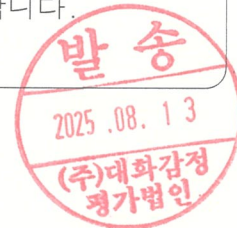


감정평가서

APPRAISAL REPORT

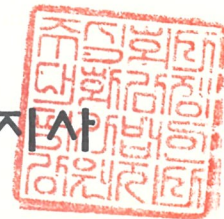
건명	전상하 소유물건 (2025타경1049)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식
평가서 번호	대화 11-2506-2-0051

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



(주)대화감정평가법인 강원지사

강원도 원주시 서원대로 507 신세기타워 1301호
대표전화 : (033)742-8161 FAX : (033)742-8163



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김원기 **김원기** (인)
(주)대화감정평가법인
강원지사 지사장 차 경 은 **차경은** (인)

감정평가액	팔악사천구백팔십칠만사천사백이십원정 (₩849,874,420.-)		
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식	평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 춘천지방법원 원주지원)
소유자 (대상업체명)	전상하 (2025타경1049)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025. 08. 08	2025. 06. 09 ~ 2025. 08. 08
		작성일	2025. 08. 11

평가내역	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평	토지	231.9	토지	231.9	755,000	175,084,500
가	건물	397.62	건물	397.62	-	614,489,920
내	제시외 건물	(66)	제시외 건물	66	-	60,300,000
영	합계					₩849,874,420.-
		이	하	여	백	

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

심사자 : 감정평가사 정혁철 **정혁철** (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

강원특별자치도 원주시

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	문막읍 건동리 1714-9	231.9	대	1종일주	주상용	정방형 평지	433,800

2. 건물

강원특별자치도 원주시

기호	소재지	용도	구조/지붕	연면적(m ²)	층수	사용승인일자
2	문막읍 건동리 1714-9	단독주택	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	397.62	지상4층	2018.12.26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 소재 문막초등학교 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.08임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 가격조사 및 실지조사 실시기간은 2025.06.09 ~ 2025.08.08임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 기호(2) 건물은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인을 실시하지 못한 바 일반적인 이용과 건축물현황도 등을 기준하여 평가하였으며 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 부대설비에 대하여 정상사용 가능 여부 및 내부구조 등은 경매(입찰) 진행 시 재확인 하시기 바라며, 발코니, 확장형 발코니 등은 이용상황 등을 고려하여 주택에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호(2) 건물은 일반건축물대장 및 건축물현황도상 1층 근린생활시설 1개호, 2층 근린생활시설 1개호, 주택 1가구, 3층 주택 2가구, 4층 주택 1가구 로 등재되어 있으나 세대 분리 등으로 공부상 세대수와 현황 세대수의 차이가 있을수 있는 바 경매(입찰) 진행 시 반드시 재확인 하시기 바람.
- 본건 기호(2) 건물의 2층 일부는 일반건축물대장상 근린생활시설로 등재되어 있으나 현장조사(인근 탐문조사 등)시 현황 주택으로 이용 중인 것으로 조사되었는 바 현황을 기준하여 평가하였으며, 정확한 이용상황은 경매(입찰) 진행 시 재확인 하시기 바람.
- 본건에 소재하는 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ)은 현장 조사 시 목측 등에 의하여 면적 사정 후 감정평가 하였으니 소유자 확인 및 일괄 경매 여부 등은 경매(입찰) 진행 시 재확인 하시기 바람.
- 본건에 기호(2) 건물에 부합하는 제시외건물(ㄴ)은 일반건축물대장 및 건축물현황도 등을 기준하여 감정평가하였으니 경매(입찰) 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지 지상에 소유자 미상의 컨테이너 박스가 소재하나 이동 가능성 등을 고려하여 이애 구매 없이 토지를 평가하였으며 소유권 확인 및 일괄경매 여부 등은 경매(입찰) 진행 시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조로부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 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 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치 X 그 밖의 요인 보정
------------------	---	---

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

강원특별자치도 원주시

(공시기준일 : 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비 고
A	문막읍 건등리 1715-10	243.9	대	주상용	1종일주	소로한면	세장형/평지	522,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「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 적용하였음(이하 동일).

