

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안우석 소유물건(2025타경763)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관
엄정식

감정평가서번호: 2025-원12

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

치악감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
김영일

(인)

감정평가액	일십억오천육백구십삼만팔천오백원정 (₩1,056,938,500.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안우석 (2025타경763)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.04	2025.06.04	2025.06.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1필지	토지	1필지	-	649,110,000
	건물	1동	건물	1동	-	348,286,400
	제시외건물	5동	제시외건물	5동	-	45,242,100
	제시외수목	10주	제시외수목	10주	-	14,300,000
합 계						₩1,056,938,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	강원특별자치도 원주시 일산동	287-13	대	제1종 일반주거지역	618.2	618.2	1,050,000	649,110,000	
2	'' (도로명주소) 강원특별자치도 원주시 동진골2길 61	위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 경사지붕 2층 지하1층 1층 2층					
					31.71	15.12	420,000	6,350,400	실측사정 600,000 *35/50
					139.2	139.2	1,400,000	194,880,000	2,000,000 *35/50
					105.04	105.04	1,400,000	147,056,000	2,000,000 *35/50
소 계								₩997,396,400	
	(제시외건물)								
ㄱ	강원특별자치도 원주시 일산동	287-13	창고	벽돌조 스라브지붕 지하층	(3.6)	3.6	187,000	673,200	300,000 *25/40
ㄴ	''	위지상	전실	샤시조 스라브지붕 1층평	(2.88)	2.88	375,000	1,080,000	600,000 *25/40
ㄷ	''	''	거실	철근콘크리트조 스라브지붕 2층평	(22.68)	22.68	1,400,000	31,752,000	2,000,000 *35/50
ㄹ	''	''	다락방	철근콘크리트조 경사지붕 3층평	(22.68)	22.68	420,000	9,525,600	600,000 *35/50
ㅁ	''	''	다락방	''	(7.02)	7.02	315,000	2,211,300	450,000

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	
									*35/50
	소 계							₩45,242,100	
ㄴ	(제시외수목) 강원특별자치도 원주시 일산동	287-13	소나무		(10주)	10주	일괄	14,300,000	
	합 계							₩1,056,938,500.-	
				이	하	여	백		

1. 감정평가 개요

1. 평가 목적

본 건은 강원특별자치도 원주시 일산동에 소재하는 '일산초등학교' 북측 인근에 위치한 부동산으로서 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

(1) 본 건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 인근 유사토지의 평가선례가 있는 경우는 평가선례와 균형을 유지하기 위한, 인근 유사토지의 거래사례가 있는 경우는 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위한 보정을 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 본 건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 원가법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025.06.04 일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

본 건 토지상에 소재하거나 건물에 부착된 일반적인 정도의 조경용 수목(소나무는 별도평가)과 시설물은 거래관행 등을 고려하여 토지 및 건물에 포함하여 평가하였음.

II . 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 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 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 평가대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2025.01.01)
1	일산동 287-13	618.2	대	단독 주택	1종 일주	세로 (가)	부정형 평지	503,000원/㎡

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사한 다음 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2025.01.01일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	지리적 위치	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	일산동 234-50	176.5	대	주상용	일산초교 북측인근	1종 일주	세각 (가)	방형 평지	563,300

4. 시점수정치의 산정

국토교통부에서 월별로 조사, 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

(강원도 원주시)

기 간	용도 지역	변동률	시점수정	비고
2025.01.01 ~ 2025.06.04	주거 지역	0.445	1.00445	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.335 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.094 $(1 + 0.00335) * (1 + 0.00094 * 35/30)$ ≈ 1.00445

※ 가격시점 현재 2025년 04월 이후 지가변동률이 미고시된 상태로 최종 고시된 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였음.

