ)	동 소	627-91 위지상	창고	조적조 스라브지붕 단층	(10.8)	10.8	180,000	1,944,000	"지하소재" 관찰감가
(ㄷ)	동 소	627-91 위지상	창고 및 화장실	조적조 스라브지붕 단층	(5.4)	5.4	100,000	540,000	관찰감가
소 계						₩4,300,000.-			
합 계						₩160,368,240.-			
				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 원주시 단구동 소재 "단구동행정복지센터" 북동측 근거리에 위치하고 있으며, 부근은 단독주택, 주거나지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 곤란하며, 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때 대중교통 사정은 무난시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 "주거용 건부지" 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지이며, 본건 남동측으로 인접필지를 이용한 로폭 1.5미터 내외의 보도블럭 도로를 통하여 도보접근 가능하나 합법적 이용여부 등은 미상입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 「지적 및 건물개황도」를 참조하시기 바랍니다.

(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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

(건물) 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층 건물로서,

- 외 벽 : 시멘트타일 위 페인팅 및 대리석조각 붙이기 등 마감.
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.
- 창 호 : 하이샷시이중창 및 목재이중 창호 등 마감 입니다.

(2) 이용상태

현황 단독주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 유류보일러 등에 의한 난방설비 등이 되어 있으나 정상적인 작동여부 등은 불분명한 상태입니다.

(4) 부합물 및 증물

별첨 「지적 및 건물개황도」를 참조하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

본건 건물 중 부속건물 시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층 변소(1.2㎡)는 소재불명입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 기준시점 현재 장기간 공실상태인 것으로 추정되니 경매입찰시 전기, 수도 및 보일러 등 부대설비의 정상작동 여부 등과 건물관련설비 등을 재확인하시기 바라며, 임대관계는 미상입니다.