강원특별자치도 원주시 (주거지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.08	0.6140 (1.00614)	강원특별자치도 원주시 (25.01.01~25.08.08) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.495 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.091 $(1 + 0.00495) * (1 + 0.00091 * 39/30)$ ≈ 1.00614

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목 (주택지대)

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	A	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.880

기호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 X 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

강원특별자치도 원주시

(출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	문막읍 건등리 ○○○	232.4	대	2025.07.18	820,000	459,600	법원경매	주상용	1종일주
사례 1	문막읍 건등리 ○○○	204.1	대	2025.04.22	930,916	437,100	실거래	주상나지	1종일주
사례 2	문막읍 건등리 ○○○	224.8	대	2022.03.10	825,328	545,000	실거래	주상나지	1종일주

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (m ²)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비고
사례 2	380,000,000	1995-10-18	벽돌구조 (철근콘크리트, 붉은벽돌)/ 주상용	317.64	1,450,000	45	26	19	-
	산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)								
	{380,000,000 - (1,450,000 * 19 / 45 * 317.64)} / 224.8 = @825,328								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	원주시 문막읍 건등리 ○○○	232.4	대	2025.07.18	820,000	459,600	법원경매	주상용	1종일주	-

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

강원특별자치도 원주시 (주거지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(% (시점수정치)	비 고
2025.07.18 ~ 2025.08.08	0.06700 (1.00067)	강원특별자치도 원주시 (25.07.18~25.08.08) (주거) 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.091 (1 + 0.00091 * 22/30) ≒ 1.00067

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

표준지	비교선례 (사례)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
A	선례1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

표준지	개별요인 비교 내용
A	표준지는 선례(사례) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.

■ 격차율 산정

구분	기준단가 (원/m ²)	사정 보정치	시점수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	격차율
	공시지가 (원/m ²)						
평가선례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	820,000	-	1.00067	1.000	1.050	861,577	1.638
기준시점 비교표준지(A) 단가	522,900	-	1.00614	-	-	526,111	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보정 내용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	A	1.63

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

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

기호	비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점 수정치	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	522,900	1.00614	1.00	0.880	1.63	754,653	755,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	231.9	755,000	175,084,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1 개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 X 사정보정 X 시점수정치 X 지역요인 비교치 X 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례1>을(를) 선정하였음.

강원특별자치도 원주시

(출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	거래시점	거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	이용상황	용도지역	비고
사례 1	문막읍 건동리 ○○○	204.1	대	2025.04.22	930,916	437,100	주상 나지	1종일주	-

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정 의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 강원특별자치도 원주시 주거지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 용도지역별 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

거래사례가 소재하는 거래일자로부터 기준시점까지 시·군·구 용도지역별 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

강원특별자치도 원주시 (주거지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.04.22 ~ 2025.08.08	0.3060 (1.00306)	강원특별자치도 원주시 (25.04.22~25.08.08) (주거) 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.094 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.068 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.091 $(1 + 0.00094 * 9/30) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00091 * 39/30)$ ≈ 1.00306

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기호	비교사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	1	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.828

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. 환경(자연)조건(인근환경 등)에서 열세함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	930,916	1.000	1.00306	1.000	0.828	773,157	773,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)
1	231.9	773,000	179,258,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	175,084,500	179,258,700

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

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 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	231.9	755,000	175,084,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가

2.1. 원가법에 의한 산출내역

2.1.1. 개요

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

2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가 + 부대설비 보정단가
-------	---	------------------

2.1.2.1. 건물 표준단가

< 한국부동산원 「건물신축단가표 (2024)」의 표준단가 >

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
점포 및 상가	철근콘크리트구조/ 슬래브지붕(치장벽돌벽)	1	1,870,000	50(45~55)
일반주택	철근콘크리트구조/ 슬래브위 아스팔트형골	2	2,057,000	50(45~55)
표준단가결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함	기호(2) 1층	1,600,000	50
		기호(2) 2층	1,800,000	50
		기호(2) 3층	1,800,000	50
		기호(2) 4층	1,800,000	50

2.1.2.2. 부대설비 내역

보정단가 결정 (원/㎡)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.
------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2.3. 재조달원가 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/m ²)	부대설비 보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)
2	1층	근린생활시설	철근콘크리트	1,600,000	-	1,600,000
	2층	주택	철근콘크리트	1,800,000	-	1,800,000
	3층	주택	철근콘크리트	1,800,000	-	1,800,000
	4층	주택	철근콘크리트	1,800,000	-	1,800,000

2.1.3. 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 작업임.

