

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정현정의 파산관재인 변호사 김용진
소유물건(2024타경3208(2))

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 엄정식

감정평가서번호: 한결2025-1606

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.

한결감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 순 호

감정평가액	육천사백이십사만구천육백오십원정(₩64,249,650.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정현정의 파산관재인 변호사 김용진 (2024타경3208(2))		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.24	2025.07.01 ~ 2025.07.24	2025.07.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	9 328.2x-- 54	토지	54.7	831,000	45,455,700
	건물	61.65	건물	61.65	-	17,968,950
	제시외건물	(6.6)	제시외건물	6.6	125,000	825,000
합 계					₩64,249,650	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 우산동 소재 토지·건물로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

본 평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 근거하여 작성함.

나. 감정평가 방법 개관

1) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 감정평가 방법 적용

1) 토지의 평가

가) 평가대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가함.

나) 대상토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 외의 개별법령에 따른 지역·지구 및 기타 제한의 경우 그 제한의 정도에 따라 보정하되, 그 정도가 미미하여 대상 토지의 가격형성에 영향이 없다고 판단되는 경우에는 별도의 보정을 행하지 아니함.

다) 본건은 공유토지 중 일부 지분에 대한 평가로서, 각 소유 지분별 위치가 특정되지 않아 전체 토지를 기준으로 단가를 산정한 후 지분비율에 의해 면적사정 하였음.

2) 건물의 평가

가) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법을 적용하여 평가하였으며, 제시외물건은 개략적인 실측에 의해 면적사정 후 원가법으로 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시산가액의 조정

가) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 토지의 감정평가는 동 규칙 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙인 바, 공시지가 기준법을 적용하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

나) 건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 건물의 감정평가는 동 규칙 제15조에 따라 원가법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 원가법을 적용하여 산정한 시산가액을 본 건물 평가의 감정평가액으로 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 24일임.

5. 감정평가 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

평가대상 물건에 대하여 2025년 07월 01일 ~ 24일에 실지조사 하였으며, 실지조사시 대상물건의 현황 및 기타 대상물건의 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사함.

7. 기타 참고사항

가. 대상건물의 경우 이해관계인의 부재로 자세한 내부구조 등은 조사치 못하였는 바, 건축물대장 등 관련 공부와 감정평가 관련 자료, 인근 탐문조사 등을 통하여 표준적인 상황을 기준으로 평가하였으니 입찰시 실제 내부구조 및 이용상황은 재확인하시기 바람.

나. 대상건물의 경우 1동의 건물 중 일부에 대한 평가로서 평가 대상 건물의 위치는 귀 평가명령서상 제시한 "본건 위치도(101호)"를 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 제시외 물건의 위치, 면적 등은 목측에 의한 개략적인 것으로서, 정확한 위치 및 면적 등은 지적현황측량을 통한 재확인을 요하니 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	우산동 289-8	대	328.2 * 9/54	1종일주	481,400	-

2. 평가대상 건물 개요

기호(2)

소재지	강원특별자치도 원주시 우산동 289-8		사용승인 일자	1979.04.16.
구조	세멘벽돌조 스라브지붕		층수	지상 1층
			연면적	61.65㎡
이용 상황	공부	주택	용적률	-
	현황	주택	건폐율	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가 기준법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

일련번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비고
580	우산동 289-10	163	대	주상용	1종일주	중로한면	세장형 평지	611,600	-

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

다. 시점수정

[강원특별자치도 원주시 주거지역]

기간	지가변동률(%)	비고
누계 2025.01.01.~2025.07.24	0.568 (1.00568)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.495 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.091 (1 + 0.00495) * (1 + 0.00091 * 24/30) ≒ 1.00568

※ 2025년 07월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2025년 06월분을 연장 추정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

대상물건이 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 조 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
1	580	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 열세. 환경조건(인근환경 등) 열세.

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』[810-5.6.6] 및 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례 “2006다38207판결(2007.5.14.선고)”, “2005두505(2006.7.25선고)” 등에 근거하여 최근 평가 선례와의 형평성과 적정성, 헌법상 정당보상을 실현하기 위하여 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 내 유사한 이용상황의 토지에 대한 선례 및 실거래사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정함.

2) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례 및 평가사례

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
		건물면적(㎡)					일괄단가(원/㎡)
가	우산동 132-1*	165.9	1종일주	대	2024.01.31	133,170,000	802,712
		-					-
나	우산동 261-*외	322	1종일주	대	2023.08.24	410,000,000	1,273,292
		-					-

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	용도지역	비고
1	우산동 296-1*	대	840,000	담보	2025.05.28	1종일주	-
2	우산동 289-*	대	837,000	담보	2024.01.19	1종일주	-
3	우산동 294-*	대	1,230,000	경매	2022.08.09	1종일주	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

나) 인근지역 유사 토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
대상토지 인근	대로	대지 (1종일주)	@750,000 ~ 850,000원/㎡ 내외

※ 개별토지의 위치, 형상, 접면도로, 지세 등의 개별특성에 따라 가격격차가 발생할 수 있음.

3) 표준지공시지가 가격격차율 검토

가) 산정 개요

그 밖의 요인의 산정을 위하여 상기에 적시한 평가사례와 비교표준지를 다음의 산식에 의해 사례기준의 기준시점 표준지가격-기준시점의 표준지가격 간의 격차율을 산정하고 이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\text{보정률} = \frac{\text{사례기준 기준시점의 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}} \times \frac{(\text{선례(사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{(\text{공시지가} \times \text{지가변동률})}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례 1」을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	용도지역	비고
1	우산동 296-1*	대	840,000	담보	2025.05.28	1종일주	-

다) 시점수정(사례기준시점~본평가기준시점)

보상선례 일련번호	행정구역	용도지역	사례기준시점~본평가기준시점	지가변동률
1	원주시	주거지역	2025.05.28 ~ 2025.07.24	1.00173

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	표준지 가격 구분	소재지	사례가격 공시지가	시점수정	지역 요인	개별요인							시산가격	보정치
						가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계		
580	평가 사례 기준	우산동 296-1*	840,000	1.00173	1.00	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.155	971,878	1.580
	공시 지가 기준	우산동 289-10	611,600	1.00568	-	-	-	-	-	-	-	-	615,074	
비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 우세. 환경조건(인근환경 등) 우세.														

사. 그 밖의 요인 보정치 결정

선정된 평가사례와 표준지공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정률을 산정하되, 인근 유사토지의 지가수준 및 실거래사례 등의 분석 결과 및 인접필지와의 균형성 등을 종합 감안하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지 기 호	그 밖의 요인 보정치 결정
580	1.58

아. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	611,600	1.00568	1.00	0.855	1.58	830,903	831,000

2. 거래사례비교법

가. 개 요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

나. 거래사례의 선정

최근 거래된 사례로서 평가대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있으며, 사정보정 및 시점수정이 가능한 아래 거래사례 나)를 선정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
		건물면적(㎡)					일괄단가(원/㎡)
나	우산동 261-*외	322	1층일주	대	2023.08.24	410,000,000	1,273,292
		-					-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

선정된 거래사례는 거래 시점에 있어 특수 이해관계자와의 거래가 아닌 정상적인 거래사례로서 거래에 특수한 사정 또는 동기가 기재되어 있지 않다고 판단되어 별도의 사정보정을 행하지 아니함.(사정보정치=1.00)

라. 시점수정(지가변동률)

[강원특별자치도 원주시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.048
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.040
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.055
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.086
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.069
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.314
		2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.495
		2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.091
누 계 2023.08.24. ~ 2025.07.24	2.157 (1.02157)	$(1 + 0.00048 * 8/31) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.01314) * (1 + 0.00495) * (1 + 0.00091 * 24/30) = 1.02157$

※ 2025년 07월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2025년 06월분을 연장 추정하여 적용함.

마. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지
		삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비 고
1	나	0.85	1.00	0.80	0.95	1.00	1.00	0.646	대상토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 열세. 환경조건(인근환경 등) 열세. 획지조건(접면도로의 상태 등) 열세.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	1,273,292	1.00	1.02157	1.00	0.646	840,289	840,000

3. 토지가액 결정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)-a	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)-b	격차율(a/b)
1	831,000	840,000	0.989

나. 감정평가액 결정의견

상기 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 약 1% 내외의 격차율을 보이고 있으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 적정성이 지지되고 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하며, 감가수정은 정액법을 사용하되, 관찰감가법을 병용함.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2024년 건물재조달원가 자료집

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비, 위생설비, 난방설비 등	전등설비 등 기본적인 전기설비, 위생설비, 난방설비 등	대상 건물 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2024년 건물재조달원가 자료집

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 부대설비, 사용자재, 관리 상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