상세 위치도

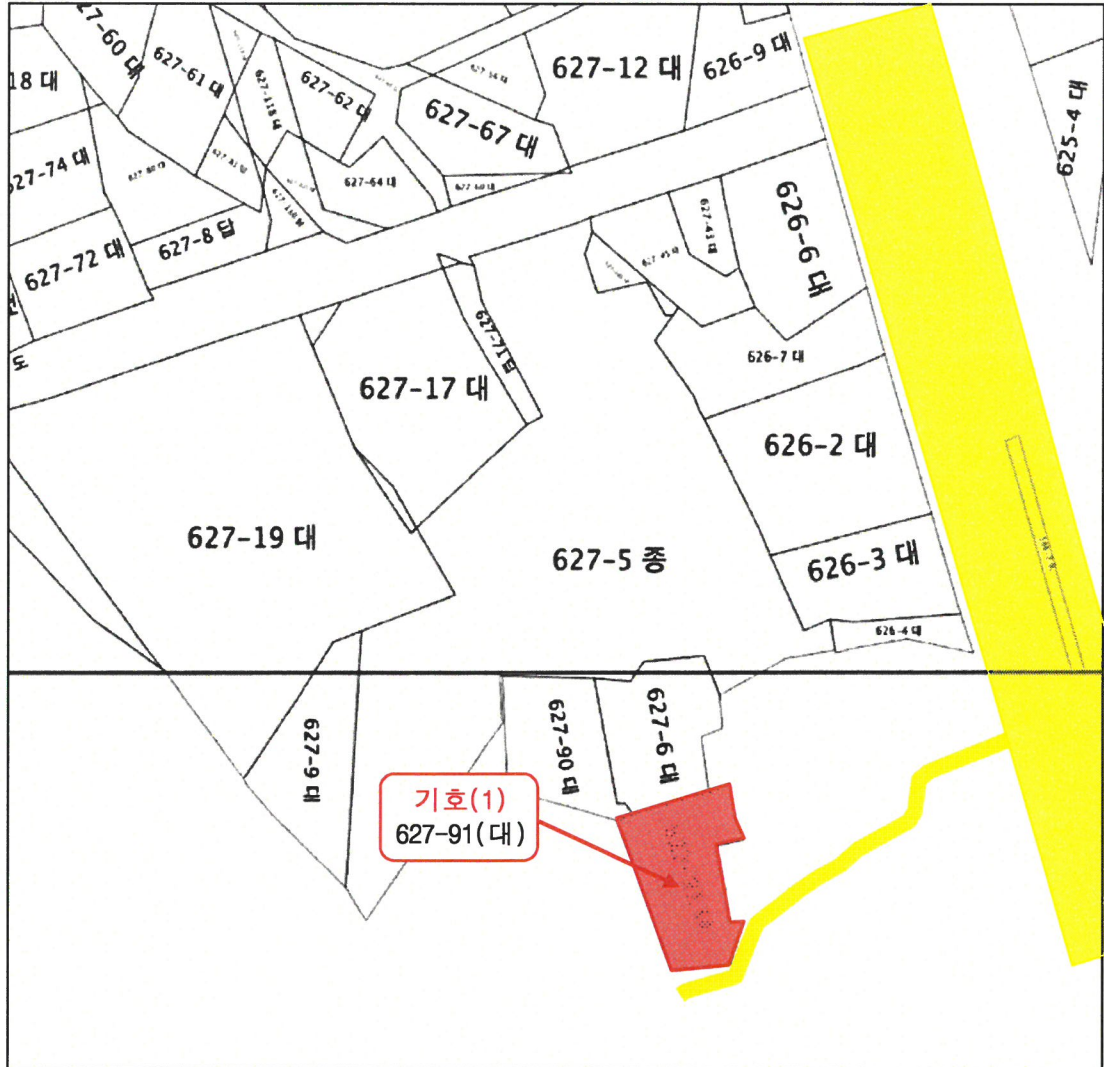


소재지 강원특별자치도 원주시 단구동 627-91번지



지적 및 건물개황도

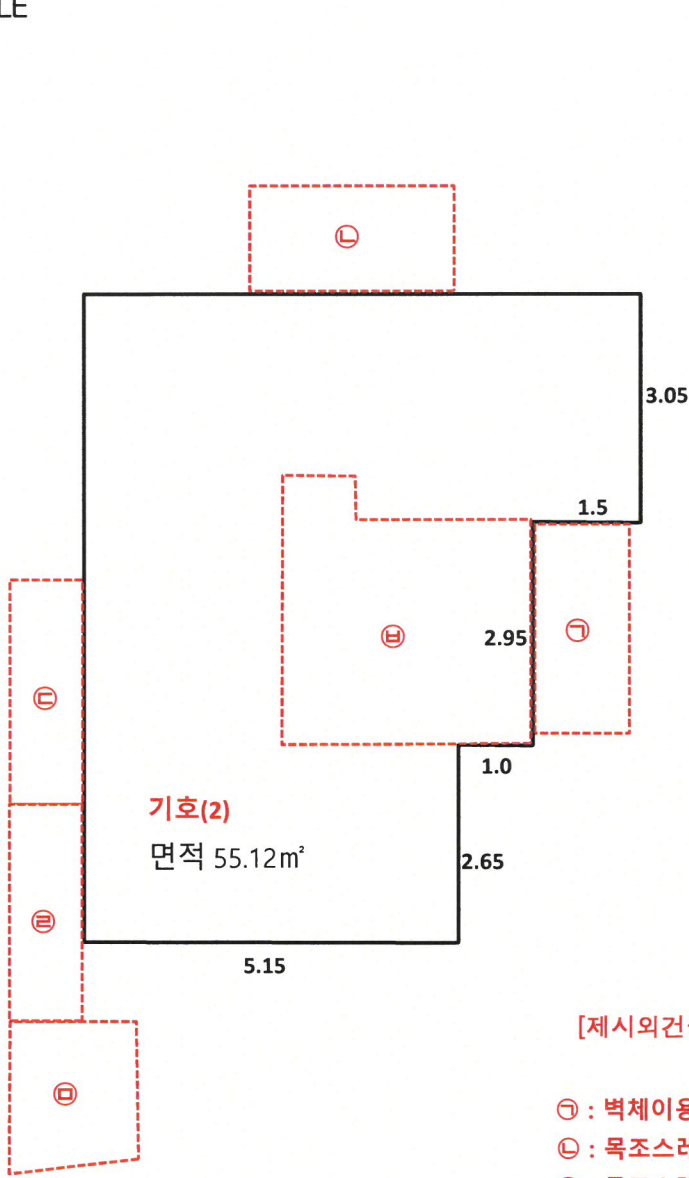
S = FREE SCALE



범 례	현황도로 (황색)	평가건물 1층	평가제외 건물(적색)
	계획도로선(적색)	평가건물 2층	평가외 건물(적색)
	용도지역구분선	평가건물 3층이상	지시선(적색)

지적 및 건물개항도

S = FREE SCALE



[제시외건물(부합물 및 종물)]

- ㉠ : 벽체이용 샷시조 단층 현관 약3.6㎡
- ㉡ : 목조스레트지붕 단층 보일러실 약3.9㎡
- ㉢ : 목조스레트지붕 단층 보일러실 약3.0㎡
- ㉣ : 목조스레트밧선라이트지붕 단층 가추 약2.9㎡
- ㉤ : 조적조스라브지붕 단층 창고 약3.4㎡
- ㉥ : 조적조스라브지붕 지하소재 창고 약10.8㎡
- ㉦ : 조적조스라브지붕 단층 창고및화장실 약5.4㎡

범 례		현황도로(황색)		평가건물 1층		평가제외 건물(적색)
		계획도로선(적색)		평가건물 2층		평가외 건물(적색)
		용도지역구분선		평가건물 3층이상		지시선(적색)

현장 사진



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 및 주위환경 】

현장 사진



【 본건 기호(2) 및 제시외건물(ㄱ) 】



【 본건 기호(2) 및 제시외건물(ㄴ) 】

현장 사진



【 본건 후면 및 제시외건물 (ㄷ~ㄹ) 】

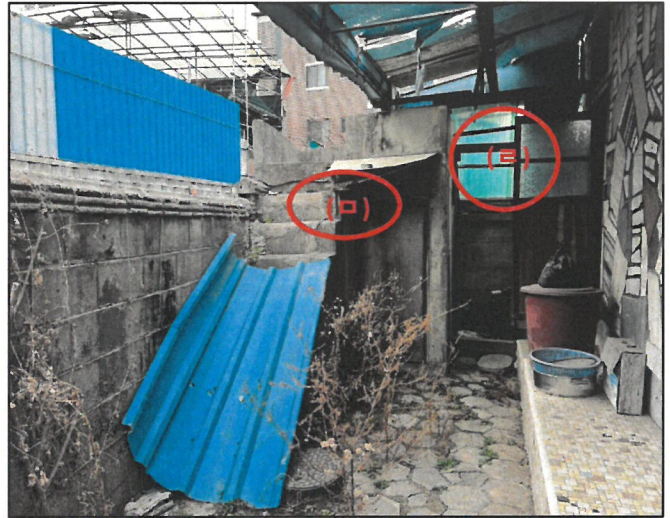


【 본 건 】

현장 사진



【 제시외건물(ㄷ) 】



【 제시외건물(ㄹ)(ㅁ) 】



【 제시외건물(ㅂ) 】



【 제시외건물(ㅅ) 】