기호	층	용도	사용승인일	기준시점	경과 연수	실제 잔존 연수	유효 잔존연수 (관찰 감가법)	내용연수
2	1층	근린생활시설	2018.12.26	2025.08.08	6	44	-	50
	2층	주택	2018.12.26	2025.08.08	6	44	-	50
	3층	주택	2018.12.26	2025.08.08	6	44	-	50
	4층	주택	2018.12.26	2025.08.08	6	44	-	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

2.1.4.1. 건물 적용단가

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기호	층	용도	재조달원가 (원/m ²)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
2	1층	근린생활시설	1,600,000	44	50	1,408,000	1,408,000
	2층	주택	1,800,000	44	50	1,584,000	1,584,000
	3층	주택	1,800,000	44	50	1,584,000	1,584,000
	4층	주택	1,800,000	44	50	1,584,000	1,584,000

2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기호	층	사정면적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)
2	1층	87.16	1,408,000	122,721,280
	2층	109.44	1,584,000	173,352,960
	3층	101.38	1,584,000	160,585,920
	4층	99.64	1,584,000	157,829,760
소 계		397.62	-	614,489,920

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	175,084,500
건물	614,489,920
제시외건물	60,300,000
합계	849,874,420

토지, 건물 감정평가명세서

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 문막읍 건등리	1714-9	대	제1종일반 주거지역	231.9	231.9	755,000	175,084,500	
2	동소 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 문막읍 건등로 2-7	1714-9 위 지상	단독주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				1층	87.16	87.16	1,408,000	122,721,280	1,600,000 x 44/50
				2층	109.44	109.44	1,584,000	173,352,960	1,800,000 x 44/50
				3층	101.38	101.38	1,584,000	160,585,920	1,800,000 x 44/50
				4층	99.64	99.64	1,584,000	157,829,760	1,800,000 x 44/50
	소 계							₩789,574,420	

토지, 건물 감정평가명세서

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	
	<제외건물>								
ㄱ	강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리	1714-9 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕	(10.92)	10.92	-	2,300,000	
ㄴ	동소	1714-9 위 지상	다락	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕	(55.08)	55.08		58,000,000	
	소 계							₩60,300,000	
	합 계							₩849,874,420.-	
				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 문막읍 건등리 소재 문막초등학교 남서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 근린생활시설 등으로 형성된 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등을 고려할 때 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 정방형 평지의 토지로서 주상용임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 남서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(문막지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

개요 '6. 그밖의 사항' 참조

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

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) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물로서,
외벽 : 석재, 스톤코트 등 마감,
내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(2) : 근린생활시설 및 주택으로 이용 중임.
1층 : 근린생활시설로 이용 중임.
2층 : 주택으로 이용 중임.
3층 : 주택으로 이용 중임.
4층 : 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

개요 '6. 그밖의 사항' 참조

(4) 부합물 및 종물

개요 '6. 그밖의 사항' 참조

(5) 공부와의 차이

본건 기호(2) 건물의 2층 일부는 일반건축물대장상 근린생활시설로 등재되어 있으나 현장조사(인근 탐문조사 등)시 현황 주택으로 이용 중인 것으로 조사되었는 바 현황을 기준하여 평가하였으며, 정확한 이용상황은 경매(입찰) 진행 시 재확인 하시기 바람.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