구분	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	주택	세멘벽돌조	45	1,350,000
2-부속 건물	1층	보일러실	세멘벽돌조	45	600,000

3. 건물단가 산출 및 결정

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	주택	1,350,000	45	46	35	10/45	300,000
2-부속 건물	1층	보일러실	600,000	45	46	35	10/45	133,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

첨부 "토지, 건물 평가명세표"참조

구 분		적용단가 (원/m ²)	사정면적 (m ²)	감정평가액 (원)	비 고	
토 지	1	831,000	54.7	45,455,700	-	
건 물	2	1층	300,000	58.5	17,550,000	-
	2-부속	1층	133,000	3.15	418,950	-
제시외 건물	㉠	125,000	6.6	825,000	-	
합 계				64,249,650	-	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 우산동	289-8	대	1종일반 주거지역	9 328.2x-- 54	54.7	831,000	45,455,700	
2	매각지분 갑구 동소 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 우무개로 30-1	20번 289-8 위지상	정현정지분 주택	전부(54분의9) 시멘트벽돌조 스라브층 평가건	58.5	58.5	300,000	17,550,000	관찰감가 1,350,000 x 10/45
			부속건물 보이라	시멘트벽돌조 스라브층 평가건	3.15	3.15	133,000	418,950	관찰감가 600,000 x 10/45
3	[제시외건물] 동소	289-8 위지상	통로	샷시조 폴리그라스 지붕 단층	(6.6)	6.6	125,000	825,000	
합 계				이	하	여	백	₩64,249,650.-	

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

본건은 강원특별자치도 원주시 우산동 소재 "원주우산동우체국" 남측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다가구주택, 연립주택, 근린생활시설 등으로 형성된 기존주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행상황 및 도로상황을 고려시 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

세로장방형 평지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약5~6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-06-03)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

시멘트벽돌조 스라브층 2층 건내 1층 일부(통칭 101호)로서
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배, 타일붙임 마감 등
창호: PVC샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

주택 및 보일러실로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "건물개황도, 사진용지" 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 강원특별자치도 원주시 우산동 289-8



지 적 도



건물개황도



호별배치도



기호(2) 1층 : 58.5m²
부속건물 1층 : 3.15m²

※제시외건물

㉠샷시조 폴리그라스 지붕 단층 통로 : 약 6.6m²

사 진 용 지



본건 전경

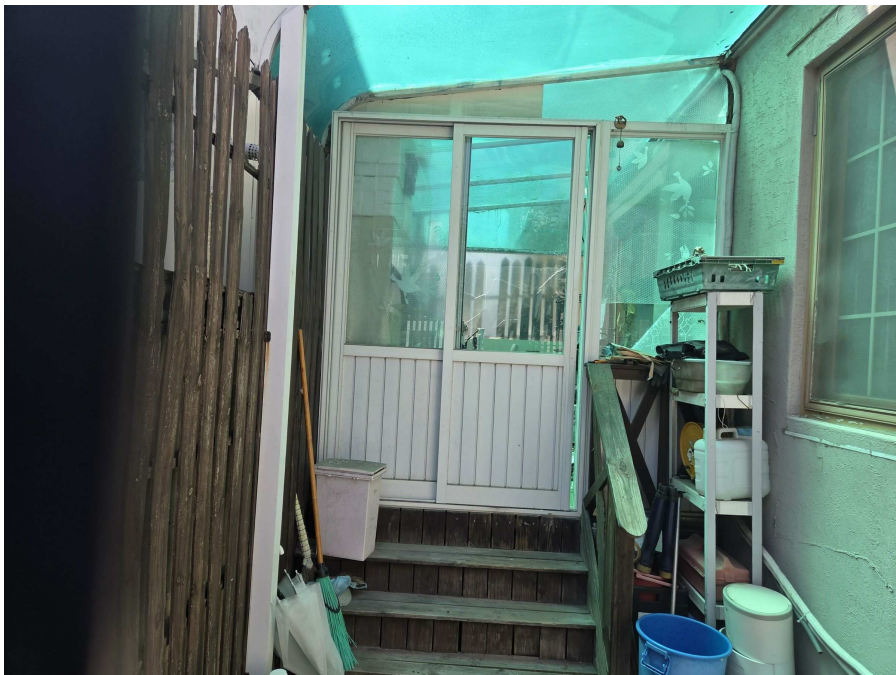


본건 전경

사 진 용 지



본건 보일러실 부분



제시외건물(ㄱ)