5. 지역요인 비교치의 산정

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함(1.00)

6. 개별요인 비교치의 산정(주택지대)

조건	항목	세부항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	표준지는 세각(가) 평가대상은 세로(가)임
		계통 및 연속성		
접근 조건	근린생활시설 및 교통시설과의 편의성	근린생활시설과의 접근성	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	주거환경과의 적합성	주거환경과의 적합성	1.00	대등함
	인근 환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연 환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비 깊이, 형상, 지목 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각형지 자루형지, 맹지, 지목	0.97	평가대상은 자루형토지임
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
비교치	0.90*1.00*1.00*0.97*1.00*1.00		0.87	

7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하기 위하여 보정이 필요함.

(1) 본 건 평가전례

가격시점 2009.05.22.의 담보를 목적으로하는 본 건 평가전례는 402,000원/㎡임.

(2) 인근 지역 내의 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목 및 이용상황	단가 (원/㎡)	평가시점	평가 목적
a	일산동 268-30	104.3	1종 일주	단독 주택	853,000	2024.01.12	담보
b	일산동 287-9(외)	537.6	1종 일주	단독 주택	1,060,000	2023.05.11	담보

(3) 인근 유사물건의 거래사례

없음.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(ㄱ) 비교사례의 선정

비교사례는 비교표준지와 이용상태, 용도지역, 접면도로상태, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(b)를 선정하였음.

(ㄴ) 평가사례와 비교한 기준시점의 비교표준지가격

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출가격 (원/㎡)
b	1,060,000	1.02197	1.00	1.11	1,202,449

◎ 시점 수정치(2023.05.11 - 2025.06.04) : 1.02197배(주거지역)
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동을 계산)

◎ 지역요인 비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함(1.00)

◎ 개별요인 비교치(비교요인 및 항목은 아래 개별요인비교표 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	표준지는 세각(가), 평가사례는 세로(가)임	1.00	1.11
접근조건	대등함		1.00
환경조건	대등함		1.00
획지조건	대등함		1.00
행정조건	대등함		1.00
기타조건	대등함		1.00
비교치	1.11*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00		1.00

(ㄷ) 기준시점의 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정치	산출가격 (원/㎡)
A	563,300	1.00445	565,806

(ㄹ) 그 밖의 요인 보정치

사례 기호	비교표준지 기호	평가사례와 비교한 비교표준지가격(원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격(원/㎡)	가격 격차
b	A	1,202,449	565,806	2.13

위에 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 평가사례와 비교한 비교표준지의 가격격차 및 인근지역 내 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

8. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	563,300	1.00445	1.00	0.87	2.13	1,048,496	1,050,000

III. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 원가법으로 산정하며 ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<대상물건의 개요>

기호	소재지	구조	면적 (㎡)	용도	사용 승인일
2	일산동 287-13	철근콘크리트구조 경사지붕 2층	지하1층 : 31.71 1층 : 139.2 2층 : 105.04	단독 주택	2010.07.20

1. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

구분	분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
1,2층	01-01-05-01	일반 주택	철근콘크리트조 경사지붕	3	1,832,000	50

※ 출처 : 한국감정평가협회 2024년도 건축물재조달원가 자료집

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본	-
위생설비	기본	30,000
급수급탕설비	기본	30,000
난방설비	가스보일러	40,000
합 계		100,000

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 관리상태와 장래 효용성 등을 고려하여 평가하였음.

기호	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	단독 주택	철근콘크리트구조 경사지붕	50	2,000,000

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

본 건은 강원특별자치도 원주시 일산동에 소재하는 일산초등학교 북측 인근에 위치하고 있으며 주위는 원주시의 기존주택지대이나 점차 원룸형 건물이 들어서고 있음.

(2) 교통상황

양호한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 자루형 토지로 동측 경사지에 소재하나 계단식으로 평탄하게 조성된 단독주택 건부지임.

(4) 인접 도로상태

폭 약 6m의 아스팔트포장도로가 양접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역으로 소로3류접합, 가축사육제한구역(모든축종제한), 상대보호구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕위 오지기와의 2층건으로
외벽 : 적벽돌 노출쌓기, 판재, 석재판붙임, 몰탈위 페인트 마감
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감
창호 : 샷시창 유리임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 도시가스를 이용하는 난방설비.