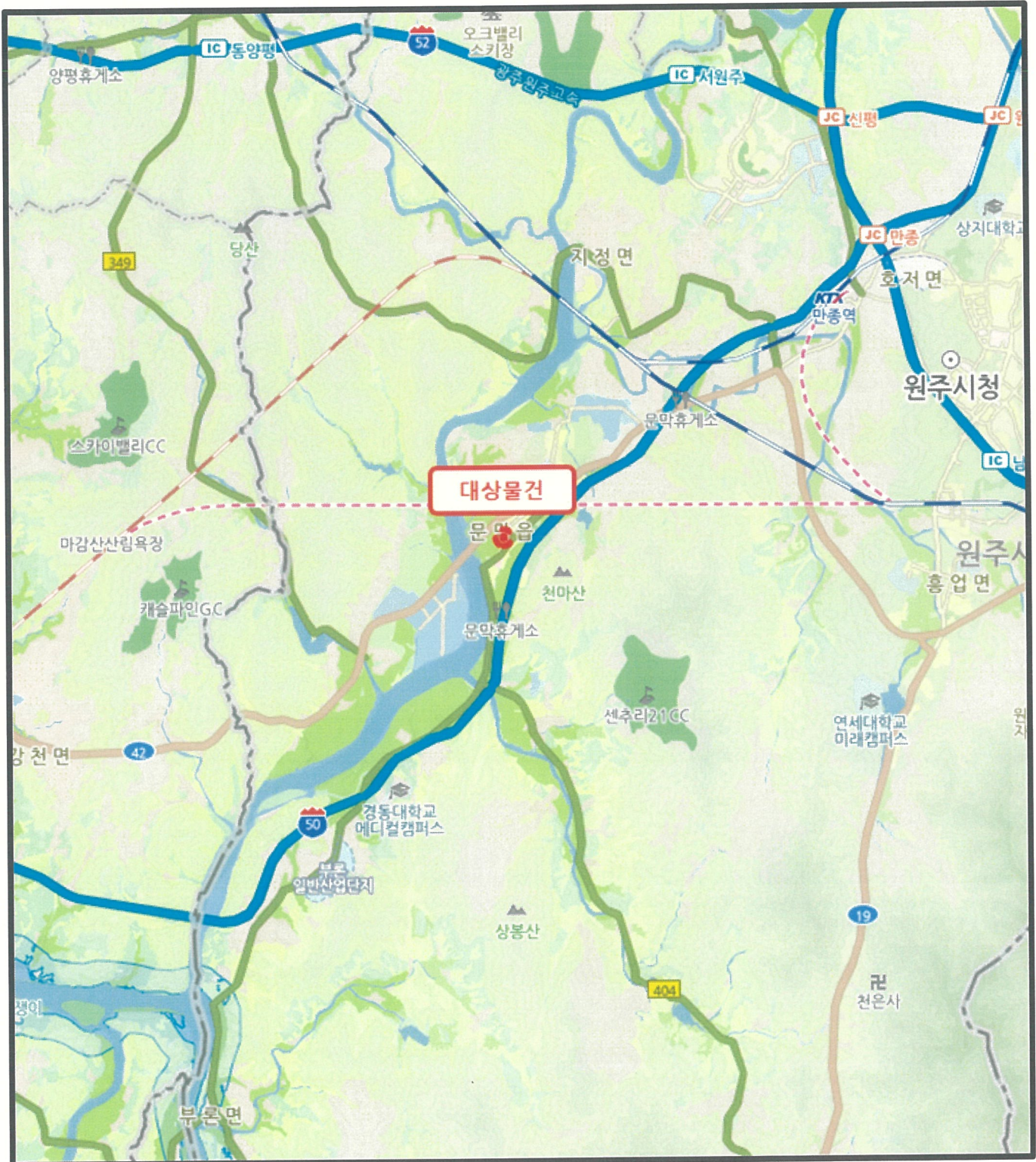
기타 : -

광역 위치도



소재지

강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 1714-9



상세 위치도

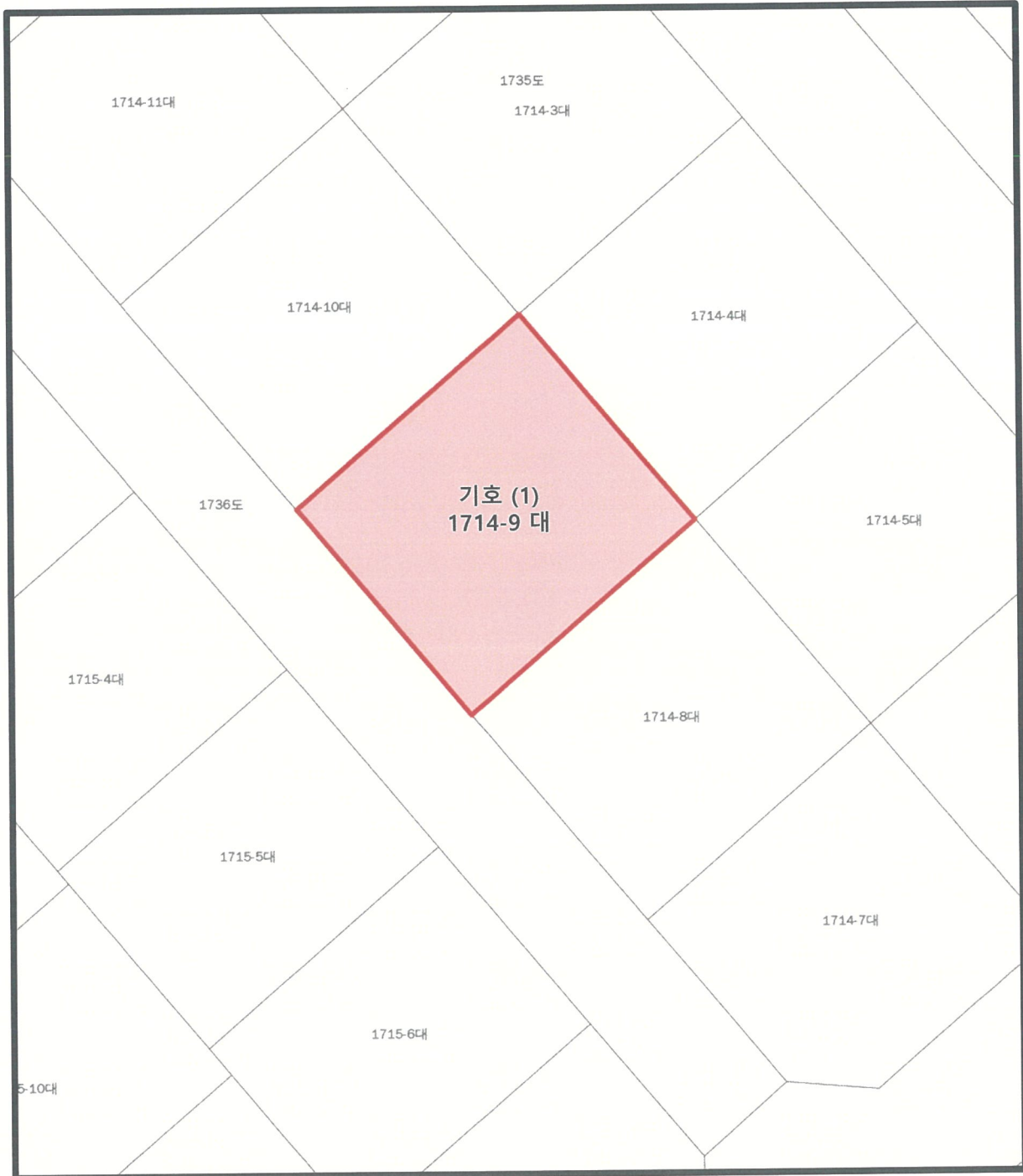
4

소재지

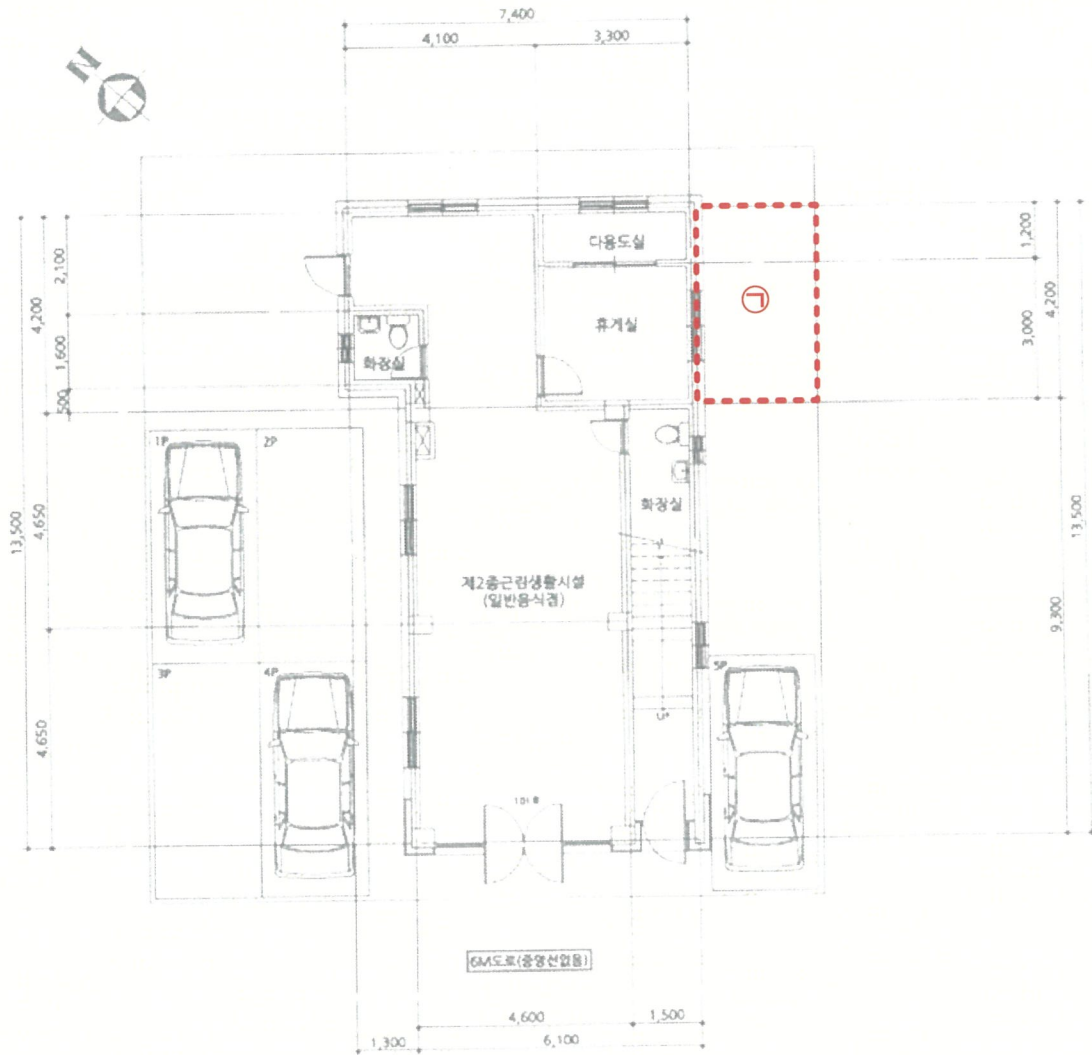