(4) 부합물 및 종물

별첨 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

지하실은 공부상 31.71평방미터이나 실제 약 15.12평방미터임.

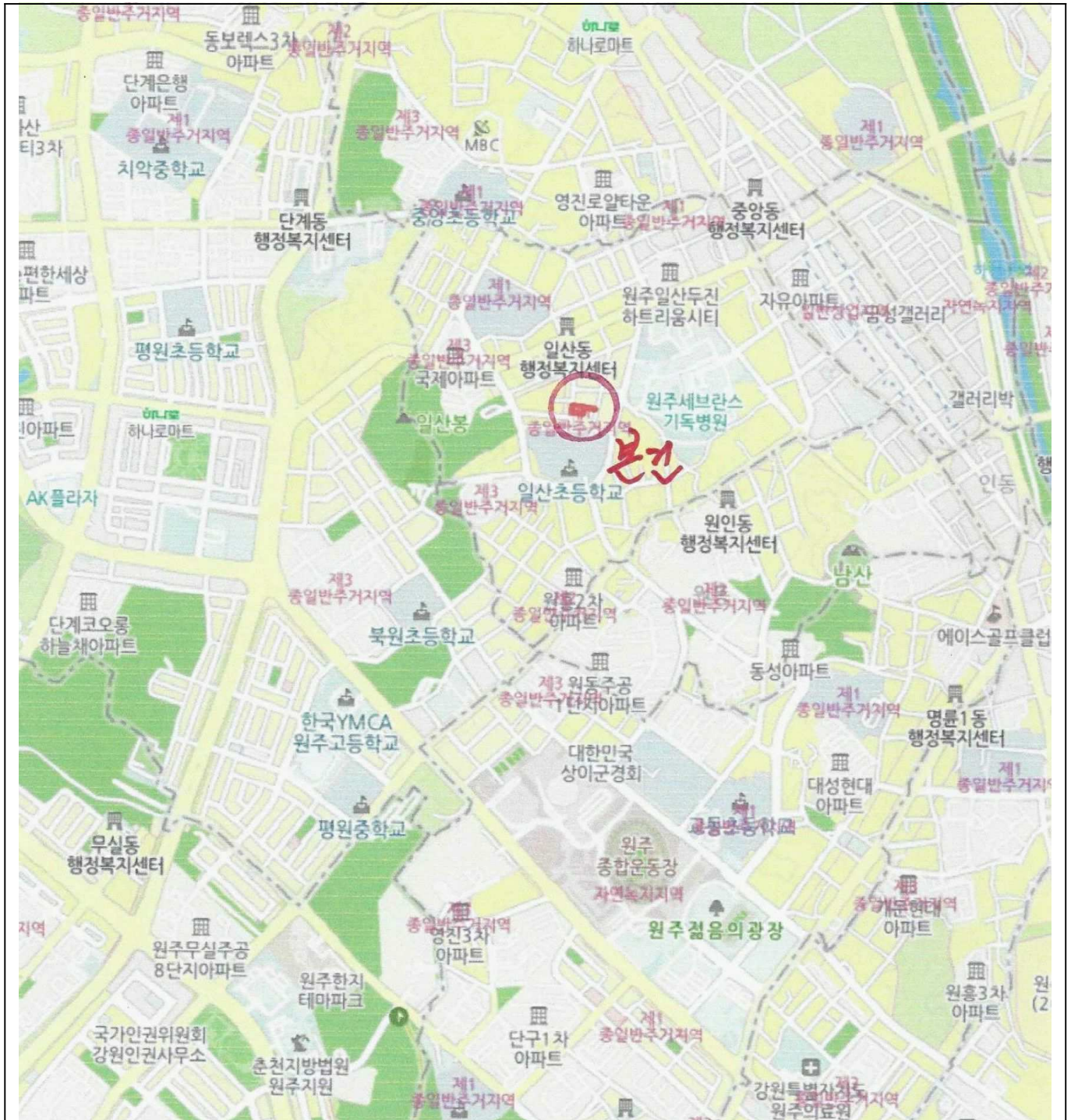
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