강원특별자치도 원주시 문막읍 건등리 1714-9



지 적 도



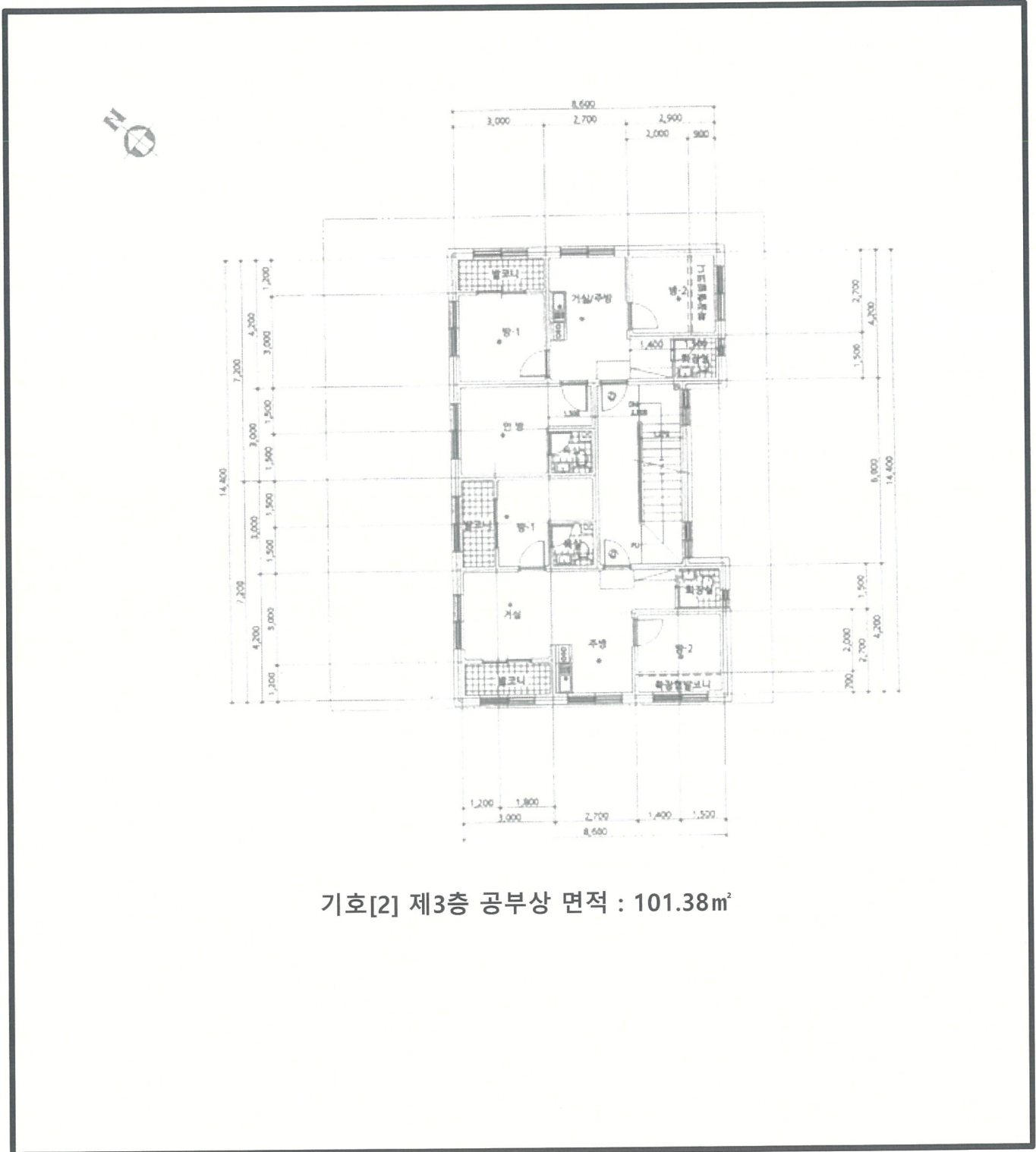
건물개황도



기호[2] 제1층 공부상 면적 : 87.16^m²
[제시외 건물]

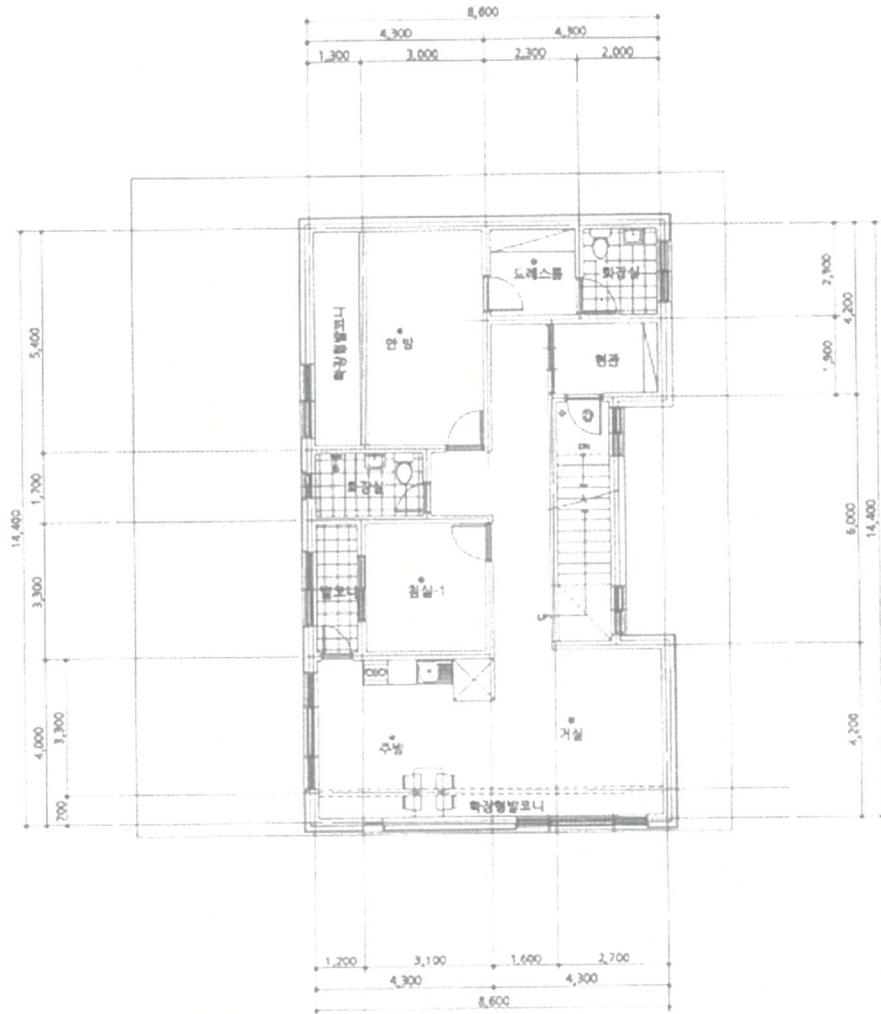
㉑ : 판넬조 판넬지붕 창고 약 10.92^m²

건물개황도



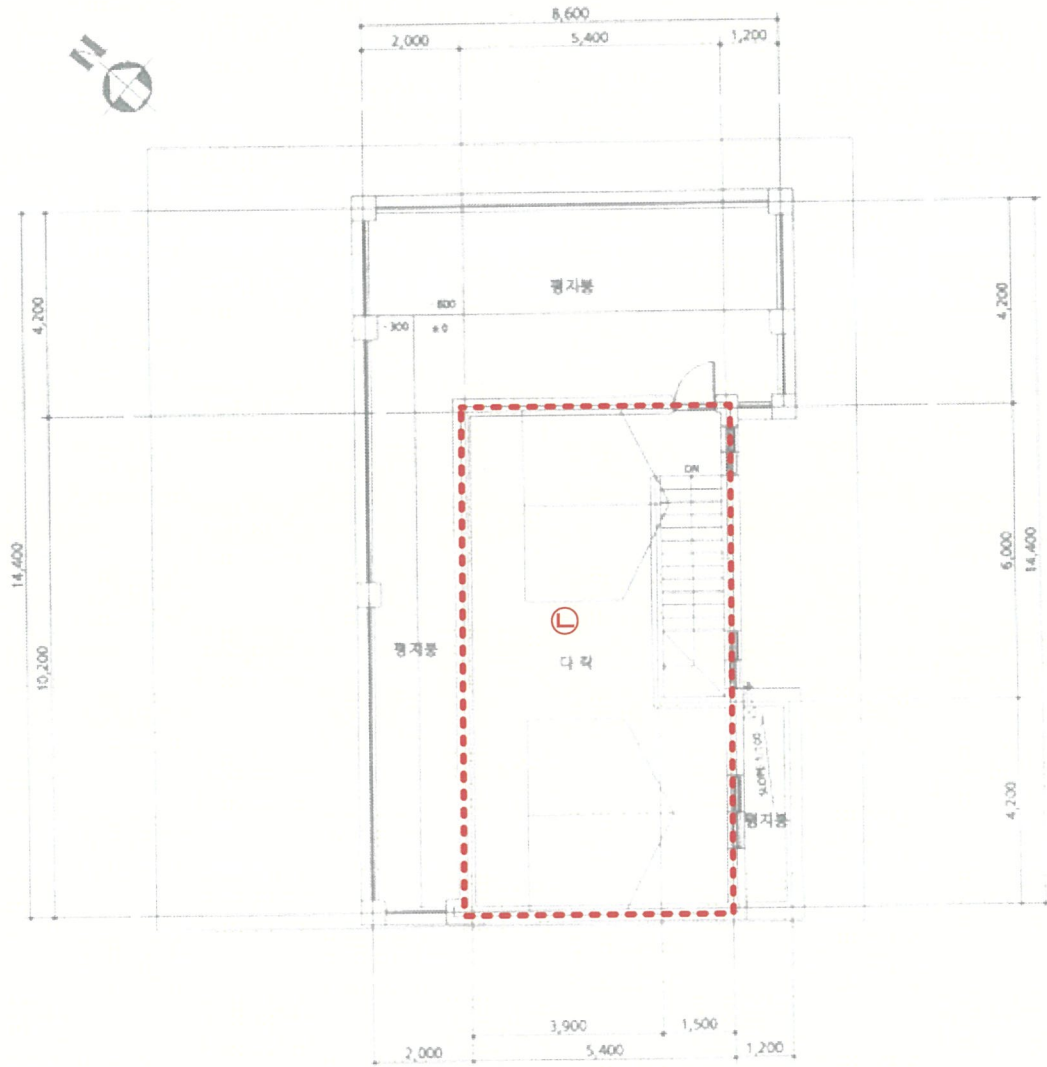
기호[2] 제3층 공부상 면적 : 101.38m²

건물개황도



기호[2] 제4층 공부상 면적 : 99.64m²

건물개황도



[옥탑1층]