제시외 건물중 기호(≡)은 건축물대장에 등재되어 있음.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 원주시 일산동 287-13
-----	------------------------

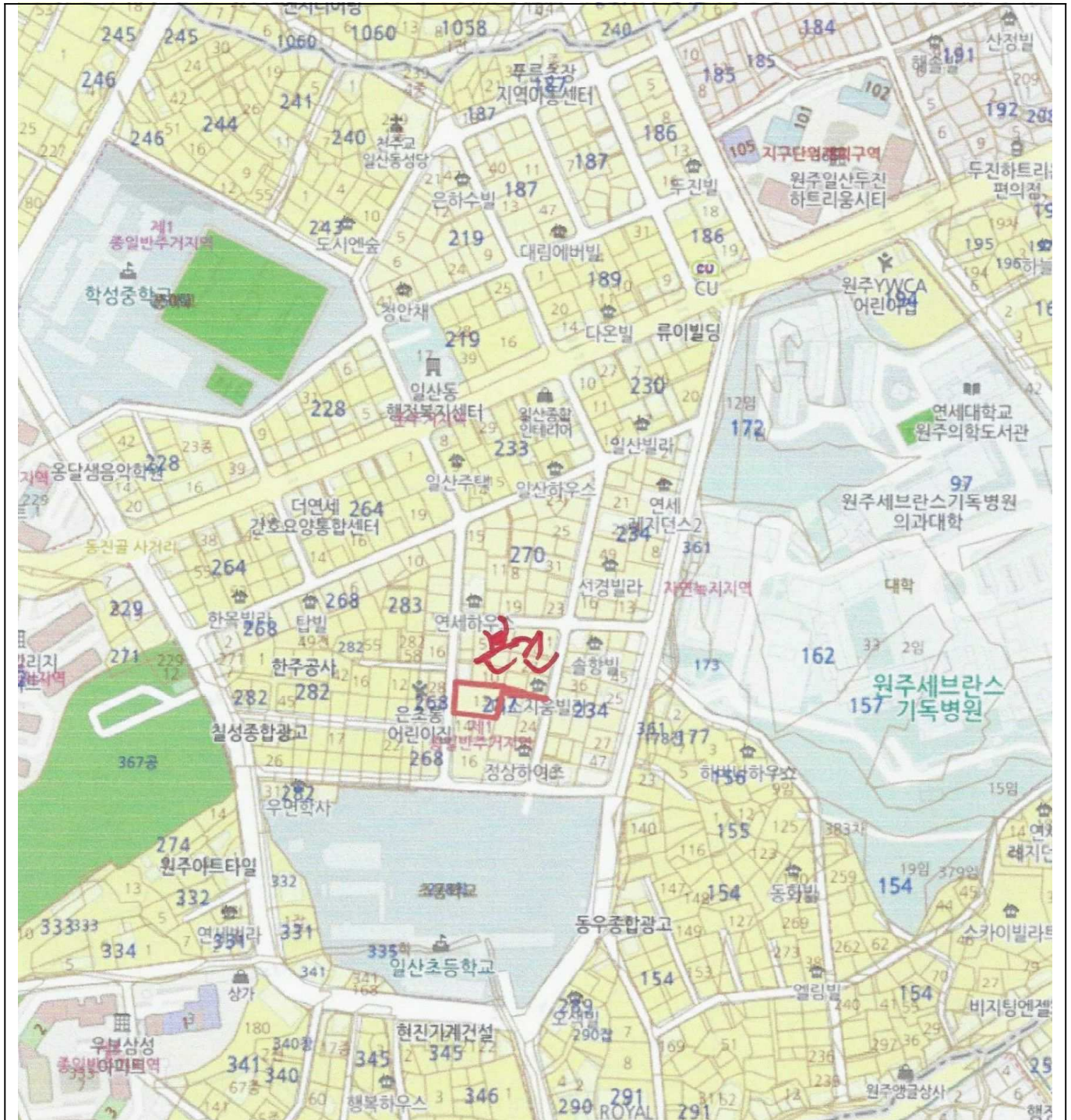


위치도



소재지

강원특별자치도 원주시 일산동 287-13



위치도