[제시외 건물]

Ⓞ : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 다락 약 55.08㎡

현 황 사 진



【 기호(1,2) 전경 】

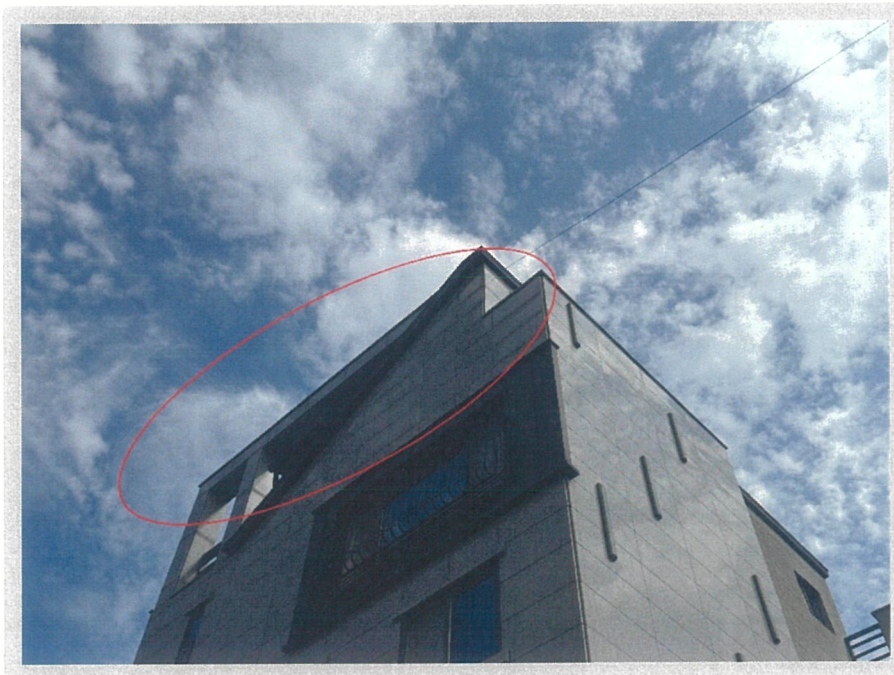


【 기호(1,2) 전경 】

현 황 사 진



【 제시외건물(ㄱ) 】



【 제시외건물(ㄴ) 】