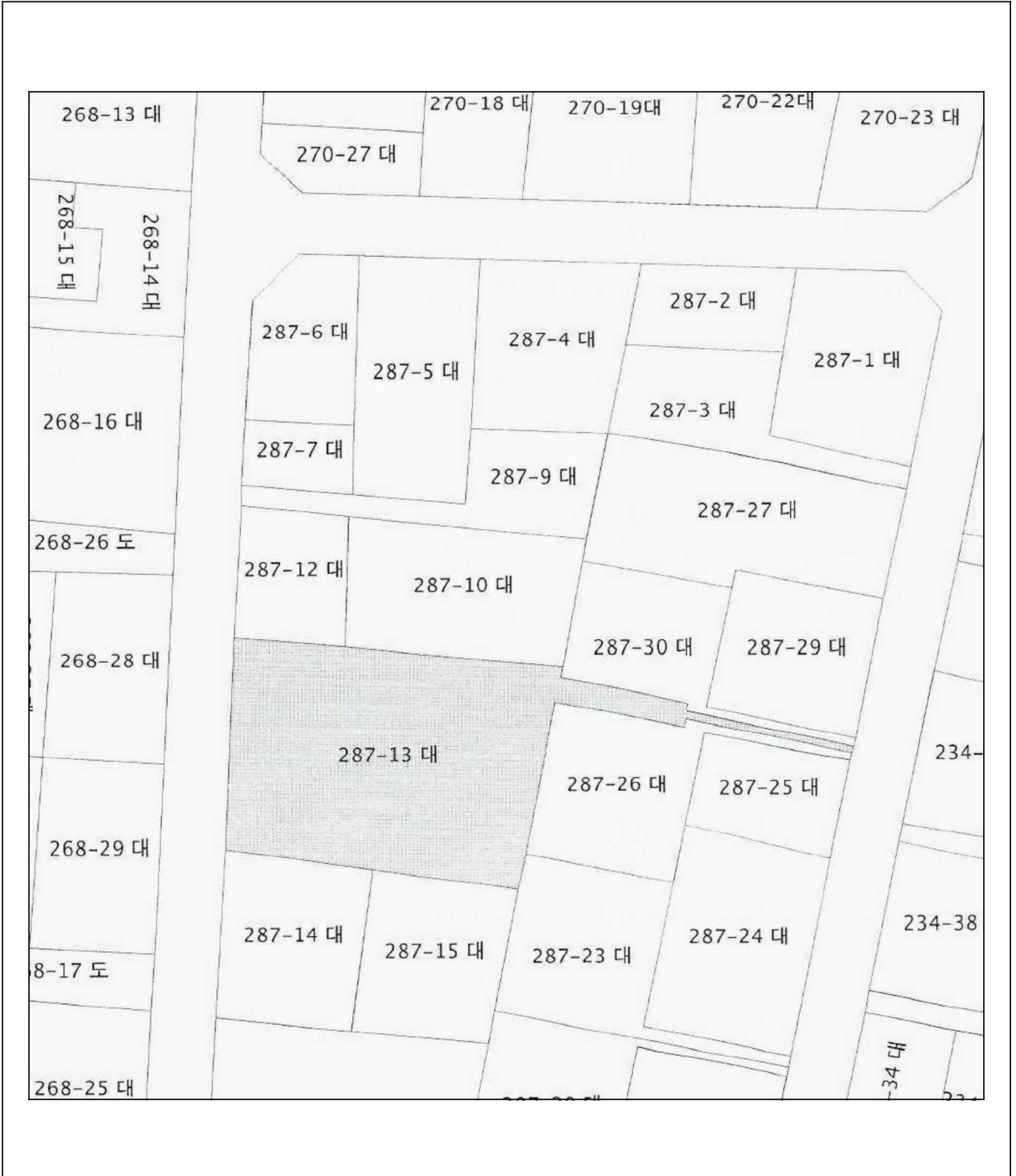


소재지

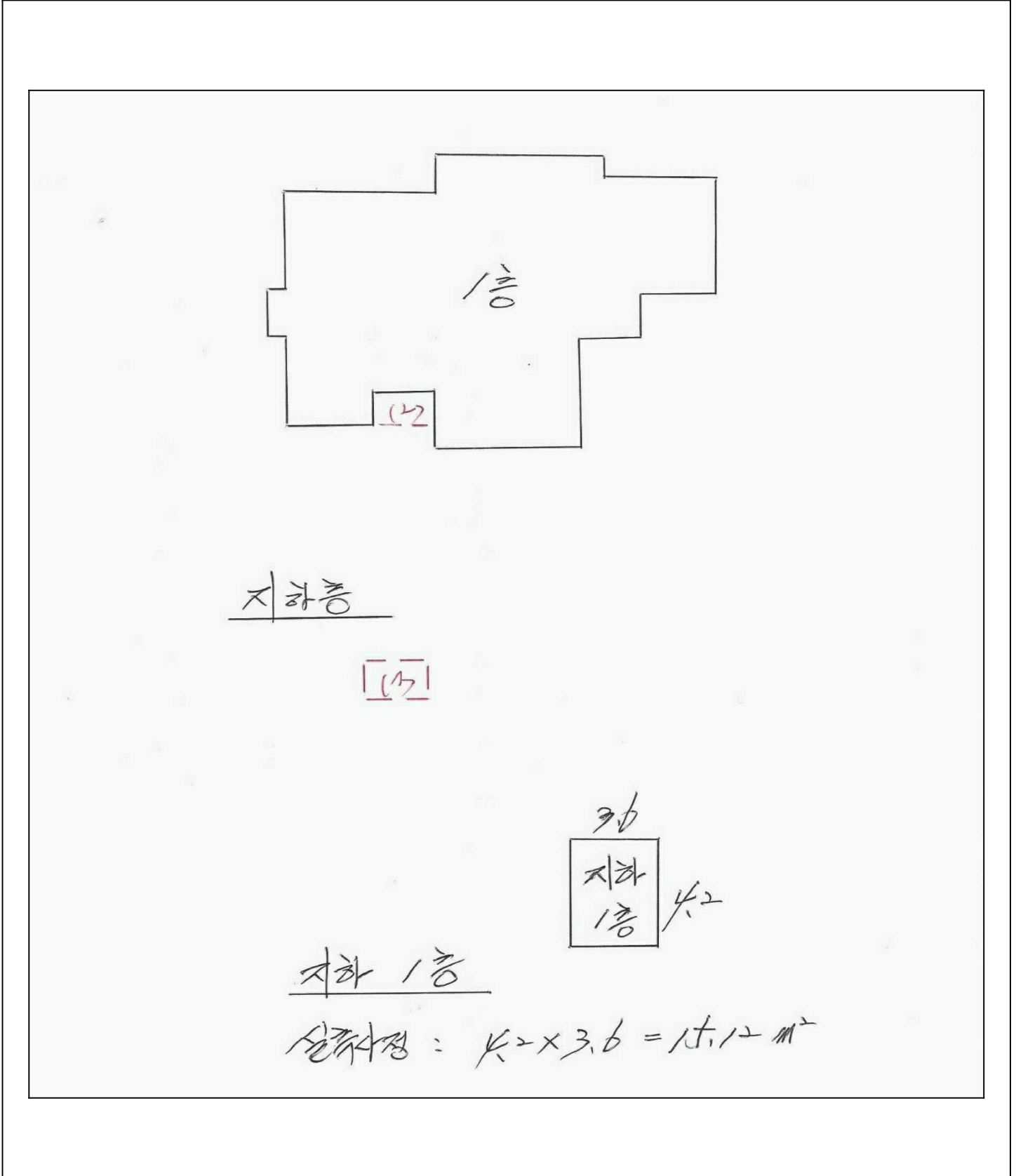
강원특별자치도 원주시 일산동 287-13



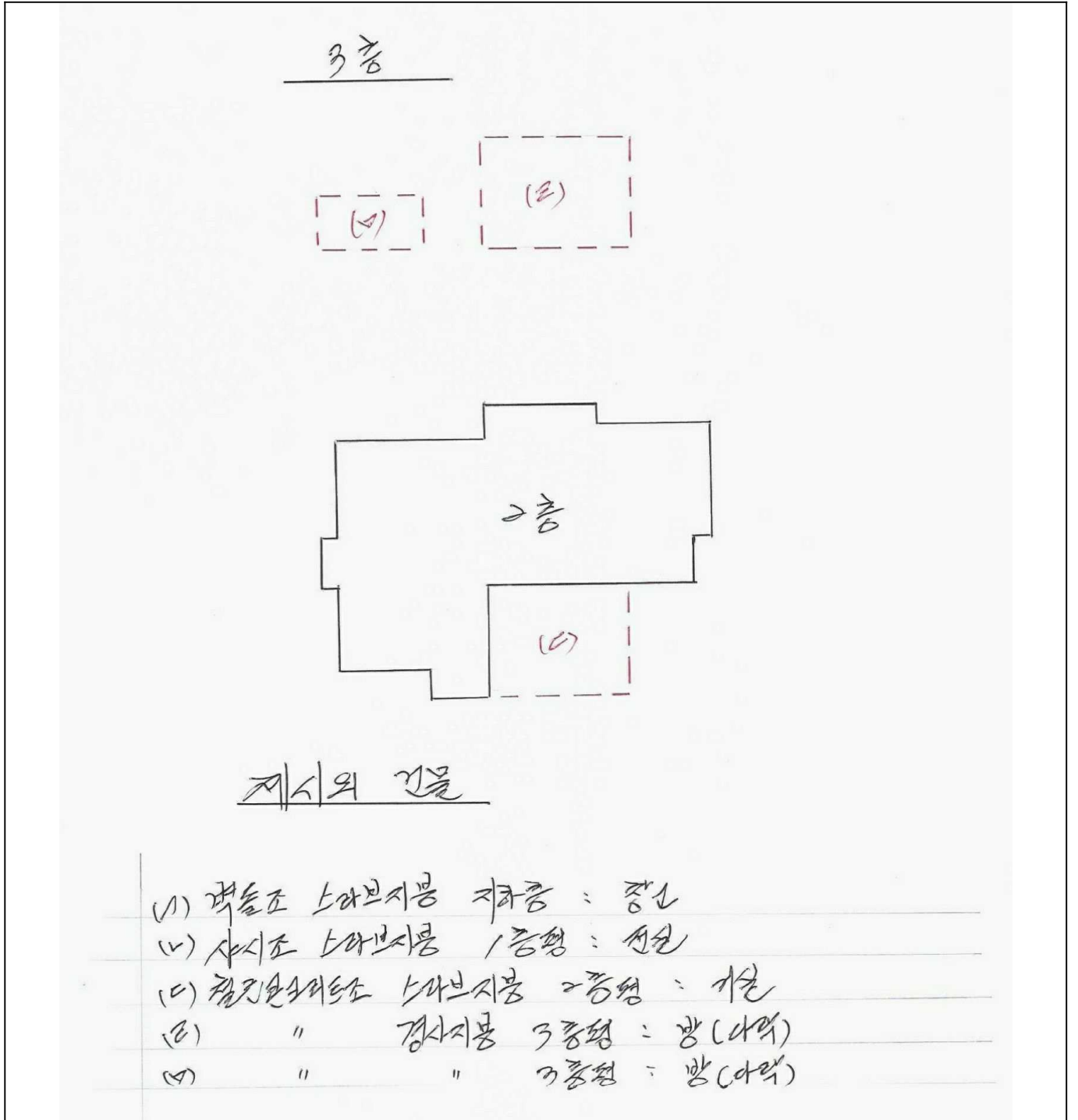
지 적 도



건물개황도



건물개황도





()



()



()



()



()



()



()



()







